

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 17C/61/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5111237882
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Majeriková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2015:5111237882.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred samosudkyňou JUDr. Annou Majerikovou v právnej veci navrhovateľa: D. C., nar. XX.X.XXXX, bytom S. Q. XXX/XX, štátny občan SR, zastúpený splnomocneným zástupcom Ing. Bc. P. P., nar. XX.X.XXXX, bytom S. cesta XXX/XX, S. Q., proti odporkyňi: I. T., rod. C., bytom T. XX, T., občan SR, právne zastúpená JUDr. Marián Kucko, advokát so sídlom Národná 7, Žilina, o zaplatenie 14.134,39 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporkyňa je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľovi sumu 12.720,96 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 3.600 eur od 21.2.2012 až do zaplatenia a úrok z omeškania ročne 8,75 % zo sumy 9.120,96 eur od 17.11.2012 až do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Vo zvyšnej časti súd návrh navrhovateľa z a m i e t a .

O trovách konania súd rozhodne do 30 dní po právoplatnosti vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu 22.11.2011 a rozšírený podaním zo dňa 14.10.2012 domáhal voči odporkyňi zaplatenia sumy 14.134,39 eur, ktorú špecifikoval za obdobie od 1.11.2009 do 31.10.2010 sumou 4.000 eur, za obdobie od 1.11.2010 do 6.7.2011 v sumou 2.731,16 eur a za obdobie od 7.7.2011 do 30.9.2012 sumou 7.403,23 eur na tom skutkovom základe, že účastníci boli do právoplatného rozhodnutia Okresného súdu Žilina č.k. 27C 73/2008 zo dňa 7.4.2010 (právoplatnosť dňa 6.7.2011) podielovými spoluvlastníkmi (navrhovateľ 2/3, odporkyňa 1/3) pozemkov a domu č. súp. XXX v kat. úz. T. zapísaných na LV č. XXXX a XX pre kat. úz. T. a po zrušení a vyporiadaní ich podielového spoluvlastníctva sa navrhovateľ stal výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností v súčasnosti zapísaných na LV č. XXXX. Odporkyňa dlhodobo navrhovateľovi znemožňuje užívať predmetnú domovú nehnuteľnosť, v celosti ju užíva spolu so svojimi deťmi a bez toho, aby za užívanie platila náhradu. Znemožňuje navrhovateľovi prístup k vlastnému majetku a bezdôvodne obohacuje sa k svojmu prospechu a bez právneho dôvodu užíva majetok jej nepatriaci. Pri uplatnenej výške vychádzal z ceny nájomného, ktoré by musela odporkyňa platiť v prípade nájmu u tretej osoby v obdobnej nehnuteľnosti v rovnakej lokalite v sume 500 eur/mesiac. Navrhovateľ zároveň uviedol, že svoju povinnosť vyplývajúcu zo súdneho rozhodnutia pri zrušení ich podielového spoluvlastníctva vyplatiť odporkyňu splnil riadne a včas, ale odporkyňa dom naďalej v celosti užíva.

Rozsudkom Okresného súdu Žilina č.k. 17C/61/2012-116 zo dňa 26.6.2013 (v poradí prvý) súd návrhu navrhovateľa vyhovel v časti o zaplatenie sumy 14.134,29 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 4.000 eur od 21.2.2012 až do zaplatenia a úrok z omeškania ročne 8,75 % ročne zo sumy 10.134,39 eur od 17.11.2012 až do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti

tohto rozhodnutia. Vo zvyšnej časti uplatneného úroku z omeškania súd návrh navrhovateľa zamietol a odporkyňa zaviazal navrhovateľovi trovy konania vo výške 1.145 eur do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Uznesením č.k. 8Co/445/2013-155 zo dňa 28.2.2014 Krajský súd v Žiline ako súd odvolací zrušil rozsudok okresného súdu a vrátil vec na ďalšie konanie. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že účastníci konania sa na spôsobe užívania nehnuteľnosti nedohodli, nakoľko dohoda nebola preukázaná a celú domovú nehnuteľnosť užívala odporkyňa ako jeden zo spoluvlastníkov v podiele 1/3, a to nad rozsah spoluvlastníckeho podielu. Okresný súd majúc za to, že účastníci konania sa na spôsobe užívania nehnuteľnosti nedohodli, nakoľko dohoda nebola preukázaná a celú domovú nehnuteľnosť užívala odporkyňa, ako jeden zo spoluvlastníkov v podiele 1/3-tiny, a to nad rozsah spoluvlastníckeho podielu právne vec uzavrel tak, že navrhovateľ má nárok na náhradu odo dňa keď došlo k porušeniu spoluvlastníckeho podielu. S týmto skutkovým a právnym záverom sa stotožnil aj odvolací súd. Dodáva, že ak sa podielový spoluvlastník domáha náhrady vo forme peňažného plnenia voči druhému spoluvlastníkovi za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, ide o právny vzťah z podielového spoluvlastníctva osobitne v Občianskom zákonníku upravený. V prípade, že sa spoluvlastníci o spôsobe užívania spoločnej veci, prípadne o jej náhrade nedohodnú, ide o nárok, ktorý vyplýva z ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 123 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ odporkyňa v odvolaní tvrdila, že neužívala výlučne celú domovú nehnuteľnosť poukazovala na výpoveď svedkyne, z ktorej vyplýva, že v rodinnom dome mala uskladnené veci. Nesúhlasila preto s tvrdením, že užívala aj miestnosť, v ktorej boli uskladnené veci svedkyne. Podľa odvolacieho súdu z výsluchu svedkyne D. C. (č. I. 112 spisu) síce vyplynulo, že mala v jednej miestnosti rodinného domu účastníkov konania uskladnené veci, avšak podľa svedkyne synovec S. P., syn odporkyne, vyvrtal zámok v roku 2004 a užíval aj miestnosť, kde mala svedkyňa uskladnené veci. Svedkyňa tiež potvrdila, že po jej odsťahovaní v roku 2004 nehnuteľnosť užívala odporkyňa s deťmi. Z týchto dôvodov na odvolanie odporkyne v tejto časti neprihliadol. Čo sa týka nároku navrhovateľa na zaplatenie sumy 7.403,23 eur za obdobie od 07. 07. 2011 do 30. 09. 2012 mal okresný súd nesporne preukázané, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom spornej nehnuteľnosti, pričom odporkyňa neuviedla žiaden relevantný dôvod oprávňujúci ju vec naďalej užívať a nehnuteľnosť navrhovateľovi neodovzdať. Dospel preto k záveru, že ide o splnenie podmienok na vydanie bezdôvodného obohatenia z jej strany. Aj s týmto skutkovým a právnym záverom sa odvolací súd stotožnil. Napokon tieto závery okresného súdu odporkyňa v odvolaní ani nenamietala.

Podľa odvolacieho súdu za stavu, že sa navrhovateľ domáhal náhrady za obdobie od 1.11.2009 do 31.10.2010 a za obdobie od 1.11.2010 do 6.7.2011 a bezdôvodného obohatenia za obdobie od 7.7.2011 do 30.9.2012 nemohol okresný súd pri rozhodovaní o výške nároku vychádzať z aktuálnej ceny prenájmu nehnuteľnosti či ku dňu vystavenia vyjadrení realitných kancelárií a v tejto časti z uvedených dôvodov pre nedostatočne zistený skutkový stav ohľadom výšky náhrady za užívanie nehnuteľností, ako aj výšky bezdôvodného obohatenia, zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a v ďalšom konaní preto okresný súd vykoná dokazovanie len za vyššie uvedeným účelom.

Súd v ďalšom konaní v zmysle intencií odvolacieho súdu nariadil znalecké dokazovanie na zistenie výšky náhrady za užívanie nehnuteľností, ako aj výšky bezdôvodného obohatenia.

Na nariadený termín pojednávania na deň 16.9.2015 sa právny zástupca odporkyne opakovane nedostavil (na pojednávanie dňa 17.9.2014 riadne a včas predvolaný, keď predvolanie na pojednávanie mu bolo doručené dňa 7.7.2014 a v deň pojednávania ospravedlnil svoju neúčasť na pojednávaní z dôvodu neplánovanej a neodkladnej služobnej cesty do Bratislavy, ktorú skutočnosť však nijakým spôsobom nepreukázal) a v deň pojednávania dňa 16.9.2015 o 10:27 hod. doručil súdu ospravedlnenie a žiadosť o odročenie pojednávania z dôvodu práceneschopnosti, ktorú skutočnosť súdu nepreukázal. V tejto súvislosti súd zároveň dodáva, že v zmysle § 119 ods. 2 a 3 O.s.p. (v znení účinnom od 1.1.2012) je zdravotný stav účastníka alebo jeho zástupcu dôvodom na odročenie pojednávania len ak je súdu a to už spravidla pred rozhodnutím o žiadosti o odročenie pojednávania preukázané vyjadrením ošetrujúceho lekára, že nie je schopný bez ohrozenia života, alebo závažného zhoršenia zdravotného stavu sa zúčastniť pojednávania. Vzhľadom na absenciu takéhoto vyjadrenia lekára súd jeho žiadosti nevyhoviel a pojednávanie neodročil. Je potrebné tiež zo strany súdu uviesť, že k právu účastníka konania na efektívny, rýchly a účelný postup súdu v sporovom konaní tj. právu na prerokovanie veci bez zbytočných prietahov podľa článku 48 ods. 2 Ústavy SR zodpovedá zároveň procesná povinnosť

účastníka konania prispievať k dosiahnutiu účelu súdneho konania, včasným reagovaním na pokyny súdu a oznámením potrebných skutočností (§ 101 ods. 1 O.s.p.) - Nález Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 244/04 z 26.1.2005. Odporkyňa a jej právny zástupca mali možnosť byť prítomní na všetkých súdnych pojednávaníach, mali možnosť ústne i písomne podať svoje vyjadrenia ku všetkým vykonávaným dôkazom a pomerne vo veľkom časovom predstihu dostali predvolania na pojednávanie, ktoré bolo určené na deň 16.9.2015 (predvolanie prevzali dňa 26.6.2015).

Preto súd vec prejednal a rozhodol v neprítomnosti právneho zástupcu odporcu pri aplikácii ustanovenia § 101 ods. 2 veta druhá O.s.p. s prihliadnutím na obsah spisu a doteraz vykonané dôkazy, ku ktorým mali možnosť vyjadriť sa sporové strany.

V priebehu ďalšieho konania navrhovateľ zotrval na podanom návrhu a jeho skutkovom odôvodnení a žiadal rozhodnúť v zmysle záverov uvedených v znaleckom posudku. Uviedol, že ako výlučný vlastník nehnuteľností domáha sa i vypratania nehnuteľnosti v konaní 18C 277/2011, kedy samotná odporkyňa potvrdila, že predmetný dom ako rodičovský dom nepretržite aj so svojou rodinou užíva a uložením povinnosti vypratať uvedenú domovú nehnuteľnosť by vznikla odporkyňi existenčná núdza a toto konanie by bolo v rozpore s dobrými mravmi (č.l. 89 spisu). Svoju povinnosť si navrhovateľ voči odporkyňi splnil dňa 7.9.2011 zaplatením podielu výplatku po započítaní exekúcie, ktorú ako oprávnený mal voči povinnej odporkyňi (č.l. 90) a poukázal tiež na skutočnosť, že dochádzalo k znehodnocovaniu danej nehnuteľnosti odporkyňou.

Odporkyňa sa v ďalšom konaní k veci odmietla vyjadriť bez účasti právneho zástupcu.

Z predložených listinných dôkazov bolo preukázané, že podielové spoluvlastníctvo účastníkov rozhodnutím Okresného súdu Žilina č.k. 27C 73/2008-197 zo dňa 7.4.2010 (v spojení s rozhodnutím odvolacieho súdu nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť 6.7.2011) a to navrhovateľa (2/3) a odporkyne (1/3) k nehnuteľnostiam kat. úz. T. dom súp. č. XXX zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX ako i k pozemkom zapísaným na liste vlastníctva č. XX bolo zrušené a predmetné nehnuteľnosti v celosti prikázané do výlučného vlastníctva navrhovateľa s povinnosťou vyplatiť odporkyňi sumu 37.667 eur v lehote dvoch mesiacov po právoplatnosti rozsudku. Už z odôvodnenia tohto rozhodnutia vyplýva, že návrh podal navrhovateľ a uviedol, že rodinný dom užíva odporkyňa bez toho, aby prejavila záujem vysporiadať spoluvlastnícke vzťahy, navrhovateľ žil so svojou rodinou v podnájme a má záujem ako väčšinový spoluvlastník na užívaní rodinného domu s príslušenstvom, odporkyňu vyzval listom zo dňa 14.3.2008 a ponúkol jej odkúpenie jej spoluvlastníckeho podielu za milión Sk a odporkyňa vôbec nereagovala, nemala záujem vysporiadať spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti. Odporkyňa uviedla, že v rodinnom dome býva počas celej doby čo sa do domu nasťahovala s rodičmi a býva tam teraz so štyrmi deťmi, inú možnosť bývania nemá, pričom rodinný dom nie je možné reálne rozdeliť.

Zo svedeckej výpovede sestry účastníkov konania vyplýva, že bývala v rodičovskom dome spolu s odporkyňou do r. 2004, kedy sa odsťahovala a v tomto dome bývala výlučne jej sestra so svojimi deťmi do februára 2013 (č.l. 112 spisu). Z výsluchu svedkyne tiež vyplynulo, že mala v jednej miestnosti rodinného domu účastníkov konania uskladnené veci, avšak syn odporkyne S. P. vyvŕtal zámok v r. 2004 a užíval aj miestnosť, kde mala svedkyňa uskladnené veci.

Z výpisu z katastra nehnuteľností listu vlastníctva č. XXXX pre kat. územie T. súd zistil, že výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to domu súp. č. XXX a pozemkov P. parc. č. XXX/X záhrady a P. parc. č. XXX zastavané plochy je navrhovateľ v podiele 1/1, titul nadobudnutia Rozsudok Okresného súdu Žilina 27C 73/2008-197, rozhodnutie Krajského súdu Žilina 5Co 313/2010-239.

Vzhľadom na prebiehajúce súdne konanie v rozhodnom období od 1.11.2009 do 30.9.2012 dohoda o užívaní spoločnej veci medzi spoluvlastníkmi nebola uzavretá, odporkyňa v predmetnom dome bývala trvale a výlučne sama so svojou rodinou a túto užívala i nad rozsah jej spoluvlastníckeho podielu (1/3) a po vyporiadaní podielového spoluvlastníctva právoplatnosťou rozhodnutia o zrušení a prikázaní predmetnej nehnuteľnosti rodinného domu súp. č. XXX do výlučného vlastníctva navrhovateľa, ktorý nadobudol právoplatnosť 6.7.2011 v spojení s rozhodnutím krajského súdu predmetnú nehnuteľnosť užívala bez právneho dôvodu, ktorá skutočnosť je zrejme nielen z vyjadrení účastníkov konania, ale i svedka.

Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

Podľa § 139 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov.

Podľa ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spoluvlastnícky podiel vyjadruje mieru akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich k spoločnej veci. Podstatné je, že každý spoluvlastník je v zásade oprávnený (má nárok) užívať vec v rozsahu svojho podielu. Pre posúdenie výšky náhrady pre vylúčeného spoluvlastníka podstatná je ujma jemu vzniknutá a to, čo by spoluvlastník pri obvyklom užívaní veci v rámci svojho podielu získal. To, že spoluvlastník je (v rámci svojho podielu) oprávnený užívať celú vec ešte neznamená, že ju môže bez ďalšieho užívať nad rámce podielu na úkor ostatných spoluvlastníkov. Majetkový prospech dosiahnutý týmto užívaním považuje judikatúra za obohatenie získané bez právneho dôvodu. Ak užíva spoluvlastník bez právneho dôvodu spoločnú vec „nad rozsah“ svojho spoluvlastníckeho podielu je povinný vydať to, o čo sa takýmto užívaním obohatil, ostatným spoluvlastníkom podľa pravidiel o vydanie bezdôvodného obohatenia .

V predmetnej veci sa navrhovateľ naďalej domáha náhrady za obdobie od 1.11.2009 do 6.7.2011 ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti a uplatňuje voči odporkyňi ako podielovej spoluvlastníčke nehnuteľnosti náhradu za ich užívanie, a to nad rozsah jej spoluvlastníckeho podielu a to v sume 6.731,16 eur, pričom na spôsobe užívania nehnuteľnosti sa účastníci konania nedohodli, dohoda nebola preukázaná a celú domovú nehnuteľnosť užívala odporkyňa ako jeden zo spoluvlastníkov (v podiele 1/3), pričom faktický stav (dlhodobé užívanie dotknutej nehnuteľnosti odporkyňou) nemožno zamieňať s konkludentnou dohodou. V danom prípade hmotnoprávne vzťahy účastníkov za obdobie od 1.11.2009 do 6.7.2011 sú odvodené prioritne od skutočnosti ich podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam a súd má zato, že v zásade navrhovateľ ako väčšinový spoluvlastník, ktorý dom neužíval v rozhodnom období má nárok na náhradu a ochranu práv vyplývajúcich z jeho spoluvlastníckeho podielu, a to odo dňa, keď došlo k porušeniu spoluvlastníckeho podielu. S týmto skutkovým a právnym záverom sa stotožnil aj odvolací súd, ktorý dodal, že ak sa podielový spoluvlastník domáha náhrady vo forme peňažného plnenia voči druhému spoluvlastníkovi za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, ide o právny vzťah z podielového spoluvlastníctva osobitne v Občianskom zákonníku upravený. V prípade, že sa spoluvlastníci o spôsobe užívania spoločnej veci, prípadne o jej náhrade nedohodnú, ide o nárok, ktorý vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 123 Občianskeho zákonníka.

Ustanovenie § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka (bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov) upravuje osobitné skutkové podstaty vzniku bezdôvodného obohatenia a okrem iných i plnenie bez právneho dôvodu.

O plnenie bez právneho dôvodu ide tam, kde právny dôvod od samého začiatku neexistoval. Neexistencia právneho dôvodu od začiatku znamená, že vôbec nenastala právna skutočnosť, ktorá by mala za následok vznik právneho vzťahu, obsahom ktorého by bola povinnosť a zároveň právo na poskytnutie plnenia. Účelom právnej úpravy bezdôvodného obohatenia je predovšetkým zabrániť vzniku bezdôvodného obohatenia na úkor iného, a ak už bezdôvodné obohatenie vzniklo, právna úprava zabezpečuje povinnosť jeho vydania (§ 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Navrhovateľ už ako výlučný vlastník dotknutej nehnuteľnosti za obdobie od 7.7.2011 do 30.9.2012 si uplatnil sumu 7.403,23 eur titulom bezdôvodného obohatenia, ktorú odporkyňa naďalej užívala a to bez právneho dôvodu. V podmienkach podielového spoluvlastníctva, v rámci ktorého sa spoluvlastníci nedokážu dohodnúť o spôsobe užívania spoločnej veci zodpovedá i konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktoré medzi účastníkmi prebiehalo a v rámci vyporiadania spoluvlastníctva

odporkyňa bola poskytnutá primeraná peňažná náhrada za jej spoluvlastnícky podiel a napriek tejto skutočnosti nehnuteľnosť naďalej užívala. Zrušením spoluvlastníctva konštitutívnym rozhodnutím súdu (27C 73/2008) odporkyňa ako spoluvlastník neprichádzala o hodnotu svojho podielu ale v dôsledku vyporiadania spoluvlastníctva došlo na jej strane len k premene formy majetku z podielu na nehnuteľnosti na finančné prostriedky, ktoré jej navrhovateľ dňa 7.9.2011, t.j. v lehote do dvoch mesiacov po právoplatnosti rozsudku (6.7.2011) aj vyplatil a napriek tomu nehnuteľnosť neuvoľnila. Odporkyňa svojím prístupom a bez právneho dôvodu obmedzovala navrhovateľa v jeho vlastníckych právach a bez právneho dôvodu užívala cudziu vec. Navrhovateľ sa tiež domáhal vypratania nehnuteľností v konaní 18C 277/2011 kedy odporkyňa uviedla, že uložením povinnosti vypratať uvedenú domovú nehnuteľnosť by vznikla odporkyňi existenčná núdza a toto konanie by bolo v rozpore s dobrými mravmi (č.l. 89 spisu). V danom prípade sú splnené podmienky na vydanie bezdôvodného obohatenia v zmysle ustanovenia § 541 Občianskeho zákonníka. V konaní bolo nepochybne preukázané, že v rozhodnom čase od 7.7.2011 do 30.9.2012 v predmetnej nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa neexistoval zmluvný vzťah a odporkyňa sa neznížili aktíva, hoci by inak, pokiaľ by existoval právny dôvod plnenia jej majetkový stav sa zmenšil, pretože za prijímané plnenie by musela poskytovať náhradu. V prípade užívania domu odporkyňou bez nájomnej zmluvy bolo rozhodujúce, že za dané obdobie realizovala užívateľské oprávnenie bez právneho dôvodu a bez poskytovania náhrady za vykonávanie jej nepatriacich oprávnení a bez toho, aby sa jej majetok zmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym vzťahom zakladajúcim právo užívať predmetnú nehnuteľnosť. Žeby sa medzi účastníkmi jednalo o bezplatné užívanie predmetnej domovej nehnuteľnosti i potom, ako sa výlučným vlastníkom stal navrhovateľ v danom prípade nebolo v konaní preukázané. S týmto skutkovým a právnym záverom sa stotožnil aj odvolací súd.

Súd v ďalšom konaní vykonal dokazovanie len za účelom zistenia výšky náhrady za užívanie nehnuteľností a to za obdobie od 1.11.2009 do 31.10.2010 a za obdobie od 1.11.2010 do 6.7.2011 ako aj výšky bezdôvodného obohatenia za obdobie od 7.7.2011 do 30.9.2012 a nariadil znalecké dokazovanie pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu rodinného domu súp. č. XXX na parc. č. XXX a pozemku parc. č. XXX/XX v kat. úz. T. v tomto rozhodnom období.

Znaleckým posudkom č. 38/2015 zo dňa 9.4.2015 v konaní ustanovený znalec O. D. R. stanovil všeobecnú hodnotu nájmu porovnávacou metódou za obdobie od 1.11.2009 do 30.9.2012 a stanovil hodnotu nájmu rodinného domu súp. č. XXX sumou 450 eur/ mesiac. Zároveň znalec v znaleckom posudku uviedol, že rodinný dom v čase ohliadky (31.3.2015) nebol využívaný na trvalé bývanie, iné využitie ako bývanie sa nepredpokladá a nezistil v danej lokalite riziká a okolností, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti a pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu rodinného domu určil porovnávaciu metódu a pre porovnanie v danom mieste a čase boli získané ponuky za prenájom obdobných rodinných domov prostredníctvom internetovej stránky a vybraných bolo 5 porovnateľných rodinných domov, ktoré boli upravené o vplyvy ekonomické, polohové a fyzické a mernou jednotkou porovňovania je podlahová plocha domu. Hodnotený rodinný dom je situovaný v miestnej časti Bytčica krajského mesta W., je umiestnený v zastavanom území v uličnej zástavbe rodinných domov, pozemok je rovinný, prístup je z verejnej asfaltovej komunikácie. Rodinný dom má dve nadzemné podlažia, zastavaná plocha všetkých podlaží je 238,83 m², podlahovú plochu uvažuje 80 % z výmery zastavanej plochy, t.j. 191,06 m² a nakoľko neboli k dispozícii doklady o prenájme obdobných nehnuteľností v jednotlivých časových obdobiach, pre výpočet boli použité údaje z aktuálnej internetovej databázy a porovnávané sú hodnoty nájmu bez ceny energií.

Právny zástupca odporkyne podaním zo dňa 27.4.2015 namietal znalecký posudok č. 38/2015 a to vybratú použitú metódu znalcom, pri použití porovnávacjej metódy znalec vychádzal z ponúk realitných kancelárií, pričom ani jedna ponuka nie je z kat. úz. T. a nie je v prílohe ani nájomná zmluva, ktorá by reflektovala na uvedenú ponuku.

Znalec vo svojom písomnom stanovisku zo dňa 4.6.2015 k námietkam odporkyne (doručené právnomu zástupcovi odporkyne spolu s predvolaním na termín pojednávania 16.9.2015, ktoré prevzal dňa 26.6.2015) uviedol, že pre výpočet hodnoty nájmu bola použitá porovnávacja metóda, nakoľko neboli k dispozícii reálne zmluvy o prenájme nehnuteľností, pre porovnanie boli použité aktuálne ponuky realitných kancelárií v čase vypracovania znaleckého posudku, ktoré ponúkajú nehnuteľnosti na prenájom a tieto boli v znaleckom posudku upravené o vplyvy ekonomické, polohové a fyzikálne a

tieto zdôvodnenia sú v znaleckom posudku na str. 6 až 8. V znaleckom posudku uvedený ako rodinný dom Žilina - T. je z lokality T., bola opravená internetová stránka a nakoľko nebolo k dispozícii viac nehnuteľností z kat. úz. T., boli použité aj nehnuteľnosti z iných porovnateľných lokalít a ceny upravené o prirážky a zrážky z ponukovej ceny.

K stanovisku znalca právny zástupca odporkyne nepodal žiadne vyjadrenie a pokiaľ spochybňoval znalecký posudok predovšetkým použitie metódy znalcom na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu súd nezistil také nedostatky, ktoré by boli dôvodom pre záver o nesprávnom hodnotení znalca, kedy znalec dal dostatočnú odpoveď a zdôvodnenie pre výber vhodnej metódy, ktorú vykonal v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z..

Súd výšku nároku na peňažnú náhradu za „nadužívanie“ veci iným spoluvlastníkom za obdobie od 1.11.2009 do 6.7.2011 a titulom bezdôvodného obohatenia za obdobie 7.7.2011 do 30.9.2012 stanovil ako peňažnú odplatu za užívanie predmetnej nehnuteľnosti - rodinný dom súp. č. 262, ktorú by navrhovateľ ako prenajímateľ mohol dosiahnuť v danom mieste a čase od užívateľa titulom nájomného a v rozsahu stanovenom znalcom vo výške hodnoty nájmu rodinného domu 450 eur/mesiac, a teda navrhovateľ ako spoluvlastník a následne výlučný vlastník predmetného domu má nárok na finančnú náhradu podľa vyššie uvedených zákonných ustanovení.

Nárok navrhovateľa ako spoluvlastníka za obdobie od 1.11.2009 do 6.7.2011 na náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka a v konaní bol preukázaný jeho predpoklad a to užívanie predmetnej nehnuteľnosti druhým spoluvlastníkom a to odporkyňou nad rozsah jej spoluvlastníckeho podielu. Neužívanie veci v rozsahu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkom musí byť dôsledkom jej užívania druhým spoluvlastníkom nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Len v takomto prípade sa spoluvlastník užívajúci spoločnú vec nad rozsah spoluvlastníckeho podielu podieľa na prisvojovaní si úžitkovej hodnoty veci vo väčšej miere, než zodpovedá jeho podielu (uznesenie NS SR sp. Zn. 6Cdo 184/2010).

Súd pri stanovení výšky peňažnej náhrady za „nadužívanie“ za obdobie od 1.11.2009 do 6.7.2011 vychádzal z vymedzenia podielu a znalcom stanovenú hodnotu nájmu (znalecký posudok č. 38/2015) a výšku stanovil nasledovne:

- za obdobie od 1.11.2009 do 31.10.2010 podiel 2/3 nad rozsah spoluvlastníckeho podielu odporkyne 1/3 t.j. za 12 mesiacov mesačného nájmu 450 eur ($12 \times 450 : 2/3$) predstavuje sumu 3.600 eur;
- za obdobie od 1.11.2010 do 6.7.2011 podiel 2/3 nad rozsah spoluvlastníckeho podielu odporkyne 1/3 t.j. za 8 mesiacov a šesť dní mesačného nájmu 450 eur ($8 \times 450 : 2/3 + 450 : 31 \times 6 : 2/3 = 58,06$) predstavuje sumu 2.458,06 eur.

Spolu za obdobie od 1.11.2009 do 6.7.2011 výška peňažnej náhrady za „nadužívanie“ predstavuje sumu 6.058,06 eur, na ktorú sumu súd zaviazal odporkyňu zaplatiť navrhovateľovi.

Nárok navrhovateľ ako výlučného vlastníka predmetnej nehnuteľnosti v období od 7.7.2011 do 30.9.2012 vyplýva z ustanovení § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Bezdôvodné obohatenie je konštruované ako záväzkovo-právny vzťah medzi tým, kto sa na úkor iného obohatil a tým, na úkor koho došlo k bezdôvodnému obohateniu. Je potrebné poznamenať, že nikto nemôže bez právneho dôvodu obmedzovať inú osobu v jej vlastníckych právach a bez právneho dôvodu užívať cudziu vec, hoci sa nedohodne na podmienkach jej užívania.

Súd pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia v období od 7.7.2011 do 30.9.2012 vychádzal z vymedzenia podielu navrhovateľa v 1/1 t.j. za 14 mesiacov a 25 dní pri hodnote mesačného nájmu 450 eur ($14 \times 450 + 450 : 31 \times 25$) táto predstavuje sumu 6.662,90 eur ako odplatu za užívanie predmetnej nehnuteľnosti, ktorú by musela odporkyňa vynaložiť ako výšku určených aktív a v sume mesačného nájmu stanovenej znalcom.

S poukazom na vyššie uvedené súd zaviazal odporkyňu zaplatiť navrhovateľovi spolu sumu 12.720,96 eur a vo zvyšnej časti súd návrh navrhovateľa.

Podľa § 517 ods. 1 veta prvá a ods. 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní je v omeškaní. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., výška úrokov z omeškania je o osem percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Navrhovateľ popri istine požadoval zaplatiť i úrok z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 4.000 eur od 1.12.2011 do 30.9.2012 a úrok z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 14.134,39 eur od 1.10.2012 do zaplataenia. Úroky z omeškania výlučne súvisia s peňažnými záväzkami. Z pojmového vymedzenia tohto sankčného mechanizmu vyplýva, že veriteľ ich môže od dlžníka požadovať v prípade, ak dlžník poruší svoju povinnosť plniť riadne a včas a dostane sa do omeškania s plnením peňažného záväzku. Omeškanie dlžníka je právnou skutočnosťou, ktorá spôsobuje zmenu v obsahu záväzkového vzťahu a ktorej korešponduje hmotnoprávne oprávnenie veriteľa v občianskoprávných vzťahoch požadovať popri peňažnom dlhu aj úroky z omeškania, pričom právnou relevanciu má, v ktorých momentoch sa dostáva dlžník do omeškania. Čas, kedy má dlžník plniť, môže byť presne stanovený dohodou účastníkov zmluvného vzťahu, ustanovený právnym predpisom pre konkrétny právny vzťah, prípadne určený v rozhodnutí súdu alebo iného orgánu. Ak čas plnenia peňažného dlhu nebol určený ani jedným z vyššie uvedených spôsobov je potrebné v danom prípade aplikovať všeobecnú úpravu vyplývajúcu z občianskeho zákonníka. Podľa ustanovenia § 563 Občianskeho zákonníka, ak čas plnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa potom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal. Keďže v Občianskom zákonníku pri nároku na náhradu za neužívanie spoločnej veci a na vydanie bezdôvodného obohatenia nie je vymedzený čas plnenia, preto podľa citovaného ustanovenia § 563 treba vychádzať z toho, že obohatený je povinný bezdôvodné obohatenie vydať prvý deň po tom, čo ho veriteľ požiadal o splnenie. Ak nedošlo požiadanie dlžníkovi už skôr, treba za kvalifikované požiadanie považovať žalobu; zročnoť pohľadávky nastane deň po doručení tejto žaloby žalovanému.

Súd priznal navrhovateľovi proti odporkyni úrok z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 3.600 eur od 21.2.2012 (t.j. od doručenia návrhu dňa 20.2.2012 č.l.19) až do zaplataenia a úrok z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 9.120,96 eur od 17.11.2012 (t.j. od doručenia rozšíreného návrhu dňa 16.11.2012 č.l.54) až do zaplataenia, a vo zvyšnej časti uplatneného úroku z omeškania návrh navrhovateľa zamietol.

O náhrade trov konania súd rozhodne do 30 dní po právoplatnosti vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom podpísaného súdu ku Krajskému súdu v Žiline.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3), t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť podpísané a datované, uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým

zisteniam,

- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ustanovenia § 221 ods. 1 OSP, súd rozhodnutie zruší, len ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
- c) účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
- f) účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
- g) rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,
- h) súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec, a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy.

Podľa ustanovenia § 205a ods. 1 OSP, skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

- a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
- b) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,
- d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Podľa ustanovenia § 205a ods. 2 OSP, ustanovenie § 205a ods. 1 OSP sa nepoužije v konaniach podľa § 120 ods. 2.

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, ktoré vznikli štátu, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci (zákon č. 65/2001 Z.z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok v znení neskorších predpisov).