

Súd: Okresný súd Ružomberok  
Spisová značka: 3C/106/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5913207272  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 11. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Krajčiová  
ECLI: ECLI:SK:OSRK:2015:5913207272.13

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Ružomberok samosudkyňou Mgr. Renátou Krajčiovou, v právnej veci navrhovateľky: Ing. Q. P., rod. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XXX, prechodne bytom R. XX, P., zast. JUDr. Petrom Timkom, advokátom, Advokátska kancelária Štefánikova trieda 6, 949 01 Nitra, IČO: 42124026, proti odporcovi v 1.rade: O. R., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XXX a odporkyni v 2.rade: C. R., rod. F., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XXX, obaja zast. Advokátska kancelária JUDr. Ladislav Jančí s.r.o., so sídlom Dončova 1451/21, 034 01 Ružomberok, IČO: 36862304, v konaní o zaplatenie náhrady za užívanie majetku, takto

### rozhodol:

Odporca v I. rade a odporkyňa v II. rade s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľke sumu 390,23 eur spolu s úrokom z omeškania 5,50% ročne zo sumy 390,23 eur od 05.09.2013 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti výroku tohto rozsudku.

Súd v ostatnej časti návrh z a m i e t a.

O trovách konania a o trovách štátu s ú d r o z h o d n e do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

Navrhovateľka sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 5.9.2013 v spojení s jeho doplnením na výzvu súdu podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 9.10.2013 domáhala, aby súd uložil odporcovi v 1.rade a odporkyni v 2.rade povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť jej sumu 1 000 eur spolu s úrokom z omeškania 5,50% ročne zo sumy 1 000 eur od 5.9.2013 do zaplatenia. Navrhovateľka uviedla, že spolu s odporcami boli spolu podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľných vecí v obci A., zapísaných v KN vedenom Správou katastra Ružomberok na LV č. XXX pre k.ú. A. ako dom, súpisné číslo XXX, postavený na pozemku parcela č. XXX/X, pozemok evidovaný v registri CKN parcela č. XXX/X o výmere 355 m<sup>2</sup> záhrady a pozemok evidovaný v registri CKN parcela č. XXX/X o výmere 360 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, pričom spoluvlastnícky podiel navrhovateľky bol 5/12 k celku a odporcov 7/12 k celku. Navrhovateľka poukázala na kúpnu zmluvu zo dňa 4.6.2013, ktorou v postavení predávajúcej odplatne previedla svoj spoluvlastnícky podiel 5/12 k celku na odporcov v postavení kupujúcich, pričom Správa katastra Ružomberok povolila vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpy dňa 26.7.2013 pod ČV XXXX/XXXX. Ďalej navrhovateľka uviedla, že predmetný dom má charakter rodinného domu so 4 obytnými podlažiami, pričom odporcovia si jednostranne vymenili užívateľský režim rodinného domu, v zmysle ktorého užívali prvé nadzemné podlažie, tretie nadzemné podlažie a štvrté nadzemné podlažie a jej ostalo v užívaní iba druhé nadzemné podlažie, ktoré užívala spoločne s rodičmi. Z dostupnej technickej dokumentácie rodinného domu boli predbežne vyvedené podlahové výmery jednotlivých podlaží: prvé nadzemné podlažie celkom 87,98 m<sup>2</sup>, druhé nadzemné podlažie celkom 91,05 m<sup>2</sup>, tretie nadzemné podlažie celkom 89 m<sup>2</sup> a štvrté nadzemné podlažie celkom 76 m<sup>2</sup> s tým, že priestory na prvom nadzemnom podlaží a to zádverie, chodba, schody na účely návrhu

neberú do úvahy, nakoľko sa jedná o spoločné priestory, ktoré užívali navrhovateľka aj odporcovia, teda rozhodujúca podlahová výmera u prvého nadzemného podlažia užívaná výlučne odporcami predstavuje 65,93 m<sup>2</sup>. Taktiež priestory na druhom nadzemnom podlaží a to schody na účely návrhu neberú do úvahy, nakoľko sa jedná o spoločné priestory, ktoré užívali navrhovateľka a odporcovia spoločne. V tomto prípade rozhodujúca podlahová výmera druhého nadzemného podlažia užívaná výlučne navrhovateľkou predstavuje 83,35 m<sup>2</sup>. Priestory na treťom nadzemnom podlaží užívali výlučne odporcovia, rozhodujúca podlahová výmera tretieho nadzemného podlažia užívaná výlučne odporcami predstavuje 89 m<sup>2</sup> a napokon priestor na štvrtom nadzemnom podlaží užívali výlučne odporcovia, teda rozhodujúca podlahová výmera užívaná výlučne odporcami predstavuje 76 m<sup>2</sup>, celková podlahová výmera priestorov užívaných výlučne jednotlivými účastníkmi predstavuje 314,28 m<sup>2</sup>, z ktorých navrhovatelia užívali 230,93 m<sup>2</sup>, hoci podľa ich podielu im prislúchala iba výmera 183,33 m<sup>2</sup>, čím prekročili svoj podiel o 47,60 m<sup>2</sup>, t.j. o 25,96% a navrhovateľka užívala výmeru 83,35 m<sup>2</sup>, hoci podľa jej podielu jej prislúchala výmera až 130,95 m<sup>2</sup>, čím užívala o 47,60 m<sup>2</sup> menej t.j. iba 63,65% svojho podielu. Čo sa týka užívacieho režimu pozemkov pred kúpnu zmluvou, navrhovatelia si postavili na pozemkoch hospodárske budovy, navrhovateľka nemá k dispozícii technické schémy k týmto budovám, avšak pôdorysnú výmeru predbežne odhaduje na 80 m<sup>2</sup>. Odporcovia v dôsledku zastavania spoločného pozemku hospodárskymi budovami užívali aj spoluvlastnícky podiel navrhovateľky, čo zodpovedá výmere 33,33 m<sup>2</sup>. Navrhovateľka po právnej stránke opiera uplatnený nárok v ustanovení § 451 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. V občianskoprávnej teórii je všeobecne uznávaná názorová línia, že bezodplatné užívanie spoločnej veci nad rámec spoluvlastníckeho podielu vykazuje znaky bezdôvodného obohatenia a tomu spoluvlastníkovi, na úkor ktorého iný spoluvlastník užíval viac, než mu patrí prislúchaná náhrada. Výška náhrady zodpovedá peňažnej čiastke, ktorú obvykle bolo potrebné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie veci a spravidla zodpovedá výške bežného nájomného primeraného spôsobu užívania veci a lokality, kde sa užívaná vec nachádza. Právny záväzok obohateného má pôvod priamo v zákone. Solidaritu záväzku odporcov vyvodzuje navrhovateľka z ustanovenia § 511 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Navrhovateľka si uplatnila nárok za obdobie od 5.9.2011 t.j. 2 roky od podania návrhu do 26.7.2013 t.j. deň povolenia vkladu kúpnej zmluvy. Podanie návrhu je spojené s účinkami podľa § 112 Občianskeho zákonníka. Navrhovateľka tiež uplatňuje zákonný úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. od podania tohto návrhu. V podaní doručenom tunajšiemu súdu dňa 9.10.2013 na výzvu súdu uznesením zo dňa 23.9.2013 č.k. 3C/106/2013-19 navrhovateľka uviedla uplatňovaná výšku náhrady bezdôvodného obohatenia za užívanie podlahovej výmery domu 9 eur/m<sup>2</sup> za jeden kalendárny rok a pokiaľ odporcovia užívali o 47,60 m<sup>2</sup> viac ako im podľa podielov prislúchalo, výška ročnej náhrady je v sume 428,40 eur, žalované obdobie predstavuje 691 dní čo je suma 811 eur. Výšku náhrady z bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov odhadla na 3 eurá/m<sup>2</sup> za kalendárny rok a pokiaľ odporcovia užívali o 33,33 m<sup>2</sup> viac ako im podľa podielov prislúchalo, výška ročnej náhrady je v sume 99,99 eur a s poukazom na dĺžku žalovaného obdobia 691 dní predstavuje sumu 189 eur.

Tunajší súd medzitýmnym rozsudkom zo dňa 03.03.2014 č. k. 3C/106/2013-99 vyslovil, že základ žalobného nároku navrhovateľky je opodstatnený. Tento medzitýmny rozsudok Krajský súd v Žiline ako súd odvolací na odvolanie odporcov v I. a v II. rade potvrdil rozsudkom zo dňa 10.06.2014 č. k. 5Co 303/2014-126, pričom rozsudok nadobudol právoplatnosť dňom 08.09.2014.

V ďalšom teda, keďže medzitýmny rozsudok vyriešil základ uplatneného nároku, predmetom dokazovania zostala výška uplatneného nároku.

PZ navrhovateľky v prednese na pojednávaní dňa 14.10.2014 k otázke výšky náhrady odkázal na návrh na začatie konania, resp. jeho doplnenie a navrhol ustanoviť znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností na zistenie hodnoty peňažnej náhrady zodpovedajúcej nájomnému za užívanie prvého, tretieho a štvrtého nadzemného podlažia a pozemkov špecifikovaných v bode 1 návrhu, samostatne za roky 2011, 2012, 2013, keďže užívaním celého prvého, tretieho a štvrtého nadzemného podlažia bolo zasahované do vlastníckeho práva navrhovateľky. Namietame výmery zo strany odporcov, budú tiež predmetom znaleckého dokazovania, čo sa týka ceny garáže, v tomto prípade garáž je súčasťou rodinného domu a nie je samostatne stojaca, zároveň spochybnil vypracovaný znalecký posudok vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok z dôvodu, že znaleca nevybral súd, je potrebné, aby znalec zisťoval cenu nájmu za každé nadzemné podlažie.

PZ odporcov vo svojom prednese na pojednávaní dňa 14.10.2014 rozporoval výmery, byt pani P. mal balkón o výmere 8,1 m<sup>2</sup> čo bolo opomenuté, výmere spoločenskej miestnosti bola v návrhu uvedená vyššia, taktiež boli rozporované rozmery garáže. Poukázal na znalecký posudok Ing. B. predložený súdu, ktorý sa týka nájmu pozemku, kde rozdiel oproti sume uplatňovanej v návrhu je cca 200 eur, k nájmu garáže uviedol, že garáže sa v meste Ružomberok prenajímajú za sumu cca 17 eur mesačne, čo je okresné mesto, tu hovoríme o obci A., nevidel dôvod robiť znalecký posudok k bežnému nájmu za byt, ktorý užívala navrhovateľka, resp. odporcovia, pretože nebol spor o tom, že si dohodli užívanie bytov takýmto spôsobom, sporné je užívanie prvého nadzemného podlažia a štvrtého nadzemného podlažia.

Zo znaleckého posudku Ing. H. B., Q. XXX, znalca, odpor pozemnej stavby, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností č. 99/2013 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu na 1 m<sup>2</sup> pozemku parcela č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoria k.ú. A. vykonaného na objednávku odporcu v I. rade vyplynul záver, v zmysle ktorého všeobecná hodnota pozemku parcela č. XXX/X polohovou diferenciáciou je 14,57 eur, nájom tohto pozemku za rok predstavuje 1,27 eur.

Tunajší súd uznesením č. k. 3C/106/2013-155 zo dňa 26.01.2015 ustanovil na podanie znaleckého posudku znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti Ing. Adrianu Meliškovú, Žilina, ktorej úlohou bude určiť hodnotu peňažnej náhrady, ktorá zodpovedá nájomnému za užívanie prvého, druhého, tretieho a štvrtého nadzemného podlažia mimo spoločných priestorov rodinného domu súpisné číslo XXX, postaveného na pozemku parcela č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria ako ja pozemku parcela č. CKN XXX/X o výmere 355 m<sup>2</sup> záhrady a pozemku parcela č. CKN XXX/X o výmere 360 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX Okresného úradu Ružomberok, k.ú. A. samostatne za roky 2011, 2012, 2013, ako aj určiť výmeru jednotlivých nadzemných podlaží predmetného rodinného domu, každé podlažie osobitne mimo spoločných priestorov. Znalčka Ing. Adriana Melišková vypracovala znalecký posudok č. 45/2015, kde zo záveru tohto znaleckého posudku vyplynuli odpovede na súdom zadané otázky. Nájomné za užívanie prvého nadzemného podlažia v roku 2011 1.332,453 eur, za užívanie druhého nadzemného podlažia 1.620,826 eur, za užívanie tretieho nadzemného podlažia 1.639,685 eur, podkrovia 276,9804 eur, nájomné za užívanie prvého nadzemného podlažia v roku 2012 1.332,453 eur, druhého nadzemného podlažia 1.620,826 eur, tretieho nadzemného podlažia 1.639,685 eur a podkrovia 276,9804 eur a napokon nájomné v roku 2013 za užívanie prvého nadzemného podlažia 1.332,453 eur, druhého nadzemného podlažia 1.620,826 eur, tretieho nadzemného podlažia 1.639,685 eur a podkrovia 276,9804 eur. Čo sa týka nájomného za užívanie pozemkov to tu bolo uvedené nasledovne, nájomné za užívanie pozemku parcela č. CKN XXX/X v roku 2011 211,58 eur, v roku 2012 210,87 eur, v roku 2013 194,90 eur, nájomné za užívanie pozemku parcela č. CKN XXX/X v roku 2011 214,56 eur, v roku 2012 213,84 eur a v roku 2013 197,64 eur, taktiež znalčka uviedla výmeru jednotlivých nadzemných podlaží predmetného rodinného domu - každé podlažie osobitne a to mimo spoločných priestorov. Podlahová plocha prvého nadzemného podlažia bez spoločných priestorov (schodisko, zádverie, chodba) je 67,83 m<sup>2</sup>, druhého nadzemného podlažia bez spoločných priestorov (schodisko) je 82,51 m<sup>2</sup>, tretieho nadzemného podlažia bez spoločných priestorov (schodisko) je 83,47 m<sup>2</sup> a podkrovia bez spoločných priestorov (chodba, schodisko) je 14,10 m<sup>2</sup>.

PZ navrhovateľky doručil tunajšiemu súdu dňa 14.10.2015 vyjadrenie znaleckému posudku znalkyne Ing. Adriany Meliškovej, z ktorého vyplynulo, že navrhovateľka považuje posudok za dostatočne zrozumiteľný a nenavrhuje vykonať výsluch znalkyne pred súdom, uplatnená suma 1.000 eur je dôvodná, pretože je menšia než celkové náhrady prislúchajúce navrhovateľke konkrétne náhrada pre navrhovateľku za nadužívanie prvého, tretieho a štvrtého nadzemného podlažia rodinného domu za roky 2011, 2012 a 2013 vyčíslila navrhovateľka vo výške 2.428,70 eur a náhradu za nadužívanie pozemkov v celkovej výmere 715 m<sup>2</sup> za roky 2011, 2012 a 2013 je 34,70 eur.

PZ odporcov vo svojom prednese na pojednávaní dňa 30.10.2015 vzniesol nasledovné námietky: vyjadrenie PZ navrhovateľky zo dňa 14.10., je máťúce, nakoľko ignoruje skutočnosť, že navrhovateľka užívala druhé nadzemné podlažie výlučne ona, čo v jeho výpočte vôbec nie je zohľadnené a ďalej ignoruje skutočnosť, že predmetom konania je uplatnenie dvoch nárokov a prvý sa týka sumy 811 eur, vyrovnanie podielu za nadužívanie stavby rodinného domu a druhý vo výške 189 eur za nadužívanie pozemku, súd je viazaný žalobou nad žalovanú sumu nemôže ísť, predmetom konania sú dva nároky samostatne vyčísliteľné, čo sa týka nároku za nadužívanie pozemkov, predmetom spoluvlastníctva sú dva pozemky v celkovej výmere 715 m<sup>2</sup>, čo pripadá na podiel odporcov 417,08 m<sup>2</sup> a na podiel navrhovateľky 297,92 m<sup>2</sup>, nemožno oddeľovať samostatnú časť pozemku zastavanú hospodárskymi

stavbami, pretože navrhovateľka užívala nad rámec svojho podielu plne celý pozemok pod stavbou, využívala ho na prechod domu a okolo domu. Výmere tohto pozemku bola 355 m<sup>2</sup>, teda väčšia ako 297,92 m<sup>2</sup>, na ktoré mala právo, nemôžeme vyčleniť jednu časť zastavanú hospodárskou stavbou, ktorá tvorí 80 m<sup>2</sup>, ktorú spochybňujeme, nemôžeme ju oddeliť od spoluvlastníctva všetkých pozemkov, pozemky boli nerozdelené a voľne prístupné pre každého spoluvlastníka, navrhovateľke nebolo bránené, teda nebolo preukázané nadužívanie pozemku odporcami, musíme hovoriť o spoluvlastníctve k pozemkom ako k celkom a nie k jednotlivým častiam, stotožnil sa s výpočtom Ing. Meliškovej ohľadom výmery jednotlivých podlaží, uviedol právnu výhradu, že znalkyňa do prvého nadzemného podlažia zahrnula aj 16,4 m<sup>2</sup> za kotolňu a sklad paliva, táto kotolňa na prízemí stavby bola využívaná na vykurovanie radiátorov, umiestnených aj v spoločných priestoroch, t. j. na chodbách, schodisku, hore v podkroví, nemožno prisúdiť tomuto priestoru, že by ho využívali len odporcovia, ale je to spoločná časť rodinného domu - spoločné zariadenie rodinného domu analogické použitie ustanovenia § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993, tá kotolňa vykurovala spoločné priestory domu, teda výmeru 16,4 m<sup>2</sup> nemožno pričítať odporcom ako nadužívanie priestoru, zároveň je to aj v súlade s dobrými mravmi, pričom odporcovia vykurovali na vlastné náklady spoločné priestory, čo navrhovateľka im nikdy nerefundovala, ďalej poukázal, že znalkyňa ohľadom výmer spochybnila skutkové tvrdenia návrhu, pokiaľ ide o cenu nájmu znalkyňa ustálila sumu 405 eur s čím sa odporcovia nestotožňujú, nakoľko znalkyňa nezabezpečila žiadny relevantný podklad, ktorý by viedol k záveru o určenie priemernej alebo porovnavej ceny, čo sa týka príloh znaleckého posudku ani jeden objekt nie je z Lúčok, poukázal na výpis z internetu, kde je prenájom malého domčeka priamo v Lúčkach a kde vychádza prenájom domu s 10 lôžkami v troch spálňach na 300 eur mesačne, poukázal, že jedná sa o starú budovu a nikto by za to nedal 405 eur mesačne. Celková výmera priestoru domu, ktorý mali užívať len odporcovia bola 51,43 m<sup>2</sup> na prvom nadzemnom podlaží a 83,47 m<sup>2</sup> na treťom nadzemnom podlaží spolu 134,90 m<sup>2</sup>. Mali ale právo užívať 7/12-tin z 247,97 m<sup>2</sup>, t. j. 144,61 m<sup>2</sup>, čo je pod rozsah im patriaceho zákonného podielu o 10 m<sup>2</sup>. Pokiaľ ide o priestor v podkroví, znalkyňa určila, že je tam len 14 m<sup>2</sup> nikdy nebolo v konaní preukázané sústavné a trvalé kontinuálne dva roky trvajúce užívanie tohto priestoru odporcami, nemožno ho pričítať odporcom, ak by sa tak aj stalo rozsah užívaného priestoru odporcami by bol 148,98 m<sup>2</sup> a mali nárok na 144,61 m<sup>2</sup>. Ďalej poukázal, že cenu nájmu stavby navrhovateľ v návrhu určil na 9 eur/m<sup>2</sup> ročne a znalkyňa určila 19,64 eur/m<sup>2</sup> ročne, navrhol, aby si súd osvojil zhodné vyjadrenie účastníkov, t. j. 9 eur/m<sup>2</sup> ako bolo uvedené v návrhu a aby súd nevychádzal zo znaleckého posudku, teda návrh je nedôvodný a navrhol ho zamietnuť.

V konaní bola vykonaná ohliadka dňa 15.01.2014, kde súd okrem iného zisťoval výmery hospodárskych objektov na predmetných pozemkoch a vypočul aj odporcu v I. rade k tejto otázke.

Na základe takto vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový a právny stav k výške uplatneného nároku:

V predmetnej veci na základe medzitýmneho rozsudku, ktorý nadobudol právoplatnosť dňom 08.09.2014, bolo ustálené, že základ žalobného nároku je opodstatnený, t. j. právnym základom návrhu je bezdôvodné obohatenie, nakoľko odporcovia v I. a v II. rade užívali predmetné nehnuteľnosti vo väčšom rozsahu, ako im pomerne prislúchalo podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov na nich. Preto súd sa zamerlal už len na ustálenie výšky uplatnených nárokov navrhovateľky - náhrada za nadužívanie rodinného domu odporcami v I. a v II. rade nad ich spoluvlastnícky podiel a náhrada za nadužívanie pozemkov parcela č. CKN XXX/X a pozemku parcela č. CKN XXX/X k. ú. A. - ich častí zastavaných hospodárskymi objektami odporcami v I. a v II. rade nad ich spoluvlastnícky podiel.

I.

V nadväznosti na vykonané znalecké dokazovanie znalkyňou z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, súd ustálil celkovú výmeru rodinného domu vo výške 247,91 m<sup>2</sup>, ktorá pozostávala z výmery prvého nadzemného podlažia 67,83 m<sup>2</sup>, druhého nadzemného podlažia 82,51 m<sup>2</sup>, tretieho nadzemného podlažia 83,47 m<sup>2</sup> a podkrovia 14,10 m<sup>2</sup>, pričom podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov u navrhovateľky 5/12-tin, táto mala užívať výmeru zodpovedajúcu jej spoluvlastníckemu podielu 103,2958 m<sup>2</sup> a odporcovia v I. a v II. rade mali užívať výmeru zodpovedajúcu ich spoluvlastníckemu podielu vo výške 7/12-tin, t. j. 144,6142 m<sup>2</sup>. Súd však zistil, že navrhovateľka v skutočnosti užívala výmeru 82,51 m<sup>2</sup>, ktorá zodpovedá priestorom na druhom nadzemnom podlaží a odporcovia v I. a v II. rade užívali výmeru 165,4 m<sup>2</sup>, čo z odpovedá priestorom na prvom nadzemnom podlaží, treťom nadzemnom podlaží a štvrtom nadzemnom podlaží (do priestorov na prvom nadzemnom podlaží

nebolo zahrnuté zádverie, chodba, schody - spoločné priestory a do priestorov na druhom nadzemnom podlaží neboli zahrnuté schody - spoločné priestory). Vzhľadom na uvedené súd teda konštatuje, že navrhovateľka mala užívať výmeru 103,2958 m<sup>2</sup> a užívala výmeru 82,51 m<sup>2</sup>, teda užívala menej o 20,7858 m<sup>2</sup>. Výšku náhrady z bezdôvodného obohatenia za nadužívanie rodinného domu odporcami uviedla navrhovateľka v návrhu na začatie konania (doplnenie návrhu doručené tunajšiemu súdu dňa 09.10.2013) vo výške 9 eur/m<sup>2</sup> za kalendárny rok, k zmene návrhu na začatie konania zo strany navrhovateľky v priebehu konania, t. j. konkrétne po vypracovaní znaleckého posudku nedošlo, hoci v zmysle znaleckého posudku Ing. Adriany Meliškovej vyšiel tento údaj vo výške 19,644 eur/m<sup>2</sup> za rok (priemerný údaj vyčíslený z údajov za jednotlivé podlažia). Súd pri rozhodovaní nemohol prekročiť návrh navrhovateľky a priznať jej viac ako uplatňovala v návrhu na začatie konania, a preto pri výpočte súd vychádzal zo zhodného tvrdenia účastníkov konania o výške náhrady 9 eur za/m<sup>2</sup> za rok. Súd teda ustálil výšku náhrady za nadužívanie rodinného domu odporcami v I. a v II. rade za obdobie od 05.09.2011 do 26.07.2013 nasledovne: rok 2011 (trvanie 118 dní) 20,7858 m<sup>2</sup> (výmera, o ktorú užívala navrhovateľka rodinný dom menej ako jej prináležalo podľa jej spoluvlastníckeho podielu) x 9 eur/m<sup>2</sup> za rok = 187,0722 eur : 365 dní = 0,5125 eur/deň x 118 dní = 60,475 eur. Rok 2012 (trvanie 366 dní) výška náhrady 20,7858 m<sup>2</sup> x 9 eur/m<sup>2</sup> za rok = 187,0722 eur. Rok 2013 (trvanie 207 dní) 20,7858 m<sup>2</sup> x 9 eur/m<sup>2</sup> za rok : 365 = 0,5125 eur/deň x 207 dní = 106,0875 eur, spolu teda výška náhrady titulom bezdôvodného obohatenia v nadväznosti na skutočnosť nadužívania rodinného domu odporcami v I. a v II. rade nad ich spoluvlastnícky podiel za obdobie od 05.09.2011 do 26.07.2013 je vo výške 353,6347 eur. Z tohto dôvodu pokiaľ teda navrhovateľka uplatňovala v časti návrhu titulom nadužívania rodinného domu odporcami v I. a v II. rade sumu 811 eur, v časti 353,6347 eur v tejto časti súd návrhu vyhovel a ohľadom sumy 457,3653 eur bolo potrebné návrh zamietnuť ako nedôvodný. Súd sa stotožnil s argumentáciou odporcov v I. a v II. rade, že v tomto konaní uplatňovala navrhovateľka dva nároky, nakoľko bola uplatňovaná náhrada za nadužívanie rodinného domu súpisné číslo XXX postaveného na pozemku parcela č. XXX/X odporcami v I. a v II. rade vo výške 811 eur a náhrada za nadužívanie pozemkov parcela č. CKN XXX/X a pozemku parcela č. CKN XXX/X odporcami v I. a v II. rade vo výške 189 eur.

Ďalej pokiaľ odporcovia v I. a v II. rade sa domáhali odpočítania výmery za kotolňu a sklad paliva na prvom nadzemnom podlaží s odôvodnením, že vzhľadom na účelové určenie týchto priestorov jednalo sa o priestory, kde sa nachádzali spoločné zariadenia rodinného domu (analogia s ustanovením § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z.), súd vyhodnotil túto námietku ako nedôvodnú, nakoľko účelové určenie týchto priestorov je právne irelevantné s prihliadnutím na skutočnosť zisteného nadužívania rodinného domu odporcami v I. a v II. rade, keď v konaní bolo preukázané, že tieto priestory kotolne a skladu paliva užívali výlučne odporcovia v I. a v II. rade a z tohto pohľadu je tiež právne irelevantné, či boli vykurované z tejto kotolne spoločné priestory rodinného domu a či navrhovateľka sa na nákladoch na vykurovanie spoločných priestorov domu podieľala alebo nie.

Čo sa týka namietaných výmer zo strany odporcov v I. a v II. rade ohľadom rodinného domu, tieto boli ustálené v znaleckom posudku znalkyne Ing. Adriany Meliškovej, pričom takto ustálené výmery sa stali podkladom pre výpočet výšky uplatňovanej náhrady za nadužívanie rodinného domu odporcami v I. a v II. rade.

K namietanej cene nájmu rodinnému domu, ktorý ustálila znalkyňa Ing. Adriana Melišková odporcami v I. a v II. rade súd poukazuje, že doklad predložený odporcami v I. a v II. rade - výpis z internetu ohľadom prenájmu domu, súd poukazuje, že nejedná sa o doklad spôsobilý spochybniť správnosť záverov znaleckého posudku, nakoľko výška nájmu v inzeráte sa týka a rodinného domu v Obci Liptovská Teplá a nie v Obci Lúčky. Navyše účelové použitie týchto rodinných domov je rozdielne, keďže predmetná nehnuteľnosť je rodinný dom určený na trvalé bývanie na rozdiel od inzerovanej nehnuteľnosti v Obci Liptovská Teplá, keď sám právny zástupca odporcov v I. a v II. rade označil túto nehnuteľnosť ako „penziónik“. Súd dodáva, že odporcovia v I. a v II. rade nenavrhli vykonať kontrolné znalecké dokazovanie. Súd v nadväznosti na uvedenú námietku odporcov v I. a v II. rade takéto dokazovanie nepovažoval za potrebné vykonať, keď závery znaleckého posudku vyhodnotil za správne a presvedčivé, vychádzajúce z relevantných podkladov.

Čo sa týka námietky odporcov v I. a v II. rade, keď žiadali odpočítať výmeru podkrovia a túto nezohľadňovať pri výpočte náhrady za nadužívanie rodinného domu (14,10 m<sup>2</sup>), nakoľko podľa ich názoru nebolo preukázané, že tento priestor bol užívaný odporcami v I. a v II. rade v uplatňovanom období, súd aj túto námietku odporcov v I. a v II. rade vyhodnotil ako nedôvodnú, keďže táto otázka už

bola vyriešená medzitýmnym rozsudkom. Súd opätovne poukazuje, že odporcovia v I. a v II. rade mali v tomto priestore na štvrtom nadzemnom podlaží vnesené svoje veci, bol užívaný výlučne odporcami v I. a v II. rade, prístup navrhovateľky na štvrté nadzemné podlažie bol obmedzený z dôvodu existencie zábradlia na schodisku, keďže s nákladom na štvrté nadzemné podlažie mohla prejsť navrhovateľka len cez byt v užívaní odporcov v I. a v II. rade.

Pokiaľ k výške náhrady odporcovia v I. a v II. rade priklonili sa k výške 9 eur/m<sup>2</sup> ročne v prípade rodinného domu toto zhodné tvrdenie navrhovateľky, odporcov v I. a v II. rade sa stalo základom, od ktorého súd odvíjal výpočet výšky predmetnej náhrady. Súd zdôrazňuje, že takúto výšku ceny nájmu za užívanie rodinného domu uviedla v návrhu navrhovateľka, pričom týkala sa paušálne celého rodinného domu, navrhovateľka v návrhu nerozlišovala výšku náhrady za jednotlivé nadzemné podlažia rodinného domu, na základe čoho sa odvíjal aj spôsob výpočtu celkovej výšky náhrady za nadužívanie rodinného domu odporcami v I. a v II. rade a nebolo potrebné osobitne rozpočítavať výšku náhrady za jednotlivé nadzemné podlažia rodinného domu a osobitne za každé nadzemné podlažie zohľadňovať nadužívanie odporcov v I. a II. rade prípadne nadužívanie navrhovateľky (byt na druhom nadzemnom podlaží). Opätovne súd zdôrazňuje, že tento nárok uplatnený navrhovateľkou titulom náhrady za nadužívanie rodinného domu odporcami v I. a v II. rade sa týka celého rodinného domu, pričom navrhovateľka uplatnila výšku náhrady paušálne pre celý rodinný dom vo výške 9 eur/m<sup>2</sup> za rok. Podľa názoru súdu tento výpočet zohľadňuje skutočnosť, v akej výmere užívala rodinný dom navrhovateľka (82,51 m<sup>2</sup>) a skutočnosť v akej výmere užívali rodinný dom odporcovia v I. a v II. rade (165,4 m<sup>2</sup>), a preto kompenzačná námietka ohľadom nadužívania druhého nadzemného podlažia navrhovateľkou potrebná nebola.

K opätovne uvádzanej námietke premlčania zo strany odporcov v I. a v II. rade súd poukazuje, že táto už bola vyriešená v medzitýmnom rozsudku, keď súd ju vyhodnotil ako nedôvodnú, teda nárok navrhovateľky uplatňovaný v tomto konaní premlčaný nie je.

II.

Pokiaľ navrhovateľka uplatňovala náhradu za nadužívanie pozemkov parcela č. CKN XXX/X a parcela č. CKN XXX/X za obdobie od 05.09.2011 do 26.07.2013 v sume 189 eur, keď tvrdila, že v časti uvedených pozemkov o výmere 80 m<sup>2</sup> zastavanej hospodárskymi objektami odporcovia v I. aj v II. rade užívali aj spoluvlastnícky podiel navrhovateľky 5/12-tin na uvedených pozemkoch, t. j. vo výmere 33,33 m<sup>2</sup>, a vychádzala z výšky náhrady za bezdôvodné obohatenie titulom nadužívania pozemkov 3 eura/m<sup>2</sup> za rok. Súd konštatuje, že súhrnná výmera pozemkov je 715 m<sup>2</sup>, hospodárske objekty v užívaní odporcov v I. a v II. rade nachádzajúce sa na uvedených pozemkoch boli minimálne o výmere 80 m<sup>2</sup>, túto výmeru označených pozemkov navrhovateľka užívať nemohla vôbec, nakoľko nemala k nim prístup, resp. v uvedených priestoroch boli vnesené veci odporcov v I. a v II. rade, ako vyplynulo z vykonanej ohliadky na mieste samom a výsluchu odporcu v I. rade (výmera dielne 7,5 m x 8 m, hnojisko 3 m x 3 m, ovčín 3 m x 2 m, skleník 5 m x 4 m = 95 m<sup>2</sup>, v čom nebola započítaná výmera drevárne, ktorú vybudoval odporca v I. rade so svojím otcom). Súd v medzitýmnom rozsudku ustálil, že odporcovia v I. a v II. rade užívajú predmetné pozemky v časti, kde sú postavené hospodárske budovy v rozsahu nad rámec ich spoluvlastníckych podielov a poukaz odporcov v I. a v II. rade na skutočnosť, že na týchto pozemkoch časť pozemkov nezastavaná hospodárskymi budovami odporcov je v rozsahu prevyšujúcom výmeru navrhovateľky, pripadajúcu na jej spoluvlastnícky podiel v predmetnom období vyhodnotil ako bez právneho významu, keďže časť pozemkov zastavaná hospodárskymi budovami je užívaná výlučne odporcami v I. a v II. rade. Podiel odporcov v I. a v II. rade o veľkosti 7/12-tin z výmery 80 m<sup>2</sup> predstavuje 46,67 m<sup>2</sup> a podiel navrhovateľky na výmere 80 m<sup>2</sup> o veľkosti 5/12-tin predstavuje 33,33 m<sup>2</sup>, teda odporcovia v I. a v II. rade nadužívali pozemky vo výmere 33,33 m<sup>2</sup>. Zo znaleckého posudku znalkyne Ing. Adriany Meliškovej vyplynulo nájomné za užívanie pozemkov v roku 2011 celkovo 426,14 eur, čo predstavuje 0,596 eur /m<sup>2</sup> ročne, za rok 2012 celkovo 424,71 eur, čo predstavuje 0,594 eur /m<sup>2</sup> ročne a za rok 2013 celkovo 392,54 eur, čo predstavuje 0,549 eur/m<sup>2</sup> ročne. Náhrada pre navrhovateľku za celý rok 2011 je vo výške 19,86 eur (0,596 eur/m<sup>2</sup> x 33,33 m<sup>2</sup>) a za 118 dní roku 2011 je to sumu 6,42 eur. Náhrada pre navrhovateľku za celý rok 2012, t. j. 366 dní je vo výške 19,80 eur (0,594 eur x 33,33 m<sup>2</sup>) a napokon náhrada pre navrhovateľku za celý rok 2013 je 18,30 eur (0,549 eur /m<sup>2</sup> x 33,33 m<sup>2</sup>) a za 207 dní v roku 2013 je to 10,38 eur, spolu náhrada pre navrhovateľku za nadužívanie pozemkov parcela č. CKN XXX/X a parcela č. CKN XXX/X v uplatňovanom období od 05.09.2011 do 26.07.2013 vo výške 36,60 eur. Pokiaľ teda navrhovateľka v návrhu (doplnenie návrhu doručené tunajšiemu súdu dňa 09.10.2013) uplatňovala za nadužívanie pozemkov v označenom období sumu 189 eur a v priebehu

konania najmä v nadväznosti na závery znaleckého dokazovania návrh nezmenila, súd konštatuje, že ohľadom nároku za nadužívanie pozemkov parcela č. CKN XXX/X a parcela č. CKN XXX/X súd vyhovel návrhu v časti o zaplatenie sumu 36,60 eur a v ostanej časti vo výške 152,4 eur návrh zamietol ako nedôvodný.

K námietke odporcov v I. a v II. rade, že navrhovateľka užívala pozemok zastavaný rodinným domom parcela č. CKN XXX/X plne celý pod stavbou rodinného domu a tiež za účelom prechodu do domu a okolo domu, t. j. v celej výmere, čo presahuje výšku spoluvlastníckeho podielu navrhovateľky na oboch pozemkoch, súd poznamenáva, že toto užívanie však bolo spoločné užívanie spolu s odporcami v I. a v II. rade, nejednalo sa o výlučné užívanie navrhovateľky a z tohto dôvodu nemožno hovoriť o nadužívaní tohto pozemku navrhovateľkou na rozdiel od časti označených pozemkov, ktoré boli zastavané hospodárskymi objektmi, užívanými výlučne odporcami v I. a v II. rade.

Pokiaľ sa týka spochybnenej výmery zastavanej hospodárskymi objektmi využívanými odporcami v I. a v II. rade, túto svoju námietku odporcovia v I. a v II. rade nepodložili žiadnym dôkazom. Znalecké dokazovanie k otázke výmery týchto hospodárskych objektov vykonať nenavrhli. Súd vychádzal jednak z tvrdenia navrhovateľky o výmere tejto časti pozemkov zastavanej hospodárskymi objektmi využívanými výlučne odporcami v I. a v II. rade, zo zistení na ohliadke na tvare miesta a z výsluchu odporcu v I. rade, ktorý špecifikoval výmeru týchto objektov.

Preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

V časti uplatneného príslušenstva, a to úroku z omeškania súd priznal navrhovateľke úrok z omeškania, ale len z priznanej sumy vo výške 390,23 eur vo výške 5,50% ročne od 05.09.2013, t. j. dňom podania návrhu na začatie konania, pričom výška úroku z omeškania je v súlade s ustanovením § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., v znení neskorších predpisov.

Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., účinný od 01.02.2013, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/87/20150101?ucinost=01.02.2013>> platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

S poukazom na ustanovenie § 151 ods. 3 O.s.p., súd vyslovil, že o trovách konania a trovách štátu (úhrada znalečného z rozpočtových prostriedkov) rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, nakoľko ide o zložitý prípad z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania, resp. väčšieho počtu uplatnených nárokov v konaní.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Žiline, písomne v troch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 OSP v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) - ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované, je potrebný počet rovnopisov a s prílohami, aby jeden rovnopis zostal na súde, aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné.

Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy;/ 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.

Podľa § 205 ods. 2 OSP 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 § 205 ods. 3 OSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 251 ods. 1 OSP ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.