

Súd: Okresný súd Košice okolie  
Spisová značka: 15C/80/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7919203423  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 06. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Puškášová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2022:7919203423.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie samosudkyňou JUDr. Ivetou Puškášovou v spore žalobcu N.. C.. Š. D., nar. X.XX.XXXX, bytom U. XXXX/X, U., zastúpený JUDr. Andrejom Molnárom, advokátom so sídlom Majlátha 2518/14, Kráľovský Chlmec, proti žalovanej N. D., nar. X.X.XXXX, bytom Y. Č.. XXXX/X, U., o zaplatenie 1.266,66 eur s prísl. takto

### rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 1.266,66 eur spolu s 5%-ným úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.266,66 eur, a to od 1.10.2017 do zaplatenia, a to v lehote do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Priznáva náhradu trov právneho zastúpenia žalobcu vo výške 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobca podaným návrhom žiadal, aby súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, ktorú žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k.ú. U., pizzeria pod súp. č. XXX stojaca na parcele č. XXXX/X, garáž pod súp. č. XXX stojaca na parc. č. XXXX/X, pozemok parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 365 m<sup>2</sup>, pozemok parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51 m<sup>2</sup>, pozemok parc. č. 3104/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m<sup>2</sup> ako parcely registra C evidované na katastrálnej mape pod B3 v 1/2-ine k celku a zároveň je podielovým spoluvlastníkom v 1/5-ine k celku z nehnuteľností zapísanej na LV č. XXXX k.ú. U., pozemok parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 769 m<sup>2</sup> ako parcela registra C evidovaná na katastrálnej mape pod B8, ktorá parcela je prístupová cesta k budove pizzerie.

2. Žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k.ú. U. v 1/2-ici k celku pod B2.

3. Žalovaný v predmetných nehnuteľnostiach prevádzkuje podnikateľskú činnosť pod obchodným menom N. D. - I., s IČO: 43476171, Y. XXXX/X, U., využíva prístupovú cestu - parc. č. XXXX/X k budove pizzerie, avšak žalobcovi, ktorý je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností k 1/2-ine k celku neplatí žiaden nájom ani iné plnenie. Takýmto spôsobom užívania nehnuteľností žalovaná získala majetkový prospech za jej užívanie v celosti bez náhrady na úkor žalovaného, žalobca viackrát ponúkol žalovanej odkúpenie jeho spoluvlastníckeho podielu, boli rôzne jednaná, avšak bez výsledku, pretože žalovaná nemá finančné prostriedky a nie je schopná získať úver na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu žalobcu. Takýmto užívaním nehnuteľností však žalovaná získava majetkový prospech, ktorý sa rovná obvyklej cene nájomného za užívanie obdobných nehnuteľností v Trebišove, ktoré sa pohybuje v rozmedzí od 5 - 7 eur mesačne za 1 m<sup>2</sup>.

4. Zástupca za žalobcu listom dňa 20.09.2017 vyzval žalovanú k úhrade za užívanie nehnuteľností, ktorú výzvu prevzala žalovaná dňa 22.09.2017, avšak na ňu vôbec nereagovala.

5. Podľa projektovej dokumentácie žalovaná užíva najmenej 480 m<sup>2</sup> zastavanej plochy a prislúchajúceho príslušenstva, preto na spoluvlastnícky podiel žalobcu (polovica k celku) pripadá 240 m<sup>2</sup>. Na túto plochu pripadajúci majetkový prospech získali žalovanou na úkor žalobcu zodpovedá trhovej hodnote nájomného mesačne vo výške 1.200,- eur.

6. Prístupová cesta cez pozemok - parc. č. XXXX/X pri zohľadnení priemerných cien nehnuteľností v tejto lokalite predstavuje 52,- eur, nejedná sa len o prístupovú cestu, ale o pozemok, kde sa nachádzajú dve garáže v užívaní žalovanej a nákladná rampa na preberanie tovaru. Spoluvlastnícky podiel žalobcu v 1/5-ine k celku pozemku parc. č. XXXX/X zodpovedá výmera 153,80 m<sup>2</sup> v trhovej hodnote 8.000,- eur, z ktorej hodnoty obvyklé nájomné za 1 rok predstavuje 800,- eur a za 1 mesiac sumu 66,66 eur.

7. Na základe týchto skutočností teda žalovaná získala majetkový prospech mesačne vo výške 1.266,66 eur.

8. V prejednávanej veci bol súdom dňa 15.11.2019 vydaný platobný rozkaz, proti ktorému bol podaný žalovanou odpor.

9. Uznesením Okresného súdu Košice - okolie zo dňa 11.02.2020 bol platobný rozkaz zrušený. Žalovaná vo svojom odpore uviedla, že je pravdou, že žalobca vlastní podiel na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX v k.ú. U. v rozsahu 1/2-ice, ktorý však ona samotná v roku 2010 darovala.

10. V rovnakej darovacej zmluve darovala žalobcovi aj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/5-ina na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX k.ú. U..

11. O údržbu stavby sa starala iba žalovaná, opakovane financovala opravu strechy, platila daň z nehnuteľností a keďže predmetné nehnuteľnosti spoluvlastnícky previedla, a teda darovala žalobcovi, dohodli sa na tom, že ich bude užívať bezplatne.

12. Čo sa týka pozemku parc. č. XXXX/X uviedla, že sa jedná o pozemok s jednoúčelovým využitím - prístupová cesta, preto ocenenie vykonané žalobcom nezodpovedá skutočnosti, navyše je táto cesta v dezolátnom stave a žalobca nejaví žiaden záujem o údržbu svojho majetku. Na základe uvedeného žiada, aby súd žalobu zamietol.

13. Žalobca k podanému odporu žalovanej uviedol, že jej dôvody sú právne irelevantné a zároveň aj nepravdivé, nakoľko medzi žalobcom a žalovanou nedošlo k uzavretiu žiadnej dohody o tom, že žalovaná nehnuteľnosť bude užívať bezplatne na svoju podnikateľskú činnosť, skutočnosť, že žalovaná sa stará o údržbu nehnuteľností a zároveň sa odvoláva na údajné náklady na opravu strechy, o týchto žalobca nemá žiadne vedomosti, keďže ho žalovaná nikdy ani nevyzvala, aby odsúhlasil rozsah alebo finančnú náročnosť potreby predmetných opráv, preto žalobca má za to, že nedal žiaden súhlas k vykonaniu takýchto opráv a poukázal na to, že ak žalovaná vynaložila výdavky na opravu, učinila tak bez súhlasu spoluvlastníka, preto žalobcu nezaťažuje finančný dopad týchto opráv, ktoré neodsúhlasil; ak žalovaná vykonáva podnikateľskú činnosť v nehnuteľnostiach, tak je to jej podnikateľská činnosť, s ktorou je spojená aj daň z nehnuteľnosti, a teda tie výdavky má hradiť ona, rovnako ako hradí spotrebu elektrickej energie, plynu, vody a pod.. Nie je ani právne relevantná jej argumentácia k pozemku č. XXXX/X, že sa jedná o pozemok s jednoúčelovým využitím, keďže je to údajne prístupová cesta, toto tvrdenie nie je pravdivé, pretože na pozemku má žalovaná dve garáže, ktoré sama využíva, alebo osoby, ktorým to umožňuje. Na tomto pozemku sa nachádza vykladacia rampa na tovar, ktorý je objednaný v rámci podnikateľskej činnosti žalovanej a tento pozemok slúži na podnikateľské účely žalovanej vrátane užívania garáží.

14. Ďalej uviedol, že žalovaná síce vo svojom odpore vyjadruje nesúhlas, avšak odpor podľa názoru žalobcu, nie je riadne odôvodnený a nie sú predložené žiadne právne relevantné dôkazy na preukázanie skutkových tvrdení žalovanej. Z prílohy, ktorú pripojil - kópie z pozemkovej mapy - k.p. Trebišov je možné zistiť polohu parciel, vrátane účelu využitia pozemkov č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X Z. XXXX/X; má za to, že dôvody, ktoré sú uvedené v odpore voči platobnému rozkazu nie sú spôsobilé

na zmenu ani skutkovej situácie a ani právnej kvalifikácie danej veci a žalovaná ani v rámci podaného odporu neoznačila žiaden dôkaz, ktorý by preukázal pravdivosť jej tvrdenia. Žalobca zároveň poukázal na to, že o tom istom nároku, ale za iné mesiace bolo už rozhodnuté vyhovením návrhu rozsudkami Okresného súdu v Michalovciach sp. zn. 19C/34/2019 zo dňa 30.09.2019 sp. zn. 5C/8/2019 zo dňa 15.10.2019, rozsudkom Okresného súdu v Michalovciach sp. zn. 19C/74/2018 zo dňa 19.11.2018 v spojení s uznesením Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 2Co/68/2019 zo dňa 27.09.2019, ktorý rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 11.01.2020, a preto na podanej žalobe v plnom rozsahu trvá.

15. Žalovaná sa k replike žalobcu nevyjadрила.

16. Súd vykonal dokazovanie obsahom žaloby, pripojenými listinnými dôkazmi, listami vlastníctva, katastrálnou mapou, cenovými ponukami z realitných kancelárií, písomným vyjadrením zástupcu za žalobcu, písomným vyjadrením žalovanej.

17. Žalobca a ani žalovaná sa na pojednávanie nedostavili, svoju neúčast' riadne a včas neoznámili, súd teda pojednával v ich neprítomnosti.

18. Prijatím zákona č. 160/2015 s účinnosťou od 1.07.2016 došlo k zrušeniu zákona č. 99/1963 Zb. , O.s.p.. Nová právna úprava dôsledne dodržiava princíp okamžitej aplikability procesnoprávných noriem, čo znamená, že nová právna úprava sa použije na všetky konania, a to i na konania začaté pred dňom účinnosti CSP s výnimkami z tohto základného pravidla ustanovených v § 470 ods. 2 CSP.

19. Podľa ust. § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon i na konanie začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

20. Podľa ust. § 470 ods. 2 CSP, právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konanie začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentrácie konania, ak by boli v neprospech strany.

21. Podľa ust. § 451 ods. 1 CSP, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

22. Podľa ust. § 451 ods. 2 OZ, 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.

23. V prejednávanej veci je zrejmé, že žalobca ako podielový spoluvlastník nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX v 1/2-ici a podielový spoluvlastník nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, obe k.ú. U., a to v spoluvlastníckom podiele 1/5-ine, žiadal o zaplatenie sumy 1.266,60 eur z dôvodu, že žalovaná je tiež podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností, avšak tieto prevádzkuje, vykonáva podnikateľskú činnosť, a to pod obchodným názvom N. D. a zároveň okrem nehnuteľností, využíva aj prístupovú cestu k parc. č. XXXX/X k budove pizzerie, avšak žalobcovi, ktorý je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, neplatí žiaden nájom a ani iné plnenie, pričom takýmto spôsobom sa obohacuje na úkor žalobcu - získava majetkový prospech za užívanie celej nehnuteľnosti (v celosti). S oboznámením sa s LV č. XXXX - k.ú. U. je zrejmé, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností tam evidovaných, a to v 1/2-ici k celku a zároveň je podielovým spoluvlastníkom v 1/5-ine k celku z nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k.ú. U. a žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k.ú. U. v 1/2-ici k celku.

24. Tieto nehnuteľnosti, resp. parcely, ktoré sa na LV nachádzajú, využíva žalovaná za účelom podnikateľskej činnosti, pričom rozmiestnenie stavieb je zrejmé v zmysle doloženej mapy k.ú. Trebišov ako i pôdorysu nehnuteľností (č.l. 14 až 16); taktiež je zrejmé, že žalovaná v zmysle výpisu zo živnostenského registra vykonáva obchodnú činnosť (č.l. 17).

25. Žalobca za účelom zistenia ceny prenájmu nehnuteľností obdobných v k.ú. Trebišov doložil súdu i výpis z portálu [www.garant.real.sk](http://www.garant.real.sk) za účelom preukázania ceny za prenájom komerčných priestorov

v Trebišove, kde priemyselná časť uvedením hodnoty v m<sup>2</sup> je uvedená 5,- eur (č.l. 18 a 19) a (č.l. 25 - 28).

26. Z projektovej dokumentácie je zrejmé, že žalovaná užíva najmenej 480 m<sup>2</sup> zastavanej plochy, budovy a prislúchajúceho príslušenstva, a preto na spoluvlastnícky podiel žalobcu, pripadá 1/2-ica k celku, t.j. 240 m<sup>2</sup> na túto plochu, a teda majetkový prospech, ktorý takto žalovaná získava na úkor žalobcu, zodpovedá trhovej hodnote nájomného mesačne vo výške 1.200,- eur.

27. Zohľadnením priemerných cien nehnuteľností, predložených žalobcom z portálu vyššie uvedeného v tejto lokalite, je zrejmé, že predstavuje sumu 52,- eur - to sa týka prístupovej cesty cez pozemok, parc. č. XXXX/X, na ktorej sa však nenachádza len prístupová cesta, avšak sa nachádzajú aj dve garáže v užívaní žalovanej a taktiež nákladná rampa na preberanie tovaru, a teda spoluvlastníckemu podielu žalobcu k tejto parcele v 1/5-ine zodpovedá výmera parcely č. 153,80 m<sup>2</sup> v trhovej hodnote 8.000,- eur, z ktorej hodnota na obvyklé nájomné na 1 rok predstavuje 800,- eur, t.j. za 1 mesiac 66,66 eur.

28. V prejednávanej veci skutočnosti uvedené žalobcom súd považoval za dôvodné, navyše tieto preukázal i listinnými dôkazmi, pričom je tiež zrejmé, že žalovaná ani nenamietala výšku bezdôvodného obohatenia, a svoju obranu zamerala iba na zdôvodnenie skutočností, že predmetné nehnuteľnosti žalobcovi darovala v roku 2010 s tým, že sa dohodli, že tieto bude užívať bezodkladne, na tieto svoje tvrdenia však súdu nepredložila žiadne dôkazy, ktorým by skutočnosti preukázané žalobcom v priebehu konania mohla vyvrátiť.

29. Navyše žalovaná v prejednávanej veci nevyužila ďalšie prostriedky procesného útoku, resp. obrany a k podanému vyjadreniu žalobcu sa v replike nevyjadřila v lehote určenej súdom a ani po uplynutí tejto lehoty. Z vykonaného dokazovania je teda zrejmé, že žalovaná nepopierala skutočnosti, že užíva spoluvlastnícky podiel žalobcu, na svoje tvrdenia týkajúce sa dohody žiadne dôkazy ani faktúru týkajúcu sa opráv nedoložila, resp. skutočnosti, že by vyzývala žalobcu na to, aby prispel na opravy, ktoré sú potrebné, nepreukázala, a preto súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Súd poukazuje len na to, že istina, ktorú žiada žalobca, pozostáva z trhovej hodnoty nájomného, za spoluvlastnícky podiel žalobcu, a to 1/2-ice k celku, t.j. z výmery 480 m<sup>2</sup> zastavanej plochy a prísl. a v prospech žalobcu 240 m<sup>2</sup> a pri zohľadnení hodnoty 5,- eur za 1 m<sup>2</sup> to predstavuje sumu 1.200,- eur mesačne a zároveň suma 66,66 eur, zodpovedá spoluvlastníckemu podielu 1/5-ine k celku z pozemku č. XXXX/X, ktorej zodpovedá výmera 153,800 m<sup>2</sup>, v trhovej hodnote 8.000,- eur a z hodnoty ktorej obvyklé nájomné na 1 rok predstavuje 800,- eur, t.j. podiely žalobcu za 1 mesiac 66,66 eur.

30. Súd zároveň priznal žalobcovi i úrok z omeškania vo výške 5,5% ročne od 1.10.2017, t.j. odo dňa nasledujúceho po doručení výzvy, podľa čl. 8 CSP sú strany sporu povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

31. Podľa čl. 15 ods. 1 CSP dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva tento zákon.

32. Podľa ust. § 153 ods. 1 CSP strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania.

33. Civilné sporové konanie v čl. 8 a 9 CSP vyjadruje princíp kontradiktórnosti sporového konania a prejednávacieho princípu, tieto princípy súvisia aj so zásadou tzv. rovnosti zbraní a s princípom dispozičným, pričom sa prioritizuje procesná aktivita sporových strán, ktoré sú zásadne povinné tvrdiť rozhodujúce skutočnosti a označiť dôkazné prostriedky na preukázanie svojich tvrdení, každá procesná strana je povinná označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia relevantnými dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu, taktiež strany sporu majú právo oboznámiť sa s vyjadreniami, návrhmi a dôkazmi protistrany a môžu k nim vyjadriť svoje stanovisko v rozsahu, ktorý určí zákon. Súd v tejto súvislosti zdôrazňuje zásahu kontradiktórnosti sporového súdneho konania s poukazom na dôkaznú povinnosť vyplývajúcu stranám sporového konania z čl. 8 CSP, a teda podľa § 153 ods. 1 CSP sú strany povinné uplatniť

prostriedky procesného útoku a procesnej obrany včas. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že i keď žalovaná nenamietala, čo výšku sumy uplatnenej z bezdôvodného obohatenia, namietala však skutočnosti týkajúce sa výšky pri pozemku, ktorý označila ako parkovisko, kde uviedla, že sa nejedná o prístupovú cestu a že bola v dezolátnom stave ako i skutočnosť, že žalobca neprispel na opravu strechy žiadnym spôsobom, že teda platí dane za predmetnú nehnuteľnosť a ostatné náklady, predmetné svoje tvrdenia však žalovaná nepodložila žiadnymi relevantnými listinnými dôkazmi, ktoré by dostatočne podporili jej skutkové tvrdenia.

34. Podľa ust. § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úrok z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania, výšku úrokov z omeškania, poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis. V zmysle citovaných zákonných ustanovení súd zaviazal žalovanú na zaplatenie istiny 1.266,66 eur spolu s 5%-ným úrokom z omeškania od 1.10.2017, a to do 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

35. Podľa ust. § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

36. V súlade s ust. § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

37. V prejednáwanej veci bol žalobca úspešný, a to vo výške 100%, preto súd rozhodol tak, že žalovaná je povinná uhradiť trovy žalobcovi vo výške 100%.

38. Podľa ust. § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Košice - okolie písomne, v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania, t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpisu a spisovej značky konania (§ 127 ods. 1, 2 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 CSP)