

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 9C/51/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4118205213
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Moravčíková
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2022:4118205213.19

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudkyňou JUDr. Katarínou Moravčíkovou, v spore žalobcov: 1) A. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. XXX/XX, V., 2) MUDr. D. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXXX, G., 3) F. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX/XX, Z., všetci zast.: Mgr. Peter Miklóssy, advokát, Hlavná 1221, Vráble, proti žalovaným: 1) P. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/X, V., 2) B. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/X, V., obaja zast. JUDr. Eva Hrinková, advokátka, Hečkova 8, Bratislava, o zaplatenie náhrady za užívanie spoluvlastníckych podielov, takto

rozhodol:

I. Žalovaný v 1. rade je povinný zaplatiť žalobcovi v 1. rade sumu 193,81 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalovaný v 1. rade je povinný zaplatiť žalobkyni v 2. rade sumu 193,81 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalovaný v 1. rade je povinný zaplatiť žalobkyni v 3. rade sumu 193,81 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalovaný v 2. rade je povinný zaplatiť žalobcovi v 1. rade sumu 3 736,19 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

V. Žalovaný v 2. rade je povinný zaplatiť žalobkyni v 2. rade sumu 3 736,19 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

VI. Žalovaný v 2. rade je povinný zaplatiť žalobkyni v 3. rade sumu 3 736,19 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

VII. Žalobcom v 1. až 3. rade priznáva nárok na náhradu trov konania proti žalovaným v 1. a 2. rade v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

VIII. Žalobkyni - Ing. Mária Gašpieriková, V. XXX, XXX XX K. nad V., priznáva nárok na náhradu trov konania (znalečné) voči žalovaným v 1. a 2. rade v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1. až 3. rade (ďalej aj ako žalobcovia) sa domáhali žalobou zo dňa 30.04.2018 zaplatenia sumy 193,81 eur od žalovaného v 1. rade a sumy 1 771,19 eur od žalovaného v 2. rade, a to samostatne pre každého žalobcu. Uviedli, že v období od 01.05.2015 do 16.08.2015 boli žalobcovia a žalovaný v

1. rade podieloví spoluvlastníci nehnuteľností, evidovaných na LV č. XXX, k. ú. Vráble, ako pozemok parc. č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 18 m², parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 229 m², parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 265 m², parc. č. XXXX/X záhrada vo výmere 719 m² a stavba - rodinný dom so súp. č. XXX na parc. č. XXXX/X. Spoluvlastnícke podiely žalobcov boli 1/8 a žalovaného v 1. rade 5/8. Od 17.08.2015 je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností žalovaný v 2. rade, a to podľa V 5279/15, pričom nehnuteľnosti v celosti užíva žalovaný v 1. rade so svojimi rodinnými príslušníkmi. Žiaden so žalobcov ich od 01.05.2015 neužíval, medzi spoluvlastníkmi nebola uzatvorená žiadna zmluva, týkajúca sa užívania v rozsahu spoluvlastníckeho podielu žalobcov. Žalovaní žalobcom neposkytli žiadnu peňažnú náhradu za užívanie spoločných nehnuteľností v rozsahu spoluvlastníckych podielov žalobcov. Žalobcovia si preto uplatňujú nárok na náhradu za to, že spoločné nehnuteľnosti neužívali a neužívajú v rozsahu zodpovedajúcom ich spoluvlastníckym podielom, pričom ich nárok vyplýva z § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, tj. ak jeden podielový spoluvlastník spoločnú nehnuteľnosť užíva, je povinný spoluvlastníkom, ktorý vec neužíva, poskytnúť tomu zodpovedajúcu peňažnú náhradu. Spoluvlastnícky podiel k spoločnej veci nie je podiel na veci reálne vymedzený, ale je to ideálny podiel. Žalovaný v 1. rade so svojimi rodinnými príslušníkmi sa v uvedenom období zdržiavali, bývali v nich, mali všetky časti spoločných nehnuteľností k dispozícii, mali v nich umiestnené veci a mali k nim prístup. Žalobcovia ale prístup k nim nemali, teda nemali reálnu možnosť spoločné nehnuteľnosti užívať, a to ani len z časti. Nehnuteľnosti neboli ani reálne rozdelené a priestory v nich nebolo možné oddelene a samostatne užívať každým zo spoluvlastníkom zvlášť v samostatných častiach rozsahom zodpovedajúcich výške podielov. Preto majú žalobcovia nárok na peňažnú náhradu v sume zodpovedajúcej obvyklému nájomnému pripadajúcemu na ich spoluvlastnícke podiely za užívanie spoločných nehnuteľností. Pasívnu legitimitáciu má pri uplatnení nároku spoluvlastník, ktorý vec užíva, teda žalovaný v 1. rade v období, kedy bol spoluvlastníkom ako aj žalovaný v 2. rade za ďalšie obdobie, kedy už bol len on spoluvlastníkom. Pri určení výšky náhrady vychádzali žalobcovia zo znaleckého posudku č. 4/2015, vypracovaného Ing. Ľubomírom Vnukom v rámci konania sp. zn. 9C/164/2013. Predmetom tohto konania boli tie isté nehnuteľnosti a týkalo sa tých istých sporových strán okrem žalovaného v 2. rade.

2. Žalovaní v 1. a 2. rade (ďalej aj ako žalovaní) vo vyjadrení k žalobe nesúhlasili s tvrdeniami žalobcov. Už v znaleckom posudku č. 4/2015 Ing. Vnuk rozdelil celú domovú nehnuteľnosť na 2 bytové jednotky, pričom bytovú jednotku č. 1 užíva žalovaný v 1. rade s rodinou a bytovú jednotku č. 2 pôvodne užívali rodičia žalovaného v 1. rade a tá je neužívaná a prakticky prázdna po smrti matky F. L. v roku 2007, kedy sa žalobcovia prestali ako dedičia o domovú nehnuteľnosť starať. V konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva (sp. zn. 15C/122/2009) sa žalobcovia domáhali vyplatenia náhrady 16 000 eur pre každého z nich bez toho, aby zohľadnili žalovaným vložené a preukázané investície v objeme 50 000 eur za dobu 30 rokov, čo túto nehnuteľnosť užíva a na vlastné náklady zhodnocuje. Navrhol im vyplatiť po 6 000 eur. Rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp. zn. 8Co/122/2009, bola žaloba žalobcov zamietnutá. Žalobcovia podľa žalovaných nepreukázali, že by k nehnuteľnostiam nemali prístup, nikdy sa nedomáhali umožnenia užívania spoločných priestorov rodinného domu. Byt č. 2 je voľný, stačilo prísť a požiadať o jeho sprístupnenie, aj kľúče sú vo dverách a kľúče od brány má žalobkyňa v 2. rade. Nič im nebránilo ani v užívaní záhrady. Žalobcov zaujíma len finančný prospech a ich konanie je v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaní neužívali a ani neužívajú spoločné nehnuteľnosti nad rámec svojho podielu a poukázali na uzn. NS SR sp. zn. 6Cdo/184/2010. V konaní sp. zn. 9C/164/2013 bolo zistené, že žalovaný v 1. rade v rodinnom dome dlhodobo neužíval byt č. 2, ale užíva len byt č. 1 o výmere 80 m². Celková podlahová plocha rodinného domu je 229,86 m², preto užívanie 80 m² z celkovej podlahovej plochy neprekračuje podiel 5/8. Aj v prípade pozemkov o výmere 1 231 m² žalobcovia mali možnosť ich podiel užívať, nemali ale o to záujem. Žalobkyňa v 2. rade mala kľúče od bránky ako aj od bytu č. 2 a asi rok po smrti matky tam aj prespávala a žalovaný v 1. rade jej tam nezakázal chodiť, ale jej to bolo nepríjemné; žalobkyňa v 3. rade nechodila do nehnuteľností z dôvodu možných konfliktov, nie z dôvodu zákazu; žalovaný v 1. rade ju len raz nevpustil do dvora z dôvodu arogantného správania voči nemu a manželke; vo dverách bytu č. 2 sa stále nachádzajú kľúče od neho, pre prístup stačilo zazvoniť pri vstupnej bránke, čo ale žalobcovia nevyužívali (žalovaná v 2. rade má trvalý pobyt v Nitre a v 3. rade v Čadci). Žalobcovia nemajú podľa žalovaných záujem nehnuteľnosti užívať, domáhajú sa len finančnej náhrady, či už z titulu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva alebo z nároku podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Právny nárok ale možno oprieť o toto ustanovenie len vtedy, ak je daný stav užívania založený dohodou spoluvlastníkov alebo väčšinovým rozhodnutím. Tu ale nejde o tento prípad, keďže ide len o dlhodobý faktický stav pokračujúci po smrti rodičov strán sporu, a nie o výsledok dohody, resp. rozhodovania. Ak aj užíva spoluvlastník vec nad rámec svojho podielu bez právneho

dôvodu, je povinný vydať to, o čo sa užívaním obohatil, ostatným spoluvlastníkom podľa pravidiel o vydaní bezdôvodného obohatenia. Preto žalobou uplatnený nárok je aj nesprávne kvalifikovaný, pričom bezdôvodné obohatenie podlieha premlčaniu v dvojročnej premlčacej dobe, preto z opatrnosti vzniesli námietku premlčania. Navrhli žalobu zamietnuť a namietli pasívnu legitímáciu žalovaného v 1. rade, keďže už nie je spoluvlastníkom nehnuteľností.

3. Právny zástupca žalobcov v rámci repliky uviedol, že faktom je, že žalobcovia spoločné nehnuteľnosti v dotknutom období neužívali a neužívajú. Rovnako je faktom aj to, že k nim nemali prístup, tj. žalobcovia nemali reálnu možnosť spoločné nehnuteľnosti užívať, a to ani len z časti. Tie užíval v celosti žalovaný v 1. rade s rodinou a len oni sa v období, za ktorý je nárok uplatnený, v spoločných nehnuteľnostiach zdržiavali, bývali v nich, mali všetky časti spoločných nehnuteľností k dispozícii, mali v nich umiestnené veci a mali k nim prístup. Poukázal na to, že žalovaný v 1. rade nepravdivo už v predchádzajúcom konaní tvrdil, že nehnuteľnosti neužíva nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu. Predmetom sporu sp. zn. 9C/164/2013 bol rovnaký nárok, ktorý bol žalobcom priznaný rozsudkom Okresného súdu Nitra, č. k. 9C/164/2013-198 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre, č. k. 5Co/478/2016-229. Súd mal v rámci konania preukázané, že nehnuteľnosti užíva v celosti žalovaný a žalobcom ako spoluvlastníkom nebolo zabezpečené užívanie spoločnej veci v rozsahu ich spoluvlastníckych podielov. Skutkový stav veci sa odvtedy nezmenil, ani v nasledujúcom období žalobcovia nehnuteľnosti neužívali, resp. im nebolo zabezpečené ich užívanie. Pokiaľ ide o pasívnu legitímáciu, žalovaný v 1. rade ju má za obdobie od 01.05.2015 do 16.08.2015, kedy bol podielovým spoluvlastníkom.

4. Žalovaní v replike zotrvali na svojich vyjadreniach a doplnili ich v tom zmysle, že žalobcovia nepredložili žiaden návrh dohody týkajúcej sa užívania spoločných nehnuteľností, hoci vedeli, že byt č. 2 je neužívaný, prázdny a chátrajúci. Práve v nej žalobkyne v 2. a 3. rade často prespávali, keď boli na návšteve, pričom mali k dispozícii kľúče od bytu a bránky. Záujem neprejavil ani žalobca v 1. rade, namiesto toho, aby sa pokúsil o dohodu, podal na súd žalobu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Skutkový a právny stav je podľa žalovaných zásadne zmenený oproti predchádzajúcemu obdobiu. Po smrti p. L. v roku 2007 žalobkyne v 2. a 3. rade prestali do domovej nehnuteľnosti chodiť domáhajúc sa neprimeranej náhrady z titulu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, pričom účelovo klamali v konaní sp. zn. 15C/122/2009, že investícií vložili ich rodičia, hoci vedeli, že nehnuteľnosť zhodnotil žalovaný v 1. rade z vlastných financií za posledných 30 rokov, čo túto nehnuteľnosť v 1. rade spolu s manželkou užíva.

5. Súd vo veci nariadil pojednávanie, v rámci ktorého právny zástupca žalobcov zotrval na podanej žalobe, tj. že si nárok uplatňujú podľa § 137 Občianskeho zákonníka. Námietky žalovaných považoval za nedôvodné, pričom všetky ich pripomienky uplatňovali aj v predchádzajúcom spore, kde boli vyhodnotené ako nedôvodné. Riešil sa tam rovnaký nárok, išlo o tie isté nehnuteľnosti, rovnaké spoluvlastnícke podiely žalobcov. Zo skutkového hľadiska je dôležité, že žalobcovia nehnuteľnosti neužívali, nemali k nim prístup a že ich v celosti užíval žalovaný v 1. rade. Rozdiel je v tom, že sa žaluje iné obdobie ako aj to, že došlo k zmene spoluvlastníka. Stav, ktorý bol a je ohľadne užívania nehnuteľností, vznikol už dávno, kedy sa žalobkyne v 2. a 3. rade zo spoločných nehnuteľností odsťahovali, ešte za živote rodičov tam zostal bývať žalovaný v 1. rade a ten tam aj býva. Žalovaný v 1. rade v rámci konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva tvrdil, že nehnuteľnosti s rodinou užíva v celosti, tieto zveľaďoval svojimi investíciami a nikdy nerozlišoval akúkoľvek časť nehnuteľností, ktorú by neužíval. Žalobcovia sa domáhajú len svojich práv, ktoré im vyplývajú zo zákona. Žalovaný v 1. rade účelovo previedol svoj podiel na nehnuteľnostiach na žalovaného v 2. rade, a to preto, aby k žiadnemu vyporiadaniu nedošlo. So žalovaným v 1. rade sa nedalo dohodnúť o ničom, on nehnuteľnosti užíva, nie je ochotný poskytnúť žalobcom žiadnu náhradu, rovnako ako sa nechcel dohodnúť na vyporiadanie a súdne konanie len z dôvodu, aby nemusel žalobcom nič platiť, úmyselne zmaril. Práve žalovaný v 1. rade koná v rozpore s dobrými mravmi. Poukázal na princíp právnej istoty, a to vo vzťahu k predchádzajúcemu konaniu ohľadne náhrady za užívanie.

6. Právna zástupkyňa žalovaných poprela tvrdenia žalobcov, keďže žalovaný v 1. rade previedol svoj podiel z čisto osobných dôvodov, a to zdravotných, nakoľko zle znáša to, že sa súdi so súrodencami. Žalovaný v 1. rade je ochotný sa dohodnúť so žalobcami, navrhol im na vyrovnanie po 8 000 eur. Zdôraznila, že žalovaní neužívali a neužívajú nehnuteľnosti nad rámec spoluvlastníckeho podielu, čo skúmané nebolo. Žalovaní užívajú len jednu časť nehnuteľnosti, a to o výmere 80 m². Žalobcovia sa nikdy nedomáhali užívania nehnuteľností a ani nenamietali, že v nehnuteľnostiach býva žalovaný.

Odvola sa na § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom počas 40 rokov užívania nehnuteľností v rámci podielu žalovaným, sa žalobcovia nikdy nedomáhali, aby ich žalovaný prestal užívať a neuviedli žiadne výhrady. Žaloba je preto účelová so snahou poškodiť žalovaným a získať neúmerne finančné prostriedky. Časť domu, ktorú užívajú, zodpovedá výške ich podielu. Časť, ktorú vlastní žalobcovia, je uzamknutá a nie je možné ju užívať nad rámec.

7. V priebehu konania žalobcovia ďalej zvýraznili, že žalobcovia si prostredníctvom podanej žaloby len uplatňujú svoje práva spoluvlastníkov spoločných nehnuteľností, pričom inú možnosť ako uplatňovať toto právo na zaplatenie finančnej náhrady za užívanie ich podielov nemajú. Žalobcovia nemali v žalovanom období a stále nemajú reálnu, skutočnú možnosť spoločne nehnuteľnosti užívať v rozsahu ich spoluvlastníckych podielov, tj. oddelene a samostatne takú časť spoločných nehnuteľností, ktorá by zodpovedala jednotlivým spoluvlastníckym podielom žalobcov ani užívať možné nie je. Predmetné nehnuteľnosti nie sú takýmto spôsobom ani reálne deliteľné. Žalobcovia tento nárok uplatňujú aj kvôli tomu, že na vysporiadaní podielového spoluvlastníctva nebolo možné sa so žalovaným v 1. rade dohodnúť, pričom navyše jeho predchádzajúci právny zástupca svojim konaním dokonca zmaril vydanie meritórneho rozhodnutia v konaní o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, čo sám v tomto konaní aj výslovne na odvolacom súde priznal, keď uviedol, že to spravil úmyselne, aby súd o vysporiadaní rozhodnúť nemohol. Ďalšou podstatnou skutočnosťou je, že okolnosti týkajúce sa aj užívania spoločných nehnuteľností sa oproti predchádzajúcemu konaniu sp. zn. 9C/164/2013 vôbec nezmenili. Žalovaný v 1. rade sa v prechádzajúcom konaní proti úplne rovnakému nároku, len za iné obdobie, bránil rovnakou námietkou, že spoločné nehnuteľnosti neužíva nad rámec svojho podielu, pričom však táto jeho obrana bola tak súdom prvej inštancie, ako aj odvolacím súdom vyhodnotená ako nedôvodná, keď súd právoplatne nárok žalobcom priznal tak, ako bol tento nárok z ich strany uplatnený. Nie je pravdou, že by to boli dôvody na strane žalobcov, že by to boli len nejaké ich subjektívne dôvody, pre ktoré oni spoločné nehnuteľnosti neužívajú a užívať nemôžu. Aj táto otázka bola predmetom dokazovania v pôvodnom konaní a aj k tejto otázke k žiadnej zmene pomerov nedošlo. To, čo bolo možné vidieť na miestnej ohliadke, tzn. niekoľko prázdnych miestností v rodinnom dome, nie je ničím iným ako len účelovou a úmyselnou snahou žalovaného v 1. rade vyhnúť sa zaplateniu uplatňovanej finančnej náhrady. V tomto konaní neuplatňujú viac, ako je suma zodpovedajúca obvyklému nájomnému.

8. Žalovaní sa pridrižovali písomných podaní ako aj ústnych vyjadrení na pojednávaní. Namietali pasívnu legitímáciu žalovaného v 1. rade, rovnako tak uviedli, že žalovaný v 2. rade uvedené nehnuteľnosti neužíva, nakoľko je dlhodobo odcestovaný v zahraničí. Zároveň aj to, že žalovaný v 1. rade neužíval predmetné nehnuteľnosti nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam, ktorý je vo výške 5/8-in. Žalobcovia sa na úkor žalovaných chcu neoprávnene obohatiť. K užívaniu nehnuteľností nad rámec spoluvlastníckeho podielu žalovaných nedošlo a nedochádza, vyplynulo to aj z ohliadky predmetných priestorov rodinného domu, ktorý je jednoznačne zanedbaný, steny sú zatečené a priestory z dôvodu neužívania chátrajú.

9. Žalobkyňa v 3. rade v uviedla, že toto všetko nemuselo byť, keby po smrti rodičov prebehlo dedičské konanie tak, ako má. Nakoľko bolo povedané, že ďalší traja súrodenci nemajú nárok na nič a pritom nežiadali nič, len to, čo súdny znalec uznal, na čom sa dohodli. Tak aspoň minimum, čo môžu žiadať. Všetci traja by boli bývali spokojní s tým, keby sa to bolo vyriešilo hneď na začiatku; nakoľko sa to nedalo, tak ona k tej nehnuteľnosti prístup nemá. Bola vynesená z dvora bratom, bola vyhodená, ona tam žiadny prístup nemá, nakoľko chcela, keď tam išiel pán Vnuk (znalec), robila sa obhliadka, bola stadiaľ vyhodená. Jej sestra takisto nemá kľúč od tej nehnuteľnosti, lebo im bolo hneď povedané, že tam nemajú už nič. Žalovaný v 1. rade tam žil, on si myslel, že je to všetko jeho, rodičia mu to umožnili, ale keď oni ani netrvali na tom, že by tam boli chceli niekto ostať alebo ho dostať preč; oni len chceli to, čo im určia, tie podiely, to, čo každý rodič chce pre všetky deti, nielen pre jedného tak, ako si brat myslel. Mohol tam ostať, mohol ich pekne vyplatiť. Prečo by mala dokazovať, že či to on vyprace, nevyprace, či to používa, nech to on dokáže, že to on nepoužíva. Ona sa má stále celý život súdiť o niečo, čo rodičia chceli pre nich všetkých. On bol veľmi privilegovaný tým, že od mladosti to používal, nikto mu to nenamietal, rodičia mu pomáhali, on si tam choval. Prečo brat zostal takýto, nepochopí to; je veľmi z toho sklamaná. L. ju z bytu, brata to vôbec nikdy nezaujímalo. Mohol ich vyplatiť, on vedel že zo začiatku to bolo tak, že človek mu ustúpil. On si tam budoval, nie na jeho, to nebol jeho pozemok, rodičia mu to umožnili a oni nikdy nepovedali jediného jedného slova. Po otcovej smrti sa dohodli tak, že všetci sa vzdali 16 tisíc korún a mamička sa vzdala v prospech brata jej celého podielu. Toto je to minimum, čo žiada a od toho neustúpi.

10. Žalobca v 1. rade uviedol, že on osobne vyzval svojho právneho zástupcu, aby napísal list o tom, aby zaplatili žalovaný v 1. rade ten ušlý zisk. Dozvedel sa, že celý byt je vyst'ahovaný, to nechápe, keď tvrdia, že ho neužívajú, prečo je vyst'ahovaný. Podľa neho je to jasný dôkaz toho, že ho užívajú. Žalovaný v 1. rade nebol majiteľom nábytku, ani toho zariadenia vnútri, majitelia boli všetci, čiže jasne tam vidieť nejaký dôvod. Po druhé si je 100 % istý, že žalovaný v 1. rade celý dom užíva, žalovaný v 1. rade platí nájom, platí dane, on tam má trvalé bydlisko. Rodičia mali kľúče od toho domu; áno je to pravda, mali aj oni kľúče od toho domu. On sa s tými kľúčmi do domu nedostane, zámky sú vymenené. Po tretie, ani tam nechce ísť, osobne žalovaný v 1. rade ho odtiaľ s jeho malými deťmi vyhodil, pod vplyvom alkoholu ho napadol fyzicky, nemá o tom záznam. Ten dom je tak riešený, že on ovláda elektriku, on ovláda plyn, vodu a dokonca teraz je už aj vypratáný, takže ani nemá záujem tam chodiť, ani sa tam nevie dostať a je o tom presvedčený, že to čo žiada, to je minimum. Žalovaného v 1. rade vyzvali nech sa s nimi vyrovná a on sa jedine týmto spôsobom vie brániť, nemá inú možnosť. Teraz sa dozvedel, že spoločná nehnuteľnosť chátra, že tečie. Je to nespravodlivosť, ktorú žalovaný v 1. rade spravil; on hneď na začiatku pri dedičskom konaní išiel k notárovi a povedal, že nemá žiadnych dedičov, takto to začalo celé. Žalobca v 1. rade uviedol, že k nehnuteľnostiam nemal prístup od smrti jeho starých rodičov. Nedožadoval sa kľúčov, alebo prístupu k nehnuteľnostiam, a to po tom, ako bol fyzicky napadnutý. Vedel, že aké bolo zariadenie nehnuteľnosti, ktorú starí rodičia užívali.

11. Žalovaný v 1. rade uviedol, že sa má riešiť otázka ohľadne prenájmu a bavia sa tu o tom, že čo sa pred 13 rokmi nachádzalo u starkej v dome. On bol taký férový, že povedal, zoberte si čo potrebujete, mali tam vozík a pobrali si čo potrebovali, starý bodrel tam zostal. V priebehu určitej doby samozrejme ten nábytok začal chátrať, začal vlhnúť, pretože tam si mohol dovoliť jedine temperovať, nemohol si dovoliť kúriť v tých priestoroch 13 rokov, lebo nikto by mu tú finančnú čiastku nevrátil, tak tam temperoval a postupne sa tam dostali aj myši, tak ten nábytok aj so starými pokrovcami začal vozíť na zberový dvor. Preto je to prázdne. Tie priestory sú po 13 rokoch zničené. Poprel tvrdenia o tom, že by niekoho vyhodil. Bol tam pán Vnuk a on tam bol so sestrou, žalobkyňou v 2. rade a ona tam prišla, zavolała sestre, že prišla neskoršie, dobre; povedal som pánovi súdnemu znalcovi, že ona tu bude robiť scény, ona tu bude vykrikovať, pýtal sa znalca koľko mu to bude trvať, povedal že 5 minút, tak hovoril dobre poďme pred bránu a tam nech sa sestra vyjadrí. Ona prvé, čo mu zahlásila bolo, že ona bola už aj u policajtov. Toto sú tie veci, ktoré objasnil, že akou formou oni dokážu klamať a tu tvrdiť takéto nezmysly. Predmetom sporu sú teraz priestory, ktoré sú vyprázdnené, uviedol dôvod prečo ich vyprázdňoval postupne; preto, aby sa zbavil hlodavcov, myší a potkanov. Ohľadne toho pozemku, tak isto povedal právnenému zástupcovi žalobcov; tam sadí, lebo to je jeho, to je jeho časť záhrady a kde nesadí, tam kľučuje tú burinu 13 rokov aby sa záhrada nezaburinila z ich podielu záhrady. Takže má vyriešené vyst'ahovanie, priestory. V období roku 2015 až 2018 kľúče od vstupu od druhej časti bývania sú 13 rokov v zámku, zvonček je na bráne funkčný a žalobkyňa v 2. rade mala kľúče aj od brány. Toto uviedol už v predchádzajúcich konaniach. Žalobkyňa v 2. rade chodila na návštevy skoro každý víkend do smrti matky. Žalobkyňa v 3. rade počas obhliadky znalca nemusel púšťať do nehnuteľnosti, stretli sa pred bránou. Obhliadka znalcom bola vnútri a potom sa vyšlo von a súdny znalec dal žalobkyni v 3. rade dve otázky. Žalovaný v 1. rade požiadal znalca, aby jej položil otázky za bránou. V období rokov 2015 až 2018 sa ani jeden nedožadoval vstupu, alebo potreby ísť sa pozrieť do nehnuteľnosti. Žalobcovia sa nepodievali na úhrade nákladov na nehnuteľnosti alebo nákladov spojených s vlastníctvom nehnuteľnosti a on ich od nich ani nežiadal.

12. Súd vo veci vykonal obhliadku nehnuteľností dňa 01.10.2020, pričom vyhotovil aj obrazový záznam a zápisnicu, podľa ktorej žalovaný v 1. rade uviedol, že býva v bytovej jednotke č. 1 a byt č. 2 po tom, čo zomrela mama v roku 2007, to zostalo v takom stave v akom to je, on to neužíva. Uviedol, že platí prenájom za to, čo nepoužíva. Skutočne sa tu dá bývať. Garáž nemá popisné číslo, pri úmrtí rodičov sa zistilo, že to nie je vyporiadané. Celý dom má len jedno súpisné číslo. Žalovaný v 1. rade využíva garáž, sám si ju postavil. Povedal, že vo dverách bytu č. 2 je kľúč už 13 rokov. Celé je to v dezolátnom stave, kúrenie je centrálné, musí to temperovať; elektrina je centrálna, je tam vodovod. Súd sa o investície a celú časť domu prerobil on a teraz za ňu musí platiť prenájom. Kotolňa je pre obe bytové jednotky, ale teraz už kúri plynom. Druhá bytová jednotka má 60 m². Garáž postavil žalovaný v 1. rade, v záhrade je maštal', zostali len obvodové múry. Pozemky by zarástli burinou, nevyužíva ich, len musí likvidovať burinu. Využíva len to, čo má nasadené, ostatné nie.

13. Podaním zo dňa 29.03.2021 žalobcovia navrhli zmenu žalobného návrhu, kedy ho rozšírili o obdobie od 02.05.2018 do 01.05.2021. Uznesením súdu zo dňa 19.04.2021, č. k. 9C/51/2018-114 bola pripustená zmena žaloby tak, že žalovaný v 1. rade má zaplatiť každému žalobcovi sumu 193,81 eur a žalovaný v 2. rade sumu 3 736,19 eur.

14. Súd za účelom určenia obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľností ustanovil znalkyňu uznesením zo dňa 01.07.2021, č. k. 9C/51/2018-144.

15. Keďže žalobcovia nesúhlasili so záverom znalkyne Ing. Márie Gašpírikovej a uviedli, že znalkyňou určená hodnota nehnuteľností nezodpovedá skutočnej všeobecnej (trhovej) hodnote týchto spoločných nehnuteľností, resp. určená výške obvyklého nájomného nezodpovedá skutočnej hodnote nájomného za ich užívanie. Znaleckým posudkom č. 99/2021 v porovnaní so znaleckým posudkom Ing. Vnuka č. 4/2015, predmetom ktorého boli totožné nehnuteľnosti, ale za iné obdobie, stanovila znalkyňa nižšiu sadzbu obvyklého nájomného ako predtým, čo svedčí samo osebe o nesprávnosti údajov a záverov tohto znaleckého posudku. Všeobecne známou je skutočnosť, že ceny nehnuteľností sa každým rokom zvyšovali a zvyšujú a od zvyšujúcich cien s alogicky a nevyhnutne odvíjalo a odvíja aj zvyšovanie nájomného za ich užívanie. Trhové nájomné za roky 2015 až 2021 muselo byť preto vyššie ako v predchádzajúcich rokoch, resp. nemohlo byť nižšie ako predtým. Aj podľa znalkyne sa výška obvyklého nájomného odvíja od ceny (hodnoty) predmetných nehnuteľností, výpočet výšky obvyklého nájomného z ceny predmetných nehnuteľností vychádza. Reálna trhová hodnota nehnuteľností podľa žalobcov nie je 93 000 eur, resp. hodnota pozemkov nie je určite 32,62 eur/m²; určite je vyššia. Ak je vyššie cena nehnuteľností, je vyššie aj hodnota obvyklého nájomného. Vo vzťahu k tomu navrhol doplniť dokazovanie, a to vypracovanie odborného vyjadrenia od odborne spôsobilej osoby.

16. K vyjadreniu ByDoS spol. s r.o., predloženého žalobcami, sa vyjadrili žalovaní, ktorí predpokladali, že vyhotoviteľ vychádzal zo všeobecných poznatkov a informácií, pričom reálne by nehnuteľnosť nemusela dosiahnuť cenu nájmu vo výške, uvedenej vo vyjadrení ByDos spol. s r. o. Vyhotoviteľ podľa nich nezohľadnil v nájmomnom špecifiká/negatíva nehnuteľností, a to najmä s ohľadom na uvedenie skutočnosti, že prenájom rodinných domov je špecifický, citlivý a nie je veľmi dopytovaný a dopyt je menší ako pri bytoch, že celá nehnuteľnosť nie je v aktuálnom stave ani vhodná ponuka na trh s prenájmom, keďže časť nehnuteľnosti nie je obývaná a udržiavaná ako aj že nie je vysporiadaný právny vzťah k nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta, ktorá slúži na prechod k nehnuteľnostiam vo vlastníctve strán sporu, aj to, že je v susedstve pohostinstva a má horší vstup pre motorové vozidlo. Ak by toto všetko bolo zohľadnené, dospel k záveru, že je nutné nájomné znížiť. Rodinný dom je rozdelený na 2 časti so samostatnými vstupmi, časť z nich nie je udržiavaná zvnútra, má samostatný vstup a je oddelená múrom od druhej časti domu. Celková výmera domu je 229 m², žalovaní užívajú 114 m², spoluvlastnícky podiel žalovaného v 2. rade je 143,12 m²; podiel každého žalobcu je 28,62 m². Poukázali na to, že by sa aj so žalobcami dohodli na vyporiadaní spoluvlastníctva, ak by zohľadnili zhodnotenie a investície žalovaného v 1. rade.

17. V rámci pojednávania, konaného dňa 21.06.2022, žalobcovia mali za to, že na základe vykonaného dokazovania a to aj hlavne s poukazom na odborné vyjadrenie ohľadne stanovenia všeobecnej trhovej hodnoty nehnuteľnosti, že nárok žalobcov je preukázaný aj čo do samotnej výšky. Podľa tohto vyjadrenia je obvyklé nájomné vyššie ako to, čo si žalobcovia a uplatňujú v konaní. Napriek tomu zo strany žalobcov neupravili, tj. nerozšírili žalobu o ďalšie sumy. K vyjadreniu žalovaných zo dňa 05.05.2022 uviedol právny zástupca žalobcov, že sa nestotožňuje z ich reakciou, že by išlo len o všeobecné vyjadrenie vo vzťahu k trhovej hodnoty nehnuteľnosti. Vyjadrenie vypracovala odborne spôsobilá osoba, ktorá za tým účelom vykonala aj obhliadku a podrobne popísala stav nehnuteľnosti a následne podľa toho učila aj cenu prenájmu za dotknuté obdobie. Čo sa týka aktuálneho stavu veci, žalobcovia súhlasia so zrušením podielového spoluvlastníctva, ale problémom je samotná výška odplaty za podiely, na ktorých sa nevedia strany sporu dohodnúť. Žalovaní ponúkli sumu ako finančné vyrovnanie, ale tento ich návrh žalobcovia považujú za nekorektný. Z pripojených súdnych spisov, a to sp. zn. 9C/164/2013 a 15C/122/201, vyplynie, že reakcie žalovaných prednesené v tomto spore možno považovať len za účelovú obranu, keďže z nich jednoznačne vyplýva, že žalovaní sporné nehnuteľnosti užívajú. V týchto konaniach sa vyjadrovali úplne inak, pričom všetky ich tvrdenia už boli predmetom dokazovania. Pri určení výšky obvyklého nájomného žalobcovia vychádzali z výsledkov znaleckého dokazovania v konaní 9C/164/2013. Žalobcovia mali vždy záujem sa dohodnúť na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a práve oni boli tými, ktorí sa snažili túto vec riešiť. Už v roku 2008 v rámci dedičského

konania po matke žalobcovia navrhli, aby ich žalovaný v 1. rade vyplatil a on nadobudol celý podiel po matke. Nakoľko to nebolo z jeho strany akceptované, začali tieto konania, v zmysle ktorých sa žalobcovia domáhajú náhrady od žalovaného.

V konaní 15C o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva bolo preukázané, akým spôsobom žalovaný v 1. rade komunikoval. Ak aj sa dnes spomenula suma okolo 6 000 eur titulom vyplatenia spoluvlastníckeho podielu každému žalobcovi, tak predmetná obhliadka sa musela konať pred viac ako 10 rokmi. Zdôraznil, že obhliadka, ktorú uskutočnila odborne spôsobilá osoba dňa 01.02.2022, sa konala v neprítomnosti žalobcov, to znamená, že takýto návrh nemohol byť prednesený v súčasnosti. Je absurdné tvrdenie žalovaného v 1. rade, že žalobcovia môžu užívať nehnuteľnosti. Sám žalovaný v 1. rade pri vypracovaní znaleckého posudku v konaní 9C nechcel pustiť do nehnuteľností žalobkyňu v 3. rade. Preto nie je zrejmé, ako by mali žalobcovia možnosť nehnuteľnosti užívať. Pokiaľ ide o investície do spoločnej nehnuteľnosti, tak práve v rámci konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva ich súd žalovanému v 1. rade nepriznal, napriek tomu stále trvá na tom, že by ich mali z časti uhradiť žalobcovia, čo poprel, keďže nie je možné uplatňovať ten nárok, ktorú už nebol súdom priznaný. Odborné vyjadrenie podľa jeho názoru zohľadnilo všetky uvedené nedostatky nehnuteľností a na základe toho došlo k stanoveniu ceny prenájmu. Žalovaní v tomto konaní nepreukázali nesprávnosť tohto dôkazu. Navrhol žalobe vyhovieť a v prípade úspechu si žalobcovia uplatnili nárok náhradu trov konania voči obom žalovaným.

18. Právna zástupkyňa žalovaných poukázala na to, že v tomto prípade by malo ísť o užívanie vecí nad rozsah spoluvlastníckeho podielu žalovaným. Táto skutočnosť ale v konaní preukázaná nebola, pretože žalovaný nebráni žalobcom v užívaní ich podielov. V skutočnosti užíva len svoj spoluvlastnícky podiel, dokonca aj v menšom rozsahu ako mu patrí. Napriek tomu, že sa žalobcovia odvolávajú na predchádzajúce právoplatne skončené konania, považuje to za nekorektné. Nebolo vykonané dokazovanie, či žalovaní užívali nehnuteľnosti nad rámec svojho podielu. Zo samotnej obhliadky ako aj odborného vyjadrenia realitnej kancelárie vyplýva, že časť nehnuteľnosti nie je užívaná. Ide o časť domu ako aj pozemkov. Dôvodný nárok by bol daný zo strany žalobcov len vtedy, ak by žalovaní užívali nehnuteľnosti nad rámec svojho podielu. Časť nehnuteľností - domu užíva žalovaný v 1. rade v rozsahu 90 m², pričom jeho podiel predstavuje 143 m² z celkovej výmery. Samotný žalovaný v 1. rade vypovedal, že pozemky nie sú obrábané v celosti, je na nich burina a neužíva ich. Na základe toho by bolo nespravodlivé, že by bol zaviazaný na náhradu toho, čo neužíva. Žalobcovia majú prístup k nehnuteľnostiam, žalobkyňa v 2. rade má aj kľúče. Ona ich navštevovala a jeden rok po smrti matky tam aj bývala. Zdôraznila, že žalovaní užívali iba časť nehnuteľností a v konaní nie je preukázané, že užívali nehnuteľnosti nad rámec svojho podielu (v prepočte užívali menej ako 5/8-in). V priebehu konania sa vyjadrovala k odbornému vyjadreniu predloženému žalobcami a má za to, že vyhotoviteľ nezohľadnil nim uvedené negatíva, pričom sám konštatoval, že o takéto veľké nehnuteľnosti nie je záujem, vedľa sa nachádza pohostinstvo ako aj to, že ľudia hľadajú niečo menšie. Ako ďalšie negatívum uviedol, že nie je vyporiadaný vstup do nehnuteľnosti, keďže sa prechádza cez pozemok vo vlastníctve Mesta Vrábľa. Ďalej uviedol, že jedna časť rodinného domu je v zlom stave a že je neužívaná. Taktiež je neatraktívna samotná dispozícia domu. Preto vyvstáva základná otázka, či sa dá predmetná nehnuteľnosť prenajať. Podľa vyhotoviteľa nehnuteľnosť v aktuálnom stave nie je vhodná ponuka na trh s prenájmom. Čo sa týka ceny za spoluvlastnícke podiely žalobcov, podľa žalovaného ide o neúmerné požiadavky a to i napriek tomu, že cena sa za tie roky podstatne zvýšila. Žalovaný v 1. rade v rámci obhliadky započul, že žalobca v 1. rade sa vyjadril v tom zmysle, že ak sa mu vyplatí niečo cez 6 000 eur, bude spokojný. Konanie žalobcov považuje v rozpore s dobrými mravmi a to ohľadne ceny za ich podiel, keďže nemajú záujem podieľať sa na investíciách do nehnuteľností, ale chcú len vyplatiť svoj podiel. Žalobcovia v konaní klamali, že do nehnuteľností investovali ich rodičia. Nemohlo tomu tak byť, pretože otec bol invalidný dôchodca s dôchodkom cca 50 eur a matka bola dôchodkyňa. Z toho vyplýva, že objektívne podľa ich výšky príjmu investovanie neprichádzalo do úvahy. Do nehnuteľností investoval len žalovaný v 1. rade, pričom ich výška presahuje 30 000 eur, čo v prepočte na podiel žalobcov 1/8-ina vychádza 3 500 eur na každého. Žalovaní žalobcom nebránia v užívaní nehnuteľnosti a žalovaní nevyužívajú nehnuteľnosti nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu vo výške 5/8-in. Žalobu navrhla v celom rozsahu zamietnuť. Písomná dohoda ohľadne užívania nehnuteľností medzi stranami sporu uzatvorená nebola. Žalovaný v 1. rade žil spolu s rodinou v týchto nehnuteľnostiach a všetci túto skutočnosť akceptovali. Rodičia bývali v druhej časti nehnuteľnosti a ani po ich smrti nikto zo žalobcov nenamietal užívanie nehnuteľností. Nikto žalovaného v 1. rade nevyzval, aby ich opustil alebo neužíval. Čo sa týka nároku na investície, tento je podľa jej názoru daný a nie je pravdou, že by bol v konaní zamietnutý. Bol vylúčený ako samostatný nárok na samostatné konanie. Žalovaní neužívajú nehnuteľnosti nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu, čo súd nemôže ignorovať. S touto otázkou

sa musí vypořádať. Úpravou v zákone zákonodarca myslel na to, že nárok by mohol byť dôvodný len v prípade, ak niektorý spoluvlastník užíva nehnuteľnosti nad rámec svojho podielu, čo v tomto prípade preukázané nebolo. Ďalej uviedla, že žalovaný neznemožňuje užívanie nehnuteľností žalobcom. Ponúka im ich užívanie a je schopný sa dohodnúť, pretože určitá časť nehnuteľností je voľná. Preto navrhla žalobu v celom rozsahu voči obom žalovaným zamietnuť.

19. Súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán sporu, vykonal dokazovanie listinami, a to najmä výpis z LV č. XXX, k. ú. V., darovacou zmluvou, obhliadkou, znaleckým posudkom Ing. Gašpírikovej č. 99/2021, vyjadrením ByDos Reality, výsluchom žalobcov v 1. a 3. rade, žalovaným v 1. rade, vyjadreniami strán sporu, zo spisu 15C/122/2009 - rozsudok z čl. 775 a rozsudok z čl. 861 (celý spis sa nachádza na NS SR z dôvodu rozhodovania o dovolaní), zo spisu 9C/164/2013 - zápisnice z pojednávani čl. 37, 43, 78, 166, 179 ako aj podania strán sporu, rozsudkami, a zistil tento skutkový a právny stav.

20. Strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, nachádzajúcich sa v k. ú. Vráble, evidovaných Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, na LV č. XXX ako parc. CKN

- č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 18 m²,
- č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 229 m²,
- č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 265 m²,
- č. XXXX/X záhrada vo výmere 719 m²,
- rodinný dom so súp. č. XXX, postavený na parc. č. XXXX/X,

príčom žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi, každý v podiel 1/8 a žalovaný v 2. rade v podiele 5/8.

21. Žalovaný v 2. rade ako obdarovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam na základe darovacej zmluvy zo dňa 02.07.2015 od žalovaného v 1. rade ako darcu, ktorej vklad bol povolený dňa 17.08.2015 pod č. V 5279/15.

22. Znaleckým posudkom Ing. Mária Gašpírikovej, znalkyne odbor stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad nehnuteľností, č. 99/2021 zo dňa 14.10.2021 bolo odpovedané na otázky nasledovne: obvyklé nájomné v roku 2021 je za stavby 2 536,23 eur/rok, za pozemky - zast. plocha (2505,2506/1, 2506/2) je 736,77 eur/rok a za záhrada (2507/1) je 776,52 eur/rok. Obvyklé nájomné za obdobie od 01.05.2015 do 16.08.2018 je za stavby 6 586,89 eur a za pozemky 4 397,17 eur; od 17.08.2015 do 01.05.2018 je za stavby 6 618,27 eur a za pozemky 4 320,01 eur; od 02.05.2018 do 01.05.2021 je za stavby 7 938,15 eur a za pozemky 4 553,87 eur. Podľa záverov znalkyne z obhliadky nehnuteľností (rodinný dom obsahuje dva byty, ktoré majú samostatný vchod, ale sú navzájom prepojené rozvodmi inžinierskych vedení a majú spoločné prípojky so spoločnými meračmi týchto médií) vyplýva, že nehnuteľnosť zo stavebnotechnického hľadiska nie je možné reálne rozdeliť tak, aby jej rozdelením vzniknuté časti boli samostatnými vecami za podmienky zachovania pomeru veľkosti spoluvlastníckych podielov. Výška obvyklej náhrady za užívanie nehnuteľností ako celku je vo výške za stavby 2 536,23 eur a za pozemky zast. plocha je 736,77 eur a za záhradu je 776,52 eur. Obvyklá náhrada za užívanie nehnuteľností je za podiel 5/8 - stavby 1 585,14 eur a pozemky zast. plocha je 460,48 eur a za záhrada je 485,32 eur. Podiel vo výške 1/8 predstavuje obvyklú náhradu za stavby 317,02 eur a za pozemky - zast. plocha 92,09 eur a za záhrada je 97,06 eur.

Za obdobie od 01.05.2015 do 16.08.2018 je za stavby 5/8 z 6 586,89 eur - 4 116,80 eur a za pozemky 5/8 z 4 397,17 eur je 2 748,23 eur; od 17.08.2015 do 01.05.2018 je za stavby 5/8 z 6 618,27 eur - 4 136,41 eur a za pozemky 5/8 z 4 320,01 eur - 2 700 eur; od 02.05.2018 do 01.05.2021 je za stavby 5/8 z 7 938,15 eur - 4 951,34 eur a za pozemky 5/8 z 4 553,87 eur- 2 846,16 eur.

Za obdobie od 01.05.2015 do 16.08.2018 je za stavby 1/8 z 6 586,89 eur - 823,36 eur a za pozemky 1/8 z 4 397,17 eur je 549,64 eur; od 17.08.2015 do 01.05.2018 je za stavby 1/8 z 6 618,27 eur - 827,28 eur a za pozemky 1/8 z 4 320,01 eur - 540 eur; od 02.05.2018 do 01.05.2021 je za stavby 1/8 z 7 938,15 eur - 922,26 eur a za pozemky 1/8 z 4 553,87 eur- 569,23 eur.

Spoluvlastnícky podiel je ideálny, teda každý zo spoluvlastníkov má podiel ku každému metru štvorcovému. Teda každý spoluvlastník má svoj podiel na celej spoločnej veci, na každom jej kúsku, bez toho, aby bola vyčlenená reálna plocha, či časť, ktorú by mohol výlučne užívať, či vlastníť. Podiel vo výške 5/8 k celku predstavuje pri zastavanej plocha 320 m², záhrady 449,37 m² a stavby 128,89 m². Podiel vo výške 1/8 k celku predstavuje pri zastavanej plocha 64 m², záhrady 89,87 m² a stavby 25,78 m².

Podľa znalkyne reálne rozdelenie stavby treba skúmať v takých vertikálnych líniách, ktoré by zabezpečili splnenie základných požiadaviek na samostatné stavby definovaných v § 43d stavebného zákona. V tomto prípade byty sú prepojené navzájom rozvodmi inžinierskych vedení, majú spoločné merače médií. Zo stavebnotechnického hľadiska nie je možné reálne nehnuteľnosť rozdeliť tak, aby vznikli rozdelením samostatné veci podľa spoluvlastníckych podielov prípadne iných podielov (tj. nehnuteľnosti nie je možné rozdeliť ani na dve samostatné veci). Rozdelenie pozemkov sa môže vo finále zrealizovať až na základe geometrického plánu.

Všeobecná hodnota nehnuteľností predstavuje sumu 92 697,12 eur (zaokrúhlene 93 000 eur), z toho hodnota stavby je 58 394,56 eur a hodnota pozemkov je 34 302,56 eur.

V rámci analýzy polohy nehnuteľností znalkyňa uviedla, že stavba sa nachádza v zastavanom území, obytnej časti mesta, v líniovej zástavbe samostatne stojacich domov, mimo hlavných ulíc. Dom je vo vzdialenosti 1 km od centra. Pozemky sú rovinaté, prístupné z miestnej komunikácie. Prístupová cesta - miestna komunikácia je s asfaltovým kobercom v bezprostrednom okolí stavby s vybudovanými inžinierskymi sieťami. Stavba rodinného domu - hlavne byt č. 1 je možné využiť na celoročné bývanie rodiny. Byt č. 2 si žiada rekonštrukciu. Technický stav zodpovedá veku a druhu materiálu. Obidva byty sú prepojené navzájom rozvodmi inžinierskych vedení a majú aj spoločné merače médií. Reálne rozdelenie nehnuteľnosti si vyžaduje stavebné úpravy min. zriadiť samostatné prípojky so samostatnými meračmi médií, rozdelenie pozemkov si vyžaduje urobiť geometrický plán, v ktorom by bol riešený aj samostatný vstup k obom bytom. Tieto úpravy si však vyžadujú isté finančné prostriedky, ktoré súvisia aj s vypracovaním projektovej dokumentácie na danú stavebnú úpravu.

23. ByDos Reality, ByDos, spol. s r.o., Vrábľa, vyhotovil stanovenie všeobecnej trhovej hodnoty nehnuteľnosti dňa 22.02.2022. Uviedol, že nehnuteľnosť je určená na bývanie, nie na inú činnosť, pričom možné rozdelenie, alebo výstavbu ďalšieho domu je nutné komunikovať so stavebným úradom. Záhrada sa užíva na pestovanie zeleniny, ovocia. Rodinný dom je rozdelený na dve časti so samostatnými vstupmi so záhradou, dvorom, garážou, jej prístavbou, hospodárskou budovou. Pôvodná časť domu je technicky v zhoršenom stave. Nie je udržiavaná zvnútra, nevykuruje sa, prejavujú sa známky opotrebenia a zhoršeného technického stavu. V takomto stave nie je určená na bývanie. Má samostatný vstup a je oddelená múrom od druhej časti domu. Dostavba domu slúži ako samostatná časť domu, je udržiavaná, obývaná v dobrom technickom stave. Záhrada na parc. č. 2507/1 je udržiavaná a slúži na pestovanie ovocia a zeleniny, sú tam ovocné stromy. Je tam aj časť neudržiavaného pozemku, na ktorom stála hospodárska budova, zostali po nej obvodové múry. Majitelia obhospodarujú aj časť mestského pozemku pred rodinným domom. Výhodami je poloha nehnuteľností, rozloha, rozmery pozemkov, je udržiavaná, až na časť domu a zvyšku hosp. budovy. Nevýhodami sú, že susedí s pohostinstvom, vstup do záhrady je obmedzený pre väčšie auto, neobvyklá dispozícia domu, časť domu je neudržiavaná, nie je vhodná na bývanie. Nie je evidovaný v katastri sklad náradia, nevýhoda je vstup na pozemok, ktorý patrí mestu Vrábľa.

Vyhotoviteľ porovnal ceny v okolí, zohľadnil výhody, nevýhody a dospel k záveru, že predajná cena nehnuteľností ako celku za rok 2021 je 130 556 eur, z toho stavby 74 731 eur, pozemky 30 660 eur a záhrady 25 165 eur; za rok 2019 je cena 111 581 eur, z toho stavby 64 461 eur, pozemky 25 550 eur a záhrady 21 570 eur; za rok 2017 je cena 95 947 eur, z toho stavby 57 532 eur, pozemky 20 440 eur a záhrady 17 975 eur; za rok 2015 je cena 82 830 eur, z toho stavby 53 120 eur, pozemky 15 330 eur a záhrady 14 380 eur.

Ďalej uviedol, že trh je živý mechanizmus, kde sa stretáva ponuka s dopytom a následne zjednávaním, preto ani znalecký posudok negarantuje skutočnú predajnú cenu. Hlavnou úlohou pri stanovení všeobecnej trhovej hodnoty je čo najlepšie sa priblížiť k skutočným predajným hodnotám.

K určeniu nájmu nehnuteľností vyhotoviteľ konštatoval, že pri rodinných domoch je to mimoriadne špecifické, citlivé a nie veľmi dopytované. Ceny sa odlišujú výraznejšie na základe rozlohy, vybavenosti, stavu a počtu osôb. Podobné nehnuteľnosti sa používajú pre väčší počet osôb, firmu, málokedy pre rodiny. Nájom sa určuje pre celú nehnuteľnosť, je neobvyklé prenajímať záhradu, dvor bez domu. Záhrady sa spravidla prenajímajú v záhradkáarskych oblastiach, ktoré sú mimo zastavaného územia obce. Cena prenájmu domov je pomerne dlhšiu dobu stabilizovaná. Celá nehnuteľnosť ako taká nie je vhodná ponuka na trh s nehnuteľnosťami, jedna časť je neobytná. Druhá je limitujúca s prechodnou kúpeľňou do spálne. Je tu väčší dvor s obmedzením parkovania v ňom. Veľká záhrada takmer vôbec nebýva predmetom dopytu v prenájme.

Celková cena prenájmu všetkých nehnuteľností ako celku za rok 2021 je 8 100 eur bez energií, za rok 2019 je 7 360 eur bez energií, za rok 2017 je 6 500 eur bez energií, 2021 za rok 2015 je 6 000 eur bez energií.

Samotná nehnuteľnosť je podľa vyhotoviteľa predajná, svoje miesto na trhu si nájde. Jej prenájom ako taký by bol náročnejší, podobné nehnuteľnosti sa na trhu veľmi ťažko hľadajú a takisto prenajímajú. Dopyt je po menších domčekoch, s parkovaním vo dvore a čo najmenej udržiavacích prác pre nájomcu. Možnosť rozdelenia je na konzultácii so stavebným úradom, následne s dodávateľmi energií, možnosti využitia podružných meračov a pod. Je nutné vysporiadať prístup k jednotlivým častiam na pozemku. Prípadnú ďalšiu výstavbu je potrebné tiež konzultovať.

24. Rozsudkom Okresného súdu Nitra zo dňa 28.04.2016, č. k. 15C/122/2009-775 bolo zrušené podielové spoluvlastníctvo žalobcov a žalovaného v 1. rade k dotknutým nehnuteľnostiam s tým, že ich nadobudol Ján Dulay, ktorý je povinný vyplatiť ostatným spoluvlastníkom náhradu vo výške 12 087,50 eur. Jeho vzájomný návrh súd vykázal na samostatné konanie. Rozsudkom Krajského súdu v Nitre zo dňa 18.01.2018, č. k. 8Co/17/2017-861, bolo odvolanie Jána Dulaya, proti výroku o vylúčení návrhu na samostatné konanie, odmietnuté a vo veci samej bol rozsudok súdu prvej inštancie zmenený tak, že žaloba bola zamietnutá. Dôvodom bola skutočnosť, že Ján Dulay nebol pasívne vecne legitimovanou stranou sporu (došlo k prevodu jeho podielu na žalovaného v 2. rade). Predmetný spis sa momentálne nachádza na Najvyššom súde SR, pretože proti rozsudku odvolacieho súdu bolo podané dovolanie.

25. Žalovaný v 1. rade v rámci konania, vedeného pod sp. zn. 9C/164/2013, uviedol, že časť domu neužíva, nesúhlasí s tým, aby platil za niečo, čo neužíva.

Žalobkyňa v 2. rade uviedla, že dohodu nemali, priamo jej brat nezakázal prísť, ale bolo jej to nepríjemné, keď sa súdia. Naposledy tam bola na jeseň 2008.

Znalec Ing. Vnuk uviedol v rámci výsluchu, že vypracoval znalecký posudok na nehnuteľnosti za roky 2010 až 2012. Pri stanovení všeobecnej hodnoty výšky nájomného sa snažil zabezpečiť názory realitných kancelárií vo Vrábľoch na základe ich odborných vedomostí a z 5 oslovených mu 2 zaslali svoj názor na vec. Keďže nemal k dispozícii 3 prípady, urobil si vlastný prepočet a na základe toho sa čo najviac pokúsil priblížiť ku skutočnej realite. V zmysle ich predpisov je možné použiť názor realitnej kancelárie bez ďalšieho uvažovania. Urobil si výpočet podľa predlohy, mal tam rozptyl dvoch hodnôt a je tam možnosť použitia priemeru z týchto hodnôt. Ak by nemal žiadne údaje od realitných kancelárií, ani by sa do toho ani nepustil a ak áno, výšku nájomného by určil výpočtom. Podľa jeho názoru je objektívnejšie, pokiaľ je viacej názorov, teda aj z realitných kancelárií, táto metóda nie je uvedená v žiadnom zákone ani vyhláške MF SR, ale je to určitý názor z hľadiska znaleckej praxe. Vzhľadom na to, že v rokoch 2010 - 2012 sú rozdiely, tieto by mohli byť aj v ďalších obdobiach aj v rokoch 2013-2015. Znaleckým posudkom č. 4/2015 zo dňa 20.09.2015 Ing. Ľubomír Vnuk všeobecnú hodnotu nehnuteľností určil sumou 96 841,82 eur (zaokrúhlene 96 800 eur), z toho stavby 57 942,22 eur a pozemky 38 899,60 eur. Obvyklú výšku nájomu za nehnuteľnosti za obdobie od 06.12.2010 do 06.12.2012 určil sumou 10 500 eur, za spoluvlastnícky podiel 1/8 vo výške 1 310 eur (za 2 roky).

26. Rozsudkom Okresného súdu Nitra zo dňa 05.05.2016, č. k. 9C/164/2013-198 bol žalovaný v 1. rade povinný zaplatiť každému zo žalobcov sumu 1 310 eur, a to náhradu za obdobie od 06.12.2010 do 06.12.2012. Súd konanie žalobcov v 1. až 3. rade v časti o zaplatenie sumy 370 eur zastavil. Krajský súd v Nitre rozsudkom zo dňa 22.11.2017, č. k. 5Co/478/2016-229 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

27. Podľa § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.

28. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

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

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

31. Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

32. Každému spoluvlastníkovi patria práva a povinnosti k spoločnej veci podľa pomeru jeho podielu voči podielom ostatných spoluvlastníkov. Je potrebné zdôrazniť, že podiel nepredstavuje určitú konkrétnu

časť spoločnej veci (napr. určitú konkrétnu, presne vymedzenú časť pozemku), resp. vlastnícke právo spoluvlastníka sa nevzťahuje len na určitú konkrétnu časť spoločnej veci, ani neopravňuje spoluvlastníka užívať len určitú reálnu časť veci; to všetko platí i v prípade, že určitá časť spoločnej veci svojou veľkosťou zodpovedá výške jeho spoluvlastníckeho podielu. Počas trvania spoluvlastníctva preto nie je známe, ktorému spoluvlastníkovi patrí tá-ktorá časť spoločnej veci. Z rovnakého dôvodu spoluvlastník nemôže previesť na iného reálnu časť spoločnej veci. Bez ohľadu na veľkosť jednotlivých spoluvlastníckych podielov sa podieloví spoluvlastníci samozrejme môžu dohodnúť na spôsobe a rozsahu užívania spoločnej veci aj inak - typicky napríklad tak, že spoločnú vec bude v celom rozsahu užívať len jeden z nich. Takáto dohoda však zaväzuje len spoluvlastníkov, vymedzuje len ich vnútorný vzájomný vzťah a nemá nijaký dopad na skutočné rozdelenie spoluvlastníckych podielov. Spoluvlastníkovi, ktorému v dôsledku takejto dohody nie je zabezpečené užívanie veci v rozsahu jeho podielu na spoločnej veci, vznikne nárok na poskytnutie zodpovedajúcej náhrady, pokiaľ sa spoluvlastníci nedohodli inak.

33. Spoluvlastník má nárok na náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, pričom nevyhnutným predpokladom na vznik tohto nároku je to, že druhý spoluvlastník (príp. ostatní spoluvlastníci) užívajú túto spoločnú vec nad rozsah jeho (ich) spoluvlastníckeho podielu (k tomuto právnomu záveru dospel napríklad aj Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom rozhodnutí z 27.10.2010, sp. zn. 6 Cdo 184/2010). K uvedenému predpokladu, pri ktorom vzniká nárok spoluvlastníkovi na náhradu za nadužívanie spoluvlastníckeho podielu druhým spoluvlastníkom ďalej možno uviesť, že nie je vôbec rozhodujúce, či tento stav vyplýva z dohody spoluvlastníkov (s výnimkou prípadu ak by súčasťou tejto dohody bola dohoda o bezplatnom užívaní celej veci druhým spoluvlastníkom), alebo z rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka, alebo či ide len o faktický stav.

34. Ak nebola uzavretá dohoda o bezplatnom užívaní veci, má ten spoluvlastník, ktorý vec neužíva, nárok na náhradu za jej užívanie voči tomu, kto ju užíva v časti, v ktorej ju užíval nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Rovnako je nutné konštatovať, že pre vznik tohto nároku voči druhému spoluvlastníkovi nie je vôbec z právneho hľadiska významný dôvod, prečo tento spoluvlastník spoločnú vec neužíva. V týchto prípadoch je relevantná len samotná skutočnosť, že vec spoluvlastník neužíva vôbec a súčasne ho užíva ďalší spoluvlastník v rozsahu, ako by bol jeho výlučným vlastníkom - teda nad rozsah, ktorý mu z jeho spoluvlastníckeho podielu prislúcha.

35. Uvedený nárok spoluvlastníkovi nevznikne len v prípade, ak by druhý spoluvlastník užíval vec v rozsahu neprevyšujúcom jeho spoluvlastnícky podiel (pretože v takomto prípade by nič nebránilo druhému spoluvlastníkovi, aby sa tiež podieľal na svojom užívacom oprávnení v rozsahu svojho podielu, a to užívaním zostávajúcej časti veci).

36. V tomto prípade bolo nesporné, že

- žalobcovia nehnuteľnosti neužívajú, a to žiadnu z nich, teda ani rodinný dom, ktorý má dve časti, ako ani ostatné stavby ako ani pozemky, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve,
- žalovaný v 1. rade previedol svoj podiel k nehnuteľnostiam na žalovaného v 2. rade, a to s účinnosťou od 17.08.2015,
- je právoplatne ukončené konanie, vedené na tunajšom súde sp. zn. 9C/164/2013, ktoré malo rovnaký predmet ako v tomto spore, ale išlo o iné obdobie,
- medzi stranami sporu neexistovala písomná dohoda o užívaní nehnuteľností,
- žalobcovia si uplatnili nárok podľa záverov znaleckého posudku Ing. Ľubomíra Vnuka č. 4/2015 zo dňa 20.09.2015, ktorý obvyklú výšku nájmu za obdobie od 06.12.2010 do 06.12.2012 stanovil sumou 10 500 eur, z toho podiel 1/8 je 1 310 eur, čo v prepočte na 1 rok predstavuje sumu 655 eur.

37. Spornými zostali tvrdenia, či na strane žalobcov je oprávnený samotný základ nároku titulom § 137 Občianskeho zákonníka, taktiež výška nároku a jeho dôvodnosť, otázka pasívnej vecnej legitimácie žalovaných ako počas konania vznesená námietka premlčania.

38. Predmetom žaloby je nárok spoluvlastníkov, ktorým ďalší spoluvlastník znemožnil užívať vec v rozsahu ich spoluvlastníckych podielov, u každého zo žalobcov ide o podiel 1/8. Pasívna vecná legitimácia preto v tomto prípade svedčí žalovanému v 1. rade za obdobie, dokedy bol podielovým spoluvlastníkom, tj. do 16.08.2015 a od nasledujúceho dňa žalovanému v 2. rade, ktorý nadobudol spoluvlastnícky podiel na základe darovacej zmluvy. V tomto prípade nejde o nárok titulom vydania bezdôvodného obohatenia, preto je smerodajné, kto je evidovaný ako spoluvlastník nehnuteľností.

39. Právnym dôvodom na užívanie veci je spoluvlastnícke právo spoluvlastníkov nehnuteľností. Spoluvlastnícky podiel vyjadrujúci mieru účasti spoluvlastníka na právach a povinnostiach k spoločnej veci nie je totiž podiel na veci reálne vymedzený, ale je len podielom ideálnym. V rámci neho nie je možné preto oddeliť, čo je výlučne podiel jedného spoluvlastníka a čo je výlučne podiel druhého spoluvlastníka, resp. podiely ostatných spoluvlastníkov. 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 v spojení s § 123 Občianskeho zákonníka. Toto právo je nepochybne majetkovej povahy, ktoré sa premlčuje v trojročnej všeobecnej premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka. V nadväznosti na to, súd vyhodnotil ako nedôvodnú žalovanými vznesenú námietku premlčania, pretože pre tento prípad práve z dôvodu, že nejde o nárok titulom bezdôvodného obohatenia, nemožno aplikovať § 107 Občianskeho zákonníka o subjektívnej premlčacej dobe. Ustanovenia o bezdôvodnom obohatení majú len podpornú povahu a ich použitie nemožno preto rozširovať na práva, ktoré sa opierajú o osobitné zákonné ustanovenia (porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu SR z 30. mája 2000 sp. zn. 2 Cdo 141/99).

40. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalovaný v 1. rade užíva nehnuteľnosti spolu s svojimi príbuznými. Obýva byt č. 1, čo vyplynulo nielen z obhliadky, ale aj zo znaleckého posudku ako aj odborného posúdenia. Medzi stranami sporu neexistovala a ani nie je uzatvorená žiadna dohoda, ktorá by riešila medzi nimi spôsob užívania predmetných nehnuteľností. Námietky žalovaných k tomu, že neužívajú nehnuteľnosti nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu, nepovažoval súd za dôvodné. Z vykonaného dokazovania mal preukázané, že žalovaní užívajú v rodinnom dome byt č. 1, ktorý je ale prepojený s bytom č. 2 rozvodmi inžinierskych sietí a tieto obe časti majú aj spoločné merače médií. Byt č. 2 je prázdny, nábytok, ktorý sa v ňom nachádzal, chátral, preto ho žalovaní začali vozit' na zberný dvor. Z výpovede samotného žalovaného v 1. rade vyplýva, že ho aj temperuje. Z fotografií, ktoré sú súčasťou znaleckého posudku a odborného vyjadrenia, ako aj DVD nosiča z obhliadky nehnuteľnosti súdom vyplýva, že zvonka je byt č. 2 riadne udržiavaný a prislúcha k nemu aj prístrešok, resp. terasa, na ktorej bolo umiestnené vonkajšia lavica na sedenie, skrinky, kvetináče a pod. Taktiež okolie domu ako aj záhrady boli upravené, sú na nich vysadené rôzne plodiny. Celkový terén okolo domu ako aj v častiach záhrady je udržiavaný, sú tu vybudované aj chodníky, prístup ku garáži a pod. V tomto smere súd poukazuje na závery znaleckého posudku ako aj odborného vyjadrenia, z ktorých je zrejmé, že reálne rozdelenie nehnuteľností tak, aby vznikli samostatné veci podľa spoluvlastníckych podielov strán sporu, nie je možné, ich rozdelenie nie je možné ani na dve samostatné veci. Okrem toho je preukázané a táto skutočnosť ani nebola sporná, že obe časti domu sú prepojené rozvodmi inžinierskych vedení, majú spoločné merače médií. K tomu, aby sa dala využívať aj časť domu č. 2, je potrebné vykonať rekonštrukciu, zriadiť samostatné merače médií a rozdeliť ešte pozemky tak, aby bol zabezpečený aj samostatný vstup k obom bytom. Všetky tieto prípadné zmeny je možné realizovať len so súhlasom stavebného úradu. Keďže súd nemal aj s poukazom na takéto závery znaleckého posudku a odborného vyjadrenia preukázané, že byt č. 2 nie je samostatnou vecou, nemožno prisvedčiť ani tvrdeniam žalovaných, že ho môžu žalobcovia užívať. V tomto prípade preto neobstojí ani tvrdenie žalovaných, že z domu užívajú len časť o výmere 114 m², pričom podiel žalovaného v 2. rade je v prepočte vyšší, a to 143,12 m².

41. Obdobne ako pojem „pozemok“, ani pojem „stavba“ nie je v Občianskom zákonníku bližšie vymedzený. Pri definovaní stavby možno subsidiárne aplikovať príslušné administratívne predpisy, predovšetkým stavebný zákon <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzg43f6njq>> - č. 50/1976 Zb. Podľa § 43 stav. zák. <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzg43f6njqfzygc4tbm5zgczmngqzq>> sa stavbou rozumie: „Stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.“ Na základe toho stavbou je rodinný dom so súp. č. 633 postavený na parc. CKN č. 2506/1.

42. V prípade užívania nehnuteľností treba zohľadniť a vziať do úvahy hlavne to, že pri podielovom spoluvlastníctve ide o ideálny podiel. Preto nie je možno v rámci toho určiť, čo je výlučne podiel jedného spoluvlastníka a čo ostatných. O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci dohodou. Na základe dohody môžu spoluvlastníci zveriť správu spoločnej veci a všetky úkony, ktoré s ňou súvisia, jednému, príp. viacerým spoluvlastníkom (napr R 54/1973).

43. V prípade, že fakticky existujúce pomery neumožňujú niektorému z podielových spoluvlastníkov plnú realizáciu práva užívať spoločnú vec v rozsahu určenom jeho podielom, má nárok na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady, pokiaľ z dohody spoluvlastníkov, hoci uzavretej i konkludentne, vyplýva niečo iné, napríklad že si za užívanie nad rámec zodpovedajúci spoluvlastníckemu podielu nebudú nič hradiť (rozh. NS ČR z 30. 10. 2007, sp. zn. 33 Odo 772/2005).

44. Súd dospel k záveru, že ak medzi stranami sporu neexistuje žiadna dohoda a nehnuteľnosti sú užívané žalovanými ako aj to, že reálne rozdelenie nehnuteľností podľa spoluvlastníckych podielov strán sporu nie je možné, je nárok žalobcov, ktorým sa domáhajú náhrady za užívanie vecí, dôvodný. Ak nie je medzi spoluvlastníkmi dohoda o spôsobe užívania, tak nie je právne významné, že sa žalobcovia inej úpravy užívania nehnuteľnosti nedomáhali.

45. Pokiaľ ide o ostatné skutočnosti, ktorými sa snažili strany sporu preukázať spôsob, ako bolo vyporiadané podielové spoluvlastníctvo, resp. ako medzi sebou komunikovali, resp. nekomunikovali, práve všetky tieto tvrdenia súdu potvrdili, že dohoda ohľadne spôsobu užívania nielenže nebola, ale pravdepodobne by ani neprichádzala do úvahy za súčasného stavu, ak nehnuteľnosti sú obývané celoročne žalovanými.

46. V tomto smere súd poukazuje aj na rozsiahlu rozhodovaciu prax, ide spravidla o rozhodnutia v rámci ČR, podľa ktorých spoluvlastnícky podiel je mierou účasti na vzťahu ku spoločnej veci i keď ide o užívanie vecí. Preto tam, kde spoluvlastníkovi nie je zaistené užívanie vecí v spoluvlastníctve v rozsahu určenom jeho podielu, má nárok na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady. Preto spoluvlastníkovi, ktorý svoje právo užívať vec nemohol realizovať buď vôbec alebo iba čiastočne, náleží peňažité vyrovnanie (rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 28 Cdo 1213/99, R 19/2001). Právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu, je dané zákonom a vyplýva z práva spoluvlastníka podieľať sa na užívaní spoločnej veci v miere zodpovedajúcej jeho podielu. Rozsah tohoto užívacieho práva ku spoločnej veci (rovnako ako výška spoluvlastníckeho podielu) nemôže byť proti vôli spoluvlastníka rozhodnutím spoluvlastníkov modifikované. Ak neumožňujú existujúce pomery alebo rozhodnutie, poprípade dohoda spoluvlastníkov niektorému spoluvlastníkovi plnú realizáciu tohto práva, náleží mu za to (ak sa ale strany nedohodli inak) zodpovedajúca náhrada. Ide o náhradu za obmedzenie spoluvlastníckeho práva.

47. Vo vzťahu k samotnej výške náhrady za neužívanie vecí žalobcami v rozsahu ich spoluvlastníckeho podielu, mal súd k dispozícii odborné vyjadrenie ByDos spol. s r.o. ako aj znalecký posudok znalkyne Ing. Gašperikovej. Samotní žalobcovia uplatnili výšku nároku s odkazom na znalecký posudok Ing. Vnuka č. 4/2015, vypracovaný v predchádzajúcom konaní, v ktorom bolo oceňované nájomné nehnuteľností za roky 2010 až 2012. Porovnaním výsledkov ohľadne výšky obvyklého nájomného podľa týchto dôkazov mal súd preukázané, že znaleckým posudkom Ing. Gašperikovej boli určené hodnoty obvyklého nájomného za obdobie rokov 2015 až 2021 v nižších sumách ako tých, ku ktorým sa dopracoval Ing. Vnuk vo svojom znaleckom posudku za obdobie rokov 2010 až 2012. Tieto skutočnosti ani neboli sporné. Keďže žalobcovia namietali závery posudku Ing. Gašperikovej, súd sa musel nimi zaoberať a dospel k záveru, že námietky sú dôvodné. Na jednej strane je pravdou, že ohodnotenie nájmu pri rodinných domoch je zložitejšie ako napr. pri bytoch, ale s poukazom na to, že nehnuteľnosti, tak ich predaj ako aj nájom, sa za celé obdobie rokov 2015 až 2021 len zvyšovali a rástli, vystali pre súd pochybnosti o záveroch znaleckého posudku v časti obvyklého nájomného, vyhotoveného v tomto konaní. Samotný znalec Ing. Vnuk v predchádzajúcom konaní sp. zn. 9C/164/2013, v rámci svojho výsluchu ozrejmil, ako znalci postupujú pri určovaní ceny nájmu a aké je pre nich dôležité mať poznatky priamo od realitných kancelárií, ktoré sa pohybujú na trhu s nehnuteľnosťami. V spojitosti s tým, súd po vykonanom dokazovaní je toho názoru, že nemôže vychádzať výlučne zo znaleckého posudku Ing. Gašperikovej, ktorá konštatovala, že stanovenie nájmu porovnávaním je vylúčené pre nedostatočný počet vierohodných, komplexných a reprezentatívnych údajov porovnateľných objektov, z dôvodu čoho vypočítala nájom obráteným výpočtom k výpočtu výnosovej hodnoty. Na základe toho súd posudzoval aj odborné vyjadrenie ByDos a dospel k záveru, že obsahuje hodnoverné údaje, pretože sa vyhotoviteľ v ňom vypořiadal so všetkými podstatnými faktami a na základe posúdenia kladov a záporov, v konečnom dôsledku určil tak všeobecnú trhovú hodnotu nehnuteľností ako aj obvyklý nájom za dotknuté obdobie. Porovnaním týchto 3 dôkazov súd zistil, že Ing. Vnuk ohodnotil nehnuteľnosti na cenu 96 800 eur dňa 20.09.2015 a cenu nájmu za obdobie rokov 2010 až 2012 sumou 1 300 eur za podiel 1/8, čo je v prepočte 655 eur/rok. Ing. Gašperiková posudkom zo dňa 14.10.2021 ohodnotila nehnuteľnosti na cenu 93 000

eur a cenu nájmu za rok 2015 za podiel 1/8 sumou 520,125 eur/rok (výpočet stavba 6,62 eur/deň a pozemok 4,78 eur/deň x 365 dní= 4161 eur, z toho 1/8 je 520,125 eur); za rok 2016 za podiel 1/8 sumou 522 eur/rok (výpočet stavba 6,68 eur/deň a pozemok 4,78 eur/deň x 365 dní= 4182,90 eur, z toho 1/8 je 522 eur); za rok 2017 za podiel 1/8 sumou 521,49 eur/rok (výpočet stavba 6,65 eur/deň a pozemok 4,78 eur/deň x 365 dní= 4171,95 eur, z toho 1/8 je 521,49 eur); za rok 2018 za podiel 1/8 sumou 510,04 eur/rok (výpočet stavba 7,049 eur/deň a pozemok 4,13 eur/deň x 365 dní= 4080,33 eur, z toho 1/8 je 510,04 eur); za rok 2019 za podiel 1/8 sumou 520,125 eur/rok (výpočet stavba 7,27 eur/deň a pozemok 4,13 eur/deň x 365 dní= 4161 eur, z toho 1/8 je 520,125 eur); za rok 2020 za podiel 1/8 sumou 528,34 eur/rok (výpočet stavba 7,45 eur/deň a pozemok 4,13 eur/deň x 365 dní = 4226,70 eur, z toho 1/8 je 528,34 eur); za rok 2021 za podiel 1/8 sumou 510,31 eur/rok (výpočet stavba 7,045 eur/deň a pozemok 4,14 eur/deň x 365 dní = 4082,52 eur, z toho 1/8 je 510,31 eur). Podľa odborného vyjadrenie vyhotoviteľa ByDos spol. s r. o. je celková predajná hodnota nehnuteľností ako celku za rok 2015 vo výške 82 830 eur, za rok 2017 je 95 947 eur, za rok 2019 je 111 581 eur a za rok 2021 je 130 556 eur. Celková cena nájmu za rok 2015 predstavuje podľa vyjadrenia sumu 6 000 eur, z čoho podiel 1/8 je 750 eur, za rok 2017 predstavuje podľa vyjadrenia sumu 6 500 eur, z čoho podiel 1/8 je 812,50 eur, za rok 2019 predstavuje podľa vyjadrenia sumu 7 360 eur, z čoho podiel 1/8 je 920 eur a za rok 2021 predstavuje podľa vyjadrenia sumu 8 100 eur, z čoho podiel 1/8 je 1 012,50 eur, a to bez energií.

48. Vzhľadom na to, že trh s nehnuteľnosťami vykazuje viaceré rozdiely, aj po prípadnom prepočte výpočtu obvyklého nájomného za rok 2015 v priemere podľa výsledkov znaleckého posudku a odborného vyjadrenia je cena ročného nájmu je 635 eur, za rok 2017 je 667 eur, za rok 2019 je 720 eur a za rok 2021 je 761, 41 eur. Porovnaním znaleckých posudkov je zrejmé, že Ing. Gašpieriková určila výšku nájomného za roky 2015 až 2021 v nižšej sume ako Ing. Vnuk za roky 2010 až 2012. Vzhľadom na postupný vzrast tak nehnuteľností ako aj ich nájmu za posledné roky, tj aj za roky 2015 až 2021, súd nevychádzal zo záverov znaleckého posudku Ing. Gašpierikovej pre nižšie sumy ako tie, ktoré boli určené pre roky 2010 až 2012.

49. S poukazom na to súd považoval nárok žalobcov dôvodný aj do samotnej výšky, pretože žalobcovia pri uplatnení nároku vychádzali zo záverov Ing. Vnuka, ktorý určil ročné nájomné vo výške 655 eur. Na základe toho zaviazal žalovaného v 1. rade zaplatiť každému zo žalobcov sumu 193,81 eur (od 01.05.2015 do 16.08.2015 - 108 dní; 655 eur/365 dní x 108 dní). Zároveň zaviazal žalovaného v 2. rade zaplatiť každému žalobcovi sumu 3 736,19 eur (od 17.08.2015 do 01.05.2021 - 2082 dní, 655/365x2082 dní).

50. Civilný sporový poriadok (CSP) vychádza zo zásady voľného hodnotenia dôkazov, ktorá vyplýva z ústavného princípu nezávislosti súdov (§ 191 CSP). Táto zásada znamená, že záver, ktorý si sudca urobí o vykonaných dôkazoch z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. S poukazom na to súd pri rozhodovaní v spore, kedy mal k dispozícii tak znalecké posudky ako aj odborné vyjadrenie s rozdielnymi závermi k tej istej otázke, vyhodnotil ich a zaoberal s tým, ktorý z nich a prečo je preňho určujúci pre podklad rozhodnutia a z akých dôvodov nevychádzal zo záverov ostatných (napr. R 1/1981, R 45/1984).

51. Na základe vykonaného dokazovanie mal súd preukázanú dôvodnosť nároku žalobcov, preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokoch I. až VI. rozsudku.

52. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

54. Podľa § 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.

55. Pretože boli žalobcovia v spore úspešní, súd im priznal náhradu trov konania voči žalovaným v plnom rozsahu. Strany sporu v priebehu konania nenavrhli a ani súd nezistil existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré by mal postupovať podľa § 257 CSP a náhradu trov konania žalobcom nepriznať (výrok VII. rozsudku).

56. Podľa § 253 ods. 1 CSP, ak strana v konaní navrhne vykonanie dôkazu, s ktorým sú spojené výdavky, súd jej môže uložiť povinnosť zložiť preddavok.

57. Podľa § 253 ods. 2 CSP ak súd ustanoví znalca a strane nebolo priznané oslobodenie od súdneho poplatku, najneskôr spolu s ustanovením znalca uloží povinnosť zložiť preddavok v rozsahu predpokladaných nákladov znaleckého dokazovania.

58. Súd vo výroku VIII. rozsudku rozhodol aj o trovách znalca, pretože v priebehu konania strany sporu zložili preddavok na vykonanie znaleckého dokazovania len v predpokladanej výške, ktorá nebola celková v porovnaní so skutočnou výškou nákladov na vypracovanie znaleckého posudku. Na základe toho súd priznal znalkyni nárok na náhradu trov konania voči žalovaným, keďže boli v konaní procesne neúspešní.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia jeho písomného vyhotovenia na Okresný súd Nitra.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.