

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 16C/107/2005
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1105211564
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 03. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beata Farkašová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2018:1105211564.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v konaní vedenom pred sudkyňou JUDr. Beatou Farkašovou v právnej veci žalobcov: X. W. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. X, R., 2. C. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. X, R., obaja zastúpení JUDr. Andrejom Gunárom, advokátom, Panenská 6, Bratislava, proti žalovanej: Š. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, R., zast. MARKECHOVA JMJ LEGAL, advokátska kancelária s.r.o., Bajkalská 5/C, Bratislava, o náhradu účelne vynaložených nákladov 47.915,42 eur, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcom 1,2 sumu 47.915,42 eur do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd priznáva žalobcom 1,2 voči žalovanej náhradu trov konania v plnej výške.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia 1,2 sa žalobou došliu súdu dňa 24.03.2005, doplnenou dňa 11.07.2005 domáhali zaviazania žalovanej na zaplatenie im sumy 47.915,42 eur titulom náhrady účelne vynaložených nákladov na opravu nehnuteľnosti.

Skutkovo žalobu žalobcovia 1,2 odôvodnili tým, že žalobca 1 spoločne s nebohcou manželkou Q. H., zomr. XXXX, kúpnu zmluvou zo dňa 18.02.1982 odkúpili od sestry žalovanej Y. Š., A.. E. spoluvlastnícky podiel 1 k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX kat. úz. R. E. G., a to rodinný dom súp. č. 323 a parc.č. 377 zast. plocha o výmere 164 m² nachádzajúce sa na L. Č.. X H. R. (ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“). Ďalšou kúpnu zmluvou zo dňa 05.04.1983 odkúpil žalobca 1 s manželkou od bývalého Bytového podniku Bratislava I zvyšný spoluvlastnícky podiel 1-ice. V dedičskom konaní po smrti Q. H. jej spoluvlastnícky podiel zdedili rovnakým dielom pozostalý manžel - žalobca 1 a pozostalý syn - žalobca 2. Na návrh žalovanej Okresný súd Bratislava I rozsudkom č.k. 13C96/92 zo dňa 20.02.2001 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 14Co 368/01 zo dňa 16.01.2007, právoplat. dňa 28.03.2002, určil žalovanú za podielovú spoluvlastníčku predmetných nehnuteľností z dôvodu, že súdy posúdili Kúpnu zmluvu zo dňa 05.04. 1983 uzatvorenú s Bytovým podnikom Bratislava I ako neplatnú. V čase kúpy predmetného rodinného domu v rokoch 1982 - 1983 sa tento nachádzal v dezolátnom stave. Odbor výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I ešte dňa 22.01.1978 vydal rozhodnutie, ktorým v lehote 2 rokov nariadil vykonať generálnu opravu objektu (domové schodisko, všetky domové inštalácie, strechy klampiarske výrobky strechy a priečelia, všetky okná a dvere, dlážky, pivnicu a murovaná prístavok na dvore). Ďalším rozhodnutím ObNV Bratislava I zo dňa 18.05.1978 bola lehota na vykonanie generálnej opravy predĺžená na 3 roky. Ako vyplýva z listu B.. N. Š. zo dňa 23.05.1979, ktorý v tom čase vykonával správu predmetnej nehnuteľnosti, listu G. M. zo dňa 18.09.1981 a Y. Š. zo dňa 11.01.1982, s opravou sa dovtedy ani nezačalo.

V záujme sprevádzkovania predmetných nehnuteľností žalobcovia po ich nadobudnutí do vlastníctva na vlastné náklady vykonali rozsiahlu generálnu opravu požadovanú správnym orgánom, ktorou realizovali nové schodisko, opravili a vyspravili omietky vrátane novej omietky na celej fasáde v dvornej časti,

opravili a vymenili podlahy a položili nové dlažby, vymenili všetky inštalácie vrátane zdravotníckych, zlikvidovali prístavok na dvore, kompletne opravili strechu a krov objektu, zateplili podkrovie, zriadili ústredné kúrenie, vymenili strešnú krytinu, vymenili klampiarske konštrukcie, vymenili, resp. opravili okná a dvere, vybudovali nové keramické obklady, realizovali nové nátery a maľby. V súvislosti s realizáciou týchto prác zmenili dispozíciu domu tak, že v súčasnosti pozostáva z jedného dvojpodlažného bytu na 1. a 2. poschodí a z nebytových priestorov na prízemí. Všetky tieto práce vykonali žalobcovia v dobrej viere, že sú nespochybniteľnými vlastníckymi predmetnými nehnuteľnosťami. Podľa znaleckého posudku znalca B.. G. L. č. 33/2003 zo dňa 20.06.2003 hodnota rekonštrukčných prác v čase jeho vypracovania činila 95.830,84 eur (2.887.000 SK). Až do nadobudnutia právoplatnosti rozsudku tunajšieho súdu v konaní č.k. 13C 96/92 boli žalobcovia 1,2 v súlade s § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) oprávnenými držiteľmi predmetných nehnuteľností, preto v súlade s § 130 ods. 3 OZ majú nárok na náhradu nákladov vynaložených na tejto nehnuteľnosti po dobu oprávnenej držby v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu nehnuteľnosti.

2. Žalobcovia 1,2 k žalobe pripojili nasledovné listinné doklady: Kúpnu zmluvu zo dňa 18.02.1982, Kúpnu zmluvu zo dňa 05.04.1983, LV č. XXXX zo dňa 10.05.1983 a 24.02.2004, rozsudok Okresného súdu Bratislava I č.k. 13C 96/92 zo dňa 20.02.2001, rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 14Co 368/01 zo dňa 16.01.2002, rozhodnutia Odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I č. výst. : 6935/1978/Mat zo dňa 22.01.1978 a č. výst.: 2537/1978-Mat. zo dňa 18.05.1978, list B.. N. Š. zo dňa 23.05.1979, list G. M. zo dňa 18.09.1981, žiadosť Y. Š. o súhlas s prevodom nehnuteľností zo dňa 11.01.1982, znalecký posudok B.. G. L. č. 33/2003.

3. Žalovaná so žalobou nesúhlasila, túto žiadala zamietnuť z dôvodu premlčania nároku žalobcov 1,2, keďže rozsudok Okresného súdu Bratislava I č.k. 13C 96/92 zo dňa 20.02.2001 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 14Co 368/01 zo dňa 16.01.2002 nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňom 23.02.2002 a žaloba bola na súd podaná až 24.03.2005 po uplynutí premlčacej doby. Žalovaná považovala za spornú dobromyseľnosť žalobcov 1,2, že im nehnuteľnosti patria. Na Okresnom súde Bratislava I bolo vedené konanie č.k. 12C 113/02 o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam a úpravu užívania, v ktorom konaní bolo zistené, že žalobca 1 už v čase, keď nadobúdala podiel 1-ice kúpnu zmluvou od sestry žalovanej Y.G.J. Š. vedel, že druhý podiel na predmetných nehnuteľnostiach, ktorý žalobca 1 nadobudol od štátu na základe Kúpnej zmluvy uzavretej s Bytovým podnikom Bratislava I nebol v skutočnosti vo vlastníctve štátu, ale vo vlastníctve žalovanej v dôsledku rozsudku Najvyššieho súdu č. 8T 23/69 zo dňa 27.03.1969, ktorým bolo zrušené uznesenie bývalého Ľudového súdu v Bratislave č. TX 262/50 zo dňa 17.08.1956, ktorým zaistený majetok žalovanej pripadol štátu. Žalovaná nepoprela, že žalobcovia do predmetných nehnuteľností investovali, ale je potrebné zohľadniť, či išlo skutočne o účelne vynaložená náklady (prerobenie dvoch bytov na jeden dvojpodlažný) a na to, či žalobcami uskutočnené investície sami žalobcovia po dobu niekoľkých rokov užívali a užívajú. Žalovaná taktiež spochybnila výšku vynaložených nákladov na nehnuteľnosť, ktorú považovala za neprimeranú z dôvodu, že k žalobcami tvrdenej rekonštrukcii malo dôjsť v rokoch 1983-1988 podľa znaleckého posudku, kedy ceny boli neporovnateľné s dnešnými. Žalovaná k vyjadreniu pripojila listinné doklady: znalecký posudok B.. Ľ. V. č. 22-12/91.

4. Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom žalobcu 1, vypočul právnych zástupcov sporových strán, oboznámil sa s listinnými dokladmi: Kúpnu zmluvou zo dňa 18.02.1982, Kúpnu zmluvou zo dňa 05.04.1983, LV č. XXXX zo dňa 10.05.1983 a 24.02.2004, rozsudkom Okresného súdu Bratislava I č.k. 13C 96/92 zo dňa 20.02.2001, rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 14Co 368/01 zo dňa 16.01.2002, rozhodnutiami Odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I č. výst. : 6935/1978/Mat zo dňa 22.01.1978 a č. výst.: 2537/1978-Mat. zo dňa 18.05.1978, listom B.. N. Š. zo dňa 23.05.1979, listom G. M. zo dňa 18.09.1981, žiadosťou Y. Š. o súhlas s prevodom nehnuteľností zo dňa 11.01.1982, znaleckým posudkom B.. G. L. č. 33/2003, znaleckým posudkom B.. Ľ. V. č. 22-12/91, žalobou žalovanej voči žalobcom 1,2 o náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia vedenú na Okresnom súde Bratislava I č.k. 7C 269/2004, rozsudkom Okresného súdu Bratislava I č.k. 12C 113/2002-441 zo dňa 18.11.2011, uznesením Krajského súdu v Bratislave č.k. 5Co 103/12.530 zo dňa 31.01.2004, vystavenými faktúrami za inštaláciu ústredného kúrenia zo dňa 14.04.1983, Protokolom o vpustení plynu zo dňa 14.10.1983, za prešetrovanie komínov zo dňa 26.05.1982, Schémou zapojenia plynovej prípojky z 21.06.1982, technickou správou k V.P. Plynovej inštalácie zo dňa 12.05.1982, Technickou správou k vykonávaciemu projektu zdravotnej inštalácie z r. 1982, východiskovou revíziou správou o stave namontovaných plynových technických zariadení pre žalobcu 1 zo dňa 13.10.1983,

vyúčtovaním za demontáž plynového potrubia, potrubia vody, kanalizácie a montáž kanalizačného a vodovodného potrubia a jeho izolácie, faktúrou za dodávku kotla zo dňa 10.06.1982, pokladničnými bločkami, dodacími listami, faktúrami za stavebný materiál, súčiastky, náradie, zariadenie z obdobia rokov 1982 - 1988., Architektonickou štúdiou z augusta 1988 - Štúdia obnovy pamiatky Meštianky dom L. X H. R., Technickými správami plynovej inštalácie, zdravotnej inštalácie v predmetnom rodinnom dome z roku 18982, Východiskovou revíziou správou z 13.10.1983, obsahom celých spisov Okresného súdu Bratislava I č.k. 13C 96/92, č.k. 12C 113/2002, pričom zistil nasledovný skutkový stav :

5. Z LV č. XXXX vyhotoveného dňa 24.02.1982 súd zistil, že spoluvlastníkmi nehnuteľností v kat. úz. E. G. súp. č. 141, parc. č. 377 zast. plocha o výmere 164 m² boli žalobca 1 s manželkou Q. H. v podiele 1-ice na základe RI 21/82 a Čsl. štát - Bytový podnik Bratislava I v podiele 1-ice.

6. Z LV č. XXXX vyhotoveného dňa 24.02.1982 súd zistil, že bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v kat. úz. E. G. súp. č. 141, parc. č. 377 zast. plocha o výmere 164 m² v podiele 1/1 boli žalobca 1 s manželkou Q. H. na základe RI 21/82 a RI 33/83.

7. Z LV č. XXXX vystaveného dňa 07.08.2002 súd zistil, že podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v kat. úz. E. G. súp. č. 141, parc. č. 377 zast. plocha o výmere 164 m² boli žalobca 1 v podiele 3/8 na základe R 21/82, RI 33/83, D 262/93, Dnot 54/93 z 6.12.1994, rozsudok 13C96/92-114 zo dňa 23.02.2002 v spojení s rozsudkom 14Co 368/01 zo dňa 16.01.2002 a žalobca 2 v podiele 1 na základe RI 21/82, RI 33/83 a D 262/93, Dnot 54/93 z 06.12.1994.

8. Rozhodnutím Odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I č. Výst.: 6935/1978-Mat zo dňa 22.01.1978 bolo nariadené Y.G.G. Š. (sestre žalovanej) a Bytovému podniku I v Bratislave odstrániť nedostatky budovy na L. X, a to vykonať generálnu opravu objektu a počas opravy vypratať objekt od bytov do 2 rokov. Dôvodom vykonania opravy boli zistené nedostatky v dome, dezolátny stav domového schodiska a všetkých domových inštalácií, najmä elektroinštalácie, ktorý môže vyvolať požiar, zlá strecha, klampiarske výrobky strechy a priečelia, všetkých okien a dverí, dlážky a celej pivnice, potreba zbúrania na dvore zhnitého dreveného prístavku. Rozhodnutím Odboru totožného správneho orgánu č. Výst.: 2537/1978 - Mat. zo dňa 18.05.1978 bola lehota na opravu objektu predĺžená na 3 roky.

9. Z listu B.. N. Š., správcu domu na L. X zo dňa 23.05.1979 súd zistil, že tento oznamoval Odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I, že nie je v možnostiach spoluvlastníkov objektu, t.j. Y.G.G. Š. a Bytového podniku Bratislava I vypratať byt od bytov, jeden byt užíva G. M., ktorá súhlasila s náhradným ubytovaním v priestoroch Slovoturistu, na čo však nebol daný súhlas ObNV, riešenie náhradného ubytovania zo strany spolumajiteľov nie je možné, toto môže riešiť iba ObNV Bratislava I. B.. Š. ako správca predmetného objektu upozornil na zlý technický stav domu s nutnosťou nariadenia generálnej opravy.

10. Z listu G. M. zo dňa 18.09.1981 súd zistil, že táto žiadala Odbor výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I o odstránenie nedostatkov v budove na L. X z dôvodu, že na základe Rozhodnutia o stavebných opravách zo dňa 22.01.1978 a 18.05.1978 vyprší lehota na vykonanie opravy a doteraz sa budova neopravuje, jej stav sa zhoršuje, najmä elektroinštalácia a vodoinštalácia.

11. Zo Žiadosti o súhlas s prevodom nehnuteľnosti Y. Š. zo dňa 11.01.1982 adresovaného ObNV Bratislava I súd zistil, že ako vlastníčka 1 rodinného domu na L. X H. R., pričom vlastníkom druhej 1 je Čsl. štát v správe Bytového podniku Bratislava I, žiadala ObNV Bratislava I o súhlas s prevodom nehnuteľnosti z dôvodu, že časť domu obýva G.. M.L., ktorej nebol schopný Bytový podnik Bratislava I zabezpečiť náhradný byt a obaja spoluvlastníci nemajú finančné možnosti na prevedenie tak nákladnej generálnej opravy. O kúpu nehnuteľnosti prejavil záujem akad. mal. W. L. s manželkou.

12. Z Kúpnej zmluvy zo dňa 18.02.1982, registrovanej Štátnym notárstvom Bratislava I pod č. RI 21/82 sestra žalovanej Y. Š., rod. E. odpredala žalobcovi 1 a jeho manželke Q. H. svoj spoluvlastnícky podiel 1 k predmetným nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 63.677 Kčs (2.113,68 eur),

príčom predávajúca prehlásila že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená brániace jej prevodu. V zmysle čl. VII zmluvy sa kupujúci zaviazali zabezpečiť bývanie vo svojom 2-izbovom družstevnom byte na T. X pre G. M., nar. XX.XX.XXXX.

13. Z Kúpnej zmluvy zo dňa 05.04.1983, registrovanej Štátnym notárstvom Bratislava I podč. RI 33/83 zo dňa 27.04.1983 súd zistil, že Bytový podnik Bratislava I odpredal žalobcovi 1 a jeho manželke spoluvlastnícky podiel v 1 na predmetných nehnuteľnostiach za kúpnu cenu dohodnutú podľa znaleckého posudku B.. L. V., V.. Zo dňa 10.05.1981 za cenu 63.676 Kčs (2.113,68 eur) so súhlasom finančného odboru ObNV Bratislava I zo dňa 16.03.1983. Predávajúci Bytový podnik Bratislava I v zastúpení Čsl. štátu vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam a jeho správe ako národného majetku dokumentoval výpisom z LV č. XXXX. Kupujúci prehlásili, že nehnuteľnosť dobre poznajú, v tejto bývajú a kupujú ju v stave, v akom sa nachádza.

14. Rozsudkom Okresného súdu Bratislava I č.k. 13C 96/92 -114 zo dňa 20.02.2001 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 14Co 368/01 zo dňa 16.01.2002, právop. 28.03.2002, vykonateľným 31.03.2002 súd určil žalovanú za podielovú spoluvlastníčku predmetných nehnuteľností v podiele 1 -ice z dôvodu, že Rozhodnutie býv. ľudového súdu v Bratislave č.k. TX 262/50 zo dňa 17.08.1956, ktorým zaistený majetok žalovanej pripadol štátu, bolo zrušené rozsudkom Najvyššieho súdu v Prahe č. 8Tz 23/69 zo dňa 27.03.1969 zrušené pre porušenie zákona. Žalovaná tak vstúpila do svojich predchádzajúcich vlastníckych práv, preto štát ako nevlastník podielu 1-ice žalovanej na predmetných nehnuteľnostiach nemohol tento podiel previesť kúpnu zmluvou zo dňa 05.04.1983 na žalovaného 1 s manželkou.

15. a/ Zo spisu Okresného súdu Bratislava I č.k. 13C 96/92 súd ďalej zistil, že žalovaná žalobou podanou na súd 31.03.1992 sa voči žalobcovi 1 a manželke Q. H. domáhala zaviazania žalobcu 1 s manželkou na uzavretie so žalovanou dohodu o vydaní ideálnej 1 predmetnej nehnuteľnosti na L. X H. R. podľa zákona č. 87/1991 Z.z. na tom skutkovom základe, že rozsudkom NS v Prahe č.k. 8Tz 23/69 zo dňa 27.03.1969 bolo zrušené uznesenie ľudového súdu v Bratislave č.k. TX 262/50 zo dňa 17.08.1956, ktorým bolo vyslovené, že v zmysle § 287 Tr. por. Zaistený majetok žalovanej pripadá štátu. Žalobca 1 s manželkou boli žalovaní ako povinné osoby v zmysle § 4 ods. 2 Zák .č. 87/1991 Z.z., nakoľko štát prevzal vec bez právneho dôvodu a na žalobcu 1 s manželkou bola predmetná nehnuteľnosť prevedená od nevlastníka kúpnu zmluvou zo dňa 05.04.1983. Žalovaná poukázala na skutočnosť, že v roku 1979 bol vypracovaný znalecký posudok B.. H., ktorý stanovil cenu 1-ice nehnuteľnosti na 125.371 Kčs a v roku 1981 bol vypracovaný znalecký posudok B.. V. zo dňa 10.05.1981, ktorý stanovil cenu 1-ice nehnuteľnosti na 63.676 Kčs. Žalobcovi 1 bola žaloba doručená dňa 28.06.1994. So súhlasom súdu žalovaná dňa 16.06.1997 zmenila žalobu rozšírením petitu o alternatívny petit o určenie, že je podielovou spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/2-ice.

b/ Zo znaleckého posudku znalca M. H. z októbra 1979 vypracovanom na akýkoľvek právny úkon medzi občanom a soc. organizáciou, v danom prípade o určenie ceny ku kúpnej zmluvy vlastníkov Y. Š. a Obvodného podniku bytového hospodárstva Bratislava súd zistil, že hodnota predmetného rodinného domu bola stanovená na 247.058 Kčs (8.200,82 eur), drobnej stavby 1.224 Kčs (40,62 eur) pozemku zo dňa parc. č. 377 sumou 2.460 Kčs (81,65 eur), teda spolu 250.742 Kčs (8.323,10 eur) .

c/ Zo znaleckého posudku č. 22-12/81 zo dňa 10.05.1981 B.. L.A. V.,V.. vypracovaný na požiadanie Y. Š. za účelom právneho úkonu prevodu medzi občanom a soc. organizáciou a medzi občanmi za účasti ďalšieho majiteľa domu Obvodného podniku bytového hospodárstva Bratislava I súd zistil, že hodnota predmetného rodinného domu na L. X H. R. na sumu 124.892,64 Kčs, drobnej stavby - rumovisko 0 Kčs a pozemku parc. č. 377 na sumu 2.460 Kčs, celkovo hodnota nehnuteľností bola stanovená na sumu 127.352,64 Kčs (4.227,33 eur). V znaleckom posudku je konštatované, že objekt je okrem prízemia, kde sú prevádzkové priestory Slovakoturistu, vo veľmi schátralom a neudržiavanom stave vyžadujúci si generálnu opravu. Technický stav nezodpovedá normám ČSN, napr. schodisko je vylámaním zábradlia životu nebezpečné, všetky okná a dvere sú poškodená, strecha si vyžiada opravu všetkých klampiarskych prác.

d/ Z výzvy žalovanej adresovanej žalobcovi 1 zo dňa 31.07.1991 súd zistil, že žalovaná vyzývala v zmysle zákona č. 87/1991 Zb. žalobcu 1 na vydanie nehnuteľnosti na L. X H. R. podľa § 5, § 6 ods. 1 písm. c/ a d/, § 6 ods. 2 cit. zák. s prehlásením, že rozhodnutím býv. ľudového súdu zo dna 13.02.1957 pripadol majetok žalovanej, uvedený dom štátu, čím bol porušený zákon. K výzve žalovaná priložila potvrdenie o trvalom pobyte a štátnom občianstve a list ObNV Bratislava- mesto zo dňa 16.04.1958.

e/ Listom zo dňa 03.10.1991 žalobca 1 oznámil žalovanej reagujúc na jej list, ktorý obdržal 01.10.1991, že jej výzvu na vydanie nehnuteľností nepovažuje za opodstatnenú, pretože pôsobnosť zák. č. 87/1991 zb. nie je povinnou osobou podľa §4 na vydanie veci.

16. Zo Znaleckého posudku B.. G. L. č. 33/2003 zo dňa 20.06.2003 súd zistil, že všeobecná hodnota stavby predmetného rodinného domu na L. X H. R. bola 278.771,62 eur. Hodnota stavebných prác na rekonštrukcii a opravách objektu realizovaná od roku 1983 predstavovala 95.830,84 eur. Súd ďalej z posudku zistil, že nehnuteľnosť na L. X H. R. je meštiansky rodinný 5 podlažný zastrešený rodinný dom. Prvé podzemné podlažie obsahuje samostatné vstupné schodisko a dva pôvodné barokové múry. V existujúcom priestore vykonal súčasný majiteľ ošetrovanie a stabilizovanie muriva a schodov a položenie zámkovej dlažby na podlahu suterénu. Prvé nadzemné podlažie obsahuje nebytový priestor so samostatným príslušenstvom, ktorý bol v predchádzajúcom období využívaný ako obchodný priestor, vstupnú chodbu so schodiskom s prístupom do horných podlaží domu. Druhé a tretie nadzemné podlažie obsahuje dvojetážový byt. Vodorovné nosné konštrukcie sú pôvodné, opravené, okná z uličnej strany pôvodné odborne opravené, z dvornej strany nové. Podlahy drevené dlážky v izbách, v predsieni, kúpeľni a kuchyni dlažby. Podkrovie - nosná konštrukcia krovu bola odborne opravená (spevnená alebo vymenená), ošetrovaná nátermi a uzavretá sadrokartonovým obkladom s tepelnou izoláciou a postavené nové štítové steny, omietnutý a vyvločkovaný komín. Na podlahu bola položená nová palubovka. V rámci rekonštrukcie prebiehajúcej od roku 1983 do roku 1988 bolo odstránené zatekanie do budovy, vybudovaná prípojka plynu a plynofikácia objektu, vymenené vodovodné a kanalizačné potrubie, kompletná výmena elektroinštalácie domu a bolo zhotovené nové schodisko z prízemia na prvé poschodie.

17. Rozsudkom Okresného súdu Bratislava I č.k. 12C 113/2002-441 zo dňa 18.11.2012, právop. dna 19.01.2012 súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1,2 a žalovanej k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX kat. úz. R. E. G., parc. č. 377 zast. plocha o výmere 164 m² - dom súp. č. 323 tak, že spoluvlastnícky podiel žalovanej vo výške 4/8 prikázal do podielového spoluvlastníctva žalobcu 1 v podiele 3/8 a žalobcu 1 v podiele 1/8. Súčasne súd zaviazal žalobcu 1 titulom vyporiadania zaplatiť žalovanej sumu 149.500 eur a žalovaného 2 sumu 49.750 eur do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Z odôvodnenia rozsudku súd zistil, že

a/ na základe Doplnku č. 1 k znaleckému posudku č. 22.08.2008 znalkyne B.. K. H. D.. bola určená všeobecná cena predmetnej nehnuteľnosti na 398.000 eur.

b/ Znaleckým posudkom B.. G. B. D.. č. 148/2011 nariadeným v konaní č.k. 7C 269/2004 o vydanie bezdôvodného obohatenia, bola vyčíslená všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti pre rok 2009 vo výške 651.050,16 eur.

c/ Svedok v konaní č.k. 12C 113/2002 B.. H. L., statik a súdny znalec, vo svojej výpovedi uviedol, že v rokoch 1973-1991 pracoval ako statik v Stavoprojekte, ako špecialista na rekonštrukciu pamiatok. V roku 1982 uvedená spoločnosť vypracovala rozbor stavebno-technického stavu všetkých objektov historického jadra mestskej pamiatkovej rezervácie Bratislavy a objekt na L. X bol klasifikovaný ako podstatne narušený z hľadiska statiky a stavebnotechnického stavu, bol začlenený do 4. z 5 stupňov narušenia. v roku 1988 v rámci vykonanej aktualizácie stavebno-technického stavu bol zistený posun hodnotenia na 3. stupeň, čiastočne narušený z dôvodu vykonaných stavebných úprav žalobcom 1 - výmeny schodiska z prízemia na 1. poschodie, výmenu a zosilnenie poškodených trávov krovu.

d/ Svedok B.. H. E., stavebný inžinier videl predmetnú nehnuteľnosť v čase jej kúpy žalobcom 1, ktorá bola v dezolátnom stave, bolo na nej potrebné vykonať okamžité technické práce záchranného charakteru, bolo to zbúranisko vyžadujúce okamžitú rekonštrukciu, budova mala narušenú statiku, popraskané steny, strecha bola v dezolátnom stave. Základná rekonštrukcia trvala 2-3 roky a komplexná rekonštrukcia 8-10 rokov, po túto dobu žili žalobcovia na stavenisku. Svedok pri rekonštrukcii nehnuteľnosti manuálne pomáhal, žalobcovia vykonali opravu nosnej časti strešnej konštrukcie, výmenu strešných krokiev, strešných škridiel, nosných povrchov konštrukcie, schodisko, podlahy, išlo o zásadné práce statického charakteru.

e/ Svedkyňa B.. H. G., priateľka žalovanej zo študentských čias, uviedla, že poznala i sestru žalovanej Y. Š. s manželom, stretávali sa 1-2 krát ročne. Raz v zime 1983-1984 bola na návšteve u Y. Š. v byte D. L., kedy k nej prišiel nejaký pán. Svedkyňa odišla do spálne, pričom rozhovor Y. Š. s týmto pánom trval 15-20 minút a po jeho odchode Y. Š. svedkyňa povedala, že to bol p. L.Á., záujemca o kúpu domu na L. X. Svedkyňa o okolnostiach predaja predmetného domu nevedela, pri rokovaní prítomná nebola a nevedela sa vyjadriť ani k stavu domu v čase predaja. Rozhovor Y. Š. so žalobcom 1 vo vedľajšej izbe počula, reprodukovat' ho však nevedela, podľa svedkyne sa týkal kúpy celého domu na L. X, pričom

počula vyjadrenie Y. Š., že 1 domu patrí sestre titulom dedičstva a je v držbe alebo správe Bytového podniku. Uviedla, že pred pojednávaním v konaní 12C 113/2002 sa stretla so žalovanou a jej právnym zástupcom a o obsahu jej výpovede pred súdom sa nebavili.

18. Z Architektonickej štúdie obnovy pamiatky L. X-G. dom vypracovanej Stavoprojektom, projektovou organizáciou v auguste 1988 súd zistil konštatovanie v čl. 1.2, že majiteľ objektu - súkromník v posledných 4 rokoch vykonal na objekte záchranné a adaptačné práce. Podľa čl. 4.2, objekt je vlastníctvom súkromníka, výtvarníka s rodinou, pričom sú využité len dve podlažia 1. a 2., kde je vybudované dvojetážové bývanie, suterén, prízemie a podkrovia sú nevyužitú. Podľa čl. 4.3, dnešný majiteľ objektu (žalovaný 1 s rodinou) v posledných 4 rokoch vykonal na objekte záchranné a adaptačné práce, v dôsledku čoho možno stavebnotechnický stav objektu hodnotiť ako vyhovujúci. V 1. a 2. poschodí je vybudovaný dvojetážový byt s kompletnou vybavenosťou, suterén a krov sú vyčistené a čakajú na ďalšie úpravy, prízemie nevyčistené s potrebou stavebných zásahov. Podľa čl. 5.2, súčasný majiteľ uviedol objekt adaptačnými zásahmi do dobrého stavebnotechnického stavu.

19. Zo Záznamu z rokovania v rozpracovanosti objektu na L. Č.. X zo dňa 26.07.1988 na Stavoprojekte Bratislava, VI. Ateliér súd zistil, že na objekte bol v rámci Architektonickej štúdie vykonaný okrem iného stavebnotechnický prieskum stavu objektu. Od roku 1982 majiteľ objektu vykonal adaptačné práce, nechal vyčistiť krov a suterén objektu. Objekt je t.č. v dobrom stave z hľadiska stability a vlhkosti a z hľadiska spôsobu užívania vrchných podlaží. Návrh úprav je rozdelený do dvoch etáp nevyhnutnosti zásahov. V I. etape je nevyhnutné doriešiť využitie prízemnia a úpravu parteru uličnej fasády, v II. etape sa uvažuje o komplexnej rekonštrukcii objektu, ktorá mu prinavráti architektonické hodnoty.

20. Z faktúr z roku 1982-1983 súd zistil, že žalovanému boli vystavené faktúry za inštaláciu ústredného kúrenia zo dňa 14.04.1983, Protokol o vpustení plynu zo dňa 14.10.1983, za prešetrovanie komínov zo dňa 26.05.1982, Schéma zapojenia plynovej prípojky z 21.06.1982, technická správa k V.P. Plynovej inštalácie zo dňa 12.05.1982, Technická správa k vykonávaciemu projektu zdravotnej inštalácie z r. 1982, východisková revízia správa o stave namontovaných plynových technických zariadení pre žalobcu 1 zo dňa 13.10.1983, vyúčtovanie za demontáž plynového potrubia, potrubia vody, kanalizácie a montáž kanalizačného a vodovodného potrubia a jeho izolácie, faktúra za dodávku kotla zo dňa 10.06.1982, Žalobca založil do spisu ďalej pokladničné bločky, dodacie listy, faktúry za stavebný materiál, súčiastky, náradie, zariadenie z obdobia rokov 1982 - 1988.

21. Z výpovede žalobcu 1 súd zistil, že v minulosti pri kúpe predmetnej nehnuteľnosti na L. X H. R. sa spoločne s manželkou stal obeťou komplotu zo strany sestry žalovanej, ktorá im zamlčala, že žalovaná od 14 rokov bývala v USA. V tom čase vlastníkom jednej 1-ice predmetnej nehnuteľnosti bola sestra žalovanej a vlastníkom druhej 1-ce nehnuteľnosti bol Bytový podnik Bratislava I, od ktorých žalobca 1 s manželkou nehnuteľnosť ako od vlastníkov odkupovali kúpnyimi zmluvami obsahujúcimi vyjadrenie o neviažúcich sa ťarchách ani bremenách na nehnuteľnosti. Kúpna cena bola predávajúcim žalobcom 1 s manželkou riadne vyplatená, nájomníčke D.. M. v predmetnej nehnuteľnosti v rámci splnenia podmienky odpredaja podielu 1-ice Bytovým podnikom Bratislava I zabezpečili žalobcovia dvojizbový byt, ktorého nájomcom bola manželka žalobcu 1. V čase kúpy predmetnej nehnuteľnosti táto nebola užívateľská, žalobca 1 s manželkou museli vykonať na nej generálne opravy plynovej prípojky, vodovodnej prípojky, električky, strecha.

Prvú vedomosť o existencii žalovanej získal žalobca 1 v roku 1991, kedy žalobcov žalovaná vyzvala vypratať 1-icu nehnuteľnosti a umožniť jej bývanie, čo žalobcovia nemienili riešiť a veci riešili súdnou cestou. Žalovaná si v roku 1992 uplatnila nárok na súde na 1 nehnuteľnosti.

Práce na predmetnej nehnuteľnosti vykonávali žalobcovia postupne. V roku 1992 predmetná nehnuteľnosť nebola ešte v užívateľskom stave, žalobcovia v dome bývali sporadicky, v roku 1992 pokračovali v prácach na nehnuteľnosti z dôvodu, že spadlo schodisko a bola obmedzená možnosť chodiť do domu. Ďalšie dve schodiská boli pôvodné. Hlavné investície na predmetnej nehnuteľnosti vykonával od jej nadobudnutia prvých 10 rokov, kedy o žalovanej vedomosť nemal, následne vykonávali len udržiavacie práce, resp. práce rozrobené, ktoré nemohol ukončiť len po obdržaní jedného listu od žalovanej v roku 1991, že si nárokuje na vydanie 1 nehnuteľnosti. V roku 1992 nebola predmetná nehnuteľnosť dokončená úplne, jednalo sa o rozpracované investície.

22. a/ Z vyjadrenia právneho zástupcu žalobcov 1,2 súd zistil, že až do nadobudnutia

právoplatnosti rozsudku Okresného súdu Bratislava I č.k. 13C 96/92 zo dňa 20.02.2001, a to do dňa 28.03.2002 žalobcovia 1,2 nemali vedomosť, že žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/2, nakoľko ona im túto skutočnosť nikdy nepreukázala. Žalovaná ani žalobcom, ani súdu nikdy nepredložila rozsudok Najvyššieho súdu v Prahe č. k. 8Tz 23/69 zo dňa 17.03.1969, ktorým bolo rozhodnuté o nezákonnosti prepadnutia jej spoluvlastníckeho podielu štátu, tento dokument sa v spise nenachádza a nikdy nebol k dispozícii ani súdu ani žalobcom.

b/ Nepoprel, že rozsudok Okr. súdu Bratislava I č.k. 13C 96/92 zo dňa 20.02.2001 má deklaratórny charakter a nezakladá nový právny stav. Nakoľko sa v ňom nejednalo o prevod vlastníctva zo žalobcov na žalovanú, títo nemali povinnosť vydať jej 1 nehnuteľnosti, keďže rozsudkom bolo len potvrdené podielové spoluvlastníctvo žalovanej k predmetnej nehnuteľnosti, žalovaná sa ho mala chopiť v takom rozsahu, v akom s ním ako spoluvlastník chcela nakladať, čo neurobila. S poukazom na rozsudok NS SR sp. zn. MCdo 2/2001 zo dňa 26.04.2001 si žalovaná predstavuje vrátenie veci ako protokolárne odovzdanie celej nehnuteľnosti do jej výlučného vlastníctva. Nakoľko však bola len podielovou spoluvlastníčkou v 1 a nehnuteľnosť nebolo možné reálne rozdeliť, nebolo možné, aby spoluvlastníci užívali nehnuteľnosť v rozsahu svojho ideálneho spoluvlastníckeho podielu, žalobcovia nemohli žalovanej preto nehnuteľnosť vydať v 1 a muselo dôjsť k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva súdom. Za deň vrátenia veci preto treba považovať deň nadobudnutia právoplatnosti rozsudku, ktorým súd určil, že žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, t.j. 28.03.2002, ku ktorému dňu si žalobcovia uplatňujú nárok na náhradu nákladov účelne vynaložených na vec po dobu oprávnenej držby od 05.04.1983 do 28.03.2002 v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu nehnuteľnosti v zmysle znaleckého posudku č. 33/2003 B.. L., ktorý je síce vykonaný k 21.05.2003, ale poskytuje reálny podklad pre výpočet výšky zhodnotenia nehnuteľnosti do 28.03.2002.

c/ tvrdenia žalovanej, že problematiku nákladov vynaložených na nehnuteľnosť je potrebné riešiť podľa ustanovení o podielovom spoluvlastníctve, sú nesprávne, pretože žalobcovia 1,2 boli až do právoplatnosti deklaratórneho rozsudku, ktorým bola žalovaná určená za podielovú spoluvlastníčku predmetnej nehnuteľnosti, boli oprávnení držiteľia aj tejto 1-ice nehnuteľnosti. Držba je faktický stav a jej oprávnenosť žalobcovia opierajú o právny titul kúpnej zmluvy, hoci aj domnelý. Kúpnu zmluvou zo dňa 18.02.1982 odkúpili žalobcovia od sestry žalovanej Y. Š. 1 predmetnej nehnuteľnosti, ale táto žalobcov neupozornila pri kúpe na nezrovnalosti druhej 1. Rovnako pri kúpe druhej 1 -ice Bytový podnik Bratislava I kúpnu zmluvou zo dňa 05.04.1983 žalobcovia nemali a nemohli mať vedomosť, že vlastníčkou tejto druhej 1 je žalovaná, preto im patrí právna ochrana náležiaci dobromyseľným držiteľom veci.

d/ Žalobcovia v čase vynaloženia investícií do predmetnej nehnuteľnosti nevedeli o existencii žalovanej a jej spoluvlastníckom podiele až do právoplatnosti rozsudku Okr. Súdu Bratislava I č.k. 13C 96/92 zo dňa 20.02.2001, preto nemohli ani s ňou investície konzultovať, lebo nemali a nemohli mať istotu, ako toto konanie o určenie spoluvlastníctva dopadne.

e/ žalobcovia nespochybnili, že sa jednalo o nevyhnutné opravy predmetnej nehnuteľnosti, za ktoré si žalobcovia uplatňujú náhradu, avšak v § 130 ods. 3 OZ je uvedené, že sa nenahrádzajú obvyklé náklady súvisiace s údržbou a prevádzkou, za ktoré analogicky podľa § 6 Zák. č. 87/1995 Z.z. možno považovať : „náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napr. maľovanie, napúšťanie xytolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, (opravy a výmeny zámok a nátery)“. Preto generálnu opravu predmetnej nehnuteľnosti nemožno považovať za obvyklé náklady súvisiace s údržbou a prevádzkou. Žalobcovia plnením si povinností uložených im rozhodnutím Odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I zo dňa 22.01.1978 zhodnotili predmetnú nehnuteľnosť z ruiny na obývatel'ný dom, podiel žalovanej na nehnuteľnosti mal v čase pred rekonštrukciou hodnotu 63.676 Sk (2.113,65 eur), pričom v dôsledku rekonštrukčných prác žalobcov, títo na základe rozsudku Okr. Súdu Bratislava I č.k. 12C/113/2002 zo dňa 18.11.2012 vyplatili žalovanej titulom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti sumu 199.000 eur.

f/ žalobca 1 s právnou predchodkyňou žalobcu 2 vykonali najzásadnejšie rekonštrukčné práce v období rokov 1983-1988, ktoré práce robili jednak svojpomocne, s pomocou známych. Do roku 1992 vykonali nasledovné rekonštrukčné práce: ošetrovanie a stabilizovanie muriva, izolácie proti vode a vlhkosti, vybudovanie prípojky plynu a plynofikácia objektu, výmena vodovodného a kanalizačného potrubia, kompletná výmena elektroinštalácie, vybudovanie zdravotníckej, zhotovenie nového schodiska, obnova kompletnej fasády domu, zmena dispozície nehnuteľnosti, vyčistenie krovu a suterénu, oprava nosnej konštrukcie krovu, zateplenie podkrovia, postavenie nových štítových stien na streche, výmena strešnej krytiny, osadenie strešných okien, omietnutie a vyvložkovanie komína, kompletná výmena všetkých okien, zriadenie ústredného kúrenia, zbúranie prístavku na dvore, výmena podlahy a polozenie

novej dlažby, nahodenie nových omietok v celom dome, realizácia nových náterov a malieb, osadenie nových dverí, zhotovenie nových obkladov.

23. a/ Z vyjadrenia právneho zástupcu žalovanej súd zistil, že predmetného nároku na náhradu nákladov účelne vynaložených na nehnuteľnosť podľa § 130 ods. 3 Obč. zák. sa oprávnený držiteľ môže domáhať až potom, ako dôjde k vráteniu veci vlastníkovi s poukazom na rozsudok NS SR sp. zn. MCdo 2/2001 zo dňa 26.04.2001, kedy si oprávnený držiteľ môže uplatniť nárok na súde najskôr dňom vydania, resp. vrátenia veci jej vlastníkovi. Výlučne žalobcovia predmetnú nehnuteľnosť užívali od roku 1983, a to aj napriek tomu, že od právoplatnosti rozsudku Okresného súdu Bratislava 1 č.k. 13C 96/92-114 zo dňa 20.02.2001 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava č.k. 14Co 368/01-136 zo dňa 23.02.2002 od 28.03.2002, ktorým bolo potvrdené spoluvlastníctvo žalovanej k predmetnej nehnuteľnosti. Ani po právoplatnosti tohto rozsudku žalovanej nebolo zo strany žalobcov umožnené užívať prináležiaci spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti. Žalovanej teda nebola časť jej nehnuteľnosti zo strany žalobcov vydaná, vrátená po celý čas trvania ich spoluvlastníckeho vzťahu napriek vedomosti, že žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou v podiele 1/2-ice. Z dôvodu, že navrhovatelia podali žalobu dňa 24.03.2005 pred samotným vydaním, resp. vrátením veci žalovanej, uplatňovali si ešte neexistujúci nárok, preto žaloba bola podaná predčasne z dôvodu nedostatku actio nata.

b/ Žalobkyňa dňa 29.03.1992 podala na Okr. Súd Bratislava I žalobu o vydanie veci, resp. 1-ice nehnuteľnosti, ktorá v roku 1997 bola rozšírená o alternatívny petit o určenie podielového spoluvlastníctva žalovanej k 1.ici predmetnej nehnuteľnosti, a to spätne od roku 1949, čomu súd vyhovel deklaratórnym rozhodnutím, právoplatným rozsudkom právoplatným dňa 28.03.2002(č.k. 13C 96/92). Z dôvodu, že právny vzťah medzi žalobcami a žalovanou bol založený na ich podielovom spoluvlastníctve k predmetnej nehnuteľnosti, problematiku úhrady nákladov vynaložených na danú nehnuteľnosť v období ich podielového spoluvlastníctva je potrebné riešiť podľa ustanovení týkajúcich sa podielového spoluvlastníctva § 137 a nasl. OZ, a nie ustanovení o držbe § 129 a nasl. OZ), Žalovaná poukázala na skutočnosť, že žalobcovia nedali ako investujúci spoluvlastníci žalovanej žiadny priestor vyjadriť sa k zamýšľanej investícii na spoločnú vec, preto takýto postup investujúceho spoluvlastníka má za následok neplatnosť právneho úkonu.

c/ žalobcovia tvrdia, že vykonali generálnu opravu predmetnej nehnuteľnosti, ktorá bola v dezolátnom stave, nezodpovedala základným požiadavkám, ktoré boli stanovené zákonom o požiarnej ochrane, hygienickým predpisom, bezpečnostným predpisom, z čoho je zrejmé, že žalobcovia vynaložili na nehnuteľnosť investície na nevyhnutnú opravu a údržby, nejednalo sa o náklady na nie nevyhnutnú údržbu nehnuteľnosti. Navyše náklady na nevyhnutné opravy nehnuteľnosti žalobcovia vykonali bez súhlasu žalovanej ako podielovej spoluvlastníčky, čo je v rozpore s § 139 OZ a jedná sa o neplatný právny úkon podľa § 39 OZ. V prípade, ak by aj z uvedeného dôvodu mohlo v minulosti na strane žalovanej dôjsť k bezdôvodnému obohateniu, právo žalobcov na vydanie bezdôvodného obohatenia sa premlčalo podľa § 107 ods. 1,2 OZ.

d/ žalovaná poukázala na skutočnosť, že žalobcovia nepreukázali, kedy presne prišlo k realizácii jednotlivých opráv predmetnej nehnuteľnosti, t.j. kedy presne vynaložili požadované náklady. Žalobcami predložený znalecký posudok B.. L. zo dňa 21.05.2003 vyčíslil hodnotu stavebných prác zrealizovaných na nehnuteľnosti od roku 1983 do 21.05.2003 na sumu 95.830,84 eur, t.j. 1 pripadajúca na žalovanú 47.915,42 eur, pričom sa zdôrazňujú predovšetkým opravy na rekonštrukciu uskutočnené v období od 1983-1988. Žalobcovia podali žalobu na náhradu predmetných nákladov na súd dňa 24.05.2005, pričom od 31.03.2002 mali právoplatným rozhodnutím potvrdené podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti v podiele 1 v prospech žalovanej. Preto žalobou uplatnený nárok je premlčaný tak z objektívnej stránky (3 roky, odkedy boli náklady na nevyhnutné opravy vynaložené), tak zo subjektívnej stránky (2 roky, odkedy sa oprávnený dozvedel, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor bezdôvodne obohatil,) čo bol najneskôr deň právoplatnosti rozsudku potvrdzujúcim spoluvlastníctvo žalovanej dňom 28.03.2002.

e/ priznanie nároku žalobcov podľa § 130 ods. 3 FOZ predpokladá osobu oprávneného držiteľa ako osoby, ktorá je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný v tom, že mu vec alebo právo patrí. Žalobca 1 potvrdil, že jeho prvá vedomosť o existencii žalovanej bola z roku 1991, kedy ho žalovaná vyzvala listom na vypratanie 1 nehnuteľnosti a umožnenie jej ju užívať. V roku 1992 si žalovaná súdnou cestou uplatnila nárok na vydanie nehnuteľnosti, o čom boli žalobca 1 a právna predchodkyňa žalobcu 2 písomne upovedomení, je nepochybné, že žalovaný 1 s manželkou nemohli byť od roku 1991 dobromyseľnými držiteľmi predmetnej nehnuteľnosti, resp. v danom čase sa žalobcovia oboznámili so skutočnosťami, ktoré u nich museli objektívne vyvolať pochybnosti, že im vec právom patrí alebo že sú subjektom práva, ktorého obsah vykonáva.

f/ žalobcovia prestali byť oprávnenými držiteľmi predmetnej nehnuteľnosti najneskôr v roku 1991, pričom žalobca 1 vo svojej výpovedi potvrdil, že v roku 1992 nebola predmetná nehnuteľnosť v užívaniaschopnom stave a bo s manželkou nútený využívať náhradné bývanie u príbuzných. Z tohto je zrejmé, že zásadnú rekonštrukciu uskutočnili žalobcovia až po roku 1992, kedy už neboli oprávnenými držiteľmi. V zhodnotení nehnuteľnosti, na ktoré žalobcovia poukazujú, je zahrnuté taktiež zhodnotenie nehnuteľnosti, ku ktorému prišlo počas doby, kedy žalobcovia dobromyseľní neboli, preto nemajú nárok na náhradu nákladov vynaložených počas ich neoprávnenej držby. V znaleckom posudku B. L. bola stanovená všeobecná cena predmetnej nehnuteľnosti ku dňu 21.05.2003, ale z posudku nie je zrejmé, v akom rozsahu prispeli k zhodnoteniu náklady, ktoré boli na jej opravu a rekonštrukciu vynaložená do roku 1992 počas doby oprávnenej držby, ani nie je zrejmé, odkiaľ znalec čerpal informácie o termínoch, v ktorých boli jednotlivé opravy a rekonštrukcie realizované.

g/ K preukázaniu nákladov, ktoré prispeli k zhodnoteniu predmetnej nehnuteľnosti a boli vynaložené do roku 1992 žalovaná uviedla, že doklady založené do spisu žalobcami, ktorými sa snažili preukázať rozsah prác do roku 1992, a to doklady o zakúpení tovaru ako rebrík, kľúče, hrable, žiarovka, vedro, závesy a pod. nepreukazujú rozsah skutočne aj keď svojpomocne vykonaných prác na predmetnej nehnuteľnosti žalobcami. Z dokladov je zrejmé len to, že žalobcovia nehnuteľnosť do roku 1992 vyčistili a vykonali záchranné a adaptačné práce, ktoré prispeli k zhodnoteniu nehnuteľnosti v neznámej sume. V čase zásadných rekonštrukčných prác na nehnuteľnosti neboli žalobcovia 1,2 dobromyseľnými držiteľmi, preto nie sú oprávnení si voči žalovanej uplatňovať podľa § 130 ods. 3 OZ náhradu. V prípade, ak by žalobcovia tvrdili, že v čase do roku 1992 vynaložili na nehnuteľnosť určité náklady na zhodnotenie, neuniesli dôkazné bremeno ohľadom tvrdeného rozsahu rekonštrukčných prác, ktoré mali byť do roku 1992 na nehnuteľnosti uskutočnené.

Architektonická štúdia obnovy pamiatky z augusta 1988 predložená žalobcami preukazuje, že žalobcovia vykonali na nehnuteľnosti záchranné a adaptačné práce, nie je však zrejmý ich rozsah ani obsah rekonštrukčných prác, ani ich hodnota. Jedná sa o dokument, ktorý bližšie popisuje rekonštrukčné práce, ktoré nehnuteľnosť v budúcnosti len čakajú v termínoch neuvedených, preto architektonická štúdia nepreukazuje zoznam rekonštrukčných prác realizovaných do roku 1992.

24. Podľa § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená.

Podľa § 130 ods. 3 OZ, oprávnený držiteľ má voči vlastníkovi nárok na náhradu nákladov, ktoré účelne vynaložil na vec po dobu oprávnenej držby, a to v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jej vrátenia. Obvyklé náklady súvisiace s údržbou a prevádzkou sa však nenahrádzajú.

Podľa § 132 ods. 1 OZ, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Podľa § 6 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

25. Oprávnená držba je faktické ovládanie veci alebo práva späté s vôľou nakladať s nimi ako so svojimi, v dobrej viere, že držiteľovi veci alebo vykonávateľovi práva tieto patria. Pri oprávnenej držbe musia byť splnené tri náležitosti : a/ faktické ovládania veci alebo vykonávanie práva, b/ vôľa nakladať s vecou alebo právom ako so svojimi, ako keby držiteľovi vlastnícky patrila, c/ dobrá viera, že mu vec alebo vykonávanie práva patria. Skutočnosť, či držiteľ veci alebo práva je dobromyseľný alebo nedobromyseľný, treba vždy hodnotiť objektívne, a nielen zo subjektívneho hľadiska, z hľadiska osobného presvedčenia samotného držiteľa veci, resp. vykonávateľa práva.

Dobromyseľnosť ako vnútorný psychický stav nemožno priamo dokázať. Možno o nej len usudzovať z okolností, v ktorých sa tento psychický stav navonok prejavuje. Základným rozlišovacím kritériom je, či držiteľ veci alebo vykonávateľa práva pri normálnej opatrnosti, ktorú možno so zreteľom na okolnosti daného prípadu rozumne od neho požadovať, mohol alebo nemohol mať pochybnosti o tom, že mu vec, ktorú fakticky ovláda, alebo právo, ktoré vykonáva, patria. Okolnosti, z ktorých možno usudzovať existenciu dobromyseľnosti, musí v spore preukázať držiteľ veci /vykonávateľ práva/. V prípade pochybností o tom, že ide o držbu oprávnenú sa predpokladá - ide o vyvrátiiteľnú právu

domnienku - že držba je oprávnená. V prípade, že ten, kto popiera dobromyseľnosť držiteľa, má dôkazné bremeno na preukázanie neoprávnenej držby. Na rozdiel od držiteľa, vlastník musí preukázať platný právny dôvod nadobudnutia vlastníctva. Strata dobrej viery držiteľa nastane okamihom, keď sa mu stali známymi skutočnosťami, ktoré z hľadiska objektívneho posudzovania museli u neho dôvodne vyvolať pochybnosti o tom, že mu vec alebo právo patrí. Ku strate dobrej viery dôjde tiež právoplatným rozhodnutím súdu, ktorým sa určuje, že držiteľ má vydať vec vlastníkovi, resp. sa určuje, že vlastníkom veci je iný subjekt než držiteľ. Oprávnenému držiteľovi prislúchajú zásadne rovnaké práva aké má vlastník. Od vlastníka môže oprávnený držiteľ požadovať iba náhradu nákladov účelne vynaložených na vec v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jej vrátenia.

26. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané a medzi sporovými stranami ani nebolo sporné, že žalobca 1 so svojou nebohou manželkou odkúpili na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 18.02.1982 od sestry žalovanej Y. Š. jej spoluvlastnícky podiel 1 na predmetných nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX kat. úz. E. G. za kúpnu cenu 2.113,68 eur. Kúpnu zmluvou zo dňa 05.04.1983 Čsl. štát v zastúpení Bytového podniku Bratislava I ako vlastník predmetných nehnuteľností a správca národného majetku odpredal druhú časť spoluvlastníckeho podielu 1 žalobcovi s manželkou do ich BSM za kúpnu cenu 2.113,68 eur so záväzkom kupujúcich zabezpečiť bývanie v ich 2 izbovom byte pre pôvodnú nájomkyňu v rodinnom dome na L. X H. R. G. M.. Uzavretiu týchto kúpnych zmlúv predchádzalo Rozhodnutie Odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I zo dňa 22.01.1978, ktorým bolo sestre žalovanej Y. Š. a Bytovému podniku Bratislava I ako spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností odstrániť na rodinnom dome na L. X nedostatky vykonaním generálnej opravy objektu a objekt počas opravy vypratať do 2 rokov vzhľadom na zistené nedostatky a dezolátny sta domového schodiska, všetkých domových inštalácií, zlej strechy, klampiarskych výrobkov strechy a priečelia, okien a dverí, dlážky, pivnice, potrebu zbúrania zhnitého dreveného prístavku na dvore. Rozhodnutím zo dňa 18.05.1978 bola lehota na vykonanie opravy predĺžená na 3 roky. Správca predmetného domu na L. X B.. N. Š. listom zo dňa 23.05.1979 oznamoval Odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I nemožnosť vypratania rodinného domu z dôvodu užívania jedného bytu G. M. a nemožnosť riešenia náhradného ubytovania pre menovanú zo strany spoluvlastníkov s upozornením na zlý technický stav domu s nutnosťou nariadenia generálnej opravy. Aj G. M. listom zo dňa 18.09.1981 žiadala Odbor výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I o odstránenie nedostatkov v predmetnom rodinnom dome z dôvodu, že lehota na vykonanie opravy v zmysle rozhodnutia o stavebných opravách z roku 1978 vyprší a budova sa neopravuje, jej stav sa zhoršuje. Sestra žalovanej Y. Š. listom zo dňa 11.01.1982 žiadala ako spoluvlastníčka predmetného rodinného domu na L. X H. R. v 1 o súhlas s prevodom nehnuteľností z dôvodu, že časť domu obýva G.. M. a Bytový podnik Bratislava I jej nebol schopný zabezpečiť náhradný byt, pričom potvrdila, že Čsl. štát v správe Bytového podniku Bratislava I je vlastníkom druhej 1 nehnuteľností a ona nemajú financie na prevedenia tak nákladnej generálnej opravy, pričom o kúpu nehnuteľností prejavil záujem žalovaný 1 s manželkou.

27. Ako mal súd ďalej z vykonaného dokazovania preukázané, žalobca 1 s manželkou Q. H., právnu predchodkyňou žalovaného 2, začali od roku 1983 vykonávať rekonštrukčné práce na predmetnej nehnuteľnosti na L. X H. R., pričom v roku 1982-1983 v čase kúpy predmetnej nehnuteľnosti žalobcami bola predmetná nehnuteľnosť v dezolátnom stave s nutnosťou vykonania generálnej opravy a nutnej rekonštrukcie. Túto skutočnosť mal súd potvrdenú jednak Rozhodnutím Odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I zo dňa 22.01.1978, listom B.. N. Š.Í. zo dňa 23.05.1979, žiadosťou G. M.Í. zo dňa 18.09.1981, žiadosťou Y. Š. zo dňa 11.01.1982 o súhlas s prevodom nehnuteľností, Architektonickej štúdie obnovy pamiatky z roku 1988, Záznamu z rokovania v rozpracovanosti objektu na L. Č.. X zo dňa 26.07.1988 na Stavoprojekte ale aj z výpovede svedkov v konaní prebiehajúcim na Okresnom súde Bratislava I č.k.12C/113/2002 o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, a to B.. H. L., statika a súdneho znalca a B.. H. E., ako i zo znaleckého posudku č. 22-12/81 zo dňa 10.05.1981 Ing. Ľ. V., V... Skutočnosť, že základná rekonštrukcia prebehla v rokoch 1982-1988 mal súd potvrdenú svedkom B.. H. E. v konaní č.k. 12C/113/2002, výpoveďou žalobcu 1, ale aj znaleckým posudkom B.. L. zo dňa 20.06.2003, ktorý popísal v znaleckom posudku uskutočnené rekonštrukčné práce žalobcami ku dňu 21.05.2003. Nepriamo mal súd preukázané vykonanie základných a nutných rekonštrukčných prác mal súd preukázané aj z listinných dokladov založených do spisu žalobcami uvedených v bode 20 odôvodnenia tohto rozsudku.

28. Súd mal ďalej preukázané, že žalovaná (bývajúca v tom čase v USA) vyzvala výzvou

zo dňa 31.07.1991 žalobcu 1 (doručená mu 01.10.1991) na vydanie jej 1 nehnuteľnosti na L. X H. R. titulom Zák. č. 87/1991 Zb. z dôvodu, že rozhodnutím Ľudového súdu z 13.02.1957, ktorým došlo k prepadnutiu majetku žalovanej štátu, bol porušený zákon. Žalobou podanou na Okr. súd Bratislava I dňa 31.03.1991, doručenou žalobcovi 1 dňa 28.06.1994, sa žalovaná voči žalobcovi 1 s manželkou domáhala vydania 1 predmetnej nehnuteľnosti v zmysle Zák. č. 87/1991 Zb., nakoľko štát prevzal vec bez právneho dôvodu a na žalobcu 1 s manželkou bola predmetná nehnuteľnosť prevedená od nevlastníka kúpnu zmluvou zo dňa 05.04.1983. Rozsudkom Okresného súdu Bratislava I č.k. 13C 96/92 -114 zo dňa 20.02.2001, právoplatným dňa 28.03.2002 súd v zmysle zmeneného petitu žaloby dňa 28.06.1994, určil žalovanú za podielovú spoluvlastníčku predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX kat. úz. E. G. v podiele 1 z dôvodu, že rozhodnutie býv. Ľudového súdu v Bratislave č.k. TX 262/50 zo dňa 17.08.1956, ktorým zaistený majetok žalovanej pripadol štátu, bolo zrušené rozsudkom Najvyššieho súdu v Prahe č. 8Tz 23/69 zo dňa 27.03.1969 pre porušenie zákona, preto štát ako nevlastník podielu 1-ice na predmetných nehnuteľnostiach žalovanej nemohol tento podiel previesť kúpnu zmluvou zo dňa 05.04.1983 na žalovaného 1 s manželkou.

29. Rozsudkom Okresného súdu Bratislava I č.k. 12C 113/2002-441 zo dňa 18.11.2012, právop. dňa 19.01.2012 súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1,2 a žalovanej k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX kat. úz. R. E. G., parc.č. 377 zast. plocha o výmere 164 m² - dom súp. č. 323 tak, že spoluvlastnícky podiel žalovanej vo výške 4/8 prikázal do podielového spoluvlastníctva žalobcu 1 v podiele 3/8 a žalobcu 2 v podiele 1/8. Súčasne súd zaviazal žalobcu 1 titulom vyporiadania zaplatiť žalovanej sumu 149.500 eur a žalobcu 2 sumu 49.750 eur.

30. Predmetom prejednávanej veci je nárok žalobcov 1,2 voči žalovanej na zaplatenie sumy 47.915,42 eur (1.443.500 Sk) titulom náhrady účelne vynaložených nákladov na opravu nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX kat. úz. E. G., a to rodinného domu súp. č. 377 postavenom na parcele č. 377 zast. plocha o výmere 164 m² nachádzajúci sa na L. X H. R. v období od 05.04.1983 do 28.03.2002, podľa § 130 ods. 3 OZ. Predpokladom priznania požadovaného nároku žalobcov 1,2 je preukázanie, že ako oprávneným držiteľom spoluvlastníckeho podielu 1 predmetnej nehnuteľnosti na L. X H. R. im voči žalovanej ako vlastníčke tohto podielu na nehnuteľnosti vznikli náklady, ktoré účelne vynaložili na nehnuteľnosť po dobu oprávnenej držby, a to v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jej vrátenia bez nároku na obvyklé náklady súvisiace s údržbou a prevádzkou nehnuteľnosti.

31. Čo sa týka posúdenia oprávnenosti držby predmetnej nehnuteľnosti v období od 05.04.1983 do 28.03.2002 (za ktoré obdobie si žalobcovia 1,2 uplatňujú svoj nárok), mal súd z vykonaného dokazovania za preukázané, že žalobcovia 1,2, príp. právna predchodkyňa žalobcu 2, boli od začiatku nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu 1 predmetnej nehnuteľnosti na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 05.04.1983 od Čsl. štátu zast. Bytovým podnikom Bratislava I dobromyseľní, že predmetný spoluvlastnícky podiel nadobudli skutočne od vlastníka a uzavretá kúpna zmluva je platná, v dôsledku čoho nadobudli žalobca 1 s manželkou predmetný podiel 1 do ich BSM. Presvedčenie, že na základe kúpnej zmluvy sa žalobca 1 s manželkou stali platnými vlastníkami tohto podielu mal súd preukázané predovšetkým z listinných dokladov, na základe ktorých:

- v kúpnej zmluve zo dňa 05.04.1983 prevodca Čsl. štát v zast. Bytového podniku Bratislava I deklaroval svoje vlastníctvo ako národný majetok zápisom na LV č. XXXX kat. úz. E. G.
- v kúpnej zmluve zo dňa 18.02.1982 pri nadobúdaní prvej časti 1 spoluvlastníckeho podielu predmetnej nehnuteľnosti od sestry žalovanej Y. Š. táto v zmluve jasne prehlásila, že vlastníkom druhej 1 nehnuteľnosti je Čsl. štát v správe Bytového podniku Bratislava I a na prevádzanej nehnuteľnosti neviazu žiadne ťarchy ani vecné bremená. Aj pri objednávke znaleckého posudku u Ing. L. V., V. v roku 1981 ako podkladu pre stanovenie kúpnej ceny nehnuteľnosti za účelom odpredaja, uviedla, že vlastníkom druhej časti 1 podielu nehnuteľnosti je Čsl. štát v správe Bytového podniku Bratislava I.
- bol udelený riadny súhlas ObNV Bratislava I s prevodom 1 podielu predmetnej nehnuteľnosti
- žalobca 1 s manželkou zabezpečili v zmysle Kúpnej zmluvy zo dňa 05.04.1983 náhradný byt - odovzdaním ich bytu pôvodnej nájomkyni G. M., ktoré zrieknutie sa svojich členských práv k bytu potvrdzuje presvedčenie žalobcov o platnom nadobudnutí spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti od Čsl. štátu.
- snažili sa splniť Rozhodnutie Odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I zo dňa 22.01.1978 a 18.05.1978, a to vykonanie generálnej opravy celej nehnuteľnosti, bolo by nelogické, aby pri vedomosti, že žalobca 1 s manželkou sa stali vlastníkami len 1 predmetnej nehnuteľnosti na základe Kúpnej zmluvy od Y. Š. a druhá 1 nehnuteľnosti by im nepatrila, resp. by kúpna zmluva z 05.04.1983

bola neplatná z dôvodu, že podiel nepatrí Čsl. štátu, ale žalovanej, by realizovali tak nákladné investície do celej nehnuteľnosti.

- V tejto súvislosti súd poukazuje na nedôveryhodnú výpoveď svedkyne B.. H. G. v konaní č.k. 12C/113/2002 o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktorá napriek tomu, že so sestrou žalovanej Y. Š.D. sa stretávala 1-2 krát ročne, tak pri návšteve svedkyne by Y.. Š. určite nenechávala svedkyňu osamote vo vedľajšej izbe 20 minút potom, čo sa mal údajne k nej dostaviť žalobca 1 ako budúci kupujúci a svedkyňa ako osoba nemajúca vedomosť o odpredávaní domu mala vo vedľajšej izbe počuť, že Y.. Š. hovorila žalobcovi 1, že 1-ica predmetného domu patrí na základe dedičstva žalovanej a užíva ho Bytový podnik Bratislava I. Jednak je nevieryhodné, že po 20 rokoch si svedkyňa pamätá z údajného rozhovoru hlavne na toto tvrdenie Y.. Š. aj napriek tomu, že Y.. Š. v rámci korešpondencie - žiadosti o súhlas na odpredaj domu sama uvádzala, že podielovým spoluvlastníkom v 1 predmetnej nehnuteľnosti je okrem nej Čsl. štát v správe Bytového podniku Bratislava I, čo potvrdila i v Kúpnej zmluve zo dňa 18.02.1982 vyjadrením, že na predmete prevodu neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená. Súd mal preukázané, že odo dňa registrácie oboch kúpnych zmlúv, (a teda Kúpnej zmluvy zo dňa 05.04.1983) žalobcovia začali predmetné nehnuteľnosti riadne užívať ako svoje vlastníctvo, začali na nehnuteľnosti vykonávať rozsiahle opravy a rekonštrukcie s vynaložením značných finančných investícií, ktoré stavebné úpravy realizovali v období od 1983 až 2003, pričom nikým neboli v realizácii tohto práva rušení. Je pravdou, že žalovaná až listom doručeným žalobcovi dňa 01.10.1991 tohto vyzvala na vydanie jej 1 spoluvlastníckeho podielu predmetnej nehnuteľnosti s odôvodnením, že rozhodnutím býv. ľudového súdu zo dňa 13.02.1957 pripadol majetok žalovanej, uvedený dom, štátu, a preto podľa žalovanej bez bližšieho odôvodnenia bol porušený zákon. Je nepochybné, že takéto len údajné tvrdenie žalovanej nemohlo spôsobiť stratu dobrej viery žalobcov, že sa na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 05.04.1983 stratili vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti. Žalobcovia sa o existencii podanej žaloby žalovanou na Okr. súd Bratislava I o vydanie spoluvlastníckeho podielu predmetnej nehnuteľnosti podľa zák. č. 87/1991 Zb. dozvedel až jej doručením dňa 28.06.1994, avšak v konaní č.k. 13C 96/92 na základe zmeneného petitu o určenie vlastníctva na základe právoplatného rozsudku dňa 28.03.2002, ktorým súd určil žalovanú za podielovú spoluvlastníčku v podiele 1 predmetnej nehnuteľnosti došlo prvýkrát k strate dobrej viery a dobromyseľnosti žalobcov, že sú podieloví spoluvlastníci aj druhej 1 nehnuteľnosti odkúpenej kúpnu zmluvou zo dňa 05.04.1983 od Čsl. štátu, čo riešili bezodkladne podaním žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v konaní pred Okr. Súdom Bratislava i č.k. 12C/113/2002. Súd sa v tejto súvislosti prikláňa k tvrdeniam žalobcov, že v čase vynaloženia investícií do predmetnej nehnuteľnosti nevedeli o existencii žalovanej a jej spoluvlastníckom podiele až do právoplatnosti rozsudku Okr. súdu Bratislava I č.k. 13C 96/92 zo dňa 20.02.2001, preto nemohli ani s ňou investície konzultovať, lebo nemali a nemohli mať istotu, ako toto konanie o určenie spoluvlastníctva dopadne, keďže nemali vedomosť o takých skutočnostiach, ktoré by u nich objektívne museli vyvolať pochybnosti o tom že im spoluvlastnícke právo po žalovanej patrí.

32. Čo sa týka nákladov účelne vynaložených na predmetnú nehnuteľnosť po dobu oprávnenej držby t.j. od 05.04.1983 - 28.03.2002, tieto prináležia žalobcom 1,2 v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jej vrátenia, t.j. o čo sa zvýšila hodnota nehnuteľnosti v čase vstupu do oprávnenej držby, v čase pred rekonštrukciou v porovnaní s hodnotou nehnuteľnosti v čase po strate oprávnenej držby, straty dobromyseľnosti, v čase po vykonaní rekonštrukcie. Žalobcovia výšku požadovaných nákladov preukazovali hodnotou predmetnej nehnuteľnosti v čase kúpy 2.113,68 eur a hodnotou nehnuteľnosti vyčíslenou ku dňu 28.03.2002 znaleckým posudkom B.. G. L. č. 33/2003 z 20.06.2003.

Ako mal súd z vykonaného dokazovania preukázané, žalobcovia od roku 1983 vykonávali na predmetnej nehnuteľnosti vzhľadom na dezolátny stav predmetnej nehnuteľnosti nevyhnutné opravy a generálnu opravu nariadenú rozhodnutím správneho orgánu. Z popisu a špecifikácie jednotlivých prác, opráv, rekonštrukčných prác v zmysle vyjadrenia žalobcu 1 a z obsahu znaleckého posudku B.. L. mal súd preukázané, že na predmetnej nehnuteľnosti boli vykonávané také práce na sfunkčnenie nehnuteľnosti na jej užívanie, keďže sa jedná o bytový dom, pričom z dôvodu, že v čase jeho prevzatia do držby žalobcami sa dom nachádzal v dezolátnom stave, tieto stavebné úpravy boli nutné. Ustanovenie § 130 ods. 3 OZ vylučuje z náhrady nákladov obvyklé náklady súvisiace s údržbou a prevádzkou. V prejednávanej veci týkajúcej sa nehnuteľnosti na L. X H. R. však v žiadnom prípade zo strany žalobcov pri vykonávaní opráv nešlo o obvyklé náklady súvisiace s údržbou a prevádzkou v zmysle ich charakteristiky podľa § 6 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ale o generálnu opravu zanedbanej neužívateľskej schátratej nehnuteľnosti, ktorá rekonštrukcia bola zásadná vykonávaná žalobcami v rokoch 1983 - 1988, do roku 1992 prevažná časť a následne v období 28.03.2002 bola rekonštrukcia nehnuteľnosti žalobcami

dokončená. Žalovaná spochybňuje znalecký posudok B.. L. č. 33/2003 zo dňa 20.06.2003, ktorý k dátumu 21.05.2003 oceňoval predmetnú nehnuteľnosť, ale súd je toho názoru, že žalobcovia potom, ako súd právoplatne určil žalovanú za podielovú spoluvlastníčku predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/2, by nevykonávali ďalšie stavebné úpravy za účelom zhodnocovania spoluvlastníckeho podielu aj žalovanej. Vychádzajúc z hodnoty predmetnej nehnuteľnosti v čase jej prevzatia do držby žalobcami a v čase uzavretia Kúpnej zmluvy zo dňa 05.04.1983, ktorá bola stanovená znaleckým posudkom č. 22-12/81 zo dňa 10.05.1981 B.. L. V., V.. vypracovaným na požiadanie Y. Š. na sumu 4.227,33 eur : 2 = 2.113,66 eur a z hodnoty predmetnej nehnuteľnosti v čase jej odovzdania žalovanej ku dňu 28.03.2002, ktorá bola stanovená znaleckým posudkom B.. G. L. č. 33/2003 na sumu 278.771,62 eur : 2 = 139.385,81 eur. Zhodnotenie predmetnej nehnuteľnosti žalobcami 1,2 teda predstavuje 274.544,29 eur : 2 = 137.272,14 eur ako podiel pripadajúci na spoluvlastnícky podiel žalovanej. Žalovaná namietala výšku zhodnotenia, avšak súd poukazuje aj na znalecký posudok znalkyne B.. K. H. č. 11/2009 zo dňa 03.07.2009 vypracovaný v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v konaní pred Okr. súdom Bratislava I č.k. 12C/133/2002, kedy bola všeobecná cena predmetnej nehnuteľnosti ocenená na 398.000 eur, z toho spoluvlastnícky podiel žalovanej 1 predstavoval hodnotu 199.000 eur, teda suma prevyšujúca hodnotu ustálenú znaleckým posudkom B.. L., pričom súd poukazuje na skutočnosť, že aj keď sa žalovaná žiadnym spôsobom od roku 1983 nepričinila o zhodnotenie schátratej nehnuteľnosti, súd v rámci uvedeného súdneho konania zaviazal žalobcov 1,2 na vyplatenie jej spoluvlastníckeho podielu, čo aj žalobcovia 1,2 učinili.

33. Podľa § 130 ods.3 OZ majú právo na náhradu nákladov, ktoré účelne vynaložili na vec (nehnuteľnosť) podobu oprávnenej držby a to v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jej vráteniu. Zákon výslovne ustanovuje, že ak oprávnený držiteľ vec zhodnotí, má voči vlastníkovi nárok na náhradu účelne vynaložených nákladov, ak tieto náklady účelne vynaložil počas doby, keď mal vec v oprávnenej držbe, za predpokladu, že toto zhodnotenie trvá v dobe vrátenia veci. Rozsah náhrady sa neurčuje vynaloženými prostriedkami, ale tým, o čo sa vec ku dňu vrátenia zhodnotila. V prípade vydania bytu, ktorom boli vykonané investície, nie je v takom prípade pohľadávkou hodnota vynaložených prostriedkov na jeho rekonštrukciu, ale rozdiel medzi hodnotou nehnuteľnosti pred a po rekonštrukcii (R 26/1975). Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti súd vyhodnotiac dôkazy jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach súd z vykonaného dokazovania mal preukázané, že žalobcovia 1,2 v konaní preukázali, že ako oprávnení držiteľia pri vstupe do držby nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX kat. úz. E. G. na L. X H. R. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05.04.1983 sa správali ako vlastníci prevádzanej časti nehnuteľnosti, realizovali na nej ako dobromyseľní nadobúdatelia a držiteľia stavebné úpravy, rekonštrukčné práce, generálnu opravu vzhľadom na dezolátny stav nehnuteľnosti a nutnosť vykonania nevyhnutných opráv a následne prispôbenie nehnuteľnosti na plnenie účelu rodinného domu na bývanie, a to v období od roku 1983 - 1988 nevyhnutné opravy, adaptačné práce, od roku 1988 -2002 rekonštrukčné práce. S prihliadnutím na hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v čase pred rekonštrukciou a po nej, zhodnotenie porovnaním všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti znaleckými posudkami B.. V., V.. K. B.. L. predstavuje hodnotu 274.544,29 eur : 2 = 137.272,14 eur ako podiel 1 pripadajúci žalovanej. Keďže súd mal preukázané splnenie podmienok § 130 ods. 1, 3 OZ, súd žalobe žalobcov 1,2 ako dôvodnej vyhovel a priznal im nárok voči žalovanej na zaplatenie požadovanej sumy 47.915,42 eur titulom náhrady nákladov, ktoré účelne vynaložili na predmetnú nehnuteľnosť po dobu ich oprávnenej držby, a to v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jej vrátenia, t.j. právoplatnom vyslovení, že žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1.

34. Čo sa týka námietok žalovanej ohľadne vznesenej námietky premlčania, súd s prihliadnutím na zistenie, že žalobcovia 1,2 boli v čase vykonávania stavebných úprav na zhodnotení predmetnej nehnuteľnosti boli oprávnenými držiteľmi v zmysle § 130 ods. 1 OZ, pričom im vznikol nárok voči žalovanej podľa § 130 ods. 3 OZ, ktorý nárok držiteľa sa premlčuje vo všeobecnej premlčacej lehote, hoci svojou štruktúrou sa podobá nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia, kde platia lehoty uvedené v § 107 OZ. Uplatnenie trojročnej lehoty podľa § 100, § 101 ods. 1 OZ, ktorá začína plynúť odo dňa odovzdania veci vlastníkovi, je podmienené tým, že nárok oprávneného držiteľa nemá základ v ustanoveniach Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení, ale v samostatnom ustanovení § 130 ods. 3, ktoré upravuje otázku vzťahu medzi oprávneným držiteľom a vlastníkom veci. V prejednávanej veci teda premlčacia doba začala plynúť odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku, ktorým bola žalovaná určená za podielovú spoluvlastníčku predmetnej nehnuteľnosti, t.j. odo dňa 28.03.2002, pričom uplynula 28.03.2005. Keďže žalobcovia 1,2 si svoj nárok uplatnili na súde podaním

žaloby dňa 24.03.2005, ich nárok premičaný nie je. Tu súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. MCdo 2/2001, rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 1806/1998.

35. Čo sa týka námietky žalovanej týkajúcej sa vykonávania rekonštrukčných a stavebných prác žalobcami bez súhlasu žalovanej v zmysle ustanovení § 137 a nasl. OZ o podielovom spoluvlastníctve, súd túto námietku vyhodnotil za nedôvodnú s poukazom už vyššie odôvodnenej oprávnenej a dobromyseľnej držby žalobcov predmetného podielu žalovanej na nehnuteľnosti až do 28.03.2002, kedy už rekonštrukčné práce vykonávané žalobcami neboli a tieto si za ďalšie obdobie ani neuplatňujú. Čo treba rozumieť pod pojmom „vrátenie vecí“ v zmysle § 130 ods. 3 OZ, tu sa súd plne stotožňuje s odôvodnením právneho zástupcu žalobcov uvedenom v bode 22 b/ odôvodnenia tohto rozsudku a zároveň aj námietku žalovanej týkajúcej sa predčasne podanej žaloby súd vyhodnotil ako nedôvodnú.

36. O nároku na náhradu trov konania procesných strán súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobcom 1,2 ako úspešnej procesnej strane priznal voči žalovanej, ktorá bola v spore neúspešná, nárok na náhradu trov konania v plnej výške. Súd v zmysle § 262 ods. 2 CSP o výške priznanej náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 nevykonal 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.

Exekúciu možno vykonať len na návrh oprávneného alebo na návrh toho, kto preukáže, že naňho prešlo právo z rozhodnutia (§ 37 ods. 3) (ďalej len „oprávnený“). Oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa tohto zákona, ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie (§ 38 ods. 1, 2 Exekučného poriadku). Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z. z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z. z.).