

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 29C/350/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8115222223
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 02. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Diana Vlčková
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2022:8115222223.15

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Dianou Vlčkovou v právnej veci žalobkyne: K. H., R.. XX.X.XXXX, T. X, XXX XX K., zast.: JUDr. Slavomírom Kučmášom, advokátom so sídlom kancelárie Plynárenská 1, 071 01 Michalovce, IČO: 35557192, proti žalovanej: A. O., R.. XX.X.XXXX, H. XXX, XXX XX N., zast.: JUDr. Petrom Čurillom, advokátom so sídlom kancelárie Hlavná 11, 080 01 Prešov, IČO: 42077915, o zaplatenie 25.200 EUR s príslušenstvom, takto

rozhodol:

- I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni sumu 18.450 EUR v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.
- II. V prevyšujúcej časti žalobu zamietla.
- III. Priznáva žalobkyni voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 74 %.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa žalobou doručenou súdu dňa 25.8.2015 si voči žalovanej uplatnila nárok na zaplatenie 25 200 Eur titulom náhrady za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu za obdobie od augusta 2012 do augusta 2015.
2. Žalobu odôvodnila tým, že sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených na LV č. XXXX, kat. úz. Prešov, každá v 1. Žalobkyňa nadobudla vlastnícke právo k podielu 1 k celku darovacou zmluvou zo dňa 25.6.2013 od svojej matky.
3. V stavbe nachádzajúcej sa na Hlavnej ulici č. XXX sa nachádzajú dva 2-izbové podkrovné byty o výmere byt č. 1 66,09 m² a byt č. 2 o výmere 56,40 m² vrátane vstupnej chodby o výmere 7,90 m² výlučne užívaných žalovanou. Žalovaná výlučne užívala okrem svojho bytu aj byt a parkovacie miesta patriace žalobkyni bez jej súhlasu a bez uzatvorenia zmluvy o nájme, čím bola vylúčená z možnosti predmet spoluvlastníctva užívať v rozsahu jej spoluvlastníckeho podielu, a preto má voči žalovanej právo na ekvivalentnú peňažnú náhradu.
4. Výška peňažnej náhrady sa posudzuje so zreteľom na ust. § 853 Občianskeho zákonníka, ktoré sú obsahom aj účelom najbližšie právnomu vzťahu založenému na užívaní bytu, čo sú ustanovenia upravujúce zmluvu o nájme bytu. Pre prípad riadne uzatvorenej nájomnej zmluvy by žalovanej vznikla povinnosť na úhradu nájomného, čo v danom prípade zodpovedá jej povinnosti na poskytnutie peňažnej náhrady vo výške obvyklého nájomného určeného pre ňou užívaný byt.

5. Podľa vyjadrení viacerých realitných kancelárií možno vzhľadom na stav, lokalitu a polohu uvedených nehnuteľností určiť cenu obvyklého nájomného predmetných nehnuteľností cca na 1 400 Eur mesačne za oba byty a parkovacie miesto.

6. Žalovaná užívala podiel na spoločnej časti patriaci druhému spoluvlastníkovi minimálne od mesiaca august r. 2012. Podľa vyjadrení realitných kancelárií za užívanie predmetného bytu v prípade existencie riadnej nájomnej zmluvy by bola žalovaná povinná uhrádzať obvyklé nájomné vo výške 700 Eur mesačne. Vzhľadom na obdobie, za ktoré žalovaná užívala aj podiel na spoločnej veci patriaci druhému spoluvlastníkovi, t. j. za obdobie od augusta 2012 do augusta 2015, povinnosť na zaplatenie finančnej protihodnoty predstavuje sumu vo výške 25 200 Eur.

7. Zmluvou o postúpení pohľadávky uzavretou medzi predchádzajúcim vlastníkom a žalobkyňou ako postupníkom predchádzajúci vlastník postúpil pohľadávku voči žalovanej, ktorá vznikla z titulu náhrady za neužívanie spoločnej nehnuteľnosti v rozsahu zodpovedajúcom spoluvlastníckemu podielu za obdobie od augusta 2012 do augusta 2013 vo výške 8 400 Eur.

8. Žalovaná so žalobou nesúhlasila. Popierala tvrdenie žalobkyne, aby ona ako podielový spoluvlastník užívala predmetné dva 2-izbové podkrovné byty nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu. Nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX boli a sú v časti prenajaté ako nebytové priestory a vo zvyšku sú opätovne len užívané žalovanou. Žalobkyňa, resp. jej právna predchodkyňa o takomto užívaní boli informované a prinajmenšom konkludentne s takýmto užívaním časti nehnuteľnosti súhlasili.

9. Obdobnú možnosť užívania časti predmetných nehnuteľností mala v plnom rozsahu zabezpečenú i právna predchodkyňa žalobkyne, resp. samotná žalobkyňa. Vo vzťahu k cit. ust. § 3 Občianskeho zákonníka má za to, že je potrebné poukázať na tú skutočnosť, že právna predchodkyňa žalobkyne nadobudla podielové spoluvlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti, a teda sa stala jej podielovým spoluvlastníkom na základe neodplatného právneho úkonu zo strany žalovanej darovacou zmluvou zo dňa 29.4.2003. Za uvedený neodplatný dispozičný úkon sa žalovaná dočkala odmeny v tej forme, že žalobkyňa, resp. jej právna predchodkyňa si neplnia žiadne povinnosti vyplývajúce z existencie podielového spoluvlastníctva. Má za to, že takýto výkon práv a oprávnených záujmov ako žalobkyňa prezentovala vo svojom žalobnom návrhu je minimálne v rozpore s citovanou zásadou občianskeho konania, resp. občianskoprávných vzťahov.

10. Súd na základe skutkových tvrdení žalobkyne, popretí skutkových tvrdení žalovanej, výsluchom žalobkyne, žalovanej, svedkov O. O., S. S., X. J., K. O. a A. D.Ž., oboznámením darovacej zmluvy, zmluvy o postúpení pohľadávky, výpisu z LV, nákresem podlaží predmetných nehnuteľností, rozpisom plochy užívaných výlučne žalovanou, správami realitných kancelárií, ako aj ďalších spisovým materiálom zistil tento skutkový stav:

11. Žalobkyňa, ako aj žalovaná sú vedené ako podielové spoluvlastníčky nehnuteľností vedených na LV č. XXXX, kat. úz. Prešov, každá v podiele 1, a to pozemkov s parc. č. XXX/X o výmere 351 m², XXX/X o výmere 100 m² a stavieb so súpisným č. XXXX a XXXX.

12. Žalobkyňa vlastníctvo k spoluvlastníckemu podielu predmetných nehnuteľností nadobudla na základe darovacej zmluvy uzatvorenej so svojou matkou zo dňa 25.6.2013, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Správy katastra Michalovce zo dňa 13.9.2013 pod č. vkladu V XXXX/XXXX.

13. Jej právna predchodkyňa uvedený spoluvlastnícky podiel nadobudla na základe darovacej zmluvy uzatvorenej so žalovanou dňa 29.4.2003, ktorej vklad bol povolený dňa 14.5.2003 pod č. vkladu C..

14. Žalovaná vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu predmetných nehnuteľností nadobudla na základe kúpnej zmluvy pod č. vkladu C..

15. Žalobkyňa vo svojej výpovedi uviedla, že žalobu podala z dôvodu užívania žalovanou dvoch podkrovných bytov vrátane nádvoria v stavbe nachádzajúcej sa na ulici Hlavnej č. XXX. Ona osobne nemá umožnený vstup do uvedených dvoch podkrovných bytov, ktoré žalovaná užíva výlučne od augusta 2011. Ona osobne sa niekoľkokrát pokúšala dostať do týchto podkrovných bytov, čo však jej zo strany žalovanej umožnené nebolo s tým, že jej to momentálne nevyhovuje a žiadala, aby jej písomne

oznámila, kedy chce uvedené priestory navštíviť. Okrem iného užíva celé nádvorie, kde parkuje svoje dve autá a zároveň toto využíva ako skladový priestor. Celkovo výlučne užíva výmeru uvedených bytom v rozsahu 130 m².

16. Žalovaná vo svojej výpovedi uviedla, že v danom prípade ide o nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú na Hlavnej ulici XXX a Kováčskej 2/A v Prešove, pričom s bývalou podielovou spoluvlastníčkou - matkou žalobkyne sa ústne dohodli, že ona bude užívať podkrovné priestory. Dôvodom bola skutočnosť, že bolo nevyhnutné chodiť často do Prešova, hľadať nájomcov a spravovať uvedené nehnuteľnosti. V podkrovných priestoroch sa nachádzali dve bytové jednotky, ktoré boli rozdelené priečkou, pričom časť sa užívala ako kancelársky priestor a v čase, kedy si vyžadovala prevádzka nehnuteľnosti dlhšiu dobu spravovania a vybavovania, ona v uvedenom kancelárskom priestore prespávala. Neskôr uvedené byty užívala s rodinou v čase, kedy bolo potrebné riešiť prevádzku uvedených nehnuteľností. Pokiaľ ide o tvrdené podkrovné byty, jeden je o výmere 71,03 m² a ďalší byt z dvora je o výmere 55,63 m² a potom je tam vstupná chodba o výmere 9 m². Pokiaľ ide o nádvorie, toto má výmeru 108 m², pričom ide o priestor, kde je možné zaparkovať nie 2, ale 5 áut. Okrem iného z Hlavnej ulice pri vstupe drevenou bránou sa nachádza podchod, tzv. dufart, ktorý je voľne prístupný a slúži aj na vykladanie tovaru pre prevádzky a aj samotná žalobkyňa tento užíva ako parkovacie miesto. Okrem iného časť nebytových priestorov stavieb na Hlavnej ul. č. XXX, ako aj Kováčskej X/A sú prenajaté. Súdu predložila nákres podlaží nehnuteľností oboch stavieb s tým, že na prízemí sú prenajaté priestory pre lekára 78 m², FIO banku 60 m², ďalej na 1. poschodí bola umiestnená reštaurácia Q. o výmere 168 m², súčasne bez nájomníka a v podkroví sa nachádzajú dva byty. Pokiaľ ide o J. X/A, tak na prízemí je herňa o výmere 64,41 m² a na poschodí a v podkroví je umiestnený mezonetový byt, ktorý nie je užívaný od r. 2005. Pokiaľ ide o prenajaté priestory, každej z podielových spoluvlastníčok je vyplácané nájomné v podiele 50 %. S matkou žalobkyne uzatvorili ústnu dohodu, že ona bude užívať dva podkrovné byty na Hlavnej XXX a matka žalobkyne zabezpečovať chod a užívanie nehnuteľností umiestnených na Kováčskej ul.

17. Žalobkyňa súdu predložila technický nákres stavieb na Hlavnej ul. XXX a Kováčskej X/A, vrátane výmer s uvedením rozsahu priestorov výlučne užívaných ňou, prenajatých, ako aj neprenajatých nebytových priestorov.

18. Z predložených listinných dôkazov č. I. 83 - 112 vyplýva, že dňa 25.7.2012 došlo k prepojeniu bytu O. s bytom D. nachádzajúcich sa v podkroví stavby na Hlavnej ul. 144 s tým, že výlučne užíva byt D. o výmere 55,63 m², byt O. o výmere 71,03 m², technický priestor v átriu o výmere 8 m², časť pivničného priestoru na skladovanie o výmere 10 m², časť átria na parkovanie 2 áut a sedenie o výmere 29 m² v celkovom rozsahu 173,66 m². Zároveň z predloženého technického nákresu vyplýva celková výmera podlahových plôch nebytových, ako aj bytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbách v podielovom spoluvlastníctve sporových strán na Hlavnej č. XXX a Kováčskej č. X/A v celkovom rozsahu 933,49 m².

19. V roku 2012 a 2013 boli prenajaté nebytové priestory o výmere 370,41 m² (H. XXX - Lekár u Spasiteľa 78 m², discobar 168 m² a Kassa záložňa, a.s. o výmere 60 m² a na Kováčskej 2/A o výmere 64,41 m²) s tým, že celková plocha neprenajatých nebytových priestorov predstavovala 563,08 m².

20. V r. 2014 a 2015 boli prenajaté nebytové priestory spolu v rozsahu 202,41 m² (H. XXX Lekár u Spasiteľa - 78 m², FIO banka, a.s. o výmere 60 m², Kováčska 2/A - SAPLAY s.r.o. o výmere 64,41 m²) s tým, že celková plocha neprenajatých nebytových priestorov bola 731,08 m².

21. Svedok K. O. uviedol, že v budove na Hlavnej ul. č. XXX užívajú dva podkrovné izby, parkovacie miesta pre dve motorové vozidlá, priestor na sedenie v átriu 3 x 3 m a potom pivnicu v rozsahu 10 m², ktorú užívajú ako skladovací priestor. Ďalej je tam tzv. sociálna miestnosť, kde má uložené náradie a veci určené na údržbu nehnuteľností. Ide o miestnosť o výmere 4 x 4 m, ktorú užívajú v 1.

22. Do uvedených priestorov sa nasťahovali v septembri 2011 pod podmienkou, že oni budú užívať uvedené byty a matke žalobkyne budú dané k dispozícii všetky priestory na J. ul. Tieto priestory neužívajú a zabezpečuje sa v nich iba nevyhnutná údržba. Asi 5 rokov pred uvedeným obdobím využívali iba jeden podkrovný byt a k prepojeniu oboch bytov došlo 25.7.2012.

23. Syn žalovanej O. O. vo svojej svedeckej výpovedi uviedol, že spolu s rodičmi užívajú podkrovné apartmány na Hlavnej ul. XXX. Uviedol, že má vedomosť o dohode matky a jej sestry, že oni budú výlučne užívať uvedené podkrovné byty a ona priestory na J. ul.

24. Svedkyňa S. S. uviedla, že má vedomosť o užívaní predmetných bytov žalovanou. Nebola svedkom toho, aby p. H.á (matka žalobkyne) mala výhrady k užívaniu tohto bytu žalovanou. Vie, že boli dohodnuté, že tieto budú užívať na polovicu, ale neskôr mala pocit, že p. H. chce užívať viac.

25. Svedkyňa X. J. uviedla, že bola účtovníčkou žalovanej a predtým aj právnej predchodkyne žalobkyne. Pozná obe sporové strany, keďže pre nich pôsobila ako účtovníčka od r. 2004. Z uvedeného dôvodu jej aj bol známy užívací stav. Pôvodne sa nehnuteľnosť na Hlavnej ul. XXX využívala ako kancelársky priestor, avšak v auguste 2011 sa pani O. do týchto priestorov nasťahovala. Najprv užívala jeden z bytov a asi po 1,5 roku došlo k jeho prepojeniu s druhým bytom. Aký názor mala právna predchodkyňa žalobkyne k presťahovaniu to nevie, ale k rozšíreniu priestorov sa vyjadrila tak, že pokiaľ žalovaná užíva Hlavnú XXX, ona bude užívať J. X/A.

26. Svedkyňa A. D. uviedla, že vie, že žalovaná býva na H. ulici, nakoľko ju tam viackrát navštívila. Priestory na J. ulici neužíva vôbec. Pokiaľ ide o užívacie vzťahy, má vedomosť, že vlastníkom je žalovaná a p. H.. Súčasne má vedomosť o tom, že žalovaná spravuje celú nehnuteľnosť.

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

28. Nárok spoluvlastníka na náhradu spoločnej veci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu vyplýva z ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Jeho nevyhnutným predpokladom je užívanie tejto veci druhým spoluvlastníkom (ostatnými spoluvlastníkmi) nad rozsah jeho (ich) spoluvlastníckeho podielu. Neužívanie vecí v rozsahu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkov musí byť dôsledkom jej užívania druhým spoluvlastníkom nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Len v takomto prípade sa spoluvlastník užívajúci spoločnú vec nad rozsah spoluvlastníckeho podielu podieľa na prisvojovaní si úžitkovej hodnoty veci vo väčšej miere, než zodpovedá jeho podielu. Nie je pritom rozhodujúce, či tento stav vyplýva z dohody spoluvlastníkov (okrem, ak by jej súčasťou bola aj dohoda o bezplatnom užívaní celej veci alebo jej časti) alebo z rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka, alebo či ide o faktický stav.

29. Je zrejmé, že ak by spoločná vec vôbec nebola spoluvlastníkmi užívaná, žiaden nárok na náhradu za jej neužívanie by medzi nimi nevznikol. Rovnako takýto nárok nevzniká ani v prípade, ak spoluvlastník užíva len časť vecí v rozsahu neprevyšujúcom jeho spoluvlastnícky podiel, pretože v takomto prípade nič nebráni druhému spoluvlastníkovi, aby sa tiež podieľal na užívaní oprávnení v rozsahu svojho podielu, a to užívaním zostávajúcej časti veci.

30. Dôvod, pre ktorý tento spoluvlastník prípadnú spoločnú vec neužíva, nie je právne významný a rovnako tak nie je významné ani prípadné užívanie časti veci treťou osobou.

31. Pri posudzovaní rozsahu užívania spoločnej veci však nemusí byť rozhodujúca len veľkosť užívanej časti veci, ale rozhodujúca môže byť úžitková hodnota užívanej časti veci, ak je táto hodnota vzhľadom na konkrétne okolnosti u jednotlivých častí vecí rozdielna (uznesenie NS SR zo dňa 27.10.2010 pod sp. zn. 6Cdo/184/2010).

32. Vykonaným dokazovaním bolo jednoznačne preukázané, že obe sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených na LV č. XXXX, kat. úz. Prešov.

33. Je nesporné, že nárok spoluvlastníka na náhradu za užívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu nevzniká, ak spoluvlastník užíva len časť vecí v rozsahu neprevyšujúcom jeho spoluvlastnícky podiel, pričom v takomto prípade nebráni nič druhému spoluvlastníkovi, aby užíval zostávajúcu časť veci.

34. Z predložených listinných dôkazov nepochybne vyplýva, že celková výmera podlahových plôch bytových a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbách súpisné č. XXXX a XXXX na Hlavnej č. XXX a Kováčskej X/A je 933,49 m² (stavba na Hlavnej č. XXX - prízemie nebytové priestory 78 m²

a 60 m²; poschodie nebytový priestor o výmere 168 m² a podkrovie byt A 71,03 m² a byt B 55,63 m²; technický priestor - átrium 16 m² a pivnica 150 m²; stavba J. X/A - prízemie nebytový priestor 64,41 m²; poschodie byt 1 64,25 m² a byt 2 58 m² a podchod - átrium 148,17 m².

35. Z výsledkov vykonaného dokazovania nesporne vyplynulo, že žalovaná výlučne užíva časť stavby na H. XXX, a to byt A 71,03 m², byt B 55,63 m², časť technického priestoru v átriu 8 m², časť pivnice ako skladovací priestor o výmere 10 m², časť átria na parkovanie 2 áut a sedenie 29 m² v celkovom rozsahu 173,66 m². Okrem uvedených priestorov súd započítal do jej užívacieho stavu aj 1 prenajatých priestorov, z ktorých každej z podielových spoluvlastníčok je vyplácané nájomné v rozsahu 50 %.

36. Na základe uvedeného tak bolo ustálené, že žalovaná v rozhodnom období v rokoch 2012 - 2013 užívala výlučne bytové priestory na H. Č.. XXX a časť nebytových priestorov v rozsahu 173,66 m² vrátane 1 prenajatých priestorov v rozsahu 185,20 m², teda užívala predmetné nehnuteľnosti v celkovom rozsahu 358,86 m², čo predstavuje 38 % z celkovej výmery podlahových plôch bytových, ako aj nebytových priestorov.

37. V r. 2014 a 2015 výlučne užívala bytové a nebytové priestory v rozsahu 173,66 m² po započítaní 1 prenajatých priestorov v rozsahu 101,205 m² tak užívala predmetné nehnuteľnosti v rozsahu 274,865 m², čo predstavuje 29 % z celkovej výmery podlahových plôch bytových a nebytových priestorov stavieb v podielovom spoluvlastníctve sporových strán.

38. Keďže žalovaná preukázateľne v rozhodnom období neužívala zostávajúcu časť nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve sporových strán, možno konštatovať, že výlučným užívaním bytových, ako aj časti nebytových priestorov stavby nachádzajúcej sa na Hlavnej č. 144 nemohlo u nej dôjsť k užívaciemu stavu nad rámec jej spoluvlastníckeho podielu. Žalobkyňou ani jej právnu predchodkyňou nebolo preukázané, že v rozhodnom období im bolo bránené užívať zostávajúcu časť nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve v rozsahu zodpovedajúcom ich spoluvlastníckemu podielu.

39. Na základe vyššie uvedených skutočností, preto súd I. inštancie rozsudkom zo dňa 03.12.2018 výrokom I. žalobu ako nedôvodnú zamietol z dôvodu nepreukázania, že žalovaná užíva nehnuteľnosti v predmete podielového spoluvlastníctva strán sporu nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu.

40. Krajský súd v Prešove uznesením zo dňa 26.02.2020 pod sp.zn. 23Co/47/2019 rozsudok súdu I. inštancie zrušil a vrátil na ďalšie konanie.

41. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že je dôvodná odvolacia námietka spočívajúca v tom, že v danom prípade nie je možné pri hodnotení toho, či žalovaná užíva nehnuteľnosť nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu vychádzať len z matematicky vyjadrenej plochy celej spoločnej nehnuteľnosti a tej časti, ktorú výlučne užíva žalovaná. Pri určení toho, či spoluvlastník užíva svoj spoluvlastnícky podiel nad jeho rozsah je dôležitá aj kvalita jednotlivých častí spoločnej veci. Odvolací súd súhlasí so žalobkyňou, keď v odvolaní uviedla, že je rozdiel, či spoluvlastník užíva určitú výmeru spoločnej nehnuteľnosti tvorenú bytom, alebo nebytovým priestorom, podchodom, resp. átriom.

42. Dopusil bolo preukázané, že zo spoločných priestorov strán je určitá časť nevyužitá, ďalšia časť v nájme a poslednú časť tvoria 2 podkrovné byty. Spor medzi stranami spôsobuje užívanie 2 podkrovných bytov výlučne žalovanou bez poskytnutia finančnej náhrady žalobkyne. K takémuto výlučnému užívaniu došlo podľa tvrdenia žalovanej na základe dohody spoluvlastníkov (žalovanej a právnej predchodkyne žalobkyne). Obsahom dohody má byť podľa tvrdenia žalovanej aj to, že právna predchodkyňa žalobkyne môže výlučne užívať byt v druhej spoločnej nehnuteľnosti strán. Žalovaná takúto dohodu potvrdila aj vo svojej výpovedi. Žalobkyňa takúto dohodu popiera, súd však nevykonal navrhnutý dôkaz, teda výsluch právnej predchodkyne žalobkyne, ktorý je relevantný pre posúdenie existencie dohody. Ak by takáto dohoda existovala, žaloba by bola zrejme nedôvodná.

43. Pokiaľ vyššie uvedená dohoda nebude preukázaná, tak potom žalovaná výlučným užívaním 2 sporných bytov užíva spoločnú nehnuteľnosť nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Pre vyčíslenie nároku žalobkyne je potrebné zaoberať sa iba hodnotou nájmu týchto bytov, nie zvyškom spoločných nehnuteľností. Je bez právneho významu, že konkrétne priestory spoločnej nehnuteľnosti nie sú zapísané ako samostatné veci, dôležitá je možnosť ich samotného užívania.

44. Z uvedených dôvodov odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok a uložil súdu I. inštancie, aby zistil či žalovaná užíva výlučne 2 sporné byty na základe dohody. Ak tvrdená dohoda bude preukázaná, žaloba je nedôvodná. Ak takáto dohoda preukázaná nebude, má žalobkyňa nárok na 1 z ceny nájmu predmetných 2 bytov.

45. Právna predchodkyňa žalobkyne uviedla, že medzi ňou a žalovanou neexistovala žiadna dohoda o užívaní predmetných nehnuteľností. Žalovaná sa bez jej vedomia výlučne nasťahovala do predmetných podkrovných bytov, kde vymenila kľúče a zamedzila im prístup do týchto bytov. Bola podielovou spoluvlastníčkou so žalovanou od roku 2004 a správu uvedených nehnuteľností zabezpečovali spolu vrátane ich matky. Každý zabezpečoval to, čo momentálne mohol; matka rozpočítavala, resp. refaktúrovovala jednotlivým nájomcom zistenú spotrebu na základe údajov z vodomera, elektromera, alebo plynomera. Predmetné priestory boli vždy užívané ako byty, ktoré boli nadštandardne vybavené; išlo o kompletne vybavenú domácnosť, ako kuchyne, spálne, obývacie izby s veľkoplošnou obrazovkou. Pred ich užívaním boli uvedené bytové jednotky prenajímané iným osobám.

46. Žalovaná súdu predložila emailovú komunikáciu zo dňa 10.12.2011, ktorým právna predchodkyňa žalobkyne jej oznámila, že nakoľko sa táto nasťahovala s rodinou do jedného z bytov na H.j, žiada ako kompenzáciu užívanie 2 bytov na J. B.. Tam by bola zodpovedná za všetko vrátane správy uvedenej nehnuteľnosti. Zároveň žiadala žalovanú či môže prísť za účelom podpísania dodatku k zmluve.

47. Žalovaná v reakcii na emailovú komunikáciu dňa 10.12.2011 uviedla, že nebude mať nič proti tomu, ak bude užívať poschodie a podkrovie na J. B.. Je potrebné zahrnúť všetko do zmluvy, ktorá bude upravovať vzťahy medzi nimi pri hospodárení a narábaní so spoločným majetkom, ktorého sú spoluvlastníčky. Bude potrebné poriešiť participáciu v komunikácii s úradmi, správcami sietí, poistenia budov, údržby a opravy priestorov, vystavovanie faktúr, odpisu vody, zháňania nájomcov, znášanie nákladov a pod. Je toho strašne veľa, čo všetko je potrebné zahrnúť do zmluvy.

48. Svedkyňa k obsahu uvedenej emailovej komunikácii uviedla, že takýto návrh ona žalovanej predložila, keďže dovtedy nemala informáciu, že sa táto do uvedených bytových priestorov presťahovala. Túto informáciu dostali od cudzích ľudí. Žiadala od nej, aby jej bolo umožnené užívať nebytové priestory na Kováčskej ulici s tým, že tieto bude prenajímať sama a celý prenájom si nechá, keďže užíva všetky predmetné byty. S takýmto návrhom však žalovaná nesúhlasila a trvala, že prenájom je potrebné deliť na jednu polovicu. Preto medzi nimi k dohode nedošlo.

49. Súdu bola predložená písomná výpoveď Mariana Baloghovej, matky žalovanej a starej matky žalobkyne, ktorú však súd nemohol posúdiť ako písomnú výpoveď svedka podľa § 196 CSP, nakoľko táto nebola predložená na základe výzvy súdu, ktorý by uvedenú svedkyňu poučil o právnych následkoch krivej výpovede. Z uvedeného dôvodu, tento dôkaz oboznámil iba ako dôkaz listinný.

50. Z uvedeného listinného dôkazu vyplýva, že spôsob užívania vyššie špecifikovaných 2 podkrovných bytov výlučne užívaných žalovanou nikdy nebol dohodnutý s právnou predchodkyňou žalobkyne ani so žalobkyňou.

51. Vykonaným dokazovaním tak nebola preukázaná existencia dohody medzi žalovanou a právnou predchodkyňou žalobkyne o výlučnom užívaní predmetných podkrovných bytov žalovanou.

52. Podľa názoru súdu I. inštancie predložená emailová komunikácia nepreukazuje súhlas právnej predchodkyne žalobkyne s výlučným užívaním predmetných bytov žalovanou. Z uvedenej emailovej komunikácie totižto vyplýva, že právna predchodkyňa žalobkyne podmienila výlučné užívanie predmetných bytov svojim právom výlučne užívať byty v stavbe na Kováčskej ulici tým, aby o tom bola spísaná zmluva. Samotná žalovaná v reakcii na uvedenú emailovú komunikáciu uviedla, že s tým problém nemá, avšak je potrebné medzi nimi uzatvoriť zmluvu, ktorá bude upravovať všetky práva a povinnosti pri hospodárení a nakladaní so spoločným majetkom vrátane participácie komunikácie s úradmi, správcami sietí, vo vzťahu k poisteniu budov, ich údržby a opravy a pod.

53. Z výpovede právnej predchodkyne žalobkyne nesporne vyplynulo, že chcela výlučne užívať nielen bytové, ale aj spravovať nebytové priestory v stavbe na J.I. B. s tým, že si všetky prostriedky z prenájmu

ponechá. S tým však žalovaná nesúhlasila s odôvodnením, že žiada, aby prostriedky z prenájmu boli rozdeľované v súlade s výškou ich spoluvlastníckeho podielu a preto k dohode v konečnom dôsledku nedošlo.

54. Pokiaľ samotná žalovaná podmieňovala výlučné užívanie bytov na stavbe na J. B. zo strany právnej predchodkyne žalobkyne uzatvorením zmluvy v predmete úpravy práv a povinností k spoločnému majetku, ktorej existencia preukázaná nebola, potom nie je možné konštatovať, žeby medzi stranami sporu, resp. právnou predchodkyňou žalobkyne a žalovanou došlo k dohode o spôsobe výlučného užívania predmetných bytov žalovanou.

55. Keďže existencia dohody o spôsobe užívania predmetných podkrovných bytov preukázaná nebola, potom súd I. inštancie v súlade s právnym názorom odvolacieho súdu má žalobkyni priznať nárok na 1 z ceny nájmu predmetných bytov za žalované obdobie.

56. Žalobkyňa súdu predložila vyjadrenie k cene prenájmu uvedených nehnuteľností zo strany realitnej kancelárie G.I.C. Real, s.r.o. zo dňa 15.07.2014 s uvedením, že cena prenájmu jedného bytu sa v historickej časti centra mesta Prešov na H. B. Č.. XXX môže pohybovať vo výške okolo 450 m²; podľa vyjadrenia spoločnosti Real Prosperity, s.r.o. zo dňa 19.05.2014 vo výške 300 EUR/m²; podľa spoločnosti PROKREAL, v.o.s. zo dňa 13.06.2014 vo výške 7,092 až 7,15 EUR/m²; podľa vyjadrenia realitnej kancelárie Perla Laská zo dňa 26.02.2014 vo výške okolo 7,5 EUR až 7,88 EUR/m² a podľa realitnej kancelárie GARANT REAL, s.r.o. zo dňa 21.07.2014 bola cena prenájmu bytovej jednotky č. 1 v hodnote cca 550 EUR za mesiac a č.2 450 EUR za mesiac.

57. Žalobkyňa v priebehu súdneho konania predložila znalecký posudok č. 7/2021 vypracovaného znalkyňou X.. V. K., ktorým bola určená priemerná hodnota nájmu za mesiac bytu č. 1 o výmere 55,63 m² vo výške 484 EUR a bytu č. 2 o výmere 71,03 m² vo výške 541 EUR a hodnota parkovania za 1 parkovacie miesto vo výške 15 EUR. Hodnota nájmu za obdobie 8/2012 - 8/2015 v rozsahu 36 mesiacov bola určená za byt č. 1 vo výške 17.424 EUR; byt č. 2 19.476 EUR a parkovacie miesto 1.080 EUR, teda v celkovej výške 37.980 EUR, ktorá žalovanou rozporovaná nebola.

58. Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní konanom dňa 26.01.2022 uviedol, že žiada priznať žalobkyni voči žalovanej nárok na zaplatenie náhrady za užívanie predmetných podkrovných bytov nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu v zmysle predloženého znaleckého posudku vo výške 18.990 EUR s tým, že nerealizuje procesný úkon čiastočného späťvzatia žaloby nad uvedenú sumu.

59. Vykonaným dokazovaním potom bolo jednoznačne preukázané, že predmetné podkrovné byty v rozhodnom období užívala výlučne žalovaná a to nielen v rozsahu zodpovedajúcom jej spoluvlastníckemu podielu, ale užívala aj spoluvlastnícky podiel žalobkyne.

60. S poukazom na vyššie citované rozhodnutie Najvyššieho súdu SR pod sp.zn. 6Cdo/184/2010 nie je v danom prípade rozhodujúce, či tento stav vyplýva z dohody spoluvlastníkov, z rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka, alebo či ide o stav faktický. V takomto prípade bez ohľadu na uvedenú skutočnosť spoluvlastníkovi, ktorého spoluvlastnícky podiel je užívaný druhým, alebo ostatnými spoluvlastníkmi, patrí náhrada za neužívanie spoločnej veci.

61. V rozhodnom období žalobkyňa, resp. jej právna predchodkyňa nemali možnosť predmetné podkrovné byty užívať, keďže tieto výlučne užívala žalovaná so svojou rodinou, čo z jej strany rozporované nebolo.

62. Pri určení výšky náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu žalobkyne, resp. jej právnej predchodkyne žalovanou, súd vychádzal zo všeobecnej hodnoty nájomného zodpovedajúcom spoluvlastníckemu podielu žalobkyne určeného znaleckým posudkom č. 7/2021 za obdobie 8/2012 - 8/2015 -36 mesiacov vo výške 36.900 EUR (nájom za byt č. 1 -17.424 EUR + nájom byt č. 2 -19.476 EUR), teda hodnote spoluvlastníckeho podielu žalobkyne, resp. jej právnej predchodkyne zodpovedá suma 18.450 EUR.

63. Na podporu záverov súdu o primeranosti náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu žalobkyne, resp. jej právnej predchodkyne vo výške všeobecnej hodnoty nájomného vyjadrujúceho majetkový

prospech žalovanej jeho užívaním poukazuje na závery rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR pod sp.zn. 20Cdo/4756/2010 zo dňa 28.11.2012.

64. Z rozhodnutia odvolacieho súdu pod sp.zn. 23Co/47/2019 nesporne vyplýva, že v prípade nepreukázania existencie dohody o výlučnom užívaní sporných bytov žalovanou má žalobkyňa nárok na náhradu 1 nájmu za predmetné podkrovné byty; potom nárok žalobkyne uplatnený aj za nájom jedného parkovacieho miesta je v danom prípade v plnom rozsahu nedôvodný a preto súd žalobu v uvedenej časti zamietol.

65. V zmysle záverov znaleckého posudku č. 7/2021 priznal tak žalobkyni nárok na náhradu za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu resp. spoluvlastníckeho podielu jej právnej predchodkyne vo výške 18.450 EUR a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol, keďže jej právny zástupca napriek tvrdeniu, že žiadajú priznať uplatnený nárok v sume 18.990 EUR uviedol, že procesný úkon čiastočného späťvzatia nad uvedenú sumu nerealizuje.

66. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

67. 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.

68. O nároku na náhradu trov konania bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že úspešnej žalobkyni bol priznaný nárok na pomernú časť náhrady trov konania vo výške percentuálneho rozdielu úspechu a neúspechu v spore, teda v rozsahu 74 %. Žalobkyňa bola úspešná v 82% z hodnoty sporu a neúspešná v 18 % z hodnoty sporu, preto jej patrí nárok na náhradu trov konania v rozsahu 74 %.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Prešov.

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

Podľa § 365 ods. 2 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.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku. Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku