

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/245/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1105211564
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 03. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Chalupka
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2019:1105211564.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Milana Chalupku a členov senátu JUDr. Juraja Považana a JUDr. Janky Richterovej v právnej veci žalobcov: 1/ W. L., U.. XX.XX.XXXX, R.: L. X, R., 2/ C. L., U.. XX.XX.XXXX, R.: L. X, R., obaja v zast.: JUDr. Andrej Gunár, advokátom so sídlom: Panenská 6, Bratislava, proti Ž.: Š. E., U.. XX.XX.XXXX, R.: E. XX, R., v zast.: MARKECHOVA JMJ LEGAL, advokátska kancelária s.r.o., advokátska kancelária so sídlom: Bajkalská 5/C, Bratislava, o náhradu účelne vynaložených nákladov vo výške 47.915,42 eur, na odvolanie žalovanej voči rozsudku Okresného súdu Bratislava III, č.k. 16C/107/2005-603 zo dňa 13.03.2018, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e.

Žalobcom 1/ a 2/ sa p r i z n á v a náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ sumu 47.915,42 eur do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Žalobcom 1/ a 2/ priznal súd prvej inštancie priznal náhradu trov konania v plnej výške.

2. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie právne odôvodnil podľa § 130 ods. 1, 3, § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 6 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a vecne tým, že 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 nehnuteľností.

3. 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.L. Č.. XX/XXXX, znaleckým posudkom B.. L. V. Č.. XX-XX/XX, 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 revíznou 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 G. N. L. X H. R., Technickými správami plynovej inštalácie, zdravotnej inštalácie v predmetnom rodinnom dome z roku 18982, Východiskovou revíznou 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 :

4. Z LV č. XXXX vyhotoveného dňa 24.02.1982 súd zistil, že spoluvlastníkmi nehnuteľností v kat. úz. E. G. súp. č. XXX, parc. č. XXX 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.

5. Z LV č. XXXX vyhotoveného dňa 24.02.1982 súd zistil, že bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v kat. úz. E. G. súp. č. XXX, parc. č. XXX 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.

6. Z LV č. XXXX vystaveného dňa 07.08.2002 súd zistil, že podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v kat. úz. E. G. súp. č. XXX, parc. č. XXX 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.

7. Rozhodnutím Odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I č. Výst.: 6935/1978-Mat zo dňa 22.01.1978 bolo nariadené Y. Š.D. (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. 8. 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. Š.D. a Bytového podniku Bratislava I vypratať byt od bytov, jeden byt užíva G. M.L., ktorá súhlasila s náhradným ubytovaním v priestoroch Slovakoturistu, 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.

9. 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.

10. 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., 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.

11. Z Kúpnej zmluvy zo dňa 18.02.1982, registrovanej Štátnym notárstvom Bratislava I pod č. RI 21/82 sestra žalovanej Y. Š., A.. 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), pričom 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., U.. XX.XX.XXXX.

12. 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. 2561. Kupujúci prehlásili, že nehnuteľnosť dobre poznajú, v tejto bývajú a kupujú ju v stave, v akom sa nachádza.

13. 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, právopl. 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.

14. 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 Zuzane Vargovej domáhala zaviazania žalobcu 1 s manželkou na uzavretie so žalovanou dohodu o vydaní ideálnej 1 predmetnej nehnuteľnosti na Klariskej 4 v Bratislave 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. dného 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. XXX sumou 2.460 Kčs (81,65 eur), teda spolu 250.742 Kčs (8.323,10 eur) .

c/ Zo znaleckého posudku č. XX-XX/XX zo dňa 10.05.1981 B.. L. 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. XXX 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 prízemí, 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 poškodené, 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 dňa 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 vecí.

15. Zo Znaleckého posudku B.. G. L. Č.. XX/XXXX zo dňa 20.06.2003 súd zistil, že všeobecná hodnota stavby predmetného rodinného domu na L. X v Bratislave 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 odborné opravené, z dvornej strany nové. Podlahy drevené dlážky v izbách, v predsieni, kúpeľni a kuchyni dlažby. Podkrovie - nosná konštrukcia krovu bola odborné 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.

16. Rozsudkom Okresného súdu Bratislava I č.k. 12C 113/2002-441 zo dňa 18.11.2012, právopl. 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. XXX zast. plocha o výmere 164 m² - dom súp. č. XXX 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. XX.XX.XXXX znalkyne B.. K. H. D.. bola určená všeobecná cena predmetnej nehnuteľnosti na 398.000 eur.

b/ Znaleckým posudkom B.. G.H. B., D.. Č.. XXX/XXXX 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.K., 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. svedkyňi povedala, že to bol D.. L., 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, reprodukovať 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 ne bavili.

17. Z Architektonickej štúdie obnovy pamiatky L. X-G. N. 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 podkrovie sú nevyužité. 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.

18. 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 prinavrúti architektonické hodnoty.

19. 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 revízna 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.

20. 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 zamĺčala, 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 užívateľschopná, 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 užívateľschopnom 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.

21. 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. XX/XXXX 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 dobrým seľným 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.

22. 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 vlastníčkovi 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 vlastníčkovi. Výlučne žalobcovia predmetnú nehnuteľnosť užívali od roku 1983, a to aj napriek tomu, že od právoplatnosti rozsudku Okresného súdu Bratislava I 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 petít 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 premičalo 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 premičaný 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 potvrdzujúcom 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

nehnutelnosti žalobcami. Z dokladov je zrejme 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 zrejмый 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.

23. 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 vyvrátenú právnu 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 skutočnosti, 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 s 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.

24. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané a medzi sporovými stranami ani nebolo sporné, že žalobca 1 so svojou nebohovou 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.Č.. 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.D. 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 stav 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.Í. 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

nehnutelností 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.

25. Ako mal súd ďalej z vykonaného dokazovania preukázané, žalobca 1 s manželkou Zuzanou Vargovou, právnou 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. zo dňa 23.05.1979, žiadosťou G. M. zo dňa 18.09.1981, žiadosti Y. Š. zo dňa 11.01.1982 o súhlas s prevodom nehnuteľnosti, 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 B.. L. 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.

26. 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 Klariskej 4 v Bratislave 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.

27. Rozsudkom Okresného súdu Bratislava I č.k. 12C 113/2002-441 zo dňa 18.11.2012, právopl. 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. XXX 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.

28. 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. XXX postavenom na parcele č. XXX 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 Klariskej 4 v Bratislave 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.

29. 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 M. Č.. XXXX L.. Ú.. 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 neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená. Aj pri objednávke znaleckého posudku u B.. L. V.L., 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 zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, ktorá napriek tomu, že so sestrou žalovanej Y. Š. 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 nevierohodné, 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.

30. 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 vyporiadaní 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.

31. 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.. XX/XXXX 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 neuhľadenej 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.. XX/XXXX 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.

32. 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. XX-XX/XX 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.. XX/XXXX 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. XX/XXXX 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 L.at. 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 prispôsobenie 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 premlčaný 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 veci“ 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

37. Proti predmetnému rozhodnutiu súdu prvej inštancie podala odvolanie žalovaná, ktorá žiada odvolací súd, aby napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobu žalobcov v plnom rozsahu zamietol a priznal žalovanej náhradu trov konania. Alternatívne žalovaná žiada odvolací súd, aby napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Svoje odvolanie žalovaná odôvodnila podľa § 365 ods. 1 písm. d/, f/ a h/ C.s.p. Žalovaná v prvom rade uvádza, že nesúhlasí s právnym názorom Okresného súdu uvedeného v bode 34 a 35 predmetného rozsudku, nakoľko je toho názoru, že keďže právny vzťah medzi žalobcami a žalovanou bol vždy založený na ich podielovom spoluvlastníctve k predmetnej nehnuteľnosti, je potrebné problematiku úhrady nákladov riešiť podľa ustanovení týkajúcich sa podielového spoluvlastníctva (§ 137 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „O Z“)) a nie ustanovení o držbe (§ 129 a nasl. O Z), tak ako to posúdil Okresný súd. V tomto smere žalovaná uvádza, že pokiaľ kedy investujúci spoluvlastník nedá neinvestujúcemu spoluvlastníkovi žiadny priestor vyjadriť sa k zamýšľanej investícii na spoločnú, takýto postup má za následok neplatnosť daného právneho úkonu (žalovaná poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 05.02.2003 sp. zn. 22Cdo/1658/2001). Neplatnosťou právneho úkonu ako aj s tým súvisiacimi následkami musí byť rovnako postihnuteľné aj konanie rovno dielneho spoluvlastníka, ktorý nedal druhému spoluvlastníkovi možnosť vyjadriť sa k zamýšľaným investíciám na spoločnú nehnuteľnosť. V tejto súvislosti poukazuje žalovaná na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky

sp. zn. 33Odo/1694/2005 zo dňa 15.12.2006. Žalovaná ďalej uvádza, že žalobcovia mali k dispozícii 3 kontaktné adresy na ňu a mohli ju kontaktovať. Žalovaná zdôrazňuje, že aj v prípade, ak by z uvedeného dôvodu mohlo v minulosti prísť na jej strane k vzniku bezdôvodného obohatenia z neplatného právneho úkonu, v zmysle ustálenej súdnej praxe platí, že v takom prípade by povinnosť žalovanej vydať obohatenie, resp. tomu zodpovedajúce právo žalobcom na vydanie bezdôvodného obohatenia vzniklo už vynaložením investície za trvania spoluvlastníckeho vzťahu. V tejto súvislosti však žalovaná poukazuje na ustanovenie § 107 ods. 1 a ods. 2 OZ, v zmysle ktorého platí, že právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil; najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo. Nároky žalobcov sú premlčané a to tak z objektívnej stránky (3 roky od kedy boli náklady na nevyhnutné opravy vynaložené) ako aj zo subjektívnej stránky (2 roky odo dňa keď sa oprávnený dozvedel, že došlo k bezdôvodnému obohateniu). Žalovaná ďalej rozporuje dobromyseľnosť držby žalobcov. V tomto smere poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo/119/2007 zo dňa 30.06.2008, rozhodnutie Krajského súdu v Nitre zo dňa 17.09.2014 sp. zn. 5Co/176/2013. V súvislosti so stratou dobromyseľnosti držby u žalobcov žalovaná poukazuje na uvedený rozsudok NS SR a uvádza, že v ňom NS SR za okamih v ktorom dochádza k zániku dobromyseľnosti držiteľa doručenie návrhu na začatie konania, v ktorom si osoba uplatňuje svoje právo k veci. V danom prípade bola žaloba na súd podaná dňa 29.03.1992, pričom najneskôr doručením tejto žaloby došlo k zániku dobromyseľnosti držiteľa, pričom najneskôr doručením tejto žaloby žalobcom dňa 28.06.1994 došlo k zániku dobromyseľnosti žalobcov. Bez ohľadu na uvedené, žalovaná zdôrazňuje, že k zániku dobromyseľnosti žalobcov došlo už dňa 01.10.1991 doručením listu žalobcom, v ktorom ich vyzvala na vydanie jej spoluvlastníckeho podielu a informovala ho o rozsudku Najvyššieho súdu v Prahe. Žalovaná má taktiež za to, že žalobcovia neuniesli svoje dôkazné bremeno ohľadom preukázania účelne vynaložených nákladov v čase ich dobromyseľnosti, riadne nevydokladovali a neodôvodnili sumu, ktorú požadovali titulom náhrady nevyhnutných nákladov. Žalovaná taktiež namietá výpočet súdu týkajúci sa zhodnotenia nehnuteľnosti žalobcami a to porovnaním hodnoty nehnuteľnosti v roku 1981 a v roku 2002.

38. K odvolaniu žalovanej sa vyjadrili žalobcovia 1/ a 2/, ktorí žiadajú odvolací súd, aby napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a zaviazal žalovanú na náhradu trov odvolacieho konania. Napadnutý rozsudok považujú žalobcovia za správny a opierajúci sa o dôkladné preverenie skutkového stavu, pričom odvolanie žalovanej považujú za účelovú snahu vyhnúť sa negatívnym dôsledkom vydaného rozhodnutia. K odvolaniu žalovanej uvádzajú, že predmetom konania je oprávnená držba nehnuteľnosti žalobcami a nároky z nej vyplývajúce. V súvislosti so zhodnotením veci žalobcovia uvádzajú, že v konaní bolo dokazovaním dostatočne preukázané nimi deklarované zhodnotenie predmetnej nehnuteľnosti, pričom ktoré bolo vyššie ako nimi požadovaný nárok. Žalobcovia súhlasia s názorom, že dátum kedy prestali byť dobromyseľní vlastníci je dátum právoplatnosti rozsudku Okresného súdu Bratislava I, č.k. 13C/96/1992 z 28.03.2002. Ďalej namietajú, že aj keby strata dobromyseľnosti nastala skôr, čo aj 01.10.1991 stále by výška nimi vykonaného zhodnotenia nehnuteľnosti k tomuto dátumu bola vyššia, ako je nimi žalovaná suma priznaná im súdom prvej inštancie. Súdom uvedený výpočet ceny zhodnotenia nehnuteľnosti ako aj odôvodnenie považujú žalobcovia za správny.

39. K vyjadreniu žalobcov sa vyjadrila žalovaná, ktorá sa v plnom rozsahu pridrižiava svojho odvolania a zotrváva aj vo svojom vyjadrení na námietkach prezentovaných v odvolaní. Žalovaná nesúhlasí s tvrdením žalobcov ohľadom toho, že aj v prípade ak by v strata dobromyseľnosti nastala žalobcov skôr, tak ako to avizovala žalovaná, nemá táto skutočnosť vplyv na správnosť priznanej sumy. Žalobcom sa nepodarilo v konaní preukázať, že by všetky práce v znaleckom posudku boli vykonané do roku 1994. Žalovaná nepopiera, že by žalobcovia do roku 1994 nevykonali určité záchranné práce, ale zhodnotenie nehnuteľnosti týmito prácami nezodpovedá sume, ktorú žalobcovia v konaní požadujú.

40. K vyjadreniu žalovanej sa vyjadrili žalobcovia, ktorí poukazujú na to, že vyjadrenie žalovanej neobsahuje žiadne nové a právne významné skutočnosti. Žalobcovia zotrvávajú na svojich doterajších vyjadreniach.

41. Odvolací súd, viazaný rozsahom (§ 379 C.s.p.) a odvolacími dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 C.s.p.), preskúmal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej nie je opodstatnené.

42. Súd prvej inštancie vo veci samej riadne zistil skutkový stav veci, vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 ods. 1, 2, 3 C. s. p.) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti návrhu, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 C. s. p.) a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite, jasne a výstižne odôvodnil (§ 220 ods. 1, 2 C. s. p.).

43. Vzhľadom na skutočnosť, že odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje i s odôvodnením napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, obmedzil odvolací súd odôvodnenie potvrdzujúceho rozhodnutia na konštatovanie správnosti dôvodov uvedených súdom prvej inštancie v zmysle ust. § 387 ods. 2 C.s.p.

44. V súvislosti s žalovanou námietkou aplikovania ustanovení podielového spoluvlastníctva na úhradu nákladov v konaní, odvolací súd poukazuje na to, že žalobcovia boli podľa vykonaného dokazovania súdu prvej inštancie dobromyseľní držiteľia veci v tom, že im na základe jednotlivých kúpnych zmlúv predmetná nehnuteľnosť patrí v jej celku. Napriek tomu, že rozsudkom sp. zn. 13C/96/1992 právoplatným dňa 28.03.2002 súd určil žalovanú za podielovú spoluvlastníčku predmetnej nehnuteľnosti, žalobcovia ako oprávnení držiteľia mali voči ich podielovej spoluvlastníčke nárok podľa § 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka na náhradu nákladov, ktoré účelne vynaložil na vec po dobu oprávnenej držby (nakoľko žalovaná bola spoluvlastníčkou nehnuteľnosti, ktorú žalobcovia zhodnotili v celku, mali teda daný nárok voči žalovanej v rozsahu v akom sa táto zhodnotila ku dňu jej vrátenia).

45. Ohľadom namietanej dobromyseľnosti žalobcov, je z vykonaného dokazovania súdu prvej inštancie preukázané, že títo boli minimálne do dňa 01.10.1991 (deň doručenia listu žalovanej žalobcom, ktorým vyzvala žalobcov na vydanie 1 nehnuteľnosti) dobromyseľní vlastníci v tom, že im vec patrí v celom rozsahu. Taktiež bolo dokazovaním preukázané, že základne reštauračné práce na záchranu nehnuteľnosti prebehli medzi rokmi 1982 - 1988. Hodnota objektu v roku jej kúpy bola podľa znaleckého posudku č. XX-XX/XX vypracovaného B.. V. CSc. vo výške 4.227,33 eur, v roku 2003 bola hodnota objektu stanovená podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX B.. L. vo výške 278.771,62 eur. Pokiaľ by aj súd uznal námietku žalovanej, že dobromyseľnosť držby žalobcov skončila čo i len dorúčením vyššie uvedeného listu, je takmer nepochybné, že už v roku 1991 predmetná nehnuteľnosť bola žalobcami zhodnotená o viac ako 47.915,42 eur (čiastku žalovanú žalobcami) a to vzhľadom na už vyššie spomínané skutočnosti: hodnota nehnuteľnosti v čase jej kúpy bola vo výške 4.227,33 eur, hlavná rekonštrukcia objektu prebehla v rokoch 1982 - 1988, jedná sa o meštiansky 5 podlažný zastrešený objekt na L. Z. Č.. X H. R. (nehnuteľnosť nachádzajúca sa v samotnom historickom centre hlavného mesta).

46. Napriek uvedenému, je odvolací súd v zhode so súdom prvej inštancie, že dobromyseľnosť žalobcov trvala až do dňa 28.03.2003 teda dňa, kedy nadobudol právoplatnosť rozsudok, ktorým súd určil žalovanú za podielovú spoluvlastníčku v podiele 1 predmetnej nehnuteľnosti.

47. V súvislosti s namietaným výpočtom zhodnotenia nehnuteľnosti, sa odvolací súd opätovne zhoduje s odôvodnením súdu prvej inštancie, pričom na doplnenie poukazuje na komentár (Občiansky zákonník I. a II. zväzok, doc. C.. G. Š., D.. a kol. 1. vydanie, 2017, s. 857 - 863) Oprávnený držiteľ má voči vlastníkovi nárok na náhradu tých nákladov, ktorými zhodnotil jeho vec a ktoré boli vynaložené účelne. Pod rozsahom zhodnotenia sa pritom nerozumejú súčet nákladov vynaložených na danú vec, ale to, o čo sa vec ku dňu vrátenia na základe konania oprávneného držiteľa zhodnotila. Do zhodnotenia nebude preto možné započítať napr. zmenu trhovej ceny nehnuteľností, ku ktorej došlo nezávisle od vôle a konania oprávneného držiteľa v dôsledku vývoja na realitnom trhu. Zákon výslovne ustanovuje časový moment, ku ktorému sa bude rozsah zhodnotenia zisťovať a to deň vrátenia veci. Oprávnený držiteľ si preto nebude môcť tento nárok uplatniť pred vrátením veci. Premlčacia doba vzťahujúca sa k tomuto nároku súčasne začne plynúť deň po vrátení veci.

48. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 C. s. p. ako vecne správny potvrdil.

49. O trovách odvolacieho konania rozhodol súd podľa § 396 ods. 1 C. s. p. v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p. V odvolacom konaní súd vzhľadom na to, že potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie úspešným

žalobcom priznáva náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.,. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

50. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 C.s.p., § 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods.1 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods.1 prvá veta C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods.2 C.s.p.).

Dovolaťel musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolaťela musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a/ dovolaťelom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolaťelom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolaťel v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa(§ 429 ods.2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods.1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolaťel uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods.2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolaťel uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods.2 C.s.p.).