

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/41/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4420202606
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 09. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Novotný
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4420202606.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Novotného a sudcov JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD. a JUDr. Lenky Konštiakovej, v spore žalobkyne: A. B. A. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. E. XXXX/XX, E. F., právne zastúpená: Advokátska kancelária Timoranská & Štofková s.r.o., Pribinova 9, Nové Zámky, IČO: 36 813 401, proti žalovanému: G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. I. XX, E. F., právne zastúpený: Advokátska kancelária FARDOUS PARTNERS s.r.o., Hlavná 6, Šaľa, IČO: 47 241 543, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č. k. 18C/36/2020-922 zo dňa 3. apríla 2025, takto

rozhodol:

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

Žalovanému **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške ktorého nároku rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa svojou žalobou doručenu súdu 11.06.2020 domáhala určenia svojho podielového spoluvlastníctva v spoluvlastníckom podiele 1/2 k celku nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v kat. území E. F., obec E. F. okres E. F., a to rozostavanej stavby na parcele registra „C“, parc. č. 4404/1, záhrada o výmere 450 m², zameranej geometrickým plánom č. 71/2018 vyhotovený geodetom A. G. J. dňa 08.08.2018, úradne overeným OU Nové Zámky, A. K. G. dňa 22.08.2018 pod č. 22.8.2018 (ďalej aj spornej, citovanej alebo označenej nehnuteľnosti). Žalobu odôvodnila tým, že so žalovaným žili v období od roku 2004 do roku 2016 v druhovskom pomere. V roku 2007 sa so žalovaným dohodli, že si postavia spolu rodinný dom. Za týmto účelom ona kúpila na základe kúpnej zmluvy zo dňa 7.3.2007 pozemok v kat. území E. F. a vedený na liste vlastníctva (ďalej aj LV) č. 5265 ako parc. č. 4404/1 o výmere 450 m² (ďalej aj pozemok). Následne so žalovaným požiadali o vydanie stavebného povolenia na realizáciu stavby, ktoré im bolo rozhodnutím mesta E. F. č. 9060/2007-4-Br zo dňa 22.10.2007, právoplatným dňa 28.11.2007, aj vydané. Napriek tomu, že ona bola v tom čase výlučnou vlastníčkou pozemku pod stavbou, o stavebné povolenie žiadali spoločne so žalovaným a spoločne ako stavebníci sú uvedení aj v stavebnom povolení. V roku 2007 začali so stavbou rodinného domu, ktorá mala byť financovaná z úspor žalovaného, z vlastných zdrojov oboch strán sporu a z úveru, ktorý čerpali zo Slovenskej sporiteľne, a.s. na základe zmluvy o splátkovom úvere č. 0285378145 zo dňa 16.07.2008 vo výške 1 250 000 Sk. Prostriedky z úveru boli v časti (vo výške 1.050 000 Sk) vyplatené stavebnej firme SAFEKO, spol. s r.o., ktorá však stavbu nezačala realizovať pre insolventnosť a následne ukončila podnikateľskú činnosť. Strany sporu takto fakticky prišli o celú sumu zaplatenú stavebnej firme a museli stavbu realizovať od počiatku z vlastných zdrojov, čo bolo aj dôvodom toho, že dom sa staval pomerne dlho. V lete v roku 2012 sa doň so žalovaným presťahovali. Jej vkladom do spoločného bývania mať byť predovšetkým pozemok, parc.č. 4404/1 o výmere 450 m², LV č. XXXX, ktorý kúpila zo svojich vlastných

prostriedkov. Zároveň sa (strany sporu) dohodli, že žalovaný vzhľadom na tento vklad bude z väčšej miery financovať stavbu rodinného domu s tým, že v konečnom dôsledku sa obaja stanú podielovými spoluvlastníkmi stavby a pozemku v podiele 1 k celku. Existenciu takejto dohody viackrát potvrdil aj samotný žalovaný, okrem iného aj v rámci svojho vyjadrenia zo dňa 18.09.2019 v konaní Okresného súdu Nové Zámky 15C/15/2019. Ďalej v žalobe poznamenala, že v roku 2011 darovala celý pozemok pod stavbou žalovanému. Urobila tak z dôvodu, že sa finančne podieľal na stavbe domu vo väčšej miere a chcela, aby bol vklad oboch do spoločného bývania približne rovnaký, majúc za to, že si so žalovaným budujú spoločné bývanie, preto jej nevadilo, že nebude vlastníčkou pozemku. Okrem tohto vkladu sa však ona podieľala na stavbe domu aj priebežne, keďže dom bol stavaný z veľkej miery svojpomocne a pokiaľ bolo potrebné niečo nakúpiť, či už materiál alebo zariadenie, podľa svojich možností tieto nákupy priebežne realizovala aj ona, čo považovala za prirodzené, keďže sa malo jednať aj o jej rodinný dom. Taktiež po celú túto dobu viedla a starala sa o spoločnú domácnosť. Ďalším jej vkladom do spoločného bývania bola značná faktická pomoc od jej strýka, ktorý im na stavbe pomáhal a realizoval takmer všetky obkladové práce. Toto tiež robil s vedomím, že pomáha na dome svojej netere, pričom takúto výpomoc realizoval ešte aj v roku 2015. V čase výstavby rodinného domu boli jej príjmy a žalovaného približne rovnaké a keď sa minuli úspory žalovaného, ktoré na začiatku v nejakom rozsahu mal a z ktorých financoval základy stavby, zvyšné náklady na stavbu domu sa už uhradili priebežne, pričom strany sporu, keďže viedli spoločnú domácnosť, už presne nerozdeľovali čo kto kúpil. Do domu sa sťahovali v roku 2012, teda 5 rokov po vydaní stavebného povolenia. Po celú túto dobu s výnimkou 3 mesiacov, keď boli odlúčení, žili ako druh a družka a viedli spoločnú domácnosť. Ona (a v tom čase aj žalovaný) mala za to, že po dokončení domu sa stane jeho podielovou spoluvlastníčkou v podiele 1 k celku, ako boli so žalovaným dohodnutí. Takto sa do domu so žalovaným spolu v roku 2012 presťahovali (v tom čase bol už dom obývatelný, avšak nebol ešte celkom dokončený, preto nebola doriešená kolaudácia stavby). Ona a žalovaný spolu žili ako partneri ešte ďalšie 4 roky až do roku 2016, kedy sa rozišli a ona bola nútená opustiť spoločnú domácnosť a z domu sa vysťahovať. Ešte v roku 2014 so žalovaným spolu žiadali o predĺženie lehoty výstavby tak, ako to vyplýva zo žiadosti zo dňa 03.02.2014. Po rozchode strán sporu v roku 2016 ona chcela, aby sa majetkovo vysporiadali ohľadom práv k rodinnému domu, ako aj iných nárokov, keďže žalovaný ostal v dome bývať a ona z domu odvtedy nepožíva žiadne úžitky. Žalovaný však zmenil postoj, začal deklarovať, že stavbu domu realizoval sám a od tej doby popiera akékoľvek jej vlastnícke práva k stavbe. Uvedená situácia mu zjavne vyhovuje, keďže celý dom užíva pre seba. Stavba je neskolaudovaná, stavebné povolenie je vydané spoločne na ňu a žalovaného a žalovaný v dome býva, pravdepodobne už so svojou novou partnerkou. Stavba nie je zapísaná na liste vlastníctva. Ona žiadala žalovaného, aby poskytol súčinnosť a doriešili kolaudáciu stavby, čo však odmietol s vedomím, že by musela byť na liste vlastníctva zapísaná aj ona. Ona nemá z domu žiadne úžitky, keďže ho nemôže užívať. Pozemok pod stavbou žalovaný previedol na svoju sestru L. L., a to kúpnu zmluvou, vklad vlastníckeho práva v konaní V 5083/2019 bol povolený dňa 30.08.2019. V tomto čase totiž ona podala voči žalovanému žalobu o vrátenie daru. V tomto konaní nebola úspešná, žaloba bola zamietnutá. Má za to, že má so žalovaným uzavretú dohodu o založení podielového spoluvlastníctva, ktorú dohodu potvrdil aj žalovaný, ktorá bola z jej strany naplnená tým, že svoj vklad do spoločného bývania dala, keď darovala žalovanému pozemok, a to dokonca v celosti, tiež sa podieľala na stavbe rodinného domu priebežnými nákupmi, ale aj prácou tak, ako je to uvádzané vyššie. Poukázala ďalej na to, že k zrušeniu ani zmene tejto dohody medzi stranami sporu nikdy platne nedošlo, a teda je zrejmé, že dohoda je platná a ona nadobudla vlastnícke právo zatiaľ k rozostavanej stavbe v podiele 1 k celku podľa dohody o založení podielového spoluvlastníctva tým, že ju postavili spoločne so žalovaným. Medzi stranami sporu prebehla pred začatím konania rozsiahla mimosúdna komunikácia, v rámci ktorej žalovaný opakovane popieral jej vlastnícke práva. Pritom argumentuje tým, že stavba, ktorá reálne stojí na pozemku parc.č. 4404/1, by mala byť inou stavbou ako je tá, o ktorej sa mali spoločne dohodnúť z dôvodu nerealizovania stavby spoločnosťou SAFEKO, spol. s r.o., čím strany sporu začali stavať svojpomocne neskôr „inú“ stavbu. Medzičasom sa mali rozísť a majetkovo vysporiadať. Toto tvrdenie sa však nezakladá na pravde. Už v čase zaplatenia zálohy pre spoločnosť SAFEKO, spol. s r.o. bola postavená základová doska. Je pravdou, že spoločnosť SAFEKO, spol. s r.o. sa zaplatila záloha vo výške cca 34.000,- eur a táto spoločnosť nezrealizovala nič, spôsobila časový sklz pri výstavbe, nakoľko sa už nestaval montovaný dom, ale riadny tehlový. Jednalo sa však len o technické zmeny, ktoré nemali vplyv na dohodu strán sporu a ktoré žalovaný v súčasnosti účelovo využíva vo svoj prospech. Rovnako účelové tvrdenie je tvrdenie žalovaného, že sa v roku 2011 rozišli a finančne vysporiadali a preto ona previedla na žalovaného celý svoj pozemok. Faktom je, že strany boli pár mesiacov rozídení, ale bolo to v roku 2010 a jednalo sa o časové obdobie cca 3 mesiace. Následne koncom roka 2010 spolužitie obnovili a do domu sa spolu v roku 2012 spoločne nasťahovali. Tvrdenie žalovaného o finančnom

vysporiadaní nemá v skutočnosti ani logický základ, keď ona by nemala žiaden dôvod prevádzať na žalovaného celý svoj pozemok, keby ako protihodnotu nemala dostať nič. Pokiaľ žalovaný tvrdí alebo bude tvrdiť v tomto konaní, že vysporiadanie súviselo s tým, že v tom čase prevzal celý úver na seba, ani toto tvrdenie neobstojí, pretože práve prostriedky z úveru mali byť vkladom žalovaného do spoločného bývania a v skutočnosti tento úver už od počiatku aj sám splácal, preto prevzatie úveru v roku 2011 bolo len formálnou záležitosťou a súviselo s podnikateľskou činnosťou žalovaného, nie so vzájomným vysporiadaním. Žalovaný síce v rámci mimosúdnej komunikácie deklaroval, že je ochotný sa s ňou vysporiadať, avšak jeho návrh, v zmysle ktorého by jej vyplatil sumu 3.000 eur titulom ich úplného vyrovnania je pre ňu neakceptovateľný a vzhľadom na množstvo finančných prostriedkov a energie, ktoré do nehnuteľnosti investovala, celkom neprimeraný. Za účelom preukázania, že stavba je už v takom štádiu rozostavanosti, že môže byť zapísaná ako rozostavaná stavba, ona predkladá geometrický plán č. 71/2018 vyhotovený geodetom A. G. J. dňa 08.08.2018, úradne overený OU Nové Zámky, A. K. G. dňa 22.08.2018 pod č. 22.08.2018. Stavba nie je zapísaná na liste vlastníctva ako rozostavaná stavba z dôvodu, že k takémuto zápisu je potrebná súčinnosť oboch stavebníkov, pričom žalovaný takúto súčinnosť poskytnúť odmieta. Z rovnakého dôvodu nebola dosiaľ doriešená ani kolaudácia stavby. Napokon preukazovala existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení tým, že jej postavenie je bez takéhoto určenia neisté a žalovaný jej vlastnícke právo preukázateľne popiera, pričom v danom prípade nemá ona k dispozícii žiaden iný prostriedok nápravy ako práve podanie určovacej žaloby. Navyše žalovaný nespolupracuje ani v otázke zápisu stavby na list vlastníctva. V prípade, že súd žalobe vyhovie, bude rozsudok podkladom pre zápis vlastníckeho práva k rozostavanej stavbe v katastri nehnuteľností.

2. Žalovaný so žalobou nesúhlasil a žiadal ju zamietnuť z nasledovných dôvodov. So žalobkyňou boli spolu 16 rokov v presnejšie neurčenom období; s rokmi ňou uvádzanými zhruba súhlasil a potvrdil aj to, že bývali na M. N., E. F. v podnájme v 1-izbovom byte. Je pravdou, že sa spolu rozprávali o stavbe rodinného domu. Mal naštrené nejaké finančné prostriedky z predchádzajúcich zamestnaní, okolo 300 000 SK. Pracoval okolo roku 2005 pre českú firmu SPIDO CZ, kde mal čistý príjem cca 2.000 eur mesačne a v tej dobe už spolu žili so žalobkyňou. Rozhodli sa kúpiť pozemok s tým, že sa následne bude realizovať stavba montovaného dreveného domu. Základová doska vyšla 120 000 až 150 000 SK s prípojkami na sieť. Úprava základovej dosky trvala asi pol roka, kedy zistili, že firma ich zavádzala a následne skrachovala. Strany boli pôvodne dohodnuté, že si spolu postavia dom s tým, že žalobca čerpal úver vo výške cca 1 250 000 SK, žalobkyňa vystupovala ako ručiteľka a popritom musel založiť byt jeho rodičov, ktorý je dodnes založený. Je pravdou, že prišlo k refinancovaniu úveru, úver v O. sa vyplatil úverom z inej banky. Prvýkrát sa strany rozišli na prelome rokov 2010 až 2011, tam došlo k prvotnému vysporiadaniu. Dohodli sa, že on žalobkyňu zafinancuje kompletnú prerábku bytu na P. N. a dospláca aj úver, ktorý aj tak splácal iba on a na oplátku toho ona prevedenie na neho darom pozemok, čo sa v tom období aj stalo. Po trojmesačnom až štvormesačnom odlúčení obnovili svoj vzťah, no nie je pravdou, že by sa dohodli opätovne na stavbe rodinného domu. Naopak, mal oznámiť žalobkyňu, že chce postaviť dom sám, a aj začal riešiť celú projektovú dokumentáciu nového domu, so žalobkyňou o stavbe nového domu už nekomunikoval. Žalobkyňa tak pri vykonávaní prác na stavbe 2x niekomu navarila a to bolo celé. Na druhej strane je pravdou, že na dome pracoval krstný otec žalobkyne, ktorý urobil kompletne obklady a dlažby, čo žalovaný platil. Jediné, čo urobil krstný otec ako dar pre žalobkyňu, bol vonkajší tehličkový obklad. Krstnému otcovi zaplatil cez 1.000 eur, bola to platba na ruku. So žalobkyňou sa do domu nasťahovali v roku 2012 až 2013. Žalobkyňa bola uzrozumená o tom, že sa po dokončení stavby nasťahuje do domu. Stavbu financoval z vlastných finančných prostriedkov. Čo sa týka réžii domu, všetky platby vykonal sám. Strany sa rozišli v roku 2016. Rozbiehal firmu, dosť veľa jazdil, v auguste mali spoločnú dovolenku v Chorvátku, bola to jeho najkrajšia dovolenka so žalobkyňou. O dva týždne mali ísť na chalupu. V deň odchodu na chalupu, teda v piatok, sa dohodli nech žalobkyňa nachystá veci. Žiadne veci neboli nachystané, žalobkyňa mu povedala, že pre neho nebude robiť slúžku a potom to postupne skončilo. Je pravdou, že sa chcel so žalobkyňou finančne vyrovnáť, nemá potrebu chodiť po súdoch a preto je bol ochotný dať 3.000 eur, nie preto, že by mala na ne nárok. V čase, keď sme zoznámili, pracoval v E. F. vo firme D. C., tam zarábala 1.500 eur v čistom. Potom nastúpil do spoločnosti SPIDO CZ, tam boli jeho príjmy cca 2.000 eur netto. Pracoval tam asi do roku 2009, 2010. Popri tejto firme rozbiehal firmu FerMi s.r.o., kde mal ďalší príjem. Ďalej nastúpil do firmy FerMi s.r.o., kde mal cca 1.500 eur netto a vyplácali si štvrtročné odmeny cca 3.000 až 4.000 eur. Následne nastal rozkol vo firme, to bolo niekedy v roku 2015. Je pravdou, že bol vyplatný, bolo to 75.000 eur. Na rozbehnutie podnikania 30.000 eur. Po troch mesiacoch začala firma prosperovať tak, že si dal výplatu. Na začiatku to bola minimálna mzda. To obdobie, kým rozbiehal firmu, financoval všetky splátky za dom

a prispieval na chod domácnosti. So žalobkyňou sa dohodli, že preberá na seba splátky celého úveru a ona mu darovala pozemok; boli pritom aj jeho rodičia, ktorí sa zaujímali sa, ako je to so vzťahom strán, nakoľko rodičovský byt bol založený. Pokiaľ ide o náklady súvisiace s domom všetko bolo v jeho réžii. Peniazmi, ktoré mala žalobkyňa z nájmu za byt, sa na výstavbe nepodieľala. Žalobca žalobkyňu požiadal o ruku, bolo to 24.12. na Vianoce, nebolo to v roku 2010, ale skôr, svadbu však neplánovali. Spoločnú domácnosť počas spolužitia viedli. E. M. N., E. F. hospodárili spoločne, keď bývali v nájme. Mal platiť skoro všetko zo svojich financií, nevedel, čo platila žalobkyňa, nepoznal jej príjem. Keď žili na P. N., E. F., teda v byte žalobkyne, žalobkyňa platila nájom, žalovaný platil káblovku s internetom. V dome platil celú réžiu sám a 3 nákupov. Žalobkyňa sa podieľala na chode domácnosti minimálnymi nákupmi. Stavbu mal financovať z vlastných zdrojov a z úveru, nedokázal upresniť, na koľko ho výstavba vyšla. Pozemok previedol na sestru, lebo mu požičala peniaze.

3. Napadnutým (zhora v záhlaví tohto rozhodnutia označeným) v poradí druhým rozsudkom v spore (prvý vyhovujúci rozsudok Okresného súdu Nové Zámky č. k. 18C/36/2020-714 zo dňa 20. júna 2023 bol zrušený uznesením Krajského súdu v Nitre sp. zn. 8Co/29/2024-835 zo dňa 9. októbra 2024) Okresný súd Nové Zámky ako súd prvej inštancie podanú žalobu žalobkyne (v celom rozsahu) zamietol a súčasne o trovách strán sporu voči sebe navzájom rozhodol tak, že žalovanému priznáva voči žalobkyňi nárok na náhradu trov konania vo výške (v rozsahu) 100%.

4. S poukazom na (v bode 3. odôvodnenia označené) vykonané dokazovanie ku skutkovému stavu sporu uviedol nasledovné:

4.1. Medzi stranami nie je sporné, že v minulosti udržiavali druhovský pomer, a to v období rokov 2004 až 2016, s výnimkou krátkej prestávky trvajúcej po dobu 3 až 4 mesiacov na prelome rokov 2010/2011. Z tohto pomeru maloleté dieťa nepochádza. Strany sporu najskôr žili v podnájme v E. F., M. N., teda v období do roku 2010, potom ešte stále v roku 2010 sa presťahovali do jednoizbového bytu, nachádzajúceho sa v E. F. E. P. N., ktorý si v roku 2010 zakúpila do svojho výlučného vlastníctva žalobkyňa, na ktorý použila svoj úver a napokon v roku 2012 sa strany presťahovali do domu na H. N. Q. E. F., ktorý v tej dobe ešte nebol dokončený. Počas tohto obdobia žalobkyňa so žalovaným počas spolužitia viedli spoločnú domácnosť, a to do bližšie neupresneného obdobia roku 2016, kedy došlo k ukončeniu ich vzájomnému vzťahu a k odšťahovaniu sa žalobkyne od žalobcu a z rodinného domu. Nie sú sporné ani ďalšie skutočnosti a to, že v roku 2007 sa strany spoločne ústne dohodli, že si postavia do svojho podielového spoluvlastníctva rodinný dom-montovaný drevodom. Každá zo strán disponovala určitým množstvom finančných prostriedkov, ktoré na strane žalovaného boli vo väčšom rozsahu, no výstavba si vyžadovala ďalšie finančné prostriedky, a preto obe strany v roku 2008 uzatvorili zmluvu o splátkovom úvere so Slovenskou sporiteľňou a.s., ktorá im poskytla úver vo výške 1 250 000,- Sk. Obe strany požiadali príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia a po vzájomnej dohode výstavbu domu - montovaného drevodomu mala zabezpečiť obchodná spoločnosť SAFEKO spol. s r.o., ktorej boli vyplatené zálohy v celkovej výške 1 050 000,- Sk, no napriek tomu uvedená spoločnosť ani s výstavbou nezačala a dostala sa do bankrotu. Tomu predchádzala kúpa pozemku v E. F. žalobkyňou v roku 2007 a následné vyhotovenie základnej dosky na pozemku zafinancovanej žalovaným. Suma 1 050 000,- Sk stranám vrátená nebola. V roku 2011 sa svojpomocne pristúpilo k výstavbe domu, no nie montovaného drevodomu, ale domu z tehál, a to na základe pôvodného stavebného povolenia, ktoré bolo vydané Stavebným úradom Nové Zámky ešte v roku 2008. Postoje strán ohľadom udalostí od roku 2011 sa začali odlišovať. Podľa žalobkyne sa strany mali ústne dohodnúť, že si spolu a svojpomocne postavia tehlový rodinný dom do podielového spoluvlastníctva, podľa žalovaného tomu tak nemalo byť. Naopak, mal za to, že sa strany dohodli na vyporiadaní spoločných záväzkov súvisiacich s nevydarenou výstavbou prvého rodinného domu spoločnosťou SAFEKO spol. s r.o.. Malo sa opäť jednať o ústnu dohodu, a na jej základe sa žalovaný mal zaviazat', že zafinancuje prestavbu jednoizbového bytu žalobkyne na Šafárikovej ulici v Nových Zámkach, prevezme aj za žalobkyňu záväzok z titulu úveru voči Slovenskej sporiteľni a.s. a napokon sám si pre seba postaví rodinný dom. S týmto názorom žalobkyňa nesúhlasila, no na druhej strane potvrdila, že žalovaný prevzal jej záväzok voči Slovenskej sporiteľni a.s..

4.2. Svedok B. B. k veci uviedol, že žalobkyňa je jeho neter po najmladšej sestre, žalovaný je jej bývalý priateľ. Spor sa vedie podľa jeho vedomostí o majetku, teda o dome, na ktorom vykonával obkladačské práce. Robil vnútorné obklady, hore chodbu a pracovňu, boli tam vonkajší balkón a vonkajšia terasa. Neskôr pracoval na vstupe s klíngerkou, čo je malá tehlička pri časovo náročnej práci. Pracoval sám a aj za pomoci kolegov, ktorí mu boli dačo dlžní za výmenu. Oslovila ho žalobkyňa, či by vedel pomôcť ,

príčom žalobkyňa a žalovaný v tom čase bývali v spoločnej domácnosti. Peniaze dostal za dopravu, lebo má chalupu v Rastislaviciach a potom dostal stravné; peniaze mu dávala väčšinou neter. Nepamätal sa, či mu žalovaný niečo zaplatil. Bolo mu to tlmočené tak, že to je dom žalovaného, povedala mu to mama a aj otec žalovaného, že žalobkyňa tam nemá nič. Otec žalovaného chodil na stavbu, ale nepracoval, lebo bol ťažko chorý. Nevylúčil, že mu niečo platil aj žalovaný, nepamätal si to.

4.3. Svedok R. S. podotkol, že strany pozná z ich bývalého spoločného vzťahu, ktorí žili v spoločnej domácnosti a so žalovaným spolu vyrastali. Mal za to, že spor medzi stranami je už doriešený. Žalovaný ho v minulosti oslovil, aby vykonával práce - stierkovanie, škrabanie, maľovanie na 1-izbovom byte, ktorý vlastnila žalobkyňa. A potom ho oslovil na ďalšie práce na rodinnom dome, kde vykonával sadro-kartonárske, maliarske a finálne práce, pozostávajúce z nánosu omietky fasády. Na byte s ním pracoval kolega C. D. a financoval to G. H., teda žalovaný. Na dome pracoval s C. H. a tiež to financoval žalovaný, žalobkyňa na byte riešila obklady s C. D. a na rodinnom dome sa riešilo všetko so žalovaným. Žalobkyňa svedkovi neplatila nič, na byte bola asi 2x za týždeň, na dome vôbec, nepamätal sa, že by sa tam v tej dobe zdržiavala. Pokyny na rekonštrukciu mu asi nedávala, skôr dávala pokyny D., ktorý riešil obklady a žalobkyňa to s ním konzultovala. S ňou ohľadne rodinného domu asi nekomunikoval. Na stavbe rodinného domu videl otca žalovaného. Vie o tom, že 1-izbový byt, čo prerábali platil žalovaný a ešte vedel o tom, že doplatil úver, bavili sa o tom, presnejšie povedané, dopytal sa o tom. C. D. so žalobkyňou boli dosť dobrí kamaráti a bol zvedavý, prečo sa to robí tak, že žalovaný platí prestavbu bytu, pričom žalobkyňa dodala, že sa tak vypořádavajú, pričom svedok bol prítomný, keď sa to pán D. pýtal žalobkyne. Ešte ju počul odpovedať, bolo to asi v prvom alebo druhom mesiaci v roku 2011. Za práce dostal zaplatené okolo 1 000 až 1 200 eur, pracuje ako živnostník, príjmy vie preukázať. K vypořádaniu medzi stranami malo dôjsť v marci 2011, a to prerábkou bytu a vypořádáním úveru, ktorý sa bral na prvý dom. Medzi pánom D. a stranami sporu je kamarátsky vzťah.

4.4. Svedok T. H. sporové strany pozná, žalobkyňa je jeho známa, jeho manželka pracovala s jej mamou 10 rokov, žalovaného pozná z videnia. Pracoval u žalobkyne a žalovaného v dome a montoval nejaké posuvné poličky, mal to sprostredkované od manželky. Nevie, či je to ich spoločný dom, keď to zamieroval, boli pri tom obidvaja. Nepamätá sa v ktorom roku to bolo, no platbu mu uhradila matka žalobkyne, zaplatila mu za materiál a za prácu nebral žiadne peniaze. Boli to bloky za materiál, drevotrieska, presne si už nepamätal a rovnako si nedokázal spomenúť, či mu aj žalovaný dal nejaké peniaze.

4.5. Svedok U. C. pozná žalobkyňu a aj žalovaného. Robil im nejaké nábytky, bol aj na H., K. E. P., to je všetko. Na H. Q. zameranie v rozrobenom dome, oslovili ho kvôli kuchynskej linke. Vypracoval cenovú kalkuláciu, bol tam ešte 2x kvôli tomu, ako to má vyzerať, no nevedel presne zodpovedať, či práce vykonal, bolo to pred 10 rokmi. Na P. N. E. F. R. kuchynskú linku, nejaké nábytky do predizby a roldor. P. N. si pamätá preto, že tam robil viacerým zákazníkom, časový rozdiel mohol byť 2 až 3 roky. Rok, kedy to bolo, si už nepamätal. Za prácu na P. ho vyplácala žalobkyňa, určite jej dal potvrdenie. Nevie, kto ho vyplácal na H., bol tam aj žalovaný, ale nevie povedať, či to vôbec fyzicky robil.

4.6. Čestným vyhlásením C. D. zo dňa 25.07.2022 mal súd preukázané, že menovaný vykonával práce na rodinnom dome na H. N. Q. E. F. (s výstavbou sa začalo vo štvrtom kvartáli v roku 2011) a na rekonštrukčných prácach na byte na P. N. X Q. E. F., ktorý patril žalobkyne. Žalobkyňa mala povedať C. D., že v rámci vypořádania strán rekonštrukciu bytu financuje žalovaný, žalobkyňa daruje žalovanému pozemok so základovou doskou na H. N. Q. E. F. a žalovaný splatí celý úver; financovanie stavebných prác na rodinnom dome a byte spolu s nákupom stavebného materiálu zabezpečoval výlučne žalovaný.

4.7. Rodičia žalovaného v prehlásení zo dňa 06.09.2022 uviedli, že žalovaný si mal postaviť dom za vlastné zarobené peniaze po tom, ako sa so žalobkyňou rozišli na prelome rokov 2010 - 2011. Na poskytnutie úveru rodičia žalovaného založili vlastný byt, ktorý má byť stále založený. Žalobkyňa a žalovaný sa mali začiatkom roku 2011 dohodnúť tak, že žalovaný prevezme na seba úver a zaplatí rekonštrukciu bytu žalobkyne, žalobkyňa na oplátku prevedenie na žalovaného pozemok.

4.8. Čestným vyhlásením zo dňa 25.09.2022 T. H. potvrdil, že pre žalobkyňu zhotovil v rodinnom dome na H. N. bezodplatne policový systém v šatníku a šatníkové dvere.

4.9. Kúpnu zmluvou zo dňa 07.03.2007 uzavretou medzi B. A. H. a jeho manželkou ako predávajúcimi a žalobkyňou ako kupujúcou žalobkyňa kúpila nehnuteľnosť - záhradu nachádzajúcu sa v obci E. F. parc. č. 4404/1 o výmere 450 m² za cenu 560 000 Sk. Vklad povolený dňa 11.04.2007.

4.10. Z rozhodnutia mesta E. F. zo dňa 22.10.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.11.2007, mal súd preukázané, že B. E. F. K. príslušný stavený úrad povolilo stavebníkom, teda žalobkyni a žalovanému stavbu rodinného domu, keď stavba mala byť umiestnená na H. N. Q. E. F. na parcele č. 4401/1. Stavebné povolenie sa týkalo stavby rodinného domu označeného ako EVO I. Žiadosťou o predĺženie lehoty výstavby zo dňa 03.02.2014 sporové strany požiadali o predĺženie termínu dokončenia stavby rodinného domu V. A. E. H. N. Q. E. F.. Ďalšou žiadosťou o predĺženie lehoty výstavby zo dňa 24.03.2015 žalobkyňa a žalovaný požiadali B. E. F. ako stavebný úrad o predĺženie lehoty na ukončenie výstavby rodinného domu (stavebné povolenie zo dňa 22.10.2007) do decembra 2016. Napokon žiadosťou o predĺženie lehoty stavby a jej doplnením zo dňa 01.02.2017 resp. 14.02.2017 sporové strany požiadali mesto E. F. o predĺženie lehoty na výstavbu rodinného domu na H. N.. Rozhodnutím mesta E. F. zo dňa 20.02.2017 stavebný úrad predžil sporovým stranám lehotu na dokončenie stavby (rodinného domu EVO I uvedenú v rozhodnutí vydanom dňa 22.10.2007) do 31.12.2017.

4.11. Zo zálohovej faktúry spoločnosti SAFEKO BPO a.s. č. 16070005 splatnej dňa 16.03.2007 a vystavenej na odoberateľa G. H. - žalovaný, mal súd preukázané, že spoločnosť SAFEKO BPO a.s. prijala od žalovaného zálohu vo výške 200 000 Sk. Ďalšia zálohová faktúra spoločnosti SAFEKO BPO a.s. č. 16080117, splatná dňa 28.07.2008 bola vystavená na odoberateľa G. H. - žalovaný a preukazuje, že spoločnosť SAFEKO BPO a.s. prijala od žalovaného zálohu vo výške 850 000 Sk. Z potvrdenia spoločnosti SAFEKO, spol. s r.o. zo dňa 08.04.2009 mal súd preukázané, že spoločnosť SAFEKO, spol. s r.o. evidovala zálohu na realizáciu rodinného domu EVO I v E. F. vo výške 1 050 000 Sk. Výzva na úhradu zo dňa 05.06.2017 vypracovaná G. U. D., súdnym exekútorom preukazuje, že exekúcia vedená voči spoločnosti SAFEKO, spol. s r.o., bola ukončená z dôvodu, že táto spoločnosť bola dňa 11.04.2017 zrušená.

4.12. Zmluva o splátkovom úvere zo dňa 16.07.2008 bola uzatvorená medzi žalobkyňou a žalovaným na jednej strane a Slovenskou sporiteľňou a.s. ako veriteľom, resp. bankou na druhej strane. Jej predmetom bolo poskytnutie splátkového úveru vo výške 1 250 000 Sk na nadobudnutie, úpravu a údržbu nehnuteľnosti.

4.13. Zmluvou o postúpení práv a povinností zo zmluvy o splátkovom úvere zo dňa 24.02.2011 mal súd preukázané, že povinnosti žalobkyne ako postupujúceho dlžníka zo zmluvy o splátkovom úvere zo dňa 16.07.2008 prebral na seba žalovaný ako dlžník v plnom rozsahu.

4.14. Zo zmluvy o poskytnutí úveru zo dňa 02.11.2011 vyplýva, že žalovaný ako dlžník a ČSOB a.s. ako banka uzavreli zmluvu o poskytnutí úveru vo výške 43.200 eur poskytnutého na splatenie iného skôr poskytnutého úveru.

4.15. Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 21.12.2010 žalovaná ako kupujúca kúpila od B. U. H. ako predávajúceho jednoizbový byt s príslušenstvom za sumu 28.000 eur. Jednalo sa o byt na P. N. Q. E. F.. Z potvrdenia ČSOB banky zo dňa 04.10.2022 mal súd preukázané, že žalobkyni bol dňa 20.12.2010 poskytnutý úver za účelom kúpy bytu v sume 26.300 eur. Dňa 16.12.2015 bola uzatvorená zmluva o úvere medzi žalobkyňou ako dlžníkom a UniCredit Bank, a.s. ako veriteľom, resp. bankou. Na jej základe banka poskytla žalobkyni úver vo výške 28.840 eur na refinancovanie pôvodného úveru žalobkyne. Rozdiel medzi pôvodným úverom a novým úverom mal byť podľa tvrdenia právnej zástupkyne žalobkyne použitý na financovanie spoločnej domácnosti so žalovaným.

4.16. Z rozpisu prác na kuchynskú linku a príjmového pokladničného dokladu zo dňa 09.10.2012 bolo zistené, že montáž kuchynskej linky a jej platbu v hodnote 1.500 eur realizovala žalobkyňa.

4.17. Príjmový pokladničný doklad zo dňa 25.02.2011 osvedčuje, že U. C. prevzal od žalobkyne sumu 1.300 eur ako platbu za kuchynskú linku, tvrdenie žalovaného o falšovaní tohto dokladu súd preukázané nemal.

4.18. Žalobkyňa zakúpila do rodinného domu garniže a záclony (príjmové pokladničné doklady spoločnosti Garniland zo dňa 11.07.2013, resp. 17.07.2013).

4.19. Nahliadnutím do pripojeného spisu Okresného súdu Nové Zámky 15C/15/2019 bolo zistené nasledovné. Konanie bolo začaté dňa 13.06.2019 na základe žaloby žalobkyne B. A. A. C., predtým O. proti žalovanému G. H., keď predmetom konania bolo vrátenie daru, a to nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území E. F., zapísane na LV č. XXXX, parcela registra CKN č. 4404/1 záhrada o výmere 450 m². Strany konania sú tie isté a v tom istom procesnom postavení ako v súdnej veci tunajšieho súdu 18C/36/2020. K žalobe na vrátenie daru bola pripojená darovacia zmluva zo dňa 25.02.2011 v znení dodatku, ktorou žalobkyňa darovala žalovanému označenú nehnuteľnosť. Dôvod na vrátenie daru videla v skutočnostiach, podľa ktorých po opustení spoločnej domácnosti, ktorú mali mať v stavbe na pozemku parcela č. 4401/1 mal žalovaný zostať pasívny pri skolaudovaní stavby, čím jej bráni k stavbe nadobudnúť podielové spoluvlastníctvo a má zneužívať svoje postavenie osoby, ktorá stavbu reálne užíva. Právoplatným rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky 15C/15/2019-89 zo dňa 03. februára 2020 v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Nitre 7Co/67/2020-126 zo dňa 26. novembra 2020 bola žaloba zamietnutá. Súčasťou pripojeného spisu je aj vyjadrenie žalovaného zo dňa 18.09.2019 k žalobe, kde sa vyjadril chronologicky k jednotlivým udalostiam, vrátane spolužitia strán a jeho následného ukončenia, k úmyslu strán postaviť si spoločný rodinný dom, k problémom v súvislosti so spoločnosťou SAFEKO spol. s r.o., k prerušeniu spolužitia strán na prelome rokov 2010/2011 po dobu troch až štyroch mesiacov, následnému obnoveniu spolužitia a k výstavbe rodinného domu tak, ako v súdnej veci tohto súdu 18C/36/2020.

4.20. Z potvrdenia o mzde žalobkyne za roky 2010 až 2016 vydaným Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky dňa 08.09.2022 bolo zistené, že žalobkyňa mala za mesiac za rok 2010 priemernú hrubú mzdu vo výške 1.159,15 eura, za rok 2011 vo výške 1.366,70 eura, za rok 2012 vo výške 1.432,82 eura, za rok 2013 vo výške 1.437,97 eura, za rok 2014 vo výške 1.501,55 eura, za rok 2015 vo výške 1.529,04 eura a za rok 2016 vo výške 1.635,93 eura. Žalobkyňa prenajímala od 01.09.2014 svoj byt na P. N. Q. E. F. za nájomné 250 eur mesačne (dodatok č. 1 k dohode o užívaní bytu zo dňa 31.08.2015).

4.21. Za obdobie 07/2005 až 03/2009 z výplatných listín a z výpovede žalovaného mal súd preukázaný priemerný čistý mesačný príjem žalovaného 37 878 Kč. Z výplatných lístkov žalovaného za obdobie 04/2009 až 12/2011 a z jeho postoja bolo osvedčené, že v uvedenom období priemerný hrubý mesačný príjem žalovaného bol 1.333 eur. Tvrdenie žalovaného, že v uvedenom období mal od augusta 2011 príjem zo spoločnosti FerMi s.r.o. vo výške 1.000 eur mesačne súd preukázané nemal. Za obdobie 01/2013 až 02/2014 mal žalovaný v uvedenom období spoločnosti FerMi s.r.o. priemernú hrubú mzdu vo výške 1.377 eur (výplatné pásky). V roku 2014 boli žalovanému vyplatené podiely na zisku spoločnosti FerMi s.r.o., za rok 2008 vo výške 2.237,89 eur a za rok 2009 vo výške 2.762,11 eura (výdavkové doklady spoločnosti FerMi s.r.o.). Za obdobie august 2014 až december 2015 žalovaný dosahoval minimálnu mzdu (výplatné pásky spoločnosti Parts Park and Transport s.r.o.). Za obdobie január 2006 až február 2008 žalovaný platil nájomné za spoločné bývanie sporových strán na M. N. Q. E. F. (príjmové doklady). Z výpisu z účtu žalovaného v ČSOB a.s. za obdobie január 2016 až december 2017 bolo súdom zistené, že žalovanému bol dňa 22.05.2013 zaplatený podiel na zisku spoločnosti FerMi s.r.o. vo výške 6.800 eur a dňa 27.02.2014 podiel z rozdelenia spoločnosti FerMi s.r.o. vo výške 65.000 eur. Dňa 08.06.2012 bol žalovanému vyplatený podiel na zisku spoločnosti vo výške 4.000 eur, dňa 01.10.2012 podiel na zisku vo výške 1.000 eur, dňa 13.11.2012 podiel na zisku vo výške 1.500 eur, dňa 02.01.2013 podiel na zisku vo výške 1.000 eur, dňa 17.06.2013 podiel na zisku vo výške 2.400 eur, dňa 12.07.2013 podiel na zisku vo výške 4.900 eur. V období 10.11.2012 až 07.01.2013 bol nezamestnaný a v období od 10.01.2012 až do 09.07.2012 mu bola vyplatená dávka vo výške 4.047,90 eura, čo je zrejmé z potvrdenia sociálnej poisťovne zo dňa 21.11.2022.

4.22. Geometrickým plánom č. 71/2018, vyhotovený dňa 08.08.2018 A. G. J., úradne overený dňa 28.08.2018 pod číslom overenia 1083/2018, bola novovytvorená parc. č. 4404/1 záhrada o výmere 450 m², na ktorej sa nachádza rozostavaná budova (rodinný dom).

4.23. Z určenia trhovej ceny nehnuteľnosti, ktorú vypracovala realitná kancelária LIBRA TRADE s.r.o dňa 02.07.2020 vyplýva, že na parc. č. 4404/1 na ulici H. Q. E. F. je postavený rodinný dom bez súpisného čísla. Hodnota rodinného domu bola odhadnutá na sumu 90.000 eur.

4.24. Záverečnou správou spoločnosti SGS Czech Republic s.r.o. vypracovanej vo februári 2020 bolo konštatované, že porovnaním oboch objektov (prvého domu a druhého domu) je možné konštatovať, že zrealizované dielo je úplne odlišné od pôvodného projektu, na ktoré bolo vydané stavebné povolenie a že „zmena stavby pred dokončením“ podľa názoru spracovateľa tohto stanoviska nepostačuje. Zmeny oproti pôvodnému projektu sú natoľko rozsiahle, že by podľa názoru spracovateľa malo byť začaté nové stavebné konanie.

5. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie, s poukazom na uvedený skutkový stav sporu, citované ustanovenia Občianskeho zákonníka (OZ – zákon č. 40/1964 Zb. - § 132 ods. 1, § 136 ods. 1, § 137 ods. 1 a 2), citované ustanovenia Civilného sporového poriadku (CSP – zákon č. 160/2015 Z. z. - § 137 písm. c/ a d/, § 185 ods. 1), citované ustanovenie § 46 ods. 3 vety prvej zákona č. 162/1975 Z. z. (katastrálny zákon) a na všeobecné úvahy k určovacej žalobe a k novej právnej úprave dokazovania, odôvodnil nasledovne:

6. Pokiaľ ide o vytvorenie veci, najčastejšie sa v praxi opakujú prípady zhotovenia stavby. Súdna prax opakovane potvrdzuje, že samotná stavebná činnosť vykonávaná viacerými osobami súčasne bez ďalšieho nestačí na to, aby tým bolo založené aj podielové spoluvlastníctvo medzi týmito osobami. Platí teda rovnaký princíp, ako pri nadobúdaní spoločnej veci na základe zmluvy - rozhodujúcim je predovšetkým právne relevantne vopred prejavená vôľa všetkých budúcich spoluvlastníkov o tom, že po výstavbe má byť nehnuteľnosť v ich podielovom spoluvlastníctve. Takáto dohoda nemusí mať dokonca ani písomnú formu, pretože na ňu nedopadá príkaz z ust. § 46 OZ, ktorý normuje o obligatórnej písomnej forme len pre prípad prevodu nehnuteľnosti. Dohoda o založení spoluvlastníctva k novovytvorenej veci však musí byť uzavretá (i) medzi všetkými budúcimi spoluvlastníkmi (ii) pred začatím stavebnej činnosti, pričom z nej musí byť zrejmá (iii) nepochybná vôľa zhotoviť stavbu práve v režime podielového spoluvlastníctva. Pokiaľ čo i len jeden z týchto esenciálnych prvkov chýba, stavba nebude predmetom podielového spoluvlastníctva. Samozrejmosťou je, že vymedzenie výšky spoluvlastníckych podielov nie je podstatnou náležitosťou takejto dohody, a to s poukazom na ustanovenie § 137 ods. 2 OZ. S vykonávaním stavebnej činnosti je rovnako spojený presah terminológie stavebného (verejného) práva. Ideálnym stavom by bolo, pokiaľ by stavebník ako účastník stavebného konania vždy zodpovedal osobe stavebníka v civilistickom ponímaní. Stavebník podľa stavebného zákona je účastník stavebného konania, no za stavebníka z civilistického hľadiska sa považuje osoba, ktorá stavbu uskutočnila s právne relevantne prejavým úmyslom (vôľou) mať ju pre seba, t. j. byť jej vlastníkom. Pre nadobudnutie nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva potom nie je rozhodujúce to, kto bol stavebníkom podľa verejného práva, ale postavenie stavebníka v občianskoprávnom zmysle. Okruh stavebníkov v stavebnom konaní je však aj jednou z indícií pre ustálenie okruhu stavebníkov v civilistickom ponímaní. Na druhej strane vzniku podielového spoluvlastníctva nebráni okolnosť, že sa ako stavebník zúčastňoval stavebného konania iba jeden z neskorších podielových spoluvlastníkov. V praxi však pôjde zakaždým o skutkovo zložité prípady, keďže pri posudzovaní, či v dôsledku stavebnej činnosti viacerých osôb bez akejkolvek písomnej dohody došlo k založeniu podielového spoluvlastníctva alebo nie, bude záležať na konkrétnych okolnostiach veci (Števíček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník I. § 1 - 450. Komentár. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, strana 966). Pre posúdenie vzniku podielového spoluvlastníctva k domu alebo inej stavbe postavenej spoločnou činnosťou viacerých osôb je rozhodujúca dohoda o založení spoluvlastníckych vzťahov uzavretá medzi nimi. Táto dohoda nemusí byť písomná. Nie je ani potrebné, aby sa v nej účastníci vopred dohodli o veľkosti spoluvlastníckych podielov pred dokončením stavby. Z obsahu dohody však musí byť zrejmé, že účastníci chceli založiť podielové spoluvlastníctvo k stavbe, napríklad tým, že veľkosť podielov bude závisieť od miery pričinenia sa jednotlivých účastníkov dohody na postavení stavby. Ak podiely spoluvlastníkov neboli dohodnutí inak, sú rovnaké (§ 137 ods. 2 OZ) rozsudok Najvyššieho súdu SSR, sp. zn. 2 Cz 13/82, R 16/1983). V prípade konkurencie viacerých osôb, ktoré tvrdia, že sa podieľali na spracovaní veci s úmyslom vlastniť novú vec (ako celok) pre seba, je potrebné vyriešiť otázku, aký právny pomer existoval medzi týmito osobami, či a v akom smere sa prípadne dohodli o založení vlastníckych či spoluvlastníckych vzťahov k stavbe (mutatis mutandis - R 16/1983 a R 47/1964). Bez dohody účastníkov o tom, že založia podielové spoluvlastníctvo k stavbe uzavretej pred začatím stavby, nemôže vzniknúť podielové spoluvlastníctvo k stavbe (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4 Cdo 93/99, ZSP 14/2000). Vlastníctvo novo vyhotovenej stavby nadobúda originárnym spôsobom ten, kto stavbu uskutočnil s úmyslom mať ju pre seba. Nie je pritom rozhodujúce, kto bol uvedený ako stavebník v stavebnom alebo kolaudačnom rozhodnutí. Pre posúdenie vzniku podielového spoluvlastníctva k stavbe postavenej spoločnou činnosťou viacerých osôb je rozhodujúca dohoda uzavretá medzi nimi

o založení spoluvlastníckých vzťahov (R 16/1983). Táto dohoda musí byť uzavretá pred dokončením stavby; nemusí byť písomná a nie je potrebné, aby sa v nej účastníci vopred dohodli o veľkosti spoluvlastníckych podielov. Na uzatváranie takejto dohody (o vzniku podielového spoluvlastníctva k stavbe) sa vzťahujú všeobecné ustanovenia § 34 a nasledujúce Občianskeho zákonníka o právnych úkonoch. Zákon na jej uzavretie nepredpisuje žiadnu konkrétnu formu, preto môže byť dohoda urobená buď výslovne (za použitia slov) tak, že sa slová prednesú ústne (ústa forma), alebo zaznamenajú písomne (písomná forma), ale tiež iným než výslovným spôsobom (konkludentne), ktorý nevzbudzuje pochybnosti o tom, čo chceli účastníci prejavíť. Či už je takýto právny úkon urobený v tej alebo onej forme, na jeho platnosť sa vyžaduje splnenie požiadaviek určitosti a zrozumiteľnosti ustanovených zákonom. Z obsahového hľadiska musí byť z dohody zrejmé, že účastníci tohto právneho úkonu sa aj s prihliadnutím na ďalšie okolnosti vopred dohodli (teda skôr, než sa začalo so stavbou), na založení podielového spoluvlastníctva k stavbe. Bez zmluvného konsenzu účastníkov o tom nemôže dôjsť k uzavretiu dohody o vzniku podielového spoluvlastníctva k stavbe. Ak sa však účastníci dohodli na uvedenej podstate tohto úkonu, teda na tom, že založia podielové spoluvlastníctvo k budúcej stavbe, nemá prípadná absencia ostatných dohovorov, ktoré sa spravidla vyskytujú v dohodách o vzniku podielového spoluvlastníctva k stavbe napr. o výške spoluvlastníckych podielov, o organizačnom či finančnom zabezpečení stavby a o krytí stavebných nákladov, či budúcim spôsobe užívania spoločnej stavby) za následok neplatnosť predmetnej dohody (pozri aj sp. zn. 4Cdo/93/1999 a 4Cdo/131/2018). Konkludentný prejav vôle (tiež prejav vôle realizovaný mlčky) je akýkoľvek nevýslovný prejav, ktorý s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam prípadu vylučuje pochybnosti o tom, že tu vôľa je, ako aj to, aká je táto vôľa. Prejav vôle možno v spoločenskom a právnom styku realizovať konkludentne prostredníctvom takých vyjadrovacích prostriedkov, ktoré obvykle slúžia k vyjadreniu určitej vôle. Pri otázke právneho významu nečinnosti, resp. mlčania, sa vychádza zo zásady, že nečinnosť alebo mlčanie samé o sebe nie je možné nikdy považovať za prejav vôle: neplatí zásada, že kto mlčí, ten prisvedčuje (resp. súhlasí). Nečinnosť alebo mlčanie je prejavom vôle iba vtedy, ak dochádza k vedomému opomenutiu aktívneho chovania, ku ktorému je príslušný subjekt povinný na základe právnej normy. V takom prípade možno opomenutiu aktívneho chovania pripisovať opačný obsah než je vôľa, ktorá by sa vyjadrila činnosťou (sp. zn. 3Cdo/233/2008).

7. Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 3MCdo/4/2013 pripustil, že pokiaľ stavbu uskutočňovalo viacero osôb, ktoré o vlastníctve k novej stavbe neuzatvorili žiadnu dohodu, pričom z okolností prípadu nie je zrejmé, že malo ísť o stavbu, ktorá bude iba vo vlastníctve niektorých z nich (t. j. že ostatné osoby zúčastňujúce sa na stavbe nemajú úmysel stavať pre seba a nadobudnúť výstavbou vlastníctvo stavby), nemožno bez ďalšieho vylúčiť, že spoluvlastníkmi stavby sa stali všetky osoby zúčastňujúce sa na spoločnej výstavbe. Sama skutočnosť, že sa stavebníci dohodli iba na „spoločnom užívaní“ alebo „spoločnom bývaní“ bez toho, aby sa ich dohoda výslovne týkala aj vlastníctva alebo spoluvlastníctva, ešte nevylučuje vznik spoluvlastníctva. Hodno poznamenať, že obdobné závery konštantne judikuje i česká rozhodovacia prax, ktorá dodáva, že pri posudzovaní takýchto hraničných prípadov je potrebné vždy prihliadať ku všetkým okolnostiam veci - vid' rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/1174/2001, 22Cdo/349/2004, 22Cdo/2053/2009, 22Cdo/2507/2012 (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 4Cdo/58/2021 zo dňa 25.01.2023).

8. V danom prípade sa súd prioritne zaoberal otázkou nalievavého právneho záujmu žalobkyne na požadovanom určení so záverom, že v tomto spore je daný. Predmetom konania je určenie vlastníckeho, resp. spoluvlastníckeho práva žalobkyne k spornej nehnuteľnosti, bližšie špecifikovanej v žalobnom návrhu. K jeho formulácii, vrátane petitu žaloby súd dáva do pozornosti rozhodovacia prax, na ktorú poukázal v bodoch 6. a 7. odôvodnenia tohto rozsudku a v rámci toho sa v stručnosti poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR 4Cdo 96/2008 zo dňa 28.10.2009, ktorého právna veta znie, že súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je podkladom na vykonanie zápisu v katastri nehnuteľností, že žaloba o určenie vlastníckeho práva je spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie neistoty o skutočných právnych vzťahoch medzi účastníkmi. Pri tejto príležitosti bolo potrebné zisťovať nalievavosť právneho záujmu na podanej žalobe aj s ohľadom na to, či vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, s ohľadom na čo má súd za to, že pri v katastri nezapísanom vlastníckom vzťahu k predmetnej stavbe by malo byť správne v žalobe navrhované, aby súd určil, že predmetná domová nehnuteľnosť patrí do podielového spoluvlastníctva oboch strán sporu v rovnakých spoluvlastníckych podieloch, keďže až takýmto výrokom by sa vyriešil záväzne vzťah k celej nehnuteľnosti, s predídením možnosti vzniku ďalších sporov o druhý spoluvlastnícky podiel. Vzhľadom na viazanosť súdu obsahom podanej žaloby a nie teda len formuláciou žalobného petitu, bolo by v

prípade dôvodnosti žaloby prípustné takto zo strany súdu rozhodnúť aj bez potreby zmeny podanej žaloby zo strany žalobkyne.

9. Súd ďalej skúmal, či citovaná nehnuteľnosť, teda rozostavaná stavba, je vecou podľa § 118 ods. 1, 2 k § 119 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. Z vykonaného dokazovania má súd preukázané, že v čase začatia konania bola stavba, ktorá je predmetom konania, riadne identifikovaná geometrickým plánom č. 71/2018, určením trhovej ceny nehnuteľností, ktorý vypracovala realitná kancelária Libra Trade s.r.o v roku 2020 a záverečnou správou spoločnosti SGS Czech Republic s.r.o., ktorá bola vypracovaná v roku 2020. Posúdenie skutočnosti, či stavba, ktorá je predmetom tohto konania, bola alebo nebola postavená v rozpore s vydaným stavebným povolením, presahuje rámec tohto sporu a rozhodnúť o nej môže iba príslušný orgán štátnej správy (stavebný úrad). Z občianskoprávneho hľadiska nie je rozdiel medzi stavbami, ktoré boli postavené na základe stavebného povolenia a stavbami postavenými bez tohto povolenia. Ku vzniku stavby dochádza vtedy, keď je stavba vybudovaná minimálne do takého štádia, od ktorého počnúc všetky ďalšie stavebné práce smerujú už k dokončeniu takto druhovo a individuálne určenej veci. Týmto minimálnym okamihom je u nadzemných stavieb stav, kedy je už jednoznačne a nezameniteľným spôsobom zjavné aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. V tomto okamihu vznikne i vlastnícke právo k stavbe (pozri napríklad rozsudok NS ČR zo dňa 20.06.2005, sp. zn.: 22Cdo 1135/2005, alebo rozsudok NS ČR zo dňa 05.02.2002 sp. zn. 22 Cdo 2534/2000). Podľa ustanovenia § 46 ods. 3 Katastrálneho zákona je rozostavaná stavba stavbou, ktorá je schopná vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Rozostavaná stavba, ktorá je predmetom tohto konania je teda vecou v zmysle citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka a ako taká je spôsobilá byť predmetom sporového konania na súde.

10. Medzi stranami nie je sporné, že v minulosti udržiavali druhovský pomer, a to v období rokov 2004 až 2016, s výnimkou krátkej prestávky trvajúcej po dobu 3 až 4 mesiacov na prelome rokov 2010/2011. Z tohto pomeru maloleté dieťa nepochádza. Strany sporu postupne žili v podnájme v E. F., M. N., teda v období do roku 2010, potom ešte stále v roku 2010 sa presťahovali do jednoizbového bytu, nachádzajúceho sa v E. F. E. P. N., ktorý si v roku 2010 zakúpila do svojho výlučného vlastníctva žalobkyňa, na zakúpenie ktorého použila svoj úver a napokon v roku 2012 sa strany presťahovali do domu na H. N. Q. E. F., ktorý v tej dobe ešte nebol dokončený. Počas spolužitia žalobkyňa so žalovaným viedli spoločnú domácnosť, a to do bližšie neupresneného obdobia roku 2016, kedy došlo k ukončeniu ich vzájomnému vzťahu a k odšťahovaniu sa žalobkyne od žalobcu a z rodinného domu. Nie sú sporné ani ďalšie skutočnosti a to, že v roku 2007 sa strany spoločne ústne dohodli, že si postavia do svojho podielového spoluvlastníctva rodinný dom-montovaný drevodom EVO I. (ďalej aj montovaný drevodom) Každá zo strán disponovala určitým množstvom finančných prostriedkov, ktoré na strane žalovaného boli vo väčšom rozsahu, no výstavba si vyžadovala ďalšie finančné prostriedky, a preto obe strany v roku 2008 uzatvorili zmluvu o splátkovom úvere so Slovenskou sporiteľňou a.s., ktorá im poskytla úver vo výške 1 250 000,- Sk. Obe strany požiadali príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia a po vzájomnej dohode výstavbu domu - montovaného drevodomu mala zabezpečiť obchodná spoločnosť SAFEKO spol. s r.o., ktorej boli vyplatené zálohy v celkovej výške 1 050 000,- Sk, no napriek tomu uvedená spoločnosť ani s výstavbou nezačala a dostala sa do bankrotu. Tomu predchádzala kúpa pozemku v E. F. žalobkyňou v roku 2007 a následné vyhotovenie základnej dosky na pozemku zafinancovanej žalovaným. Suma 1 050 000,- Sk stranám vrátená nebola. Okrem výsluchu strán boli tieto skutočnosti zistené aj z listinných dôkazov, a to z kúpnej zmluvy zo dňa 07.03.2007 uzavretej medzi B. A. H. s manželkou ako predávajúcimi a žalobkyňou ako kupujúcou, ktorej predmetom bol pozemok za kúpnu cenu 560 000,- Sk, z rozhodnutia mesta E. F. zo dňa 22.10.2007 ako príslušného stavebného úradu, ktorý vydal stavebné povolenie stranám, zo zálohových faktúr spoločnosti SAFEKO BPO a.s. č. 16070005 splatnej dňa 16.03.2007 na sumu 200 000,- Sk a č. 16080117 splatnej dňa 28.07.2008 na sumu 850 000,- Sk, z potvrdenia tejto spoločnosti o evidovaní zálohy na realizáciu rodinného domu - drevodomu vo výške 1 050 000,- Sk, zo zmluvy o splátkovom úvere zo dňa 16.07.2008 uzatvorenej medzi stranami a Slovenskou sporiteľňou a.s. predmetom ktorej bolo poskytnutie splátkového úveru vo výške 1 250 000,- Sk na nadobudnutie, úpravu a údržbu nehnuteľnosti, z kúpnej zmluvy zo dňa 21.12.2010, na základe ktorej žalobkyňa si zakúpila jednoizbový byt s príslušenstvom na P. N. Q. E. F., a v súvislosti s tým čerpala úver za účelom kúpy bytu v sume 26.300 eur podľa potvrdenia W. D. K.. Strany nespochybovali, že v roku 2011 sa svojpomocne pristúpilo k výstavbe domu na H. N., no nie montovaného drevodomu, ale domu z tehál, a to na základe pôvodného stavebného povolenia, ktoré bolo vydané Stavebným úradom Nové Zámky ešte v roku 2008. Následne strany požiadali o predĺženie termínu dokončenia stavby rodinného domu V. A. E. H. N. Q. E. F., pričom označený dom

mal stále charakter drevodomu. Jednalo sa o žiadosti o predĺženie lehoty výstavby zo dňa 03.02.2014, 24.03.2015, 01.02.2017 a 14.02.2017. Rozhodnutím mesta Nové Zámky zo dňa 20.02.2017 stavebný úrad predĺžil sporovým stranám lehotu na dokončenie stavby - rodinného domu EVO I, teda drevodomu do 31.12.2017. V roku 2011 žalovaný prevzal záväzok žalobkyne voči Slovenskej sporiteľni a.s. z titulu zmluvy o splátkovom úvere zo dňa 16.07.2008; túto skutočnosť žalobkyňa nespochybňovala a potvrdzuje ju aj zmluva o postúpení práv a povinností zo zmluvy o splátkovom úvere zo dňa 24.02.2011. Napokon dňa 02.11.2011 žalovaný ako dlžník uzatvoril s ČSOB bankou a.s. zmluvu o poskytnutí úveru vo výške 43.200 eur poskytnutého na splatenie iného, skôr poskytnutého úveru. Na druhej strane dňa 16.02.2015 žalobkyňa ako dlžníčka uzatvorila s veriteľom UniCredit Bank a.s. zmluvu o úvere, na základe ktorej bol žalobkyňi poskytnutý úver 28.840 eur na refinancovanie pôvodného úveru.

11. Postoje strán ohľadom niektorých udalostí od roku 2011 sa začali odlišovať, a to predovšetkým v tom, či medzi stranami existovala alebo neexistovala dohoda o stavbe rodinného domu, či medzi nimi bola alebo nebola uzatvorená dohoda o vzájomnom vyporiadaní v súvislosti s nezrealizovanou výstavbou rodinného domu EVO I, teda montovaného drevodomu na základe vzájomnej dohody z roku 2007. Podľa žalobkyne sa strany mali ústne dohodnúť, že si spolu a svojpomocne postavia tehlový rodinný dom do podielového spoluvlastníctva, podľa žalovaného tomu tak nemalo byť. Naopak, mal za to, že sa strany dohodli na vyporiadaní spoločných záväzkov súvisiacich s nevydarenou výstavbou prvého rodinného domu spoločnosťou SAFEKO spol. s r.o.. Malo sa opäť jednať o ústnu dohodu, a na jej základe sa žalovaný mal zaviazat', že zafinancuje prestavbu jednoizbového bytu žalobkyne na P. N. Q. E. F., prevezme aj za žalobkyňu záväzok z titulu úveru voči Slovenskej sporiteľni a.s. a napokon sám si pre seba postaví rodinný dom; existenciu takejto dohody žalobkyňa poprela.

12. K prípadnej existencii dohody strán o vzájomnom vyporiadaní v súvislosti s nezrealizovanou stavbou - montovaného drevodomu na základe ich dohody z roku 2007 súd dodáva, že dôkazné bremeno v tomto smere zaťažovalo žalovaného, ktorý opakovane zdôrazňoval jej existenciu, a to nielen v tomto konaní, ale aj v konaní Okresného súdu Nové Zámky 15C/15/2019. Vykonaným dokazovaním má súd za to, že existenciu tejto dohody sa podarilo preukázať. Podľa žalovaného dohoda spočívala v tom, že na vlastné náklady zabezpečí prestavbu bytu žalobkyne na Šafárikovej ulici v Nových Zámkoch, že za ňu prevezme povinnosť platiť splátkový úver zo dňa 16.07.2008 Slovenskej sporiteľni a.s. a žalobkyňa sa mala zaviazat' previesť výlučné vlastnícke právo žalovaného k pozemku rešpektujúc, že žalovaný vynaložil väčšie finančné prostriedky. Existencia tejto dohody je daná nielen výpoveďou žalovaného, ale aj výpoveďami svedka R. S. a čestným vyhlásením C. D.. Jedná sa o fyzické osoby, ktoré vykonávali práce tak pri prestavbe jednoizbového bytu žalobkyne, ako aj pri výstavbe rodinného domu. Menovaní počuli priamo od žalobkyne, že prestavbu, resp. rekonštrukciu jej bytu zabezpečuje žalovaný, pretože sa takto vyporiadali a súčasťou vyporiadania bol ďalej jej záväzok darovať žalovanému pozemok so základovou doskou na H. N., ktorý sa ďalej zaviazal splatiť celý úver poskytnutý Slovenskou sporiteľňou a.s., financovať stavebné práce na rodinnom dome a byte, ako aj nákup stavebného materiálu. Neobstojí tvrdenie žalobkyne o nefinancovaní rekonštrukcie jej bytu aj žalovaným, a to s prihliadnutím na v spore vykonané dokazovanie, vrátane svedeckej výpovede svedka R. S.. Pokiaľ úver na kúpu bytu mala aj žalobkyňa, potom logicky bez ďalšieho neobstojí záver o tom, že žalovaný výstavbu rodinného domu nemohol financovať z vlastných peňazí len z dôvodu, že mal úver.

13. Žalobkyňa v konaní opakovane tvrdila, že v roku 2011 strany uzatvorili ústnu dohodu o výstavbe rodinného domu - tehlového do ich podielového spoluvlastníctva, na základe stavebného povolenia mesta E. F. z roku 2008, keď existenciu tejto dohody žalovaný popieral. V tejto súvislosti súd uvádza nasledovné. Nebolo možné neprihliadať k tomu, že dohoda strán sporu z roku 2007 sa vzťahovala ku konkrétnemu rodinnému domu v konkrétnej podobe jeho projektu a že pri realizácii domu iného - podľa inej projektovej dokumentácie a v zásade odlišného s domom podľa projektovej dokumentácie po výstavbe realizovanej v rokoch 2011 až 2012, resp. s dokončovaním až do roku 2015, teda po uvedenej dohode o majetkovom vyrovnaní - kompenzácií strán vzniknutých nedobytným vložením prostriedkov do spoločnosti SAFEKO s.r.o.. Prípadné samotné spolufinancovanie stavby žalobkyňou, bez preukázania jeho rozsahu a preukázania dohody strán sporu o tom, že ich úmyslom bolo vytvoriť stavbu v podielovom spoluvlastníctve/ s rovnakými spoluvlastníckymi podielmi/ na vznik spoluvlastníctva k stavbe, nestačí. Dohoda o výstavbe rodinného domu sa vždy vzťahuje ku konkrétnemu rodinnému domu v konkrétnej projektovej a realizačnej špecifikácii, konkrétnym nákladom na výstavbu a investíciám jednotlivých sporových strán. Od roku 2011 sa skutočne začala výstavba v poradí druhého domu, ktorý nezodpovedal dohode strán z roku 2007. Pre rozhodnutie vo veci bolo nevyhnutné ustálenie toho, kedy vôbec

predmetná domová nehnuteľnosť na H. N. E. F. K. samostatná stavba/vec/ na bývanie vznikla, čo je potrebné pre vyhodnotenie toho, aké boli v čase jej vzniku skutočnosti jej vytvorenia a financovania dané. Zo zhodných tvrdení strán má pritom súd za to, že stavba ako samostatná vec vznikla v roku 2012, kedy sa do nej strany presťahovali; v tom čase bola v obývaní schopnom stave, hoci nebola ešte celkom dokončená. Podstatné je aj rozlíšiť to, kto obstaral a financoval vznik stavby (ako samostatnej veci) a kto obstaral a financoval /len/ jej dostavbu, keď pre vznik (spolu) vlastníctva je podstatné to prvé, opäť s dôkaznou povinnosťou žalobkyne, pri nepreukázaní dohody. Z príjmových možností nevyplývajú aj rovnaké schopnosti strán, lebo sú dané aj ich výdavkami na záväzky a mierou ich dispozibilných majetkových aktív (finančných úspor), ktoré svedčia žalovanému (úver, vlastné úspory). Pri neunesení dôkazného bremena žalobkyne o existencii dohody strán o výstavbe z roku 2011 v poradí druhého rodinného domu a pri zohľadnení prevyšujúcich majetkových aktív, teda finančných úspor svedčiacich žalovanému a v neposlednom rade aj pri zohľadnení dohody strán o vzájomnom vypořádání v súvislosti so škodami pri nezrealizovanej výstavbe prvého rodinného domu - montovaného drevodomu na základe dohody z roku 2007, má súd za to, že v skutočnosti bol rodinný dom na Komjatickej ulici Nové Zámky postavený výlučne žalovaným a do jeho výlučného vlastníctva. Súd nespochybňuje, že v období po nasťahovaní sa strán do rodinného domu sa žalobkyňa do určitej miery finančne spolupodieľala na zabezpečení určitých vecí, a v tejto súvislosti sa poukazuje na príjmový pokladničný doklad zo dňa 25.02.2011 na kuchynskú linku, príjmové pokladničné doklady spoločnosti Garniland zo dňa 11.07.2013 a 17.07.2013 o zakúpení garníží a záclon a čestné prehlásenie T. H. o bezodplatnom zhotovení policového systému v šatníku a šatníkových dvier. Súd nespochybňuje, že strýko žalobkyne a svedok B. B. vykonával vnútorné obklady, ďalej vonkajší balkón aj terasu, pričom peniaze za dopravu dostal od žalobkyne, na druhej strane nevyhlásil, že mu niečo platil aj žalovaný, no nebol si tým istý. Aktivita žalobkyne sa prejavovala na rodinnom dome predovšetkým v období potom, čo sa do neho spoločne so žalovaným nasťahovali a kedy už prakticky začala prebiehať len dostavba rodinného domu. Treba dôsledne rozlišovať medzi plnením zo zmluvného záväzku (z dohody o výstavbe rodinného domu v podielovom spoluvlastníctve oboch strán dohody) a plnenie len faktické - vecné, bez existencie dohody strán sporu o vplyve tohto plnenia na (spolu) vlastnícky stav k nehnuteľnosti, keď len prípadné plnenie žalobkyne z dohody, t. j. plnenie zmluvné môže byť pre rozhodnutie v tomto spore podstatné, nakoľko plnenia len faktické zo strany žalobkyne by boli právne významné len pre iný prípadný spor strán sporu, v ktorom by žalobkyňa si voči žalovanému uplatňovala nárok na náhradu svojich investícií v peňažnej podobe a nie teda spoluvlastnícky nárok k predmetnej nehnuteľnosti. Treba tiež dodať, že v oboch prípadoch je nutné poukázať na to, že dôkazné bremeno v spore zaťažuje žalobkyňu - tá musí preukázať svoje právne významné skutkové tvrdenia, vrátane preukázania, ako sa žalobkyňa finančne či inak (vecne...) na výstavbe predmetného domu skutočne podieľala, či bola vôbec riadnou financujúcou a realizáciu stavby obstarávajúcou stavebníčkou alebo len osobou príležitostne stavebníkovi stavby (žalovanému) napomáhajúcou z titulu ich vzťahu družky a druha. Určenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu musí teda vychádzať zo stavu pred začatím stavby a zo vzájomnej dohody strán pri vzniku ich úmyslu postaviť konkrétnu nehnuteľnosť v konkrétnom spoluvlastníckom režime, ktorá nevyhnutnosť dohody a jej naplnenia je primárna pre posúdenie vôbec toho, či vytvorená stavba má byť a je v zmysle dohody a jej naplnenia v spoluvlastníckom režime. Súd sa ďalej vyjadruje aj k okolnosti prevodu pozemku z vlastníctva žalobkyne do vlastníctva žalovaného taktó. Prevod označeného pozemku z vlastníctva žalobkyne do vlastníctva žalovaného nemohol plniť súčasne dve funkcie - vypořádania škody a ich spoločného úveru a (naďalej) aj funkciu podielu žalobkyne na výstavbe rodinného domu, resp. prínose na ňu. Pretože prevod pozemku bol zjavne použitý na zhora uvedený prvý účel, potom jednak bol na tento účel plne spotrebovaný (v plnom rozsahu kompenzoval vzájomné pohľadávky strán sporu) a zároveň už nemohol naďalej plniť zhora uvedený druhý účel, ako protiplnenie žalobkyne na základe vzájomnej dohody strán z roku 2007 o výstavbe rodinného domu v podielovom spoluvlastníctve, resp. toto protiplnenie predstavovať už nemohol a logicky preto žalobkyňa dohodu z roku 2007 týmto spôsobom naplniť nemohla, pričom existenciu druhej dohody o výstavbe rodinného domu, resp. o modifikácii prvej dohody nepreukázala a ani netvrdila, keď zároveň existencia jednej dohody k výstavbe domu z roku 2007 automaticky bez ďalšieho nepreukazuje existenciu následnej inej - druhej dohody o výstavbe rodinného domu, tobôž ak uvedený rodinný dom bol projektovo (rozsahovo) a stavebne už iný a iné boli aj skutkové okolnosti (pomery strán) v čase realizácie jeho výstavby.

14. Výsledkom vyššie uvedených úvah súdu je záver, že v konaní nebola preukázaná existencia dohody strán o výstavbe rodinného domu na H. N. Q. E. F. - tehlového domu stavaného svojpomocne od roku 2011, teda v poradí druhého domu. Poukazuje sa na rozsiahlu judikatúru obsiahnutú v bode 10.1 odôvodnenia tohto rozsudku (bod 6.zhora), ktorej podstata spočíva v tom, že dohoda o

výstavbe nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva musí byť uzavretá medzi všetkými budúcimi spoluvlastníkmi pred začatím stavebnej činnosti, pričom z nej musí byť zrejmá nepochybná vôľa zhotoviť stavbu práve v režime podielového spoluvlastníctva. Pokiaľ čo i len jeden z týchto esenciálnych prvkov chýba, stavba nebude predmetom podielového spoluvlastníctva. Inak povedané, pre posúdenie vzniku podielového spoluvlastníctva k domu alebo inej stavbe postavenej spoločnou činnosťou viacerých osôb je rozhodujúca dohoda o založení spoluvlastníckych vzťahov uzavretej medzi nimi, ktorá nemusí byť písomná (rozsudok Najvyššieho súdu SSR 2Cz 13/82, R 16/1983). Bez dohody účastníkov o tom, že založia podielové spoluvlastníctvo k stavbe uzavretej pred začatím stavby, nemôže vzniknúť podielové spoluvlastníctvo k stavbe (rozsudok Najvyššieho súdu SR 4Cdo93/99, ZSP 14/2000). Pri rešpektovaní týchto právnych viet je potrebné vyvodiť záver, že medzi stranami nemohlo vzniknúť podielové spoluvlastníctvo k stavbe - rodinnému domu na H. N. Q. E. F. pre absenciu dohody o založení podielového spoluvlastníctva k stavbe, ktorá by mala byť uzavretá pred začatím stavby. Tým, že túto stavbu realizoval a financoval žalovaný, žalobkyňa nemohla k nej nadobudnúť podielové spoluvlastníctvo, čo je dôvodom na zamietnutie žaloby v celom rozsahu.

15. Súd pri svojom rozhodnutí bral do úvahy aj iný právny názor, než je uvedený v bode 15.1 odôvodnenia tohto rozsudku. Ide o právny názor vyslovený v rozhodnutí Najvyššieho súdu SR 4Cdo 58/2021 zo dňa 25.01.2023, ktorým skonštatoval, že Najvyšší súd SR v rozhodnutí 3MCdo/4/2013 pripustil, že pokiaľ stavbu uskutočňovalo viacero osôb, ktoré o vlastníctve k novej stavbe neuzatvorili žiadnu dohodu, pričom z okolností prípadu nie je zrejmé, že malo ísť o stavbu, ktorá bude iba vo vlastníctve niektorých z nich (t. j. že ostatné osoby zúčastňujúce sa na stavbe nemajú úmysel stavať pre seba a nadobudnúť výstavbou vlastníctvo stavby), nemožno bez ďalšieho vylúčiť, že spoluvlastníkmi stavby sa stali všetky osoby zúčastňujúce sa na spoločnej výstavbe. Sama skutočnosť, že sa stavebníci dohodli iba na „spoločnom užívaní“ alebo „spoločnom bývaní“ bez toho, aby sa ich dohoda výslovne týkala aj vlastníctva alebo spoluvlastníctva, ešte nevyklučuje vznik spoluvlastníctva. Hodno poznamenať, že obdobné závery konštatne judikuje i česká rozhodovacia prax, ktorá dodáva, že pri posudzovaní takýchto hraničných prípadov je potrebné vždy prihliadať ku všetkým okolnostiam veci - viď rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/1174/2001, 22Cdo/349/2004, 22Cdo/2053/2009, 22Cdo/2507/2012. Súd si uvedomuje, že právne názory vyslovené jednou z najvyšších súdnych autorít ohľadom vzniku podielového spoluvlastníctva k stavbe, a ktoré sú uvedené jednak v bode 10.1 odôvodnenia tohto rozsudku a jednak v bode 10.2 odôvodnenia tohto rozsudku sú odlišné. V tejto súdnej veci súd rešpektuje obe skupiny právnych názorov, pričom bližšie sa zatiaľ vyjadril k skupine uvedenej v bode 10.1 odôvodnenia tohto rozsudku, teda k nevyhnutnosti existencie predchádzajúcej dohody o založení podielového spoluvlastníctva k stavbe. K druhej skupine názorov sa poznamenáva, že tak, ako je tam konštatované, bez existencie predchádzajúcej dohody o stavbe do podielového spoluvlastníctva, sa jedná o hraničné prípady a vždy je potrebné prihliadať všetkým okolnostiam veci. Súd by si tak vedel predstaviť vznik podielového spoluvlastníctva strán k stavbe, teda k rodinnému domu na H. N. E. F. aj bez preukázania existencie dohody o vzniku podielového spoluvlastníctva, keď pri takomto hraničnom prípade by musela byť preukázaná existencia osobitných okolností. Súd má za to, že v takomto prípade by muselo byť preukázané, že obe strany sa podľa svojich schopností a možností všetkými dostupnými formami za aktívnej pomoci svojich rodinných príslušníkov podieľali na zhotovení stavby, či už fyzickou prácou na stavbe, finančnými príspevkami, prípadne inou činnosťou ako odbornými radami, zabezpečením stravy robotníkom, upratovaním. Tieto kritériá v súdnej veci naplnené neboli. Pri výstavbe, teda nie pri následnej dostavbe od roku 2012 po nastahovaní, sa žalobkyňa podieľala príležitostným navarením jedla pre robotníkov, trhaním buriny a vykonaním obkladačských prác prostredníctvom svojho strýka B. B., ktorý však neuviedol vo svojej svedeckej výpovedi jednoznačne, či od žalovaného prevzal alebo neprevzal finančné prostriedky, prípadne či tieto finančné prostriedky sa týkali len nákladov cestovného alebo aj iných nákladov. Vystáva tak otázka, či tieto práce vykonával len preto, že chcel pomôcť žalobkyni ako svojej neteri, prípadne či činnosť vykonával za odplatu, alebo či len čiastočne bral do úvahy svoj príbuzenský vzťah k žalobkyni. Po zvážení tohto skutkového stavu má súd za to, že neboli preukázané osobitné okolnosti prípadu, ktoré by odôvodňovali záver súdu o vzniku podielového spoluvlastníctva strán k stavbe v zmysle predpokladov vymedzených v rozsudku Najvyššieho súdu SR 4Cdo 58/2021 zo dňa 25.01.2023.

16. Z vyššie uvedených dôvodov a citovaných ustanovení tak súd dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná a je potrebné ju zamietnuť. Úplným záverom sa ešte dodáva, že súd nepripustil dokazovanie oboznámením listinných dôkazov založených na č.l. 355 až 359, 363 až 367, 385 až 393 - predložené pokladničné bloky nepreukazovali, že by materiál na nich uvedený zaplatila žalobkyňa. Súd zamietol

návrh na doplnenie dokazovania vyjadrením spoločnosti FerMi s.r.o. o vyplácaných podieloch na zisku žalovanému preto, že výplatu podielu na zisku mal dostatočne preukázanú z výpisu z účtu žalovaného v W. K.. Z uvedeného dôvodu súd zamietol aj návrh na doplnenie dokazovania potvrdením spoločnosti Parts Park and Transport s.r.o. o vklade finančných prostriedkov vybraných z účtu žalovaného v hotovosti dňa 05.03.2014 v sume 5.200,- eur - žalovaný nepoprel, že tieto finančné prostriedky do základného imania tejto spoločnosti vložil. Doklady - dodacie listy a faktúry založené na č.l. 551 až 575 vystavené na príjemcu C. D. na odoberateľa C. D. súd rovnako neakceptoval preto, že z nich nemal preukázané, že by materiál na nich uvedený bol kupovaný na stavbu rodinného domu na H. N.. V tejto súvislosti súd zamietol návrh na výsluch C. D., ktorý sa mal k uvedeným dokladom vyjadriť z toho dôvodu, že doklady boli vystavované v roku 2011 resp. 2012 a svedok by sa k týmto dokladom podľa názoru súdu nevedel vyjadriť. Súd napokon neakceptoval ani doklady založené na č.l. 589 až 654 preto, že sa jedná o listinné dôkazy vystavené na mená rôznych osôb bez akéhokoľvek súvisu so žalovaným. Tvrdenia žalovaného, že materiál na týchto dokladoch mali platiť zhotovitelia a on ich mal vyplácať na ruku súd nemal žiadnym spôsobom preukázané. Súd neakceptoval listinné dôkazy - fragmenty výpisu z účtu žalobkyne v spoločnosti ČSOB a.s. za roky 2012 až 2013, ktorými žalobkyňa chcela preukázať, že sa podieľala na chode spoločnej domácnosti preto, že z týchto listinných dôkazov nie je zjavné čo konkrétne mala žalobkyňa do spoločnej domácnosti kúpiť.

17. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP k § 255 ods. 1 CSP a žalovanému úspešnému v spore priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobkyňi vo výške 100 %.

18. Uvedený rozsudok včas podaným odvolaním z odvolacích dôvodov vyplývajúcich z ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP napadla len žalobkyňa domáhajúca sa toho, aby odvolací súd o podanom odvolaní rozhodol nasledovne:

19. Odvolací súd mení rozsudok súdu prvej inštancie tak, že určuje, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou v podiele 1 k celku k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat.úz. E. F., X. E. F., X. E. F., a to rozostavanej stavby na parcele registra „C“, parc.č. 4404/1, záhrada o výmere 450 m², zameranej geometrickým plánom č. 71/2018 vyhotoveným geodetom A. G. J. dňa 8.8.2018, úradne overeným OU Nové Zámky A. K. G. dňa 22.8.2018; alebo alternatívne odvolací súd mení rozsudok súdu prvej inštancie tak, že určuje, že podielovými spoluvlastníkmi k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat.úz. E. F., X. E. F., X. E. F., a to rozostavanej stavby na parcele registra „C“, parc.č. 4404/1, záhrada o výmere 450 m², zameranej geometrickým plánom č. 71/2018 vyhotoveným geodetom A. G. J. dňa 8.8.2018, úradne overeným OU Nové Zámky A. K. G. dňa 22.8.2018 je žalobkyňa v podiele 1 k celku a žalovaný v podiele 1 k celku.

Žalobkyňa má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

20. Ako odvolacie dôvody v texte odvolania uviedla nasledovné:

21. Pokiaľ sa jedná o námietku, že súd na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, tu má žalobkyňa na mysli predovšetkým posúdenie vykonaných dôkazov týkajúcich sa toho, akým spôsobom sa strany podieľali na financovaní spoločného bývania, a to od počiatku.

22. V bode 13 napadnutého rozsudku súd prvej inštancie konštatuje, že: „Každá zo strán disponovala určitým množstvom finančných prostriedkov, ktoré na strane žalovaného boli vo väčšom rozsahu, no výstavba si vyžadovala ďalšie finančné prostriedky a preto obe strany v roku 2008 uzatvorili zmluvu o splátkovom úvere so Slovenskou sporiteľnou a.s, ktorá im poskytla úver vo výške 1 250 000 Sk.“ Už tento, v podstate úvodný skutkový záver súdu prvej inštancie je nesprávny. Nie je totiž pravdou, že by žalovaný disponoval väčším rozsahom finančných prostriedkov ako žalobkyňa, toto z vykonaného dokazovania nevyplýva a nie je ani zjavné, ako k tomuto záveru dospel súd. V úplných počiatkoch riešenia spoločného bývania žalobkyňa investovala svojich 560 000 Sk na kúpu pozemku (bod 4.4 Rozsudku) a žalovaný mal k dispozícii cca 200 000 – 300 000 Sk, ktoré boli investované do základovej dosky (uvedené vyplýva z výpovede žalobkyne na pojednávaní dňa 6.9.2022, ale aj z výpovede žalovaného v ten istý deň – strana 6, resp. strana 10 zápisnice z pojednávania).

23. Čo sa týka dohody ohľadom spoločného bývania, dohoda bola v tom čase taká, že žalobkyňa zafinancuje kúpu pozemku a žalovaný výstavbu domu s tým, že v konečnom dôsledku bude vlastniť každý polovicu spoločného bývania. Preto aj úver, ktorý strany čerpali bol úverom, ktorý mal zaväzovať

predovšetkým žalovaného, lebo na jeho ťarchu mali ísť podľa pôvodnej dohody náklady na stavbu domu. Žalobkyňa poukazuje na výpoveď samotného žalovaného na pojednávaní dňa 06.09.2022, kde žalovaný aj uvádza, že: „...boli sme so žalobkyňou dohodnutí, že si spolu postavíme dom s tým, že JA som čerpal úver vo výške 1 250 000 Sk s tým, že mi bola (žalobkyňa) ako ručiteľka...“ Táto skutočnosť je podstatná, pretože od tejto skutočnosti sa odvíjali aj ďalšie následky, ktoré súd vyhodnotil ako vysporiadanie spoločných záväzkov, hoci žalobkyňa podľa pôvodnej dohody nemala byť predmetným úverom zaťažovaná a mala postavenie len ručiteľky. Preto nebol dôvod, aby darovala žalovanému svoj pozemok na vysporiadanie úveru, keď takáto dohoda medzi stranami od počiatku nebola.

24. Žalobkyňa odmieta aj tvrdenia žalovaného o financovaní prerábky bytu, pretože na byte síce pracovali kamaráti žalobcu (D., S.) a preto s nimi aj žalobca komunikoval, prerábku bytu však neplatil, minimálne nie v celom rozsahu, ako to uvádza žalovaný. Za práce platila aj žalobkyňa a k tomuto aj predkladala v konaní listinné dôkazy. Tu žalobkyňa poukazuje na to, že žalovaný o úhrade akýchkoľvek platieb za žalobkyňu nepredložil relevantné dôkazy, iba výpovede svedkov, ktorí sú však jeho kamaráti od detstva.

25. Zo zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu však vyplynulo, že skutkové tvrdenia o údajnom vysporiadaní strán prevzatím úveru žalovaným považoval súd za preukázané. V takom prípade potom bolo potrebné úver, ktorý bol čerpaný zo Slovenskej sporiteľne posúdiť ako úver spoločný a z tohto predpokladu vychádzať aj pri ďalších právnych záveroch. Totiž ak bol úver spoločný a darovanie pozemku mal byť určitý spôsob vysporiadania strát z úveru, nie je zrejmé, prečo súd potom vôbec nebral do úvahy skutočnosť, že časť úveru bola použitá na výstavbu nehnuteľnosti – druhej v poradí v roku 2011.

26. V kontexte vyššie uvedeného za zásadné pochybenie súdu prvej inštancie žalobkyňa považuje vyhodnotenie aj ďalších dôkazov vo vzťahu k financovaniu nehnuteľnosti, ktorú nazýva ako „druhou nehnuteľnosťou v poradí“. Súd prvej inštancie v bode 13 napadnutého rozsudku uvádza, že „strany nespochybňovali, že v roku 2011 sa svojpomocne pristúpilo k výstavbe domu na H. N.“ Súd prvej inštancie sa v napadnutom rozsudku vôbec nezaobrá tým, z akých prostriedkov sa k tejto svojpomocnej výstavbe pristúpilo. Žalovaný v konaní nepreukázal žiadne úspory, z ktorých by rodinný dom financoval, preto je pre žalobkyňu od začiatku nepochopiteľné, ako mohol súd dospieť k záveru, že nehnuteľnosť by mala patriť do výlučného vlastníctva iba žalovanému. Žalovaný bol v rozhodnom období, konkrétne od 10.01.2012 do 07.01.2013 dokonca nezamestnaný, čo vyplýva z Potvrdenia Úrade práce, sociálnych vecí a rodiny zo dňa 21.11.2022, ktoré bolo do konania predložené. Túto okolnosť súd vôbec nezohľadnil, hoci nezamestnanosť žalovaného v bode 4.12 odôvodnenia rozsudku spomína, hoci s nesprávnymi dátumami. Je však zrejmé, že začiatkom roka 2012, kedy sa podstatná časť stavby rodinného domu realizovala mal žalovaný príjem len z dávok v nezamestnanosti, v priemere 674,65 eura mesačne (4.047,90 eura / 6), zatiaľ čo žalobkyňa mala príjem v prieme 1.366,70 eura v roku 2011 a 1.432,82 eura v roku 2012. Žiaden iný príjem na strane ani jedného zo strán sporu preukázaný nebol, preto žalobkyňa skutkové zistenia súdu, že stavbu financoval žalovaný výlučne sám považuje za nesprávne, nespravodlivé a predovšetkým ani nevyplývajúce z vykonaného dokazovania. Súd prvej inštancie ani v jedinom bode napadnutého rozsudku neuviedol, z akých prostriedkov mal podľa jeho názoru stavbu financovať žalovaný, pritom pokiaľ žalovaný túto skutočnosť tvrdil, tiež ho zaťažovalo dôkazné bremeno na jej preukázanie.

27. Súd v bode 14.3 napadnutého rozsudku ďalej uvádza: „Prípadné samotné spolufinancovanie stavby žalobkyňou, bez preukázania jeho rozsahu a preukázania dohody strán sporu o tom, že ich úmyslom bolo vytvoriť stavbu v podielovom spoluvlastníctve/s rovnakými spoluvlastníckymi podielmi/ na vznik spoluvlastníctva k stavbe, nestačí.“ V danom prípade však nešlo o spolufinancovanie žalobkyňou ale o spoločné financovanie spoločnej stavby s úmyslom vybudovať spoločné bývanie. Ani z jedného z predložených dôkazov nevyplýva, že by bola stavba financovaná len žalovaným. Pokiaľ vychádzame z vyššie citovanej vety napadnutého rozsudku, kludne by sme mohli dospieť aj k záveru, že stavba by mala patriť do výlučného vlastníctva žalobkyne, pretože ani žalovaný existenciu dohody o podielovom spoluvlastníctve nepreukázal a rovnako nepreukázal ani finančné prostriedky, z ktorých by bol schopný celú stavbu sám zafinancovať. Odpoveď na otázku, na základe ktorého konkrétneho dôkazu súd dospel k záveru, že stavbu financoval iba žalovaný, sa v odôvodnení napadnutého rozsudku nenachádza a takýto dôkaz sa nenachádza ani v súdnom spise. Je tomu tak preto, pretože strany dom postavili svojpomocne a spoločne, navyše s úmyslom, že v ňom budú spoločne aj žiť.

28. Súd prvej inštancie, v intenciách zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu uviedol, že bolo potrebné sa zaoberať tým, kedy stavba ako samostatná vec vznikla a aké boli skutočnosti jej vytvorenia a financovania dané. K tomuto súd uvádza, že zo zhodných tvrdení strán mal za to, že stavba ako samostatná vec vznikla v roku 2012, kedy sa do nej strany presťahovali. Na tomto mieste si žalobkyňa dovoľuje opätovne poukázať na to, že žalovaný bol v roku 2012 (od 10.1.2012 do 7.1.2013) nezamestnaný. Napriek tomu súd konštatuje v bode 14.1 rozsudku (str. 21), že „pri zohľadnení prevyšujúcich majetkových aktív, teda finančných úspor svedčiacich žalovanému a v neposlednom rade aj pri zohľadnení dohody strán o vzájomnom vysporiadaní... má súd za to, že v skutočnosti bol rodinný dom na H. N. Q. E. F. postavený výlučne žalovaným a do jeho výlučného vlastníctva.“ Je potrebné si potom ale položiť otázku aké prevyšujúce majetkové aktíva a aké úspory mal súd prvej inštancie na myslí? Žiadne úspory žalovaný v konaní nepreukázal, ale dokonca ani netvrdil. Žalovaný mal určité podstatnejšie príjmy, ktoré boli v konaní preukázané, ale tieto boli až neskorších obdobiach, v roku 2013 a nasledujúcich. Avšak v roku 2011 ani v roku 2012 žalovaný žiadne úspory nemal, nepreukázal. Súd prvej inštancie však na viacerých miestach napadnutého rozsudku uvádza, že v roku 2013 sa realizovala už iba dostavba nehnuteľnosti.

29. Žalobkyňa sa v konaní vyjadrovala k tomu, ako bola sporná nehnuteľnosť financovaná práve v jej začiatkoch, v rokoch 2011 a 2012. Konkrétne sa jedná o skutočnosť, že na začiatok výstavby „druhého“ rodinného domu bol použitý zvyšok pôvodného úveru zo Slovenskej sporiteľne a.s. (ako je konštatované aj v časti II. tohto odvolania). Ak teda súd tento záväzok z úveru vyhodnotil ako záväzok spoločný, na splatení ktorého sa mala podieľať aj žalobkyňa, prečo nevyhodnotil ako spoločnú aj majetkovú hodnotu, ktorá bola z tohto úveru nadobudnutá. Z vykonaného dokazovania bolo jednoznačne preukázané, že Slovenská sporiteľňa poskytla úver 1 250 000 Sk, avšak z tohto úveru len suma 850 000 Sk bola dňa 28.07.2008 poukázaná spoločnosti SAFEKO (zálohu vo výške 200 000 Sk zaplatil žalovaný zo svojich prostriedkov dňa 16.03.2007, teda ešte pred čerpaním úveru, keď úverová zmluva bola podpísaná až dňa 16.07.2008). Zvyšok úveru vo výške 400 000 Sk stranám zostal a bol použitý na stavbu domu v roku 2011. Na uvedenú skutočnosť žalobkyňa poukazovala už v rámci svojej záverečnej reči počas prvého konania pred súdom prvej inštancie a zároveň uvedené uviedla žalobkyňa aj v rámci svojej účastníckej výpovede na pojednávaní dňa 04.03.2025, hoci uviedla len sumu 200 000 Sk. Tieto skutkové tvrdenia však žalovaný nikdy nepoprel, ani v jednom prípade neuviedol, že by nebolo pravdou, že peniaze z úveru zo O. O. K. boli spotrebované až v roku 2011. Tvrdenia žalobkyne v tomto smere sú preukázané aj listinnými dôkazmi, ktoré boli v rámci konania vykonané.

30. Súd v napadnutom rozsudku ďalej uvádza, že žalobkyňa sa mala finančne spolupodieľať na stavbe rodinného domu až keď sa tam strany nasťahovali, teda mala sa podieľať len na dostavbe rodinného. Poukazuje však pritom na pokladničný doklad zo dňa 25.2.2011 (kuchynská linka), ktorá sa však zjavne realizovala ešte pred vznikom stavby ako samostatnej veci (súd na inom mieste uvádza, že stavba ako samostatná vec vznikla až v roku 2012). Aj tu si teda súd prvej inštancie vo svojich záveroch zjavne odporuje. Ďalšie práce, ktoré zabezpečovala žalobkyňa prostredníctvom svojho strýka p. B., a to vnútorné obklady boli tiež realizované pred tým, ako sa strany do domu nasťahovali. Hoci z výpovede svedka p. B. nevyplýva presne, kedy práce realizoval, z charakteru prác (vnútorný obklad), ale aj z jeho výpovede, keď sa vyjadroval o tom, kto chodí na stavbu (neuvádzal na dom, ani neuvádzal že by tam už strany bývali, ale vyjadroval sa o stavbe) je možné vyvodiť, že v čase realizácie prác ešte dom obývaný nebol.

31. Zhrnúc vyššie uvedené, pokiaľ vychádzame zo záveru, ku ktorému dospel súd prvej inštancie, a síce že dom ako právne samostatná vec vznikol v roku 2012, je nevyhnutné konštatovať, že na jeho výstavbe sa podieľala žalobkyňa minimálne: finančnými prostriedkami, ktoré zostali z pôvodného úveru poskytnutého Slovenskou sporiteľňou a.s. vo výške 400 000 Sk, prácou zabezpečenou svojou rodinou, a to konkrétne strýkom p. B., financovaním kuchynskej linky ako vyplýva z pokladničného dokladu zo dňa 25.2.2011, finančnými prostriedkami zo svojej výplaty, z ktorých boli kupované ďalšie materiály ako vyplýva z ďalších dokladov, ktoré boli do konania predložené, hoci ich súd ako dôkazy neuznal.

32. Nie je teda pravdou, že by sa žalobkyňa na výstavbe podieľala len príležitostným varením jedla, či trhaním buriny, ako to konštatuje súd v rozsudku.

33. Na druhej strane žalovaný nepreukázal ani jeden doklad, z ktorého by vyplývalo, že reálne nejaké práce financoval. Kamaráti žalovaného, ktorí na dome pracovali, a to svedok R. S. a C. D., ktorý predložil len čestné vyhlásenie uviedli, že práce financoval žalovaný. Z ich vyjadrení však nie je zrejmé aké konkrétne práce, ani v akom rozsahu mal financovať žalovaný. Žiadne potvrdenia o úhradách žalovaný v tomto smere nepredložil.

34. Napriek vyššie uvedeným skutočnostiam súd prvej inštancie konštatoval, že žalobkyňa svoje dôkazné bremeno neuniesla, naopak zo strany žalovaného mal súd za preukázané, že výlučne on financoval stavbu rodinného domu. Tento záver súdu je podľa názoru žalobkyne nesprávny a predovšetkým nie je v súlade s výsledkami vykonaného dokazovania.

35. Pokiaľ sa jedná o existenciu, resp. neexistenciu dohody o založení podielového spoluvlastníctva, je pravdou že žalobkyňa nepreukazovala existenciu inej ako pôvodnej dohody o založení podielového spoluvlastníctva, teda nepreukazovala, že v roku 2011 strany uzavreli novú dohodu, lebo mala od počiatku za to, že pôvodná dohoda uzavretá medzi stranami stále platí.

36. Žalobkyňa sa domnieva, že rovnakého názoru bol aj žalovaný, a to až dokiaľ sa strany nerozišli. Pravdou je, že v počiatkoch mimosúdnych rokovaní v danej veci aj sám žalovaný navrhoval spôsoby vyporiadania „podielového spoluvlastníctva“, napr. vyjadrenie z 23.2.2019, z ktorého vyplýva „pán H. trvá na svojom návrhu, v zmysle ktorého prevezme nadstavbu rodinného domu do výlučného vlastníctva...“, ďalej posledný odsek vyjadrenia: „pán H. nemá záujem o riešenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti v zmysle ktorého by jeho podiel pripadol do vlastníctva B. A. O.“ (vyjadrenia sú súčasťou súdneho spisu). Rétoriku zmenil až počas tohto konania, keď podielové spoluvlastníctvo uznať odmietol.

37. Pokiaľ teda súd dospel k názoru, že dohoda o založení podielové spoluvlastníctva medzi stranami uzavretá nebola, mal na vec aplikovať právne predpisy a právne posúdenie, ktoré zodpovedá tomuto skutkovému stavu.

38. V danom prípade nie je možné konštatovať, že by stavbu realizoval sám žalovaný. Toto nevyplýva z vykonaného dokazovania. Resp. ak bol súd opačného názoru, mal uviesť, z akých dôkazov mu takáto skutočnosť vyplynula. Žalobkyňa má za to, že s poukazom na konkrétne dôkazy je nevyhnutné konštatovať, že na financovaní stavby sa podieľala aj žalobkyňa, a to v podstatnej miere. Práve obdobné situácie už súdna prax riešila, a to v rozhodnutiach, na ktoré poukazovala žalobkyňa okrem iného aj vo vyjadrení zo dňa 08.01.2025 a ktoré v konečnom dôsledku uvádza aj súd prvej inštancie v bode 15.2 odôvodnenia napadnutého rozsudku.

39. Súd prvej inštancie konštatoval, že neboli preukázané osobitné okolnosti, ktorých preukázanie je potrebné na to, aby bolo možné dospieť k záveru o vzniku podielového spoluvlastníctva. Z bodu 15.2 napadnutého rozsudku vyplýva, že súd za takéto osobitné okolnosti považuje preukázanie, že obe strany sa za pomoci svojich rodinných príslušníkov a podľa svojich možností a schopností podieľali na stavbe spoločného domu. Žalobkyňa má za to, že práve tieto skutočnosti v konaní preukázané boli. Na druhej strane žalovaný v konaní vôbec nepreukázal, že by sa na stavbe podieľal väčšou mierou ako žalobkyňa. Pritom dôkazné bremeno zaťažovali v konaní nie len žalobkyňu, ale aj žalovaného.

40. Odhliadnuc od vyššie uvedeného sa však žalobkyňa domnieva, že tou osobitnou okolnosťou, ktorá mala byť v konaní vyhodnotená ako významná a ktorá má význam z hľadiska posúdenia vzniku podielového spoluvlastníctva nie je len to, kto sa ako podieľal fyzicky a finančne na stavbe rodinného domu, ale aj úmysel strán stavať pre seba a v danom prípade predovšetkým skutočnosť, že strany viedli spoločnú domácnosť a boli zasnúbení, plánovali spoločnú budúcnosť a aj spoločné bývanie. To, že strany viedli spoločnú domácnosť pritom potvrdili nielen strany sporu, ale aj vypočutí svedkovia. Táto okolnosť je podstatná a bola podstatná aj v rozsudkoch, na ktoré v tomto smere poukazuje žalobkyňa:

41. Rozsudok Najvyššieho súdu SR, č.k.: 4Cdo/58/2021: „S ohľadom na všetky skutkové zistenia vyplývajúce z vykonaného dokazovania nemožno mať pochybnosti o existencii a obsahu vôle dotknutých účastníkov založeného sporného vzťahu. Súd prvej inštancie mal jednoznačne za preukázané, že na výstavbe rodinného domu sa podieľali obe strany sporu - žalobkyňa i žalovaný. A aj keď sa na výstavbe domu podieľali viaceré osoby - príbuzní žalobkyne i žalovaného, mal za preukázané, že uvedené osoby

práce na rodinnom dome nevykonávali s úmyslom mať túto stavbu pre seba. Ohľadom existencie dohody o založení spoluvlastníckych vzťahov považoval za rozhodujúce skutkové zistenia, že žalobkyňa a žalovaný spolu žili v spoločnej domácnosti rodičov žalovaného, mali spoločné dieťa a plánovali spoločnú budúcnosť a spoločné bývanie.

42. Najvyšší súd ČR, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001: Pokiaľ však stavbu vykonáva viac osôb, ktoré o vlastníctve k novej stavbe neuzavreli žiadnu dohodu, pričom z okolností veci nie je zrejmé, že malo ísť o stavbu vo vlastníctve len niektorých z týchto osôb (ako v prípade iba výpomoci so stavebnými prácami), nemožno vylúčiť záver, že stavebníkmi v občianskoprávnom zmysle sú všetky tieto osoby, ktoré sa stávajú podielovými spoluvlastníkmi stavby. Tak to bude najmä pokiaľ viac osôb bez dohody o vlastníctve k stavbe uskutoční stavbu na účely jej spoločného užívania a podieľa sa na jej vzniku vlastnou prácou, ako aj dodaním materiálu, ak z okolností, pokiaľ ide o vlastnícke vzťahy k stavbe, nevyplýva niečo iné.

43. Vychádzajúc z uvedeného mal súd v prvom rade zistiť, či boli preukázané okolnosti, z ktorých by vyplývalo, že stavba by mala byť vo vlastníctve len jednej zo strán sporu, a pokiaľ takéto okolnosti preukázané neboli, bolo podľa názoru žalobkyne nevyhnutné dospieť k záveru, že sa jednalo o spoločnú výstavbu, a to okrem iného aj s poukazom na osobitnú okolnosť, a sice že strany spolu žili a viedli spoločnú domácnosť, a to od roku 2004, t.j. v čase stavby spornej nehnuteľnosti už 7 rokov.

44. Rozsudky súdov by mali spĺňať ak kritérium spravodlivého usporiadania vzťahov, a to s prihliadnutím na všetky okolnosti. V danom prípade okolnosť, že strany viedli v rozhodnom čase už 7 rokov spoločnú domácnosť je okolnosť významná a je potrebné na ňu prihliadať aj pri usporiadaní finančných vzťahov. V opačnom prípade, teda v prípade, keď súd žalobu zamietol je potom výsledok taký, že žalobkyňa zo spoločného života so žalovaným nemá ani len ten pozemok, ktorý preukázateľne financovala, nemá žiadnu majetkovú hodnotu z úveru zo O. O., na vyplatení ktorého sa podieľala a žalovaný je vlastníkom celého rodinného domu aj s pozemkom. Takéto usporiadanie vzťahov vzhľadom na výsledky vykonaného dokazovania nemôže byť spravodlivé.

45. Žalovaný vo vyjadrení k podanému odvolaniu žiadal napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť a priznať mu náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu, keď poukázal na to, že v bode 13. uvedený záver sa týka len situácie pred začatím výstavby a bol súdom uvedený len v rámci komplexu opisu situácie, že žalobkyňa sa v ďalšej časti odvolania venuje opakovaniu jej pohľadu na vec a tvrdeniu o pretrvávajúcej dohode pred začatím výstavby, k čomu sa však už odvolací súd vyjadril, že predmetná stavba je stavebne zásadne odlišnou od stavby, vo vzťahu ku ktorej v roku 2007 uzatvorili dohodu o založení spoluvlastníctva a žalobkyňa svoje dôkazné bremeno o existencii dohody o spoluvlastníctve k nej neuniesla, keď nepreukázala ani rozsah jej podieľania sa na výstavbe - ňou zabezpečené alebo vyplácané práce, že on v spore predložil rozsiahly listinný materiál a preukázal osobné vykonanie, zabezpečenie a financovanie výstavby domu, že obstaranie kuchynskej linky za uskutočnenie stavby považovať nemožno, že v mimosúdnej ani v súdnej komunikácii podielové spoluvlastníctvo na dome neuznal a že žalobkyňa nepreukázala ani osobitné okolnosti preukázaním skutočností, z ktorých by vyplývalo, že sa na uskutočnení stavby podieľala s právne relevantným prejavom úmyslom mať ju pre seba.

46. Následne sa žalobkyňa vyjadrovala k uvedenému vyjadreniu žalovaného, v ktorom vyjadrení v podstate zotrvala na svojich tvrdeniach z podaného odvolania.

47. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku a viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania žalobkyne dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné v zmysle ust. § 387 ods.1 CSP potvrdiť ako rozhodnutie (vo výroku) vecne správne, pričom súčasne v zmysle ust. § 396 ods.1 a § 255 ods.1 CSP nárok na náhradu trov odvolacieho konania priznal proti žalobkyni v odvolacom konaní úspešnému žalovanému, keď dôvody aplikácie § 257 CSP odvolateľka jednak netvrdila a tieto (rovnako ako prvoinštančný súd) odvolací súd v danom spore nevzhladol.

48. Konanie o nároku uplatnenom v tomto konaní (spore) je civilným sporovým konaním ovládaným zásadou prejednacou, ktorá spočíva v tom, že tvrdenie skutočností a navrhovanie dôkazov k nim je zásadne vecou strán sporu, na nich leží iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov ich predkladaním alebo označením, nakoľko každá strana sporu má povinnosť tvrdenia a povinnosť unesenia dôkazného

bremena k uplatňovaným nárokom o svojom tvrdení, pričom rozsah a konkrétnu podobu dôkazného bremena určuje hmotnoprávna norma, na základe ktorej si sporové strany nimi uplatňované nároky v spore uplatňujú. Právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého súdneho konania; rozsudok súdu musí obsahovať úplné a výstižné odôvodnenie, výklad opodstatnenosti, pravdivosti, zákonnosti a spravodlivosti výroku rozsudku tak, aby umožnil kontrolu správnosti rozhodnutia súdu v konaní o riadnom alebo mimoriadnom opravnom prostriedku. Skutkovým hodnotením dôkazov je činnosť súdu, pri ktorej vykonané procesné dôkazy hodnotí z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie, toto vykonáva len súd, ktorý ich vykonal a výsledok hodnotenia je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Zo zásady voľného hodnotenia dôkazov vyplýva, že nesprávnosť tohto hodnotenia možno vyčítať len ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá pravidlám logického myslenia; nemožno potom polemizovať so skutkovými závermi súdu a namietat', čomu uveril a čomu nie, že niektorý dôkaz nemal pre skutkový stav dôležitý alebo naopak. Žiadna strana sporu nemá ani právo na to, aby si súd osvojil práve jej názor (tvrdenie). Právnym posúdením vecí je potom činnosť súdu, ktorou zistený skutkový stav subsumuje pod skutkové podstaty určitých právnych noriem hmotnoprávneho charakteru, na základe čoho dospieva k záveru, či právo prizná alebo neprizná. Právne posúdenie vecí je nesprávne, ak súd skutkový stav subsumuje pod nesprávnu normu, alebo ak správne aplikovanú právnu normu nesprávne interpretuje. Prieskumná činnosť odvolacieho súdu zahŕňa ako hmotnoprávnu, tak aj procesnoprávnu oblasť, keď odvolací súd je viazaný ako rozsahom odvolania, tak aj dôvodmi podaného odvolania a teda odvolateľ v podanom odvolaní fakticky svojim dispozičným úkonom vymedzuje nielen rozsah, ale aj podmienky prieskumnej činnosti odvolacieho súdu; na vady týkajúce sa procesných podmienok odvolací súd prihliadne aj vtedy, keď neboli v odvolacích dôvodoch uplatnené. Koncepcia odvolacieho konania v civilnom spore teda vychádza z tzv. neúplného apelačného systému. Neúplnosť apelácie znamená aj to, že je obmedzené právo odvolateľa použiť v odvolacom konaní ďalšie prostriedky procesného útoku alebo obrany, ktoré v konaní pred súdom prvej inštancie neuplatnil. Odvolacia argumentácia v podobe nových skutočností a dôkazov (novoty) je takto prípustná len za splnenia zákonom stanovených podmienok, keď na diskvalifikáciu novoty postačí aj opomenutie jej skoršieho uvedenia zavinením z nebanlivosti.

49. Nakoľko sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP sa v odôvodnení svojho rozhodnutia (tvoriaceho s rozhodnutím prvoinštančného súdu jeden celok) obmedzuje len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia (podstatné sú v texte zvýraznené), keď na zdôraznenie správnosti s ohľadom na odvolacie dôvody uvádza (nadväzujúc na závery svojho predchádzajúceho rozhodnutia) nasledovné:

50. V danej veci sú odvolacie dôvody žalobkyne v podstate založené na opakovaní jej (skutkovej a právnej) argumentácie v spore, popieraní argumentácia žalovaného v spore a vyjadrení nesúhlasu so závermi prijatými prvoinštančným súdom. V odvolaní, rovnako ako v predchádzajúcom neúspešnom spore o vrátenie daru (celej parcely č. 4404/1 pod predmetným domom, i keď tvrdila že obe nehnuteľnosti mali mať v podielovom spoluvlastníctve), žalobkyňa tvrdila, že podľa pôvodnej dohody jej prínos do stavby domu mal spočívať v zabezpečení pozemku (zhora uvedenej parcely), keď úver (na ktorom mala postavenie len ručiteľky) mal zaväzovať predovšetkým žalovaného a osobné peniaze žalovaného (cca 200 000 – 300 000 Sk) boli investované už do základovej dosky pre stavbu domu, avšak reálne úver v O. O. K. (1 250 000 Sk) bol spoločným úverom oboch strán (obaja mali postavenie dlžníka) a darovacia zmluva k pozemku bola uzatvorená hneď po jeho prevzatí žalovaným (postúpením práv žalobkyne z neho na žalovaného), keď jeho nepoužitý (nevyčerpaný) zostatok (zvyšok) predstavoval 400 000 Sk (o 850 000 Sk dovedy obaja prišli), bol použitý na výstavbu a patril už len žalovanému, nešlo teda už o spoločné peniaze strán sporu. Odvolací súd zotrúva (a odkazuje) na svojich záveroch zo svojho predchádzajúceho rozhodnutia (uznesenia označeného v bode 3.) k dohode strán o vzájomnom vysporiadaní, keď žalobkyňa potvrdila neexistenciu (netvrdila existenciu) ďalšej (inej) dohody strán sporu ohľadom následnej výstavby predmetného a (oproti pôvodne plánovanému) odlišného domu. Po realizácii/vzniku predmetnej stavby/veci až po predchádzajúcom vysporiadaní strán sporu bolo úlohou žalobkyne v tomto spore preukázať jednak jej reálneho finančného prínosu na výstavbe/vzniku stavby/veci (režim spoločného financovania spoločnej stavby) a tiež dohody strán o dôsledkoch tohto jej prínosu na jej spolu/vlastnícke práva k stavbe/veci (na spoluvlastnícky podiel), resp. preukázať existencie iných osobitných okolností veci odôvodňujúcich jej uplatňované vlastnícke nároky k stavbe. Nestačilo teda žalobkyňi len argumentovať nedostatočnosťou finančných prostriedkov žalovaného k realizácii stavby a nepreukázaním jeho finančných platieb v procese výstavby, keď žalovanému svedčili minimálne úverové peniaze. V tomto smere žalobkyňa svoje dôkazné bremeno v spore

neuniesla(z dôvodov uvedených v napadnutom rozhodnutí), teda nepreukázala úmysel sporových strán stavať predmetnú stavbu domu (po vysporiadaní sa po nerealizácii zamýšľaného domu) ako stavbu/vec spoločnú so vznikom ich spolu/vlastníckych práv, keď takéto práva k stavbe nemožno vyvodiť ani(už len) zo samotného stavu spolužitia a vedenia spoločnej spoločnej domácnosti strán sporu po tom, čo - po odlúčení a vysporiadaní si dovtedajších vzájomných vzťahov - následne svoj vzťah druhov obnovili. Žalobkyňa odvolacie dôvody proti nepripusteniu/nevykonaniu/neakceptovaniu dokazovania (bod. 16.odôvodnenia) neuviedla, neuviedla skutočnosti k stanoveniu veľkosti ňou požadovaného spoluvlastníckeho podielu vyplývajúce z jej fyzického a finančného podielu (občasné finančné príspevky ešte spolufinancovanie nepredstavujú) na stavbe domu a neargumentovala ani právnom významnosťou rozhodnutí stavebného úradu pri rozhodovaní súdu. Obstaranie kuchynskej linky ako súčasťi vybavenia domu nepredstavuje podiel na stavbe/vzniku domu/veci a samotná práca člena rodiny nie je prínosom žalobkyne, nakoľko ide len o tzv. spoločenskú(rodinnú) úsluhu nezakladajúcu právny vzťah(rozhodnutie NS SR 9Cdo/205/2020 z 24.2.2021).Vychádzajúc zo zásady priamosti a bezprostrednosti odvolaciemu súdu neprislúcha ani prehodnotenie výsledkov vykonaného dokazovania prvoinštančného súdu – bez zopakovania dokazovania, keď súdom prvej inštancie prijaté skutkové i právne závery vykonanému dokazovaniu podľa odvolacieho súdu zodpovedajú a sú i náležité(zákonne) logicky a konzistentne odôvodnené.

51. Zo všetkých zhora uvedených dôvodov preto odvolací súd rozhodol tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, keď svoje rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).