

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 11C/663/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1315222323
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 07. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Gandelová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2021:1315222323.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v konaní pred sudkyňou JUDr. Silviou Gandelovou v právnej veci žalobcu v 1.rade : R. Z., U. Ž. Č.. XX, U., zastúpený žalobkyňou v 2.rade a žalobkyne v 2.rade : X. Q., U. U. Č.. XX, U., proti žalovanému v 1.rade : X. Z., U. Ž. Č.. XX, U., žalovanej v 2.rade : G. T., U. X. G. Č.. X, U., zastúpená Z.. M. Š., U. X. G. Č.. X, U. a žalovanej v 3.rade : D. R., U. Ž. Č.. XX, U., o zaplatenie 14.140 eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Žaloba sa zamietá.

II. Žalovaní v 1.rade až v 3.rade majú voči žalobcom v 1.rade a v 2.rade nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

odôvodnenie:

1. Žalobou, ktorá bola súdu doručená dňa 04.11.2015, sa žalobcovia domáhali, aby súd uložil žalovaným povinnosť zaplatiť im spolu 6.720 eur s príslušenstvom, z titulu bezdôvodného obohatenia.

2. V žalobe tvrdili, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností (parc.č. XXXX/XX o výmere 353 m², parc.č. XXXX/XXX o výmere 168 m², rodinný dom súp.č. XXXX) nachádzajúcich sa v U. na Ž. I. Č.. XX, každý v podiele 1/5. Nehnuteľnosti užívajú iba žalovaní, žalobcovia v nehnuteľnosti nebyvajú, neužívajú ju, respektíve nemôžu užívať. Spoluvlastnícke podiely nadobudli na základe osvedčenia o dedičstve XXD/XXXX/XXXX po matke. Žalovaní si nehnuteľnosť svojvoľne upravovali, sú rozpory v tom kto a akú časť nehnuteľnosti môže užívať s ohľadom na výšku spoluvlastníckeho podielu. Žalobcovia sa nemôžu do nehnuteľnosti dostať, nemajú kľúče od hlavného vchodu. Žiadajú kompenzáciu za užívanie ich spoluvlastníckych podielov, vychádzali pritom z porovnania podobných nehnuteľností v danom mieste a čase, prihliadnuc na lokalitu a tak dospeli ku výške mesačného nájmu minimálne 700 eur za mesiac za celú nehnuteľnosť, čo predstavuje 280 eur mesačne za spoluvlastnícke podiely spolu vo výške 2/5. Od žalovaných žiadali zaplatiť 140 eur x 24 mesiacov, t.j. 3.360 eur, pre každého žalobcu.

3. Ako dôkazy označili inzerát realitnej kancelárie, výzvu na zaplatenie, LV č. XXXX, výzvu na zrušenie podielového spoluvlastníctva.

4. Žalovaná v 2.rade sa ku žalobe písomne vyjadrila, žiadala žalobu zamietnuť. Uviedla, že predmetnú nehnuteľnosť užívajú všetci vlastníci, vrátane žalobcov. Na prízemí sa nachádzajú 4 izby, ktoré si vyhradili žalobcovia, od týchto priestorov žalovaná nemá kľúče, nemá prístup do celého domu. Podľa nej žalobcovia od nehnuteľnosti majú kľúče a túto aj navštevujú. Ďalej uviedla, že nehnuteľnosť je v neobývateľnom stave, žalobcovia nemajú záujem o opravy a rekonštrukciu, v dome nefunguje kúrenie, teplá voda, dom je obývaný hlodavcami, zateká strecha, sú plesnivé steny, staré okná a je nutná

kompletná rekonštrukcia. Pri tomto stave nie je nehnuteľnosť vôbec možné prenajať ako rodinný dom. Na pojednávaní uviedla, že na pohrebe mamy sa súrodencov pýtala, či môže ísť bývať do domu, chcela, aby sa dom nepredal a brat sa nestal bezdomovec. V dome nemá kúrenie ani teplú vodu. Brat obýva v dome miestnosť 3x3 metre. Ona obýva poschodie, kde má dve izby a kuchyňu, ale vlastne užíva iba jednu izbu, kde má kachle, lebo inde nemá kúrenie.

5. Žalovaná v 3.rade uviedla, že obýva dve miestnosti, dala si spraviť zvláštny vchod, syn jej urobil kúpeľňu a kuchyňu v zadnej časti na prízemí, užíva asi 30 m². Ďalej uviedla, že ďalšie dve miestnosti, vedľa jej miestností, sú neobývatel'né. Brat býva v kuchyni na prízemí, pričom do tejto miestnosti zateká zo strechy. Na poschodí býva sestra, ktorá si to tam dala zrekonštruovať, sú tam dve izby, kuchyňa a kúpeľňa. V dome bývali ich rodičia, ktorí sa rozviedli, otec sa odsťahoval a mama zomrela. V dome zostal len brat, ona sa do nehnuteľnosti nastťahovala a pred ňou aj sestra. Žalobkyňa do domu ísť nechcela a žalobca býva už 50 rokov v cudzine a do domu ísť bývať tiež nechcel, ani nevie kde sa zdržuje.

6. Rozsudkom č.k. 11C/663/2015-134 zo dňa 14.11.2017 súd žalobu zamietol, s odôvodnením, že žalobcovia neunesli dôkazné bremeno a nepreukázali primeranú výšku náhrady za používanie nehnuteľnosti žalovanými nad rámec ich spoluvlastníckeho podielu.

7. Odvolací súd rozhodnutím č.k. 8Co/253/2018-199 zo dňa 30.10.2019 napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

8. Rozhodnutie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie pochybil, keď si neujasnil čo bolo predmetom konania a nezaoberal sa zmenou žaloby a teda procesným postupom znemožnil žalobcom uplatniť svoje procesné právo, porušil právo žalobcov na spravodlivý súdny proces.

9. Podaním, ktoré bolo súdu doručené dňa 09.03.2020 žalobcovia rozšírili žalobu o ďalších 15 mesiacov a žiadali zaplatenie sumy 4.200 eur. Uznesením č.k. 11C/663/2015-242 zo dňa 29.07.2020 súd pripustil zmenu žaloby s tým, že každý zo žalobcov žiadal zaplatenie 8.400 eur s príslušenstvom.

10. Uznesením č.k. 11C/663/2015-250 zo dňa 13.10.2020 opätovne súd pripustil zmenu žaloby, žalobcovia žiadali zaviazat' žalovaných v 1.rade až v 3.rade spoločne a nerozdielne zaplatiť každému z nich sumu 11.480 eur s príslušenstvom.

11. Na pojednávaní dňa 01.07.2021 súd pripustil zmenu (opätovné rozšírenie žaloby), s tým, že žiadali, aby súd zaviazal žalovaných v 1.rade až v 3.rade zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcovi v 1.rade sumu 14.140 eur, spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % p.a. od 01.10.2013 do zaplatenia a rovnakú sumu s príslušenstvom aj žalobkyňu v 2.rade .

12. Podľa ustanovenia § 137 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

13. Podľa ustanovenia § 451 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydat'. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov. Podľa ustanovenia § 456 Občianskeho zákonníka predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydat' tomu, na úkor koho sa získal.

14. Právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z práva spoluvlastníka podieľať sa na užívaní spoločnej veci v miere zodpovedajúcej jeho podielu. Ak spoluvlastníkovi existujúce pomery neumožňujú realizáciu tohto práva, patrí mu za to zodpovedajúca náhrada (Najvyšší súd Českej republiky sp.zn. 22Cdo 1499/2006). Aj Najvyšší súd Slovenskej republiky sa vyjadril, že ak jeden zo spoluvlastníkov v rozpore s dohodou a proti vôli ostatných spoluvlastníkov sám užíva predmet spoluvlastníctva, musí ostatným spoluvlastníkom poskytnúť náhradu (2Cz 54/79).

15. Súd žalobu posudzoval v zmysle ustanovenia § 137 Občianskeho zákonníka.

16. Žalobcovia výšku náhrady odvodzovali iba od ponuky realitnej kancelárie, ktorá ponúkala prenájmy rodinných domov celkovej úžitkovej plochy 150 m², prípadne 90 m² v lokalite N. za 600 až 700 eur na mesiac.

17. Žalovaná súdu predložila znalecký posudok č. XX/XXXX, z ktorého vyplýva, že dom bol v čase vypracovania posudku v primeranom technickom stave s bežným príslušenstvom.

18. V znaleckom posudku č. XX/XXXX, ktorý bol vypracovaný pre potreby konania vedeného na tunajšom súde č.k. XXC/XX/XXXX vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, je uvedené, že z dispozitívneho hľadiska objekt predstavuje tri samostatné byty, na prízemí dva dvojizbové a na poschodí jeden dvojizbový. Jeden byt na prízemí o väčšej ploche je slabšie udržiavaný a vybavenie v horšom stave. Ústredné kúrenie je funkčné len v časti objektu. Z tohto znaleckého posudku je možné ustáliť, že žalovaní užívajú nehnuteľnosť nad rámec svojich spoluvlastníckych podielov, nakoľko je dom dispozične riešený tak, že sú tam tri dvojizbové byty, aj keď s odlišným vybavením.

19. Po zrušení a vrátení veci súdu prvého stupňa sa žalobcovia vyjadrili, pričom uviedli, že technický stav nehnuteľnosti zodpovedá jej veku a nesúhlasia so znaleckým dokazovaním na výšku nájomného a nájomné podľa realitného portálu považujú za správne.

20. Už odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že vo vzťahu k uplatňovanému nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia súd prvej inštancie správne posúdil a uplatnil zodpovednosť strán za splnenie si procesnej povinnosti preukázať svoje tvrdenia a jeho právny záver o neunesení dôkazného bremena žalobcami vo vzťahu k preukázaniu výšky uplatňovaného nároku je správny.

21. Bolo povinnosťou žalobcov preukázať v spore výšku náhrady za užívanie veci v rozsahu nad spoluvlastnícky podiel. Za týmto účelom (preukázanie výšky náhrady) na pojednávaní dňa 24.01.2017 žalobcovia aj navrhli znalecké dokazovanie. Uznesením č.k. 11C/663/2015-122 zo dňa 27.02.2017 súd uložil žalobcom povinnosť zložiť preddavok na trovy spojené s vypracovaním znaleckého posudku, čo žalobcovia neurobili a preddavok na trovy nezložili a sami žiadny dôkaz preukazujúci výšku primeranej náhrady súdu nepredložili. Ale ani po zrušení a vrátení veci na nové konanie žalobcovia dôkazné bremeno neuniesli.

22. Žalobcovia, ktorých zaťažovalo dôkazné bremeno preukázať relevantnú výšku náhrady, odmietli zložiť preddavok na trovy znaleckého dokazovania, odvolací súd konštatoval, že súd prvej inštancie nepochybil keď nimi navrhovaný dôkaz nevykonal. Žalobcovia, ktorí nesúhlasili so znaleckým dokazovaním, tak musia znášať s tým spojenú procesnú zodpovednosť za neunesenie dôkazného bremena.

23. Aj odvolací súd konštatoval, že na preukázanie výšky peňažnej náhrady nepostačovali žalobcami predložené ponuky realitných kancelárií a to z dôvodu, že za dôkaznej situácie, kedy žalovaní preukázali svoje tvrdenie, že sporná nehnuteľnosť nie je obdobná nehnuteľnostiam, ktoré sa v danej lokalite prenajímajú za 700 eur mesačne, nie je obdobná práve technickým stavom. Žalovaní v spore preukázali, že sporná nehnuteľnosť nezodpovedá takému technickému stavu, v ktorom sú nehnuteľnosti, ktoré ponúkajú realitné kancelárie na prenájom za sumu 700 eur mesačne.

24. Žalobcami požadovaná výška bezdôvodného obohatenia, náhrady vo výške 700 eur mesačne nezodpovedá technickému stavu spornej nehnuteľnosti, v ktorej je čiastočne rekonštruované len podkrovie a ústredné kúrenie funkčné len v časti objektu. Žalobcovia boli v priebehu sporu opakovane upozorňovaní, že súd za spornú považuje výšku požadovanej náhrady vzhľadom na špecifiká spornej nehnuteľnosti a rovnaké konštatovanie sa nachádza aj v odôvodnení rozhodnutia odvolacieho súdu, ktorý sa stotožnil so súdom prvej inštancie v tom, že v danom prípade nebolo možné stanoviť výšku náhrady bez odborného posúdenia skutočného stavu spornej nehnuteľnosti.

25. Znalecké dokazovanie vykonané nebolo, žalobcovia nepredložili súdu žiaden nový dôkaz na preukázanie svojich tvrdení, na preukázanie výšky náhrady za užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

26. Ako uviedol odvolací súd je nepochybné, že sporná nehnuteľnosť je určené na bývanie a pokiaľ je na tento účel aj žalovanými užívaná, je schopná prenájmu za účelom bývania. Jej technický stav, ktorý

je objektívne zistiteľný, nie je výsledkom toho ako žalovaní nehnuteľnosť užívajú, pomery za akých je nehnuteľnosť užívaná nemajú vplyv na jej technický stav. Sporná zostala naďalej len výška za akú by ju bolo možné prenajať, vzhľadom na jej technický stav, ktorý nezodpovedá stavu v akom sa bežne obdobné nehnuteľnosti v danom mieste a čase prenajímajú. A táto okolnosť v spore nebola preukázaná. Žalobcovia zostali nečinní a súdu žiaden dôkaz nepredložili.

27. Podľa ustanovenia § 132 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) v žalobe sa okrem všeobecných náležitostí podania uvedie označenie strán, pravdivé a úplné opísanie rozhodujúcich skutočností, označenie dôkazov na ich preukázanie a žalobný návrh. Žalobca k žalobe pripojí dôkazy, ktorých povaha to pripúšťa, okrem tých, ktoré nemôže bez svojej viny pripojiť. Toto zákonné ustanovenie upravuje dôkaznú povinnosť strán sporu, ktorá súvisí s tzv. dôkazným bremenom. V občianskom súdnom konaní sporového charakteru spočíva dôkazné bremeno na žalobcovi. To znamená, že je povinný označiť, respektíve predložiť všetky dôkazy, ktorými by sa preukázali ním tvrdené skutočnosti osvedčujúce jeho nárok. Ak svoju dôkaznú povinnosť splní iba tak, že jeho tvrdenia sa napokon nepreukážu, znamená to, že dôkazné bremeno neunesol. Dôsledok neunesenia dôkazného bremena je nepriaznivý výsledok sporu, ktorý postihuje tú stranu sporu, na ktorej dôkazné bremeno spočívalo a ktorá sa tak dostala do dôkaznej núdze, pretože neponúkla alebo nevedela súdu ponúknuť také dôkazné prostriedky, ktorými by sa preukázali skutočnosti rozhodujúce pre výsledok sporu.

28. Žalobcovia neunesli dôkazné bremeno, nepreukázali primeranú výšku náhrady za užívanie nehnuteľnosti žalovanými nad rámec ich spoluvlastníckeho podielu a preto súd žalobu zamietol.

29. O trovách konania súd rozhodoval podľa ustanovenia § 255 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru je úspechu vo veci. Žalovaní mali vo veci úspech, preto súd zaviazal žalobcov ku náhrade trov konania v plnej výške. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v zmysle ustanovenia § 262 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia, na súde, proti ktorému rozhodnutiu smeruje.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka - spisová značka tohto konania, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne, a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie musí byť podpísané.

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