

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 6C/56/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8524201043
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Szárazová
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2026:8524201043.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudkyňou JUDr. Miriam Szárazovou, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom C. D. E. XXXX/XXX, XXX XX D. F., právne zastúpený: JUDr. Slavomír Firment, Advokátska kancelária so sídlom ul. 17. novembra 14, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 42 076 986, proti žalovanej: E. B., rod. A., nar. X.X.XXXX, trvale bytom E. XXX/XX, XXX XX D. F., právne zastúpená: Mgr. Michal Dlugolinský, Advokátska kancelária so sídlom Levočská 335/1, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 55 425 071, v konaní o zaplatenie 13 200,00 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcovi sumu 6.000,- eur, úroky z omeškania vo výške 9,25% ročne zo sumy 6.000,- eur od 31.7.2024 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a .

III. Žalovanej p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 9,10 %, ktoré je povinný zaplatiť žalobca, pričom o výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobca podanou žalobou domáha voči žalovanej zaplatenia sumy 13.200,- eur s 9,25% úrokom z omeškania ročne zo sumy 13.200,- eur od 31.7.2024 do zaplatenia ako aj náhrady trov konania, titulom vydania bezdôvodného obohatenia, z dôvodu užívania spoločnej nehnuteľnosti žalovanou ako podielovou spoluvlastníčkou nad rozsah výmery pripadajúcej na jej spoluvlastnícky podiel na spoločnej veci, a to za obdobie od 03.09.2022 do 03.09.2024, resp. za nadužívanie spoločnej veci nad rozsah jej spoluvlastníckeho podielu.

2. Žalobu dôvodil tým, že spolu so žalovanou sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených na LV č. XXXX kat. územia D. F., budovy so súp. č. XXX, postavenej na pozemku s parc. č. KN-C 2889, pozemku s parc. č. KN-C 2888/11 o výmere 566 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pričom podiel žalovanej 2/10 z celku a podiel žalobcu je 8/10 k celku. Taktiež sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísanej na LV č. XXXXX kat. územia D. F., pozemku s parc. č. KN-C 2901/6 o výmere 815 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, podiel žalovanej predstavuje 2/10 z celku a žalobcu 8/10 z celku. K zápisu spoluvlastníckeho práva k budove a ďalších nehnuteľností – pozemkov, do katastra nehnuteľností došlo na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2013, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod V 1483/2014 dňa 12.01.2022, a to v kontexte rozsudku Okresného súd v Starej Ľubovni spis. zn. 3C/5/2015-456 zo dňa 02.10.2020, v spojení s rozsudkom KS v Prešove spis. zn. 23Co/52/2020-541 zo dňa 25.11.2021. Žalovaná, ku dňu podpísania kúpnej zmluvy, v budove so súp. č. XXX, podnikala pod obchodným menom E. B. – E., IČO: 33 077 681, a užívala nebytové priestory v časti prvého nadzemného podlažia o výmere 897,57 m² (žalobca podal za

nadužívanie žalobu na tunajšom súde dňa 05.08.2024), plus užívala prakticky celú výmeru strechy, ktorej časť sa dá reálne využiť na osadenie fotovoltaických panelov, a taktiež využívala na parkovanie svojich vozidiel, vozidiel rodinných príslušníkov a zákazníkov časť parkoviska umiestneného na pozemku s parc. č. 2901/6, a to v počte 10 miest z celkového počtu 50 miest na oboch pozemkoch, na ktorých sa parkoviská nachádzajú. Žalovaná tak pri rešpektovaní rozsahu užívania aj po vklade vlastníckeho práva v prospech žalobcu, t.j. od 12.01.2022 naďalej užíva strechu ako v čase podpísania zmluvy ako aj parkovacie miesta (ich počet však zvýšila do momentu vkladu o 20 miest na počet 30), t.j. užíva strechu aj parkoviská nad rámec toho, čo zodpovedá výmere jej spoluvlastníckeho podielu 20 %. Žalobca ku dňu podpísania kúpnej zmluvy podnikal pod obchodným menom A. B. – G. E., IČO: 45841195, a v budove užíval zostávajúcu časť nebyť. priestorov, neužíval žiadnu výmeru strechy, ktorej časť sa dá reálne využiť na osadenie fotovoltaických panelov, plus využíval na parkovanie svojich vozidiel a zákazníkov časť parkoviska umiestneného na pozemku s parc. č. 2901/6 a parkovisko na parc. č. 2888/11, a to v počte 40 miest.

- 1.
- 2.

2.1. Žalobca osobne oslovil po vklade vlastníckeho práva žalovanú so záujmom dohodnúť sa na podmienkach užívania spoločnej veci, medzi ním a žalovanou prebehla písomná komunikácia, avšak k dohode medzi nimi nedošlo.

2.2. Žalobca si titulom nadužívania parkovacích priestorov žalovanou uplatňuje náhradu, ktorú vypočítal s poukazom na trhové nájomné za jednotlivé parkovacie miesta určené v zmysle oznámenia realitnej kancelárie BENARD GROUP s.r.o., kde priemerná sadzba nájmu za 1 parkovacie státie je 15,- €/mesiac, t.j. nadužívanie 20 miest činí 3.600,- €/rok.

2.3. Pri určení sumy kompenzácie za nadužívanie strechy 3.000,- €/rok na účely umiestnenia fotovoltaických panelov vychádzal z výpočtu, kde odmena za prenájom strechy na takéto účely sa pohybovala a aj v súčasnosti sa pohybuje v cene 45,- /rok za 1 kWp, čo pri inštalovanom výkone fotovoltaických panelov žalovanej (87 kWp) predstavuje celkom sumu 3.915,- €/rok, resp. 80 % činí 3.132,- €/rok. Žalovaná je evidovaná ako vlastníčka fotovoltaických panelov umiestnených na streche o inštalovanom výkone 87 kWp, má s VSD uzatvorenú zmluvu, na základe ktorej je odberateľkou el. energie v budove a zároveň dodávateľkou vyrobenej elektrickej energie do siete, pričom žalobca za spotrebu elektriny v budove vo svojich priestoroch platí žalovanej na základe odpočtu z nainštalovaných meračov (4 ks), a to ňou fakturovanú sumu za odber. Žalovaná už viackrát požiadala žalobcu, aby si urobil samostatnú prípojku elektrickej energie, avšak žalobca takúto možnosť nemá, kvôli obsadeniu celej strechy žalovanou, umiestniť na strechu žiadne fotovoltaické panely.

3. Žalovaná prostredníctvom právneho zástupcu uviedla, že neuznáva žalobcom uplatnený nárok, pozostávajúci z dvoch samostatných nárokov, a to vo vzťahu k údajnému nadužívaniu pozemku a parkovacích miest, ktoré sú pred a vedľa budovy súp. č.XXX, a jednak aj k nároku k nadužívania strechy stavby súp. č. XXX fotovoltaikou, pričom oba nároky považuje za nepreukázané.

- 1.
- 2.
- 3.

3.1. Vo vzťahu k nadužívaniu parkoviska tvrdila, že výpočet parkovacích miest žalobcom vychádza len zo strohého prepočtu dĺžky pozemku a vybranej šírky parkovacieho miesta. Toto nijako nepreukazuje nadužívanie pozemkov žalovanou, a žalobca nepreukázal, že práve žalovaná nejako nadužíva tieto plochy. V žalovanom období nikdy nebolo stavebno – technicky, alebo dopravnou značkou označené časti pozemkov, resp. parkovacích miest, ktoré by mohla využívať len žalovaná a predmetné plochy sú počas celého roka verejne prístupné pre širokú verejnosť. Navyše žalobca odvádza svoj nárok od vlastníctva k pozemku a nie od vlastníctva spevnenej plochy ako takej, čo doteraz minimálne v parc. 29/6 nijako nebolo preukázané, nakoľko v súčasnej právnej teórii stavba parkoviska nemusí byť automaticky totožná s vlastníctvom pozemku. Žalovaná nemá fakticky vyčlenené žiadne parkovacie miesta, ktoré by mohla výlučne užívať ona. Naopak žalobca má vyčlenené parkovanie, ktoré môže užívať on alebo jeho nájomcovia. Parkovisko môže použiť tak zákazník, ktorý navštívi predajňu, ktorá sídli v priestoroch ktoré prenajal žalobca, ako aj prevádzku žalovanej, resp. byty ktoré prenajal žalobca.

3.2. K nadužívaniu strechy fotovoltaikou uviedla, že táto bola inštalovaná v roku 2013, ešte predtým, ako žalobca nadobudol budovu do podielového spoluvlastníctva, teda ju kúpil už aj s takýmto využitím strechy. Od toho času sa z týchto fotovoltaických panelov dodáva elektrická energia do celej budovy, ktorá je užívaná obidvoma spoluvlastníkmi. Žalovaná namietala, že nie je zrejme na základe čoho bol určený výkon fotovoltaických panelov, teda aký celkový výkon by mohol byť na celej streche budovy.

Strecha budovy je sedlová a chýba výpočet celkovej nožnej využiteľnosti strechy, pričom v konaní vedenom pod sp. zn. 6C/61/2024 si žalobca uplatnil nárok za nadužívanie stavby ako takej, čo podľa žalovanej zakladá prekážku litispendencie.

4. Žalobca na pojednávaniach uviedol, že na parcele 2888/1 – parkovisku je vyznačených dvanásť parkovacích miest, ktoré sú určené pre nájomníkov bytov a tri parkovacie miesta si vyhradil žalobca. V prednej časti budovy je dopravné značenie – parkovanie s dodatkovou tabuľou, že parkovanie je vyhradené pre zákazníkov po dobu max 60 minút, teda parkovisko nie je verejne prístupné.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

4.1. K nadužívaniu strechy – osadením fotovoltiky uviedol, že z fotovoltiky nemá žiaden finančný prospech, žalovaná mu každý mesiac účtuje každý jeden spotrebovaný kW. Má podružné meranie. Žalovaná mu účtuje mesačne za spotrebovanú energiu, pričom faktúra je od Východoslovenskej energetiky a.s. (VSE). Energiu, ktoré vyrobila fotovoltické panely a žalovaná ju dodáva do siete, túto žalovaná účtuje Východoslovenská distribučná, a.s. (VSD). Teda žalovaná mu neúčtuje žiadnu zvýhodnenú cenu elektriny, a táto v podstate na tom zarába. Poukázal na to, že celá plocha strechy nie je využiteľná pre osadenie fotovoltických panelov, pričom ostatná časť strechy je orientovaná na sever a v takomto prípade návratnosť by bola viac ako 30 rokov.

5. V písomnom podaní k otázkam položených žalobcom žalovaná uviedla, že inštalácia fotovoltických panelov bola realizovaná niekedy v roku 2013, pred prevodom spoluvlastníckeho podielu k stavbe súp.č. XXX, a túto financovala sama z poskytnutého úveru. Žalobca sa finančne na realizácii nepodieľal, avšak komunikovala s ním o inštalácii. Vyjadrila názor, že je možné umiestniť fotovoltické panely na celej ploche strechy a na inštaláciu v celom rozsahu nemala ďalšie finančné prostriedky, preto sa pristúpilo k riešeniu, ktoré bolo najefektívnejšie. Výkon umiestnených fotovoltických panelov je 86,88kWp. Uviedla, že žaloba neplatí za odobratú energiu, ktorá bola vyrobená a ním spotrebovaná z fotovoltických panelov a energia, spotrebovaná v čase kedy fotovoltické panely nemajú výkon je mu rozúčtovaná podľa vyúčtovacích faktúr. Vo vzťahu k parkovisku pozemku parcelné číslo KN C č- 2901/6 uviedla, že tento nikdy nemal byť predmetom akýchkoľvek vyporiadaní a prevod. Asfaltový povrch uhradila sama v čase keď bola výlučnou vlastníčkou pozemku. Dopravné značenie na parkovisku dal urobiť žalobca, nakoľko mu vadilo, že na parkovisku parkujú aj rôzni ľudia a prispela mu polovicou na toto značenie. Parkovisko bolo vždy verejne prístupné a žalovaná nikdy nemala vyčlenené parkovacie miesta. Na parkovisko sa dostane ktokoľvek počas celého dňa. Najviac je využívané vlastníckmi bytov, zákazníkmi nájomcu ČIMO OUTLET, parkujú tam jej zamestnanci a firemné autá. Súhlas na dlhodobé parkovanie synovi H. nedala a vyzýval ho, aby autá odstránil. Syn H. jej však oznámil, že ich dať preč nemôže, lebo zaistené v trestnom konaní. V súčasnosti sú už autá odstránené z parkoviska. Parkovanie so žalovaným riešila viackrát, a dopravné značenie bolo realizované iba v časti pozemku, ktoré užíva on.

6. Žalobca na pojednávaní potvrdil, že sa na inštalácii fotovoltických panelov nepodieľal, ale dal odporúčanie na firmu, všetko ostatné zabezpečovala žalovaná. Priestor, ktorý ostal voľný na streche je orientovaný na sever a inštalácia fotovoltických panelov by nemal ekonomický význam – návratnosť by bola viac ako 30 rokov. O tejto skutočnosti predložil dôkaz – písomne vyjadrenie firmy D&D ENERGY s.r.o., č.l. 103. Má za to, že tvrdenie žalovanej, že mu účtuje skutočný odber elektriny nie je pravdivé. Predložil faktúru 9/2023 a 6/2024 z ktorých vyplýva, že mu je fakturované to čo spotrebuje. Poukázal na to, že faktúra za odber elektriny je od VSE a za elektrinu, ktorú vyrobila fotovoltické panely, žalovaná účtuje VSD. Uviedol, že v roku v202 oslovil všetkých, ktorí parkovali na parkovisku, aby odstránili autá. Brat H. bol vo väzbe, preto zaslal SMS švagrinej. Žalovaná mu potom volala s tým, že dovolila bratovi parkovať.

7. Svedok H. B. – brat žalobcu a syn žalovanej vo výpovedi sa vyjadril k umiestneniu motorových vozidiel na parkovisku. Uviedol, že pred tým, ako umiestnil motorové vozidlá na parkovisku nekomunikoval so žalovanou, nikto mu nedal súhlas na ich umiestnenie, a umiestnil ich na parkovisko ešte pred sporom, ktorý vznikol medzi matkou a bratom. Nemal vedomosť, o tom, aby ho žalobca žiadal, aby tieto autá vypratá z parkoviska, nepamätal sa, či ho niekto kontaktoval ohľadom motorových vozidiel. Potvrdil, že motorové vozidlá boli na parkovisko umiestnené dlhodobo, aj v období od 3.9.2022 až 3.9.2024, pričom z parkoviska ich začal odstraňovať niekedy minulého roka, nepamätal sa presne, a jedno motorové

vozidlo ešte ostalo na parkovisku doposiaľ. S predmetnými motorovými vozidlami nemohol manipulovať, pretože tieto boli zaistené OČTK a kľúče mu boli odobraté.

Zistený skutkový stav súd podriadil pod tieto zákonné ustanovenia:

8. Podľa § 123 Obč. zák. vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

9. Podľa § 136 ods. 1 Obč. zák. vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov.

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

11. Podľa § 137 ods. 2 Obč. zák. podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

12. Podľa § 139 ods. 1 Obč. zák. z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

13. Podľa § 139 ods. 2 Obč. zák. o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

14. Podľa § 517 ods. 1 a 2 OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis. Týmto vykonávacím predpisom je nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z..

15. Podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, t. j. 5 %.

Súd dospel k právnomu záveru:

16. V predmetnom konaní sa žalobca domáha priznania finančnej náhrady titulom nadužívania nehnuteľností žalovanou nad rozsah jej spoluvlastníckeho podielu. Strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených na LV č. XXXX kat. územia D. F., budovy so súp. č. XXX, postavené na pozemku s parc. č. KN-C 2889, pozemku s parc. č. KN-C 2888/11 o výmere 566 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pričom podiel žalovanej 2/10 z celku a podiel žalobcu je 8/10 z celku, ako aj nehnuteľností vedených na LV č. XXXXX kat. územia D. F., pozemku s parc. č. KN-C 2901/6 o výmere 815 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, podiel žalovanej predstavuje 2/10 z celku a žalobcu 8/10 z celku

17. Nárok spoluvlastníka na náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Jeho nevyhnutným predpokladom je užívanie tejto veci druhým spoluvlastníkom nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu. Dôvod, pre ktorý tento spoluvlastník prípadne spoločnú vec neužíva, nie je právne významný a rovnako tak nie je významné ani prípadné užívanie časti veci treťou osobou. (rozhodnutie NS SR, sp. zn. 6Cdo/184/2010 z 27.10.2010)

18. Žalobca uplatnený nárok špecifikoval ako bezdôvodné obohatenie na strane žalovanej. S týmto právnym posúdením sa súd nestotožňuje. Nárok žalobcu nemožno právne kvalifikovať ako nárok z bezdôvodného obohatenia, ale tento nárok vyplýva zo samotného ustanovenia § 137 ods. OZ – tak ako to už vyššie súd uviedol a v zmysle tohto zákonného ustanovenia vec aj právne posúdil.

19. Následne sa súd zameril na zistenie, či žalovaná užíva nehnuteľností nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, a to samostatne vo vzťahu k jednotlivým častiam nehnuteľností – k užívaniu parkoviska a následne užívaniu strechy, na ktorej sa nachádzajú fotovoltické panely.

Vo vzťahu k nadužívaniu parkoviska žalovanou

20. Vykonaným dokazovaním – z predloženého výkresu vypracovaného I. A. A., A., má súd preukázané, že na nehnuteľnostiach v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovanej je možné zaparkovať 50 motorových vozidiel. (č.l. 104) Na spoluvlastnícky podiel žalovanej 8/10, prináleží 10 parkovacích miest. Žalobca tvrdil, že žalovaná nadužíva 20 parkovacích miest, a to jednak ona sama, jednak užívaním jej zákazníkov, rodinných príslušníkov. Z potvrdenia realitnej kancelárie BENARD GROUP, s.r.o. vyplýva cena nájmu parkovacieho státia 15,- eur za mesiac. Pri 20 parkovacích miestach a kalendárny rok, nájom predstavuje 3.600,- eur a za obdobie od 3.9.2022 do 3.9.2024, uplatnený nárok žalobcu za nadužívanie parkoviska predstavuje sumu 7.200,- eur.

21. Z výpovede svedka H. B. má súd ustálené, že na parkovisku sa dlhodobo nachádza jedno motorové vozidlo Citroen Berlingo, ktoré je vo vlastníctve žalovanej. Taktiež súd považuje za ustálené, že syn žalovanej a brat žalobcu H. B. mal dlhodobo umiestnené motorové vozidlá na spornom parkovisku, a to: nákladné motorové vozidlo s príviesom, motorové vozidlo s poľskou poznávacou značkou, anglickou poznávacou značkou, motorové vozidlo BMW bez poznávacej značky a motorové vozidlo Audi. Brat žalobcu dlhodobo užíval 8 parkovacích miest (4 motorové vozidlá, nákladné vozidlo s príviesom zaberajúce ďalšie 4 parkovacie miesta). Osem motorových vozidiel v priebehu mesiaca február 2026 odstránil a aktuálne na parkovisku ponechal jedno motorové vozidlo.

22. Žalobca tvrdil, že parkovacie miesta v počte 20 miest opakovane užívajú zákazníci a klienti žalovanej.

23. Žalovaná sa bránila, že nadužívanie z jej strany nie je preukázané. Nemá vyhradené parkovacie miesta, nikdy tieto neboli vyznačené. Zákazníci, ktorý parkujú na parkovisku môžu navštíviť tak jej prevádzku, predajňu ktorej priestory prenajal žalobca, resp. byty, ktoré on prenajíma.

24. Z výpovede žalobcu na pojednávaní dňa 13.4.2026 vyplynulo, že žalovaná parkuje svoje motorové vozidlo vždy vo dvore. Z predloženej fotografie – č.l. 80 a výpovede žalobcu má súd preukázané, že v prednej časti budovy je osadené dopravné značenie Parkovisko s dodatkovou tabuľou, že toto je vyhradené pre zákazníkov po dobu max. 60 minút. V budove sa nachádza prevádzka „ČIMO OUTLET“, ktorá má vyznačený parkovací priestor – fotografia č.l. 81.

25. Na základe vyššie ustálenej dôkaznej situácie, súd konštatuje, že v konaní nebolo preukázané nadužívanie 20 parkovacích miest žalovanou. Táto má na spornom parkovisku zaparkované jedno motorové vozidlo Citroen Berlingo, a inak parkuje vo dvore. Ak by súd vzal do úvahy trvalé parkovanie v žalovanom období 9/2022 - 9/2024 bratom žalobcu/synom žalovanej v počte 8 parkovacích miest, na ťarchu obsadenosti parkovacích miest žalovanou, žalovaná tak mala preukázateľne trvalo v užívaní 9 parkovacích, avšak v zmysle výšky jej spoluvlastníckeho podielu jej prináleží užívať 10 parkovacích miest.

26. Súd v konaní nemal preukázané, aby zo strany žalovanej, resp. jej zákazníkov, ktorý navštevujú jej prevádzku, resp. rodinných príslušníkov v žalovanom období došlo k nadužívaniu parkovacích miest v počte 20. Z predložených fotografií, na ktorých je zaznamenané plne obsadené parkovisko, nie je možné jednoznačne zistiť, komu tam zaznamenané motorové vozidlá patria, a či osoby, ktoré zaparkovali tieto motorové vozidlá boli zákazníkmi žalovanej.

27. Je potrebné mať na zreteli, že na priznanie náhrady nepostačuje len fakt, že jeden spoluvlastník veci užíva a druhý nie; (čo navyš v tomto prípade ani nebolo preukázané), ale taktiež je nevyhnutné preukázať záujem spoluvlastníka vec užívať ako aj to, že jeho vylúčenie z užívania bolo zavinené druhým spoluvlastníkom, (viď rozhodnutie KS Trnava sp. zn. 24Co/42/2023 z 13.6.2023). V priebehu konania zo strany žalobcu nebol ani tvrdný, ani preukázaný záujem užívať viac parkovacích miest, ako užíva. Z výpovede má súd preukázané, že žalobca riešil parkovanie cudzích osôb (parkovanie osôb z bytového domu oproti, resp. návštevníkov školy, zariadenia Palma – viď výpoveď na pojednávaní dňa 12.9.2025).

28. Vzhľadom na uvedené súd má za to, že žalobca v tejto časti uplatneného nároku neunesol dôkazné bremeno ani bremeno tvrdenia a jeho nárok nie je preukázaný. Preto v tejto časti súd žalobu zamietol.

Vo vzťahu k nadužívaniu strechy – umiestnením fotovoltaických panelov

29. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že na streche budovy číslo súpisné XXX sú osadené fotovoltaické panely. Ďalej je nesporné, že fotovoltaické panely zakúpila a osadenie realizovala žalovaná ešte pred nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu žalobcom a taktiež že tieto panely sa nachádzajú iba na ploche strechy, ktorá je pre ich umiestnenie najvhodnejšia – (stanovisko D&D ENERGY s.r.o., č.l. 103). Faktom je, že žalobca po nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu na predmetnej budove v rozsahu 8/10 z celku sa stal podielovým spoluvlastníkom v rozsahu 8/10 i strechy, na ktorej má žalovaná nainštalované technologické zariadenie – fotovoltaické panely.

30. Podľa názoru súdu argumentácia žalovanej, aby si žalobca nainštaloval fotovoltaické panely na ostatnej - voľnej časti strechy budovy neobstojí, pretože spoluvlastníctvo k budove je ideálne, čo znamená, že žalobca nevlastní konkrétnych 80% plochy strechy, ale vlastní 8/10 z každého jedného štvorcového metra celej strechy. Tým, že žalovaná má osadenú fotovoltiku – technologické zariadenie na najvhodnejšej časti strechy – odňala žalobcovi možnosť užívať túto najvhodnejšiu časť v rozsahu 8/10-in z celku. V tejto súvislosti súd upriamuje pozornosť na názor vyslovený v rozhodnutí NS SR sp. zn. 6Cdo/184/2010 z 27.10.2010, v ktorom okrem iného je uvedené: „...pri posudzovaní rozsahu užívaniu spoločnej veci nemusí byť rozhodujúca len veľkosť užívanej časti veci (výmera časti pozemku), ale rozhodujúca môže byť úžitková (hospodárska) hodnota užívanej časti veci, ak je táto hodnota, vzhľadom na konkrétne okolnosti, u jednotlivých časti veci, rozdielna.“

31. Žalovaná v konaní argumentovala, že žalobca neplatí za odobratú energiu, ktorá bola vyrobená a ním spotrebovaná z fotovoltaických panelov a energia ním spotrebovaná v čase kedy fotovoltaické panely nemajú výkon je mu rozúčtovaná podľa vyúčtovacích faktúr. Toto tvrdenie žalovanej súd nemal žiadnym relevantným dôkazom preukázané, a ak by toto tvrdenie bolo i pravdivé, predmet sporu medzi stranami sporu nespočíva vo vyúčtovanej elektrickej energii žalobcovi a spotrebovanej elektrickej energie žalobcom, ale nadužívanie úžitkovo hodnotnej časti nehnuteľnosti – strechy, na ktorej je nainštalované technologické zariadenie žalovanou.

32. Na základe vyššie zistených skutočností má súd za to, že žalovaná v dôsledku osadenia technologického zariadenia – fotovoltaický panelov na streche budovy v jej najvhodnejšej časti – úžitkovo hodnotnej časti, užíva celú túto časť strechy, pričom na základe výšky jej spoluvlastníckeho podielu jej prináleží užívanie hospodársky hodnotnejšej časti veci – strechy len v rozsahu 20%. Teda z jej strany dochádza k nadužívaniu nad rozsah jej spoluvlastníckeho podielu.

33. Za nespornú skutočnosť – stranami sporu nerozporovanú, súdu považuje to, že cena prenájmu inštalovaného výkonu fotovoltaických panelov predstavuje sumu 45,- eur/rok za 1kW, ako aj to, že na streche budovy sú umiestnené fotovoltaické panely s výkonom 86,88 kWp. Výpočet náhrady cez násobok výkonu a trhového nájmu je podľa názoru súdu akceptovateľný spôsob určenia obvyklej náhrady. Náhradu za nadužívanie úžitkovo hodnotnej časti strechy súd vypočítal nasledovne: celkový ročný nájom 45,- eur za 1KWp/rok krát inštalovaný výkon 86,88 kWp predstavuje celkový ročný úžitok strechy v sume 3.909,60 eur. Podiel žalobcu pri jeho spoluvlastníckom podiele 8/10 predstavuje 3.127,68 eur a podiel žalovanej predstavuje hodnotu 781,92 eur. Žalovaná doposiaľ profitovala z celej sumy celkového ročného úžitku – trhovej hodnoty nájmu strechy vo výške 3.909,60 eur pričom mala nárok len na 2/10 – t.j. sumu 781,92 eur. Rozdiel vo výške 3.127,68 eur (za rok) predstavuje výšku nájmu úžitkovej hodnoty strechy, ktorá by mala prináležať žalobcovi. Za žalované obdobie dvoch rokov (3.9.2022 -3.9.2024) to predstavuje sumu 6.255,36 eur. Žalobca si podanou žalobou uplatnil titulom nadužívania strechy žalovanou sumu 6.000,- eur (250,- eur/ mesiac krát 12 = 3000,- eur/rok, za obdobie 2 rokov v sume 6.000,- eur) a túto ním žiadanú sumu súd žalobcovi priznal.

34. Súd priznal žalobcovi i uplatnené úroky z omeškania vo výške 9,25 % ročne z priznanej sumy 6.000,- eur od 31.7.2024, t.j. po uplynutí 5 dní od doručenia (dňa 25.7.2024) výzvy na zaplatenie žalobou uplatnenej sumy.

35. Pre úplnosť súd uvádza, že námietku litispendencie z dôvodu žalobcom uplatneného nároku za nadužívanie budovy číslo súpisné XXX zo strany žalovanej, ktoré bolo vedené na tunajšom sude pod sp.

zn. 6C/51/2024, vyhodnotil ako nedôvodnú, pretože predmetom konania bolo nadužívanie vnútorných priestorov budovy číslo súpisné XXX, kdežto v tomto konaní súd prejednával nadužívanie strechy – ako hospodársky hodnotnej časti, na ktorej žalovaná umiestnila fotovoltaické panely.

O trovách konania súd rozhodol takto:

36. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

37. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa úspechu vo veci.

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

39. Podľa § 257 CSP, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

40. Vo vzťahu k uplatnenému nároku v celkovej výške 13.200,- eur bol žalobca úspešný pokiaľ ide o zaplataenie sumy 6.000,- eur, v ktorej časti bolo žalobe vyhovené a žalovaná bola úspešná pokiaľ ide o zaplataenie sumy 7.200,- eur, v ktorej časti bola žaloba zamietnutá. Žalobca bol teda úspešný v 45,45% a žalovaná v 54,55 %. Čistý úspech žalovanej predstavuje 9,10 %, v rozsahu ktorých má žalovaná voči žalobcovi nárok na náhradu trov.

41. Dôvod v zmysle § 257 CSP v rámci rozhodovania o trovách konania súd nevzhladol a táto skutočnosť v konaní ani nebola stranami sporu tvrdená.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd v dvoch písomných vyhotoveniach.

Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech rozhodnutie bolo vydané.

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môžu oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.