

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/33/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4417205005
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Pátrovičová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4417205005.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Pátrovičovej a sudkýň JUDr. Sone Zmekovej a JUDr. Denisy Šaligovej, spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, zastúpený: JUDr. Ing. Ivan Katona, PhD., LL.M. - advokátska kancelária, s.r.o., skrátene IKAK, s.r.o. so sídlom Nové Zámky, G. Czuczora 4, IČO: 51 816 865, proti žalovaným: 1/ D. E. F., G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/X, I. - J., 2/ D. H. B., G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, I., 3/ D. A. H., G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, B., 4/ I. L. M., G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. XXX, všetci zastúpení: JUDr. Stanislav Záhumenský, advokát so sídlom Čadca, Fraňa Kráľa 1504, P. O. BOX 13, o vydanie bezdôvodného obohatenia za zhodnotenie spoluvlastníckeho podielu pri zániku podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalovaných 1/ až 4/ proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č. k. 9C/62/2017-579 zo dňa 16.11.2022 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobcovi voči žalovaným 1/ až 4/ priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Nové Zámky (súd prvej inštancie) rozsudkom zo dňa 16. novembra 2022 č. k. 9C/62/2017-579 (napadnutý rozsudok) zaviazal každého zo žalovaných 1/ až 4/ zaplatiť žalobcovi sumu 638,34 eura titulom povinnosti na vydanie neoprávneného majetkového prospechu (správne - bezdôvodného obohatenia) spočívajúceho vo výške zhodnotenia ich spoluvlastníckych podielov, žalovanú 1/ zaviazal zaplatiť sumu 638,34 eura aj ako právnu nástupkyňu pôvodnej žalovanej zomrelej H. H. za zhodnotenie jej spoluvlastníckeho podielu, všetkých do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobcovi voči žalovaným 1/ až 4/ priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam. Navrhol vyporiadanie v širšom slova zmysle, v rámci ktorého súd prihliada aj na zhodnotenie spoločnej nehnuteľnosti jedným zo spoluvlastníkov investíciami, prípadne iným spôsobom. Uviedol, že žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/XXX-XX k celku a on je podielovým spoluvlastníkom vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu XXX/XXX-XX k celku. Ide o nehnuteľnosti evidované na LV č. XXX kat. územia C., obec C.. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nadobudli titulom osvedčenia o dedičstve č. k. 16D/563/2006 zo dňa 8.12.2006, osvedčením vyhlásenia o vydržaní nehnuteľnosti N 105/2007 NZ 27498/2007, NCRIs 27326/2007 zo dňa 12.7.2007 a Darovacej zmluvy zo dňa 08.12.2015. Právna predchodkyňa žalovaných bola spoluvlastníčkou nehnuteľností o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/XX-XXX k celku evidovaných ako parc. č. XXX/X O. XXX/X, ale domovej nehnuteľnosti nie. Uvedené zmeny v katastri nehnuteľností neboli zapísané. Na základe listu žalovaného 5/ zo dňa 12.07.2016 s názvom „ponuka na odpredaj nehnuteľností“ je zrejmé, že

medzi spoluvlastníkmi nie je sporná tá skutočnosť, že právny predchodca žalovaných nebol vlastníkom domovej nehnuteľnosti a jeho vlastnícke právo k rodinnému domu bolo zapísané nedopatrením. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu právnej predchodkyne žalovaných H. G., G. N., vyplýva aj z kúpnej zmluvy vpísanej v maďarčine uzatvorenej dňa 04.03.1942 medzi L. D., rod. O. K., a spol. ako predávajúcim a G. D., G. H. N., ako kupujúcou, na základe ktorej pani G., o. i. nadobudla aj vlastnícke právo k parcele č. XXX, zapísanej v PKV č. XXX pod č. A.II.2. v kat. území C. o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/XX-XX. Ponuku žalovaných na odpredanie predmetných pozemkov za sumu vo výške 5.000 eur žalobca považoval za neprimeranú. Poukázal na to, že on doposiaľ užíva predmetné nehnuteľnosti a býva v C. v rodinnom dome súp. č. XX. Prostredníctvom svojho právneho zástupcu ponúkol každému spoluvlastníkovi kúpnu cenu za ich spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam vo výške 6 eur / m², t. j. kúpna cena za spoluvlastnícky podiel o veľkosti X/XXX-XX k celku, čo činí 432 eur (podiel 6/360 je 72 m²) pre každého žalovaného. Navrhol, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu a vyporiadal ho tak, že nehnuteľnosti prikáže do jeho výlučného vlastníctva za primeranú náhradu. Hodnotu predmetných nehnuteľností žalobca preukázal znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom ešte v roku 1994.

3. Žalovaní v písomnom vyjadrení súhlasili so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k predmetu konania s tým, že navrhovali, aby tieto nehnuteľnosti súd prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu v sume 5.000 eur za celý spoluvlastnícky podiel žalovaných. Okrem toho namietali, že žalobca v podanej žalobe nepreukázal stanovenie všeobecnej ceny predmetu konania, a preto navrhovali, aby žalobca predložil aktuálny znalecký posudok, ktorý by určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností.

4. Súd prvej inštancie vo veci prvýkrát rozhodol rozsudkom dňa 21.1.2019 pod sp. zn. 9C/62/2017-295 tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných 1/, 2/, 3/, 4/ a 5/ k nehnuteľnostiam parcely reg. „C“ KN, parcela č. XXX/X, druh pozemku: záhrady o výmere 3055 m², parcely reg. „C“ KN č. XXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1268 m² a stavbe so súp. číslom XX, druh stavby: rodinný dom, postavený na parcele reg. „C“ KN č. XXX/X, nachádzajúci sa v kat. území C., v obci C., evidovaný na LV č. XXX, vedenom na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor, II. výrokom nehnuteľnosti, a to: parcelu reg. „C“ KN č. XXX/X, druh pozemku: záhrady o výmere 3055 m², parc. reg. „C“ KN č. XXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1268 m² a stavbu so súp. číslom XX, druh stavby: rodinný dom, postavený na parcele reg. „C“ KN č. XXX/X, nachádzajúci sa v kat. území C., v obci C., evidovaný na LV č. XXX, vedenom na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor súd prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu, III., IV., V., VI. a VII. výrokom súd zaviazal žalobcu k povinnosti na vyrovnanie podielu zo zrušeného podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalovanému 1/, 2/, 3/, 4/ a 5/ sumu po 1.053,33 eur, do 30 dní od právoplatnosti rozsudku, VIII., IX., X., XI. a XII. výrokom súd zaviazal žalovaných 1/, 2/, 3/, 4/ a 5/ titulom povinnosti vydať neoprávnený majetkový prospech (bezodôvodné obohatenie) spočívajúci vo výške zhodnotenia ich spoluvlastníckeho podielu v súvislosti so zánikom podielového spoluvlastníctva k povinnosti zaplatiť každého žalovaného žalobcovi sumu vo výške po 638,34 eura, a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Výrokom XIII. súd rozhodol, že žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Predmetný rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 05.03.2019 vo výrokoch I. až VII. a vykonateľnosť dňa 05.04.2019 vo výrokoch I. až VII. a vo zvyšnej časti, teda výrokoch VIII. až XIII. nenadobudol právoplatnosť, lebo voči nemu v zákonnej lehote podali odvolanie žalovaní v tom čase 1/, 2/, 3/, 4/ a 5/.

5. Krajský súd v Nitre uznesením zo dňa 22.9.2020 č. k. 12Co/127/2019-341 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti výrokov VIII. až XIII. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, a to z dôvodu nepreskúmateľnosti pre nedostatok dôvodov, nesprávneho právneho posúdenia a nevykonania dôkazov, čím došlo k nesprávne procesnému postupu, ktorým bolo znemožnené stranám, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Poukázal na to, že v danej veci žalobca nežaloval pôvodne v žalobe vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v širšom zmysle, nežiadal náhradu za zhodnotenie nehnuteľností, resp. vydanie bezpodielového spoluvlastníctva. Žalobca predložil znalecký posudok a na základe neho zaslal súdu písomne nový návrh petitu žaloby doplnený o výrok o zaplatenie sumy 638,34 eura od každého žalovaného za zhodnotenie nehnuteľností. Súd prvej inštancie pripustil zmenu petitu bez toho, aby žalobca rozšírenie žaloby skutkovo zdôvodnil. Odvolací súd uviedol, že žalobca musí nielen špecifikovať, o aký nárok žalobu rozširuje, ale uviesť aj skutkové okolnosti pre posúdenie žalovaného nároku. Súd prvej inštancie vychádzal zo Znaleckého posudku č. 20/2018 a v ňom uvedené

skutočnosti sám poňal ako skutkové okolnosti rozšírenia žaloby. V tomto smere konal v rozpore s ustanoveniami CSP. V ďalšom konaní mal súd prvej inštancie posúdiť, či všetky práce vykonané žalobcom sú nad rámec bežných či nevyhnutných nákladov do nehnuteľnosti, kde premlčacia doba začína plynúť až od zániku podielového spoluvlastníctva. V prípade, ak by súd dospel k záveru, že niektoré práce majú charakter iba nevyhnutných bežných nákladov na údržbu nehnuteľnosti, potom by pri náhrade za tieto investície premlčacia doba plynula od ich realizácie.

6. V priebehu konania zomrela pôvodná žalovaná 2/, preto súd uznesením zo dňa 24.05.2021 č. k. 9C/62/2017-397 pokračoval v konaní s jej právnymi nástupcami, a to žalovanou 1/ D. E. F., G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/X, XXX XX I. - J., 2/ D. H. B., G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, I., 3/ D. A. H., G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, B., a 4/ I. L. M., G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. XXX, v zmysle § 63 ods. 1 CSP. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 08.06.2021. Okruh dedičov bol preukázaný oznámením H. P. J., notára v dedičskej veci sp. zn. 12D/158/2021, Dnot 58/2021 zo dňa 18.05.2021 (v spise na č. I. 395). Podľa tohto uznesenia právnou nástupkyňou zomrelej pôvodne žalovanej 2/ sa stala žalovaná 1/. Súd prvej inštancie na návrh žalobcu uznesením zo dňa 24.03.2022 č. k. 9C/62/2017-499 rozhodol o pripustení zmeny petitu žaloby v rozsahu výrokov VIII. až XIII. tak, že žalovaná 1/ je povinná titulom povinnosti na vydanie neoprávneného majetkového prospechu spočívajúceho vo výške zhodnotenia jej spoluvlastníckeho podielu v súvislosti so zánikom podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 638,34 eura, a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku, vo výroku IX. žalovanú 1/ bude zviazaná zaplatiť rovnakú sumu ako právnu nástupkyňu pôvodne žalovanej 2/ zomrelej H. H., a následne rovnakým spôsobom súd pripustil zmenu petitu žaloby vo výrokoch X., XI., XII. týkajúcich sa žalovaných 2/ až 4/. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 04.04.2022.

7. Právny zástupca žalobcu po rozhodnutí odvolacím súdom a výzve súdu prvej inštancie doplnil žalobu podaním zo dňa 26.02.2021 a uviedol, že žalobca vykonával stavebné práce a investície do vyporiadanych nehnuteľností postupne, a to až od roku 2012, teda pár rokov po tom, čo sa stal podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností. V rokoch 2012, 2013, 2014 vykonal investície nad rámec bežných či nevyhnutných nákladov do nehnuteľnosti, keď v zadnej časti domu, ktorá je kompletne stavebne upravená a zmodernizovaná, vymenil podlahy v obytných miestnostiach za veľkoplošné laminátové parkety, v ostatných miestnostiach bola uložená nová keramická dlažba, bolo zavedené ústredné kúrenie s novým plynovým kotlom, panelovými radiátormi Kora, zavedením plynu, rozvodov studenej a teplej vody z plynového kotla a ÚK Protherm inštalovaného v kúpeľni, napojením sa na obecnú vodu - vybudovaním prípojky vody do domu a vodomernou šachtou, elektroinštaláciou, elektrickým rozvádzačom s automatickým istením, vybudovaním splachovacieho WC vo vnútri, modernizáciou a kompletnej rekonštrukcie kúpeľne (obklady, dlažby, sanita - sprchový kút, umývadlo, batérie), modernizáciou a kompletnou rekonštrukciou kuchyne, kuchynská linka na báze dreva s kameninovým drezom, výtokovou batériou pákovou, plynovou štvorplatinčkou, elektrickou rúrou, odsávačom pár, keramickým obkladom, novými plastovými oknami s dvoj a trojvrstvovým zasklením s kovovými žalúziami, novými interiérovými drevenými dvermi s obkladom zárubní so sadrokartónovými stropmi a v roku 2015 žalobca vykonal ďalšie investície z peňazí získaných z predaja nehnuteľností v J. Q., evidovaných na LV č. XXX. Išlo najmä o výmenu strešnej krytiny za pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové Bramac, Tondach, strešné latovanie, krovy, nové obklady - rímky, podbitie, kanalizácia, vybudovanie novej žumpy, pristavanie závetria, garáže s tým, že v čase vyhotovenia ZP č. 20/2018 ešte garáž bola iba rozostavaná, pristavenie prístrešku, modernizácia oplotenia, vybudovanie nového oplotenia - plotové vráta kovové s drevenou výplňou, automaticky otvárané, vybudovanie oplotenia medzi postavenou letnou kuchynkou a prístreškom, vonkajšie stavebné úpravy, spevnené betónové plochy - dvora, zateplenie fasády domu od dvora - predná a zadná časť domu, omietky, novú fasádu domu, prípojku vody, prednú časť domu, ktorá je zrekonštruovaná len z vonka, vnútorná časť je v pôvodnom stave. Čo sa týka bežných udržiavacích prác vyporiadavaných nehnuteľností, tieto boli vykonávané žalobcom a jeho právnymi predchodcami priebežne a podľa potreby. Tieto však neboli žalobcom uvedené a zarátané medzi investície, ktorými došlo k zhodnoteniu vyporiadavaných nehnuteľností. Investície, ktorými došlo k zhodnoteniu vyporiadavaných nehnuteľností vykonal žalobca až potom, čo nadobudol predmetné nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva spolu so žalovanými, a poukázal na to, že výška zhodnotenia týchto investícií vyplýva zo Znaleckého posudku č. 20/2018. Právny zástupca žalobcu na dôkaz investícií do predmetných nehnuteľností predložil čestné prehlásenia a vyhlásenia svedkov, ktorí vykonávali tieto práce a ktorí boli v konaní aj vypočutí. Okrem toho predložil faktúry a pokladničné bloky o nákupech stavebného materiálu, ktorý použil k rekonštrukcii nehnuteľnosti.

Právny zástupca poukázal aj na to, že z fotografií, ktoré sú súčasťou znaleckého posudku, ale aj fotky z Google Maps (v spise na č. l. 210-214) je evidentné, ako vyzeral predmetný dom pred rekonštrukciou, vrátane plotu, a ako vyzeral po rekonštrukcii s tým, že čo sa týka prednej časti domu od ulice, starý plot bol odstránený a zrušená predzáhradka, kde boli vysadené tuje a nebol plot a vedľa domu pôvodná železná brána bola odstránená a bol vybudovaný nový betónový nepriesvitný plot, za ktorým bola umiestnená nová kovová brána, čo vidieť na fotografii, ktorá je súčasťou Znaleckého posudku č. 20/2018.

8. Žalobca uviedol, že nehnuteľnosť zveľaďoval v priebehu posledných piatich rokov, pretože pôvodne býval v nehnuteľnosti v J. Q., ktorú predal a z tých peňazí predmetnú nehnuteľnosť zrekonštruoval, aby v nej mohol bývať. V predmetnej nehnuteľnosti žije sám. Rekonštrukciu vykonal v dvoch etapách, keď v prednej časti domu musel najprv vymeniť strechu, lebo mu zatekalo a zadnú časť domovej nehnuteľnosti rekonštruoval vo väčšej časti, v ktorej sa býva. Uviedol, že podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností sa stal v roku 2007 a s prácami nad rámec bežných prác začal po roku 2012, keď sa jeho deti rozhodli, že spoločne predajú nehnuteľnosť v J. Q.. Nevedel presne uviesť, ktoré práce, v ktorom roku vykonal, iba s určitosťou vedel, že ich začal robiť v roku 2012 postupne. S určitosťou sa pamätal, že vykonal nasledovné práce: obil všetky steny vnútri v dome, sám si urobil nový rozvod elektriny, novú kanalizáciu, vodu, vodovodnú prípojku, skriňu a hodiny na elektrinu, podlahy v nehnuteľnosti prerobil tak, že bola vybratá stará podlaha, boli tam dané fólie, roxory, podlahové kúrenie, to všetko bolo zabetónované a na to išla plávajúca podlaha a čo bola maštal' voľakedy a bola súčasťou domu, z tej žalobca vytvoril úplne nové dve izby, kde dal dve priečky, vybuvoval nové stropy, ktoré boli pozdvižené a všade bol použitý sadrokartón, steny boli nanovo omietnuté, vykladané bridlicovou sieťkou, aby to spevnilo stenu, lebo predtým tam bola iba nakladanina. Následne bol daný špric a omietka, celá kúpeľňa bola nanovo zrekonštruovaná s novou sanitou, dlažbou a obkladom až po strop. Boli zavedené nové trubky na studenú a teplú vodu, zvonka, čo sa týka strechy, bola robená celá nová aj škridla, podbitie, výmena všetkých nových okien okrem prednej časti domu, ktoré okná sám obnovil a zrekonštruoval osobne žalobca, tie neboli vymenené, garáž, ktorá predtým slúžila na traktor ju žalobca prerobil na pracovňu, kde osadil novú pec, sporák, kuchynskú linku. Zvonka sa na dome obila stará omietka, urobila sa nová, dával sa tam silodur, Kleber omietka a dom bol zateplený. Dvor tiež celý prerábali, robili sa nové betónové chodníky, lebo o 30 cm zdvihol všetky chodníky vo dvore, keďže predtým mu z ulice zatekala voda. Starý krov strechy zostal a vymenili sa iba strešné laty, zostali základné múry a stropy.

9. Právny zástupca žalovaných žiadal žalobu zamietnuť z dôvodu, že žalobca neunesol dôkazné bremeno. Opätovným výsluchom žalobcu a svedkov neboli preukázané tvrdenia žalobcu. Žalobca sám na pojednávaní okrem iného uviedol, že nevie, ktoré práce, v ktorom roku vykonával, ale s určitosťou vie, že ich začal robiť v roku 2012. Mal za to, že z výpovede žalobcu sa dá konštatovať, že práce, ktoré previedol na nehnuteľnosti, nie sú prácami, ktoré boli vykonané nad rámec bežných či nevyhnutných nákladov do nehnuteľnosti. Z výpovedí svedkov sa tiež nedá vyvodiť, že by títo vykonávali práce nad rámec bežných prác. Z predložených fotografií žalobcom nie je zrejmé, kedy tieto boli vyhotovené a nie je na nich uvedený ani časový údaj, kedy tieto práce boli vykonané. Nie je v konaní preukázané, či práce, o ktorých tvrdil žalobca, že ich vykonal, boli vykonané pred rozhodnutím súdu prvej inštancie ku dňu 21.1.2019, resp. po tomto termíne. Za ďalší dôvod na zamietnutie žaloby uviedol to, že žalobca odvodil svoj nárok hodnotu investícií vložených do nehnuteľnosti na základe Znaleckého posudku č. 20/2018 D. R. H., ktorý stanovil iba všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v súčasnom stave a zvlášť VHN v pôvodnom stave. Rozdiel medzi týmito všeobecnými hodnotami považoval právny zástupca za nepoužiteľný pre výpočet investícií, ktoré má vložiť žalobca do predmetu konania. Mal za to, že žalobca počas celého konania nedoplnil špecifikáciu investícií, čo sa týka rozsahu prác, výšky investícií a ceny.

10. Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním zistil, že nehnuteľnosti vedené na LV XXX k. ú. C., ktoré sú predmetom vyporiadania, tvoria podielové spoluvlastníctvo strán sporu, a to žalobcu vo výške spoluvlastníckeho podielu XXX/XXX-XX k celku a žalovaných 2/ až 4/ každý v podiele X/XXX-XX k celku a žalovaná 1/ v podiele XX/XXX-XX z celku. Všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností bola stanovená znaleckým posudkom č. 20/2018 zo dňa 08.02.2018 v čase ohodnotenia sumou 63.200 eur a pred zhodnotením, t. j. pôvodný stav sumou 24.900 eur.

11. Žalobca preukázal vložené investície čestnými prehláseniami, v ktorých A. B. prehlásil, že predmetný rodinný dom stavali jeho starí rodičia M. B. a manželka B., G. S., T. B. prehlásil rovnakú skutočnosť, R. K. prehlásil, že žalobcovi pri rekonštrukcii predmetného domu vykonával pomocné stavebné práce od roku 2012, D. B. prehlásil, že žalobcovi vypomáhal pri rekonštrukcii domu vodoinštaláčnymi, kanalizačnými

a kúrenárskymi prácami od roku 2012, T. I. prehlásil, že žalobcovi vypomáhal pri rekonštrukcii domu murárskymi prácami od roku 2012.

12. Z fotodokumentácie súd prvej inštancie zistil, ako vyzerala predmetná nehnuteľnosť pred zhodnotením v pôvodnom stave a ako po rekonštrukcii a zhodnotení nehnuteľnosti. Dospel k záveru, že predložené fotografie preukazujú a korešpondujú s výpoveďou žalobcu a písomnými podaniami právneho zástupcu žalobcu o prácach, ktoré boli vykonávané žalobcom na zhodnotenie nehnuteľnosti od roku 2012. Vykonanie investícií vyplýva aj z faktúr z roku 2012, príjmových pokladničných dokladov z roku 2012, ako aj dokladov o nákupe stavebného materiálu z roku 2014, výdajok z rokov 2014, 2015, ktoré boli vystavené na meno žalobcu rôznymi spoločnosťami, od ktorých kupoval ako plastové okná, tak aj iný stavebný materiál resp. rôzne iné veci, ktoré súviseli s rekonštrukciou predmetnej nehnuteľnosti. Žalobca preukázal vloženie investícií aj získaním finančných prostriedkov v sume 75.000 eur za predaj nehnuteľnosti v obci J. Q. kúpnu zmluvou zo dňa 14.10.2014, uzatvorenou s manželmi E..

13. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 137 ods. 1, § 139 ods. 1, 2, 3, § 142 ods. 1, § 451 ods. 1, 2, § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že žalobca v konaní dostatočným spôsobom preukázal svoj nárok, preukázal ako postupne od roku 2012 začal vykonávať stavebné práce, ktoré nie je možné charakterizovať ako práce, ktoré musel vykonať titulom nutnej opravy alebo údržby veci alebo ktoré neboli nevyhnutné, ale tieto práce boli vykonané ako investície, ktorých vykonaním reálne došlo k zhodnoteniu vyporiadavaných nehnuteľností. Z faktúr, pokladničných dokladov, výdajky a kúpnej zmluvy zo dňa 14.10.2014, ktorou odpredal svoju nehnuteľnosť v kat. území J. Q., preukázal, že investoval do podstatnej a zásadnej rekonštrukcie domovej nehnuteľnosti, čo jednoznačne vidieť najmä z fotodokumentácie. Z fotografií je zrejmé, v akom stave sa pôvodne nachádzala domová nehnuteľnosť pred vloženými investíciami do nehnuteľnosti a ako sa nehnuteľnosť zhodnotila po tom, ako žalobca vykonal zhodnotenie vyporiadavanej nehnuteľnosti investíciami a tiež z fotodokumentácie z Google Street View - My Google je jednoznačne viditeľný ešte pôvodný stav vyporiadavaných nehnuteľností z roku 2012, kedy nehnuteľnosti sú v pôvodnom stave bez akýchkoľvek stavebných úprav. Predložená fotodokumentácia z Google Street View mapy zobrazuje nehnuteľnosť v pôvodnom stave, ako bola v apríli 2012, čo vyplýva z poznámky pod snímku zobrazujúcou vyporiadavané nehnuteľnosti, z ktorých vidieť zásadnú zmenu nehnuteľnosti. Ďalej súd uviedol, že žalobca vykonanie podstatných investícií do nehnuteľnosti v rokoch 2012 až 2015 potvrdil aj výpoveďami svedkov, najmä svedka R. B. - brata žalobcu, ktorý uviedol, že všetky práce vykonal jeho brat na nehnuteľnosti v C. od roku 2012 a postupoval s týmito prácami tak ako mal k dispozícii peniaze, pretože bol invalidným dôchodcom a vdovcom. Keď v roku 2014 predal svoju nehnuteľnosť v J. Q., vtedy investoval do nehnuteľnosti väčšie množstvo peňazí a zároveň dokončil celú rekonštrukciu nehnuteľnosti. Svedok potvrdil, že všetky práce si žalobca vykonával svojpomocne a všetok materiál, ktorý potreboval k rekonštrukcii nehnuteľnosti, kupoval sám zo svojich vlastných peňazí. Svedok potvrdil vykonanie takých prác na predmetnej nehnuteľnosti ako bola výmena strechy starej za novú s tým, že trámy zostali pôvodné, okrem toho v zadnej časti nehnuteľnosti žalobca prerobil vo veľkej miere a pristavil novú časť - letnú kuchyňu. V celej zadnej časti nehnuteľnosti, ale aj v prednej vykonával žalobca novú elektroinštaláciu a nové kúrenie. Svedok D. B. uviedol, že vykonával práce kanalizačné pri obnovení novej kuchyne, kúpeľne, WC, čo sa týka zavedenia vody a kanalizácie, kúrenie, osadenie kotla, napojenie k plynu, vykonával vodovodnú prípojku, zavedenie vody, podlahové kúrenie, osádzal radiátory, potiahol plyn a prívod k spotrebičom. Okrem toho vykonával aj práce vodoinštalácie a kúrenárske okrem kanalizačných a všetky tieto práce vykonával v roku 2012. Svedok R. K. H.. uviedol, že od roku 2012 vykonával u žalobcu pomocné murárske práce, kopanie zeme, odvoz, búracie práce ako búranie priečok, podláh, miešanie betónu, obíjanie stien, aj okolo plotu. Svedok R. K. N. potvrdil tiež, že vykonával u žalobcu pomocné stavebné práce, ako odvoz zeminy, výkopové práce, obitíe steny, všetko od roku 2012. Uviedol, že keď prišiel do nehnuteľnosti a začali sa v nej vykonávať práce v roku 2012, nehnuteľnosť bola vo veľmi zlom stave, bola stará, bolo treba vymeniť strechu, urobiť novú kúpeľňu so sanitou, toaletu, prerobiť garáž, interiérové dvere.

14. Na základe farebných fotografií doložených žalobcom súd prvej inštancie konštatoval, že na nich úplne jednoznačne vidieť najprv pôvodný stav nehnuteľnosti, kde je všetko neprerobené v starom stave a následne na ďalších fotografiách vidieť zásadnú premenu tejto nehnuteľnosti, ako vo vnútri, tak aj vo vonkajšej časti, ako je dvor, oplotenie, výmena strechy, výmena okien, prístavba k nehnuteľnosti. Dospel k záveru, že išlo o práce, ktoré boli vykonané žalobcom a ktorými došlo k zhodnoteniu vyporiadavaných nehnuteľností, a takéto práce nie je možné považovať za nevyhnutné bežné opravy. Tieto skutočnosti korešpondujú a vyplývajú aj zo znaleckého posudku č. 20/2018 zo dňa 08.02.2018, ktorý do spisu

doložil žalobca ako ďalší dôkazný prostriedok, z ktorého jednoznačne vyplýva, že znalec vykonal k dátumu 08.02.2018 ohodnotenie, teda všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v sume 63.200 eur a tiež určil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pôvodného stavu nehnuteľnosti v sume 24.900 eur. Aj z tohto dôkazu jednoznačne vyplýva zhodnotenie nehnuteľnosti, ktorý potvrdzuje vykonanie všetkých tých investícií, ktoré žalobca špecifikoval v doplnení rozšírenia žaloby zo dňa 26.2.2021 a z ktorej vyplýva kompletná stavebná úprava a modernizácia zadnej časti domu, zmodernizovanie podláh, ich výmenou v obytných miestnostiach za veľkoplošné laminátové parkety, v ostatných miestnostiach nová keramická dlažba, zavedenie ústredného kúrenia, nový plynový kotol, nové panelové radiátory, zavedenie plynu, rozvody studenej a teplej vody z plynového kotla, vykonanie prípojky na obecnú vodu do domu a vodomernú šachtu, elektroinštaláciu, elektrický rozvádzač s automatickým istením, vybudovanie splachovacieho WC vo vnútri, modernizáciou a kompletnou rekonštrukciou kúpeľne, obklady dlažby, sanita, modernizácia a kompletná rekonštrukcia kuchyne, kuchynskou linkou, výtoková batéria páková, plynová štvorplatička, elektrická rúra, odsávač pár, keramický obklad, nové okná - plastové okná s dvoj a trojvrstvovým zasklením a kovovými žalúziami, inštalácia nových interiérových dverí s novými obkladmi zárubní, stropy so sadrokartónovým pohľadom, výmena strešnej krytiny za pálené a betónové škridle, strešné latovanie, krovy, nové odkvapy, rýnsy, podbitie, nová kanalizácia - žumpa, pristavanie závetria, garáže, pristavanie prístrešku, zvonka úprava dvora, vybudovanie nového oplotenia, novej kovovej brány s drevenou výplňou s automatickým otváraním, vybudovanie oplotenia medzi postavenou letnou kuchynkou a prístreškom, vonkajšie stavebné úpravy, spevnené betónové plochy dvora, zateplenie fasády domu od dvora, a to prednej aj zadnej časti domu s tým, že predná časť domu je zrekonštruovaná len z vonka a vnútorná časť je v pôvodnom stave. Tieto investície vyplývajú ako z predloženej farebnej fotodokumentácie, tak aj z listinných dôkazov, na základe ktorých žalobca preukázal nákup stavebného materiálu a hnutelných vecí. Z takto vykonaných investícií, ktoré žalobca v konaní preukázal, nie je možné konštatovať, že by nimi vykonal iba bežné udržiavacie práce, pretože ide o investície rozsiahle, v dôsledku ktorých došlo k zvýšeniu hodnoty nehnuteľnosti o 38.200 eur.

15. S poukazom na uvedené súd prvej inštancie konštatoval, že všeobecná hodnota jedného spoluvlastníckeho podielu žalovaných 6/360 pred stavebnými investíciami bola 414,99 eura a výška zhodnotenia po vykonaní stavebných úprav jedného spoluvlastníckeho podielu žalovaných 6/360 je 638,34 eura.

16. Námietku žalovaných ohľadne premlčania žalovaného nároku považoval súd prvej inštancie za nedôvodnú. Uviedol, že všetky práce a investície, ktoré boli žalobcom vykonané, boli vykonané nad rámec bežných či nevyhnutných nákladov do nehnuteľnosti, pri ktorých premlčacia doba začína plynúť až od zániku podielového spoluvlastníctva. Podielové spoluvlastníctvo strán sporu zaniklo dňa 05.03.2019 na základe právoplatného rozsudku Okresného súdu Nové Zámky sp. zn. 9C/62/2017-295 zo dňa 21.01.2019 vo výrokoch I. až VII. Žalobca podal žalobu vo veci samej dňa 10.03.2017. Poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4MCdo 12/2011 zo dňa 27.02.2012, v ktorom judikoval, že právo na vydanie neoprávneného majetkového prospechu vo výške zhodnotenia podielu druhého spoluvlastníka v súvislosti so zánikom podielového spoluvlastníctva sa premlčí v dvojročnej premlčacej dobe podľa § 107 Občianskeho zákonníka od zániku tohto spoluvlastníctva.

17. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie zaviazal žalovaných, každého osobitne, k povinnosti vyplatiť žalobcovi sumu vo výške 638,34 eura, a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovanú 1/ zaviazal k tejto povinnosti aj za nebohú pôvodnú žalovanú 2/, keďže žalovaná 1/ nadobudla majetok poručiteľky v celosti bez povinnosti vyplatiť ustupujúcim dedičom náhradu za ich dedičské podiely.

18. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255, § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku tak, že priznal nárok žalobcovi v rozsahu 100 % voči žalovaným 1/ až 4/.

19. Proti uvedenému rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalovaní 1/ až 4/, ktorí žiadali napadnutý rozsudok zmeniť a žalobu zamietnuť. Uviedli, že podľa ich názoru žalobca v podaní zo dňa 26.02.2021 označenom ako doplnenie rozšírenia žaloby uviedol len skutočnosti, ktoré boli už predmetom dokazovania. Samotný žalobca ale aj svedkovia neuviedli, aké práce, v akom rozsahu a v ktorom časovom období vykonávali. Všeobecné tvrdenie, že boli vykonávané pomocné stavebné práce a pod., sú v rozpore s odôvodnením odvolacieho súdu. Odvolací súd výslovne konštatoval a nariadil súdu prvej inštancie presnú špecifikáciu investícií z hľadiska druhu, času či práce (investície boli vykonané žalobcom nad rámec bežných či nevyhnutných nákladov). Ďalej uviedli, že fotografie,

ktoré predložil žalobca a mali preukázať stav nehnuteľností po vykonaní investícií, boli vyhotovené v roku 2022. K zrušeniu podielového spoluvlastníctva k predmetu konania došlo právoplatným rozhodnutím súdu ku dňu 05.03.2019. Žalobca sa teda stal výlučným vlastníkom tejto domovej nehnuteľnosti dňom 05.03.2019 a tieto fotografie preukazujú pravdepodobne práce, ktoré vykonával ako jediný vlastník. Žalovaní namietali, že súd prvej inštancie vychádzal zo znaleckého posudku č. 20/2018, ktorého úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti sa používajú iné metódy ako pri stanovení odhadu hodnoty stavebných prác. Znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti použil metódu polohovej diferenciacie, ktorá nie je použiteľná pre stanovenie odhadu hodnoty stavebných prác na predmete konania. Bolo povinnosťou žalobcu predložiť znalecký posudok, resp. odborný posudok na stanovenie hodnoty zrealizovaných stavebných prác a dodávok. Žalovaní poukázali na to, že zo znaleckého posudku vyplýva, že údajné investície, ktoré mali reálne zhodnotiť spoluvlastnícke podiely žalovaných, boli vykonávané od roku 1994, teda keď boli spoluvlastníkom predmetu konania jeho právni predchodcovia. Žalobca nepreukázal svoje tvrdenia, že aké investície vynaložil od roku 2006 do predmetu konania. Žalovaní namietali aj výrok o trovách konania. Poukázali na to, že na základe výzvy žalobcu pred podaním žaloby súhlasili so zrušením podielového spoluvlastníctva s tým, že im žalobca vyplatí každému 1.000 eur (spolu 5.000 eur), ale žalobca s tým nesúhlasil. Podľa právoplatného rozsudku bol žalobca zaviazaný vyplatiť každému z nich sumu 1.053 eur za ich spoluvlastnícke podiely. Z toho vyplýva, že oni nedali dôvod na začatie konania a preto v časti zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva by im mala byť priznaná náhrada trov konania v rozsahu 100 %. V časti vydania bezdôvodného obohatenia tiež žiadali, aby im bola priznaná náhrada trov konania v rozsahu 100 %, pretože pokiaľ by im bol žalobca predložil rozsah vykonaných investícií a ich hodnotu, boli by mu požadovanú sumu vyplatili.

20. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žiadal napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že nemožno poprieť skutočnosť, ktorá jednoznačne vyplýva z fotky z Google Maps a z ktorej je evidentné, ako vyzerali predmetné nehnuteľnosti, že boli v pôvodnom stave, pričom fotografia je z apríla 2012. Poukázal na fotografie, ktoré sú súčasťou znaleckého posudku a z ktorých je zrejmé, že v tom čase už bola zrekonštruovaná predná časť domu od ulice, starý plot bol odstránený a zrušená predzáhradka, kde boli vysadené tuje a nebol plot a vedľa domu pôvodná železná brána, ktorá bola odstránená a miesto nej bol vybudovaný nový betónový nepriehľadný plot, za ktorým bola umiestnená nová kovová brána. Čo sa týka tvrdenia žalovaných, že fotografie nepochádzali z toho obdobia, a teda vzhľadom ich nemožno brať do úvahy, poukázal na výpovede svedkov, ktorí potvrdili, aké konkrétne práce boli vykonávané. K relevantnosti znaleckého posudku uviedol, že znalec nepredkladal znalecký posudok preto, aby určil odhad ním vykonaných stavebných prác, ale aby vyčíslil všeobecnú hodnotu nehnuteľností v pôvodnom stave a po rekonštrukcii. Toto znalec splnil, preto bol znalecký posudok podkladom pre rozsudok. Pohľadávkou z bezdôvodného obohatenia nie je hodnota vynaložených prostriedkov, ale rozdiel medzi hodnotou domu pred adaptáciou a po nej (zhodnotenie nehnuteľnosti). On znalcovi povedal, že od roku 1994 sa na predmetnej nehnuteľnosti vykonávalo iba zamazanie korýtka strechy, vymenili sa len poškodené škridle, aby nezatekalo do domu, opravili sa ríny, ale inak tam nikto nebýval, nehnuteľnosť sa žiadnym spôsobom nerekonštruovala a užívala sa iba záhrada.

21. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací podľa § 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnuté rozhodnutie a viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaných nie je dôvodné, preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

22. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

23. Podľa § 387 ods. 2 CSP ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

24. Ak má odvolací súd za to, že súd prvej inštancie súd nielen vecne správne rozhodol, ale v odôvodnení sa (úplne) správne argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením, nemusí vyhotovovať štandardné rozhodnutie s náležitosťami podľa § 220 ods. 2 CSP, ale sa len obmedzí na

konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. Súd prvej inštancie v tejto veci vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, správne zistil skutkový stav a správne vec posúdil po právnej stránke, preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, preto v zmysle § 387 ods. 1 CSP sa obmedzuje len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia.

25. Odvolací súd dodáva, že dospel k záveru o vecnej správnosti preskúmaného rozsudku súdu prvej inštancie. Prvoinštančný súd totiž vo veci dostatočne zistil skutkový stav a v intenciách platnej právnej úpravy vyvodil z neho i správne právne závery, vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, vyvodil správne skutkové zistenia, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, príslušné ustanovenia podstatné pre právne posúdenie veci interpretoval a aplikoval právne súladným spôsobom, jeho úvahy sú logické, a preto aj celkom legitímne a právne akceptovateľné. Súd prvej inštancie primerane rozumným a okolnostiam danej veci postačujúcim spôsobom reflektoval i na odvolateľmi vznášané tvrdenia, na danú vec aplikoval i relevantné hmotnoprávne ustanovenia a svoje rozhodnutie presvedčivo a náležite odôvodnil, zodpovedajúc už i na všetky právne a skutkovo významné otázky predkladané žalovanými v ich odvolaní. Žalovaní v odvolaní neuviedli žiadne také skutočnosti, skutkové či právne, s ktorými by sa súd prvej inštancie nebol vyporiadal, pokiaľ boli pre danú vec relevantné. Odvolací súd považuje za správne i argumenty žalobcu uvedené vo vyjadrení k odvolaniu žalovaných.

26. Napadnutý rozsudok zodpovedá požiadavkám stanoveným v § 220 ods. 2 CSP, podľa ktorého súd v odôvodnení rozsudku uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil; súd jasne a výstižne vysvetlí ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax, a dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé. Účelom odôvodnenia rozhodnutia je preukázať jeho správnosť, logicky, vnútorne kompaktné a neprotirečivo vysvetliť myšlienkový postup súdu vedúci k rozhodnutiu i s poukazom na právne závery, ktoré prijal; niet v ňom miesta pre dohady a domnienky. Súčasne je i prostriedkom kontroly správnosti postupu súdu pri vydávaní súdnych rozhodnutí, ktoré preto musia byť preskúmateľné. Súd je povinný rozsudok odôvodniť spôsobom zakotveným v ustanovení § 220 ods. 2 CSP, čo je jedným z princípov riadneho a spravodlivého procesu vyplývajúcich z Listiny základných práv a slobôd ako aj z článku 46 Ústavy Slovenskej republiky, ktorý predstavuje súčasť práva na spravodlivý proces. Z odôvodnenia súdneho rozhodnutia musí vyplývať vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov a právnymi závermi. Ak rozsudok neobsahuje zákonné náležitosti, v konečnom dôsledku je takýto rozsudok nepreskúmateľný. Súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia musí vyporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal.

27. Vo vzťahu k argumentácii sporových strán odvolací súd uvádza, že súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany sporu, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty (k tomu ÚS SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09).

28. V predmetnej veci sporové strany boli spoluvlastníkmi nehnuteľnosti vedených na LV č. XXX k. ú. C.. Rozsudkom zo dňa 21.01.2019 č. k. 9C/62/2017-295 súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných 1/, 2/ (v priebehu konania zomrela), 3/ (teraz 2/), 4/ (teraz 3/) a 5/ (teraz 4/) k nehnuteľnostiam parcely reg. „C“ KN, parcela č. XXX/X, druh pozemku: záhrady o výmere 3055 m², parcele reg. „C“ KN č. XXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1268 m² a stavbe so súp. číslom XX, druh stavby: rodinný dom, postavený na parcele reg. „C“ KN č. XXX/X, nachádzajúci sa v kat. území C., v obci C., evidovaný na LV č. XXX, vedenom na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor, nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu, žalobcu zaviazal k povinnosti na vyrovnanie podielu zo zrušeného podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalovanému 1/, 2/, 3/, 4/ a 5/ sumu po 1.053,33 eura do 30 dní od právoplatnosti rozsudku a žalovaných 1/, 2/, 3/, 4/ a 5/ zaviazal titulom povinnosti vydať neoprávnený majetkový prospech (bez dôvodné obohatenie)

spočívajúci vo výške zhodnotenia ich spoluvlastníckeho podielu v súvislosti so zánikom podielového spoluvlastníctva k povinnosti zaplatiť každého žalovaného žalobcovi sumu vo výške po 638,34 eura do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Predmetný rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 05.03.2019 vykonateľnosť dňa 05.04.2019 vo výrokoch I. až VII. týkajúcich sa zrušenia podielového spoluvlastníctva, prikázania nehnuteľnosti žalobcovi a povinnosti žalobcu zaplatiť žalovaným finančnú náhradu za ich spoluvlastnícke podiely. Vo zvyšnej časti týkajúcej sa širšieho vyporiadania spoluvlastníctva v časti povinnosti žalovaných zaplatiť žalobcovi bezdôvodné obohatenie titulom zhodnotenia nehnuteľnosti odvolací súd rozsudok zrušil a o tomto nároku opätovne rozhodol súd prvej inštancie rozsudkom, ktorý je predmetom tohto odvolacieho konania.

29. Odvolací súd k dôvodom súdu prvej inštancie uvádza, že zmyslom vyporiadania podielového spoluvlastníctva spôsobom podľa § 142 ods. 1 vety tretej Občianskeho zákonníka nie je len poskytnutie primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel, ale vyriešenie všetkých vzťahov, ktoré sa vytvorili medzi podielovými spoluvlastníkmi v súvislosti s existenciou podielového spoluvlastníctva. So zreteľom na to sa toto vyporiadanie vykonáva ako vyporiadanie v širšom slova zmysle, v rámci ktorého sa prihliada aj k tomu, či a do akej miery ten-ktorý spoluvlastník zhodnotil spoločnú nehnuteľnosť investíciami, príp. iným spôsobom. Vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v širšom slova zmysle je možné vykonať na základe návrhu účastníka alebo vzájomného návrhu. O návrhu (vzájomnom návrhu) požadujúcom zaplataenie určitej čiastky z dôvodu širšieho vyporiadania vždy treba rozhodnúť samostatným výrokom rozsudku, nie len v rámci náhrady za spoluvlastnícky podiel, a to z dôvodu, že pohľadávka z dôvodu zaplataenia náhrady za spoluvlastnícky podiel vzniká až na základe právoplatnosti rozsudku vo veci samej. Pri vyporiadaní zrušovaného podielového spoluvlastníctva, ktoré súd vyporiadava podľa § 142 ods. 1 veta tretia Občianskeho zákonníka ako vyporiadanie v širšom zmysle na návrh účastníka, treba z hľadiska povahy nárokov a ich premlčania rozlišovať medzi nákladmi na nutnú opravu a údržbu veci a nákladmi na opravu a údržbu veci, ktoré neboli nevyhnutné, medzi nákladmi v bežnej záležitosti a v ostatných záležitostiach (§ 139 Občianskeho zákonníka), medzi nákladmi, s ktorými spoluvlastníci vyslovili súhlas alebo ktoré boli niektorým spoluvlastníkom vynaložené bez tohto súhlasu. S prihliadnutím na to potom pôjde buď o majetkové právo investujúceho spoluvlastníka uplatňované voči druhému spoluvlastníkovi podľa § 511 ods. 3, § 137 ods. 1 a § 139 ods. 1,2,3 Občianskeho zákonníka, ktoré sa premlčí v trojročnej premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pre ktorej počiatok je rozhodujúca doba vynaloženia nákladov na opravu a údržbu, alebo pôjde o právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré môže uplatňovať investujúci spoluvlastník už za trvania spoluvlastníckeho vzťahu, ktoré sa premlčí v dobe podľa § 107 Občianskeho zákonníka v súvislosti s vynaložením nákladov na opravu alebo údržbu, alebo pôjde o právo na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške zhodnotenia podielu druhého spoluvlastníka v súvislosti so zánikom podielového spoluvlastníctva, ktoré sa premlčí v dvojročnej premlčacej dobe podľa § 107 Občianskeho zákonníka, plynúcej od zániku tohto spoluvlastníctva. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 27. februára 2012, sp. zn. 4MCdo 12/2011).

30. Pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva v širšom slova zmysle je najprv potrebné zistiť, či išlo o náklady na nevyhnutné opravy či údržbu, alebo o náklady na opravy a úpravy domu, ktoré neboli nevyhnutné. Pokiaľ niektorý spoluvlastník vynaložil náklady na nie nevyhnutnú opravu alebo úpravu domu bez súhlasu alebo napriek nesúhlasu ostatných spoluvlastníkov, zo žiadneho zákonného ustanovenia nemožno vyvodiť povinnosť ostatných spoluvlastníkov znášať za trvania spoluvlastníckeho vzťahu pomernú úhradu týchto nákladov. Ak však dôjde k zániku podielového spoluvlastníctva, na strane neinvestujúcich podielových spoluvlastníkov pri vyporiadaní alebo pri inej realizácii spoluvlastníckych podielov (napr. pri predaji) vzniká bezdôvodné obohatenie (predtým neoprávnený majetkový prospech), a to vo výške zhodnotenia ich podielov v súvislosti s neodsúhlasenou nie nevyhnutnou opravou či úpravou. Premlčanie je v tomto prípade upravené ustanovením § 107 Občianskeho zákonníka, pričom pre začiatok plynutia premlčacej doby bude rozhodujúci okamih zániku podielového spoluvlastníctva (R 37/1982).

31. V prípade, že ostatní spoluvlastníci súhlasia s nákladmi vynaloženými jedným alebo viacerými spoluvlastníkmi na vec, ide o dohodu o hospodárení so spoločnou vecou a investujúci spoluvlastník má proti ostatným spoluvlastníkom právo na úhradu vynaložených prostriedkov (§ 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Ak boli náklady vynaložené bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov, toto právo mu nevzniká, môže sa však domáhať vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré ostatným spoluvlastníkom vzniklo zhodnotením ich podielov v dôsledku vynaloženej investície (§ 451 ods. 2, § 456 Občianskeho

zákonníka), ide o rozdiel medzi cenou podielu pred investíciou a po jej vynaložení (rozsudok NS ČR sp. zn. 22Cdo 1596/2000).

32. Odvolací súd odvolacie námietky žalovaných považuje za nedôvodné. Žalobca na výzvu súdu prvej inštancie písomným podaním dňa 26.02.2021 doplnil žalobu o skutkové tvrdenia týkajúce sa prác, ktoré v rámci rekonštrukcie na nehnuteľnosti vykonal v období rokov 2012-2015, a predložil účtovné doklady. Odvolací súd v tomto smere s poukazom na vyššie uvedené právne názory vyšších súdov zdôrazňuje, že v danej veci v konečnom dôsledku nebolo potrebné detailné vyčíslenie žalobcom vložených investícií do predmetnej nehnuteľnosti, keďže v konaní bolo preukázané, že žalobca od roku 2012 vykonával nie bežné stavebné úpravy, ale rozsiahlu rekonštrukciu domu pre svoje bývanie. Rekonštrukciu vykonával žalobca na základe jeho rozhodnutia a v rozsahu podľa vlastného uváženia a potrieb, bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov. V takom prípade žalobca nemá nárok na úhradu vložených investícií (zaplatené sumy za materiál a za vykonané práce), ale má nárok pri zániku spoluvlastníctva na uhradenie investícií v rozsahu zhodnotenia nehnuteľnosti, resp. má nárok na vyplatenie súm, o ktoré sa spoluvlastnícke podiely spoluvlastníkov zvýšili v dôsledku ním vynaložených investícií. Zvýšenie hodnoty spoluvlastníckych podielov v dôsledku investícií do nehnuteľnosti súd prvej inštancie správne zistil zo znaleckého posudku ako rozdiel všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pred vložením investícií a všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti po vložení investícií, teda po komplexnej rekonštrukcii.

33. Námietka žalovaných ohľadne fotografií nehnuteľnosti z roku 2022 neobstojí, pretože fotografie z Google maps z roku 2012 a fotografie v znaleckom posudku vypracovanom v roku 2018 (a vtedy aj zhotovené) preukazujú, že v apríli 2012 bola nehnuteľnosť ešte v pôvodnom stave a v roku 2018 už bola zrekonštruovaná. Žalobca v doplnení žaloby i na pojednávaní uviedol, čo všetko v nehnuteľnosti vykonal; išlo o rozsiahlu rekonštrukciu, ktorá je z predložených fotografií bezpochýb zrejímavá.

34. Taktiež neobstojí námietka žalovaných, že žalobca investície do nehnuteľnosti vložil od roku 1994. Žalobca tvrdil, že od roku 1994 vykonal do nehnuteľnosti investície na bežné opravy týkajúce sa nevyhnutnej údržby domu, náhradu ktorých si od žalovaných nikdy neuplatňoval. Až keď sa rozhodol v dome bývať, tak od roku 2012 začal s rekonštrukciou. Vykonanie investícií na rekonštrukciu nehnuteľnosti - nie nevyhnutné investície na opravu nehnuteľnosti v rokoch 2012-2015 - potvrdili všetci svedkovia, obzvlášť tí, ktorí žalobcovi pri rekonštrukcii pomáhali.

35. Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd prvej inštancie správne dospel k záveru o dôvodnosti žaloby ohľadne nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia titulom zhodnotenia nehnuteľnosti vloženými investíciami a výšku zhodnotenia spoluvlastníckych podielov správne určil v súlade so znaleckým posudkom.

36. Námietka žalovaných v časti trov konania nie je dôvodná. Konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v širšom rozsahu je jedno ucelené konanie, v ktorom súd zruší podielové spoluvlastníctvo a vyporiada ho ohľadne finančnej náhrady za spoluvlastnícke podiely i ohľadne finančnej náhrady za zhodnotenie spoluvlastníckych podielov. V danom prípade v rámci vyporiadania finančnej náhrady za spoluvlastnícke podiely súd zaviazal žalobcu zaplatiť každému zo žalovaných sumu 1.053,33 eura a na druhej strane zaviazal žalovaných zaplatiť žalobcovi finančnú náhradu za zhodnotenie ich spoluvlastníckych podielov - vydať bezdôvodné obohatenie - každého vo výške po 638,34 eura. Z toho vyplýva, že reálne majú žalovaní dostať od žalobcu za ich spoluvlastnícke podiely každý sumu 414,99 eura. Pred podaním žaloby žalovaní požadovali od žalobcu za svoje spoluvlastnícke podiely sumu 1.000 eur pre každého bez zohľadnenia zhodnotenia nehnuteľnosti žalobcom. Navyše v celom konaní neuznávali nárok žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia z ich strany z ohľadom na investície žalobcu do nehnuteľnosti čím sa zhodnotila. Nie je preto možné konštatovať, že nedali dôvod na začatie konania.

37. Na základe všetkých uvedených skutočností odvolací súd v súlade s ustanovením § 387 ods. 1 CSP napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a v podrobnostiach poukazuje na jeho odôvodnenie.

38. V odvolacom konaní bol úspešný žalobca, preto odvolací súd o trovách odvolacieho konania rozhodol v zmysle § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP tak, že mu priznal voči žalovaným

nárok na náhradu trov vynaložených v tomto štádiu konania. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

39. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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).