

Súd: Okresný súd Piešťany
Spisová značka: 6C/45/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2518201573
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ingrid Šimonová
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2020:2518201573.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Piešťany sudkyňou JUDr. Ingrid Šimonovou v spore žalobcu: Cod SPV 2, s.r.o. so sídlom Za Humnami 3666/44, Nitra, IČO: 52 017 273, zastúpeného Advokátskou kanceláriou AKMB, s.r.o., so sídlom Štefánikova 9, Nitra, IČO: 52 360 458 proti žalovanej: P. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXXX/XX, F., o zaplatenie 1.543 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

- I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 1.543 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy od 06.09.2018 do zaplatenia.
- II. V prevyšujúcej časti úrokov z omeškania sa žaloba z a m i e t a .
- III. Žalobca má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Pôvodní žalobcovia 1. U. Y., 2. P. M., 3. G.. F. W., 4. U. W., 5. U. W., 6. P. T. W., 7. G.. N. W., 8. P. P. Š., 9. W. I.Á., 10. T. E., všetci žalobcovia zastúpení P. O. L. sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 22.01.2018 domáhali vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcom spolu sumu 9.964 eur s príslušenstvom a to: žalobkyni 1. sumu 973 eur s príslušenstvom, žalobkyni 2. sumu 1.276 eur s príslušenstvom, žalobcovi 3. sumu 380 eur s príslušenstvom, žalobcovi 4. sumu 649 eur s príslušenstvom, žalobkyni 5. sumu 514 eur s príslušenstvom, žalobkyni 6. sumu 1.543 eur s príslušenstvom, žalobkyni 7. sumu 1.543 eur s príslušenstvom, žalobkyni 8. sumu 1.543 eur s príslušenstvom, žalobkyni 9. sumu 973 eur s príslušenstvom a žalobkyni 10. sumu 570 eur s príslušenstvom ako aj trovy konania titulom náhrady za neužívanie spoločnej veci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, ktorej sú žalobcovia a žalovaná spoluvlastníkmi. Predmetom žaloby sú nehnuteľnosti v okrese F., v obci F., katastrálne územie F., a to parcela registra „C“ č. XXXX/X E. Q. XXX m² druh pozemku N. F. Y. A. a parcela registra „C“ č. XXXX/X E. Q. XXX m² druh pozemku N. Y. H. T. č. s. XXXX postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/X, vo vlastníctve žalovanej v podiele 1/2-ica od roku 2008 a žalobcov spolu v podiele 1/2-ica za žalované obdobie od 22.01.2015 do 22.01.2018, t.j. 1097 dní. Žalobcovia právne odôvodnili žalobu ustanovením §123, §136 ods. 1 a §137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výšku žalovanej náhrady žalobcovia vyvodzovali z ponuky na trhu, kde prenájom podobných nehnuteľností, v podobnej lokalite sa pohybuje od 600 eur za kalendárny mesiac k celku nehnuteľnosti a vyššie. Žiadali teda sumu zodpovedajúcu ich spoluvlastníckym podielom pri čiastke 600 eur za kalendárny mesiac za žalované obdobie 3 roky (22.01.2015 - 22.01.2018), čo predstavuje sumu 9,85 eur na deň. Zároveň si uplatnili i zákonné úroky z omeškania. Ďalej uviedli, že medzi nimi a žalovanou existujú dlhé roky spory ohľadne vyporiadania a spôsobu užívania predmetných nehnuteľností. Žalovaná užíva tieto nehnuteľnosti od roku 2008 bez ich súhlasu a dohody. Do predmetných nehnuteľností - domu s pozemkom sa nastahovala aj so svojimi deťmi, pričom ich pokusy o vyporiadanie tohto stavu zostali bezúspešné. Je zrejmé, že nakoľko sa jedná o rodinný dom

spolu s pozemkami, tieto nehnuteľnosti tvoria spolu jeden funkčný celok a z toho titulu ho žalovaná obýva a užíva celý, t.j. nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu 1/2-ice. Užívanie predmetných nehnuteľností žalobcami je znemožnené fyzicky, t.j. žalovaná nikoho zo spoluvlastníkov do domu nepustí, nedovolí im vstup do nehnuteľností. V roku 2008 ponúkla žalovaná spoluvlastníkom cca 20.000 Sk za ich podiel, keďže si v predmetných nehnuteľnostiach zriadila svoje obydlie. Túto skutočnosť vyjadrila aj vo svojej žalobe o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v konaní vedenom Okresným súdom F. F. X..N.. XXC/X/XXXX. V predmetných nehnuteľnostiach žalovaná svojvoľne, bez súhlasu a komunikácie so žalobcami vykonávala úpravy. Už tým, že si v predmetných nehnuteľnostiach žalovaná zriadila svoje obydlie, znemožnila im užívanie nehnuteľnosti. Podľa názoru žalobcov im prináleží náhrada vo forme peňažného plnenia, keďže žalovaná užíva predmetné nehnuteľnosti, aj vzhľadom na ich úžitkovú hodnotu a charakter jedného funkčného celku v celom rozsahu a teda nad rozsah, ktorý zodpovedá jej spoluvlastníckemu podielu, čím sa podieľa na prisvojovaní si úžitkovej hodnoty vecí vo väčšej miere než zodpovedá jej spoluvlastníckemu podielu, čím v podstate vylučuje ostatných spoluvlastníkov z užívania spoločnej veci v rozsahu ich spoluvlastníckych podielov. Žalobcovia za dôkazy označili výpisy z LV č. XXXX zo dňa XX.XX.XXXX a zo dňa XX.XX.XXXX, inzeráty na ponuku prenájmu nehnuteľností, potvrdenie Okresného súdu F. X.. N.. XXC/X/XXXX a vyjadrenie Mesta F. o trvalom pobyte žalovanej.

2. Podaním z 10.04.2018 žalobcovia doplnili žalobný návrh a navrhli zmeniť žalobný návrh v časti dátumu, od ktorého požadujú zákonný úrok z omeškania a to od 23.01.2018.

3. Okresný súd Piešťany uznesením č.k. 6C/6/2018 - 32 zo dňa 23. apríla 2018 vylúčil konanie žalobcov 2. až 10. na samostatné konanie podľa § 166 ods. 2 CSP s odôvodnením, že napriek tomu, že ide o skutkovo a právne súvisiace veci, tieto sa na spojenie nehodia, nakoľko každý nárok je potrebné posudzovať po vykonaní dokazovania samostatne. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 01.06.2018. Žaloba žalobkyne 2. bola zapísaná na tunajšom súde pod sp.zn. 6C/39/2018, žalobcu 3. pod sp.zn. 6C/40/2018, žalobcu 4. pod sp.zn. 6C/41/2018, žalobkyne 5. pod sp.zn. 6C/42/2018, žalobkyne 6. pod sp.zn. 6C/43/2018, žalobkyne 7. pod sp.zn. 6C/44/2018, žalobkyne 8. pod sp.zn. 6C/45/2018, žalobkyne 9. pod sp.zn. 6C/46/2018 a žalobkyne 10. pod sp.zn. 6C/47/2018.

4. Podaním doručeným súdu dňa 19.09.2019 navrhla žalobkyňa a spoločnosť Cod SPV 2, s.r.o. zmenu strany sporu na strane žalobcu, keďže na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa XX.XX.XXXX T. O. XX.XX.XXXX k postúpeniu pohľadávky uplatňovanej v tomto konaní z pôvodných žalobcov na spoločnosť Cod SPV 2, s.r.o., pričom táto spoločnosť zároveň vyjadrila súhlas so vstupom do konania.

5. Okresný súd Piešťany uznesením č.k. 6C/46/2018 - 53 zo dňa 10. októbra 2019, právoplatným dňa 08.11.2019 pripustil, aby z konania vystúpila žalobkyňa P. P. Š. a aby na jej miesto vstúpil nový žalobca Cod SPV 2, s.r.o.

6. Žalovaná, ktorej bola žaloba spolu s prílohami, uznesením zo dňa 09.08.2018 a poučením o procesných právach a povinnostiach doručená dňa 05.09.2018, sa k podanej žalobe písomne nevyjadrila.

7. Súd prejednal vec na pojednávaní, vykonal dokazovanie výsluchom žalovanej, listinami predloženými sporovými stranami nachádzajúcimi sa v súdnych spisoch sp. zn. 6C/46/2018 a sp. zn. 6C/47/2018, keďže ide o totožné veci a zistil nasledovný skutkový stav.

8. Z výpisu z listu vlastníctva č. 5026 zo dňa 21.01.2018 vyplýva, že pôvodná žalobkyňa P. P. Š. bola spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností v podiele 1/14-iny.

9. Podľa predložených inzercí realitných kancelárií REALFIN Markt s.r.o. (č.l. 11), R1reality (č.l. 12) a VAŠE REALITY s.r.o. (č.l. 13) cena prenájmu predstavuje sumu 600 eur mesačne.

10. Z potvrdenia Mestského úradu F. zo dňa 21.12.2017 vyplýva, že žalovaná spolu so svojimi deťmi má evidovaný trvalý pobyt od XX.XX.XXXX v predmetnej nehnuteľnosti.

11. Zmluvou o postúpení pohľadávky uzatvorenou dňa 23.08.2019 medzi pôvodnými žalobcami, ako postupcami a spoločnosťou Cod SPV 2, s.r.o. ako postupníkom, pôvodní žalobcovia postúpili svoje pohľadávky voči žalovanej postupníkovi, teda terajšiemu žalobcovi.

12. Z aktuálneho výpisu listu vlastníctva č. XXXX bolo zistené, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom sporných nehnuteľností v podiele XX/XX.

13. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu na pojednávaní dňa 11.02.2020 na podanej žalobe trval, poukázal na to, že jeho nárok je preukázaný písomnosťami predloženými do súdneho spisu, pričom z vyjadrení žalovanej je možné vyvodiť záver, že v niektorých vyjadreniach zavádza. Už v roku 2008 si žalovaná bola vedomá, že nie je výlučnou vlastníčkou spornej nehnuteľnosti, keďže vlastnila 1/2-icu, kontaktovala ostatných spoluvlastníkov s návrhom na odkúpenie, avšak ponúkla nízku sumu, s ktorou ostatní spoluvlastníci nesúhlasili. Napriek tomu, že si bola vedomá skutočnosti, že je podielovou spoluvlastníčkou v 1/2-ici, do predmetnej nehnuteľnosti investovala finančné prostriedky a žalobca si nárokuje nájomné za tri roky, kedy už nehnuteľnosť nebola v dezolátnom stave a teda po jej rekonštrukcii. Žalobca opakovane tvrdil, že žalovaná užíva nehnuteľnosť v celku, túto má oplotenú a nie je prístupná zvyšným spoluvlastníkom. K tvrdeniam žalovanej v súvislosti s jej investíciami do nehnuteľnosti žalobca uviedol, že žalovaná vložené investície nevedela preukázať, pričom ak do tejto nehnuteľnosti aj investovala, tak investovala bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov a v rozpore s ich želaním, ktorí nielenže nedali súhlas na užívanie celej nehnuteľnosti žalovanou, ale neboli ochotní ani svoje podiely žalovanej predať. Ostatní spoluvlastníci neužívali spornú nehnuteľnosť preto, lebo im to nebolo umožnené zo strany právnych predchodcov žalovanej a v tomto smere žalobca odkázal na čestné prehlásenia bývalých spoluvlastníkov, v ktorých popisujú vtedajšie pomery, majetkové aj rodinné a popisujú dôvod neužívania spornej nehnuteľnosti (č.l. 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 súdneho spisu 6C/46/2018).

14. Žalobca požiadal G. T. I., znalca v odbore stavebníctvo o vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty spornej nehnuteľnosti v žalovanom období. V súdnom spise vedenom pod sp. zn. 6C/46/2018 sa nachádza čestné prehlásenie znalca zo dňa 02.03.2020, z ktorého vyplýva, že dňa 28.02.2020 o 15:00 hod. sa v sprievode mestskej polície dostavil na adresu O. XX, F. za účelom znaleckej obhliadky a následného vypracovania znaleckého posudku, avšak predmetné nehnuteľnosti mu neboli prístupné.

15. Žalovaná na pojednávaní konanom dňa 11.02.2020 uviedla, že so žalobou v celom rozsahu nesúhlasí. Poprela tvrdenie pôvodných žalobcov, že im nebolo umožnené užívanie predmetnej nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť bola prázdna, resp. obývaná bezdomovcami a narkomanmi, pričom počas desiatich rokov užívania tejto nehnuteľnosti sa nič nedialo až pred tromi rokmi vstúpila do riešenia celej záležitosti p. L.. Nárok žalobcu považuje za nehorázny, za obohatenie na jej úkor v rodinnom dome, ktorý obýva sama spolu s maloletými deťmi, pričom pôvodní žalobcovia ani neboli spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti a žalobca teda nemá nárok na zaplatenie dlžnej sumy aj z tohto dôvodu. Keď začala bývať v dome tento bol v dezolátnom stave, pričom ho postupne zrekonštruovala. Nesúhlasila s výškou nájomného tak, ako ho žiada žalobca a namietala aj potvrdenia realitných kancelárií predložených pôvodnými žalobcami, pričom na podporu svojho tvrdenia o zlom technickom stave predmetnej nehnuteľnosti predložila fotodokumentáciu a zároveň tvrdila, že hodnota nehnuteľnosti je oveľa nižšia ako tvrdí žalobca. Pokiaľ by si niekto predmetný dom prenajal v takom stave v akom sa nachádza, určite by sa výška nájomného nezhodovala s výškou akú požaduje žalobca, pričom žalobca v rámci svojho nároku vychádza z ceny prenájmu 600 eur mesačne za nehnuteľnosť, ktorá je obytná a prerobená. V tomto prípade sa však jedná o 2-izbový dom v zlom technickom stave. V súvislosti s jej užívaním spornej nehnuteľnosti uviedla na pojednávaní konanom dňa 12.05.2020, že predmetnú nehnuteľnosť užíva fyzicky spolu s jej tromi maloletými deťmi od roku 2009, pretože do tejto nehnuteľnosti musela investovať finančné prostriedky keďže v roku 2008 bola nehnuteľnosť v dezolátnom stave. Tvrdila, že užíva výlučne svoju 1/2-icu a poprela tvrdenia, že by využívala nehnuteľnosť nad rámec svojej polovice, obýva iba dve izby. Dom je 2-izbový spolu s manzardkou, ktorú však neobýva, keďže sa v nej nedá existovať. Dom aj s chodbami má výmeru 60 m². O záhradu sa stará tak, že ju kosí a taktiež aj pred domom. Záhradu využíva len na účely relaxu. S ostatnými spoluvlastníkmi neuzatvorila žiadnu zmluvu o bezodplatnom užívaní spoločnej nehnuteľnosti, ani bývalých spoluvlastníkov neoslovila za účelom uzatvorenia dohody o bezodplatnom užívaní celej nehnuteľnosti, mala však záujem vyriešiť celú záležitosť formou odkúpenia, k čomu však nedošlo nakoľko pôvodní žalobcovia mali na ňu vysoké

požiadavky. Ona dobrovoľne a vedome do spornej nehnuteľnosti investovala finančné prostriedky, avšak svoj zámer zhodnotiť túto nehnuteľnosť bývalým spoluvlastníkom neoznámila a teda ani nemala od nich súhlas. S rekonštrukciou a opravou domu začala potom ako vstúpila do tejto nehnuteľnosti v roku 2008, do domu investovala 30.000 eur, pričom túto investíciu vynaložila aj napriek vedomosti, že je vlastníčkou iba 1/2-ice, chcela ju užívať a v budúcnosti aj odkúpiť od ostatných spoluvlastníkov. Opakovane zdôraznila, že polovica domu je neužívateľná. Žalovaná v konaní vedenom pod sp.zn. 6C/40/2018 na pojednávaní dňa 04.06.2020 uviedla, že podľa jej názoru ide zo strany žalobcu o premyslený krok voči jej osobe s jednoznačným zámerom nejakým spôsobom sa dostať k nehnuteľnosti, o ktorú má už dlhšie záujem, keďže sa jedná o nehnuteľnosť v lukratívnej časti F., pričom si žalobca veľmi dobre uvedomuje, že pokiaľ súd žalobe vyhovie, ona nebude mať z čoho zaplatiť nájomné a bude nasledovať exekúcia. Podľa jej názoru má o predmetný dom záujem pani L., ktorá už dlhodobo robí nekalé praktiky. Žalovaná predložila výpisy z obchodného registra na spoločnosť Cod SPV, ktorú zastupuje konateľ U.. P. W., ktorý je súčasne aj konateľom spoločností AKMB s.r.o. a PCG, s.r.o. a podľa žalovanej sa jedná o bytovú mafiu. V spore vedenom pod sp.zn. 6C/47/2018 na pojednávaní dňa 21.05.2020 žalovaná predložila výpis z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa XX.XX.XXXX, odborný posudok na L. N. XX.XX.XXXX a znalecký posudok na rodinný dom, súvisiace objekty, porasty a pozemky z XX.XX.XXXX.

16. Žalobca v záverečnom vyjadrení uviedol, že ako právny nástupca bývalých spoluvlastníkov sporných nehnuteľností si uplatňuje nárok na zaplatenie náhrady za užívanie ich spoluvlastníckeho podielu na spornej nehnuteľnosti, pričom svoj nárok opiera o ustanovenie § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje vnútorné vzťahy spoluvlastníkov a vymedzuje rozsah v akom sa podieľajú na výkone vlastníckych oprávnení spoločnej veci. Jeho nárok, resp. jednotlivé nároky bývalých žalobcov je oprávnený nakoľko bolo preukázané, že žalovaná užívala nehnuteľnosť nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu v dôsledku čoho nemohli ostatní spoluvlastníci užívať spoločnú vec.

17. Žalovaná vo svojej záverečnej reči navrhla žalobu v celom rozsahu zamietnuť, pričom opísala celú históriu vzniku spoluvlastníckeho práva jej predchodcov až do obdobia kedy sa do predmetnej nehnuteľnosti nasťahovala spolu so svojimi deťmi. Zdôraznila, že dom bol do roku 2008, teda 13 rokov neobývaný, resp. obývaný asociálmi a bezdomovcami. Dom začala na vlastné náklady vypratávať a upravovať okolie okolo domu, vrátane domu. Po vybudovaní prípojky vody, plynu a elektriny na jej vlastné náklady oslovila spolumajiteľov ohľadne odkúpenia domu, avšak bezúspešne. Poukázala na to, že ani jedného z priamych dedičov nepozná osobne, takže nechápe ako môžu z ich strany vyznievať vety ohľadne jej osoby, že sa s ňou nevedia dohodnúť. Zo strany spolumajiteľov nebola preukázaná ani jedna povinnosť vyplývajúca k spoločnej veci, za celý čas odkedy bola polovica nehnuteľnosti prevedená na ňu uhrádzala daň z nehnuteľnosti v plnej výške, ako aj sa starala o celú nehnuteľnosť a tomu prislúchajúcu záhradu a okolie sa starala. Nehnuteľnosť spravovala a udržiavala vo vlastnej réžii a zo strany spolumajiteľov nebol preukázaný ani náznak finančného príspevku k danej nehnuteľnosti. Svojou údržbou a vlastnou prácou zvýšila hodnotu ceny nájmu, ktorú teraz spoluvlastníci požadujú, pričom z ich strany ani náznakom nebola prejavovaná ich vôľa užívať nehnuteľnosť a požívať plody a úžitky. Ani jeden zo spoluvlastníkov neprejavil záujem spolupodieľať sa na odstraňovaní ako aj na rekonštrukčných prácach, ale až po vyčistení a vyprataní domu začali vystrkovať dlane a začali ju očierňovať. Dom, ktorý užíva, nie je na komerčné účely, ale na vyriešenie jej bytovej situácie, kde býva spolu s tromi maloletými deťmi. Čestne prehlásila, že nehnuteľnosť obýva polovičným podielom, nevyužíva viac, ako je polovica časti domu, pričom dom vyžaduje investície, ktoré v súčasnosti nemá. Žiadala súd, aby prihliadol na všetky skutočnosti, že nemá právne vzdelanie, že si nemohla dovoliť zastupovanie advokátom a hlavne, že neporušila zákon, teda len v tom, že druhú polovicu domu dala na vlastné náklady do prevádzkyschopného čiastočného užívania a po celý čas sa o druhú polovicu starala.

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

19. Podľa § 124 Občianskeho zákonníka, všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

20. Podľa § 136 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

21. Podľa § 137 Občianskeho zákonníka, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

22. Podľa § 139 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. 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.

23. Vlastnícke právo je najvýznamnejším vecným právom, pričom vlastníctvom alebo vlastníckym právom treba rozumieť právo ovládať vec, najmä ju držať, užívať, požívať a nakladať s ňou vlastnou mocou, ktorá nie je závislá od žiadnej inej moci kohokoľvek k tej istej veci. Vlastnícke právo má u každého vlastníka rovnaký zákonný obsah a požíva rovnakú ochranu. Oprávnenie vec držať (ius possidendi) je východiskom pre uplatnenie aj ďalších zložiek obsahu vlastníckeho práva. Oprávnenie vec užívať predstavuje individuálnu alebo výrobnú (podnikateľskú) spotrebu predmetu vlastníctva. Vlastník má právo vec užívať, ale aj neužívať. V druhom prípade môže vec neužívať bez jej ďalšieho využitia alebo jej užívanie prenechať inému. Oprávnenie s vecou nakladať (ius disponendi) je veľmi široké. Predstavuje základ pre realizáciu hospodárskych hodnôt iným spôsobom než užívaním a spotrebou. Oprávnenie s vecou nakladať sa napĺňa právnymi úkonmi, najmä zmluvami alebo jednostrannými právnymi úkonmi (napr. závetom), prípadne aj opustením veci. Vlastníkom sa poskytuje rovnaká právna ochrana. Platí to tak pre hmotnoprávne vzťahy, ako aj pre použitie prostriedkov ochrany v rámci civilného procesu.

24. Podielové spoluvlastníctvo predstavuje vlastnícky vzťah rôznych osôb (fyzických, právnických aj štátu) k určitej nezameniteľnej a nerozdelenej konkrétnej hmotnej veci, vyjadrený určenou výškou podielov (zlomkom alebo percentom), ktorý je hlavným kritériom miery účasti spoluvlastníka na právach a povinnostiach zo spoluvlastníckeho vzťahu. Spoluvlastnícky podiel však nemožno chápať tak, že vyjadruje mieru, v akej je spoluvlastník výlučným vlastníkom reálnej časti veci. U podielových spoluvlastníkov ide o tzv. "ideálny" podiel na spoločnej hnutelnej alebo nehnuteľnej veci. To však nevyklučuje, aby sa spoluvlastníci navzájom dohodli o reálnom podiele na užívaní spoločnej veci.

25. Obsah spoluvlastníckeho práva možno vymedziť rovnako ako obsah vlastníckeho práva. Tvorí ho jednak oprávnenie vec držať (ius possidendi), užívať ju (ius utendi), požívať jej plody a úžitky (ius fruendi) a disponovať vecou (ius disponendi), ale aj určité obmedzenia či povinnosti (záväzky), ktoré sú takisto súčasťou obsahu vlastníckeho práva.

26. Platný právny poriadok nepozná tzv. reálne (delené) spoluvlastníctvo, t.j. také, pri ktorom by z titulu spoluvlastníctva patrilo jednotlivým spoluvlastníkom právo výlučne disponovať určitou, reálne oddelenou časťou veci. Na to, aby podieloví spoluvlastníci mohli nakladať s jej reálnou časťou, sa vyžaduje, aby spoluvlastníctvo k veci bolo zrušené niektorým zo spôsobov uvedených v ustanovení § 141 a 142. Dovtedy totiž nie je známe, komu zo spoluvlastníkov patrí tá ktorá časť spoločnej veci.

27. Mierou účasti každého spoluvlastníka na právach a povinnostiach k spoločnej veci (tzv. obsahová stránka tohto právneho vzťahu) je spoluvlastnícky podiel určený zlomkom (napr. 1/2, 2/5 a pod.) alebo percentom (napr. 20%, 50% a pod.). Vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci, a je číselným vyjadrením právneho postavenia každého spoluvlastníka vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom. Možno teda povedať, že vyjadruje, do akej miery je spoluvlastník zúčastnený na hospodárení so spoločnou vecou, v akom pomere sa podieľa na úžitkoch veci a nesie bremená s vecou spojené, aký diel na neho prípadne z veci samej alebo z výtazku jej predaja pri zrušení spoluvlastníctva a pod. Z tohto dôvodu je vyjadrenie výšky spoluvlastníckych podielov nevyhnutnou súčasťou každého spoluvlastníckeho vzťahu.

28. Užívanie spoločnej veci v rozsahu spoluvlastníckeho podielu je jedným zo základných oprávnení spoluvlastníka, čo možno vyvodiť z § 123 a § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žiadne rozhodnutie k nemu nie je zásadne potrebné, ale naopak rozhodnutím môže byť (za náhradu) obmedzené. Pokiaľ ide o právo na požívanie plodov a úžitkov spoločnej veci, to prislúcha spoluvlastníkovi iba v rozsahu jeho podielu na spoločnej veci (Kúria 89/1890). To sa týka aj vynaložených nákladov na spoločnú plodonosnú vec.

29. Žiadny zo spoluvlastníkov nie je oprávnený na ujmu ostatných spoluvlastníkov a bez ich súhlasu robiť trvalé zmeny na spoločnej veci. Napr. nie je oprávnený bez výslovného súhlasu ostatných

spoluvlastníkov postaviť na spoločnom pozemku stavbu (Kúria 1857/1886) ani vysadiť tam porasty (Kúria 5418/1889). Ak by stavebný úrad vydal takémuto spoluvlastníkovi stavebné povolenie bez toho, aby bol súhlas ostatných spoluvlastníkov písomne doložený, hrubým spôsobom by zasiahol do ich vlastníckeho práva.

30. Medzi základné práva podielového spoluvlastníka patrí právo zveľaďovať spoločný majetok, a to prostredníctvom investícií. V prípade, že ostatní spoluvlastníci s nákladom vynaloženým jedným alebo viacerými spoluvlastníkmi na spoločnú vec súhlasia (a je nerozhodné, či ide o náklady na potrebnú úpravu alebo údržbu, či o náklady na inú ako potrebnú opravu a údržbu), ide o dohodu o hospodárení so spoločnou vecou a investujúci spoluvlastník má proti ostatným spoluvlastníkom právo na úhradu vynaložených prostriedkov (§ 137 ods. 1 OZ).

31. Aj podielové spoluvlastníctvo je potrebné chrániť proti každému, kto neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva, a to aj vtedy, ak si nedovolené počína niektorý zo spoluvlastníkov. Ak podielový spoluvlastník neoprávnene zasiahne do spoluvlastníctva druhého spoluvlastníka, je potrebné dotknutému spoluvlastníkovi priznať právo na ochranu. Vzhľadom na to, že občiansky zákonník túto ochranu výslovne neupravuje, je potrebné analogicky použiť ustanovenie upravujúce vzťahy obsahom a účelom najbližšie a dotknutému spoluvlastníkovi priznať základné právo voči rušiacemu spoluvlastníkovi, ktorým je právo na uvedenie veci do pôvodného stavu (Ro NS ČR, sp. zn. 3 Cz 56/1991).

32. V prípade, ak zo strany jedného zo spoluvlastníkov dôjde k nadužívaniu veci nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu, vzniká ostatným spoluvlastníkom právo na vydanie bezdôvodného obohatenia.

33. Súd poukazuje na ustálenú rozhodovaciu prax a rozhodnutia súdov, z ktorých vyplýva, aké práva a povinnosti majú spoluvlastníci:

Ak sa podielový spoluvlastník domáha náhrady vo forme peňažného plnenia voči druhému spoluvlastníkovi za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, ide o právny vzťah z podielového spoluvlastníctva osobitne v občianskom zákonníku upravený. V prípade, že sa spoluvlastníci o spôsobe užívania spoločnej veci, prípadne o jej náhrade nedohodnú, ide o nárok, ktorý vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 OZ v spojení s § 123 OZ. Toto právo je nepochybne majetkovej povahy, ktoré sa premlčuje v trojročnej všeobecnej premlčacej dobe podľa § 101 OZ. Uvedený nárok nemožno právne kvalifikovať ako nárok z bezdôvodného obohatenia. (Najvyšší súd SR sp.zn. 4Cdo 298/2008).

Ustanovenia o bezdôvodnom obohatení majú len podpornú povahu a ich použitie nemožno preto rozširovať na práva, ktoré sa opierajú o osobitné zákonné ustanovenia. Napokon, v prípade práva podielového spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckeho podielu, nie je splnená ani jedna zo skutkových podstát vzniku bezdôvodného obohatenia. Nejde totiž a to ani vtedy, ak spoluvlastník vec v celosti užíva bez dohody s ostatnými spoluvlastníkmi, o užívanie veci bez právneho dôvodu a teda o majetkový prospech získaný bez právneho dôvodu, ani o majetkový prospech získaný plnením z neplatného právneho úkonu, plnením z právneho dôvodu, ktorý dodatočne odpadol, prípadne získaný z nestatočných zdrojov (Najvyšší súd SR z 30. mája 2000 sp. zn. 2 Cdo 141/99).

Ak jeden zo spoluvlastníkov sám užíva predmet spoluvlastníctva v rozpore s dohodou a proti vôli ostatných spoluvlastníkov, musí ostatným spoluvlastníkom poskytnúť náhradu. Náhrada sa v takom prípade stanoví odo dňa, keď došlo k porušeniu dohody, ktorá predtým upravovala spoločné užívanie nehnuteľnosti. Nedodržaním dohody o užívaní predmetu spoluvlastníctva sa nič nemení na existencii spoluvlastníckeho vzťahu (V 18/1981).

Ak spoluvlastníkovi nie je zabezpečené užívanie veci v spoluvlastníctve v rozsahu určenom jeho podielom, má nárok na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady (Najvyšší súd ČR z 05.09.2000, sp.zn. 29 Cdo 1213/1999).

Ak spoluvlastník neužíva alebo nemôže užívať spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu bez toho, že by medzi ním a druhým spoluvlastníkom bola uzavretá nájomná či iná zmluva, spočíva obohatenie druhého spoluvlastníka v užívaní väčšieho rozsahu predmetu spoluvlastníctva, než ktorý zodpovedá jeho spoluvlastníckemu podielu bez platenia úhrady za užívanie tohto podielu. Vzhľadom na to, že spoluvlastník, ktorý takto užíva vec nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, nie je schopný vrátiť takto spotrebované plnenie v podobe výkonu práva nájmu, musí poskytnúť peňažnú náhradu ako ekonomickú protihodnotu toho, čo nemôže byť vydané (Najvyšší súd ČR z 22. 2. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2616/1999).

Spoluvlastník, ktorý spoločnú nehnuteľnosť užíva nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu, nemusí ostatným spoluvlastníkom poskytovať peňažnú náhradu (ekonomickú protihodnotu užívania) len vtedy, ak preukáže existenciu zmluvy o bezodplatnom užívaní spoločnej nehnuteľnosti. Ak nepreukáže, že je oprávnený spoločnú nehnuteľnosť užívať nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu bezodplatne, vzniká mu bezdôvodné obohatenie, za ktoré musí ostatným spoluvlastníkom poskytnúť peňažnú náhradu ako ekonomickú protihodnotu toho, čo nemôže byť vrátené. Ak by existovala medzi spoluvlastníkmi platná zmluva o odplatnom užívaní ich spoločných nehnuteľností, žalobca by nemal dôvod požadovať vydanie bezdôvodného obohatenia, ale žaloval by na splnenie záväzku zo zmluvy. (Najvyšší súd ČR sp.zn. 33 Odo 778/2005).

Nárok spoluvlastníka na náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 OZ . Jeho nevyhnutným predpokladom je užívanie tejto veci druhým spoluvlastníkom (ostatnými spoluvlastníkmi) nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu (ich spoluvlastníckych podielov). Neužívanie veci v rozsahu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkom musí byť dôsledkom jej užívania druhým spoluvlastníkom nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Len v takomto prípade sa spoluvlastník užívajúci spoločnú vec nad rozsah spoluvlastníckeho podielu podieľa na prisvojovaní si úžitkovej hodnoty veci vo väčšej miere, aká zodpovedá jeho podielu. Nie je pritom rozhodujúce, či tento stav vyplýva z dohody spoluvlastníkov (okrem, ak by jej súčasťou bola aj dohoda o bezplatnom užívaní celej veci alebo jej časti) alebo z rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka, alebo či ide o faktický stav. Je zrejmé, že ak by spoločná vec vôbec nebola spoluvlastníkmi užívaná, žiadny nárok na náhradu za jej neužívanie by medzi nimi nevznikol. Rovnako takýto nárok nevzniká ani v prípade, ak spoluvlastník užíva len časť veci v rozsahu neprevyšujúcom jeho spoluvlastnícky podiel, pretože v takomto prípade nič nebráni druhému spoluvlastníkovi, aby sa tiež podieľal na svojom užívacom oprávnení v rozsahu svojho podielu, a to užívaním zostávajúcej časti veci. 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. Pri posudzovaní rozsahu užívania spoločnej veci však 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, pri jednotlivých častiach veci rozdielna. (Najvyšší súd SR sp.zn. 6 Cdo 184/2010).

Ak jeden zo spoluvlastníkov v rozpore s dohodou a proti vôli ostatných spoluvlastníkov sám užíva predmet spoluvlastníctva, musí ostatným spoluvlastníkom poskytnúť náhradu. Náhrada sa v takomto prípade určí odo dňa, keď došlo k porušeniu dohody, ktorá predtým upravovala spoločné užívanie nehnuteľnosti. Nedodržaním dohody o užívaní predmetu spoluvlastníctva sa nič nemení na existencii spoluvlastníckeho vzťahu. (Najvyšší súd SR sp.zn. 2 Cz 54/79).

Bezodvodné obohatenie podielového spoluvlastníka, ktorý užíva vec nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, vzniká bez ohľadu na to, či o užívaní rozhodla väčšina spoluvlastníkov počítaná podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov, alebo bolo upravené dohodou spoluvlastníkov, alebo o užívaní rozhodol súd, pokiaľ, hoci aj z konkludentne uzavretej dohody spoluvlastníkov, nevyplýva niečo iné, napríklad, že si užívanie nad rámec zodpovedajúci spoluvlastníckemu podielu nebudú nič uhrádzať. (Najvyšší súd ČR sp.zn. 22 Cdo 2624/2003).

V prípade, ak spoluvlastník neužíva (nemôže užívať) spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu bez toho, aby medzi ním a druhým spoluvlastníkom (ostatnými spoluvlastníkmi) bola uzavretá nájonná či iná zmluva, obohatenie druhého spoluvlastníka (ostatných spoluvlastníkov) spočíva v užívaní väčšieho rozsahu predmetu spoluvlastníctva (než ktorý zodpovedá jeho spoluvlastníckemu podielu) bez platenia úhrady za užívanie tohto podielu. (Najvyšší súd ČR sp.zn. 25 Cdo 2616/99).

34. Poukazujúc na vyššie citované rozhodnutia možno jednoznačne skonštatovať, že konštantná judikatúra súdov vychádza z názoru, že spoluvlastník, ktorému zo spoločnej veci plynú úžitky nad rámec stanovený výškou jeho spoluvlastníckeho podielu, je povinný ostatným spoluvlastníkom poskytnúť za to primeranú náhradu.

35. Predmetom sporu je nárok žalobcu ako podielového spoluvlastníka na náhradu za to, že žalovaná ako podielová spoluvlastníčka nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu v rozsahu 1/2 užíva sama nehnuteľnosti špecifikované v žalobnom návrhu. Žalovaným obdobím je obdobie od XX.XX.XXXX T. XX.XX.XXXX.

36. V konaní nebola sporná otázka v súvislosti s existenciou podielového spoluvlastníctva sporových strán, ktorú má súd preukázanú z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX. Sporným nebolo ani tvrdenie, že žalovaná užíva sporné nehnuteľnosti sama spolu so svojimi deťmi a napokon nebolo sporné ani to, že medzi podielovými spoluvlastníkmi nebola uzatvorená žiadna dohoda o spôsobe užívania spoločnej veci, prípadne o jej náhrade. Spornou bola otázka súvisiaca s rozsahom užívania spoločných nehnuteľností žalovanou nad rozsah jej spoluvlastníckeho podielu, keďže žalobca tvrdil, že žalovaná užíva predmetné nehnuteľnosti od roku 2008 v celosti teda nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, čo žalovaná popierala.

37. Súd mal teda z výsledkov vykonaného dokazovania nesporne preukázaný tak spoluvlastnícky ako aj užívací vzťah medzi sporovými stranami. V čase rozhodujúcom pre posúdenie opodstatnenosti žaloby mal súd výsledkami vykonaného dokazovania preukázané, že pôvodní žalobcovia a žalovaná boli podielovými spoluvlastníkmi a sporné nehnuteľnosti užívala a naďalej užíva výlučne žalovaná. Na podklade predložených inzercí realitných kancelárií na ponuku prenájmu porovnateľných nehnuteľností v danom čase a mieste mal súd preukázanú výšku mesačného nájmu, z čoho potom mohol určiť výšku žalobcom požadovanej náhrady za užívanie sporných nehnuteľností žalovanou. Pokiaľ žalovaná namietala žalobcom predložené ponuky realitných kancelárií a popierala adekvátnosť výšky nájmu porovnávajúc inzeráty realitných kancelárií so stavom spornej nehnuteľnosti v rozhodnom období, bolo jej povinnosťou predložiť súdu na preukázanie a podporu svojho tvrdenia relevantný dôkaz, k čomu však v priebehu celého sporového konania zo strany žalovanej nedošlo, pričom vo vzťahu k predloženej fotodokumentácii spornej nehnuteľnosti zo strany žalovanej v konaní vedenom pod sp.zn. 6C/46/2018 súd uvádza, že tento dôkaz sám o sebe nemôže byť relevantným a spôsobilým preukázať tvrdenia žalovanej, okrem toho ani nie je z neho zrejme v akom období bola táto fotodokumentácia vyhotovená a v konečnom dôsledku ani nie je zrejme, či sa skutočne jedná o spornú nehnuteľnosť. Pokiaľ žalovaná tvrdila, že žalobcom uplatnený nárok je nadhodnotený a predložené inzercie realitných kancelárií sú neadekvátne, mala predložiť relevantný a spôsobilý dôkaz, ktorým by vyvrátila tvrdenie žalobcu.

38. Ako súd uviedol vyššie, právo užívať vec, ktorá patrí vlastníkovi, prislúcha pri podielovom spoluvlastníctve všetkým spoluvlastníkom spoločne a mierou oprávnení každého z nich je jeho spoluvlastnícky podiel. Okrem tejto rámcovej úpravy niet v Občianskom zákonníku osobitných ustanovení o tom, ako majú spoluvlastníci vec spoločne užívať. Za tohto stavu je v prvom rade vecou spoluvlastníkov, aby sa o spôsobe užívania spoločnej veci sami dohodli. Ak sa dohoda nedosiahne, potom sa o hospodárení so spoločnou vecou rozhoduje väčšinou spoluvlastníckych hlasov, počítanou podľa veľkosti podielov. Ak sa nedosiahne ani väčšina, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd. Dohoda spoluvlastníkov o užívaní spoločnej veci nemá predpísanú formu, a to ani v prípade užívania nehnuteľností, môže teda byť uzavretá aj ústne i konkludentne (mlčky). Uzavretie konkludentnej dohody nemožno bez ďalšieho vidieť v samom dlhodobom užívaní veci určitým spôsobom. Bude tomu len vtedy, ak je takéto užívanie veci podľa všetkých okolností zjavne výrazom uváženej vôle vzájomnou dohodou upraviť užívanie veci a nielen dlhodobým faktickým stavom, ktorý popri prípade porušuje práva niektorého spoluvlastníka. Ak je niektorý zo spoluvlastníkov vylúčený z užívania spoločnej veci, pretože nie je reálne, aby sa vzhľadom na povahu veci, veľkosť podielov, počet spoluvlastníkov a účelnosť využitia podieľali všetci spoluvlastníci na jej užívaní, má právo na ekvivalentnú peňažnú náhradu za toto užívanie.

39. Právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu vyplýva z ust. § 137 ods . I OZ, t.j. z práva spoluvlastníka podieľať sa na užívaní spoločnej veci v miere zodpovedajúcej jeho spoluvlastníckemu podielu. Konštantná súdna judikatúra vychádza z povinnosti spoluvlastníka, ktorému zo spoločnej veci plynú úžitky nad rámec stanovený jeho spoluvlastníckeho podielu, vydať to, čím sa takto obohatil, ostatným spoluvlastníkom. Skutočnosť, že druhý spoluvlastník neužíval spoločnú vec dobrovoľne a nedomáhal sa ani úpravy užívania nehnuteľnosti, je irelevantná. Tento nárok teda vyplýva priamo zo zákona a jeho uplatnenie nemožno považovať za konanie odporujúce dobrým mravom.

40. Vykonaným dokazovaním v prejednávanej veci mal súd preukázané, že žalovaná sporné nehnuteľnosti užíva od roku 2008 (sama to vo svojich vyjadreniach potvrdila). Pokiaľ ide o rozsah užívania predmetných nehnuteľností nad rámec spoluvlastníckeho podielu žalovanej, táto otázka bola spornou, avšak žalovaná svoje tvrdenia o užívaní len svojej časti spoluvlastníckeho podielu nijakým spôsobom nepreukázala.

41. V sporovom konaní má strana sporu jednak povinnosť tvrdenia (§ 150 CSP), jednak dôkaznú povinnosť (§ 132 ods. 1 CSP, § 185 ods. 1 CSP), pričom súd pri rozhodovaní vychádza až na výnimky obsiahnuté v ods. 2 a 3 ustanovenia § 185 CSP výlučne z dôkazov, ktoré mu navrhli strany sporu. Následky spojené s ich nesplnením v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia nesie tá strana, ktorá tieto povinnosti nesplnila. Medzi povinnosťou tvrdenia a povinnosťou označiť dôkazy na preukázanie tvrdení je vzájomná väzba, pokiaľ strana sporu nesplní povinnosť tvrdenia, nemôže splniť ani povinnosť označiť na svoje tvrdenia dôkazy. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť strany sporu za to, že v konaní neboli preukázané jej tvrdenia, a že z tohto dôvodu muselo byť rozhodnuté vo veci samej v jej neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť vo veci aj v takých prípadoch, kedy neboli preukázané určité skutočnosti významné podľa hmotného práva pre rozhodnutie vo veci (či už z dôvodu nečinnosti strany sporu alebo preto, že takáto skutočnosť nemohla byť preukázaná vôbec).

42. V danom prípade dôkazné bremeno na preukázanie nedôvodnosti žalovaného nároku zaťažovalo žalovanú, ktorá však nepredložila súdu žiadne relevantné listinné dôkazy preukazujúce, že spoločnú vec užíva len v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu a teda nevyvrátila tvrdenie žalobcu, že užíva spoločné nehnuteľnosti nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu.

43. S poukazom na vyššie uvedené, keď nemal súd hodnoverne preukázané, že žalovaná skutočne užíva iba svoj spoluvlastnícky podiel, ako tvrdila, je potrebné konštatovať, že žalovaná od roku 2008 až doposiaľ užíva sporné nehnuteľnosti v celom rozsahu, hoci je spoluvlastníčkou iba 1/2-ice, pričom k dohode o užívaní nehnuteľností medzi spoluvlastníkmi nedošlo a ani jeden so spoluvlastníkov sa nedomáhal rozhodnutia súdu o hospodárení so spoločnou vecou v zmysle ust. § 139 ods. 3 OZ. Nebolo preukázané ani to, že by ostatní spoluvlastníci súhlasili s bezplatným užívaním celej nehnuteľnosti žalovanou, a to ani konkludentne. Za tejto situácie možno skonštatovať, že žalovaná užívala v žalovanom období (22.01.2015 - 22.01.2018) aj podiel pôvodných žalobcov, preto im patril nárok na ekvivalentnú peňažnú náhradu, ktorý vyplýva z ust. § 137 ods. 1 OZ. Výška tejto náhrady predstavuje peňažnú čiastku zodpovedajúcu peňažnej čiastke obvykle vynakladanej v danom mieste a v danom čase za užívanie obdobnej veci formou nájmu a ktorú by nájomca za obvyklých okolností bol povinný plniť podľa platnej nájmovej zmluvy. Pokiaľ výška nie je právnym predpisom stanovená, určí ju súd podľa svojej úvahy, opierajúc sa o finančné ocenenie prospechu, ktorý účastníkom užívaním veci vznikol. Dôvodne sa teda táto náhrada porovnáva s obvyklou cenou nájomného. Vychádzajúc z tohto právneho stavu, súd mal z predložených inzercí realitných kancelárií preukázanú cenu nájomného v obdobných nehnuteľnostiach za uplatnené obdobie. Keďže sa žalovanej v priebehu konania nepodarilo hodnovernosť inzercí realitných kancelárií spochybníť žiadnym listinným dôkazom, pri určení výšky nároku žalobcu súd vychádzal z ním predložených dôkazov a priznal žalobcovi nárok v sume 1.543 eur, tak ako to vyplýva z výroku I. tohto rozsudku. Obrana žalovanej, že v rozhodnom období investovala finančné čiastky do spornej nehnuteľnosti, čím ju zhodnotila, zostala len v rovine ničím nepodloženého a nepreukázaného tvrdenia, preto na toto tvrdenie žalovanej súd nemohol prihliadnuť. V súvislosti s touto obranou žalovanej súd len dodáva, že investície spadajú pod právny režim hospodárenia so spoločnou vecou a pre účely vyporiadania investícií treba rozlišovať či išlo o investície urobené so súhlasom (hoci aj konkludentným) spoluvlastníkov alebo bez súhlasu. V danom prípade išlo o vynaloženie investícií bez dohody spoluvlastníkov, preto sa žalovaná mohla domáhať voči ostatným spoluvlastníkom vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré ostatným spoluvlastníkom vzniklo. Pokiaľ by sa jednalo o investície na nutné opravy alebo údržbu, výška bezdôvodného obohatenia by bola daná podielom na investícií zodpovedajúcom podielu na spoločnej veci, pričom povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie by vznikla vynaložením investície za trvania spoluvlastníckeho vzťahu (NS ČR 22 Cdo 599/99).

44. Vo vzťahu k opodstatnenosti nároku žalobcu súd opakovane uvádza, že v konaní bolo preukázané, že žalovaná ako podielová spoluvlastníčka užívala v posudzovanom období od XX.XX.XXXX T. XX.XX.XXXX spoločnú vec nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, t.j. väčší podiel ako jej patrí a žalobca resp. právny predchodcovia žalobcu ako spoluvlastníci sporné nehnuteľnosti neužívali resp. nemali možnosť užívať vzhľadom na stavebný charakter a vybavenie domu a ostatných nehnuteľností a pre vzájomné rozpory im vznikol nárok na zaplatenie náhrady za neužívanie spoločnej veci. Pri určení výšky náhrady vychádzal súd z obvyklého (trhového) nájomného, pretože obvyklým nájomným je nájomné poskytované inými nájomcami za rovnaké obdobie a v rovnakej lokalite t. j. v mieste, kde sa predmetná nehnuteľnosť nachádza.

45. Žalobca si uplatnil nárok na zákonné úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a to vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy od 23.01.2018 (teda nasledujúci deň po doručení žaloby na súd) do zaplatenia.

46. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

47. Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu začiatku omeškania výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

48. Pokiaľ ide o príslušenstvo pohľadávky, je potrebné vychádzať z toho, že ak nedošlo zo strany veriteľa o požiadanie o plnenie, treba za kvalifikované požiadanie považovať doručenie žaloby. Zročnosť pohľadávky teda nastane deň po doručení žaloby žalovanej strane. V prejednávanej veci prevzala žalovaná žalobu do vlastných rúk dňa 05.09.2018 a teda dňom nasledujúcim 06.09.2018 sa dostala do omeškania so zaplatením peňažného dlhu. Žalobca požadoval úroky z omeškania odo dňa nasledujúceho po podaní žaloby. S poukazom na uvedené, súd žalobe v časti úrokov z omeškania vyhovel sčasti a priznal žalobcovi úroky z omeškania v zákonnej výške 5 % ročne z dlžnej sumy od 06.09.2018 (deň nasledujúci po doručení žaloby žalovanej) do zaplatenia v zmysle nariadenia vlády a v prevyšujúcej časti úrokov z omeškania výrokom II. tohto rozsudku žalobu zamietol. Ku dňu omeškania bola výška základnej úrokovej sadzby ECB 0,00 % ročne a potom výška úrokov z omeškania je 5 % ročne.

49. Žalovaná apelovala na súd s prosbou, aby pri rozhodovaní prihliadol na všetky ňou uvedené skutočnosti, ako aj na to, že nemá právne vzdelanie, že si nemohla dovoliť zastupovanie advokátom a že neporušila zákon, teda len v tom, že druhú polovicu domu dala na vlastné náklady do prevádzkyschopného čiastočného užívania a po celý čas sa starala o tú druhú polovicu záhrady i domu.

50. Podľa Čl. 6 ods. 1,2 CSP, strany sporu majú v konaní rovné postavenie spočívajúce v rovnakej miere možností uplatňovať prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem prípadu, ak povaha prejednávanej veci vyžaduje zvýšenú ochranu strany sporu s cieľom vyvažovať prirodzene nerovnovážne postavenie strán sporu. Súd zohľadňuje špecifické potreby strán sporu vyplývajúce z ich zdravotného stavu a sociálneho postavenia.

51. Vyššie citovaný Článok 6 CSP zakotvuje zásadu (princíp) rovnosti strán sporu a zásadu (princíp) ochrany slabšej strany, zásadu (princíp) prihliadania na špecifické potreby strán, ktoré sú vyjadrením hodnoty rovnosti, resp. sú v úzkej súvislosti s ňou.

Zásada (princíp) rovnosti strán má svoj základ v Ústave SR v čl. 12 ods. 1, podľa ktorého sú si všetci rovní v dôstojnosti a v právach, a v čl. 47 ods. 3, podľa ktorého sú si všetci účastníci v konaní pred súdmi a inými orgánmi rovní. Podstata princípu rovnosti spočíva v tom, že strany sporu majú rovnaké procesné práva a povinnosti, ktoré uplatňujú a plnia za rovnakých procesných podmienok bez zvýhodnenia alebo diskriminácie niektorej zo strán. Nie je rozhodujúce procesné postavenie strany, teda kto je žalobcom a kto žalovaným. Okrem zabezpečenia rovnakých možností uplatňovať prostriedky procesnej obrany a procesného útoku patrí k rovnosti aj zabezpečenie toho, že sa od žiadnej strany nebude vyžadovať plnenie procesných povinností, ktoré jej nevyplývajú priamo z procesného práva, a taktiež že nesplnenie stanovených procesných povinností sa bude rovnako sankcionovať voči obojstranným stranám (napr. neunesenie dôkazného bremena alebo náhrada trov konania). Zmysel princípu rovnosti spočíva v tom, že až do okamihu právoplatného skončenia veci nie je jasné, ktorej zo strán prislúcha hmotné právo, ktoré je predmetom sporu. Táto neistota znemožňuje, aby bolo s ktoroukoľvek zo strán nakladané procesne inak než s druhou. Obojstranným stranám preto musí byť daná príležitosť predniesť skutkové tvrdenia, navrhnúť dôkazy, nahliadať do spisu, podávať návrhy, opravné prostriedky, vyjadrenia o dôkazoch a pod. Pre obe strany platí, že sa musia alebo nemusia dať zastupovať advokátom, platia pre ne aj rovnaké procesné lehoty. Obe strany majú vždy príležitosť vyjadriť sa k návrhom a vyjadreniam druhej strany a

mali by dostať rovnaký priestor na vyjadrenie. Súd by nemohol vydať spravodlivé rozhodnutie, pokiaľ by stranám nezaistil rovnaké možnosti uplatnenia ich práv. To, samozrejme, neznamená, že pokiaľ súd vykoná napríklad dva z dôkazných prostriedkov navrhovaných žalobcom, musí nutne vykonať dva dôkazné prostriedky navrhnuté žalovaným. Takéto chápanie princípu rovnosti je absurdné.

V prípade prirodzeného nerovnovážneho postavenia strán je potrebné túto nerovnosť vyvážiť. Proti zásade (princípu) rovnosti strán tak pôsobí zásada (princíp) ochrany slabšej strany. Táto zásada (princíp) vyplýva z čl. 6 ods. 1 CSP z časti "okrem prípadu, ak povaha prejednávanej veci vyžaduje zvýšenú ochranu strany sporu s cieľom vyvažovať prirodzené nerovnovážne postavenie strán sporu." Civilný sporový poriadok rozlišuje tri kategórie slabšej strany: - spotrebiteľ v spotrebiteľských sporoch podľa § 290 a nasl. CSP,

- diskriminovaná osoba v antidiskriminačných sporoch podľa § 307 a nasl. CSP a

- zamestnanec v individuálnych pracovnoprávných sporoch podľa § 316 a nasl. CSP.

Okrem týchto troch kategórií nie sú vylúčené i ďalšie. Zmyslom zásady (princípu) ochrany slabšej strany nie je zvýhodňovanie tejto strany na úkor druhej strany, ale iba dorovnanie jej šancí práve v zmysle princípu (zásady) rovnosti strán, t.j. aby obe strany skutočne disponovali rovnakými zbraňami, resp. aby mali obe strany rovnakú "štartovaciu pozíciu". Postavenie slabšej strany je potrebné zlepšiť, resp. korigovať len do tej miery, kým sa nedosiahne funkčná procesná rovnosť medzi stranami sporu. Na druhej strane nesmie dôjsť k prílišnému presadzovaniu ochrany princípu (zásady) slabšej strany, pretože to by de facto viedlo k nerovnosti strán na úkor pôvodne "silnejšej strany". Tieto princípy je potrebné proporcionálne pomeriavať, je potrebné taktiež vyvarovať sa zneužitia jedného či druhého. Tak ako v prípade aplikácie ostatných zásad (princípov), i tu platí predovšetkým primeranosť pri ich aplikácii.

Aj v prípade sporov, v ktorých nie je jednou zo strán slabšia strana v zmysle spotrebiteľ, zamestnanec alebo diskriminovaná osoba, je potrebné v súlade so zásadou slušnosti, resp. ochrany dobrých mravov zohľadniť určité špecifické potreby strany. Tie vyplývajú z jej zdravotného stavu, kde pôjde predovšetkým o potrebu prihliadať na nepriaznivý či už telesný, alebo psychický zdravotný stav alebo sociálne postavenie. Pod sociálnym (spoločenským) postavením, statusom či pozíciou sa rozumie postavenie človeka v sociálnej štruktúre. Je ovplyvnené predovšetkým dosiahnutým vzdelaním, príjmom, vlastníctvom, sociálnym ocenením vykonávanej profesie, podielom na moci a rozhodovaním a ďalšími faktormi. Zohľadňovať je tak potrebné nielen negatívne, nepriaznivé sociálne postavenie, ako je napríklad zlá finančná situácia, ale aj pozitívne, priaznivé sociálne postavenie, ktoré je spojené napríklad s pracovnou vyťaženosťou. Uvedená zásada prihliadania na špecifické potreby strán sa môže premietnuť napríklad do prispôsobenia miesta pojednávania, konkrétneho prístupu sudcu k strane sporu, času pojednávania, odročenia pojednávania, prestávok na pojednávaní, posúdenia žiadosti o ospravedlnenie z pojednávania, potreby špecifických pomôcok pri účasti na pojednávaní, náhrad trov konania atď. Prihliadanie na špecifické potreby strán nemôže byť ale na úkor zásady (princípu) rovnosti strán.

52. Žalovaná nespadá ani do jednej z troch kategórií slabšej strany a taktiež ju nemožno ani zaradiť do kategórie slabšej strany z dôvodu jej zdravotného stavu a sociálneho postavenia. Nejedná sa ani o vec, ktorej povaha si vyžaduje zvýšenú ochranu strany sporu a nejde ani o nerovnovážne postavenie strán sporu. V danej veci sa jedná o spoluvlastnícky vzťah sporových strán, v rámci ktorého sa žalobca resp. jeho predchodcovia domáha ochrany svojho práva, nakoľko v rozhodnom období neužívali spoločnú vec, ktorú nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu užívala žalovaná, ktorá napriek vedomosti, že jej patrí ideálna polovica podielu užívala celú nehnuteľnosť sama, investovala do nehnuteľnosti napriek skutočnosti, že s ostatnými spoluvlastníkmi nedošlo k dohode či už v súvislosti z užívaním alebo v súvislosti s vynaložením investícií. V priebehu prejednávaného sporu poskytol súd v záujme zachovania princípu „ rovnosti zbraní“ obom sporovým stranám rovné postavenie spočívajúce v rovnakej miere možnosti uplatňovať prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, obom sporovým stranám poskytol pomerne rozsiahly priestor na uplatnenie svojich procesných práv, mali dostatočný priestor tak na vyjadrenia, ako aj na preukázanie svojich tvrdení. Pokiaľ strana sporu neoznačí dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, nesie riziko v podobe pre ňu nepriaznivého rozhodnutia.

53. 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). S poukazom na uvedené súd nepovažoval za potrebné reagovať na ostatnú argumentáciu žalovanej, ktorú súd nepovažoval za podstatnú a v danej veci relevantnú. Rovnako ani nevykonával dokazovanie listinami predloženými žalovanou do súdneho spisu sp. zn. 6C/46/2018 (oznámenie Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v F. N. XX.XX.XXXX, fotografie rodinného domu a záhrady, určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti realitnou kanceláriou Realfin Markt, s.r.o. z 12.06.2017) ani listinami predloženými žalovanou do súdneho spisu 6C/47/2018 (odborný posudok na garáž zo dňa XX.XX.XXXX a znalecký posudok zo dňa XX.XX.XXXX). Pokiaľ má žalovaná podozrenie z protizákonného konania žalobcu, má právo domáhať sa ochrany svojich ohrozených práv a právom chránených záujmov prostredníctvom orgánov činných v trestnom konaní.

54. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

56. 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.

57. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi, ktorý mal v konaní plný úspech, priznal vo výroku III. tohto rozsudku nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

58. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, cestou podpísaného súdu, ku Krajskému súdu v Trnave.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 nevykonával 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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvej inštancie, možno uplatniť za splnenia podmienok podľa § 366 CSP najneskôr v lehote na vyjadrenie k odvolaniu.

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 žalovaná nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže
na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.

žalobca podať návrh