

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 7C/269/2004
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1104112035
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Rovňánková
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2020:1104112035.39

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I pred sudkyňou JUDr. Silviou Rovňánkovou v právnej veci žalobcu: Š.I. W., O. O. XX, Bratislava, zastúpená: MARKECHOVA JMJ LEGAL, advokátska kancelária, s.r.o. so sídlom Bajkalská 5/C, Bratislava, IČO: 45 606 960, proti žalovaným: X. E. S., O. S. X, Bratislava, X. X. S., O. S. X, Bratislava, obaja zastúpení: Mgr. Andrej Gunár, advokát so sídlom Panenská 13, Bratislava, o náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia, takto

rozhodol:

I. Žalovaní sú p o v i n n í zaplatiť žalobkyni spoločne a nerozdielne sumu vo výške 138.692,49 eur spolu s úrokom z omeškania

vo výške 13,00 % ročne zo sumy 12.395,76 eur od 01.01.2003 do zaplataenia,
vo výške 12,00 % ročne zo sumy 14.349,26 eur od 01.01.2004 do zaplataenia,
vo výške 8,00 % ročne zo sumy 14.502,31 eur od 01.01.2005 do zaplataenia,
vo výške 6,00 % ročne zo sumy 14.723,70 eur od 01.01.2006 do zaplataenia,
vo výške 9,50 % ročne zo sumy 14.985,72 eur od 01.01.2007 do zaplataenia,
vo výške 8,50 % ročne zo sumy 13.888,52 eur od 01.01.2008 do zaplataenia,
vo výške 10,50 % ročne zo sumy 13.691,04 eur od 01.01.2009 do zaplataenia,
vo výške 9,00 % ročne zo sumy 12.604,10 eur od 01.01.2010 do zaplataenia,
vo výške 9,00 % ročne zo sumy 13.902,26 eur od 01.01.2011 do zaplataenia,
vo výške 9,00 % ročne zo sumy 12.974,44 eur od 01.01.2012 do zaplataenia,
vo výške 9,00 % ročne zo sumy 675,38 eur od 20.01.2012 do zaplataenia,
a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd žalobu vo zvyšnej časti z a m i e t a .

III. Žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade m a j ú proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 15,18 %, o výške ktorého rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

IV. Súd p r i z n á v a štátu nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 57,59 % a proti žalovaným spoločne a nerozdielne v rozsahu 42,41 %. O výške nároku rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou zo dňa 23.02.2004, doručenu tunajšiemu súdu toho istého dňa, sa žalobkyňa proti žalovaným pôvodne domáhala vydania bezdôvodného obohatenia plynúce z bezplatného užívania spoluvlastníckeho podielu žalobkyne na nehnuteľnostiach zapísaných v katastri nehnuteľností Správy katastra Bratislava I na LV č. 2561, pozemok - parc. č. 377, zastavaná plocha o výmere 164 m² - dom č.s.

100323 na parc. č. 377 za obdobie a vo výške určenej súdom a nahradíť žalovanej škodu spôsobenú jej protiprávnym bránením v užívaní jej spoluvlastníckeho podielu na uvedených nehnuteľnostiach.

2. Žalobkyňa svoj nárok odôvodnila tým, že na predmetnej nehnuteľnosti je podielovou spoluvlastníčkou v podiele 4/8, žalovaný v 1. rade je podielovým spoluvlastníkom v podiele 3/8 a žalovaný v 2. rade v podiele 1/8. Vlastníčkou uvedeného podielu sa žalobkyňa stala na základe kúpno predajnej zmluvy zo dňa 24.02.1949. Uznesením bývalého Ľudového súdu v Bratislave č. k. TX 262/50 zo dňa 17.08.1956 bol spoluvlastnícky podiel žalobkyne k nehnuteľnostiam protiprávne skonfiškovaný a pripadol Československému štátu. Uvedené uznesenie bolo ako protizákonné zrušené rozsudkom Najvyššieho súdu v Prahe zo dňa 17.03.1969 sp. zn. 8Tz 23/69, ktorého právoplatnosťou opätovne žalobkyňa vstúpila do svojich vlastníckych práv ku dňu, keď ich bola protiprávne zbavená. Napriek uvedenému rozsudku Najvyššieho súdu, ktorý jednoznačne deklaroval protiprávnosť držby spoluvlastníckeho podielu žalobkyne k nehnuteľnostiam Československým štátom, tento žalobkyňu ani na viacnásobné žiadosti nevydal vlastníctvo a naďalej protiprávne ako nevlastník prostredníctvom Bytového podniku Bratislava 1 so spoluvlastníckym podielom žalobkyne hospodáril a nakladal. V roku 1983 kúpno predajnou zmluvou zo dňa 05.04.1983 previedol Československý štát ako nevlastník neplatne vlastníctvo k spoluvlastníckemu podielu žalobkyne k nehnuteľnostiam na žalovaného v 1. rade a jeho manželku, ktorí predtým na základe kúpno predajnej zmluvy zo dňa 18.02.1982 nadobudli 1/2 predmetných nehnuteľností od sestry žalobkyne. Žalovaný v 2. rade sa stal vlastníkom spoluvlastníckeho podielu dedením po poručiťke G. B.. Z dôvodu, že žalobkyňa protiprávnym konaním štátu bola zbavená možnosti výkonu svojich vlastníckych práv k podielu na nehnuteľnostiach a s jej spoluvlastníckym podielom bolo protiprávne nakladané, požiadala o určenie svojho podielového spoluvlastníctva v roku 1992 súd. Rozsudkom Okresného súdu Bratislava I, č. k. 13C 96/92 zo dňa 20.02.2001 (právoplatnosť od 23.02.2002) bolo určené, že žalobkyňa je spoluvlastníčkou v podiele 1/2 uvedených nehnuteľností a bolo konštatované, že Československý štát zastúpený Bytovým podnikom Bratislava 1 nemohol vlastníctvo k uvedenému spoluvlastníckemu podielu žalobkyne ako nevlastník previesť na žalovaného v 1. rade a jeho manželku, resp. na žalovaných a tí nikdy nemohli toto vlastníctvo platne nadobudnúť. Žalovaní teda už viac ako 20 rokov a z toho 12 rokov bez dobrej viery podiel žalobkyne na nehnuteľnostiach protiprávne a bezplatne užívajú a berú z neho úžitky v podobe nájomného za prenajaté nebytové priestory. Napriek právoplatnému rozsudku žalovaní žalobkyňu stále bránia v užívaní jej spoluvlastníckeho podielu a výkonu jej vlastníckych práv, vyhýbajú sa akémukoľvek rokovaniu so žalobkyňou o usporiadanie vzťahov k nehnuteľnostiam, neodpovedajú na písomné výzvy žalobkyne, odmietajú žalobkyňu dokonca aj obhliadku nehnuteľností s tvrdením, že na to nemá nárok. Z uvedeného dôvodu žalobkyňa podala dňa 25.07.2002 žalobu o úpravu užívania nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve. Žalovaní podali žalobu na zrušenie podielového spoluvlastníctva k sporným nehnuteľnostiam dňa 15.07.2002. Žalobkyňa mala za to, že na strane žalovaných odo dňa, kedy bez právneho titulu, minimálne od 23.02.2002, resp. od marca 1992 bezplatne užívajú spoluvlastnícky podiel žalobkyne vzniká bezdôvodné obohatenie, resp. škoda na strane žalobkyne. V rokoch 1983 až 1990 bola výška bezdôvodného obohatenia zodpovedná cenovej úprave nájmu podľa vtedy platných cenových predpisov. Po roku 1990 výška bezdôvodného obohatenia predstavuje cenu nájmu za podiel žalobkyne podľa obvyklých priemerných trhových cien nájmu nehnuteľností pre danú lokalitu, ktoré boli žalovaní povinní platiť vlastníčkovi - žalobkyňu za užívanie podielu na predmetných nehnuteľnostiach. Žalobu žalobkyňa na základe výzvy súdu doplnila podaním zo dňa 23.04.2004, ktorým špecifikovala výšku uplatneného nároku voči žalovaným za obdobie od 05.04.1983 do 31.12.1991 vo výške 794.062,50 Sk, za obdobie od 01.01.1992 do 31.12.1996 vo výške 2.268.750,- Sk a za obdobie od 01.01.1997 do 31.03.2004 vo výške 6.579.375,- Sk. Zároveň žiadala nahradíť škodu spôsobenú jej protiprávnym bránením v užívaní jej spoluvlastníckeho podielu na uvedených nehnuteľnostiach vo výške 210.000,- Sk. Zároveň si žalobkyňa uplatnila aj príslušenstvom - úroky z omeškania z uplatnenej istiny za jednotlivé obdobia, ako aj úrok z omeškania zo sumy predstavujúcej náhradu škody, ktorá jej mala vzniknúť ako súčet výdavkov za ubytovanie počasie pobytov na Slovensku od 23.02.2002 do podania žaloby a nemohla sa ubytovať vo svojej nehnuteľnosti.

3. Žalovaní vo svojom vyjadrení k žalobe zo dňa 07.06.2006 namietali premlčanie všetkých nárokov žalobkyne, t. j. istiny aj príslušenstva uplatnených za obdobie od 05.04.1983 do 23.04.2002. Mali za to, že žalobkyňa v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 13C/96/92 argumentovala tým, že vedela o tom, že 1/2 predmetnej nehnuteľnosti je v jej vlastníctve, najneskôr dňom podania žaloby v uvedenom konaní vedela, kto ako vlastník vedený v katastri nehnuteľností užíva predmetnú nehnuteľnosť a taktiež vedela vyčíslíť požadované bezdôvodné obohatenie a náhradu škody tak, ako

to urobila až na výzvu súdu vo svojom podaní zo dňa 23.04.2004. Nárok uplatnený žalobou zo dňa 23.02.2004 nemožno považovať za úkon vedúcich k zastaveniu plynutia premlčacej doby, pretože v žalobnom petite výška uplatneného nároku nebola ani len približne špecifikovaná. K uplatnenému bezdôvodnému obohateniu namietli, že žalobkyni naň nárok nevznikol a už vôbec nie v požadovanej výške. Žalovaní dom v roku 1982, resp. 1983 kúpili v dezolátnom stave a v rokoch 1983 až 1988 výlučne na vlastné náklady opravili. V stave, v akom ho získali do vlastníctva ho nebolo vôbec možné užívať a ani prenajímať a preto na úkor žalobkyne, ktorá do dnešného dňa do tejto nehnuteľnosti neinvestovala ani korunu, nemohlo vzniknúť žiadne bezdôvodné obohatenie. Odbor výstavby a územného plánovania bývalého ObNV Bratislava I v roku 1978 dokonca vydal rozhodnutie, ktorým bývalým vlastníkom tejto nehnuteľnosti nariadil generálnu opravu z dôvodu dezolátného stavu domového schodiska a všetkých inštalácií, ako aj zlého stavu strechy, klampiarskych výrobkov strechy a priečelia, okien, dverí, dlážky a pivnice. Taktiež nariadil zbúrať zhnitý drevený prístavok vo dvore nehnuteľností. K uplatnenej výške bezdôvodného obohatenia žalovaní namietli, že žalobkyňa predovšetkým ignoruje skutočnosť, že skoro celú nehnuteľnosť od polovice osemdesiatych rokov minulého storočia žalovaní užívali ako byt, ich bezdôvodné obohatenie by mohlo spočívať len vo výške nájomného, ktoré by za tieto priestory museli platiť. Výška nájomného za byty bola od 01.10.1964 až do 01.01.2002 stanovená vyhláškou č. 60/64 Zb. v znení zmien a doplnkov, ktorá bola zrušená vyhláškou č. 375/99 Z. z.. Nájomné naďalej zostalo maximalizované, a to výmerom Ministerstva financií Slovenskej republiky č. R-1/1996, ktorý bol nahradený výmerom MF SR k č. R-1/2003 a neskôr dodnes splatným výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003. Vo všetkých týchto predpisoch je výška nájomného stanovená ako maximálna cena nájmu bytu za mesiac a zďaleka nedosahuje výšku vypočítanú žalobkyňou. Popri tejto námietke žalovaní poukázali aj na to, že výška nájomného uvádzaná žalobkyňou ako trhové nájomné je úplne nereálna a nemá žiadne opodstatnenie v skutkovom stave. Záverom namietli nárok na náhradu škody žalobkyne, ktorá má v Bratislave trvalý pobyt na adrese W., z čoho vyplýva, že pri jej návštevách nemusí prespávať v hoteloch, ale môže bývať na adrese svojho trvalého pobytu. Žalobkyňa nepreukázala vynaloženie nákladov za hotelové ubytovanie. Žalovaní žiadali žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať im náhradu trov konania.

4. Na pojednávaní dňa 28.05.2007 zobrala žalobkyňa s ohľadom na plynutie premlčacej lehoty žalobu v časti späť, a to v časti týkajúcej sa vydania bezdôvodného obohatenia za obdobie od 05.04.1983 do 31.12.1991 vo výške 794.062,50 Sk, za obdobie od 01.01.1992 do 31.12.1996 vo výške 2.268.750,- Sk a za obdobie od 01.01.1997 do 23.02.2001 vo výške 3.764.260,- Sk. Zároveň vzala žalobu späť aj v časti príslušenstva, ktoré sa viazalo k predmetnej istine, v ktorej bola žaloba vzatá späť. Žalobkyňa uviedla, že si dala vypracovať znalecký posudok na špecifikáciu jej nároku a po jeho vyhotovení písomne bude oznámené súdu rozšírenie petitu žaloby. Obe sporové strany zotrvali na svojich tvrdeniach uvedených v písomných vyjadreniach.

5. Na pojednávaní dňa 26.10.2009 navrhla žalobkyňa zmenu petitu (v zmysle jej návrhu v písomnom podaní doručenom súdu dňa 06.10.2009), ktorým sa proti žalovaným domáhala zaplataenia bezdôvodného obohatenia vo výške 4.121.390,34 Sk, spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % zo sumy 795.122,- Sk od 01.01.2002 do zaplataenia, vo výške 13 % zo sumy 938.505,- Sk od 01.01.2003 do zaplataenia, vo výške 12 % zo sumy 938.505,- Sk od 01.01.2004 do zaplataeniam, vo výške 12 % zo sumy 143.383,- Sk od 24.02.2004 do zaplataenia, vo výške 8,5 % zo sumy 21.673,56 eur od 01.01.2008 do zaplataenia, vo výške 9% zo sumy 21.673,56 eur od 01.10.2009 do zaplataenia, náhrady škody spôsobenej protiprávnym bránením užívaniu spoluvlastníckeho podielu na predmetných nehnuteľnostiach vo výške 210.000,- Sk spolu s úrokom z omeškania vo výške 12 % od 23.02.2004 do zaplataenia. Súd zmenu petitu uznesením na pojednávaní pripustil. Žalobkyňa navrhla súdu vykonať znalecké dokazovanie za účelom stanovenia cien nájmu predmetných nehnuteľností.

6. Súd uznesením zo dňa 07.04.2011 nariadil znalecké dokazovanie znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvia pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností a vykonaním znaleckého úkonu poveril znalca Ing. Miloslava Ilavského, PhD..

7. Podaním zo dňa 21.02.2011 zobrala žalobkyňa žalobu späť v časti náhrady škody vo výške 6.670,72 eur a navrhla v tejto časti konanie zastaviť. Na pojednávaní dňa 09.11.2012 opravila svoj návrh tak, že berie žalobu späť v celej časti náhrady škody, ktorú si povodne uplatnila vo výške 210.000,- Sk, vrátane príslušenstva. Súd uznesením zo dňa 09.11.2012 v tejto časti konanie zastavil.

8. Žalobkyňa dňa 12.10.2011 navrhla rozšíriť petit žaloby tak, že žiadala zaviazať žalovaných spoločne a nerozdielne vydať bezdôvodné obohatenie vo výške 43.347,12 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 21.673,56 eur od 01.10.2010 do zaplatenia a zo sumy 21.673,56 eur vo výške 9% ročne od 01.10.2011 do zaplatenia. Uvedené rozšírenie sa týkalo obdobia od 01.10.2009 do 30.09.2011.

9. Žalovaní podaním zo dňa 05.03.2012 namietali skutočnosti uvedené v znaleckom posudku č. 148/2011 zo dňa 01.09.2011 súdneho znalca Ing. Miloslava Ilavského, PhD.. Mali za to, že súdny znalec sa dopustil viacerých pochybení. Nebytový priestorov číslo 903 (pivnica) posudzoval ako samostatný nebytový priestor, čo nezodpovedá skutočnosti. Tento priestor vždy slúžil ako príslušenstvo (sklad uhlia a vecí obyvateľov domu), a preto ho mal posúdiť spoločne s bytom ako jeho príslušenstvo, ktoré nie je určené na samostatné využitie. Pokiaľ by tak postupoval, plocha bytu spolu s jeho príslušenstvom by bola 249,18 m² a plocha nebytových priestorov 154,37 m². Z uvedeného vyplýva, že súdny znalec mal dom posudzovať ako obytnú budovu a nie ako nebytovú, resp. polyfunkčnú budovu. Byt na 1. a 2. poschodí posudzovať ako samostatné bytové jednotky. V takto posudzovanom byte na 1. poschodí však nie je kuchyňa a v byte na 2. poschodí zase chýba zdroj vykurovania a teplej vody. Podľa zákona č. 182/1993 Z. z. sa bytom rozumie súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a ktoré môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky. Ani jeden zo znalcom vytvorených bytov tieto kritéria nespĺňa a spĺňať nemôže, pretože v dome sa nachádza len jeden dvojpodlažný byt, na ktorého 1. podlaží je umiestnený zdroj vykurovania a teplej vody, a na 2. podlaží kuchyňa. Nebytový priestor č. 902 umiestnený v podkroví (ateliér) posudzoval ako plnohodnotný nebytový priestor. V tomto priestore vôbec nie je inštalované vykurovanie, a preto sa dá využiť len ako nevykurovaných skladový priestor. Všeobecnú hodnotu celej nehnuteľnosti stanovil v rokoch 2001 až 2011 v rozpätí od 447.000,- eur do 705.000,- eur. V zmysle uvedených skutočností mali za to, že táto hodnota je premrštená. Ďalej uviedli, že výška neregulovaného nájomného je viazaná na všeobecnú hodnotu nehnuteľností a preto z rovnakých dôvodov aj táto výška neregulovaného nájomného je zjavne nadhodnotená. Namietli, že pri výpočte regulovaného nájomného súdny znalec taktiež vychádzal z fikcie existencie dvoch bytov. Pokiaľ by súdny znalec trval na existencii dvoch bytov, nemal dôvod obidva byty zaradiť do I. kategórie, keďže v jednom z nich chýba kuchyňa a v 2. vykurovanie. Súdny znalec ďalej nájomné zvýšil o nájom základného prevádzkového zariadenia bytu. Žalovaní zdôraznili, že všetko prevádzkové zariadenie bytu vybudovali na vlastné náklady v rámci rekonštrukcie, a preto zvýšené nájomné z tohto titulu i z titulu nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu je bezdôvodné. Súdny znalec nehnuteľnosť ohodnotilo v stave „ako stojí a leží“ ku dňu jej obhliadky, hoci mu bolo oznámené, že od roku 1983 žalovaní vykonali rozsiahlu rekonštrukciu nehnuteľnosti za účelom jej uvedenia do prevádzky schopného stavu. Súdny znalec v úvodnej časti svojho posudku uviedol, že okrem iných dokladov mal k dispozícii aj znalecký posudok súdneho znalca Ing. Milana Kakalíka č. 33/2003 zo dňa 20.06.2003, podľa ktorého hodnota týchto rekonštrukčných prác v čase jeho vypracovania predstavovala sumu 2.887.000,- Sk pri východiskovej hodnote stavby 2.886.971,11 Sk. Z uvedeného vyplýva, že žalovaní do rekonštrukcie stavby investovali viac prostriedkov, ako bola jej vtedajšia hodnota. Bez týchto investícií stavba nebola užívania schopná a preto túto skutočnosť mal súdny znalec vo svojom znaleckom posudku zohľadniť tak pri výpočte regulovaného, ako aj neregulovaného nájomného. Nemožnosť užívania pivničných priestorov a podkrovia potvrdila aj žalobkyňa v podaní zo dňa 21.02.2011, v ktorom výslovne uviedla, že sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia za priestory v predmetnej nehnuteľnosti bez suterénu a podkrovia, nakoľko podľa jej názoru uvedené priestory nie sú komerčne využiteľné.

10. Žalobkyňa podaním zo dňa 16.08.2012 považovala námietky žalovaných k znaleckému posudku č. 148/2011 za neopodstatnené. V súvislosti s podstatnou námietkou žalovaných o nesprávnom rozdelení nehnuteľnosti v znaleckom posudku mala za to, že v záujme čo najobjektívnejšieho posúdenia východiskovej, technickej a všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a zodpovedanie otázok položených znalcom bolo nevyhnutné rozdeliť dom práve spôsobom, akým ho rozdelil súdny znalec vo svojom znaleckom posudku. Podľa jej názoru znalecký posudok súdneho znalca Ing. Milana Kakalíka, ktorý sa zaoberal hodnotou rekonštrukčných prác vykonaných žalovanými od roku 1983 je v tomto konaní bezpredmetný, nakoľko predmetný nárok si žalovaní uplatnili voči žalobkyni v inom súdnom konaní. Vyslovila svoj názor, že súdny znalec Ing. Miroslav Ilavský, PhD. zodpovedal na všetky otázky položené v znaleckom posudku vecne správne, vyčerpávajúco a rovnako sa náležite vysporiadal aj s námietkami žalovaných.

11. Podaním zo dňa 24.10.2012 žalovaní poukázali na skutočnosť, že súdny znalec je pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb oprávnený podľa vlastného uváženia urobiť výber metódy,

ktorú použije pre ohodnotenie nehnuteľností a stavieb. Avšak nie je im známy právny predpis, ktorý by umožňoval súdnemu znalcovi ohodnocovanú stavbu podriaďiť inému právnemu režimu, než pod takým je evidovaná. V liste vlastníctva č. 2561 je dom súp. č. 323 evidovaný ako rodinný dom. Tento charakter získal rozhodnutím Odboru pre výstavbu bývalého Obvodného národného výboru Bratislava - Staré Mesto č. Výst. 1892/1964 zo dňa 25.11.1964. Súdny znalec zaradil tento dom medzi bytové domy podriadené zákonom č. 182/1993 Z. z. v priamom rozpore s týmto zákonom, pričom žalovaní poukázali na § 2 citovaného zákona. Opätovne namietali, že žiadny zo súdnym znalcom dvoch vytvorených bytov nemôže slúžiť na bývanie ako samostatná bytová jednotka, dom nemá a nikdy nemal viac ako 3 byty, a preto nespĺňa zákonné kritéria pre jeho zaradenie medzi bytové domy, v dome neexistujú nebytové priestory, ale len pivnica a povala ako príslušenstvo bytu. Stavebný úrad nikdy nerozhodoval o zaradí tejto pivnice alebo povaly medzi nebytové priestory. Keďže ide o zásadné pochybenie s priamym dôsledkom pre výsledok znaleckého dokazovania, navrhli žalovaní nariadiť kontrolné znalecké dokazovanie.

12. Dňa 21.11.2012 podaním zo dňa 19.11.2012 špecifikovala žalobkyňa petit žaloby, ktorým sa domáhala proti žalovaným spoločne a nerozdielne vydania bezdôvodného obohatenia v sumárnej výške 182.152,24 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % ročne zo sumy 26.393,- eur od 1. januára 2002 do zaplatenia, vo výške 13 % ročne zo sumy 31.153,- eur od 1. januára 2003 do zaplatenia, vo výške 12 % ročne zo sumy 31.153,- eur od 1. januára 2004 do zaplatenia, vo výške 12 % ročne zo sumy 4.759,- eur od 24. februára 2004 do zaplatenia, vo výške 8,5 % ročne zo sumy 21.673,56 eur od 1. októbra 2008 do zaplatenia, vo výške 9 % ročne zo sumy 21.673,56 eur od 1. októbra 2009 do zaplatenia, vo výške 9 % ročne zo sumy 21.673,56 eur od 1. októbra 2010 do zaplatenia, vo výške 9 % ročne zo sumy 21.673,56 eur od 1. októbra 2011 do zaplatenia. Súd uznesením zo dňa 25.01.2013 na pojednávaní pripustil zmenu petitu v uvedenom znení.

13. V doplňujúcom vyjadrení zo dňa 20.01.2013 žalovaní poukázali na to, že pre vznik bezdôvodného obohatenia pri bezplatnom užívaní cudzej veci (bez osobitnej dohody s jej vlastníkom) sa predpokladá, že musí ísť o užívania schopnú vec. Mali za to, že v posudzovanom prípade táto podmienka nie je splnená, nakoľko v čase nadobudnutia nehnuteľnosti v užívania schopnom stave nebola. Nehnuteľnosť po jej dobromyseľnom nadobudnutí do užívania schopného stavu uviedli žalovaní výlučne na vlastné náklady. Na ich strane preto na úkor žalobkyne, ktorá sa ničím nepodieľala na uvedení nehnuteľnosti do užívania schopného stavu, nemohlo vzniknúť žiadne bezdôvodné obohatenie. Naopak, bola to žalobkyňa, ktorá by sa obohatila na úkor žalovaných, pokiaľ by jej za tohto skutkového stavu poskytli akúkoľvek úhradu za užívanie ich spoluvlastníckeho podielu. Žalovaní celú nehnuteľnosť, t. j. aj spoluvlastnícky podiel žalobkyne užívali nepretržite od polovice osemdesiatych rokov minulého storočia z väčšej časti ako jeden mezonetový byt s príslušenstvom, z menšej časti ako nebytový priestor (kaviareň na prízemí). Pokiaľ by na ich strane malo vzniknúť bezdôvodné obohatenie, výška bezdôvodného obohatenia pri bezplatnom užívaní cudzej veci by bola ekvivalentom nájomného, ktoré by za užívanie tejto veci museli uhradiť. Mali za to, že by išlo o vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške regulovaného nájomného za obdobie v rokoch 1983 až 1999. O vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške neregulovaného nájomného by mohlo ísť len za užívanie spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore na prízemí nehnuteľnosti. Žalovaní namietli premlčanie všetkých nárokov žalobkyne za obdobie predchádzajúce dňu 23.04.2002 argumentujúc tým, že žalobkyňa sa o jej vlastníctve spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti dozvedela najneskôr dňom podania žaloby v konaní sp. zn. 13C/96/92 a taktiež vedela vyčíslieť požadované bezdôvodné obohatenie tak, ako to urobila až na výzvu súdu vo svojom podaní zo dňa 23.04.2004. Mali za to, že nárok uplatnený žalobou zo dňa 23.02.2004 nemožno považovať za úkon vedúci k zastaveniu plynutia premlčacej doby, pretože v žalobnom petite výška uplatneného nároku nebola ani len približne špecifikovaná. Namietli aj časť nároku žalobkyne za obdobie od 01.10.2007 do 05.10.2007, ktorý bol uplatnený podaním doručeným do podateľne dňa 06.10.2009, ako aj nárok za obdobie od 01.10.2009 až 11.10.2009, ktorý bol uplatnený podaním doručeným do podateľne dňa 12.10.2011.

14. Na uvedené reagovala žalobkyňa podaním zo dňa 02.01.2014, v ktorom uviedla, že žalovaní žalobkyňu svojím konaním úplne vylúčili z užívania spoločnej veci, nakoľko ju od roku 1983 užívali výlučne, a to bez akéhokoľvek právneho titulu nad rámec zodpovedajúci ich spoluvlastníckemu podielu bez poskytnutia akejkoľvek náhrady. Žalovaní časť predmetnej nehnuteľnosti využívajú na svoje podnikateľské aktivity, nakoľko prízemie už niekoľko rokov prevádzkujú ako internetovú kaviareň. Takéto bezodplatné užívanie spoločnej veci zo strany žalovaných vykazuje znaky bezdôvodného

obohacovania, majú preto povinnosť poskytnúť žalobkyni ako vylúčenej spoluvlastníčke nehnuteľnosti z titulu bezdôvodného obohatenia peňažnú náhradu. Žalobkyňa zdôraznila, že o vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia žiada od 24.02.2001, t.j. od doby kedy nehnuteľnosť bola bez akýchkoľvek pochybností jednoznačne užívaná schopná. Čo sa týka nákladov, ktoré žalovaní vynaložili na nehnuteľnosť, žalobkyňa uviedla, že žalovaní si svoj nárok na náhradu účelne vynaložených nákladov na nehnuteľnosť súdnou cestou uplatnili v konaní pred Okresným súdom Bratislava III sp. zn. 16C/107/2005. Z uvedeného dôvodu nevidí akýkoľvek dôvod, prečo by sa mal súd predmetnou otázkou zaoberať v tomto spore. V súvislosti s námietkou premlčania uplatnených nárokov žalovanými žalobkyňa poukázala na § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kedy žalobou doručenu súdu dňa 23.02.2004 možno bez akýchkoľvek pochybností požadovať vydanie bezdôvodného obohatenia za 2 roky spätne odo dňa jej podania, t. j. odo dňa 23.02.2002 do zaplataenia. Žalobkyňa sa nestotožnila s názorom žalovaných o potrebe aplikácie regulovaného nájomného pri výpočte výšky bezdôvodného obohatenia, nakoľko v prejednávanom spore ide o byt vo vlastníctve fyzických osôb a zároveň nejde o byty v domoch vydaných na základe osobitných predpisov. Uvedenú požiadavku žalovaných ohľadom aplikácie regulovaného nájomného označila žalobkyňa za odporujúcu dobrým mravom.

15. Podaním zo dňa 03.10.2014 žalobkyňa v záujme zracionalizovania a urýchlenia konania námietku premlčania žalovaných ohľadom jej nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 23.02.2001 do 22.02.2002 uznala. Z tohto dôvodu sa žalobkyňa domáhala vydania bezdôvodného obohatenia len za obdobie od 23.02.2002 do 19.01.2012. Dňom 19.01.2012 nadobudol právoplatnosť rozsudok Okresného súdu Bratislava I zo dňa 18.11.2011, č. k. 12C/113/2002-441, na základe ktorého sa zrušilo podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných k predmetnej nehnuteľnosti, a teda týmto dňom skončilo bezdôvodné obohacovanie sa zo strany žalovaných. Žalobkyňa navrhla pripustiť zmenu petitu je žalobného návrhu tak, že súd zaviazá žalovaných vydať bezdôvodné obohatenie za bezplatné užívanie spoluvlastníckeho podielu žalobkyne na predmetnej nehnuteľnosti za obdobie od 23.02.2002 do 19.01.2012 v celkovej výške, ktorá bude doplnená dodatočne na základe výsledkov doplnenia znaleckého posudku za obdobie od 01.10.2011 do 19.01.2012 spolu s úrokmi z omeškania. Za obdobie od 23.02.2002 do 30.09.2011 žiadala žalobkyňa zaviazat žalovaných zaplatiť sumu vo výške 179.732,56 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 13 % ročne zo sumy 18.527,80 eur od 01.01.2003 do zaplataenia, vo výške 12 % ročne zo sumy 21.344,78 eur od 01.01.2004 do zaplataenia, 8 % ročne zo sumy 19.569,29 eur od 01.01.2005 do zaplataenia, vo výške 6 % ročne zo sumy 17.601,95 eur od 01.01.2006 do zaplataenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 16.816,38 eur od 01.01.2007 do zaplataenia, vo výške 8,5 % ročne zo sumy 21.691,96 eur od 01.01.2008 do zaplataenia, vo výške 10,5 % ročne zo sumy 21.564,76 eur od 01.01.2009 do zaplataenia, vo výške 9 % ročne zo sumy 16.633,08 eur od 01.01.2010 do zaplataenia, vo výške 9 % ročne zo sumy 14.606,01 eur od 01.01.2011 do zaplataenia a vo výške 9,5 % ročne zo sumy 11.376,55 eur od 01.10.2011 do zaplataenia. Zároveň žiadala priznať náhradu trov konania v plnom rozsahu. Pri stanovení výšky uplatneného nároku žalobkyňa vychádzala zo znaleckého posudku Ing. Miloslava Ilavského, PhD.. Podaním zo dňa 09.10.2014 žalobkyňa opätovne rozšírila svojej žalobný návrh za obdobie od 23.02.2002 do 19.01.2012 v celkovej výške 184 342,05 eur spolu s už uplatneným príslušenstvom, ktoré doplnila o úrok z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 4.609,49 eur od 20.01.2012 do zaplataenia. súd uznesením pripustil zmenu žalobného návrhu na pojednávaní dňa 03.11.2014. K námietke žalovaných ohľadne dátumov, od ktorých si žalobkyňa uplatnila úroky z omeškania, žalobkyňa v podaní zo dňa 30.10.2014 poukázala na skutočnosť, že žalovaní na vydanie bezdôvodného obohatenia vyzvala za obdobie od 01.03.2002 do 31.07.2002 listom zo dňa 24.07.2002, t. j. viac ako jeden a pol roka pred podaním samotnej žaloby. V predmetnom liste žalobkyňa žalovaných okrem zaplataeniam istiny vo výške 12.551,46 eur vyzvala aj ku úhrade sumy vo výške 2.510,30 eur mesačne do 10. dňa každého nasledujúceho mesiaca. Keďže žalovaní uplatnené nároky v stanovený deň neplnili, dostali sa s plnením svojho dlhu do omeškania vždy v 11. deň príslušného kalendárneho mesiaca. Žalobkyňa sa v záujme čo najväčšej objektivizácie svojho nároku rozhodla odvíjať výšku bezdôvodného obohatenia výlučne z posudkov vypracovaných súdnym znalcom, ktoré sú založené na ročnom výpočte výšky nájomného, a preto v záujme dosiahnutia čo najväčšej objektivitu a presnosti, ako aj v záujme prehľadnosti a zjednodušenia výpočtov sa žalobkyňa rozhodla vychádzať z ročnej splatnosti svojej pohľadávky.

16. Na návrh žalovaných, ktorí spochybnili závery znaleckého posudku znalca Ing. Miloslava Ilavského, PhD., na vykonanie kontrolného znaleckého dokazovania, súd nariadil uznesením zo dňa 24.11.2014 kontrolné znalecké dokazovanie a vykonaním znaleckého úkonu poveril Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Znalecký posudok bol súdu doručený dňa 21.03.2019.

17. Žalobkyňa sa k znaleckému posudku vyjadrila podaním zo dňa 07.06.2019, v ktorom uviedla, že sa so závermi uvedenými v znaleckom posudku, týkajúcimi sa výpočtu nájomného za rozhodné obdobie nesúhlasí a trvá na správnosti výpočtov uvedených v znaleckom posudku a jeho doplneniach vypracovaným znalcom Ing. Miroslavom Ilavským, PhD.. Avšak vzhľadom na neúmerne dlhé trvanie predmetného konania sa rozhodla závery znaleckého posudku vecne nenamietat' a ponechať danú vec v plnom rozsahu na posúdenie súdu.

18. Žalovaní podaním zo dňa 19.06.2019 vyjadrili svoj názor, že samotný znalecký posudok v tejto fáze konania iba definuje predčasne a hypoteticky výšku nájomného za časť nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne. Poukázali na to, že v tomto konaní si žalobkyňa nespĺnila svoju zákonnú dôkaznú povinnosť, a to preukázať, v akom rozsahu a v akom časovom úseku jej malo byť v užívaní nehnuteľnosti bránené. Ďalej uviedli, že základným predpokladom vzniku bezdôvodného obohatenia je vznik majetkového prospechu u obohateného, kedy musí byť preukázané užívanie nehnuteľnosti žalovanými v rozpore s právom uznanými skutočnosťami. Mali za to, že ani tu žalobkyňa neunesla dôkazné bremeno. Predmetom dokazovania má byť rozsah užívania predmetných nehnuteľností žalovanými v rozpore so zákonom. Tvrdenie, že sa žalobkyňa domáhala vstupu do nehnuteľnosti a niektorý zo žalovaných jej v tom bránili, nebola preukázaná. Dedukcia o užívaní nehnuteľnosti nad rámec spoluvlastníckych práv žalovanými je nesprávna. Bola by možná iba v prípade, ak by žalobkyňa dokázala, že jej žalovaní neumožnili vstup do spornej nehnuteľnosti alebo jej akokoľvek vo vstupe do nehnuteľnosti bránili.

19. K uvedenému mala potrebu žalobkyňa vyjadriť sa podaním zo dňa 08.10.2019, v ktorom uviedla, že žalovaní sa nevyjadrili k záverom kontrolného znaleckého posudku, avšak len spochybnili nárok žalobkyne v tomto konaní. Z kontrolného znaleckého posudku vyplýva, že suma deregulovaného nájomného má byť oproti znaleckému posudku Ing. Ilavského o niečo nižšia, napriek tomu sa k jej výške žalovaní nevyjadrujú, ale namietajú radšej celý nárok ako taký. Žalobkyňa si svoj nárok uplatňuje len za obdobie od 23.02.2002 do 19.01.2012, pričom bránené jej bolo v plnom rozsahu. Skutočnosť, že žalovaný v 1. rade sa očividne vyhýbal stretnutiu so žalobkyňou za účelom sprístupnenia nehnuteľnosti bolo preukázané listom žalovaného v 1. rade, resp. jeho právneho zástupcu. Zároveň žalobkyňa citovala vyjadrenia žalovaného v 1. rade na pojednávaní dňa 03.11.2014: „navrhovateľka sa domáhala svojich spoluvlastníckych práv mimo medzí normálneho konania.“; „skutočne som s navrhovateľkou hovoril len jeden krát, a to v roku 2002 a po stretnutí s ňou som dospel k záveru, že nemá právo požadovať to, čo žiada.“; „ak zvonila, klopala a nikto tam nebol, možno sa dožadovala.“ Na argumentáciu, že žalovaní nemali brániť žalobkyňu v užívaní nehnuteľnosti, resp. že jej ako vlastníčke nikto ani nemohol vo vstupe do nehnuteľnosti brániť a že neužívanie nehnuteľnosti bolo len jej dobrovoľným rozhodnutím (čo žalobkyňa absolútne odmietla) uviedla, že žalovaní nepovažovali za potrebné odovzdať žalobkyňu počas celých tých rokov ani len kľúče od nehnuteľnosti. Naopak nechali ju opakovane kopať pred dverami a nemali záujem dohodnúť sa s ňou na užívaní spoločnej nehnuteľnosti. Žalobkyňa mala za to, že v danom konaní nielenže bremeno tvrdenia, ale i dôkazné bremeno uniesla, keď na základe písomných dôkazov riadne preukázala, že neužívanie nehnuteľnosti nebolo jej dobrovoľným rozhodnutím, ale dôsledkom konania žalovaných; užívania nehnuteľnosti sa od žalovaných domáhala, čo napokon potvrdil i sám žalovaný v 1. rade na pojednávaní dňa 03.11.2014; žalovaní i napriek vedomosti o jej spoluvlastníckom práve ju z užívania nehnuteľnosti vylúčili a užívanie až do rozhodnutia o zrušení podielového spoluvlastníctva odopierali a neumožnili, a to i napriek tomu, že mali možnosť skontaktovať sa, či už priamo alebo prostredníctvom právnych zástupcov. V tejto súvislosti taktiež zdôraznila, že tvrdenia a dôkazy predložené žalobkyňou ohľadom vylúčenia z užívania nehnuteľnosti neboli zo strany žalovaných účinne popreté (žalovaní nepredložili žiadny relevantný dôkaz o sprístupnení nehnuteľnosti, o odovzdaní kľúčov žalobkyňu a podobne). S poukazom na uvedené je potrebné v súlade s ustanovením § 151 CSP považovať tieto tvrdenia žalobkyne o jej vylúčení z užívania nehnuteľnosti za nesporné. Uviedla, že konanie o náhradu účelne vynaložených nákladov vedené pred Okresným súdom Bratislava III pod sp. zn. 16C/107/2005, v ktorom žalovaní žalobkyňu o náhradu nákladov, ktoré vynaložili na nehnuteľnosť, bolo právoplatne ukončené, pričom žalobkyňa bola zaviazaná na úhradu nákladov vo výške 47.915,42 eur. V predmetnom konaní žalovaní preukazovali, že podstatné náklady vynaložili na nehnuteľnosť do času, kedy boli dobromyseľní a nemali vedomosť o žalovanej, t. j. do roku 2002. To znamená, že v období od roku 2002 do roku 2012, za ktoré si žalobkyňa uplatňuje svoj nárok v tomto konaní, musela byť nehnuteľnosť už zrekonštruovaná a obývateľná vo väčšej miere ako v časti, ktorú užívali žalovaní. V rámci označeného súdneho konania na otázku súdu, prečo bránili žalobkyňu v užívaní nehnuteľnosti po roku 2002, keď bola právoplatne určená za podielovú spoluvlastníčku,

uvedenú skutočnosť nijako nerozporoval a očividne nerozumejúc podstate podielového spoluvlastníctva odpovedal: „súd nepovedal, do ktorej časti nehnuteľnosti ju máme pustiť“. To, že sa žalobkyňa domáhala užívania nehnuteľnosti už v roku 1991 preukazuje zápisnica z označeného súdneho konania vedené na Okresnom súde Bratislava III.

20. K obsahu znaleckého posudku č. 65/2019 vypracovaným Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline sa žalovaní vyjadrili v podaní zo dňa 15.01.2020. Uviedli, že nemožno v žiadnom prípade akceptovať výsledky znaleckého dokazovania, nakoľko tento znalecký posudok síce operuje s konkrétnymi sumami a usiluje sa určitý nárok definovať, avšak napriek veľkému množstvu údajov a výpočtov je vyhotovený neodborne, nepreukazuje, formalisticky a úplne v rozpore so skutkovým a právnym stavom v tejto veci.

21. Súd vykonal dokazovanie z ústnych a písomných vyjadrení sporových strán, ako aj z listinných dôkazov predložených do spisu: Výpis z listu vlastníctva č. 2561 zo dňa 05.08.2002, „Výzva na uhrádzanie podielu na príjmoch z nehnuteľností“ zo dňa 24.07.2002, „Výzva na rokovanie“ zo dňa 02.07.2002, „Pozvánka na rokovanie“ zo dňa 11.07.2002, „Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti“ zo dňa 15.07.2002, „Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti“, „Odpoveď na list zo dňa 14.08.2002“ zo dňa 29.08.2002, „Odpoveď na list z 08.08.2002“ zo dňa 14.08.2002, rozsudok Okresného súdu Bratislava I zo dňa 16.01.2002, spisová značka 13C/96/92, rozsudok Okresného súdu Bratislava I zo dňa 18.11.2011, č. k. 12C/113/2002-441, rozsudok Okresného súdu Bratislava III zo dňa 13.03.2018, č. k. 16C/107/2005-603, znalecký posudok č. 148/2011 v znení doplnení č. 1, 2 a 3, znalecký posudok č. 65/2019, na základe ktorých ustálil nasledovný skutkový a právny stav:

22. Z listu vlastníctva č. 2561 zo dňa 05.08.2002 mal súd preukázané, že vlastníckmi rodinného domu - stavby so súpisným číslom XXX, nachádzajúcim sa na parcele číslo XXX, v okrese Bratislava I, obec BA-m.č. STARÉ MESTO, k.ú. STARÉ MESTO, sú: žalovaný v 1. rade v podiele 3/8, žalovaný v 2. rade v podiele 1/8 a žalobkyňa v podiele 1/2.

23. Listom zo dňa 02.07.2002 vyzvala žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu žalovaného v 1. rade, aby jej oznámil možné termíny v týždni od 08. do 12.07.2002 na osobné stretnutie spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností za účelom rokovania o dohode o spôsobe reálneho využívania predmetných nehnuteľností. Žalobkyňa uviedla, že má reálny záujem o výlučné užívanie jednej bytovej jednotky v dome.

24. Nakoľko na list zo dňa 02.07.2002 žalovaní nereagovali, žalobkyňa opätovne prostredníctvom právneho zástupcu listom zo dňa 11.07.2002 vyzvala oboch žalovaných na rokovania o dohode o spôsobe užívania predmetných nehnuteľností, a to dňa 15.07.2002 o 10,00 hod. v kancelárii právneho zástupcu žalobkyne.

25. Listom zo dňa 15.07.2002 vyzvala žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu žalovaných na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 22.07.2002 o 10,00 hod. s poukazom na skutočnosť, že žalovaní ostali na predchádzajúcu výzvu nečinní.

26. Na list zo dňa 15.07.2002 reagoval žalovaný v 1. rade listom bez označenia dátumu, v ktorom uviedol, že jednal osobne so žalobkyňou a dohodli si stretnutie v termíne, ktorý im obom vyhovuje. Poukázal na skutočnosť, že jeho právny zástupca je práceneschopný, po skončení PN túto skutočnosť právnemu zástupcovi žalobkyne oznámi a za jeho prítomnosti môžu pokračovať v rokovaníach.

27. Listom zo dňa 24.07.2002 žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu vyzvala oboch žalovaných na úhradu podielu na príjme z nehnuteľností. V liste sa, okrem iného, uvádza, že napriek telefonickému potvrdeniu žalovaného v 2. rade, že dňa 20.07.2002 o 10,00 hod. hodine budú žalovaní prítomní v Bratislave, žalovaní neumožnili vstup žalobkyne do nehnuteľnosti, dvere boli uzamknuté, na zvonenie pri vchodových dverách nikto neotváral. Žalobkyňa vyzvala žalovaných, aby v lehote 10 dní od doručenia výzvy uhradili na jej účet sumu vo výške 378.125,- Sk, ktorá predstavuje sumu bezdôvodného obohatenia za neoprávnené užívanie spoluvlastníckeho podielu žalobkyne, ako sumu obvyklého nájomného za obdobie marec až júl 2002. Následne žiadala mesačne do 10. dňa každého nasledného mesiaca bezdôvodné obohatenie za každý ďalší mesiac neoprávneného užívania spoluvlastníckeho podielu žalobkyne žalovanými uhrádzať na jej účet vo výške 75.625,- Sk. Záverom žalobkyňa v liste

uviedla, že v prípade, ak bez prietahov umožnia žalovaní žalobkyni užívať spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti zväži v akom rozsahu alebo či bude od nich žiadať vydanie tohto bezdôvodného obohatenia.

28. Právna zástupkyňa žalovaných listom zo dňa 29.08.2002 reagovala na list zo dňa 14.08.2002 (predmetný list nie je súčasťou dôkazov predložených do spisu - pozn. súdu). Ospravedlnila sa za oneskorenú reakciu. Uvedomujúc si postoj žalobkyne založený na nesporenej skutočnosti, že je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností so všetkými právami, ktoré sa s vlastníctvom spájajú, keďže žalobkyňa však nie je ochotná zohľadniť skutočnosť, že žalovaní nehnuteľnosť dlhodobo užívali v dobrej viere, že sú výluční vlastníci, do domu investovali značné prostriedky a znášali povinnosti z vlastníctva im vyplývajúce, požiadavky žalobkyne sú pre žalovaných neprijateľné, budú musieť byť sporné otázky riešené súdnou cestou.

29. Listom zo dňa 14.08.2002 reagoval právny zástupca žalobkyne na list zo dňa 08.08.2002 (nie je súčasťou spisového materiálu - pozn. súdu), kde okrem iného opätovne upozornil žalovaných prostredníctvom ich právnej zástupkyne, že uvádzané investície a ich vysporiadanie nie je v žiadnom prípade možné viazať na otázku práva žalobkyne užívať jej spoluvlastnícky podiel. Nezakladajú žiadny zákonný dôvod na to, aby žalovaní bránili žalobkyni vo výkone vlastníckeho práva. Preto žalobkyňa očakáva od žalovaných konkrétny termín, odkedy jej bude umožnené zo strany žalovaných užívať jej spoluvlastnícky podiel, resp. kedy je možné o tejto otázke rokovať.

30. Okresný súd Bratislava I rozsudkom zo dňa 16.01.2002 (právoplatným dňa 23.02.2002), č. k. 13C/96/1992-114, určil, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou v spolu- vlastníckom podiele 1/2 nehnuteľností nachádzajúcich sa v Bratislave I, k. ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva Č. XXXX ako pozemok parcelné číslo XXX, zastavaná plocha o výmere 164 m² a stavba - dom W. Č. XXXXXX na parcele Č. XXX. Súd zároveň zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade zaplatiť žalobkyni trovy konania.

31. Okresný súd Bratislava I rozsudkom zo dňa 18.11.2012, č. k. 12C/113/2002-441, zrušil podielové spoluvlastníctvom žalovaných v 1. a 2. rade a žalobkyne k predmetnej nehnuteľnosti; spoluvlastnícky podiel žalobkyne vo výške 4/8 súd prikázal do podielového spoluvlastníctva žalovaného v 1. rade v podiele 3/8 a žalovaného v 2. rade v podiele 1/8; súd zaviazal žalovaného v 1. rade titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalobkyni sumu vo výške 149.250,- eur a žalovaného v 2. rade sumu vo výške 49.750,- eur; návrh žalobkyne na úpravu užívania nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve súd zamietol a žalovaným ako úspešným v spore náhradu trov konania nepriznal.

32. Okresný súd Bratislava III dňa 13.03.2018 rozsudkom č. k. 16C/107/2005-603 o náhradu účelne vynaložených nákladov zaviazal žalobkyňu (v tomto konaní) zaplatiť žalovaným (v tomto konaní) sumu vo výške 47.915,42 eur, ako aj náhradu trov konania. Rozsudok súdu prvej inštancie bol odvolacím súdom potvrdený rozsudkom zo dňa 28.03.2019, č. k. 5Co/245/2018-668. Predmetným rozsudkom okresný súd rozhodol o náhrade nákladov účelne vynaložených na predmetnú rekonštrukciu po dobu oprávnenej držby v období od 05.04.1983 do 28.03.2002 v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jej vrátenia, čiže o čo sa líšila hodnota nehnuteľností v čase vstupu do oprávnenej držby, v čase pred rekonštrukciou v porovnaní s hodnotou nehnuteľnosti v čase po strate oprávnenej držby, strate dobromyseľnosti, v čase po vykonaní rekonštrukcie. Okresný súd konštatoval, že v prípade, ak oprávnený držiteľ vec zhodnotí, má voči vlastníkovi nárok na náhradu účelne vynaložených nákladov, ak tieto náklady účelne vynaložil počas doby, keď mal vec v oprávnenej držbe a za predpokladu, že toto zhodnotenie trvá v dobe vrátenia veci.

33. Znaleckým posudkom č. 148/2011 súdneho znalca Ing. Miloslava Ilavského, PhD. bola stanovená výška regulovaného nájomného za obdobie od 24.02.2001 do 12.05.2011 pre celú nehnuteľnosť vo výške 22.241,92 eur; na spoluvlastnícky podiel žalobkyne prislúcha výška regulovaného nájomného za uvedené obdobie v hodnote 11.120,96 eur. Výšku deregulovaného nájomného (všeobecná - tržná hodnota nájmu) za uvedené obdobie stanovil znalec na hodnotu 581.076,58 eur; na spoluvlastnícky podiel žalobkyne tak pripadá výška deregulovaného nájomného v hodnote 290.538,29 eur. Výška deregulovaného nájomného za predmetné obdobie pre nehnuteľnosť bez suterénu a podkrovia bola stanovená na hodnotu 394.766,16 eur pre celú nehnuteľnosť; deregulované nájomné pre nehnuteľnosť bez suterénu a podkrovia pripadajúce na spoluvlastnícky podiel žalobkyne bolo stanovené v hodnote 197.383,08 eur. Doplnením číslo 2 k znaleckému posudku č. 148/2011 súdny znalec za obdobie od

13.05.2011 do 30.09.2011 stanovil výšku deregulovaného nájomného pre nehnuteľnosť bez suterénu a podkrovia vo výške 11.751,60 eur; na spoluvlastnícky podiel žalobkyne bola výška nájmu stanovená na hodnotu 5.875,80 eur. Regulované nájomné na nehnuteľnosť za uvedené obdobie pre nehnuteľnosť bez suterénu a podkrovia bolo vo výške 966,89 eur a na spoluvlastnícky podiel žalobkyne pripadala hodnota 483,45 eur. Doplnením číslo 3 k znaleckému posudku č. 148/2011 súdny znalec za obdobie od 01.10.2011 do 19.01.2012 stanovil výšku deregulovaného nájomného pre nehnuteľnosť bez suterénu a podkrovia vo výške 9.218,97 eur; na spoluvlastnícky podiel žalobkyne bola výška nájmu stanovená na hodnotu 4.609,49 eur. Regulované nájomné na nehnuteľnosť za uvedené obdobie pre nehnuteľnosť bez suterénu a podkrovia bolo vo výške 759,11 eur a na spoluvlastnícky podiel žalobkyne pripadala hodnota 379,56 eur.

34. Kontrolným znaleckým posudkom č. 65/2019, vypracovaním ktorého bol poverený Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, bol posudzovaný objekt situovaný na Klariskej ulici evidovaný ako rodinný, ktorý má tri nadzemné podlažia, jedno podzemné podlažie a stavebne upravené podkrovia. K rozhodnému obdobiu objekt pozostáva z jedného nebytového priestoru na 1. nadzemnom podlaží (kaviareň s príslušenstvom), z jednej bytovej jednotky umiestnenej na 2. a 3. nadzemnom podlaží (realizovaná rekonštrukcia z pôvodne dvoch dvoj-izbových bytov), zo stavebne upraveného podkrovia (ateliér) a z pivničných priestorov na 1. podzemnom podlaží. Dispozičné riešenie bytovej jednotky pozostáva z troch izieb, chodby, predsieni, komory, kúpeľne s WC a schodiskového priestoru umiestneného na 2. nadzemnom podlaží a dvoch izieb, kuchyne, komory, kúpeľne, chodby a predsieni, schodiskového priestoru do podkrovia umiestnených na 3. nadzemnom podlaží. Podkrovia sa skladá zo schodiskového priestoru, ateliéru a WC. V priestore 1. podzemného podlažia sú dva sklady, schodisko a chodba. Pre stanovenie výšky regulovaného nájomného za rozhodné obdobie vychádzal znalecký ústav z právnych predpisov platných v rozhodnom období. Plochu nebytového priestoru 1. nadzemného podlažia (prízemia) určil znalecký ústav vo veľkosti 63,93 m² a plochu bytu na 2. a 3. nadzemnom podlaží určil vo veľkosti 196,21 m². Regulovaný nájom pre bytovú jednotku určil za rozhodné obdobie vo výške 20.557,63 eur. Pre stanovenie výšky deregulovaného nájomného za objektívnu a univerzálnu metódu považoval znalecký ústav metódu porovnávania. Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu bytu a nebytového priestoru porovnávaním bol použitý transakčný prístup. Na porovnanie bol použitý súbor aspoň troch nehnuteľností za využitia ekonomického, polohového a fyzického faktoru. Aritmetickým priemerom zistil priemernú nájomnú sadzbu pre jednotlivé roky za meter štvorcový, ktoré potom prenásobil rozlohou bytovej jednotky a nebytového priestoru. Takto znalecký ústav určil deregulované nájomné pozostávajúce z ročnej nájomnej sadzby pre byt a pre nebytový priestor pre rozhodné obdobie v celkovej výške 301.713,05 eur. Deregulované nájomné pre spoluvlastnícky podiel žalobkyne pre priestor bytu predstavoval hodnotu 104.221,10 eur a pre nebytový priestor 46.635,42 eur.

35. Podľa § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 136 ods. 1 OZ, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

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

Podľa § 517 ods. 2 OZ, 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.

Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

36. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že nárok žalobkyne uplatnený v predmetnom spore je daný. Pôvodne sa žalobkyňa proti žalovaným domáhala vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré im malo plynúť z bezplatného užívania spoluvlastníckeho podielu žalobkyne na označenej nehnuteľnosti v celkovej výške 320.062,- eur (9.642.187,50 Sk) za obdobie od 05.04.1983 do 31.03.2004 spolu s príslušenstvom, ako aj náhrady škody, ktorá jej mala byť spôsobená protiprávnym bránením v užívaní jej spoluvlastníckeho podielu vo výške 6.970,72 eur (210.000,- Sk). Počas konania

žalobkyňa viackrát upravovala petit žaloby, či už čiastočným späťvzatím žaloby, resp. jej rozšírením, kedy naposledy sa domáhala rovnakým titulom istiny vo výške 184.342,05 eur s príslušenstvom, a to za obdobie od 23.02.2002 do 19.01.2012.

37. Nespornými skutočnosťami, resp. ku skutočnostiam, ktoré mal súd v konaní za preukázané, patrilo tvrdenie žalobkyne o nadobudnutí spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnosti - Y. P. na S. T. Č.. X B. O. na základe kúpno-predajnej zmluvy v roku 1949. Počas bývalého režimu pripadol podiel žalobkyne na predmetnej nehnuteľnosti na základe uznesenia Ľudového súdu v Bratislave zo dňa 17.08.1956, č.k. TX 262/50, Československému štátu. V roku 1969 bolo toto uznesenie zrušené rozsudkom Najvyššieho súdu v Prahe, sp. zn. 8 TZ 23/69 zo dňa 17.03.1969. S podielom žalobkyne však naďalej nakladal Bytový podnik Bratislava I a tento dňa 05.04.1983 kúpno-predajnou zmluvou previedol podiel žalobkyne na žalovaného v 1. rade a jeho manželku. Žalovaný v 2. rade vstúpil do vlastníckych práv dedením. Žalobkyňa sa svojho vlastníckeho práva domáhala súdnou cestou a Okresný súd Bratislava I rozsudkom zo dňa 20.02.2001, sp. zn. 13C/96/92 určil, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou na predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/2. Žalovaní majú za to, že sú dobromyseľní vlastníci, reálna deľba nehnuteľnosti neprichádzala do úvahy, do nehnuteľnosti vložili nemalé finančné prostriedky na rekonštrukciu, obrátili sa preto na súd, aby zrušil a vypořiadal podielové spoluvlastníctvo medzi podielovými spoluvlastníkmi, o čom rozhodol Okresný súd Bratislava I rozsudkom zo dňa 18.11.2012, č. k. 12C/113/2002-441.

38. V medziobdobí, kedy súd určil, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou a zrušením podielového spoluvlastníctva žalobkyne na predmetnej nehnuteľnosti, sa žalobkyňa domáhala užívania svojho spoluvlastníckeho podielu. Túto skutočnosť mal súd preukázanú listami, adresovanými žalobkyňou prostredníctvom jej právneho zástupcu žalovaným, kedy reálne navrhovala termíny stretnutia so žalovanými za účelom uzatvorenia dohody o spoločnom užívaní nehnuteľnosti, resp. ak žalovaní nie sú za žiadnych okolností ochotní pristúpiť na takúto dohodu, tak žiadala o vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré vznikalo na strane žalovaných tým, že užívali bezodplatne jej podiel na nehnuteľnosti. Žalovaní v priebehu konania na viacerých miestach namietali, že tieto tvrdenia nie sú ničím preukázané (napr. zápisnicou z polície). Súd konštatuje, že žalovaní nepopreli, že by ich žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu kontaktovala, nepopreli, že by im neboli doručené výzvy, ktoré žalobkyňa predložila ako listinné dôkazy do konania, nepreukázali, že by akýmkoľvek ústretovým konaním zo strany žalovaných (umožnením obhliadky, ktorej sa žalobkyňa domáhala minimálne vtedy, keď mala záujem predložiť do konania súkromný znalecký posudok a žalovaní odkázali na to, že na vstup znalca musia byť zaviazaní rozhodnutím súdu; odovzdaním kľúčov od nehnuteľnosti a umožnenia užívať ktorúkoľvek časť nehnuteľnosti aspoň z časti), ktoré by znamenalo, že žalobkyňa dobrovoľne neužívala svoj spoluvlastnícky podiel. Súd naopak dospel k záveru, že žalovaní znemožňovali užívať podiel na nehnuteľnosti žalobkyne.

39. Súd posúdil predmetný spor podľa vyššie citovaných zákonných ustanovení, z ktorých vyplýva, že obsahom spoluvlastníckeho práva je, okrem iného, aj oprávnenie vlastníka vec v medziach zákona užívať. Vec môže byť v spoluvlastníctve aj viacerých osôb, pričom spoluvlastnícky podiel vyjadruje mieru účasti spoluvlastníka na vzťahu k spoločnej veci. To znamená, že vyjadruje aj mieru účasti, pokiaľ ide o užívanie spoločnej veci. Každý zo spoluvlastníkov v zmysle § 137 ods. 1 OZ je oprávnený spoločnú vec užívať v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu. V prípade, že spoluvlastníkovi nie je zabezpečené užívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu, má právo na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady vo forme peňažného plnenia. Tomuto právu potom korešponduje povinnosť spoluvlastníka, ktorý vec užíva, takéto plnenie spoluvlastníkovi, vylúčenému z užívania spoločnej veci, poskytnúť. Treba zdôrazniť, že aj keď medzi podielovými spoluvlastníkmi nedôjde k dohode o užívaní spoločnej veci a jeden alebo viacerí z nich vec užívajú, nie je možné dospieť k záveru, že vec je užívaná bez právneho dôvodu. Právnym dôvodom na užívanie veci aj v takomto prípade je ich spoluvlastnícke právo. Spoluvlastnícky podiel vyjadrujúci mieru účasti spoluvlastníka na právach a povinnostiach k spoločnej veci nie je podiel na veci reálne vymedzený, ale je len podielom ideálnym. V rámci neho nie je možné preto oddeliť, čo je výlučne podiel jedného spoluvlastníka a čo je výlučne podiel druhého spoluvlastníka, resp. podiely ostatných spoluvlastníkov. Z uvedeného možno vyvodiť, že 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 upraveným. V prípade, že sa spoluvlastníci na 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. (Uznesenie NS SR zo dňa 08. júna 2010, sp. zn. 5Cdo 184/2009; pre porovnanie pozri aj Uznesenie NS SR zo dňa 27. 10. 2010, sp. zn. 6Cdo/184/2010).

40. Uvedený nárok nemožno právne kvalifikovať ako nárok z bezdôvodného obohatenia. Potom ani premlčanie nie je možné posúdiť podľa ustanovenia § 107 ods. 1 a 2 OZ, podľa ktorého sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil, resp. najneskôr za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo. Žalovaní v priebehu konania viackrát namietli premlčanie nárokov žalobkyne, o ktoré rozšírila svoju žalobu za obdobie od 01.10.2007 do 05.10.2007, ktorý bol uplatnený podaním doručeným do podateľne dňa 06.10.2009, ako aj nárok za obdobie od 01.10.2009 až 11.10.2009, ktorý bol uplatnený podaním doručeným do podateľne dňa 12.10.2011. Súd aplikujúc všeobecnú trojročnú premlčaciu dobu v zmysle § 101 OZ dospel k záveru, že nárok žalobkyne za namietané obdobie bol na súde uplatnený včas a preto k jeho premlčaniu nemohlo dôjsť.

41. Žalobkyňa si výšku náhrady za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu žalovanými nad rámec ich spoluvlastníckeho podielu vyčíslila na výzvu súdu podaním doručeným súdu dňa 23.04.2004. Žalovaní namietli, že žalobkyňa si riadne nevyčíslila aspoň z časti uplatnený nárok priamo v žalobe, a preto sa domnievali, že jej nie je možné priznať ani nárok za obdobie od podania žaloby do dňa 23.04.2004. Súd v tejto súvislosti poukazuje na ustanovenie § 112 OZ, v zmysle ktorého, ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje, premlčacia doba od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie. Inštitútom spočívania (prerušená) premlčacej doby sa zabezpečuje nemožnosť premlčania práva počas doby, v ktorej sa sporová strana, v tomto prípade žalobkyňa, domáha svojho práva na súde. Žalobkyňa svoju žalobu na výzvu súdu doplnila a teda v konaní riadne pokračovala. Námietku premlčania žalovaných aj v tomto prípade vyhodnotil súd ako nedôvodnú.

42. Žalobkyňa v priebehu konania navrhla z dôvodu objektivizácie výšky jej nároku, určiť výšku náhrady znaleckým dokazovaním. Súdny znalec Ing. Miloslav Ilavský, PhD. vo svojom znaleckom posudku stanovil výšku tak regulovaného, ako aj neregulovaného nájomného vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti. Žalovaní namietali viaceré pochybenia znalca v znaleckom posudku, predovšetkým nesprávne rozdelenie nehnuteľnosti na bytovú jednotku a nebytové priestory, za ktoré označil pivnicu a ateliér. Pivnica mala slúžiť ako príslušenstvo, a ateliér posudzoval ako plnohodnotný nebytový priestor, čo bolo podľa názoru žalovaných v rozpore so skutočnosťou. Namietli aj rozdelenie bytu na dve bytové jednotky, ktoré však nespĺňali kritériá stanovené zákonom č. 182/1993 Z. z.. Z uvedených dôvodov žalovaní navrhli vykonať kontrolné znalecké dokazovanie.

43. Aj keď sa žalobkyňa nestotožnila s výpočtom nájomného za rozhodné obdobie uvedené v kontrolnom znaleckom posudku vypracovanom Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, závery vecne nenamietala a ponechala vec v plnom rozsahu na posúdenie súdu. Žalovaní k obsahu kontrolného znaleckého posudku v podaní zo dňa 15.01.2020 len uviedli, že nemožno v žiadnom prípade akceptovať výsledky znaleckého dokazovania, nakoľko tento znalecký posudok síce operuje s konkrétnymi sumami a usiluje sa určitý nárok definovať, avšak napriek veľkému množstvu údajov a výpočtov je vyhotovený neodborne, nepreukazne, formalisticky a úplne v rozpore so skutkovým a právnym stavom v tejto veci. Uvedenú argumentáciu posúdil súd ako nedôvodnú. V rámci sporového konania nie je postačujúce, a to ani na strane žalovaných, formálne vytknúť nedostatky znaleckého posudku a spoliehať sa na to, že súd na základe takého konania žalovaných nebude namietaný znalecký posudok akceptovať. Povinnosťou žalovaných bolo uviesť, v čom konkrétnom vidia nedostatky, z akého dôvodu je posudok v rozpore so skutkovým a právnym stavom veci, keď znalecký ústav zodpovedal aj otázky, ktoré žalovaní namietali v súvislosti s nesprávnym rozdelením nehnuteľnosti. V prípade, ak by súd posúdil tieto dôvody ako oprávnené, bolo možné predvolať zástupcu znaleckého ústavu na pojednávanie, kde by prípadné otázky zodpovedal, resp. mohol byť vypracovaný doplňujúci znalecký posudok, tak ako to bolo v prípade posudku Ing. Miloslava Ilavského, PhD.. Uvedený návrh však musí byť súdu navrhnutý sporovou stranou. Nakoľko išlo o kontrolný znalecký posudok, ktorý podľa názoru súdu odstránil namietané nezrovnalosti v znaleckom posudku Ing. Ilavského, PhD., sporové strany nevzniesli odôvodnené námietky, súd pre potreby rozhodnutia vychádzal z jeho záverov.

44. Žalovaní v priebehu konania v súvislosti s výpočtom výšky „bezodôvodného obohatenia“ poukazovali na potrebu aplikácie regulovaného nájomného. Súd poukazuje na ustanovenie § 4 ods. 1 písm. b) opatrenia Ministerstva financií SR o regulácii cien nájmu bytov 01/R/2001 účinného v rozhodnom čase, v zmysle ktorého sa toto opatrenie o aplikácii regulovaného nájomného neuplatní v prípade, ak ide o byty vo vlastníctve fyzických osôb. Regulované nájomné je možné uplatniť len pri bytoch v domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov (§ 3 citovaného opatrenia). Ide napríklad o zákon č. 298/1990 Zb. o úprave niektorých majetkových vzťahov rehoľných rádov a kongregácií a arcibiskupstva olomouckého v znení zákona č. 338/1991 Zb., zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov, zákon č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách v znení neskorších predpisov, zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 107/1993 Z. z. o vrátení majetku Matici slovenskej v znení nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 221/2000 Z. z., zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam v znení zákona č. 97/2002 Z. z.. Nakoľko v zmysle citovaných ustanovení je aplikácia regulovaného nájomného na prejednávany spor vylúčená, súd vychádzal pri stanovení výšky náhrady za neužívanie nehnuteľnosti v rozsahu spoluvlastníckeho podielu žalobkyne z vyčíslenia deregulovaného nájomného v zmysle výpočtov uvedených v kontrolnom znaleckom posudku.

45. I keď má žalobkyňa nesporne nárok na užívanie celej nehnuteľnosti v rozsahu jej spoluvlastníckeho podielu, žalobkyňa sa žalobou domáhala vydania náhrady za neužívanie bytovej jednotky a nebytového priestoru (kaviarne), bez suterénu a ateliéru, ktoré podľa jej názoru nie sú komerčne využiteľné. Znalecký ústav vychádzal pri svojich výpočtoch z tejto skutočnosti a stanovil deregulované nájomné pre byt a nebytový priestor pre rozhodné obdobie od 24.02.2001 do 19.01.2012 pripadajúce na spoluvlastnícky podiel žalobkyne vo výške 150.856,52 eur. Žalobkyňa si poslednou zmenou žaloby nárokovala od žalovaných sumu za obdobie od 23.02.2002 do 19.01.2012. Z uvedeného dôvodu súd odpočítal zo sumy 150.856,52 sumu za obdobie 24.02.2001 do 31.12.2001 vo výške 10.057,49 eur (20.114,98 / 2). Zároveň bolo potrebné zistiť aj výšku nájomného za obdobie od 23.02.2002 do 31.12.2002. Tu súd vychádzal zo sumy 29.004,61 eur, na spoluvlastnícky podiel žalobkyne tak pripadlo 14.502,31, nájomné na jeden kalendárny deň (14.502,31 / 365) predstavuje sumu 39,73 eur x počet dní 312 (od 23.02.2002 vrátane do 31.12.2002 vrátane), nájomné pripadajúce na uvedené obdobie na spoluvlastnícky podiel žalobkyne tak je vo výške 12.395,76 eur. Ostatné nájomné za jednotlivé uplatnené obdobia vypočítané znaleckým ústavom ostali nezmenené. Súd majúci v zmysle vyššie uvedených skutočností nárok žalobkyne za dôvodný, priznal žalobkyni sumu vo výške 138.692,49 eur. V prevyšujúcej časti súd žalobu zamietol. Obvykle sa nájomné v súvislosti s bytmi a nebytovými priestormi uhrádza v mesačných lehotách. Žalobkyňa s poukazom na spôsob výpočtu v oboch znaleckých posudkoch, teda uvedenie nájomného za jednotlivé roky, z dôvodu prehľadnosti a zjednodušenia žiadala priznať zákonný úrok z omeškania odo dňa nasledujúceho po uplynutí kalendárneho roka do zaplatenia. Súd majúci za to, že žalovaní náhradu na užívanie nehnuteľnosti nad rámec ich spoluvlastníckeho podielu nezaplatili žalobkyni riadne a včas, dostali sa do omeškania a preto zákonný úrok z omeškania žalobkyni priznal tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

46. Záverom sa súd ešte vyjadrí k námietke žalovaných ohľadom tvrdených skutočností, že žalovaní boli nútení nehnuteľnosť po jej dobromyseľnom nadobudnutí do užívania schopného stavu uviesť výlučne na vlastné náklady, na čom sa žalobkyňa ničím nepodieľala, a tak podľa ich názoru nemala nárok na náhradu za neužívanie jej spoluvlastníckeho podielu, inak by práve na jej strane došlo k obohateniu na úkor žalovaných. Táto námietka je podľa názoru súdu vyvrátená rozsudkom Okresného súdu Bratislava III zo dňa 13.03.2018, č. k. 16C/107/2005-603, ktorým označený súd rozhodol o náhrade účelne vynaložených nákladov spojených s rekonštrukciou predmetnej nehnuteľnosti vo výške 47.915,42 eur, ktoré bola žalobkyňa povinná zaplatiť žalovaným za zhodnotenie nehnuteľnosti. To znamená, že žalobkyňa nemala záujem len o výhody a práva vyplývajúce z jej vlastníckeho práva, ale sa zároveň rovnakým dielom podieľala aj na povinnostiach spoluvlastníka, ako to má na mysli ustanovenie § 137 OZ.

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

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

49. Žalobkyňa žiadala pre prípad, že by súd vychádzal zo záverov kontrolného znaleckého posudku a priznal žalobkyni sumu nižšiu, ako si vyčíslila posledným rozšírením žaloby vychádzajúc zo záverov znaleckého posudku Ing. Ilavského, prihliadnuť na dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle § 257 CSP a nepriznať náhradu trov konania protistrane.

50. Náhradu trov konania ovláda zásada úspechu vo veci, ktorá je doplnená zásadou zavinenia. Úspech vo veci sa zisťuje porovnaním žalobného petitu pri podaní žaloby a výroku rozhodnutia, ktorým sa o veci rozhodlo. U žalobkyne ide o plný úspech vo veci vtedy, ak sa výrok meritórneho rozhodnutia zhoduje so žalobným petitom, t. j. ak sa jej žalobe vyhovel v plnom rozsahu, u žalovaného ide o plný úspech vtedy, ak bola žaloba v celom rozsahu zamietnutá. Je možné konštatovať, že takáto situácia v posudzovanej veci nenastala, pretože súd rozhoduje rozsudkom len o časti žaloby, zmena ktorej bola naposledy pripustená uznesením na pojednávaní dňa 03.11.2014 vo výške 184.342,05 eur.

51. Zmyslom využitia zásady zavinenia je zasa sankčná náhrada trov konania, uložená rozhodnutím súdu tomu, kto ich vznik zaviniel. Pri čiastočnom zastavení konania v dôsledku späťvzatia žaloby je pre vyriešenie otázky náhrady trov konania rozhodujúce zistenie, ktorá zo strán zaviniela z procesného hľadiska čiastočné zastavenie konania, resp. či, a ak áno, v ktorej časti bola žaloba zobrať v časti späť pre správanie žalovaného. Je povinnosťou súdu skúmať procesnú zodpovednosť pri zastavení konania a vyriešiť ju predbežne v rámci právnej úpravy obsiahnutej v ustanovení § 256 ods. 1 CSP. V rámci rozhodovania o trovách celého konania je nutné vyhodnotiť zastavenie konania v tej-ktorej časti späťvzatia žaloby ako úspech žalobkyne alebo úspech žalovaného v spore. Ak žalobkyňa nevezala pôvodne podanú žalobu v časti späť pre správanie žalovaného, je to potom žalobkyňa, ktorá procesne zastavenie konania zaviniela.

52. Je nepochybné, že pôvodne sa žalobkyňa žalobou doplnenou o špecifikáciu petitu doručenú súdu dňa 23.04.2004 domáhala proti žalovaným celkom nároku vo výške 320.062,- eur (9.642.187,50 Sk) za obdobie od 05.04.1983 do 31.03.2004 spolu s príslušenstvom, ako aj náhrady škody vo výške 6.970,72 eur. V priebehu konania vzala žalobu v značnej časti späť. Súd nemôže konštatovať, že by tak urobila z dôvodov na strane žalovaných. Je právom žalobcu ako pána sporu disponovať s predmetom sporu, žalobca je však zároveň aj povinný si uplatnený nárok riadne vyčíslieť. Ak žalobca výšku uplatneného nároku nadhodnotí a potom je nútený túto výšku korigovať, toto sa nemôže pričítať na ujmu žalovanému.

53. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP. Pri stanovení pomeru úspechu súd vychádzal z pôvodne uplatnenej istiny vo výške 327.032,72 eur (320.062 + 6.970,72) a týmto rozhodnutím priznanej výške nároku v sume 138.692,49 eur. Pomer úspechu žalobkyne je $(138.692,49 / 327.032,72 \times 100)$ 42,41 %, pomer úspechu žalovaných (100 - 42,41) je 57,59 %, potom celkový úspech žalovaných je $(57,59 - 43,33)$ 15,18 %. Súd priznal nárok žalovaným proti žalobkyni na náhradu trov konania v rozsahu 15,18 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

54. Na návrh sporových strán súd nariadil v konaní znalecké dokazovanie. Napriek tomu, že súd rozhodol o zložení preddavku na vykonanie tohto dôkazu, tento preddavok nepokrýval celú odmenu znalcovi a odmena bola uhradená zo štátneho rozpočtu. O náhrade trov konania štátu, ktoré vznikli za účinnosti OSP, súd rozhoduje podľa výsledku konania podľa § 255 či § 256 CSP v spojení s § 253 CSP a § 470 ods. 2 CSP s tým, že o samotnom nároku rozhodne sudca a o výške súdny úradník. Súd IV. výrokom rozsudku rozhodol o povinnosti zaplatiť sporovým stranám náhradu trov konania v štátu podľa ich úspechu v konaní, pre tento účel bola v konaní na 57,59 % neúspešná žalobkyňa a na 42,41 % neúspešní žalovaní.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia na Okresnom súde Bratislava I v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepreloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto odvolanie podal.

Podľa § 363 CSP, 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).

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

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

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

i)

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

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

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

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

Exekúciu možno vykonať len na návrh oprávneného alebo na návrh toho, kto preukáže, že naňho prešlo právo z rozhodnutia (§ 37 ods. 3) (ďalej len „oprávnený“). Oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa tohto zákona, ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie (§ 38 ods. 1, 2 Exekučného poriadku). Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z. z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z. z.).