

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 23Co/47/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8115222223
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Miloš Kolek
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8115222223.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Miloša Koleka a členov senátu JUDr. Mariany Muránskej a JUDr. Daniely Babinovej v právnej veci žalobkyne: K. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. X., XXX XX K., zastúpenej JUDr. Slavomírom Kučmášom, advokátom so sídlom Plynárenská 1, 071 01 Michalovce, proti žalovanej: A. O., rod. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXX, XXX XX N., zastúpenej JUDr. Petrom Čurillom, advokátom so sídlom Hlavná 11, 080 01 Prešov, o zaplatenie 25.200 eur s prísl., o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 29C/350/2015-248 zo dňa 03.12.2018 takto

rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu a priznal žalovanej voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. Rozsudok odôvodnil tým, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala zaplatenia 25.200 eur titulom náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu za obdobie od augusta 2012 do augusta 2015. Žalobu odôvodnila tým, že sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, vedených na LV č. XXXX, k. ú. N., každá v 1. V spoločnej nehnuteľnosti sa nachádzajú aj X podkrovné byty, žalobkyňa užíva okrem svojho bytu aj byt a parkovacie miesto patriace žalobkyni bez súhlasu žalobkyne a bez uzavretej zmluvy a za užívanie neposkytla žalobkyni žiadnu protihodnotu. Súd uviedol, že dokazovaním bolo preukázané, že obe sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, vedených na LV č. XXXX, k. ú. N.. Nárok spoluvlastníka na náhradu za užívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu nevzniká, ak spoluvlastník užíva len časť veci v rozsahu neprevyšujúcom jeho spoluvlastnícky podiel, pričom v takomto prípade nebráni nič druhému spoluvlastníkovi, aby užíval zostávajúcu časť veci. Z predložených listinných dôkazov nepochybne vyplýva, že celková výmera podlahových plôch bytových a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbách súpisné č. XXXX a XXXX na H. č. XXX a J. X/A je 933,49 m² (stavba na H. č. XXX - prízemie nebytové priestory 78 m² a 60 m²; poschodie nebytový priestor o výmere 168 m² a podkrovie byt O. 71,03 m² a byt D. 55,63 m²; technický priestor - átrium 16 m² a pivnica 150 m²; stavba J. X/O. - prízemie nebytový priestor 64,41 m²; poschodie byt 1 64,25 m² a byt 2 58 m² a podchod - átrium 148,17 m²). Z výsledkov vykonaného dokazovania nesporne vyplynulo, že žalovaná výlučne užíva časť stavby na H. XXX, a to byt O. 71,03 m², byt D. 55,63 m², časť technického priestoru v átriu 8 m², časť pivnice ako skladovací priestor o výmere 10 m², časť átria na parkovanie 2 áut a sedenie 29 m² v celkovom rozsahu 173,66 m². Okrem uvedených priestorov súd započítal do jej užívacieho stavu aj 1 prenajatých priestorov, z ktorých každej z podielových spoluvlastníčok je vyplácané nájomné v rozsahu 50 %. Na základe uvedeného tak bolo ustálené, že žalovaná v rozhodnom období v rokoch 2012 - 2013 užívala výlučne bytové priestory na H. č. XXX a časť nebytových priestorov v rozsahu 173,66 m² vrátane 1 prenajatých priestorov v rozsahu 185,20 m², teda užívala predmetné nehnuteľnosti v celkovom rozsahu 358,86 m², čo predstavuje 38 % z celkovej výmery podlahových plôch bytových, ako aj nebytových priestorov. V r. 2014 a 2015 výlučne užívala bytové a nebytové priestory v rozsahu 173,66 m² po započítaní 1 prenajatých priestorov v rozsahu 101,205 m² tak užívala predmetné nehnuteľnosti v

rozsahu 274,865 m², čo predstavuje 29 % z celkovej výmery podlahových plôch bytových a nebytových priestorov stavieb v podielovom spoluvlastníctve sporových strán. Keďže žalovaná preukázateľne v rozhodujúcom období neužívala zostávajúcu časť nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve sporných strán možno konštatovať, že výlučným užívaním bytových, ako aj často nebytových priestorov stavby, nachádzajúcej sa na H. XXX, nemohlo u nej dôjsť k užívaciemu stavu nad rámec jej spoluvlastníckeho podielu. Žalobkyňou, ani jej právnou predchodkyňou nebolo preukázané, že v rozhodnom období im bolo bránené užívať zostávajúcu časť nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve. Súd zamietol návrh na vykonanie znaleckého dokazovania za účelom rozdelenia objektov stavby na bytové a nebytové priestory s určením výšky zodpovedajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach stavby s poukazom na to, že v rozhodnom období, za ktoré žalobkyňa požaduje náhradu za užívanie spoluvlastníckeho podielu, boli oba objekty stavieb v podielovom spoluvlastníctve sporových strán označené jedným súpisným číslom bez ich rozdelenia na bytové a nebytové priestory a v takomto prípade je vylúčená aplikácia z. č. 182/1993 Z.z.. Ak by aj prichádzala do úvahy aplikácia z. č. 182/1993 Z.z., k rozdeleniu objektov stavieb a k zápisu jednotlivých bytových a nebytových priestorov by došlo až po rozhodnom období, a preto by súd nemohol pri posúdení užívacieho stavu vychádzať z právnych zmien, ktoré nastali v zápisoch katastra nehnuteľností po žalovanom období. Okrem toho je podľa názoru súdu prvej inštancie vylúčená aplikácia z. č. 182/1993 Z.z. s poukazom na novelizáciu § 24. Z jeho znenia vyplýva, že ustanovenie tohto zákona, týkajúcu sa bytového domu sa vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej 1/3 podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej 4 byty. Predmetná nehnuteľnosť tieto podmienky nespĺňa. Súd skonštatoval, že žalovaná neužíva nehnuteľnosť v predmete podielového spoluvlastníctva nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu, a preto žalobu zamietol. Výrok o trovách konania odôvodnil ust. § 555 ods. 1 CSP:

2. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podala odvolanie žalobkyňa. Uviedla, že súd dospel k nesprávnemu záveru, keď uviedol, že žalovaná užíva z celkového súčtu podlahových plôch iba 21 %, a teda neužíva spoločnú nehnuteľnosť nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu. Táto skutočnosť nevyplýva zo žiadnych vykonaných dôkazov. Práve naopak, aj keď súd zamietol návrh na vykonanie znaleckého posudku ako nepotrebný, z listín, ktoré sú obsahom spisu nijako nevyplývajú závery súdu o určení rozsahu užívania spoluvlastníckeho podielu. Zo žiadnych vykonaných dôkazov nevyplývala, aby existovala medzi žalobkyňou a žalovanou dohoda o užívaní spoločnej veci. Uzavretie akejkoľvek dohody žalobkyňa v žalobe popierala a žalovaná uzavretie akejkoľvek dohody o užívaní spoločnej veci nepreukázala. Nesprávne právne posúdenie veci je okrem iného aj v tom, že súd na jednej strane poukazuje na ustálenú judikatúru NS SR č. 6Cdo/184/2010, ktorá pri posudzovaní rozsahu užívania berie do úvahy nielen veľkosť užíwanej časti, ale aj hodnotu užívaných častí a súd na druhej strane zmiešal celú výmeru budovy a z toho vychádzal pri určení rozsahu užívania spoločnej nehnuteľnosti, teda žalovaná podľa názoru súdu môže užívať výlučne výmeru bytov a žalobkyňa oproti tomu výmeru napr. átria alebo dufartu. Skutkovo a právne neodôvodnené je aj rozhodnutie súdu o nepripustení súkromného znaleckého posudku, ktorý by pomohol určiť skutočné užívanie budov podľa jednotlivých bytov a nebytových priestorov. V danom prípade nie je relevantné to, že ak by došlo k rozdeleniu a zápisu objektov stavieb až po rozhodnom období, súd by nemohol vychádzať z právnych zmien, ktoré nastali v zápisoch katastra. V tomto prípade nejde o delenie nehnuteľností, ako napr. pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, ide iba o určenie už existujúcich stavebnotechnických jednotiek bytov, nebytových priestorov a im prislúchajúcim spoločných častí. Za nesprávny považuje aj názor súdu, že na predmetnú nehnuteľnosť nie je možné aplikovať z. č. 182/1993 Z.z.. Vykonaním navrhovaného znaleckého posudku by došlo k určení jednotlivých bytov a nebytových priestorov a tým k objektívnejšiemu a relevantnému posúdeniu rozsahu užívania budovy. Navrhla, aby odvolací súd rozsudok zrušil alebo alternatívne zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie.

3. Vo vyjadrení k odvolaniu žalovaná navrhla rozsudok potvrdiť.

4. Odvolací súd preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, a zistil, že odvolanie žalobkyne je dôvodné. Dôvodná je odvolacia námietka spočívajúca v tom, že v danom prípade nie je možné pri hodnotení toho, či žalovaná užíva nehnuteľnosť nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, vychádzať len z matematicky vyjadrenej podlahovej plochy celej spoločnej nehnuteľnosti a tej časti, ktorú výlučne užíva žalovaná. Pri určení toho, či spoluvlastník užíva svoj spoluvlastnícky podiel nad jeho rozsah, je dôležitá aj „kvalita“ jednotlivých častí spoločnej veci. Odvolací súd súhlasí so žalobkyňou, keď v odvolaní uviedla, že je rozdiel, či spoluvlastník užíva určitú výmeru spoločnej nehnuteľnosti tvorenú bytom alebo nebytovým priestorom, podchodom, resp. átriom.

5. Doposiaľ bolo preukázané, že zo spoločných priestorov strán je určitá časť nevyužitá, ďalšia časť v nájme (pričom výnos z nájmu si strany delia), a poslednú časť tvoria dva podkrovné byty. Spor medzi stranami spôsobuje užívanie dvoch podkrovných bytov výlučne žalovanou bez poskytnutia finančnej náhrady žalobkyni. K takémuto výlučnému užívaniu bytov došlo podľa tvrdenia žalovanej na základe dohody spoluvlastníkov (žalovanej a právnej predchodkyne žalobkyne). Obsahom dohody má byť podľa tvrdenia žalovanej aj to, že právna predchodkyňa žalobkyne môže výlučne užívať byt v druhej spoločnej nehnuteľnosti strán (ktorý je teraz zrejme nevyužitý). Žalovaná takúto dohodu potvrdila aj vo svojej výpovedi. Žalobkyňa takúto dohodu popiera, súd však nevykonal navrhnutý dôkaz (výsluch právnej predchodkyne žalobkyne), ktorý je relevantný pre posúdenie existencie dohody o užívaní bytov výlučne žalovanou. Ak by takáto dohoda existovala, žaloba by zrejme bola nedôvodná (pokiaľ by neboli preukázané iné významné okolnosti).

6. Pokiaľ vyššie uvedená dohoda nie je preukázaná, tak potom žalovaná výlučným užívaním dvoch sporných bytov užíva spoločnú nehnuteľnosť nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Pre vyčíslenie nároku žalobkyne je potrebné zaoberať sa iba hodnotou nájmu týchto bytov, nie zvyškom spoločných nehnuteľností (zvyšok nehnuteľností je buď neužívaný alebo sa výnos medzi spoluvlastnícky delí). Je bez právneho významu že konkrétne priestory v spoločnej nehnuteľnosti nie sú zapísané ako samostatné veci, dôležitá je možnosť ich samostatného užívania. Skutkové závery o cene užívania bytov z rozsudku súdu prvej inštancie nevplývajú.

7. Tvrdenie žalovanej, že dôvodom na zamietnutie žaloby je aj to, že právna predchodkyňa žalobkyne podiel na nehnuteľnosti získala darom od žalovanej, sa nejaví ako dôvod na zamietnutie žaloby. Pokiaľ sa žalobkyňa stala vlastníčkou v súlade s právom a bez obmedzení, má všetky práva vlastníka, vrátane práva na užívanie spoločnej veci v rozsahu zodpovedajúcom jej podielu.

8. Z uvedených dôvodov odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok postupom podľa § 389 ods. 1 písm. b) a c) CSP a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Súd prvej inštancie zistí, či žalovaná užíva výlučne dva sporné byty na základe dohody z právnu predchodkyňou žalobkyne. Ak tvrdená dohoda bude preukázaná, žaloba je nedôvodná. Ak takáto dohoda nebude preukázaná, má žalobkyňa nárok na 1 z ceny nájmu predmetných dvoch bytov za žalované obdobie.

9. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 420 CSP alebo 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). Povinnosť byť zastúpený advokátom neplatí za podmienok ustanovených v § 429 ods. 2 CSP.