

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 22C/4/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1418200403
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Matayová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2019:1418200403.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v právnej veci žalobcov: 1/ U. B. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XXXX/XX, 901 01 Malacky, 2/ A. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXXX/XX, 901 01 Malacky, obaja zastúpení: JUDr. Ester Bujnovská, advokátka, Záhorácka 5478/15B, 901 01 Malacky, proti žalovanej: J. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. XXX/XX, 906 38 Rohožník, zastúpená: JUDr. Marta Vícenová, advokátka, Záhorácka 5478/11B, 901 01 Malacky, o zaplatenie 4.399,92 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobkyni v 1. rade sumu vo výške 2.199,96 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 2.199,96 Eur od 22.01.2018 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcovi v 2. rade sumu vo výške 2.199,96 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 2.199,96 Eur od 22.01.2018 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobcom v 1. a 2. rade p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100%.

IV. Svedkyni D. A. p r i z n á v a nárok na náhradu svedočného voči žalovanej v rozsahu 100%.

V. O výške náhrady trov konania a svedočného súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou zo dňa 19.01.2018, doručenou tunajšiemu súdu dňa 25.01.2018 domáhali, aby súd zaviazal žalovanú na zaplatenie sumy 4.399,92 Eur spoločne a nerozdielne spolu s 5% ročným úrokom z omeškania zo sumy 4.399,92 Eur od 22.01.2018 do zaplatenia a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia sú spolu so žalovanou podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - bytu č. XX na X. poschodí bytového domu, súpis. Č. XXXX v Bratislave, na ulici Z., číslo vchodu XX, ktorý je vybudovaný na pozemku parc. reg. „C“ parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/XX, predmetný byt je zapísaný na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre k. ú. Karlova Ves, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava - m. č. Karlova Ves a k tomuto bytu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti 7890/639403. Spoluvlastnícky podiel každého zo žalobcov je 1/6. Spoluvlastnícky podiel žalovanej je 4/6. Podielové spoluvlastníctvo strán sporu vzniklo na základe Osvedčenia o dedičstve sp. zn. 65D 109/2013 zo dňa 22.05.2013 vydaného v dedičskom konaní po právnom predchodcovi žalobcov a manželovi žalovanej. Byt, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve strán sporu, dlhodobo užíva výlučne žalovaná. Žalovaná za dlhodobé užívanie spoluvlastníckych podielov žalobcov vo veľkosti 2/6 neposkytuje žalobcom žiadne peňažnú ani nepeňažnú náhradu. Žalobcovia zároveň nemajú do predmetného bytu žiadny

prístup, nemajú k dispozícii kľúče od tejto nehnuteľnosti, a teda nemajú ani žiadnu možnosť faktickej dispozície so svojimi podielmi, resp. nemajú možnosť svoje vlastnícke podiely užívať. Medzi stranami sporu nedošlo k uzatvoreniu žiadnej zmluvy, ktorej predmetom by bola úprava spôsobu užívania bytu medzi jednotlivými spoluvlastníkmi. Napriek skutočnosti, že žalovaná nie je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, túto dlhodobu nerušenú užíva len výlučne sama, a to bez toho, aby ďalším spoluvlastníkom poskytovala primerané plnenie za ich spoluvlastnícke podiely. Žalovaná sa tým na úkor žalobcov bezdôvodne obohacuje a je povinná toto bezdôvodné obohatenie vydať. Žalobcovia si preto touto žalobou uplatnili právo na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie 2 rokov (24 mesiacov) pred podaním žaloby, teda za obdobie od 01/2016 do 01/2018. Výšku bezdôvodného obohatenia žalobcovia určili podľa výšky obvyklého nájomného za obdobný byt v danej lokalite a tiež z vyjadrenia realitnej kancelárie, z ktorého vyplýva, že výška nájomného za porovnateľný byt je približne 650,- Eur mesačne. Po zohľadnení sumy za energie cca 100,- Eur mesačne je suma čistého nájomného vo výške 550,- Eur. Z takto ustáleného nájomného predstavuje bezdôvodné obohatenie žalobcov na úkor žalovanej sumu 183,33 Eur mesačne (2/6 zo sumy 550,- Eur). Výška bezdôvodného obohatenia na strane žalovanej za posledných 24 mesiacov činí sumu 4.399,92 Eur.

2. Žalovaná vo svojom vyjadrení k žalobe uviedla, že predmetný byt užívala pôvodne so svojim nebohým manželom O. K. A. od doby jeho nadobudnutia pôvodne ako spoloční užívatelia družstevného bytu, neskôr ako vlastníci. Byt naďalej užívala aj po smrti svojho manžela do decembra 2017, odkedy sa stará o svoju chorú matku v obci Rohožník, kde je zároveň spoluvlastníčkou domovej nehnuteľnosti. Žalobcovia počas života otca tohto priebežne navštevovali. Po jeho smrti boli v byte len raz, v čase dedičského konania. Od uvedenej doby neprejavili záujem o kľúče od bytu alebo o užívanie bytu. Žalovaná rešpektuje ich spoluvlastnícke podiely a v prípade ich záujmu by im nebránila v užívaní nehnuteľnosti. Jedná sa o 3-izbový byt, kde nie je problém užívať byt spoločne. Žalobcovia boli takmer 5 rokov nečinní a so žalovanou neboli v žiadnom osobnom ani písomnom kontakte. Až koncom novembra 2017 sa ohlásil žalobca v 2. rade telefonicky a navrhoval vyporiadanie podielov, pričom vychádzal z hodnoty bytu 90.000,- Eur. Žalovaná s vyporiadanim súhlasila, ale k dohode o cene nedošlo. Odtedy začala aktivita žalobcov podaním tejto žaloby a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 4C 6/2018. Od doby nadobudnutia spoluvlastníckych podielov im nikdy nebolo bránené v užívaní bytu a žalovanú nikdy nevyzvali na vydanie kľúčov. Okamžite po doručení napadnutého uznesenia žalovaná prostredníctvom svojej právnej zástupkyne požadované kľúče odovzdala právnej zástupkyňi žalobcov. Podľa názoru žalovanej nie sú splnené podmienky pre vydanie bezdôvodného obohatenia. Žalovaná sa na úkor žalobcov neobohatila. Žalobcovia nikdy neprejavili záujem užívať byt a ak by ho prejavili, žalovaná by im v tom nemohla a ani by nemala záujem v tom brániť. Žalovaná ako jediná užívatelka 3-izbového bytu do decembra 2017 nie je schopná v celosti byt užívať, žalobcovia majú k dispozícii voľné priestory v tomto byte, kedykoľvek užívateľsky schopné. Je veľmi pravdepodobné, že jej vystaňovanie z bytu mohlo žalobcov podnietiť k tejto aktivite. Vystaňovanie z bytu však súvisí výlučne so starostlivosťou o chorú matku v obci Rohožník. Vzhľadom na uvedené žalovaná žiadala, aby súd žalobu zamietol a priznal jej nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

3. Žalobcovia v rámci repliky k podaniu žalovanej uviedli, že nesúhlasia s niektorými tvrdeniami žalovanej uvedenými v písomnom vyjadrení k žalobe. Možno súhlasiť s tvrdením, že žalobcovia svojho otca počas jeho života priebežne navštevovali, rovnako ako navštevoval aj on ich. Po jeho smrti boli v predmetnom byte viac ako jedenkrát, naposledy na osobnom stretnutí so žalovanou, ktoré sa uskutočnilo 03.12.2017 po dohode so žalovanou. Žalobcovia mohli vstúpiť do bytu len na základe toho, že ich žalovaná pustila (keďže nemali k dispozícii kľúče od bytu). Strana žalobcov sa opakovane snažila počas roka 2016 a 2017 priebežne kontaktovať so žalovanou, bohužiaľ neúspešne. Žalovaná nereagovala na telefonáty. V období pred stretnutím v uvedenom byte dňa 03.12.2017 prebiehala medzi stranami komunikácia okrem iného prostredníctvom telefonických rozhovorov, e-mailov a tiež na vyššie uvedenom osobnom stretnutí. Telefonické rozhovory sa v prevažnej miere uskutočňovali medzi žalobcom v 2. rade a žalovanou. Predmetom tejto komunikácie boli rozhovory o riešení situácie s predmetným bytom (užívanie bytu, spôsob užívania, uzavretie prípadnej nájomnej zmluvy, vyporiadanie podielového spoluvlastníctva). Žalobca v 2. rade prostredníctvom týchto rozhovorov navrhoval a žiadal žalovanú o uzavretie nájomnej zmluvy, ktorou by žalobcovia prenechali žalovanej do užívania podiel 2/6 predmetného bytu a žalovaná by bola povinná poskytovať žalobcom nájomné. S týmto návrhom žalovaná nesúhlasila, zdôrazňovala, že nerozumie prečo by mala platiť nájomné v prospech žalobcov. Na druhej strane v e-mailovej komunikácii zo dňa 19.12.2017 žalovaná okrem iného uviedla: „Nájomné riešiť nájomnou zmluvou. Dovoľujem si Vás upozorniť, že nájomné za mnou užívané podiely môžete žiadať v zmysle Občianskeho zákonníka iba dva

roky dozadu.“ Z uvedeného vyplýva, že žalovaná mala vedomosť o tom, že užívaním spoluvlastníckych podielov žalobcov sa na ich úkor obohatila. Žalovanej vyhovoval faktický stav, na základe ktorého mohla užívať nehnuteľnosť v celosti a neposkytovať žalobcom za takéto užívanie náhradu. Žalobcovia ďalej uviedli, že v čase dedičského konania bola medzi stranami uzatvorená ústna dohoda, na základe ktorej žalobcovia umožnili užívať žalovanej celý byt až do jej predpokladaného vzniku nároku na starobný dôchodok (čo malo nastať niekedy v priebehu roku 2017). Následne náhrada za užívanie podielov žalobcov (určená podľa trhovej ceny nájomného) bude zohľadnená pri vysporiadaní podielového spoluvlastníctva, ku ktorému malo podľa zmienenej dohody dôjsť v čase, keď žalovaná bude poberať dôchodok a nebude už pracovne činná. S iniciatívou na uzatvorenie dohody prišla žalovaná, ktorá v tom čase požiadala žalobcov. Žalobcovia naďalej mali za to, že žalovaná sa užívaním spoluvlastníckych podielov na úkor žalobcov bezdôvodne obohatila. Je bez právneho významu, či žalobcovia mali alebo nemali záujem predmetný byt užívať, faktom zostáva, že predmetný byt neužívali, pričom do bytu nemali ani prístup. Žalobcovia sa pokúšali uzavrieť so žalovanou písomnú nájomnú zmluvu, avšak bezúspešne. Predmetný byt užívala výlučne žalovaná na základe ústnej dohody uzavretej v čase dedičského konania v roku 2013. Táto ústna dohoda však nebola o bezodplatnom užívaní bytu žalovanou, ale o odplatnom užívaní predmetných podielov. V okamihu, keď žalobcovia zistili, že žalovaná začala popierať existenciu predmetnej ústnej dohody a odmieťať poskytnutie akejkoľvek náhrady za 5 ročné užívanie podielov žalobcov, boli nútená obrátiť sa na súd. Vzhľadom na uvedené žalobcovia žiadali, aby súd vyhovel ich žalobe v celom rozsahu.

4. Na pojednávaní konanom dňa 08.10.2018 právna zástupkyňa žalovanej po skonštatovaní, že súdu nebola doposiaľ doručená duplika žalovanej uviedla, že si to overí vo svojej kancelárii či a kedy bola súdu duplika zasielaná. Podaním doručeným súdu 15.10.2018 právna zástupkyňa žalovanej súd oznámila, že kontrolou elektronickej pošty sa jej nepodarilo preukázať zaslanie dupliky zo dňa 30.05.2018. Túto preto doručila súdu dodatočne a zároveň namietala, že nedošlo k porušeniu zásady koncentrácie konania, nakoľko jej neboli doručené CD nosiče s nahrávkami doloženými žalobcami, preto žiadala o ich doposlanie. V tejto súvislosti súd listom zo dňa 19.10.2018 oznámil právnej zástupkyňi žalovanej, že predmetný CD nosič jej bol doručený dňa 18.05.2018, ako to preukazuje doručenka na č.l. 34 súdneho spisu, z tohto dôvodu jej súd opätovne CD nosič nezaslal. Pokiaľ ide o samotnú dupliku žalovanej z 30.05.2018, nakoľko právna zástupkyňa žalovanej nepreukázala jej včasné zaslanie súdu v lehote poskytnutej v rámci sudcovskej koncentrácie konania, súd na uvedenú dupliku neprihliadal.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne v 1. rade, písomným výsluchom žalobcu v 2. rade, výsluchom žalovanej, výsluchom svedkyne D. A. a oboznámením listinných dôkazov založených v spise, a to najmä: vyjadrením realitnej kancelárie zo dňa 27.12.2017, výpisom z LV č. XXXX pre k. ú. Karlova Ves, odvolaním žalovanej vo veci 4C 6/2018, e-mailovou komunikáciou na č.l. 26, písomnými odpoveďami žalobcu v 2. rade na č.l. 159, vyjadrením na č.l. 168. Zároveň súd oboznámil obsah pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 4C 6/2018 o nariadenie neodkladného opatrenia, a to najmä návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 25.01.2018, uznesenie Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 31.01.2018, č.k. 4C 6/2018-9, uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 26.10.2018, č.k. 3Co 284/2018-54 a obsah pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 9C38/2018, v ktorom sa Ľudmila Malá (v tomto konaní žalovaná) domáha žalobou zo dňa 20.06.2018 zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva.

6. Súd nevykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom nahrávok na priloženom CD nosiči (zo dňa 20.11.2017, 21.11.2017 a 20.12.2017), nakoľko ide o nezákonne získaný dôkaz. V tomto smere súd poukazuje na to, že pri rozhodovaní o prípustnosti dôkazu súd musí posudzovať okolnosti, za ktorých bola nahrávka vyhotovená a či strana, ktorá takúto nahrávku vyhotovila, mala k dispozícii aj iné prostriedky či dôkazy, ktoré mohla použiť na miesto nahrávky. Nakoľko v danom prípade uvedené nahrávky boli vyhotovené bez súhlasu žalovanej, pričom žalobcovia v tomto prípade nevystupovali ako slabšia strana sporu, ktorá by nemala k dispozícii iné dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, zásah do práva na súkromie osoby (žalovanej) neprevážil ochranu práv a záujmov žalobcov, a preto súd na tieto dôkazy nemohol prihliadať.

7. Žalobkyňa v 1. rade v rámci výsluchu ako strana sporu k veci uviedla, že z jej strany hlavným dôvodom prečo je tu, je vyriešenie sporu, ktorý vznikol z nedodržania sľubu pani A. ktorý dala žalobcom na dedičskom konaní po smrti ich otca. Žalobcovia sa v dedičskom konaní dohodli, dohoda sa týkala bytu, ktorý je sporom, pani A. ich požiadala, či by mohla byť užívať počas doby pokiaľ nepôjde do dôchodku.

Dohodli sa na tom, že to užívanie bytu nebude bezodplatné a vyriešia to v čase, keď pôjde do dôchodku. Aj kompenzáciu za užívanie bytu vyriešia, keď pôjde do dôchodku. Pri dohode bola prítomná žalobkyňa v 1. rade, pani A. a brat (žalobca v 2. rade). Dohodli sa, že pani A. im dá vedieť kedy pôjde do dôchodku, čo sa neudialo, o tomto sa dozvedeli až keď ju kontaktovali v novembri 2017. Dohodli sa na tom, že kompenzáciu za užívanie bytu budú riešiť v čase, keď pôjde do dôchodku, a to trhovou cenou nájomného v tom čase spätne za dobu užívania tých 5 rokov. Dohodli sa, že kompenzácia z nájomného bude odpočítaná z predajnej ceny bytu. Pani A. vedela už od dedičského konania o tom, že žalobcovia majú na kúpe bytu záujem, ale nakoľko ich požiadala o užívanie bytu do doby, kým pôjde na dôchodok, tak sa dohodli, že toto vyriešia až potom. Náklady za užívanie bytu hradila pani A.. Po dedičskom konaní sa ústne dohodli na tom, že pani A. za kompenzáciu, ktorá bude stanovená až po čase, kedy pôjde do dôchodku, im byť odpredá, s týmto ona súhlasila a v tej dobe súhlasila aj s cenou bytu, ktorá bola stanovená v dedičskom konaní na 90.000,-Eur. Pani A. žalobcov v dedičskom konaní vyslovene požiadala o užívanie tohto bytu počas doby, kým bude zamestnaná v Bratislave, nakoľko je to jej jediná alternatíva bývania v Bratislave. Žalobcovia už na dedičskom konaní prejavili záujem na kúpe bytu, ale na základe jej požiadavky svoj záujem prehodnotili a vyhovelí tejto požiadavke. Na osobnom stretnutí so žalovanou dňa 03.12.2017 sa bavili už o konkrétnej kúpe bytu, bavili sa o hodnote 115.000,- Eur, nakoľko sa suma pani Malej vo výške 90.000,- Eur zdala nízka, tak ona navrhla hodnotu 115.000,- Eur. Podľa nej sa takto pohybovali ceny bytov v danej lokalite. Žalobcovia s ňou súhlasili, súhlasili s odkúpením bytu aj pri tejto hodnote a priamo na stretnutí sa dohodli na čiastke, za ktorú byt odkúpia. S touto čiastkou pani A. súhlasila a na základe toho pripravili kúpnopredajnú zmluvu, ktorú dostala do e-mailu. Suma uvedená v kúpnopredajnej zmluve bola už po odpočítaní kompenzácie za 5 rokov užívania nehnuteľnosti. Pri tomto stretnutí bola žalobkyňa v 1. rade, pani A., žalobca v 2. rade a svedkyňa D. A.. Následne po doručení kúpnopredajnej zmluvy pani A. žiadala len o kompenzáciu za 2 roky spätne, nakoľko zvyšná časť nájomného je už premlčaná. Následne pani A. prestala reagovať na e-mailovú komunikáciu, hoci súhlasili s kompenzáciou nájomného za 2 roky spätne. Dohoda sa odohrala ústne medzi žalobkyňou v 1. rade, jej bratom a žalovanou v ten deň po skončení dedičského konania nie pred pani notárkou, ale na notárskom úrade. Návrh kúpnej zmluvy, ktorú žalobcovia zaslali žalovanej, vychádzal zo sumy 115.000,- Eur. K výpočtu 3.600,- Eur ročne došli žalobcovia tak, že v tej dobe, keď posielali pani A. zmluvu, bola z jej 4/6 odpočítaná kompenzácia za 5 rokov a vychádzali z trhovej hodnoty nájomného v danej lokalite v danom roku, okolo 650,- Eur mesačne bez energií. Nakoľko pani A. mala pripomienky, že kompenzáciu akceptuje spätne len 2 roky, tak požiadali agentúru o ohodnotenie trhového nájomného. Od roku 2013 do novembra 2017 žalobcovia nežiadali žalovanú o poskytnutie kľúčov od bytu, ale žalovanú kontaktovali každý rok. Nakoľko telefóny nedvíhala, naposledy sa kontaktovali v roku 2013 osobne a žalobcovia ju kontaktovali každý rok k sviatkom a svadbe brata žalobkyne v 1. rade. Ale vyslovene od nej kľúče v tejto dobe nežiadali, nakoľko jej umožnili užívanie tohto bytu až do dôchodku. Prvýkrát o kľúče alebo užívanie bytu prejavili záujem v januári 2018, potom ako nedošlo k dohode o odkúpenie bytu.

8. Nakoľko sa ani opakovanými pokusmi nepodarilo zabezpečiť na pojednávaní účasť žalobcu v 2. rade pre potreby jeho výsluchu v dôsledku jeho nepriaznivého zdravotného stavu a jeho výsluch nebolo možné vykonať ani cestou dožadovaného súdu (Okresného súdu Malacky) pre operačný zákrok a následnú rekonvalescenciu, súd pristúpil k výsluchu žalobcu v 2. rade písomnou formou v zmysle § 195 ods. 3 CSP. Uznesením zo dňa 21.08.2019, č.k. 22C 4/2018-153 súd na položil žalobcovi v 2. rade na základe podnetov právnych zástupcov strán sporu otázky, na ktoré žalobca v 2. rade odpovedal nasledovne:

a/ Boli medzi žalobcami a žalovanou uzatvorené dohody súvisiace s bytom na Z. ulici XXXX/XX v Bratislave? Ak áno, kde a kto bol prítomný? Čo bolo obsahom dohody? Aké boli podstatné náležitosti dohody?

Odpoveď: Áno boli. Prvá dohoda bola uzavretá v ústnej forme hneď po dedičskom konaní. Podstatou tejto dohody bolo, že žalovaná p. J. A. môže v byte bývať a užívať ho až do času, kým pôjde do dôchodku. Dohodli sme sa tak, že keď p. A. pôjde do dôchodku, aby sme sa dohodli na vysporiadaní, mali sme záujem o odkúpenie jej podielu. Druhá dohoda bola uzavretá tiež ústne, v decembri 2017, na osobnom stretnutí, dohodli sme sa na tom, že od p. A. odkúpime jej podiel vo veľkosti 4/6. Dohodli sme sa aj na tom, že budeme vychádzať z celkovej ceny bytu vo výške 115.000,- Eur. Z tejto sumy určíme cenu podielu 4/6 a od nej odpočítame kompenzáciu za užívanie našich podielov pani A.. Výška kompenzácie bola vo výške obvyklého nájomného za obdobie 5 rokov. Zabezpečili sme vypracovanie kúpnych zmlúv, ktoré neskôr žalovaná odmietla podpísať.

b/ Súhlasila žalovaná s podmienkami ústnej dohody? Akým spôsobom prejavila svoj súhlas?

Odpoveď: Áno súhlasila. Na osobnom stretnutí v decembri 2017 sa tak vyjadrila pred svedkyňou.

c/ Mali ste niekedy od doby dedičského konania záujem byť užívateľ? Ak áno, bránila Vám v tom žalovaná?
Odpoveď: Od dedičského konania do doby, keď išla žalovaná do dôchodku, sme neprejavili záujem o užívanie bytu, lebo sme na to nemali dôvod. Rešpektovali sme, že byt užíva ako celok p. A. a zároveň sme mali zabezpečené svoje vlastné bývanie.

d/ Vyzvali ste žalovanú, aby Vám umožnila navštíviť byt? Pýtali ste si do januára 2018 kľúče od bytu?

Odpoveď: Žiadal som žalovanú o vydanie kľúčov telefonicky dňa 20.12.2017, pričom žalovaná nám odmietal vydať kľúče od bytu.

e/ Ako ste sa podieľali na nákladoch spojených s vlastníctvom bytu, ako je napr. daň z nehnuteľnosti, príspevok do fondu opráv a pod.?

Odpoveď: Na tom sme sa nepodieľali, žalovaná nás o to ani nežiadala. Sme ochotní sa podieľať na týchto nákladoch vo výške zodpovedajúcej veľkosti podielov.

f/ Na čom ste sa dohodli so žalovanou bezprostredne po dedičskom konaní v roku 2013?

Odpoveď: Rovnaká ako odpoveď na otázku č. 1 (uvedená pod písm. a/ - pozn. súdu).

g/ Bola dohoda o užívaní bytu - kto ho bude užívať a či toto užívanie bude za odplatu alebo bezodplatné?

Odpoveď: Áno, dohodli sme sa na tom, kto bude byt užívať a že toto užívanie nebude bezodplatné. Dohodli sme sa na finančnej kompenzácii.

h/ Žiadala Vás žalovaná, aby ste jej umožnili bývať v byte?

Odpoveď: Žalovaná nás vyslovene prosila o to, či môže užívať byt, nakoľko nemá kam ísť bývať a vtedy tiež pracovala v Bratislave. Povedali sme jej, že jej umožníme užívať celý byt, ale nie bezodplatne. Žalovaná povedala, že po nástupe na dôchodok si vyrieši bývanie v Rohožníku.

i/ Komunikovali ste Vy osobne so žalovanou telefonicky alebo inak v roku 2017?

Odpoveď: Telefonicky viackrát v roku 2017 ohľadom bytu a osobne na stretnutí v predmetnom byte v decembri 2017.

j/ Čo bolo predmetom osobného stretnutia so žalovanou dňa 03.12.2017 v Bratislave?

Odpoveď: Účelom tohto stretnutia bolo uzavretie dohody o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva a zároveň uzavretie dohody o vysporiadaní záväzkov za užívanie našich podielov.

9. Žalovaná v rámci svojho výsluchu ako strana sporu k veci uviedla, že po smrti manžela v r. 2013 pri dedičskom konaní sa so žalobcami vysporiadali, že žalovaná vyplatila deti - žalobcov z vkladných knížiek, z účtov s tým, že v byte bude bývať do r. 2017, kedy išla do starobného dôchodku. Dohodli sa ústne. V roku 2017 žalovaná uvažovala, že začne riešiť Bratislavu, nakoľko má chorú matku a potrebovala poriešiť stavebne dom v X., aby bol bezbariérový. To začala v máji 2017, kedy išla do dôchodku. Žalobcovia sa jej ozvali 03.11.2017, že chcú poriešiť ten byt, aby sa dohodli či oni si ho odkúpia, alebo si ho nechá žalovaná. Spor začal, že byt bol ohodnotený notárkou v dedičskom konaní bez znaleckého posudku na sumu 90.000,- Eur. Žalovaná hovorila, že cena toho bytu je podstatne vyššia. Mala tam aj realitnú kanceláriu, ktorá ho ohodnotila na 137.000,- Eur. Deti s tou cenou nesúhlasili a s tým začali problémy, začali jej navrhovať nájomné za 5 rokov, čo tam bývala, v trhovej hodnote. Pri dedičskom konaní si nedohodli za užívanie nehnuteľnosti nijakú odplatu. Keď mala námietky k sume 90.000,- Eur, žalobcovia mali námietky k tej vyššej sume, tak 03.12.2017 povedali, že oni si ten byt ohodnotili na 115.000,- Eur s tým, že jej odrátajú nájomné. Žalovaná s tým vlastne súhlasila, ale s požiadavkou, že nájomné musia dať zvláštnou zmluvou a cenu bytu zvláštnou zmluvou. Dohodli sa, že spravia kúpnu zmluvu, že byt sa predá žalobcom za 115.000,- Eur, čo si stanovili a nájomné vyúčtujú nájomnou zmluvou. Toto sa dohodli 03.12.2017. Oni s tým nesúhlasili, chceli odrátať hodnotu nájomného z ceny bytu, avšak žalovaná by nemala doklad o tom, že nájomné uhradila. Potom boli ďalšie telefonické rozhovory, že nesmie byt vypratať, žalovaná sa už chcela sťahovať do X., že tam musí nechať nábytok aj osobné veci až do vysporiadania. V dedičskom konaní sa hnutelné veci nachádzajúce sa v byte neriešili. Keď toto neodsúhlasila, deti s ňou prestali komunikovať a 20.12.2017, to bola v nemocnici, žalobca v 2. rade pýtal kľúč od nehnuteľnosti. V tom čase sa žalovaná odsťahovávala, takže kľúče dostal až po rozhodnutí súdu vo veci nariadenia neodkladného opatrenia 12.02.2018. Po odovzdaní kľúčov sa právni zástupcovia dohodli, že nehnuteľnosť môže žalovaná predať cez realitku tretej osobe a vyplatiť žalobcom hodnotu ich podielu, t. j. každému 1/6. Realitná kancelária zohnala kupcov na nehnuteľnosť za 139.000,- Eur. Bola pripravená aj zmluva o budúcej kúpnej zmluve so záujemcami. Keď sa mali stretnúť a zmluvu podpísať, žalobcovia neprišli s tým, že nesúhlasia s predajom a prestali so žalovanou úplne komunikovať. Od tejto situácie žalobcovia už so žalovanou nekomunikujú, nedvíhajú jej telefón. Keď rokovali o prípadnej náhrade za užívanie bytu, nerokovali o konkrétnej výške. Po dedičskom konaní sa bavili so žalobcami o bežných veciach, že deti chceli mať manžela žalovanej pochovaného v Malackách. Aj keď ho chcela nechať pochovať v X., súhlasila s tým. Ohľadne bývania sa vôbec nebavili. Ústne sa dohodli, že keď pôjde do dôchodku, poriešia bratislavský byt. Vôbec nehovorili o tom,

či bude nehnuteľnosť užívať bezodplatne alebo za odplatu. Keby jej povedali, že chcú vyplatiť, tak ich vyplatí. Pracovala, bola zárobkovo činná, mala možnosť zobrať si pôžičku, by ich vyplatila. O spôsobe užívania bytu so žalobcami nehovorili. Keby chceli, mohli ho užívať z časti aj oni. Žalovaná poprela, že by od žalobcov žiadala možnosť užívať celý byt, nakoľko nemala inú alternatívu byvania. Nemal dôkaz o bezodplatnom užívaní. Dostala od detí návrh zmluvy, kde uviedli cenu bytu mínus nájomné. Oni si ju stanovili. V tej zmluve nebolo uvedené nájomné, pretože si ho žalobcovia odčítali od ceny bytu. Aj cenu bytu si stanovili. Na osobnom stretnutí 03.12.2017 sa so žalobcami rozprávali o kúpnej zmluve. Bola ochotná im byt predať, ale aby spravili dve zmluvy - kúpnu a nájomnú. Keď namietala samostatnú nájomnú zmluvu, prestali s ňou komunikovať, až 20.12.2017 jej žalobca v 2. rade zavolať, že mu má odovzdať kľúče, že jeho právny zástupca to dáva na súd. Vtedy pýtal prvýkrát kľúče od bytu. Predtým žalobcovia kľúče od bytu nechceli. Žalovaná si nepamätala, či na osobnom stretnutí 03.12.2017 žalobca v 2. rade žiadal kľúče od bytu. Od stretnutia na dedičskom konaní po november až december 2017 neprejavili žalobcovia záujem tento byt užívať. Na osobnom stretnutí 03.12.2017, ktoré sa odohralo v byte v Bratislave, ktorý je predmetom tohto sporu, bola prítomná žalovaná, obaja žalobcovia a D. A..

10. Svedkyňa D. A. v rámci svojho výsluchu uviedla, že čo sa týka vzťahov, vzťahy sú štandardné, nedá sa povedať, že by boli vyslovené zlé alebo chladné. Až do týchto sporov, ktoré prebiehajú. Spor, kvôli ktorému tu sme, vznikol najmä kvôli dohode, ktorá bola ústne uzatvorená po dedičskom konaní v roku 2013 medzi žalobcami a žalovanou. Predmetom dohody bolo vysporiadanie podielového spoluvlastníctva v byte na Z. XX, kde pani A. mala donedávna trvalé bydlisko. Súčasťou tej ústnej dohody bolo, že obidve strany, boli s tým uzrozmene, že pani A. môže užívať nehnuteľnosť, nie bezplatne, ale na základe kompenzácie užívania tých 2/6, ktoré náležia žalobcom s tým, že vysporiadanie podielového spoluvlastníctva sa bude riešiť, keď žalovaná pôjde do dôchodku, predbežne uvádzala rok 2017, 2018. Na tom dedičskom konaní, to svedkyňa vedela sprostredkovane, sa dohodlo, že žalobcovia budú môcť odkúpiť nehnuteľnosť za trhovú cenu, resp. cenu, ktorá bola vtedy stanovená v dedičskom konaní s tým, že 2/6 si budú môcť potom odkúpiť, myslím že o to prejavili aj záujem. A od kúpnej sumy za 4/6, ktoré vlastní žalovaná, sa má odrátať volali to „nájomné“ za užívanie 2/6 patriacich žalobcom počas 5 rokov, teda do dovŕšenia dôchodkového veku pani Malej. Ako jediná užívala byt výlučne žalovaná. Pri uvádzanej dohode svedkyňa nebola prítomná. O tejto dohode má informácie len sprostredkovane od oboch žalobcov. V čase priebehu telefonických rozhovorov medzi manželom svedkyne (žalobcom v 2. rade - pozn. súdu) a žalovanou bola svedkyňa prítomná pri tom rozhovore, telefón bol na hlasný odposluch, išlo o 3 rozhovory. Predmetom rozhovorov bolo vysporiadanie toho spoluvlastníctva, išlo o to že manžel svedkyne navrhoval, že byt odkúpi a prejavil aj záujem byt užívať. Podľa názoru svedkyne to bolo 20.12.2018. Bolo spomínané nájomné v jednom z týchto telefonátov, vtedy sa strany nevedeli dohodnúť, že kto si ten byt odkúpi do osobného vlastníctva. Potom manžel svedkyne navrhol v tom telefonáte, že byt môže žalovaná užívať naďalej, ale bude sa to riešiť už nájomnou zmluvou. Na to žalovaná odpovedala prekvapene vetou: „ja vám mám platiť nájomné?“ Svedkyňa ďalej uviedla, že bola osobne poverená žalobcami komunikovať s pani A. ohľadom zamýšľanej kúpy 4/6 z danej nehnuteľnosti a komunikácia s pani A. prebiehala aj prostredníctvom jej súkromného e-mailu. Bola na stretnutí 03.12.2017, prítomní boli pán A., pani B. A., pani J. A. a svedkyňa. Predmetom bolo vysporiadanie spoluvlastníctva a návrh kúpnej zmluvy. Bavili sa tam o cene za 4/6, za ktoré bola ochotná žalovaná byt odpredať. Bavili sa ohľadom nájomného, stanovila sa suma za celý nehnuteľnosť, suma vyšla z návrhu pani A., ktorá navrhla 115.000,- Eur ako odhadovanú trhovú cenu za nehnuteľnosť. S tou sumou boli žalobcovia uzrozmene a na základe tejto sumy vypočítali kúpnu cenu za 4/6 podielu pani A.. Tá kúpna suma vyšla 86.000,- Eur. Na kúpnej zmluve, ktorú posielali pani A., bola táto suma krátená o výšku toho nájomného za 5 rokov v sume to bolo 200,- Eur mesačne, t.j. 100,- Eur nájomné za podiel. Kúpno predajná zmluva bola zaslaná z e-mailu svedkyne 08.12.2017, hneď po stretnutí. Na stretnutí pani A. bola uzrozmene s tým, že od sumy kúpnej za tie 4/6 bude odrátaná aj výška toho nájomného. V tom čase s tým súhlasila, nežiadala samostatnú zmluvu, pretože svedkyňa pred ňou kalkulovala. Svedkyňa vypočítala sumu na mobilnom telefóne, ukázala ju žalovanej a žalovaná povedala „áno, dobre, súhlasím“. Tým pádom sa viacej nebavili o financiách a riešili rodinné záležitosti. Prvýkrát žalovaná žiadala dve zmluvy až v rámci e-mailu s jej odpoveďou 19.12.2017. Keby bola žalovaná žiadala samostatnú nájomnú zmluvu, žalobca v 2. rade by nepochybné kanceláriu O.. I. na vypracovanie kúpno predajnej zmluvy, za ktorú sa musí platiť. K e-mailom svedkyňa uviedla, že v odpovedi pani A. z 19.12.2017 sama potvrdila nárok na to nájomné, ale iba za posledné 2 roky, čo strana žalobcov akceptovala. Následne išiel ešte jeden e-mail z adresy svedkyne 27.12.2017, kedy zasielala odpoveď žalobcov na pripomienky k zmluve žalovanej a odvtedy nedostala odpoveď. Následne sa snažili komunikovať so žalovanou sprostredkovane cez právnych zástupcov a rozhodli sa podať žalobu. K

vysporiadaniu spoluvlastníctva medzi stranami sporu podľa pôvodnej dohody malo dôjsť po dovŕšení dôchodkového veku žalovanej približne v roku 2017, 2018. Ohľadom skutočností, ktoré sú predmetom tohto konania prebiehali medzi žalobcami a žalovanou telefonické rozhovory v 2. polroku 2017 a osobné stretnutie 03.12.2017. Dovtedy asi do septembra, októbra sa pani A. neozývala, napriek tomu, že manžel svedkyne sa ju snažil telefonicky kontaktovať, bezúspešne. Účelom stretnutia 03.12.2017 bolo dohodnúť sa ohľadom podielového spoluvlastníctva a dohodnúť sa na kúpnej sume, za ktorú žalobcovia boli ochotní kúpiť podiely pani A.. Žalobcovia neakceptovali cenu žalovanej vo výške 137.000,- Eur z dvoch dôvodov. V prvom rade reakčný čas na rozhodnutie, ktoré dostali, bol 2 dni, z druhého dôvodu nebola známa trhová cena nehnuteľnosti založená na znaleckom posudku. Návrh sumy 115.000,- Eur bol návrh žalovanej. Žalobcovia sa nepodieľali na nákladoch spojených s užívaním bytu, ale sú ochotní sa podieľať v alikvotnej výške zodpovedajúcej nákladom v podiele 2/6.

11. Z obsahu predložených listinných dôkazov súd zistil, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - bytu č. XX na X. poschodí bytového domu, súpis. Č. XXXX v Bratislave, na ulici Z., číslo vchodu XX, ktorý je postavený na pozemku parc. reg. „C“ parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/XX, predmetný byt je zapísaný na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre k. ú. Karlova Ves, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava - m. č. Karlova Ves a k tomuto bytu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti 7890/639403. Spoluvlastnícky podiel každého zo žalobcov je 1/6. Spoluvlastnícky podiel žalovanej je 4/6. Podielové spoluvlastníctvo strán sporu vzniklo na základe Osvedčenia o dedičstve sp. zn. 65D 109/2013 zo dňa 22.05.2013 vydaného v dedičskom konaní po právnom predchodcovi žalobcov a manželovi žalovanej O.. K. A.. V zmysle e-mailovej správy zo dňa 27.12.2017 z realitnej kancelárie MaximReal vyplýva, že ceny prenájmov 3-izbových bytov v Karlovej Vsi sa pohybujú okolo 650,- Eur aj s energiami.

12. Na tunajšieho súde prebiehajú medzi tými istými stranami sporu dve konania, a to konanie pod sp. zn. 4C 6/2018 o nariadenie neodkladného opatrenia a pod sp. zn. 9C38/2018, v ktorom sa pani J. A. domáha žalobou zo dňa 20.06.2018 zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva.

13. V konaní vedenom pod sp. zn. 4C 6/2018 podali žalobcovia v 1. a 2. rade návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 25.01.2018, ktorým sa domáhali voči žalovanej pani J. A. nariadenia neodkladného opatrenia spočívajúceho v povinnosti žalovanej vydať jednu sadu kľúčov od bytu č. XX na X. poschodí bytového domu na Z. XX zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. D. K.. Okresný súd Bratislava IV uznesením zo dňa 31.01.2018, č.k. 4C 6/2018-9 rozhodol tak, že uložil žalovanej povinnosť vydať žalobcom jednu sadu kľúčov od predmetného bytu. Zároveň uložil žalovanej povinnosť vopred informovať žalobcov o zamýšľanej snahe predať predmetný byt a vyžiadať si od žalobcov stanovisko k uzatvoreniu prípadnej nájomnej zmluvy vzťahujúcej sa na tento byt s tretími osobami. Proti uvedenému uzneseniu podala žalovaná odvolanie, na podklade ktorého Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 26.10.2018, č.k. 3Co 284/2018-54, napadnuté uznesenie súd prvej inštancie zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Medzičasom na podklade uznesenia Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 31.01.2018 žalovaná prostredníctvom svojej právnej zástupkyne odovzdala dňa 12.02.2018 právnej zástupkyne žalobcov jednu sadu kľúčov od bytu č. XX na X. poschodí bytového domu súpis. č. XXXX v Bratislave, ul. Z., vchod XX pozostávajúcu z 3 ks kľúčov, 1 ks kľúču od schránky a 1 ks čipu od dverí.

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

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

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

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

18. Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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.

19. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka platného k prvému dňu omeškania, dlžníka 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.

20. Podľa § 3 nariadenia č. 87/1995 Z. z. (v znení účinnom ku dňu 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.

21. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že obsahom (spolu)vlastníckeho 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 je v zmysle § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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 ju užívajú, nie je možné dospieť k záveru, že vec je užívaná bez právneho dôvodu (o to viac, takýto záver neprichádza do úvahy, ak sa spoluvlastníci na spôsobe užívania dohodli). Právnym dôvodom na užívanie veci je aj v takomto prípade ich spoluvlastnícke právo. Spoluvlastnícky podiel vyjadrujúci mieru účasti spoluvlastníka na právach a povinnostiach k spoločnej veci nie je totiž 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.

22. Z vyššie 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 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 Občianskeho zákonníka v spojení s § 123 Občianskeho zákonníka. Toto právo je nepochybne majetkovej povahy a uvedený nárok nemožno právne kvalifikovať ako nárok z bezdôvodného obohatenia. 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.

23. Nárok spoluvlastníka na náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Jeho nevyhnutným predpokladom je užívanie tejto veci druhým spoluvlastníkom (ostatnými spoluvlastníkmi) nad rozsah jeho (ich) spoluvlastníckeho podielu. 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, než 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, žiaden 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, u jednotlivých častí veci, rozdielna (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo 184/2010).

24. V posudzovanej veci je nesporné, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - bytu č. XX na X. poschodí bytového domu, súpis. č. XXXX v Bratislave, na ulici Z., číslo vchodu XX, ktorý je postavený na pozemku parc. reg. „C“ parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/XX, predmetný byt je zapísaný na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre k. ú. Karlova Ves, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava - m. č. Karlova Ves a k tomuto bytu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti 7890/639403. Spoluvlastnícky podiel každého zo žalobcov je 1/6 a spoluvlastnícky podiel žalovanej je 4/6.

25. V priebehu konania bolo výsluchmi strán sporu ako aj svedkyne D. A. preukázané, že žalovaná dotknutú nehnuteľnosť užívala v celom rozsahu na základe ústnej dohody uzatvorenej medzi stranami sporu po dedičskom konaní po poručiteľovi K. A.. Predmetom ústnej dohody bolo užívanie nehnuteľnosti žalovanou z dôvodu, že táto pracovala v Bratislave a nemala možnosť inak si vyriešiť bytovú otázku. Strany sporu preto umožnili žalovanej užívanie celej nehnuteľnosti, pričom uvedená dohoda mala platiť do okamihu nástupu žalovanej na starobný dôchodok (niekedy v priebehu roku 2017), kedy sa strany sporu mali dohodnúť aj na následnom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Vykonaným dokazovaním bolo pritom preukázané, že užívanie nehnuteľnosti žalovanou nebolo dohodnuté bezodplatne. Práve naopak žalobcovia v 1. a 2. rade potvrdili, že užívanie nehnuteľnosti žalovanou malo byť dodatočne finančne vykompenzované pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, s čím na stretnutí dňa 03.12.2017 súhlasila žalovaná (potvrdené aj výsluchom svedkyne D. A.). Napokon aj sama žalovaná priznala, že pri rokovaní o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva v priebehu decembra 2017 sa dohodli so žalobcami v 1. a 2. rade na odpočítaní nájomného z kúpnej ceny bytu. Rokovania však uviazli z dôvodu, že žalovaná trvala na tom, aby jej nájomné za užívanie nehnuteľnosti bolo vyúčtované nájomnou zmluvou. To, že si žalovaná uvedomovala, že jej vznikla povinnosť zaplatiť žalobcom náhradu za užívanie ich podielov na nehnuteľnosti potvrdzuje napokon aj e-mailová komunikácia 19.12.2017, kde upozorňovala žalobcov na to, že môžu od nej žiadať len nájomné za dva roky späť.

26. Žalobcom v 1. a 2. rade preto vznikol nárok voči žalovanej na poskytnutie náhrady za užívanie ich podielov na predmetnej nehnuteľnosti. Žalobcovia si uvedený nárok uplatnili za dva roky späť od podania žaloby, t.j. za obdobie január 2016 až január 2018. Pre posúdenie dôvodnosti ich nároku v celom rozsahu bolo potrebné ešte ustáliť, do akého obdobia žalovaná predmetnú nehnuteľnosť v celosti užívala. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovaná v predmetnej nehnuteľnosti bývala od skončenia dedičského konania po K. A., t.j. od roku 2013 až do decembra 2017, čo napokon potvrdila aj sama žalovaná. V priebehu decembra sa presťahovala do X. za účelom poskytovania starostlivosti svojej chorej matke. Žalovaná však žiadnym spôsobom neustálila, kedy presne v decembri 2017 opustila dotknutú nehnuteľnosť. V konaní však bolo preukázané, že žalobcovia už od novembra 2017 požadovali od žalovanej kľúče od nehnuteľnosti, ktorá im ich odmietla vydať, pričom k odovzdaniu kľúčov od nehnuteľnosti došlo až na základe uznesenia Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 31.01.2018, č.k. 4C 6/2018-9, o nariadenie neodkladného opatrenia. Z protokolu o odovzdaní kľúčov je zrejmé, že k ich odovzdaniu došlo ku dňu 12.02.2018. Ak aj žalovaná opustila nehnuteľnosť v priebehu decembra 2017, svojim správaním žalobcom neumožnila vstup do tejto nehnuteľnosti a možnosť nehnuteľnosť užívať. Preto podľa názoru súdu žalobcom patrí nárok na náhradu za užívanie ich podielov na nehnuteľnosti aj za obdobie január 2018.

27. Pokiaľ ide o samotnú výšku náhrady za užívanie spoluvlastníckych podielov v prípade, ak sa strany sporu nedohodnú inak, táto má byť v rozsahu obvyklej výšky nájomného za danú nehnuteľnosť v danom mieste a čase. Z potvrdenia realitnej kancelárie MaximReal vyplýva, že ceny prenájmov 3-izbových bytov v Karlovej Vsi sa pohybujú okolo 650,- Eur aj s energiami. Žalobcovia pri výpočte náhrady vychádzali

z ceny 550,- Eur za dotknutý byt ako celok, z ktorej nárok na náhradu v rozsahu ich podielov 2/6 predstavuje mesačne 183,33 Eur. Správne žalobcovia dospeli k záveru, že celkový nárok na náhradu za užívanie spoluvlastníckeho podielu pre oboch spoločne predstavuje za obdobie 24 mesiacov späťne od podania žaloby celkovú sumu 4.399,92 Eur. Vzhľadom na uvedené súd žalobe v celom rozsahu vyhovel, avšak žalovanú zaviazal na zaplatenie dlžnej sumy v dvoch samostatných výrokoch, nakoľko sa v danom prípade nejedná o nerozlučné spoločenstvo a každý so žalobcov má nárok na primeranú náhradu za užívanie nehnuteľnosti žalovanou len v rozsahu ich spoluvlastníckych podielov, t.j. každý 1/6, teda 2.199,96 Eur.

28. V súvislosti s námietkou žalovanej, že žalobcovia nikdy nemali záujem predmetnú nehnuteľnosť užívať a až do konca roku 2017 si od nej nepýtali kľúče, súd konštatuje, že uvedená námietka je právne irelevantná. Pre posúdenie dôvodnosti nároku je potrebné preukázať, či medzi stranami sporu existuje podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti, či žalovaná predmetnú nehnuteľnosť užívala ako celok, t.j. aj nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu a napokon či medzi stranami sporu nedošlo k dohode na bezodplatnom užívaní nehnuteľnosti. V danom prípade žalobcovia uniesli dôkazné bremeno svojich tvrdení, keď jednoznačne v konaní preukázali, že žalovaná predmetnú nehnuteľnosť, ktorá je ich podielovým spoluvlastníctvom, užívala v celosti od roku 2013 až do 12.02.2018, kedy došlo k odovzdaniu kľúčov žalobcom, pričom za uvedenú nehnuteľnosť neposkytla žalobcom žiadnu peňažnú ani nepeňažnú náhradu a zároveň bezodplatné užívanie nehnuteľnosti žalovanou medzi stranami dohodnuté nebolo.

29. Napokon v súvislosti s namietanou výškou náhrady, ktorá vychádzala z ceny obvyklého nájomného v danej lokalite za obdobnú nehnuteľnosť súd konštatuje, že v prípade ak žalovaná nesúhlasila s výškou uplatňovanej náhrady nič jej nebránilo v konaní predložiť dôkaz o nižšej výške obvyklého nájomného. V tomto smere však žalovaná ostala pasívna. Súd preto nevidel dôvod spochybniť cenu nájomného za obdobnú nehnuteľnosť predloženú žalobcami.

30. Nakoľko sa žalovaná dostala s plnením peňažného dlhu do omeškania, súd ju zaviazal v zmysle citovaného ustanovenia zákona aj k zaplateniu úrokov z omeškania pre každého zo žalobcov vo výške 5% ročne zo sumy 2.199,96 Eur od 22.01.2018 do zaplatenia. Priznaná výška úrokov z omeškania je v súlade s § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. - k uplatnenému dňu omeškania bola základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 0,00% + 5 percentuálnych bodov. Pokiaľ ide o samotný okamih omeškania, súd dospel k záveru, že žalovaná sa do omeškania so zaplatením náhrady za užívanie spoluvlastníckych podielov žalobcov dostala už v decembri 2017, t.j. po tom, ako sa strany sporu na osobnom stretnutí dňa 03.12.2017 dohodli o spôsobe vyporiadania nehnuteľnosti, v rámci ktorého si žalobcovia uplatnili aj nárok na náhradu za užívanie predmetnej nehnuteľnosti žalovanou za obdobie 5 rokov späťne. Pokiaľ teda žalobcovia žiadali uhradiť úroky z omeškania od 22.01.2018, t.j. odo dňa, kedy podali na poštovú prepravu žalobu voči žalovanej, súd nárok žalobcov považoval za dôvodný a priznal žalobcom nárok na úroky z omeškania zo žalovanej sumy od tohto dátumu.

31. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcom v 1. a 2. rade, ktorí boli v konaní úspešní, priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

32. Súd tiež priznal svedkyni D. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXXX/XX, Malacky, nárok na náhradu svedočného voči žalovanej ako neúspešnej strane sporu, ktorý jej vznikol v súvislosti s jej výsluchom na pojednávaní konanom dňa 20.02.2019.

33. O výške náhrady trov konania a svedočného rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava IV, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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) § 363 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 (§ 365 ods. 1 CSP).

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

Ak žalovaný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie.