

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 8Co/253/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1315222323
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Vičková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2019:1315222323.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Vičkovej a členov senátu JUDr. Ondreja Krajča a JUDr. Moniky Holickej v spore žalobcov: 1/ R. Z., U. Ž. Č.. XX, U., X/ X. Q., U. U. Č.. XX, U., Ž. X/ zastúpený žalobkyňou 2/, proti žalovaným: X/ X. Z., U. Ž. Č.. XX, U., X/ G. T., U. X. G. Č.. X, U., zastúpená Ing. Zuzanou Vyšvaderovou, bytom Karola Adlera č. 6, Bratislava, a 3/ D. R., U. Ž. Č.. XX, U., o zaplatenie 6.720 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III zo dňa 14. novembra 2017, č. k. 11C/663/2015-134, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie z r u š u j e a vec mu v r
a c i a na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom zamietol súd prvej inštancie žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali zaplatenia 6.720 eur s príslušenstvom, z titulu bezdôvodného obohatenia, a žalobcom uložil povinnosť nahradiť žalovaným trovy konania v plnej výške. Výsledky vykonaného dokazovania po právnej stránke posúdil podľa § 137, § 451, § 456 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že žalobe nie je možné vyhovieť. Poukázal na to, že právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu vyplýva z práva spoluvlastníka podieľať sa na užívaní spoločnej veci v miere zodpovedajúcej jeho podielu. Ak spoluvlastníkovi existujúce pomery neumožňujú realizáciu tohto práva, patrí mu za to zodpovedajúca náhrada. Konštatoval, že žalovaná súdu predložila znalecký posudok č. 15/2013, z ktorého vyplýva, že dom bol v čase vypracovania posudku v primeranom technickom stave s bežným príslušenstvom. V znaleckom posudku č. 68/2016, ktorý bol vypracovaný pre potreby konania vedeného na tunajšom súde č.k. 12C/41/2014 vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, je uvedené, že z dispozitívneho hľadiska objekt predstavuje tri samostatné byty, na prízemí dva dvojizbové a na poschodí jeden dvojizbový. Jeden byt na prízemí o väčšej ploche je slabšie udržiavaný a vybavenie v horšom stave. Ústredné kúrenie je funkčné len v časti objektu. Z tohto znaleckého posudku ustálil, že žalovaní užívajú nehnuteľnosť nad rámec svojich spoluvlastníckych podielov, nakoľko je dom dispozične riešený tak, že sú tam tri dvojizbové byty, aj keď s odlišným vybavením. Bolo povinnosťou žalobcov preukázať v spore výšku náhrady za užívanie veci v rozsahu nad spoluvlastnícky podiel, nakoľko jediný predložený dôkaz preukazujúci výšku žiadanej náhrady bol inzerát, pričom ten nebol pre tento spor použiteľný. Jednak preto, že nezohľadňoval stav predmetnej nehnuteľnosti, a ani spôsob jej užívania stranami sporu. Za týmto účelom (preukázanie výšky náhrady) na pojednávaní dňa 24.01.2017 žalobcovia navrhli znalecké dokazovanie. Uznesením č.k. 11C/663/2015-122 zo dňa 27.02.2017 súd uložil žalobcom povinnosť zložiť preddavok na trovy spojené s vypracovaním znaleckého posudku, čo žalobcovia neurobili a preddavok na trovy nezložili a sami žiadny dôkaz preukazujúci výšku primeranej náhrady súdu nepredložili. Vzhľadom na uvedené uzavrel, že v tomto spore žalobcovia nepreukázali primeranú výšku náhrady za užívanie nehnuteľnosti žalovanými nad rámec ich spoluvlastníckeho podielu, a preto žalobu zamietol. O trovách konania rozhodoval podľa ustanovenia § 255 C.s.p.

2. Proti tomuto rozsudku podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobcovia, ktorí sa domáhali jeho zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, z dôvodu, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, že zistený skutkový stav neobstoí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené a rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Argumentovali, že preukázali, že sporné nehnuteľnosti sú v primeranom technickom stave, schopné užívania, čo potvrdil aj znalec v znaleckom posudku č. 68/2016 zo dňa 02. 05. 2016. Žaloba vychádza z hmotnoprávných ustanovení, ktoré jednoznačne osvedčujú, že nárok uplatnený žalobcami je oprávnený a zákonný. Už pri podaní žaloby označili a doložili dôkazy na potvrdenie svojich tvrdení a nárokov uplatnených v žalobe vrátane dôkazov, z ktorých vychádzali pri stanovení výšky náhrady za užívanie veci, konkrétne predložili potvrdenia o cenách nájmu z realitného portálu, uviedli tiež spôsob výpočtu uplatneného nároku na základe tohto nimi predloženého dôkazu. Vytykali súdu prvej inštancie, že zamietol ich žalobu z dôvodu, že nezložili preddavok na trovy spojené s vypracovaním znaleckého posudku. Poukázali na to, že žalovaný nespochybnili "váhu" dôkazu nimi predloženého a v priebehu konania neuviedli taký dôkaz, ktorý by spochybnil dôkaz nimi doložený. Aj v prípade, ak by zložili zálohu požadovanú súdom a znalec by vyhotovil znalecký posudok na stanovenie výšky primeranej náhrady, čo je v podstate výška za prenájom bytových priestorov v danej lokalite a v danom čase, bol by musel vychádzať z cien nájmu zistených prostredníctvom realitného portálu, respektíve z informácií z realitných kancelárií ponúkajúcich na prenájom obdobné nehnuteľnosti v danej lokalite. Pri preukazovaní výšky svojho nároku vychádzali z bežnej súdnej praxe v obdobných veciach a z ustáleného postupu znalcov pri stanovení výšky obvyklého nájomného za užívanie bytov, resp. rodinných domov. Žalovaní neuviedli v konaní jediný relevantný dôkaz na preukázanie svojich tvrdení, ktorými len spochybňovali ich tvrdenia a dôkazy, ale reálne neuviedli nijaký dôkaz o opaku ich tvrdení. Nebolo preto správne zamietnuť ich žalobu len z dôvodu, že neuhradili preddavok na trovy spojené s vypracovaním znaleckého posudku, následkom čoho posudok nebol vypracovaný. Naopak možno s určitosťou tvrdiť, že znalec by pri stanovení výšky obvyklého nájomného vychádzal výlučne z ponúk realitných kancelárií, tak ako to urobili oni. Vytykali súdu prvej inštancie, že nevykonal dôkaz, ktorý sám uviedol v uznesení z pojednávania konaného dňa 27. 09. 2016, že osloví realitnú kanceláriu, aby sa vyjadrila, či je dom schopný, aby bol prenájatý. Súd prvej inštancie podľa nich pochybil aj v tom, že nerozhodol o zmene žaloby napriek tomu, že v písomnom podaní zo dňa 27. 09. 2016 žiadali zmenu (rozšírenie) pôvodnej žaloby.

3. Žalovaná 2/ vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcov poukázala na to, že nehnuteľnosť neužíva sama, užívajú ju všetci vlastníci vrátane žalobcov, ktorí majú do nehnuteľnosti prístup (vlastnia kľúče) a danú nehnuteľnosť aj navštevujú. Zotrvala na tom, že nehnuteľnosť je v neobývateľnom stave, žalobcovia nemajú žiaden záujem o rekonštrukciu rodinného domu, nefunguje v ňom kúrenie, teplá voda, dom je obývaný hlodavcami, zateká strecha, plesnivé steny, vlhké nosné konštrukcie z nedostatočného zaizolovania, staré okná a je nutná kompletná rekonštrukcia, obývanie je zdravie škodlivé a život ohrozujúce, čo potvrdzuje aj zaslaná fotodokumentácia danej nehnuteľnosti. Pri vypracovaní znaleckého posudku je preto nutné danú nehnuteľnosť navštíviť a posúdiť jej technický stav. Zotrvala na tom, že v stave v akom sa nachádza, vôbec nie je možné rodinný dom prenájať, je potrebné investovať veľké finančné prostriedky na kompletnú rekonštrukciu, o čo nemajú žalobcovia záujem. Prenájom danej nehnuteľnosti tak nie je možný za žiadnu finančnú odmenu, keďže je v neobývateľnom stave, čo by potvrdil aj súdny znalec a realitná kancelária.

4. Žalobkyňa 2/ v odvolacej replike zotrvala na tom, že nehnuteľnosť užívajú výhradne žalovaní, žalobcovia nemajú od domu kľúče, na pozemku sú dva veľké strážne psy, tak, že do domu nemajú prístup, na zazvonenie žalovaní nereagujú, nezdvíhajú telefón a do domu sa nemohol dostať ani znalec navrhnutý súdom, mala zato, že dom je v obývateľnom stave, do domu nezateká, je spravená nová strecha. Poukázala na znalecký posudok, v ktorom je uvedené v akom stave je nehnuteľnosť ako i na fotodokumentáciu vypracovanú znalcom. Na zaplatení nájomného preto ďalej trvá. Žalovaní ich časť nehnuteľnosti užívajú bezplatne a beztrešne na dome je vykonaná rekonštrukcia vo veľkom rozsahu.

5. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v medziach uplatňovaných odvolacích dôvodov, ktorými je viazaný (§ 379 a § 380 ods. 1 C.s.p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p. a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcov je dôvodné.

6. V preskúmvanej veci sa žalobcovia podanou žalobou doručenu súdu prvej inštancie dňa 04.11.2015 domáhali zaplataenia spolu 6.720 eur s príslušenstvom, a to každý vo výške 3.360 eur, z titulu vydania bezdôvodného obohataenia žalovanými za obdobie 2 roky späťne od podania žaloby, s poukazom na to, že žalovaní užívajú nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve nad rozsah ich spoluvlastníckych podielov bez toho, aby im poskytli peňažnú náhradu. Písomným podaním zo dňa 27.09.2016 žalobcovia rozšírili žalobný nárok; vzhľadom na uplynutie času od podania žaloby ďalších 12 mesiacov; a žiadali priznať každý z nich sumu vo výške 4.760 eur. Zo zvukovej nahrávky z pojednávania dňa 14.11.2017 odvolací súd zistil, že žalobcovia rozšírili žalovaný nárok a žiadali bezdôvodné obohataenie priznať 4 roky späťne, teda od 15.11.2012 do 14.11.2017 v celkovej sume 16.800 eur, t.j. každý z nich sa domáhal zaplataenia 8.400 eur.

7. Ústavou garantované právo na súdnu ochranu a právo na spravodlivý súdny proces má svoje uplatnenie v civilnom procese aj v podobe dispozičnej zásady, obsahom ktorej je oprávnenie strany sporu disponovať konaním a predmetom konania a je súčasťou ústavného práva na autonómiu vôle strán v civilnom procese. Pokiaľ súd prvej inštancie opomenul rozhodnúť o návrhu žalobcu na zmenu žaloby, takýmto nesprávnym postupom porušil právo žalobcu na spravodlivý súdny proces.

8. V danej veci súd prvej inštancie pochybil, že si neujasnil pred rozhodnutím vo veci samej čo bolo predmetom konania, žalobcami požadovanou zmenou žaloby sa vôbec nezaoberal. Napriek tomu, že si žalobcovia procesne účinným spôsobom (riadne a včas) uplatnili v konaní nárok na vydanie bezdôvodného obohataenia za ďalšie obdobia užívania nehnuteľnosti žalovanými po podaní žaloby, súd prvej inštancie nepostupoval správne, pokiaľ sa s týmto ich návrhom procesne nevysporiadal tak, ako to vyplýva z § 142 C.s.p.

9. S poukazom na tieto nedostatky v procesnom postupe; ktoré nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom; dospel odvolací súd k záveru, že súd prvej inštancie neprávny procesným postupom znemožnil žalobcom uplatňovať ich procesné právo disponovať s predmetom konania, t.j. právo, aby bolo rozhodnuté o ich procesnom návrhu na zmenu žalobného petitu, a to do tej miery, že tým porušil právo žalobcov na spravodlivý súdny proces (fair process).

10. Vo vzťahu k uplatňovanému nároku na vydanie bezdôvodného obohataenia vo výške 6.720 eur odvolací súd považuje za potrebné; z hľadiska odvolacích námietok žalobcov; poznamenať, že súd prvej inštancie správne posúdil a uplatnil zodpovednosť strán za splnenie si procesnej povinnosti preukázať svoje tvrdenia, a jeho právny záver o neunesení dôkazného bremena žalobcami vo vzťahu k preukázaniu výšky uplatňovaného nároku je správny. Žalovaní totiž v konaní preukázali, že sporná nehnuteľnosť nezodpovedá takému technickému stavu, v akom sú nehnuteľnosti, ktoré ponúkajú realitné kancelárie na prenájom za sumu 700 eur mesačne. Žalobcami požadovaná výška bezdôvodného obohataenia 700 eur mesačne preto nezodpovedná technickému stavu spornej nehnuteľnosti, v ktorej je čiastočne rekonštruované len podkrovie a ústredné kúrenie je funkčné len v časti objektu. Súd prvej inštancie opakovane v priebehu konania poukazoval na to, že za spornú považuje výšku požadovanej náhrady vzhľadom na špecifiká spornej nehnuteľnosti oproti tým, z ktorých vychádzali žalobcovia pri ustálení výšky svojho nároku v podanej žalobe. Odvolací súd sa stotožňuje so súdom prvej inštancie aj v tom, že v danom prípade nebolo možné stanoviť výšku náhrady bez odborného posúdenia skutočného stavu spornej nehnuteľnosti, a správne postupoval súd prvej inštancie, keď usmernil strany k potrebe vykonania znaleckého dokazovania. Pokiaľ žalobcovia, ktorých zaťažovalo dôkazné bremeno preukázať relevantnú výšku náhrady, odmietli zložiť preddavok na trovy znaleckého dokazovania, súd prvej inštancie nepochybil, pokiaľ nimi navrhovaný dôkaz nevykonali, a žalobcovia tak musia znášať s tým spojenú procesnú zodpovednosť za neunesenie dôkazného bremena. Na preukázanie výšky peňažnej náhrady nepostačovali žalobcami predložené ponuky realitných kancelárií za takej dôkaznej situácie, keď žalovaní dôkazne podložili svoje tvrdenie, že sporná nehnuteľnosť nie je obdobná nehnuteľnostiam, ktoré sa v danej lokalite prenajímajú za 700 eur mesačne.

11. Je nepochybné, že sporná nehnuteľnosť je určená na bývanie a pokiaľ je na tento účel aj žalovanými využívaná, je schopná prenájmu za účelom bývania. Jej technický stav, ktorý je objektívne zistiteľný, nie je výsledkom toho, ako žalovaní nehnuteľnosť užívajú. Pokiaľ však ide o konkrétne pomery, za akých v nehnuteľnosti žalovaní žijú, tieto nemajú vplyv na jej technický stav. Sporná zostala len výška, v akej

by ju bolo možné prenajať vzhľadom na jej technický stav, ktorý nezodpovedá stavu, v akom sa bežne obdobné nehnuteľnosti v danom mieste a čase prenajímajú.

12. Vzhľadom na uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil podľa § 389 ods. 1 písm. b) C.s.p. a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie podľa § 391 ods. 1 C.s.p., v ktorom súd prvej inštancie; viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 C.s.p.); odstráni vytknuté nedostatky tak, že rozhodne o procesnom návrhu žalobcov na zmenu žaloby, spor opätovne vecne prejedná a v novom rozhodnutí o veci rozhodne aj o náhrade trov (tohto) odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 C.s.p.).

13. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.). Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b). Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

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 plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 C.s.p.).

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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.). Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).