

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 13Co/310/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6108216305  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 11. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ferdinand Zimmermann  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2012:6108216305.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ferdinanda Zimmermanna a sudcov JUDr. Márie Rišiaňovej a JUDr. Danice Kočičkovej v právnej veci navrhovateľky: F. mat. V. A., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom A., F. XX, zast. splnomocneným advokátom: JUDr. Michal Mišík, Advokátska kancelária Mišík, s. r. o., 820 05 Bratislava, Záhradnícka 64, proti žalovanej: V. K., nar. XX. XX. XXXX, bytom XXX XX A. A., N. XXX/X, zast. splnomocneným advokátom: JUDr. Roman Hošovský, Advokátska kancelária 811 02 Bratislava, Mikulášska 1/a, o zaplatenie 33 998,12 € s príl., o odvolaní navrhovateľky zo dňa 28. 05. 2012 proti rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 8C/388/2008-467 zo dňa 29. 03. 2012, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu p o t v r d z u j e.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd zaviazal odporkyňu zaplatiť navrhovateľke istinu v sume 145 € s 9 % úrokom z omeškania z priznanej sumy od 29. 03. 2010 do zaplatenia a to v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia. Navrhovateľka bola zaviazaná zaplatiť odporkyni trovy konania v sume 16 189,68 €, na účet odporkyne vo výške 7 031,50 €, vo výške 2 343,50 € na účet právnej zástupkyne JUDr. Jany Porošinovej, vo výške 3 426,83 € na účet JUDr. Daniely Komorovej a vo výške 3 387,85 € na účet právneho zástupcu JUDr. Romana Hošovského a to všetko v lehote 15 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia.

V rozhodnutí okresný súd uviedol:

„Navrhovateľka podaným návrhom navrhla uložiť odporkyni povinnosť zaplatiť sumu 77 218,37 Eur s príslušenstvom a trovami konania titulom spoluvlastníckeho vzťahu s poukazom na ustanovenie § 515 OZ.

Odporkyňa navrhla návrh zamietnuť v plnom rozsahu.

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s návrhom, výsluchom účastníkov konania, písomnými vyjadreniami účastníkov konania, predloženými listinnými dôkazmi - výpisom z LV č. XXXX kat. ú. B. V. - A., listom z 27. 01. 2008, listom z 15. 02. 2008, výzvou na zaplatenie zo dňa 04. 08. 2008, výpočtom bezdôvodného obohatenia - dlžné nájomné zo dňa 04. 07. 2008, odporom odporkyne voči platobnému rozkazu zo dňa 01. 12. 2008, listom z 13. 04. 2008, zo dňa 22. 09. 2008, výzvou na stretnutie zo dňa 06. 11. 2008, výpisom nájomníkom bytového domu na D. XX (č. I. spisu 31), podacím lístkom zo dňa 06. 08. 2008, doručenkou odporkyne zo dňa 14. 08. 2008, odpoveďou - listom zo dňa 26. 11. 2008 s podacím lístkom, listom zo dňa 09. 10. 2008 s podacím lístkom a doručenkou odporkyne zo dňa 14. 10. 2008, listom zo dňa 15. 02. 2008 doručený odporkyni dňa 22. 02. 2008, podaním z 28. 06. 2006 - nájomníci, ktorí byty užívajú a prenájom nebytových priestorov, nájomnou zmluvou uzavretou medzi odporkyňou a P. H. z XX. XX. XXXX, výpočtovým listom pre platby za nájom a služby, nájomnou

zmluvou uzavretou s V. K. z XX. XX. XXXX, s Q. S. z XX. XX. XXXX, s V. H. Sc. z XX. XX. XXXX, V.. D. B. z XX. XX. XXXX, V.. V. V. zo dňa 25. 02. 2007, evidenčnými listami, zmluvami o nájme nebytových priestorov s T. Y. z 29. 04. 2007, zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretá medzi P. F. a Mgr. B. M. z 08. 02. 2006, zmluvou o nájme nebytových priestorov medzi odporkyňou a R. V. z 28. 03. 2008, zmluvou o nájme priestorov medzi odporkyňou a J. S. z 23. 08. 2007, zmluvou o nájme priestorov medzi odporkyňou a F. R. z 25. 02. 2007 a z 28. 12. 2007, zmluvou o nájme priestorov medzi odporkyňou a P. X. z 30. 09. 2006, zmluvou o nájme priestorov uzavretou medzi odporkyňou a W. R. z 29. 10. 2006, zmluvou o nájme priestorov medzi P. F. a R. V. z 01. 05. 2005, zmluvou o nájme bytových priestorov s nájomcom J.. W. Y. z 10. 01. 2008, zmluvou o nájme nebytových priestorov s J.. H. V. zo 16. 05. 2006, výdavkovým dokladom o nájomnom za marec až august 2008 z 01. 03. 2008, výpisom z VOLKSBANK Slovensko, a. s. za január, február, marec, apríl, máj, jún, júl 2008, výpisom z banky VOLKSBANK Slovensko, a. s. ku dňu 27. 12. 2008, k 31. 05. 2006, k 30. 06. 2006, k 31. 07. 2006, k 31. 08. 2006, k 30. 09. 2006, k 31. 10. 2006, k 30. 11. 2006, k 31. 12. 2006, k 31. 01. 2007, k 28. 02. 2007, k 31. 03. 2007, k 30. 04. 2007, k 31. 05. 2007, k 30. 06. 2007, k 31. 07. 2007, k 31. 08. 2007, k 30. 09. 2007, k 31. 10. 2007, k 30. 11. 2007, k 31. 12. 2007, zmluvou o dielo medzi odporkyňou a Františkom Vorčákom zo dňa 01. 03. 2007, výpisom z Ľudovej banky k marcu 2007, k aprílu 2007, zmluvou o dielo zo dňa 15. 04. 2007, rozpočtom na fasádu vypracovaným F., faktúrou č. 070001 dátum splatnosti 30. 04. 2007, príjmovým dokladom na sumu 158 000,-- Sk, úhradou - podpis príjemcu A. od V. K., 8 kusov fotografií, znaleckým posudkom č. 12/2009 Expertízneho a edukačného inštitútu - znalecký ústav, vylúčením svedkov V.. V. V., V.. D. B., H. V., námietkami voči znaleckému posudku, potvrdením o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za rok 2008, za rok 2007, za rok 2006 odporkyne, kópiou listu do konania D 1100/59, D 72692, kópiou rozsudku Mestského súdu Bratislava č. k. 13C/100/1961 zo dňa 27. 02. 1973, uznesením D 1100/59, listom o vydaní nehnuteľnosti z 28. 11. 1991 adresovaný bytovému podniku Bratislava, rozhodnutím z 05. 02. 1965, rozhodnutím Mestského národného výboru - finančný odbor Bratislava z roku 1984, vyjadrením Expertízneho a edukačného inštitútu - znalecký ústav bratislavskej vysokej školy práva.

Navrhovateľka v návrhu uviedla, že je podielovou spoluvlastníčkou v podiele 12/30 nehnuteľnosti - bytového domu, súp. č. XXXXXX nachádzajúceho sa na parcele č. XX zastavanej plochy a nádvoria o výmere 675 m<sup>2</sup> zapísanom na LV č. XXXX, kat. ú. B. V., obec A.. Odporkyňa sa darovacou zmluvou zakladovanou pod M zo dňa 16. 05. 2006 stala podielovou spoluvlastníčkou v podiele 18/30 k vyššie uvedenej nehnuteľnosti. Navrhovateľka sa o tejto skutočnosti dozvedela z listu odporkyne zo dňa 27. 01. 2008.

V nehnuteľnosti sa nachádza 14 bytov a 3 nebytové priestory, z toho 12 bytov viaceré sa využívajú na kancelárske účely a 3 nebytové priestory sú predmetom zmlúv s tretími subjektami, ktoré ich užívajú a platia dohodnuté nájomné. Ona ako navrhovateľka nedisponuje informáciami o hospodárení so spoločnou vecou a podľa jej určenia v období od 16. 05. 2006 do 31. 07. 2008 zaplatili nájomníci sumu 7 754 268,-- Sk a to na účet odporkyne. Odporkyňa navrhovateľke nevypláca žiadnu časť z týchto platieb napriek tomu, že je spoluvlastníčkou. Poukázala na ustanovenia prostredníctvom právneho zástupcu § 137 ods. 1 OZ, § 139 ods. 1 OZ, § 515 ods. 1, 2 OZ a uviedla, že z daných predpisov vyplýva, že sú účastníčky konania solidárnymi veriteľmi. Nájomcovia sú oprávnení splniť celý svoj dlh len jednému zo solidárnych veriteľov a preto rozhodujúci je pre plnenie spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti. Keďže odporkyňa má zo zákona nárok len na časť nájomného vo veľkosti 18/30 a odmieta jej vydať výnos z nájomného, ktorý na ňu pripadá, domáha sa svojho nároku súdnou cestou.

Odporkyňa vyzvala dňa 06. 08. 2008 na úhradu pomernej časti výnosov z nehnuteľností do 31. 07. 2008 nakoľko odporkyňa hospodári so spoločnou vecou a neposkytuje navrhovateľke žiadne informácie o hospodárení a úžitky z hospodárenia si ponecháva v celom rozsahu. Na výzvu odporkyňa nereagovala, nespochybnila výpočet dlžnej sumy žiadnym spôsobom a navrhovateľka si uplatnila sumu 2 326 280,50 Sk, čo predstavuje jej podiel po odpočítaní nákladov s údržbou nehnuteľnosti vo výške 25 % celkovo uhradeného nájomného. Zároveň si uplatnila úrok z omeškania a trovy konania.

V konaní bol v skrátenej podobe vydaný platobný rozkaz pod č. k. 1RO/811/2008 zo dňa 22. 10. 2008 proti ktorému v zákonnej lehote podala odporkyňa odpor. Z odporu odporkyne bolo zistené, že potvrdzuje tvrdenie navrhovateľky o podielovom spoluvlastníctve k uvedenej nehnuteľnosti ako aj existenciu nájomných vzťahov pri užívaní bytových a nebytových priestorov v dome na základe nájomných zmlúv. Nesúhlasí s odôvodnením návrhu a s výškou požadovanej sumy. Pokiaľ navrhovateľka uvádza, že nemá

žiadne informácie o hospodárení so spoločnou vecou za týmto účelom a s cieľom uzavretia finančného vyrovnania ju vyzývala písomne a navrhovala osobné stretnutia. Na čo navrhovateľka nereagovala a na stretnutia sa nedostavila. Zároveň pri každej návšteve matky v Bratislave, ktorá žije v predmetnom dome zvonila pri byte navrhovateľky a nikto jej neotváral. Taktiež telefonické spojenie bolo bezvýsledné. Navrhovateľka má utajené číslo. Nikdy sa nebránila plneniu si svojich povinností vyplývajúcich zo spoluvlastníckeho vzťahu. Ako dôkaz predložila listy zo dňa 13. 04. 2008, 22. 09. 2008 a 06. 11. 2008. Uviedla, že neuznáva výšku požadovanej sumy. Na jednej strane navrhovateľka hovorí, že nemá vedomosť o hospodárení so spoločnou vecou a na druhej strane predkladá potvrdenie o výške príjmov a výdavkov. Príjmy predstavovali za sledované obdobie sumu 2 942 056,-- Sk. a príjem navrhovateľky pred zdanením činil 1 176 824,50 Sk po odpočítaní 40 % paušálnych výdavkov 470 729,-- Sk sumu 706 094,-- Sk, ktorú uznáva a je pripravená ju poukázať navrhovateľke. Odporkyňa poukázala, že výška nájmu vychádza z reálneho zhodnotenia stavu nehnuteľnosti, ktorý nie je dobrý. Keďže sa nerobila rekonštrukcia bytov ani spoločných priestorov, byty nemajú spoločné vykurovanie, dom je v pešej zóne bez prístupu motorovým vozidlom. Nájomníci sú zväčša starší ľudia, študenti a začínajúci mladí ľudia. Podmienky bývania ovplyvňuje i okolitá výstavba vysokých domov a dom je bez slnka. Snažila sa o rekonštrukciu strechy a opravu zadnej fasády na jar v roku 2007, ktorú financovala z vlastných prostriedkov a suma predstavovala 1 441 360,-- Sk. Mala za to, že navrhovateľka sa zaujíma len o svoje práva a vypisovaním výziev na zaplatenie dlžných súm. Skutočný záujem o spoločné hospodárenie neprejavuje.

Navrhovateľka k odporu odporkyne uviedla, že na výzvy odporkyne reagovala písomne listami zo dňa 15. 02. 2008, 09. 10. 2008, 06. 11. 2008 a 26. 11. 2008. Preferovala a bude preferovať výlučne písomnú formu komunikácie a vyzývala navrhovateľku, aby predložila písomný návrh riešenia situácie, od ktorého by sa odvíjala prípadná dohoda. Predmetné nehnuteľnosti spravuje výlučne odporkyňa, predtým je právna predchodkyňa od roku 1992 až do dnešného dňa a počas celej doby sa odporkyňa nepokúsila navrhovateľku informovať o výkone tejto správy. Dodnes nedostala navrhovateľka vyúčtovanie týkajúce sa nehnuteľnosti ani peňažné prostriedky. Od roku 1992 do roku 2006 spravovala nehnuteľnosť odporkyňa, a to počas vlastníctva nehnuteľnosti jej matkou a vedela, že navrhovateľka nedostala a nedostane žiadne peňažné prostriedky z titulu spoluvlastníctva. Navrhovateľka v roku 1996 uplatnila si nárok na úhradu výnosov z nájmu u právnej predchodkyne odporkyne žalobou na Okresnom súde Bratislava pod č. k. 14C/172/1996, a to za obdobie od roku 1992 až do roku 2006. V uvedenej veci nebolo za obdobie od podania návrhu vydané ani prvostupňové rozhodnutie. Navrhovateľka zároveň uviedla, že predmetné nehnuteľnosti boli právnej predchodkyne navrhovateľky a odporkyne fyzicky odovzdané v júli 1992 na základe reštitučného zákona a už dňa 11. 08. 1992 po mesiaci od začiatku novej dispozície s nehnuteľnosťami podala matka odporkyne P. F. na Okresný súd Bratislava I. návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva pričom navrhovala nehnuteľnosti prikázať do výlučného vlastníctva právnej predchodkyne odporkyne za výplatu. Potom ako Krajský súd Bratislava zaujal stanovisko, že predmetné nehnuteľnosti sa reálne rozdelia zobrala návrh späť a v roku 2006 nehnuteľnosť previedla na odporkyňu. Konanie bežalo pod č. 9C/280/1992. Tým preukazovala, že odporkyňa nemá skutočnú a úprimnú snahu rešpektovať jej nároky.

Čo sa týka rekonštrukcie strechy a opravy fasády stavebné práce sa uskutočnili v rozpore s predbežným opatrením v konaní 9C/280/1992, ktoré zakazovalo vykonávať na nehnuteľnosti stavebné práce. Zároveň bez stavebného povolenia a protizákonným zásahom do kultúrnej pamiatky bez súhlasu pamiatkového úradu ako aj bez vedomia a súhlasu navrhovateľky.

Na pojednávaní dňa 11. 03. 2009 navrhovateľka prostredníctvom právneho zástupcu poukázala na ustanovenie § 139 OZ s tým, že ide o spoluvlastnícky vzťah a s nehnuteľnosťou treba hospodáriť spoločne čomu tak nebolo. Odporkyňa do začatia súdneho sporu nepredložila žiadne listiny týkajúce sa nehnuteľnosti a hospodárenia s nehnuteľnosťou a nedala navrhovateľke možnosť zúčastniť sa na hospodárení a na rozhodovaní o hospodárení. Takéto správanie považujú za správanie, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi. Zároveň uviedla, že výška nájmného určená v nájmných zmluvách je nevýhodná a ako spoluvlastníčka by na túto okolnosť nemala doplácať. Správanie odporkyne pri uzatváraní nájmných zmlúv je taktiež v rozpore s dobrými mravmi. Byty prenajíma rodinným príslušníkom za nevýhodné ceny. V podstate len za úhradu služieb a inkasa a odporkyňa by mala kompenzovať úbytok prínosov z predmetného spoluvlastníctva voči navrhovateľke. Zároveň uviedla, že sa domáha dlžného nájmného ako bezdôvodného obohatenia a navrhla vykonať znalecké dokazovanie, ktorým sa preukáže skutočná výška vynakladaných nákladov na chod a prevádzku

nehnutelnosti a výška potrebných nákladov na jej prevádzkovanie a zároveň, aby sa znalec vyjadril aké sú obvyklé náklady na prevádzku a údržbu.

Odporkyňa poukázala, že uznáva, že navrhovateľka má participovať na získaných finančných prostriedkoch, ale nie v takej výške ako sa domáha, ale zo skutočne dosiahnutých príjmov s tým, že je ochotná navrhovateľke vyplatiť 706 094,-- Sk. Poukázala, že navrhovateľka má v nehnuteľnosti vyčlenený byt č. 8 na svoje užívanie. Podľa vedomosti odporkyne byt osobne neužíva, ale ho prenajíma. Čo sa týka bytu č. 3 nie je uzavretá nevýhodná dohoda, nájomcom je pán V., ktorý má platiť do roku 2020 iba náklady spojené s užívaním bytu z dôvodu, že na vlastné náklady zrekonštruoval predmetný byt, čo sa zohľadnilo v dohode. Z bytu č. 14 neplynú žiadne príjmy, pretože od roku 1998 je neobývatelný, lebo do neho zateká. Odporkyňa v daňovom priznaní poukazuje odpis 40 % finančných nákladov na prevádzku a údržbu nehnuteľnosti. Mala za to, že v predmetnom bytovom dome nie je možné dosahovať v nájomných zmluvách dohodu o vysokom nájomnom vzhľadom na technický stav nehnuteľnosti, ktorá je zanedbaná, neinvestovalo sa do nej a predmetné byty už v dnešnej dobe nemajú požadovaný komfort.

Odporkyňa k príjmu za prenájom za žalované obdobie k uvedenej nehnuteľnosti uviedla, že tento bol od 16. 05. 2006 do 31. 12. 2006 942 328,-- Sk, za rok 2007 1 064 687,-- Sk, za rok 2008 1 494 691,-- Sk a za rok 2009 50 675,82 Eur. Zároveň uviedla, že za 26 a pol mesiaca bol príjem 115 937,50 Eur - 40 % paušálne výdavky, t. j. 46 375 Eur, po odpočítaní výdavkov je to suma 69 562,50 Eur, z toho pre navrhovateľku 27 825 Eur, 19 % odvedená daň 5286,75 Eur a teda čistý príjem pre navrhovateľku 22 538,25 Eur. Navrhovateľka prijala zo súdnej úschovy sumu 29 350 Eur, čo je o 6811,75 Eur viac ako jej prináleží.

Navrhovateľka uviedla, že dňa 29. 03. 2010 došlo zo strany odporkyne k úhrade časti sumy 29 350 Eur a to vydaním zo súdnej úschovy č. k. 14U/5/2009. Poukázala na skutočnosť, že odporkyňa poznala svojho veriteľa, poznala údaje platobného styku, ktoré jej boli oznámené listom zo dňa 11. 12. 2009 a nemala dôvod uložiť finančné prostriedky do súdnej úschovy.

Navrhovateľka zobrala v zmysle § 96 ods. 1 OSP časť návrhu v rozsahu 29 350 Eur späť a navrhla v tejto časti konanie zastaviť.

Súd uznesením na pojednávaní konanie v časti o zaplatenie sumy 29 350 Eur zastavil.

K výške odpočítateľných paušálnych nákladov 40 % z príjmov uviedla, že v znaleckom posudku boli oprávnené a účelne vynaložené náklady odporkyni priznané vo výške 19 % z príjmov z nájmu. Skutočnosť, že odporkyňa má zákonný nárok na 40 % odpočet paušálnych nákladov voči daňovým orgánom nemožno považovať za preukázanie účelne vynaložených nákladov na údržbu nehnuteľností v rovnakej výške. Čo sa týka vyjadrenia odporkyne, že chce priznať len tzv. čisté výnosy ponížené o 19 % nie je oprávnená odpočítavať si z výnosov akýkoľvek daň, ktorú nemôže odvádzať za navrhovateľku a preto navrhla, aby túto skutočnosť súd nebral do úvahy.

Problematickým zostáva posúdenie výšky pri získavaní príjmov z bytov, v ktorých bývajú osoby spriaznené s odporkyňou, ktoré platia neprímerane nízke nájomné za užívanie bytov alebo žiadne nájomné. Poukázala prostredníctvom právneho zástupcu na platnú judikatúru Českého najvyššieho súdu VI.US-1735/07, ktorá určila, že dohodnutím nájomného väčšinovým spoluvlastníkom vo výške, ktorá je neúmerne nízka sa priamo zasahuje podstata vlastníckeho práva menšinových spoluvlastníkov a fakticky je menšinový spoluvlastník svojho práva zbavený. Prejavuje sa to najmä vtedy, ak nájom sa za zjavne nevýhodných podmienok dohodne s blízkou alebo inak prepojenou osobou a vtedy niet pochyb, že väčšinový spoluvlastník takýmto konaním ukracuje menšinového spoluvlastníka. Nájomcami bytu č. 2 a 3 sú bratrance odporkyne a nájomca nebytových priestorov, kde je kaviareň, reštaurácia a pivničné priestory je taktiež bratranec odporkyne. Nájomné zmluvy boli uzavreté bez súhlasu a vedomosti navrhovateľky, ktorá i keď by tento úkon nemohla zvrátiť ako menšinová spoluvlastníčka, avšak majorizáciou rozhodnutia vykonaného v prospech osôb prepojených s odporkyňou ako väčšinovou spoluvlastníčkou bola navrhovateľka na svojich právach ukrátená.

Odporkyňa prostredníctvom právnej zástupkyne na pojednávaní dňa 21. 10. 2010 vzniesla námietku premlčania nároku navrhovateľky za obdobie od 16. 05. 2006 do 11. 09. 2008.

Okresný súd Banská Bystrica rozsudkom č. k. 8C/388/2008-370 zo dňa 05. 05. 2011 rozhodol tak, že odporkyni uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľke sumu 39 998,12 Eur s úrokom z omeškania 8,5 % ročne zo sumy 29 350 Eur od 21. 08. 2008 do 28. 03. 2010, úrok z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 39 998,12 Eur od 30. 03. 2010 až do zaplatenia a trovy konania podľa § 515 ods. 1 OZ

Na základe odvolania odporkyne Krajský súd Banská Bystrica uznesením č. k. 13CO/195/2011-429 zo dňa 29. 11. 2011 zrušil rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica a vec vrátil na ďalšie konanie.

Zo zrušujúceho uznesenia, ktoré je záväzné svojím právnym názorom vyslovený v danom uznesení pre Okresný súd Banská Bystrica vyplynulo, že v súlade s princípom majorizácie môže väčšinový spoluvlastník rozhodnúť aj o užívaní spoločnej veci. Ak väčšinový spoluvlastník uzavrel zmluvu o nájme bytu alebo nebytového priestoru, nejde o takú dôležitú zmenu spoločnej veci, aby bol dôvodný postup podľa § 139 ods. 3 OZ, lebo nejde o zmenu podstaty alebo funkcie spoločnej veci; účelové určenie veci sa nezmenilo. Hospodárenie so spoločnou vecou zahŕňa aj nájomné vzťahy, teda aj uzavretie nájomnej zmluvy a určenie nájomného. Práva spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu, ktorý zodpovedá jeho spoluvlastníckemu podielu vyplývajú z § 137 ods. 1 OZ. Potom takémuto spoluvlastníkovi musí byť poskytnutá náhrada, ale nie ako vydanie bezdôvodného obohatenia nemožno aplikovať žiadnu zo skutkových podstáv bezdôvodného obohatenia, ale ako majetkové právo. Majetkové právo sa premlčí v lehote troch rokov a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz (§ 100 ods. 1, 2 a § 101 OZ). Krajský súd Banská Bystrica uzavrel, že navrhovateľka, ktorá sa domáha zaplatenia sumy za obdobie od 16. 05. 2006 do 31. 07. 2008 podala návrh včas dňa 12. 09. 2008 s tým, že v tomto smere posúdenie otázky premlčania okresným súdom bolo správne.

Odporkyňa ako väčšinová spoluvlastníčka uzavrela nájomné zmluvy na prenájom bytov a nebytových priestorov a z obsahu spisu je zistiteľná suma, ktorú ako nájomné za žalované obdobie obdržala a potom súd musí vychádzať z takto zistenej sumy. Platí tiež, ak odporkyňa zaplatila zo sumy, ktorú obdržala ako nájomné daň z príjmu (§ 6 ods. 3 zákona č. 595/2003 Z. z.), túto skutočnosť treba zohľadniť tak, aby nedošlo k dvojitému zdaneniu. Paušálnym výdavkom vo výške 40 % z úhrnu príjmom z prenájmu nehnuteľností si môže daňovník uplatniť za splnenia určitých podmienok v daňovom konaní (§ 6 ods. 10 zákona č. 595/2003 Z. z.). Potom nie je možné v tomto konaní uznať náklady na nehnuteľnosť vo výške 40 %.

Navrhovateľka vo vyjadrení zo dňa 25. 01. 2012 vzhľadom na uznesenie Krajského súdu Banská Bystrica uviedla k paušálnym výdavkom vo výške 40 %, že odporkyňa neuniesla dôkazné bremeno. Pri preukazovaní skutočne vynaložených nákladov pričom si uplatnila len daňový odpočet vo výške 19 % a teda navrhovateľka považuje za skutočne vynaložené náklady na nehnuteľnosť vo výške 49 148,90 Eur. Čo sa týka k dani z príjmu s poukazom na uznesenie Krajského súdu Banská Bystrica navrhovateľka ako samostatný subjekt musí sama uhradiť zo svojich príjmov, ktoré obdrží daň z príjmu, pričom ak odporkyňa vyplatila navrhovateľke tieto platby až potom ako ich zdanila, došlo by na strane navrhovateľky k dvojitému zdaneniu, a preto nie je možné odporkyni uznať jej náklady na daň z príjmov, ktoré vynaložila na celú sumu výnosov, ale len na zdanenie jej vlastného príjmu. Nárok navrhovateľky vyplývajúci z ustanovenia § 515 ods. 1 OZ predstavuje 23 983,01 Eur (celková suma príjmov 109 105,70 Eur, náklady na nehnuteľnosť 49 148,90 Eur a celkový výnos 59 956,80 Eur).

Navrhovateľka ďalej poukázala v zmysle uznesenia Krajského súdu Banská Bystrica, že odvolací súd pripúšťa možnosť a právo navrhovateľa domáhať sa v prípade uzavretia nájomnej zmluvy zo strany väčšinového spoluvlastníka ochrany, teda aj možnosti domáhať sa finančných nárokov na základe iných právnych noriem. Predmetný právny názor sa týka prenájmania bytov č. 2, 3 a 9 nebytových priestorov, a to reštaurácie W. A. a E. a skladových priestorov, ktoré odporkyňa prenajíma blízkym osobám, ktorí sú jej rodinnými príslušníkmi za neobvyklé nízke nájomné. Opätovne poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu ČR zo dňa 21. 09. 2008 č. IV.US 1735/2007. Navrhovateľka potom mala za to, že v zmysle uvedeného judikátu a vysloveného názoru odvolacieho súdu môže od odporkyne požadovať peňažný nárok v prípade ak odporkyňa na základe princípu majorizácie uzavrela nájomné zmluvy s blízkymi osobami v rozpore s dobrými mravmi, v rámci ktorých je dohodnutá výška nájomného v extrémnom nepomere oproti trhovému nájomnému. Právnym zdôvodnením tohto nároku je náhrada škody podľa § 424 OZ. Za porušenie právnej povinnosti navrhovateľka považuje zneužitie princípu majorizácie odporkyňou čím došlo k obmedzeniu vlastníckeho práva navrhovateľky ako menšinovej spoluvlastníčky v možnosti vec ako takú užívať bez primeranej kompenzácie a za porušenie povinnosti odporkyne konať

pri výkone práv väčšinového spoluvlastníka v súlade s dobrými mravmi jej konanie pri prenájme bytov č. 2, 3 a 9 nebytových priestorov a skladových priestorov i s poukazom na ustanovenie § 3 OZ a § 415 OZ. Navrhovateľke vznikla daným konaním škoda, keďže stratila možnosť výkonu svojho vlastníckeho práva spočívajúce v práve užívať prenajaté nehnuteľnosti a táto nebola vykompenzovaná adekvátnou náhradou v podobe trhového nájomného. Škoda má charakter ušlého zisku a jej výšku možno stanoviť ako 40 % podiel pripadajúci na spoluvlastnícky podiel navrhovateľky počítaný z rozdielu medzi trhovým nájomným a zmluvne dohodnutým nízkym nájomným. Výšku spôsobenej škody vyčíslila na 45 365,11 Eur vychádzajúc pritom z vykonaného znaleckého dokazovania. Príčinná súvislosť medzi porušením právnej povinnosti a vznikom škody je daná tým, že odporkyňa využila princíp majorizácie spôsobom, ktorý odporuje dobrým mravom, čím zvýhodnila sebe blízke osoby na úkor navrhovateľky. Odporkyňa konala úmyselne, pričom v jej konaní je zistiteľný nepriamy úmysel, lebo vedela, že svojím konaním môže ohroziť práva navrhovateľky a pre prípad, že ho spôsobí bola s tým uzrozumená. Je zrejmé, že svojím konaním odporkyňa uprednostnila záujmy a ekonomické potreby svojich blízkych osôb a musela vedieť, že tým ukráti práva navrhovateľky.

Nárok navrhovateľky teda predstavuje súčet sumy 29 983,01 Eur z titulu nároku podľa § 515 ods. 1 OZ a 45 365,11 Eur z titulu nároku na náhradu škody podľa § 424 OZ, spolu jej vznikol nárok na úhradu 69 348,12 Eur s tým, že odporkyňa prostredníctvom súdnej úschovy uhradila 29 350 Eur, čím došlo k zníženiu nároku na 39 998,12 Eur, ktoré si navrhovateľka titulom náhrady škody uplatňuje.

Odporkyňa uviedla, že podľa navrhovateľky pripadá na jej podiel podľa jej vyúčtovania suma 23 983,01 Eur pričom neuznáva právne záväzný názor krajského súdu a neodpočítava 19 % zaplatenej dane z príjmov, inak by došla k sume 19 426,24 Eur, čo je približne rovnaká suma, aká je uvedená v jej vyúčtovaní a vyjadrení z januára 2012 (19 281,24 Eur), rozdiel je 145 Eur. Navrhovateľka naďalej opiera nárok na podiel z § 515 ods. 1 OZ, ktorého aplikácia je nesprávna, keďže iba ona ako väčšinová spoluvlastníčka uzavrela nájomné zmluvy a teda plnenie od nájomníkom prijala po práve a navrhovateľka nemala žiadny právny titul žiadať nájomné od nájomníkov. S poukazom na uznesenie musí súd vychádzať zo sumy predstavujúcej skutočný výšku nájomného zinkasovaného za obdobie od 16. 05. 2006 do 31. 07. 2008 s tým, že odvolací súd došiel k záveru, že ak poškodený menšinový spoluvlastník musí sa ochrany domáhať na inom právnom základe. Navrhovateľka v dôsledku tohto urobila zmenu žaloby a uplatňuje si voči nej výnos, aký by sa bol dosiahol u vybraných bytov č. 2, 3 a 9 nebytových priestorov a skladových priestorov, keby dostávala trhové nájomné podľa znaleckého posudku č. 12/2009 s tým, že uvedené prenajala blízkym osobám, ktorí sú rodinnými príslušníkmi za neobvyklé nízke nájomné. Z požadovanej sumy neodpočítava daň z príjmov ani náklady na nehnuteľnosť. Odporkyňa má za to, že takýto nárok neobstojí i z dôvodu, že navrhovateľka prvýkrát až v tomto vyjadrení uvedený nárok aj skutkovo aj právne kvalifikuje ako nárok na náhradu škody podľa § 424 OZ, ktorú jej mala spôsobiť úmyselným konaním proti dobrým mravom. Zmena nie je len ohľadne právnej kvalifikácie skutku, ale aj skutkového odôvodnenia nároku s poukazom na právnu teóriu (komentár k OSP prvý diel panoráma Praha 1985) a súdna prax (rozsudok NS ČR 32Odo/1025/2004, rozhodnutie NS ČR 25Cdo/1518/1998 a zborník IV. str. 765). Za zmenu návrhu považujú zmenu skutkového stavu nie zmenu právnej kvalifikácie skutku. Nemení sa síce petit návrhu, ale podľa rozsudku NS ČR 29Cdo/1180/2011 skutok, ktorý má byť predmetom súdneho konania je vymedzený nielen petitom návrhu, ale aj uvedením rozhodných skutočností v návrhu. Navrhovateľka sa návrhom z 12. 09. 2008 domáhala zaplata sumy za jej podiel na nájomnom za žalované obdobie. Až vo vyjadrení zo dňa 04. 11. 2009 sa navrhovateľka zaoberá prenájmom bytov 2, 3, 14 a nebytových priestorov za nižšiu ako trhovú cenu a uvádza, že predloží návrh na zmenu návrhu, ktorú neurobila ani po čiastočnom späťvzátí návrhu z 30. 04. 2010. Stalo sa tak až v podaní navrhovateľky z 08. 10. 2010, ktorým upravila návrh po skutkovej stránke a požaduje zaplatiť 39 998,12 Eur s úrokmi z omeškania a napokon až vo vyjadrení z 25. 01. 2012 upravila skutkový dej návrhu, kedy sa domáha náhrady škody. Pri takejto zmene skutkovej stránky návrhu treba samostatne skúmať, či nezasahuje do hmotnoprávnej lehoty a preto vznáša premĺčania nároku na náhradu škody, ktorú si navrhovateľka uplatnila až v januári 2012, ku ktorej malo dôjsť v čase od 16. 05. 2006 do 31. 07. 2008, t. j. po lehote podľa § 106 ods. 1 OZ.

Odporkyňa zároveň uviedla, že namieta, že by boli splnené podmienky vzniku nároku na náhradu škody s poukazom na skutočnosti uvedené v odvolaní z 19. 05. 2011. V. B., V. V. a J. V. nie sú rodinnými príslušníkmi (§ 115 OZ), ani blízke osoby (§ 116 OZ). Sú jej bratrancami v ďalších pokoleniach a rovnaký príbuzenský vzťah je aj medzi nimi a navrhovateľkou. Navrhovateľka opakovane poukazuje na rozhodnutie Ústavného súdu ČR IV.US 1735/2007 a odvoláva sa na závery o extrémnom nesúlade s princípom spravodlivosti a porušovaní základných práv menšinového spoluvlastníka. Z uvedeného

nálezu Ústavného súdu vyplýva, že právo majorizácie podľa § 139 ods. 2 OZ je možné rešpektovať iba v prípadoch, v ktorých nie je výsledok v extrémnom nesúlade s princípmi spravodlivosti a neporušuje základné práva menšinových spoluvlastníkov. Ústavný súd tiež apeluje na zásadu súladu výkonu práv s dobrými mravmi. V posudzovanom náleze väčšinový spoluvlastník uzavrel nájomnú zmluvu s majetkovo a personálne spriaznenou právnickou osobou a nájomné bolo dohodnuté vo výške 250 x nižšej ako je trhové nájomné. Väčšinová spoluvlastníčka prenajala sama sebe priestory za ročné nájomné 500 Kč. Poukázala na skutočnosti, že V. V. a V. B. boli kompenzované náklady, ktoré vynaložili na rekonštrukciu užívaných bytov s poukazom i na ich výpoveď. Obaja zveľadili nielen užívané byty, ale aj celú nehnuteľnosť a teda aj podiel patriaci navrhovateľke. Opätovne namietala znalecký posudok.

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

Podľa ustanovenia § 139 ods. 1, 2 OZ z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou spočítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh, ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Podľa ustanovenia § 515 ods. 1 OZ, či spoluveriteľ, ktorý dostal plnenie nedeliteľné alebo celé plnenie, ktoré mohol žiadať ktorýkoľvek zo spoluveriteľov, je ostatným spoluveriteľom niečím povinný, závisí od pomeru medzi spoluveriteľmi. Dané ustanovenie upravuje vnútorný vzťah medzi spoluveriteľmi pre prípad, že niektorý prijal od dlžníka celé plnenie alebo nedeliteľné plnenie. Vnútorný pomer medzi spoluveriteľmi sa spravuje právnym vzťahom na základe ktorého vznikla solidarita veriteľov napríklad na základe spoluvlastníckeho vzťahu a tento základný právny vzťah je rozhodujúci pre posúdenie, či solidárny veriteľ, ktorý prijal celé plnenie má povinnosť vydať ostatným podiely na nepripadajúce alebo sa inak vysporiadať. Medzi podielovými spoluvlastníkmi je rozhodujúci pomer ich podielu na veci.

Podľa § 100 ods. 1 OZ právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej. Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Podľa ustanovenia § 101 OZ, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

Podľa § 106 ods. 1, 2 OZ právo na náhradu škody sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa poškodený dozvie o škode a o tom, kto za ňu zodpovedá. Najneskoršie sa právo na náhradu škody premlčí za tri roky, ak ide o škodu spôsobenú úmyselne, za desať rokov odo dňa, keď došlo k udalosti, z ktorej škoda vznikla.

V konaní nebolo sporné, že navrhovateľka a odporkyňa sú podielovými spoluvlastníčkami nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX kat. ú. B. V., obec A. - B. V., a to nehnuteľnosti súp. č. XXXXXX nachádzajúcej sa na parcele č. XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 675 m<sup>2</sup> a to v spoluvlastníckom podiele navrhovateľka 12/30 a odporkyňa 18/30 titulom kúpy M a darom M

V konaní ďalej nebolo sporné, že v uvedenej nehnuteľnosti sa nachádza 14 bytov a 3 nebytové priestory. Vykonaným dokazovaním súd zistil, že medzi navrhovateľkou a odporkyňou nebola uzatvorená dohoda o hospodárení so spoločnou vecou. Navrhovateľka sa nepodieľa na hospodárení a zo strany odporkyne nebola informovaná o tom, aké nájomné zmluvy boli uzatvorené a aké výnosy boli získané z prenájmu z bytov a nebytových priestorov v uvedenej nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v centre B. V. A..

Z konania vyplynulo, že navrhovateľka sa domáha za obdobie od 16. 05. 2006 do 31. 07. 2008 plnenia, ktoré odporkyňa získala z prenájmu bytov a nebytových priestorov, a to po z mene návrhu vo výške 39 998,12 Sk, keďže v priebehu konania odporkyňa plnila vo výške 29 350 Eur. Odporkyňa vzniesla námietku premlčania uplatneného nároku.

Na základe vysloveného právneho názoru odvolacieho súdu súd rozhodol v zmysle ustanovenia § 137 ods. 1 OZ a § 139 ods. 1 OZ a uložil odporkyni povinnosť zaplatiť navrhovateľke sumu 145 Eur s 9 % úrokom z omeškania zo sumy od 29. 03. 2010 až do zaplataenia pričom vychádzal zo skutočnosti, že

odporkyňa navrhovateľke, tak ako bolo vyššie uvedené plnila vo výške 29 350 Eur. V tejto časti aj potom navrhovateľka zobrala návrh späť. Súd mal potom za to, že na strane odporkyne zostala povinnosť v priznanej výške. Keďže obdržaný výnos na strane odporkyne, t. j. suma, ktorú odporkyňa obdržala ako nájomné za žalované obdobie je suma 109 105 Eur po odpočítaní nákladov vo výške 49 148,90 Eur je výnos 59 956,80 Eur. Z toho podiel navrhovateľky je 23 983,01 Eur po odpočítaní 19 % zaplatenej dane z príjmov je to suma 19 426,24 Eur a teda rozdiel medzi vyplatenou sumou je 145 Eur. Pokiaľ navrhovateľka mala za to, že vyslovený právny názor krajského súdu ohľadne zaplatenej dane z príjmov je treba zohľadniť na jej strane, táto skutočnosť z uznesenia krajského súdu nevyplýva. V podstate k dvojitému zdaneniu by došlo z dôvodu, že odporkyňa už uvedenú daň z obdržaného výnosu zaplatila a v prípade, že by ju súd odporkyni neodpočítal a túto by opätovne zaplatila navrhovateľka došlo by k úhrade danej z príjmov z uvedenej sumy opakovane. Navrhovateľka týmto nebola ukrátená na svojich právach. Súd potom zaplatenú daň z príjmu na strane odporkyne zohľadnil a zároveň odpočítal od priznanej sumy pre navrhovateľku. Súd taktiež nezohľadnil paušálne výdavky vo výške 40 % z úhrnu príjmov z prenájmu nehnuteľností vzhľadom na vyslovený právny názor.

Pokiaľ zo strany odporkyne bola vznesená námietka premlčania, keďže sa na uvedené vzťahuje zákonná trojročná lehota táto okolnosť už nebola sporná vzhľadom na posúdenie odvolacím súdom, že žaloba bola podaná navrhovateľkou včas.

Navrhovateľka si zároveň po rozhodnutí odvolacím súdom uplatnila svojím podaním zo dňa 25. 01. 2012 uvedený nárok titulom náhrady škody v zmysle § 424 OZ a mala za to, že sú preukázané všetky predpoklady pre priznanie náhrady škody vo forme ušlého zisku.

Súd sa v tomto stotožnil s právnym názorom na strane odporkyne s tým, že pokiaľ navrhovateľka až podaním zo dňa 25. 01. 2012 uplatnila si náhradu škody po vznesenej námietke premlčania zo strany odporkyne je jej nárok podľa § 106 ods. 1, 2 OZ premlčaný. Súd mal za to, že navrhovateľka sa pôvodne podaným návrhom, tak ako vyplýva z obsahu podania návrhu domáhala svojho nároku v zmysle § 515 ods. 1 OZ a uvádzala v návrhu skutkové okolnosti ohľadne prijatého nájomného odporkyňou a odôvodňovala svoj nárok v zmysle § 515 ods. 1 i v svojom podaní z októbra 2010 a v žiadnom z týchto podaní nepreukazovala svoj nárok na náhradu škody, kde by skutkové okolnosti z jej vyjadrení vyplynuli, zavinenie na strane odporkyne, príčinná súvislosť medzi škodou a zavinením prípadne úmyselným konaním odporkyňou. Súd mal potom za to, že pokiaľ sa svojho nároku domáha titulom náhrady škody je jej nárok premlčaný. V prípade, že by nárok navrhovateľky titulom náhrady škody nebol premlčaný na uvedený nárok nie je možné aplikovať rozhodnutie Ústavného súdu ČR, na ktoré poukazovala navrhovateľka. Súd má za to, že navrhovateľka vzhľadom na uvedený skutkový stav nemá právo na náhradu škody spočívajúcej v podiele z príjmu z očakávaného nájomného s poukazom na rozsudok NS ČR 25Cdo/2608/2000.

Súd navrhovateľke priznal úrok z omeškania zo sumy 145 Eur, tak ako vyplýva z výrokovej časti tohto rozhodnutia podľa § 517 ods. 2 OZ a nariadenia vlády č. 87/95 Z. z. v platnom znení, keďže sa odporkyňa dostala do omeškania a nezaplatila plnú sumu navrhovateľke včas a riadne.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 OSP a priznal odporkyni trovy konania, ktoré si uplatnila, a to z podaného odporu vo výške 4632 Eur a odvolania vo výške 2399,50 Eur a trovy právneho zastúpenia. Trovy právneho zastúpenia pozostávajú z ich vyčíslenia podľa vyhlášky č. 655/2004 Z. z., a to ustanovením § 10 ods. 1 vyhlášky, § 14 ods. 4 a § 16 ods. 3. Trovy boli priznané za právne zastúpenie JUDr. Janou Porošinovou, ktorá je nie platcom DPH, za jeden úkon právnej služby hodnota 579,25 Eur za úkon (zo sumy 77 218,36 Eur), za štyri úkony prevzatie, podanie odporu a účasť na pojednávaní dňa 11. 03. 2009 od 10.30 h do 14.00 h, t. j. za pojednávanie ako za dva úkony spolu 2317 Eur + paušálna náhrada, za dva úkony v roku 2008 po 6,30 Eur a za úkon v roku 2009 6,95 Eur. Trovy právneho zastúpenia za právne zastúpenie JUDr. Danielou Komorovou za úkon 519,49 Eur (zo sumy 47 868,36 Eur), za prípravu a prevzatie a účasť na pojednávaní dňa 13. 05. 2010 spolu 1038,98 Eur, vyjadrenie k znaleckému posudku, účasť na pojednávaní dňa 21. 10. 2010 a 19. 04. 2011 hodnota úkonu 506,21 Eur (zo sumy 39 998,12 Eur), odmena vo výške polovice za účasť na vyhlásení rozsudku dňa 05. 05. 2011 253,10 Eur a režijný paušál za úkon v roku 2009 6,95 Eur, za tri úkony v roku 2010 7,21 Eur a za dva úkony v roku 2011 7,41 Eur + 19 % DPH do 01. 01. 2011, z tarifnej odmeny 2170,92 Eur a paušálnej náhrady 28,58 Eur a 20 % DPH od 01. 01. 2011, z tarifnej odmeny 759,28 Eur a paušálnej náhrady 14,82 Eur. Ďalej trovy právneho zastúpenia za právne zastúpenie JUDr. Romanom Hošovským

za prevzatie, odvolanie z 19. 05. 2011, vyjadrenia z 11. 01. 2012 a 14. 03. 2012 a účasť na pojednávaní dňa 29. 03. 2012 hodnota za jeden úkon 506,21 Eur (z hodnoty 39 998,12 Eur) + režijný paušál za úkon v roku 2011 po 7,41 Eur a za úkony v roku 2012 po 7,63 Eur za jeden úkon.

Zároveň si navrhovateľka uplatnila náhradu cestovného a náhradu za stratu času za právne zastúpenie, za pojednávanie dňa 29. 03. 2012 vozidlom Mercedes Benz, evidenčné číslo BA XXXMT vo výške 127,35 Eur, ktoré súd priznal, a to za priemernú spotrebu 7,5 l nafty na 100 km cesta Bratislava - Banská Bystrica a späť (440 km x 0,183 Eur = 80,52 Eur) + (440 km x 7,5 l nafty = 33 l x 1,419 Eur = 46,83 Eur). Za náhradu za stratu času za uvedený deň súd priznal sumu za 10 polhodín x 12,71 Eur = 127,10 Eur + 20 % DPH podľa § 18 ods. 3 z tarifnej odmeny 2531,05 Eur, z režijného paušálu zo sumy 37,71 Eur, z náhrady cestovného a náhrady za stratu času spolu 564,64 Eur.

Podľa ustanovenia § 148 ods. 1 OSP štát má podľa výsledkov konania proti účastníkom právo na náhradu trov konania, ktoré platil, pokiaľ u nich nie sú predpoklady pre oslobodenie od súdnych poplatkov.

Súd uložil navrhovateľke zároveň povinnosť zaplatiť na účet Okresného súdu Banská Bystrica trov konania, ktoré vznikli so znaleckým dokazovaním vo výške 475 Eur, ktoré boli uhradené z rozpočtových prostriedkov súdu v zmysle uznesenia Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 8C/388/2008-162 zo dňa 24. 09. 2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27. 10. 2009, a to podľa pomeru ako neúspešnej účastníčky. Zvyšok trov znaleckého dokazovania bolo zaplatené zo zložených záloh, tak navrhovateľkou ako aj odporkyňou. Odporkyňa si trovy vo výške preddavku na znalečné neuplatnila“.

Proti rozsudku odvolanie podala navrhovateľka. Žiadala rozsudok okresného súdu zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Namietala, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 OSP, ďalej, že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec.

Navrhovateľka tiež dospela k názoru, že súd prvého stupňa jej odňal ako účastníkovi konania možnosť konať pred súdom. Vychádzala zo skutočnosti, že súd nerozhodol vo výrokovej časti rozhodnutia o celom predmete konania. Súd prvého stupňa na pojednávaní rozhodol len o nepatrnej časti uplatňovaného nároku a to konkrétne o 145 € s prísl. a o trovách konania, pričom vôbec nerozhodol o zvyšku nároku t. j. o 39 853,12 € s prísl. Táto skutočnosť je dôvodom na zrušenie rozsudku súdu prvého stupňa podľa § 221 ods. 1 písm. f/ OSP.

V ďalšom navrhovateľka uvádza, čo musí obsahovať odôvodnenie rozhodnutia podľa ust. § 157 ods. 2 OSP (§ 211 ods. 2 OSP). Ďalej poukazuje na čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a čl. 6 ods. 1 Dohovoru. Tie vylučujú ľubovôľu pri rozhodovaní a je povinnosťou súdu presvedčivo a správne vyhodnotiť dôkazy a svoje rozhodnutie náležite odôvodniť. Navrhovateľka je toho názoru, že odôvodnenie rozhodnutia súdu prvého stupňa nespĺňa požiadavky ust. § 157 ods. 2 OSP. Podľa nej chýba logické vysvetlenie k akým skutkovým zisteniam súd dospel, ktorú právnu normu a z akých dôvodov aplikoval a ako ju interpretoval. Podľa odvolateľky súd nedal presvedčivé odpovede na podstatné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany a nereagoval na argumenty navrhovateľky uvedené v jej vyjadreniach. V odôvodnení súd bez akýchkoľvek súvislostí uvádza, že nárok považuje za premlčaný bez uvedenia začiatku plynutia premlčacej doby, jej subjektívnej a objektívnej zložky, určenia jej dĺžky, keďže išlo o nárok na náhradu škody, či tento nárok považuje za škodu spôsobenú úmyselne alebo neúmyselne, ani kedy premlčacia doba predmetného nároku uplynula. Zároveň však súd uvádza, že ak by nárok nebol premlčaný, je neoprávnený. Podľa navrhovateľky teda súd sám nevie, či predmetný nárok je premlčaný alebo nie. Na základe uvedenej skutočnosti považuje preto rozhodnutie súdu prvého stupňa za nepreskúmateľné.

Ďalej v odvolaní navrhovateľka uvádza, že súd pravdepodobne prihliadol na námietku premlčania s tým, že sa stotožnil s názorom odporkyne, že kvalifikovaním právneho základu navrhovateľkou uplatňovaného nároku došlo k zmene skutkových okolností a teda nedošlo k spočívaniu premlčacej lehoty vo vzťahu ku dňu podania žaloby. Navrhovateľka sa nestotožňuje so závermi súdu prvého stupňa a uvádza, že došlo síce zo strany navrhovateľky k právnomu prekvalifikovaniu svojho nároku na základe názoru odvolacieho súdu avšak nedošlo k akejkoľvek zmene v tvrdených skutkových okolnostiach. Skutkové okolnosti a skutok tak ako sa stali boli v predmetnom konaní preukázané a zostali totožné. Skutok v súlade s požiadavkami platnej judikatúry a právnej teórie je dostatočne určitý a nezameniteľný. Navrhovateľka preukázala splnenie podmienok pre možnosť priznania uplatňovaného nároku z titulu náhrady škody až v neskoršom štádiu konania, ale to nemôže byť prisudzované na jej ťarchu a už vôbec nemôže byť posúdené ako nový skutok s novým plynutím premlčacej lehoty. Premlčacia lehota k danému

skutku v súlade s ust. § 112 OZ začala spočívať dňom podania návrhu. Zmena právnej kvalifikácie posúdenia tohto skutku nespôsobuje zánik účinkov spočívania lehoty. Zo strany súdu prvého stupňa tak došlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci keď sa stotožnil s námietkou premlčania nároku navrhovateľky zo strany odporkyne.

Po tom, čo súd prvého stupňa uvádza, že prihliada na vznesenú námietku premlčania zároveň konštatuje, že ak by nárok navrhovateľky titulom náhrady škody nebol premlčaný, na uvedený nárok nie je možné aplikovať rozhodnutie Ústavného súdu ČR, na ktoré poukazovala navrhovateľka a má zato, že navrhovateľka, vzhľadom na uvedený skutkový stav nemá právo na náhradu škody spočívajúcej v podiele z príjmu očakávaného nájomného.

Navrhovateľka opätovne poukazuje na nezrozumiteľnosť a nesúvislosť argumentácie súdu prvého stupňa, ktorý následne posudzuje po právnej stránke skutok, ktorý považuje zrejme za premlčaný. Pri posudzovaní nároku navrhovateľky na náhradu škody tak súd prvého stupňa zjavne dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávne právne posúdil vec, keď sa v odôvodnení svojho rozhodnutia vyjadril, že navrhovateľka nemá nárok na náhradu škody, hoci na vznik tohto nároku boli v predmetnom prípade splnené všetky zákonom požadované podmienky.

Navrhovateľka tiež namieta skutočnosť, že súd prvého stupňa priznal odporkyni nárok na odpočet dane z príjmov aj z podielu výnosov pripadajúcich na navrhovateľku a to z dôvodu, že táto daň z príjmu už hradila. Súd prvého stupňa podľa navrhovateľky údajne vychádzal pri tomto rozhodnutí z názoru odvolacieho súdu, podľa ktorého je pri rozhodovaní v predmetnej veci potrebné zabrániť dvojitému zdaneniu. Toto rozhodnutie súdu prvého stupňa navrhovateľka považuje v príkrom rozpore s požiadavkou odvolacieho súdu. Postup, ktorý načrtol okresný súd je v príkrom rozpore s platnými daňovými predpismi a bez akéhokoľvek právneho dôvodu spôsobuje majetkovú ujmu navrhovateľke. Nevidí dôvod, pre ktorý by mal súd v rámci uplatnených výdavkov na predmetnú nehnuteľnosť priznať odporkyni nárok na odpočet nadmerne uhradenej dane z príjmu fyzických osôb. Nárok odporkyne v celom rozsahu neuznáva ako neopodstatnený a bez akejkoľvek opory v zákone. Daňové predpisy jednoznačne upravujú situáciu takým spôsobom, že nie je možné odporkyni priznať v predmetnom konaní odpočet dani z príjmov pripadajúcich na podiel výnosov navrhovateľky. V opačnom prípade by došlo zo strany navrhovateľky pri priznávaní predmetných výnosov ako príjmu buď k porušeniu zákona (daňových predpisov) a kráteniu daňovej povinnosti alebo dvojitému zdaneniu.

Záverom navrhovateľka spochybňuje aj rozhodnutie súdu prvého stupňa o trovách konania. Súd prvého stupňa priznal odporkyni trovy konania v plnej výške počítané z celého predmetu konania, hoci tak ako poukázala v prvej časti odvolania, súd prvého stupňa v napádanom rozsudku rozhodol len o nepatrnej časti nároku navrhovateľky. Súdom prvého stupňa priznaná výška trov konania a prisúdenie ich náhrady odporkyni zjavne potom nemá oporu vo výroku o veci samej. Nie je potom možné počítať náhradu trov konania z celého predmetu sporu. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť je toho názoru, že o trovách konania má súd prvého stupňa rozhodovať len vo vzťahu k časti nároku navrhovateľky, o ktorej rozhodol, pričom je zjavne a jednoznačne na mieste aplikácia ust. § 142 ods. 1, keďže v časti nároku navrhovateľky, o ktorej súd prvého stupňa v predmetnom rozsudku rozhodol, mala navrhovateľka plný úspech vo veci, má jej byť priznaná aj náhrada trov konania z tejto časti a to v plnej výške.

K podanému odvolaniu sa odporkyňa vyjadrila. Uviedla, že podľa jej názoru súd prvého stupňa v konaní postupoval správne a v súlade so zákonom a jeho rozhodnutie netrpí vadami, ktoré namieta odvolateľka. Navrhla preto napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť a žalobkyňu zaviazat' na zaplatenie trov odvolacieho konania.

Nemožno akceptovať stanovisko žalobkyne, že súd odňal navrhovateľke možnosť ako účastníčke konanie konať pred súdom, alebo že predmetné rozhodnutie je s takto formulovanou výrokovou časťou absolútne nepreskúmateľné. Ak súd opomenul vo výroku rozsudku uviesť výrok o zamietnutí ostatnej časti žaloby, môže tak urobiť doplňujúcim rozsudkom. Táto skutočnosť nezakladá dôvod na zrušenie rozhodnutia súdu prvého stupňa.

V uvedenom kontexte potom treba hodnotiť aj ďalšie výhrady navrhovateľky v súvislosti s výrokom o náhrade trov konania. K nesúhlasu navrhovateľky so závermi okresného súdu o premlčaní nároku odporkyňa poukázala na obsah svojho vyjadrenia zo dňa 14. 03. 2012 a na tam uvedené závery právnej teórie a praxe. Navrhovateľka sa žalobou z 12. 09. 2008 domáhala zaplatenia 2 326 280,50 Sk na tom skutkovom základe, že jej nárok pozostáva z výnosu nájomného za čas od 16. 05. 2006 do 31. 07. 2008 tvrdiac, že za toto obdobie zinkasovala 7 754 268,-Sk a po odpočítaní 25 % nákladu na údržbu nehnuteľností jej prináleží podiel 12/30-ín žalovanej výšky. Takto uplatnený nárok navrhovateľka po skutkovej stránke z menila až po vyjadrení z 25. 01. 2012, ktorým požaduje od nej zaplatiť 45 365,11

€ už nie z titulu výnosu z nájomného, ale titulom náhrady škody podľa § 424 OZ, ktorú jej spôsobila úmyselným konaním proti dobrým mravom. Vo vyjadrení zo 04. 11. 2009 sa navrhovateľka síce zaoberá prenájmom bytov č. 2, 3, 14 a nebytových priestorov za nižšiu cenu, ale zároveň uviedla, že neskôr predloží návrh na zmenu žaloby. Podľa tohto vyjadrenia sa potom stále domáhala zaplatenia 77 218,36 € t. j. 2 326 280,50 Sk t. j. sumy uvedenej v žalobe z 12. 09. 2008. Zmenu skutkového stavu žaloby navrhovateľka neurobila ani po čiastočnom späťvzátí žaloby z 30. 04. 2010 a stalo sa tak až v podaní navrhovateľky z 08. 10. 2010, kde požaduje od nej zaplatiť sumu 39 998,12 € s úrokmi z omeškania, a to aj titulom obvyklého nájmu podľa znaleckého posudku. Až vo vyjadrení z 25. 01. 2012 navrhovateľka upravila skutkový dej žaloby tak, že v druhej časti požaduje od nej zaplatenie náhrady škody z dôvodu jej úmyselného konania proti dobrým mravom.

Odhliadnuc od právnej kvalifikácie žaloby a jej zmeny navrhovateľka teda až 25. 01. 2012 zmenila žalobu aj po skutkovej stránke. Ide o takú zmenu skutkových okolností žaloby, ktoré vzájomne nie sú totožné a sú preto vzájomne zameniteľné. Nárok na výnos z majetku na základe spoluvlastníctva je úplne odlišný od nároku na náhradu škody na základe konania proti dobrým mravom. Táto zmena totožnosti skutkových okolností žaloby mala za následok premlčanie tzv. nároku na náhradu škody, pretože navrhovateľka ho uplatnila až v januári 2012 a ku škode malo dôjsť v čase od 16. 05. 2006 do 31. 07. 2008 t. j. po lehote podľa § 106 ods. 1 OZ. To isté platí aj keby sa vzalo do úvahy, že k skutkovej zmene žaloby došlo vo vyjadrení navrhovateľky z 08. 10. 2010. Bez ohľadu na námietky žalobkyne v odvolaní ohľadom premlčania jej nároku na náhradu škody odkazuje na dôvody svojho odvolania z 19. 05. 2011 a svojho vyjadrenia zo 14. 03. 2012. Ani v najmenšom ohľade neboli splnené podmienky vzniku nároku na náhradu škody podľa § 424 OZ. Navrhovateľkou uvádzané rozhodnutie Ústavného súdu ČR z 21. 09. 2008 č. IV ÚS 1735/2007 platí v prípade extrémneho nesúladu uzavretých nájomných zmlúv zo strany väčšinovej spoluvlastníčky s princípom spravodlivosti a je porušením základných práv menšinových spoluvlastníkov. Tento záver nemožno aplikovať v posudzovanom prípade. Kritériá spravodlivosti by boli hrubo porušené ak by nedošlo ku kompenzácii nákladov vynaložených nájomníkmi na rekonštrukciu nimi užívaných bytov. Naviac, znalecký posudok je v mnohých smeroch nesprávny. Vychádza u bytov z ponúk nájmu prezentovaných na internetových stránkach realitných kancelárií a nie zo skutočne platených nájmov. Znalcom stanovená cena nezodpovedá skutočnej situácii na trhu ani zlému technickému stavu bytov a nebytových priestorov v predmetnom dome.

Navrhovateľka napriek záväznému právnomu názoru krajského súdu v zrušujúcom uznesení z 29. 11. 2011 namieta, že okresný súd postupoval nesprávne v rozpore so zákonom ak zohľadnil ňou zaplatenú daň z príjmu z výnosov celej nehnuteľnosti. Skutočnosťou je, že aj zákon o dani z príjmov pripúšťa, aby daň zaplatil jeden zo spoluvlastníkov, ak on sám dosiahol príjmy a sám vynaložil výdavky na vec. Každý zo spoluvlastníkov zahrňuje do základu dane z príjmov výdavky vtedy, ak spoluvlastníci dosiahli príjmy a vynaložili výdavky spoločne. Nie je tak tomu v spornom prípade. Všetky príjmy z prenájmu zinkasovala ona a iba ona vynaložila aj náklady na nehnuteľnosť (vykonala opravy, rekonštrukcie, platila poistenie z nehnuteľnosti, hradila náklady na správu nehnuteľnosti a pod.). Podľa zákona o dani z príjmov č. 595/2003 uplatnila nárok na paušálne výdavky vo výške 40 % príjmov. Ak by sa pripustilo, že navrhovateľka mala z obdržaného výnosu platiť daň z príjmov, potom by si aj ona mohla odpočítať paušálne výdavky vo výške 40 % z príjmu, hoci žiadne výdavky nemala. Je preukázané, že žalobkyňa v priebehu tohto konania dňa 29. 03. 2010 obdržala zo súdnej úschovy titulom výnosov zo spoločnej nehnuteľnosti sumu 29 350 €. Ak je toho názoru, že každý spoluvlastník má platiť samostatne daň z nehnuteľnosti nech predloží dôkaz, že z uvedenej sumy zaplatila do 31. 03. 2011 daň z nehnuteľnosti.

Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec v rozsahu určenom § 212 ods. 1 OSP bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP a výrok rozsudku okresného súdu potvrdil podľa § 219 ods. 1 OSP ako vecne správny.

Z ust. § 201 OSP vyplýva, že účastník môže napadnúť rozhodnutie súdu prvého stupňa odvolaním, pokiaľ to zákon nevyklučuje. Ak z právneho predpisu vyplýva určitý spôsob vyrovnania vzťahu medzi účastníkom a vedľajším účastníkom, môže podať odvolanie aj vedľajší účastník.

Odvolanie možno podať proti každému rozhodnutiu súdu prvého stupňa, pokiaľ to zákon výslovne nevyklučuje.

V občianskom súdnom konaní sa rozsudkom rozhoduje vo vedci samej. Vec sama je nárok uplatnený v návrhu na začatie konania, o ktorom sa vedie konanie.

Písomné vyhotovenie rozsudku v občianskom súdnom konaní je verejnou listinou. Písomné vyhotovenie obsahuje záhlavie, výrok, odôvodnenie a poučenie účastníkov. Záhlavie obsahuje označenie, že ide o rozsudok. Rozsudok ešte obsahuje slová „v mene Slovenskej republiky“. Ďalej sa uvádza označenie súdu, mená a priezviská sudcov, presné označenie účastníkov a ich zástupcov, prípadná účasť vedľajšieho účastníka prokurátora, a označenie prejednávanej veci. Najdôležitejšou časťou písomného vyhotovenia rozsudku je výrok (enunciát), pretože len tento nadobúda právoplatnosť a prípadne aj vykonateľnosť. Vo výroku súd rozhoduje o predmete konania, vo výroku sa tiež rozhoduje o náhrade trov konania a o predbežnej vykonateľnosti. Výrok musí byť určitý a zrozumiteľný. Pri rozsudkoch na plnenie to znamená, že súd musí uviesť kto, komu, čo a v akej hodnote má plniť. Zároveň uvedie patričnú lehotu. Po výroku nasleduje odôvodnenie rozsudku. Znamená to, že listina vydaná súdom, ktorá je označený ako rozsudok, ale neobsahuje výrok, sama o sebe nie je rozsudkom napriek tomu, že obsahuje záhlavie a aj odôvodnenie. Takúto listinu potom odvolaním nemožno napadnúť.

Odvolaním nemožno napadnúť ani enunciát rozsudku, ktorý v napadnutom rozsudku vo výroku uvedený nie je. Pokiaľ súd vo výroku nerozhodol o niektorej časti predmetu konania, o trovách konania alebo o predbežnej vykonateľnosti, môže účastník do 15 dní od doručenia rozhodnutia navrhnúť jeho doplnenie.

Navrhovateľka v odvolaní vytýka súdu, že nerozhodol o celom predmete konania a teda, že chýba v rozsudku výrok, ktorým sa návrh v prevyšujúcej časti zamietá. Odvolanie, ktoré podáva však napáda rozsudok súdu v časti, v ktorej v skutočnosti nerozhodol.

Odvolací súd ale nemôže preskúmať výrok rozsudku súdu prvého stupňa, ktorý ešte nebol vyhlásený aj keď jeho dôvody boli uverejnené.

Okresný súd si evidentne uvedomil svoje pochybenie a následne dňa 23. 08. 2012 vyhlásil doplňujúci rozsudok vo veci, ktorým rozsudkom návrh vo zvyšku zamietol. Doplňujúci rozsudok bol zástupcovi navrhovateľky doručený dňa 26. 09. 2012 a zástupcovi odporkyne dňa 27. 09. 2012. Doplňujúci rozsudok nebol napadnutý odvolaním ani jedným z účastníkov. Pre dopĺňací rozsudok platia obdobne ustanovenia o rozsudku (§ 166 ods. 2 OSP).

Za tohto stavu veci treba uviesť, že podanie navrhovateľky, ktoré bolo označené ako odvolanie a došlo súdu po vyhlásení rozsudku č. k. 8C/388/2008-467 zo dňa 29. 03. 2012 (súdu došlo emailom 28. 05. 2012 a poštou 29. 05. 2012) nemôže byť považované za odvolanie proti neskoršie vydanému dopĺňajúcemu rozsudku. Odvolanie nemôže byť podané pred vyhlásením rozsudku.

Rozsudok okresného súdu č. k. 8C/388/2008-467 zo dňa 29. 03. 2012 tak ako bol vyhlásený nebol spochybnený a preto ho krajský súd v celom rozsahu potvrdil. Potvrdil ho aj vo výroku o trovách konania, pretože aj pre rozsudok krajského súdu je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia (§ 154 ods. 1 OSP). V čase vyhlásenia rozsudku krajského súdu už bolo rozhodnuté súdom prvého stupňa o celom návrhu (viď vydaný doplňujúci rozsudok) a tak akceptoval odvolací súd odôvodnenie súdu prvého stupňa o priznaných trovách konania podľa rozsudku z 29. 03. 2012.

Úspešnému odporcovi krajský súd náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, pretože hoci si ich tento uplatnil, v lehote troch pracovných dní ich nevyčísli (§ 151 ods. 1 OSP).

O veci senát krajského súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3:0.

#### **Poučenie:**

proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.