

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 11C/219/2009
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1209219629
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 09. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zlata Mrázova
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2013:1209219629.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v právnej veci navrhovateľa: B. B., nar. XX.XX.XXXX, K. XX, V., zastúpená: JUDr. Ivanom Jánošíkom, advokátom, v Bratislave, Klincová 35, vedľajší účastník: P. D., nar. XX.XX.XXXX, N. Z. XX, F. H., Z., Š., Z. Č. K. XX, V., proti odporcovi: E. T., nar. XX.XX.XXXX, X. X, V., o hospodárení so spoločnou vecou takto

rozhodol:

Súd návrh z a m i e t a.

Odporcovi sa právo na náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa návrhom zo dňa 10.11.2009 domáhala určenia, že s vedľajšou účastníčkou sú výlučnými užívateľkami nehnuteľností nachádzajúcich sa v V. na K. Č. XX. Návrh odôvodnila tým, že spolu s vedľajšou účastníčkou a odporcom sú podielovými spoluvlastníkmi domu, súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXX nachádzajúceho sa na parcele č. XXXX/X k. ú. O. a parcelné číslo XXXX/X a parcelné číslo XXXX/X zapísaných na LV č. XXX k. ú. O., že s vedľajšou účastníčkou sa dohodli ako väčšinové spoluvlastníčky o hospodárení s predmetnými nehnuteľnosťami, pričom odporca odmieta ich dohodu akceptovať. Touto dohodou navrhovateľka spolu so sestrou, vedľajšou účastníčkou rozhodli o hospodárení s predmetnými nehnuteľnosťami tak, že ich budú užívať len ony, pretože spolunažívanie s odporcom považovali za nemožné. Vzhľadom na skutočnosť, že ony dve vlastnia na predmetnom rodinnom dome 5/8 a na pozemku 2/3 - iny, toto rozhodnutie musí odporca ako menšinový spolupracovník prijať k čomu poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 20.02.1997 č. k. 1Cdo 119/96. Ako jediná zo spoluvlastníkov nemá inak vyriešenú bytovú otázku. Zo svojich prostriedkov nechala rodinný dom zrekonštruovať nakoľko bol zdevastovaný. Po rekonštrukcii začali spoluvlastníci - vedľajšia účastníčka a odporca prejavovať záujem o nehnuteľnosti. Svoje podiely chceli predať pričom žiadny zo spoluvlastníkov nemal finančné prostriedky na zaplatenie ceny spoluvlastníckych podielov. Bolo preto dojednané, že nehnuteľnosti budú predané tretej osobe a výťažok sa rozdelí medzi jednotlivých spoluvlastníkov v rozsahu ich podielov.

Po návrate vedľajšej účastníčky zo zahraničia na Slovensko sa obe dohodli, že budú obývať dom a to tak, že navrhovateľka bude užívať prízemie a vedľajšia účastníčka bude užívať prvé nadzemné podlažie. Rozhodnutiu o nakladaní s rodinným domom a pozemkom došlo bežným spôsobom, ktorý umožňuje existujúca právna úprava. Ide o stav, ktorý odporcovi zrejme nevyhovuje. Dokonca na navrhovateľku útočí verbálne, fyzicky, psychicky ako aj na jej majetok.

Poukázala na to, že odporca dlhodobo vytvára stresujúce prostredie, striehne pred rodinným domom a za účasti ďalších ľudí prekonáva zabezpečenie rodinného domu (dvere, bránu), čím poškodzuje aj

spoločný majetok. Navrhovateľka má obavy, že použije voči nej aj fyzické násilie preto spolu so sestrou sa boja o svoje zdravie.

Odporca v písomnom vyjadrení zo dňa 05.08.2010 uviedol že navrhovateľka nie je prístupná žiadnej dohode ohľadne spoločného užívania nehnuteľností, zmarila ich predaj a že skutočnosti, ktoré uvádza sa nezakladajú na pravde ani vo vzťahu žeby ma ňu fyzicky, verbálne alebo psychicky útočil resp. že by mala mať strach o svoj život a zdravie.

Odporca ďalej uviedol, že v rodinnom dome sa nachádzajú tri bytové jednotky. Jeden z bytov je dlhodobo neužívaný a o ten by on mal záujem Pokiaľ došlo medzi navrhovateľkou a vedľajšou účastníčkou k dohode o hospodárení so spoločnou vecou, nemôže ísť o právne relevantnú dohodu keďže on bol vynechaný z procesu rozhodovania pričom navrhovateľka ani nepreukázala existenciu takejto dohody.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľky, odporcu, vedľajšej účastníčky na strane navrhovateľky, oboznámil sa s obsahom listinných dôkazov a to výpis z LV č. XXX k. ú. O., zápisnica o trestnom oznámení z 13.01.2011 + 27.01.2011, uznesenie Č.: D.-XXXX/RZ-V.-XXXXKi z 03.05.2011, dohoda o spoločnom postupe pri predaji nehnuteľnosti medzi odporcom a navrhovateľkou a VÚ, protokol o zistení neoprávneného odberu elektriny, sťažnosť proti policajnému konaniu a jeho prešetrenie, kúpna zmluva medzi účastníkmi konania a C.. T. V., zápisnica Č.: D.-P.-E.-XX Y.:XXX/XXXX z 20.04.2011, oznámenie MÚ Ružinov z 24.01.2011, zápisnica z 15.04.2009 OR PZ BA II, zápisnica zo 06.12.2009, zápisnica z 26.02.2009, zápisnica z 03.03.2009, zápisnica z 03.05.2011, upovedomenie o výsluchu objasňovania zo 04.01.2011, uznesenie OR PZ BA II Č.: D.-XXX/X-D.-V.-XXXX E. z 23.06.2011, uznesenie OR PZ BA II z 03.05.2011, zápisnica o trestnom oznámení z 13.01.2011, uznesenie OR PZ zo 04.02.2011 Č.X.: D.-XXX/RZ-V.-XXXX-U., trestný rozkaz 3T/57/2013, čestné prehlásenie a zistil nasledovný skutkový stav:

Navrhovateľka ako účastníčka konania vo svojej výpovedi pred súdom uviedla skutočnosti zhodne ako v písomnom návrhu. Poukázala na skutočnosti, že v rodinnom dome je užívateľný iba byt na prízemí, ďalšie priestory súd bez vody, plynu a elektriny. Nakoľko spolužitie v dome s odporcom považuje vzhľadom na jeho správanie voči nej za nemožné, dohodli sa všetci spoluvlastníci, že nehnuteľnosť predajú tretej osobe a výťažok si rozdelia. Odporca však predmetnú dohodu odmieta, robí úkony, aby sa predaj zmaril. Odporca sa domáha voči nej a vedľajšej účastníčke zaplata sumy 7.200 € titulom bezdôvodného obohatenia za obdobie 10 rokov kedy nemohol nehnuteľnosť užívať. Agresívna povaha a útoky odporcu voči navrhovateľke znemožňovali jeho vstup do nehnuteľnosti. ako väčšinové vlastníčky sa rozhodli, že nehnuteľností budú užívať iba ony.

Právny zástupca navrhovateľky, ktorý doplnil výpoveď navrhovateľky uviedol že predmetom konania je realizácia rozhodnutia väčšinových vlastníčok, odporca ako menšinový spoluvlastník (podiel 3/8) bol prehlasovaný a nemá inú možnosť ako rozhodnutie navrhovateľky a vedľajšej účastníčky akceptovať. Vylúčenie odporcu z užívania nehnuteľnosti zastávali obidve účastníčky od počiatku. Odporca pri týchto dohodách nebol prítomný.

Odporca ako účastník konania uviedol, že navrhovateľka a vedľajšia účastníčka mu znemožňujú bývať v dome. Ich návrhy o predaji domu sú nereálne vzhľadom na to, že žiadajú premrštenú sumu. Navrhol viaceré riešenia, aby si aj on mohol uplatňovať svoje právo spoluvlastníka napr. užívať voľný byt, odpredať svoj spoluvlastnícky podiel alebo, aby mu obidve spoluvlastníčky platili nájomné. On je ochotný pristúpiť na akúkoľvek dohodu, ale doteraz mu nebola žiadna predložená. Odporca ďalej uviedol, že v roku 2008 získal záujemcov o kúpu nehnuteľností za sumu 15.000.000 Sk, navrhovateľke ako aj vedľajšej účastníčke sa zdala táto suma nízka, pričom podľa znaleckého posudku hodnota domu predstavovala cca 10.000.000 Sk. V súčasnosti sa dom nedá predat ani za túto sumu. Odporca nesúhlasil s tvrdením účastníčok konania, že on zmaril predaj domu. Tvrdil, že to boli ony, ktoré predaj zmarili a že on nesúhlasí, aby sa s predajom čakalo na príležitosť, kedy budú na trhu nehnuteľností prijateľné ceny. Odporca ďalej uviedol, že do domu nevodí žiadne osoby pochybnej povesti ani neničí žiadny majetok. Čo sa týka investícií do opráv domu uviedol, že spoluvlastníčky nikdy od neho nežiadali súhlas na investovanie do domu. Jeho prianím bolo dom predat, spoluvlastníčky zvyšovali cenové nároky čo spôsobilo nepredajnosť domu.

Právny zástupca navrhovateľky poukázal na to, že predmetný spor smeruje len k zabráneniu svojvoľného protiprávneho nerešpektovania rozhodnutia väčšinových spoluvlastníkov o spôsobe nakladania s vecou teda realizáciu zákonného práva väčšinových spoluvlastníkov nehnuteľností danú ust. § 139 ods. 2 OZ. Navrhovateľka a vedľajšia účastníčka ako majoritné spoluvlastníčky rozhodli o spôsobe ako sa bude s vecou nakladať a hospodáriť a podľa doterajšej súdnej praxe a judikátov odporca nemá inú možnosť ako sa tomuto rozhodnutiu podriaďiť.

Vedľajšia účastníčka poukázala na to, že od začiatku všetky záležitosti ohľadne nehnuteľností zabezpečovala navrhovateľka. Pri ničení nehnuteľností odporcom vedľajšia účastníčka nebola prítomná. Mal zničiť bránu, odstrániť mrežové dvere a vchodové dvere. Potvrdila, že s navrhovateľkou a odporcom uzavreli dohodu zo dňa 24.06.2008 o predaji nehnuteľnosti za cenu nie nižšiu ako 15.000.000 Sk. Odporca však nedodrжал dohodu. Záujem o kúpu nehnuteľností totiž mala T. V.. Od odporcu však mala záujemkyňa dostať list, ktorý ju znechutil a odstúpila od kúpy. Vedľajšia účastníčka uviedla, že aj ona mala záujem nehnuteľnosť predať. Odporca má vyriešené bývanie a navrhovateľka sa zaviazala, že po predaji nehnuteľnosť uvoľní. U odporcu sa však nedalo očakávať, že aj on nehnuteľnosť uvoľní, podľa nej chcel nehnuteľnosť užívať sám. Odporca vyhotovil dohodu o spoločnom postupe pri predaji nehnuteľností, ktorú účastníčky nepodpísali lebo nesúhlasili s článkom 3 dohody, v ktorom mal odporca vymedzené rozsiahle kompetencie na právne úkony súvisiace s predajom nehnuteľností.

Z LV č. XXX a LV č. XXX k. ú. O., obec V., m. č. E. súd zistil, že navrhovateľka, vedľajšia účastníčka a odporca sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, parcelné číslo XXXX/X o výmere 108 m² zastavané plochy a nádvoria, parcelné číslo XXXX/X o výmere 353 m² záhrady, každý z nich v podiely 1/3 nehnuteľnosti - dom, súpisné číslo XXXX postavaného na parcelnom čísle XXXX/X navrhovateľka v podiely 3/8, vedľajšia účastníčka v podiely 2/8 a odporca v podiely 3/8.

Z čestného prehlásenia zo dňa 24.06.2008 súd zistil, že navrhovateľka, vedľajšia účastníčka a odporca podpísali vyhlásenie, že budú vykonávať všetky úkony smerujúce k odpredaju nehnuteľnosti za cenu nie nižšiu ako 15.000.000 Sk.

Z návrhu Dohody o spoločnom postupe pri predaji nehnuteľnosti, ktorú účastníci nepodpísali súd zistil, že účastníci sa dohodli, že po skončení dedičského konania po poručiteľke a vzniku podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam budú nehnuteľnosti predané. Odporca podľa čl. III bod 1 bol spoluvlastníčkami splnomocnený na všetky právne úkony súvisiace so sprostredkovaním záujemcom o kúpu nehnuteľnosti.

Z Kúpnej zmluvy (bez dátumu a podpisov) súd zistil, že nehnuteľnosti nachádzajúce sa v V. na K. Č.. XX ich podieloví spoluvlastníci - navrhovateľka, vedľajšia účastníčka a odporca predávali za kúpnu cenu vo výške 17.000.000 Sk.

Zo zápisníc vyhotovených orgánmi polície súd zistil, že odporca sa domáhal vstupu do nehnuteľnosti aj trestnoprávnymi prostriedkami.

Z uznesení vydaných v trestnom konaní súd zistil, že konanie, ktoré navrhovateľka označila ako nebezpečné vyhrážanie bolo posúdené ako priestupok odporcu a postúpené správnomu orgánu na prejednanie priestupku. Ako priestupok posúdil vyšetrovateľ aj oznámenie odporcu o podozrení zo spáchania trestného činu krivého obvinenia navrhovateľkou a aj táto vec bola postúpená na prejednanie priestupku.

Okresný súd Bratislava II dňa 04.06.2013 vydal Trestný rozkaz č. k. 3T/57/2013-166, ktorým uznal za vinné zo spáchania úmyselného prečinu neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru formou spolupáchateľstva a to preto, že odporcovi od 22.02.2008 až do dňa vydania Trestného rozkazu neoprávnene bránia a to závažnejším spôsobom konania po dlhší čas v užívaní domu na K. XX X. V. spôsobmi uvedenými vo výroku Trestného rozkazu. V čase vyhlásenia rozsudku predmetný trestný rozkaz vzhľadom na podanie odporu obžalovaným nebol právoplatný.

Podľa § 136 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ v znení platnom od 01. januára 1992) vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

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

Podľa § 139 ods. 2,3 OZ 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. Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že účastníci konania ako aj vedľajšia účastníčka sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľností nachádzajúcich sa v V., ktoré sú zapísané v LV č. XXX k. ú. O., parcelné číslo XXXX/X a na LV č. XXX- dom, súpisní číslo XXXX a parcelné číslo XXXX/X.

Podľa zhodného tvrdenia účastníkov konania mal súd preukázané, že predmetný dom pozostáva z troch bytových jednotiek, z ktorých jednu užíva navrhovateľka. Vedľajšia účastníčka, ktorá trvale žije v zahraničí má možnosť užívať druhý byt a odporca hoci je podielovým spoluvlastníkom a v dome sa nachádza aj tretí byt je preukázateľne vylúčený z akéhokoľvek užívania nehnuteľnosti resp. jej časti.

Súd mal rovnako preukázanú existenciu písomnej dohody účastníkov konania a vedľajšej účastníčky ako podielových spoluvlastníkov nehnuteľnosti, že nehnuteľnosť predajú a výtazok z predaja so rozdelia. Sporná medzi účastníkmi a teda aj pre súd zostala otázka kto zmaril predaj nehnuteľnosti, keďže podľa navrhovateľky to mal byť odporca a podľa tvrdenia odporcu predaj odmietla navrhovateľka. Nakoľko nešlo o okolnosť podstatnú pre rozhodnutie vo veci samej a tiež z dôvodu procesnej ekonomiky a dĺžky konania súd sa ďalej touto spornou otázkou nezaoberal.

Z listov, ktoré založil do spisu odporca súd zistil, že odporca sa aj písomne domáhal, aby mu navrhovateľka umožnila užívanie nehnuteľnosti konkrétne jedného z bytov, v ktorom až do svojej smrti bývala jeho stará matka a to z dôvodu, že byt po jeho zomrelej matke začali užívať navrhovateľka.

Navrhovateľka ako aj vedľajšia účastníčka tvrdili, že odporcu vylúčili z užívania spoločnej veci nakoľko sa tak rozhodli ako spoluvlastníčky, ktorých spoluvlastnícke podiely v súčte sú vyššie ako spoluvlastnícky podiel odporcu teda uplatnili princíp majorizácie pri hospodárení so spoločnou vecou čo znamená, že väčšinu nemusia dosiahnuť všetci spoluvlastníci, ale rozhodná je väčšina počítaná podľa veľkosti podielov.

Bolo jednoznačne preukázané, že k rozhodovaniu o hospodárení so spoločnou vecou s nehnuteľnosťou opomenuli navrhovateľka a vedľajšia účastníčka prizvať menšinového spoluvlastníka t. j. odporcu. Pričom na procese rozhodnutia musia mať možnosť zúčastniť sa všetci ostatní spoluvlastníci, a to bez ohľadu na skutočnosť, že miera ich právnej a faktickej možnosti ovplyvniť tento proces, daná výškou ich spoluvlastníckeho podielu je v porovnaní s dominantným spoluvlastníkom zanedbateľná.

V takomto prípade rozhodnutie, ktorým je vylúčený väčšinovými spoluvlastníkmi z užívania nehnuteľnosti neprítomný menšinový spoluvlastník je neplatné a neúčinné.

O hospodárení so spoločnou huteľnou alebo nehnuteľnou vecou rozhoduje súd na návrh niektorého podielového spoluvlastníka len pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne. Inak o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci s väčšinovým podielom bez toho, aby v takomto prípade mohol rozhodovať súd (§ 139 ods. 2 OZ), okrem, ak by išlo o dôležitú zmenu spoločnej veci (§ 139 ods. 3 OZ).

Súd ďalej poukazuje na skutočnosť, že navrhovateľka, odporca, vedľajšia účastníčka uzavreli dohodu zo dňa 24.06.2008, s ktorou všetci súhlasili, že nehnuteľnosť sa predá. Zmluvným prejavom vôle je účastník zmluvy viazaný až kým nedôjde k zmene pomerov pri ktorých by bolo možné dôvodne predpokladať, že pri ich existencii by došlo k inej dohode spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou alebo až kým nebude dohoda nahradený novou dohodou všetkých spoluvlastníkov.

V zmysle citovaných zákonných ustanovení a výsledkov dokazovania dospel súd k záveru, že návrh je nielen nedôvodný ale nemá oporu v zákone a preto návrh zamietol.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p.. Odporca mal síce vo veci plný úspech, preto mal nárok na náhradu trov konania proti neúspešnej navrhovateľke. Nakoľko si odporca nárok na náhradu trov konania neuplatnil, súd mu ich náhradu nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.