

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 13C/195/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2112226571  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 03. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pribulová  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2016:2112226571.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava samosudkyňou JUDr. Zuzanou Pribulovou v právnej veci žalobcu: MILS, s.r.o., IČO: 36 743 275, Hospodárska 55, 917 01 Trnava, zastúpený: Pacalaj, Palla a partneri, s.r.o., IČO: 36 857 548, Námestie SNP 3, 917 01 Trnava, proti žalovanému: NEKA TRADE spol. s r.o., IČO: 46 122 729, Ľudová 1451/29, 917 01 Trnava, zastúpený: JUDr. Dušan Slanina, advokát, Kollárova 34, 917 01 Trnava, o vypratanie nehnuteľností a o odstránenie reklamno-informačného zariadenia z nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Žaloba sa v celom rozsahu **z a m i e t a**.

II. Žalobca je **p o v i n n ý** zaplatiť žalovanému náhradu trov konania v sume 367,92 eura, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku, k rukám právneho zástupcu žalovaného.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa žalobou zo dňa 21.12.2012, doručenou súdu dňa 21.12.2012, domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť vypratať nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX pre k.ú. O., a to pozemok parcely registra S. parc.č. XXXX/X o výmere XX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, pozemok parcely registra S. parc.č. XXXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, stavbu súpisné číslo XXXX striekareň motorových vozidiel postavenú na pozemku parcely registra S. parc.č. XXXX/X o výmere XX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, ako aj povinnosť odstrániť z nehnuteľnosti - stavby so súpisným číslom XXXX striekareň motorových vozidiel postavené na pozemku parcely registra S. parc.č. XXXX/X o výmere XX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, evidovanej na LV č. XXXX pre k.ú. O. informačno-reklamné zariadenie - plastovú tabuľu s rozmermi 2500 x 600 mm s nápisom „B. O., voda, kúrenie, plyn, sanita + logo“, osadené na objekte predajne nad výkladom predajne na ulici L. W. č. X v meste O., ako aj povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania.

Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že je aktívne legitimovaný odo dňa 21.09.2009 ako podielový spoluvlastník o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1 vzhľadom k celku, nasledovných nehnuteľností: a) pozemku parcely registra S. parc.č. XXXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, (ďalej len ako „pozemok - sklad“), b) pozemku parcely registra S. parc. č. XXXX/X o výmere XX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria (ďalej len ako „pozemok - striekareň“), c) pozemku parcely registra S. parc.č. XXXX/X o výmere XX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria (ďalej len ako „pozemok- sklad horľavín“), d) pozemku parcely registra S. parc.č. XXXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria (ďalej len ako „pozemok - ostatný“), e) stavby so súpisným číslom XXXX sklad, postavené na pozemku - sklad (ďalej len ako „sklad“), f) stavby so súpisným číslom XXXX, sklad horľavín, postavené na pozemku - sklad horľavín, (ďalej len ako „sklad horľavín“), g) stavby so súpisným číslom XXXX, striekareň motorových vozidiel, postavené na pozemku striekareň (ďalej len ako „striekareň“), všetko spolu zapísané na LV č. XXXX pre k.ú. O. (spolu všetky nehnuteľnosti ďalej len ako „Nehnuteľnosti“). Žalovaný je pasívne legitimovaný ako terajší neoprávnený užívateľ časti Nehnuteľností, a to: a) pozemku

- striekareň, b) pozemku - ostatný, c) striekarne, (ďalej aj ako „Dotknuté nehnuteľnosti“), nakoľko: - túto časť Nehnuteľností skutočne užíva už najmenej od začiatku roka 2012, nedisponuje súhlasom žalobcu ani iným zákonným právnym titulom, ktorý by ho oprávňoval užívať akúkoľvek časť Nehnuteľnosti, pričom súhlas žalobcu (resp. iný obdobný prejav vôle) alebo jeho právneho predchodcu, alebo autoritatívny výrok súdneho orgánu žalovaný nemá. Žalovaný mal vedomosť (resp. pri obvyklej opatrnosti mohol a mal mať vedomosť), o tom, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom aj Dotknutých nehnuteľnosti, o veľkosti 1 k celku, a teda jeho súhlas je nevyhnutný k tomu, aby žalovaný mohol užívať Dotknuté nehnuteľnosti. Žalovaný dokonca uzatvoril dňa 22.12.2011 s druhým spoluvlastníkom Dotknutých nehnuteľností so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1 k celku - N. W., O. XX, XXX XX O., nar. XX.XX.XXXX, občanom SR (ďalej len ako „druhý spoluvlastník“) zmluvu o odplatnom užívaní priestorov na nehnuteľnosti L. W. X, O. (ďalej len ako „neplatná zmluva“), kde sa okrem iného uvádza, že „prenajímateľ a majiteľ nehnuteľností v 1 N. W., uzatvára zmluvu o odplatnom užívaní svojho podielu ...“, z čoho muselo byť žalovanému zrejmé, že druhý spoluvlastník nemá väčšinový spoluvlastnícky podiel na Dotknutých nehnuteľnostiach, a teda je podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka nevyhnutné požiadať o súhlas aj žalobcu. Takýto súhlas si však žalovaný neobstaral, naopak, dňa 16.02.2012 si protiprávne umiestnil na adresu Nehnuteľností aj svoje sídlo. Toto sídlo potom premiestnil na adresu trvalého bydliska druhého spoluvlastníka až na výzvu Okresného súdu Trnava potom, čo žalobcu v konaní 7Cbr/26/2012 pred Okresným súdom Trnava požiadal o výmaz spoločnosti z dôvodu protiprávneho umiestnenia sídla v objekte Nehnuteľností, nakoľko k takémuto umiestneniu svojho sídla žalovaný nemal potrebný súhlas žalobcu. Žalobca sa o tom, že žalovaný neoprávnene užíva Nehnuteľnosti (vtedy však nevedel, že presne akú časť z nich užíva) dozvedel až v januári 2012, následkom čoho vyzval žalovaného listom zo dňa 16.01.2012, aby si žalovaný vyžiadal od žalobcu súhlas, resp. uzatvoril so žalobcom nájomnú zmluvu na takéto užívanie, pričom žalobca upozornil žalovaného, že užívanie Nehnuteľností bez súhlasu žalobcu je protiprávne. Žalovaný však túto výzvu žalobcu ignoroval. Jedinou reakciou na snahu žalobcu chrániť si svoje vlastnícke právo bol iba list konateľka žalovaného zo dňa 06.07.2012, v ktorom žalovaný osočuje žalobcu za to, že tento bol kontrolovať dňa 02.07.2012, čo sa deje na Nehnuteľnostiach, ku ktorým má vlastnícke právo. Žalobca bol preto nútený uplatniť viacero právnych krokov, ktoré však neboli úspešné. Žalovaný taktiež neoprávnene bez súhlasu žalobcu umiestnil reklamno-informačné zariadenie - plastovú tabuľu (ďalej len ako „reklamná tabuľa“) označujúcu prevádzku žalovaného v objekte Nehnuteľností na stavbu - striekareň z Dotknutých nehnuteľností. Žalobca preto podal dňa 06.07.2012 podnet na príslušný orgán štátneho stavebného dohľadu - Mesto O. ako príslušný stavebný úrad. Stavebný úrad na základe toho začal konanie podľa § 88 a § 88a Stavebného zákona č. C., a vyzval žalovaného, aby predložil žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia na reklamnú tabuľu. Žalovaný takúto žiadosť predložil, avšak táto súhlas žalobcu neobsahovala. Stavebný úrad preto následne vyzval žalobcu, aby sa vyjadril, či dáva alebo nedáva súhlas s umiestnením reklamnej tabule v objekte Nehnuteľnosti. Žalobca podaním zo dňa 18.09.2012 nesúhlasil s takýmto umiestnením. Mesto O. po ústnom prejednaní veci však svojím rozhodnutím zo dňa 04.12.2012 odkázalo žalobcu na súd s odôvodnením, že nesúhlas je občianskoprávnou námietkou podľa § 137 stavebného zákona, o ktorej je oprávnený rozhodnúť iba súd. Žalovaný nie je a ani nikdy nebol oprávnený užívať žiadnu časť Nehnuteľností bez súhlasu žalobcu, nakoľko druhý spoluvlastník, ktorý „súhlas“ žalovanému dal, má iba 50 % podiel a sám nemôže rozhodovať o hospodárení so spoločnou vecou, a teda ani prenajímať Nehnuteľnosti bez súhlasu druhého spoluvlastníka či udeľovať súhlas na podnikanie žalovaného, resp. na umiestňovanie akejkoľvek reklamnej tabule. Žalovaný, nakoľko nemá kvalifikovaný súhlas väčšiny spoluvlastníkov, nemá ani oprávnenie užívať ktorúkoľvek časť Nehnuteľnosti, a teda ani Dotknutú nehnuteľnosť. Hoci žalovaný túto skutočnosť vie, resp. mal a mohol vedieť aj predtým, nerešpektuje zákon a protiprávne užíva Dotknuté nehnuteľnosti, pričom dokonca v rozpore s dobrými mravmi osočuje žalobcu, ktorý nesúhlasí. Žalobca má za to, že nakoľko je žalovaný podobne ako žalobca podnikateľským subjektom, mal by dodržiavať aj zásady hospodárskej súťaže. Žalovaný tvrdí, že žalobca tým, že si fotografuje cudzí tovar aj zamestnancov žalovaného, koná údajne nekalosúťažným spôsobom. Žalobca však má za to, že nekalosúťažného konania sa dopúšťa nie on sám, ale práve žalovaný, nakoľko používa neoprávnene obchodné označenie B. ako súčasť svojho obchodného mena (B. O., s.r.o.), ktoré bolo v mieste podnikania B. O., s.r.o. zaužívané pre združenie podnikateľov B. (skrátene od B. - W.), a to pre podobný predmet činnosti. Obchodná značka B. je súčasťou majetku zaniknutého združenia B., ktoré doposiaľ nebolo majetkovo usporiadané, o čom žalovaný má vedomosť, nakoľko konateľka žalovaného N. W. pracovala a je dcérou druhého spoluvlastníka. Žalovaný navyše využíva cudzie Nehnuteľnosti bez súhlasu väčšiny spoluvlastníkov, čím získava neoprávnenú výhodu, a to aj na úkor žalobcu, ktorý je aj podľa tvrdení žalovaného jeho konkurenciou. Žalobca je preto nútený sa brániť v zmysle § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka negatívnou žalobou,

znejúcou na vypratanie vecí. Žalobca, nakoľko ho príslušný stavebný úrad v konaní odkázal na súd, je taktiež nútený podať návrh na odstránenie reklamnej tabule na súd. Na základe vyššie uvedených skutočností má žalobca za to, že žalovaný vedome nerešpektuje zákon a neoprávnene podniká v nehnuteľnostiach bez potrebného súhlasu ich vlastníka, pričom rovnako bez zákonného súhlasu väčšiny spoluvlastníkov žalovaný umiestnil svoju reklamnú tabuľu na cudziu stavbu, navrhuje súdu, aby po vykonanom dokazovaní vydal vyššie uvedený rozsudok.

Žalovaný sa k žalobe vyjadril v podaní zo dňa 31.01.2013, kde uviedol, že podaný návrh zo strany žalobcu je len logickým pokračovaním doterajších atakov voči podielovému spoluvlastníkovi N. W., O. XX O.. N. W. prenajal na neho pripadajúci spoluvlastnícky podiel s účinnosťou od 01.01.2012 na žalovaného na základe nájomnej zmluvy o. i. aj dôvodu, že v roku 2012 boli ešte potrebné prostriedky na zaplatenie úveru banke, ktorý bol vzatý na kúpu nehnuteľností L. W. X v O., ktorého druhým podielovým spoluvlastníkom je žalobca. N. W. ako podielový spoluvlastník počnúc 01.05.2006 sám splácal úver, aj za podielového spoluvlastníka T. B. do XX.XX.XXXX, ktorý nehnuteľnosť na neho pripadajúci podiel previedol na žalobcu (syna), ktorý úver neprevzal a na jeho splácaní sa ani nepodieľal. Keďže príjmy N. W. v roku 2010/2011 z podnikania boli také, že nimi nemohol pokrývať aj splátky úveru a úrokov, preto sa rozhodol prenajať svoj spoluvlastnícky podiel na iný subjekt v záujme plnenia svojho ako aj druhého spoločníka povinnosti platiť úver a tak zabrániť návrhu banky ako záložného veriteľa siahnuť na nehnuteľnosť v rámci záložného práva. Žalobca okrem práv k nehnuteľnosti za celý čas v roku 2012 nepreukázal aj to, že má k nehnuteľnosti, ktorej je podielovým spoluvlastníkom, aj nejaké povinnosti napr. ochrana majetku, opravy a údržba, udržiavanie poriadku a čistoty (sneh a iné) príslušného priestoru k nehnuteľnosti - chodníka, parkovacej plochy. Žalobca sa iba môže domnievať, že táto žaloba - návrh na vypratanie nehnuteľnosti je dôsledkom vzťahov medzi žalobcom a podielovým spoluvlastníkom Ivanom W., keď pravdepodobne nebolo ani možné medzi nimi, aby prišlo k súhlasu k užívaniu časti nehnuteľnosti treťou osobou. Keďže žalovaný sa dozvedel, že medzi N. W., O. XX, O. a Mils s.r.o., V., O. prebieha na Okresnom súde Trnava spor o zrušenie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti zapísanej v LV č. XXXX pre k.ú. O. L. W. 5, O., ktorá je predmetom tohto sporu - 13C/195/2012, navrhol konanie prerušiť z dôvodu, že prebieha konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu. Žalovaný mal za to, že takýto návrh odporcu má svoje opodstatnenie ako aj logiku, pretože vypratáním nehnuteľnosti v terajšom právnom stave znamená znemožnenie ďalšej činnosti a pôsobenia firmy B. O. spol.s r.o. a umŕtvenie doteraz funkčnej časti nehnuteľnosti, o ktorú sa od 01.05.2006 doteraz staral a aj ju zveľadoval podielový spoluvlastník N. W..

Uznesením Okresného súdu Trnava č.k. 13C/195/2012-49 zo dňa 27.03.2013 bolo rozhodnuté o prerušení konania do právoplatného skončenia konania sp.zn. 17C/95/2012. na základe odvolania žalobcu bolo predmetné uznesenie zmenené uznesením Krajského súdu v Trnave č.k. 23Co/218/2013-69 zo dňa 27.11.2013, ktorým bol návrh na prerušenie konania zamietnutý.

Uznesením Okresného súdu Trnava č.k. 13C/195/2012-94 zo dňa 23.09.2014 bolo konanie sp.zn. 13C/195/2012 prerušené do právoplatného skončenia konania sp.zn. 37C/100/2012. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňom 15.10.2014. Po právoplatnosti uznesenia č.k. 37C/100/2012-127 zo dňa 20.05.2015, právoplatného dňom 23.06.2015, ktorým bolo konanie sp.zn. 37C/100/2012 na základe späťvzatia návrhu zastavené, súd v konaní sp.zn. 13C/195/2012 pokračoval.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou, s písomnými vyjadreniami účastníkov, ostatnými listinnými dôkazmi obsiahnutými v spise, ako aj obsahom pripojených spisov tunajšieho súdu sp.zn. 7CbR/26/2012, sp.zn. 15Cb/52/2010, sp.zn. 38Cb/113/2010, sp.zn. 38Cb/160/2009, sp.zn. 23Cb/143/2015 a sp.zn. 7Cb/2/2012, vyjadreniami účastníkov na pojednávaníach, výsluchom konateľov žalobcu a žalovaného, svedkov N. W. a T. B., a zistil nasledovný skutkový stav:

Z výpisu z listu vlastníctva č. 9899 pre k.ú. O. zo dňa XX.XX.XXXX (č.l. 7) vyplýva, že v tom čase boli podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností:

- pozemok parc.č. XXXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvorí,
- pozemok parc.č. XXXX/X o výmere XX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvorí,
- pozemok parc.č. XXXX/X o výmere XX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvorí,
- pozemok parc.č. XXXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvorí,
- stavba súp.č. XXXX na parcele č. XXXX/X (sklad),
- stavba súp.č. XXXX na parcele č. XXXX/X (sklad horľavín),

- stavba súp.č. XXXX na parcele č. XXXX/X (strikareň motorových vozidiel), každý s podielom o veľkosti 1 - N. W., nar. XX.XX.XXXX, O. XX, O., a MILS, s.r.o., V. Z uvedeného LV zároveň vyplýva, že spoločnosť žalobcu nadobudla spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach na základe Kúpno-predajnej zmluvy právoplatnej dňa 21.09.2009.

Zo Zmluvy o odplatnom prenájme priestorov na nehnuteľnosti L. W. X, XXX XX O. zo dňa 22.12.2012 (č.l. 10) vyplýva, že ňou prenajímateľ a majiteľ nehnuteľnosti v 1 N. W. uzatvára zmluvu o odplatnom užívaní svojho podielu zapísaného na LV č. XXXX vedenom na Katastrálnom úrade v O., pričom nájomcom je spoločnosť žalovaného, na dobu neurčitú, s odplatom 850,- eur mesačne, s účinnosťou zmluvy od 01.01.2012.

Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. O. zo dňa 23.07.2014 (č.l. 78) vyplýva, že t.č. sú podielovými spoluvlastníkmi vyššie uvedených nehnuteľností každý s podielom o veľkosti 1 - N. W., nar. XX.XX.XXXX, O. XX, O., a MILS, s.r.o., V. XX, O.. Stavba súp.č. XXXX na parcele č. XXXX/X predtým označená ako „sklad“ je na LV označená ako „predajňa a sklady“, stavba súp.č. XXXX na parcele č. XXXX/X predtým označená ako „sklad horľavín“ je na LV označená ako „sklad“ a stavba súp.č. XXXX na parcele č. XXXX/X pôvodne označená ako „strikareň motorových vozidiel“ je na LV označená ako „priemyselná budova“. Z uvedeného LV zároveň vyplýva, že N. W. nadobudla spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach na základe Darovacej zmluvy s osobným záväzkom, ktorej vklad bol povolený dňa 28.01.2014.

Zo Zmluvy o odplatnom prenájme priestorov na nehnuteľnosti L. W. X, XXX XX O. zo dňa 15.01.2014 (č.l. 117) vyplýva, že ňou prenajímateľ a majiteľ nehnuteľnosti v 1 N. W. uzatvára zmluvu o odplatnom užívaní svojho podielu zapísaného na LV č. XXXX vedenom na Katastrálnom úrade v O., pričom nájomcom je spoločnosť žalovaného, na dobu neurčitú, s odplatom 850,- eur mesačne, s účinnosťou zmluvy od 01.02.2014.

Vo vyjadrení zo dňa 14.02.2013 žalobca uviedol, že žalovaný v čase podania návrhu protiprávne užíval cudziu nehnuteľnosť, ktorej podielovým spoluvlastníkom o veľkosti podielu 1 k celku je žalobca, a to úmyselne a vedomo bez súhlasu žalobcu, žalovaný dokonca umiestňoval protiprávne na cudziu nehnuteľnosť reklamno-informačné zariadenie. Žalobca sa preto negatívnou žalobou domáha nápravy škodlivých následkov voči žalovanému, pričom je úplne irelevantné, či vypratanie nehnuteľnosti pre žalovaného znamená znemožnenie ďalšej činnosti žalovaného resp. iné následky. Žalovaný mal totiž takéto negatívne následky zvažovať vtedy, keď sa rozhodol protiprávnym spôsobom okupovať cudziu nehnuteľnosť bez súhlasu žalobcu, ktorému tento fakt ani len neoznámil, toľko aby si pýtal súhlas, dokonca si umiestnil bez upovedomenia žalobcu svoje sídlo do aj jeho nehnuteľnosti.

Žalobca sa prostredníctvom právneho zástupcu na pojednávaní vyjadril, že majú za to, že Zmluva o odplatnom prenájme zo dňa 15.01.2014 je absolútne neplatná, a to z totožných dôvodov, ako bola neplatná aj predchádzajúca. Samotná pani W. prostredníctvom právneho zástupcu žiadala dňa 29.07.2014 o udelenie súhlasu s prenájomom zo strany žalobcu, tento súhlas jej však poskytnutý nebol. Nakoľko pani W. je štatutárnym orgánom žalovaného a nakoľko bol žalovaný z dôvodu výzvy tunajšieho súdu v konaní 7Cbr/26/2012 nútený premiestniť svoje sídlo z nehnuteľnosti, je zrejmé, že žalovaný si je plne vedomý toho, že nemôže odvodzovať svoje užívacie oprávnenie len od spoluvlastníckeho podielu svojej konateľky. Takýto postup je v rozpore s ust. §139 ods. 2 OZ, ktorý predpokladá buď dohodu spoluvlastníkov pri rovnosti podielov o hospodárení a užívaní spoločnej veci alebo v prípade absencie kompromisu rozhodnutie súdu. Žalobca má za to, že žalovaný od začiatku svojej podnikateľskej činnosti postupoval v rozpore s tým, aby mal dobré vzťahy s druhým spoluvlastníkom, začiatok svojho sčasti konkurenčného podnikania voči žalobcovi neoznámil a súhlas včas nežiadal. To, že žalovaný žalobcovi na nehnuteľnostiach podniká, sa žalobca dozvedel z iných zdrojov. Pod vplyvom priebehu súdnych konaní na tunajšom súde žalovaný nakoniec o súhlas žiadal, tento mu však poskytnutý nebol. Nakoľko nie je povinnosťou žalobcu, aby žalovanému takýto súhlas poskytol. O tento súhlas bolo žiadané ústne. Čo sa týka umiestnenia reklamno-informačného zariadenia, majú za to, že administratívno-právne konania a kolaudačné rozhodnutia tvoria jeden aspekt a občiansko-právne je iný aspekt. Z občianskoprávneho pohľadu žalovaný nemal dostatok oprávnenia na umiestnenie reklamného zariadenia. Žalobca sa tohto odstránenia domáha aj z toho dôvodu, že žalovaný je sčasti podnikateľom v konkurenčnej činnosti, niektoré predmety podnikania sa prelínajú. Žalobca má za to, že ak by sa odbočilo od predmetu tohto konania a venovalo sa komplexným vzťahom súčasných a

aj bývalých spoluvlastníkov, tak by museli byť k tomuto spisu pripojené aj ďalšie spisy vedené na tun. súde, a to: 38Cb/160/2009 - o regresnom nároku, 15Cb/74/2010 - o zaplatenie peňažnej sumy 18.000,- za tovar, 25Cb/79/2010 - o regresnom nároku, 9Cb/17/2010 - o uplatňovanej sumy z titulu vrátenia pôžičky a zaplatenia faktúr, 38Cb/14/2010 - o regresnom nároku, 38Cb/113/2010 - o odplate za poskytnuté služby, 8C/108/2010 - o relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy, 31Cb/56/2010 - o regresnom nároku, 31Cb/93/2010 - o zaplatenie sumy z titulu preplatku na dani, a samozrejme aj ďalšie, čím chcú poukázať na to, že skúmať do hĺbky by bolo časovo náročné a neefektívne a príliš by to odbočovalo od predmetu konania. Ďalej žalobca poukazyval na to, že právny zástupca žalovaného bol od 90-tych rokov spoločným právnym zástupcom pána Kabaňu, ako aj pána B. staršieho. Pričom informácie, ktoré z tohto zastupovania boli získané, sú v rozpore s § 21 zákona o advokácii používané vo všetkých uvedených konaniach vrátane tohto. Ďalej žalobca uviedol, že majú za to, že tretie subjekty bežne nerozlišovali medzi pôvodným názvom písaným B. a novým názvom B. Súhlasí s tým, že každý môže konať to, čo zákonom nie je zakázané, avšak posudzovanie právnych následkov tohto konania patrí súdu, preto uzatvorenie zmluvy o odplatnom užívaní spoluvlastníckeho podielu nie je zo strany štátu sankcionované, avšak nemá ani žiadne právne následky. Spoluvlastnícky podiel podľa zákona vyjadruje mieru práv a povinností jednotlivých spoluvlastníkov, to znamená, že mieru oprávnení nie je možné odplatne užívať. Užívanie spoločnej veci je podmnožina hospodárenia so spoločnou vecou podľa § 139 ods. 2 OZ a o tomto hospodárení rozhoduje majorita spoluvlastníkov, preto poukazujú na skutočnosť, že už právny predchodca konateľky žalovaného nemal po zániku združenia dostatok oprávnení užívať ktorúkoľvek časť nehnuteľnosti, pretože nemal potrebnú väčšinu podielov podľa zákona. Pán Kabaňa preto využil ťaživú rodinnú situáciu pána Nekanoviča k tomu, aby bez úplného vyporiadania majetku združenia pokračoval v podnikaní s majetkom združenia vrátane nehnuteľností, ktoré má žalovaný v tomto konaní vypratať. Poukazujú na to, že spoluvlastnícky podiel je ideálnou mierou, teda mierou oprávnenia každého centimetra štvorcového, a práve preto, ak pán W. mal reálny záujem užívať nehnuteľnosti na adrese pri W., mal podľa ich názoru postupovať podľa druhej vety § 139 ods. 2 OZ, čiže podať návrh na súd na to, aby určil, kto je oprávnený s týmito nehnuteľnosťami hospodáriť po zániku združenia. To však neurobil, privlastnil si v užívajúcich oprávneniach podstatné časti nehnuteľnosti a domnieval sa, že toto svoje postavenie, ktoré je v rozpore so zákonmi, môže uzatvorenou zmluvou delegovať na žalovaného. Keďže nikto nemôže previesť viac práv ako má sám, nemohol nájomcovi platne prenajať akúkoľvek časť spoločnej veci, nemal potrebnú majoritu. Majú za to, že práve vďaka tomuto konaniu pána W. nie je možné považovať návrh žalobcu za v rozpore s dobrými mravmi. Žalobca sa totiž návrhom nedomáha majoritnej väčšiny, ale iba toho, aby nájomca, ktorý nemá potrebný súhlas, nepodnikal v rozpore so zákonom. Majú za to, že nemožno považovať za nemravné, ak žalobca požaduje rovnakú mieru oprávnení k spoločnej nehnuteľnosti ako má žalovaný. A taktiež, ak požaduje zrovnoprávnenie svojho stavu so stavom, ktorý založil právny zástupca žalovaného. Majú tiež za to, že ak Okresný súd Trnava v tunajšom konaní 7Cbr/26/2012 vyzval žalovaného k premiestneniu jeho sídla, nebol by tak urobil, ak by takýto návrh žalobcu na premiestnenie považoval za v rozpore s dobrými mravmi. Poukazujú pritom na to, že ak je žalovaný toho názoru, že zmluva o odplatnom užívaní spoluvlastníckych podielov môže založiť nejaké oprávnenie k nehnuteľnosti, nie je zrejmé, prečo by nemal disponovať administratívnym povolením osadenia informačno-reklamného zariadenia, ktoré žalobca žiada v tomto konaní odstrániť. Inak povedané, ak by mal žalovaný dostatok oprávnení, povolenie by mu bolo vydané. Rovnako by tak mohol mať na seba napísané odber energií, vody, plynu. Podľa ich názoru, pokiaľ žalovaný chcel riešiť patovú situáciu, mal sa so spoluvlastníkom (prenajímateľom) dohodnúť tak, aby žalobca podal návrh na súd na určenie toho, ako má byť spoločná vec užívaná. 50%-ný spoluvlastník totiž sám nemá dostatok dispozičných oprávnení na to, aby rozhodol o užívaní ktorejkoľvek časti nehnuteľnosti. Pretože už aj rozhodnutie o tom, ktorá časť nehnuteľnosti bude užívaná je rozhodnutím, na ktoré sa vyžaduje majoritný súhlas spoluvlastníkov.

Žalovaný sa prostredníctvom právneho zástupcu na pojednávaní vyjadril, že návrh považujú v celom rozsahu za nedôvodný. Podľa ich názoru závisí predovšetkým od platnosti nájomnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená medzi žalovaným a podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností p. N. W., zo dňa 15.01.2014, kde bola vlastne nájomná zmluva prepracovaná z dôvodu zmeny vlastníka spoluvlastníckeho podielu. Touto zmluvou prenajímateľ na nájomcu neprevádzal len právo užívať konkrétne nehnuteľnosti, uzavrel zmluvu doslovne o odplatnom užívaní svojho podielu. Nejedná sa teda o nájom spoločnej veci, ale o prenesenie svojho vlastníckeho oprávnenia spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu užívať, majú za to, že na platnosť takejto zmluvy nie je potrebný súhlas druhého podielového spoluvlastníka v zmysle § 139 Obč. zákonníka. Jedná sa len o realizáciu užívacieho práva podielového spoluvlastníka prostredníctvom tretej osoby. Poukazujú

na to, že predmetom nájmu je aj zariadenie prevádzky ako sú kancelársky nábytok, paletový vysokozdvihový vozík, ktoré sú vlastníctvom druhého podielového spoluvlastníka - pani N. W.. Čo sa týka samotnej prevádzky, uzatvorením nájmovej zmluvy nedošlo k nejakému novému zriadeniu prevádzky na nehnuteľnosti, ale len k prenechaniu už zriadenej prevádzky, ktorá v predmetných priestoroch dlhodobo fungovala na inú osobu. Dôvodom konania podielového spoluvlastníka, t.j. prenesenie užívacieho práva na tretiu osobu, boli predovšetkým obštrukcie a neúnosné konania žalobcu, ktorý sa všemožným spôsobom snažil zabrániť druhému podielovému spoluvlastníkovi predmetnú vec užívať. Pokiaľ by súd uložil žalovanému povinnosť predmetnú nehnuteľnosť vypratať, došlo by tým, nielen k zamedzeniu a fakticky hospodárskemu znehodnoteniu predmetných nehnuteľností, ale tiež k zásahom do spoluvlastníckeho oprávnenia p. Ivany W., spoločnú vec užívať a brať z nej úžitky. Čo sa týka požadovanej povinnosti uloženia povinnosti odstrániť reklamné informačné zariadenie, poukazujú na fakt, že osadenie reklamno-informačného zariadenia bolo povolené už v pôvodnom kolaudačnom rozhodnutí zo dňa 24.10.2005. Že sa jedná len o zneužívanie postavenia spoluvlastníka na spôsobovanie škody druhému spoluvlastníkovi, vyplýva aj zo zápisnice o občianskoprávných námietkach stavebného odboru Mesta O. zo dňa 27.11.2012, z ktorej jasne vyplýva, že žalobca na odstránenie tohto zariadenia nemá žiaden dôvod. Absencia kompromisu medzi spoluvlastníkmi o spôsobe užívania neznamená, že nehnuteľnosť nesmie užívať nikto, to vyplýva aj z existujúcej judikatúry. Žiadne zákonné ustanovenie taktiež nezakazuje užívanie spoločnej veci do vydania právoplatného rozhodnutia súdu o spôsobe užívania a z platnej judikatúry jednoznačne vyplýva, že spoluvlastník užívajúci spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu neporušuje žiadne ustanovenie Občianskeho zákonníka, pokiaľ rovnako dobre môže spoločnú vec užívať aj druhý spoluvlastník. Čo sa týka žiadosti o udelenie súhlasu, rokovanie prebehlo dňa 29.07.2014, a prebehlo v súvislosti so snahou dohodnúť si reálne užívanie spoločných nehnuteľností oboma spoluvlastníkmi. Taktiež bol vypracovaný písomný súhlas, ktorý nakoniec odmietol žalobca podpísať. Čo sa týka údajného nekalého súťažného konania, pokiaľ má žalobca pocit, že k nemu dochádza, malo by byť predmetom samostatnej žaloby v obchodno-právnom konaní. Poukazujú však na fakt, že žalobca takúto činnosť nie je schopný prevádzkovať a je otáznou, ktorou zo svojich obchodných aktivít sa spoločnosť vlastne živí, pretože jedna vec je zápis v obchodnom registri a druhá vec je absencia akéhokoľvek reálneho výstupu. Spomínaná návšteva terajšieho konateľa žalobcu, vtedy ešte ako fyzickej osoby a splnomocneného zástupcu svojho otca - pána B. st., sa dostavil na základe jeho poverenia spolu s právnym zástupcom pána B. spol. Pacalaj, Palla a spol., a spolu s p. V. na nehnuteľnosť za účelom preverenia a prebratia účtovných dokladov dovtedajšieho združenia B., kde ale toto vyhľadávanie alebo fotografovanie, xeroxovanie, účtovníctva, účtovných dokladov a faktúr vykonával N. B., vzhľadom na veľký rozsah v tom nepokračoval, bol vykonaný zápis pri ktorom boli odovzdané kľúče pre pána T. B. ako podielového spoluvlastníka, ktorý podľa vtedajšieho spoluvlastníka p. W. mu v roku 2006 pri ukončení združenia B. odovzdal ako nepotrebné. Splnomocnený zástupca prevzal kľúče od vstupu na nehnuteľnosť, s ďalšou požiadavkou, aby mu boli odovzdané aj kľúče od prednej budovy. Z toho vyplýva, že pán N. B. ako budúci kupujúci poznal stav nehnuteľnosti a jeho užívania ešte predtým ako spoločnosť MILS nadobudla svoju spoluvlastnícky podiel do svojho vlastníctva kúpnu zmluvou. Spoločníci združenia B. v roku 2005 nadobudli túto nehnuteľnosť pri W. 5 do podielového spoluvlastníctva na kúpu, ktorej si vzali zo U. sporiteľne úver vo výške 5,5 milióna Sk spolu s úrokmi, na ktorý spoločne do 30.04. splatili 280.000,- Sk, spočívajúci v 5-tich splátkach, počnúc mesiacom október 2005, ale 280.000,- Sk splatili. Po 01.05. úver a úrok splácal sám p. Kabaňa, keď splátky reprezentovali 61.000 na istine a okolo 25.000,- bol úrok, okolo 80.000,- bola splátka mesačná, tieto úhrady istiny a úrokov splácal pravidelne až do roku 2009, kedy podal prvé žaloby o regresné plnenie na polovicu pripadajúcu na podielového spoluvlastníka T. B.. Až po podaní týchto žalôb bol podiel na nehnuteľnosti v 1/2-ici v 9/2009 prevedený na spoločnosť MILS s.r.o., o čom sa podielový spoluvlastník p. W. dozvedel až na jednom z pojednávaní niekedy v marci 2010. Podľa názoru žalovaného, prevod podielu na nehnuteľnosti na spoločnosť MILS bol účelový, povinný zo splatenia úveru T. B. naďalej neplatil a nesplácal úver a nadobúdateľ spoločnosť MILS nepovažovala túto povinnosť za svoju, nakoľko úverová zmluva bola postavená na vtedajších kupujúcich, spoločníkovi zo združenia B. P. W. splatil niekedy do roku 2012-2013 celkom sám aj za povinného T. B. sumu 6.720.000,- Sk. Podielový spoluvlastník T. B. od júla 2006 na nehnuteľnosť nechodil, nezaujímal sa o ňu a nijakým spôsobom sa nepodieľal na svojich povinnostiach a na svojich právach. Uvádzané okolnosti zo strany konateľa spoločnosti MILS o tom, ako sa začali zaujímať o užívanie niekedy v roku 2010, 2011, 2012, boli spôsobom, vyše 26 krát bol vykonaný bezvýsledný pokus o začatie užívania na nehnuteľnosti, čo väčšinou prebiehalo tak, že sa pokúšali dostať na nehnuteľnosť vo večerných hodinách, teda po záverečnej na predajni, kde po 17.00 hod. došlo k zatvoreniu predajne, bola privolávaná polícia. Išlo o formálne pokusy začať užívať a spomínané bránenie v užívaní prednej

časti boli také, že nikto nebránil vo vstupe do priestorov predajne, ale práve sa domáhali vstupe za predajné pulty, kde sa nachádza tovar, peňažná hotovosť a podobne, samozrejme, že to robili účelovo za pomoci privolaných svedkov, ktorí vystupovali v označenom konaní. Pritom nič nebránilo podielovému spoluvlastníkovi, ak mal záujem začať užívať, nebol problém prísť od rána do 17.00 hod., v sobotu do 12.00 hodiny a chopiť sa svojho spoluvlastníckeho podielu a začať tento zveľaďovať a užívať. Za celý čas až do dnešného dňa podielový spoluvlastník nevykonal žiadnu zo svojich povinností, ktoré mu vyplývajú z povinností podielového spoluvlastníka, starať sa o nehnuteľnosť, jeho ochranu, odstraňovanie snehu, odstraňovanie lístia zo žľabov, odmetanie lístia pred samotnou budovou, ktorá je verejným priestorom, na tomto sa nepodieľal ani bývalý spoluvlastník ani súčasný. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť uvádzanú konateľom žalobcu, že bol na nehnuteľnosti ešte ako zástupca svojho otca, poznal podmienky kto ako užíva, poznal podmienky kto ako sa staral a kto ako platil a napriek tomu v roku 2014 sa domáhal v ucelenej budove, aby sa na jej užívaní podieľali dva subjekty, avšak na okolnosti, že je to predajňa s tovarom, hotovosťou a podobne, je to neprimerané a neúnosné. Uvádza sa v kúpnej zmluve medzi právnym predchodcom a spol. MILS, že bol vyhotovený znalecký posudok a so stavom nehnuteľnosti bol kupujúci oboznámený. Povinnosťou predávajúceho pritom bolo, aby zabezpečil nadobúdateľovi a kupujúcemu, všetky podmienky vrátane kľúčov a všetkých vecí súvisiacich s tým, aby nadobúdateľ mohol začať užívať nerušene. Žalovaný si dovoľuje povedať, že znalec na nehnuteľnosti nebol, pretože by túto musel ohliadnuť nielen vizuálnym pohľadom zvonku, ale by musel zistiť aj stav vo vnútri budovy. Prevod nehnuteľnosti L. W. zo strany právneho predchodcu ako aj ostatných nehnuteľností, ktoré právny predchodca vlastnil, previedol všetky na svoje deti, ostal nemajetný, s jediným cieľom vyhnúť sa vykonávaniu exekučných konaní v sporoch, v ktorých ho súd doteraz právoplatne zaviazal zaplatiť alebo platiť aspoň časť z úverov, na ktorých sa nepodieľal. Poznávajú, že zbavil sa nielen 2 rodinných domov, teda po rodičoch, po manželke, nemá tam žiadny podiel, nemá na byte na K. ul. v O., žiaden podiel a tak isto nemá žiaden podiel, ktorý mal na byte na V. ul. v O., ktorý je dnes zaťažený dlžobou voči spoločenstvu vo výške cca. 4.500,- eur. Účelom prevodu všetkých nehnuteľností bolo zbaviť sa všetkých podlžností, aby sa pán W. nedostal ku svojim nárokom a teraz tu je nastolená otázka, že prenechaním užívateľského oprávnenia zo strany spoluvlastníčky na spol. B. O. dochádza zo strany B. O. k nekalej súťaži, že tento podniká v rovnakom obore činnosti ako spoločnosť MILS, ale rovnakú činnosť mal aj právny predchodca terajšej podielovej spoluvlastníčky. Pokiaľ právny predchodca žalobcu má dojem, že dochádza k porušeniu jeho majetkových práv týkajúcich sa združenia, tak by si ich mal uplatniť samostatnou žalobou, nakoľko toto nie je predmetom tohto konania. K argumentácii žalobcu rozhodnutím NS SR č.k. 1CdO/169/2006, ktoré rieši možnosť uzatvorenia nájomnej zmluvy bez súhlasu druhého spoluvlastníka, uvádzajú, že základným princípom súkromného práva je, že subjekty súkromného práva môžu konať všetko čo im zákon nezakazuje. Ustanovenie žiadneho všeobecne záväzného právneho predpisu nezakazuje spoluvlastníkovi užívať svoj spoluvlastnícky podiel prostredníctvom tretej osoby. Konštantná judikatúra, na ktorú žalobca poukazuje, rieši bez výnimky situácie, kedy dôjde k prenajatiu spoločnej veci ako takej bez súhlasu druhého resp. ostatných spoluvlastníkov. V tomto prípade však nedošlo k prenechaniu užívania spoločnej veci ako celku, došlo len k odplatnému prenechaniu užívania spoluvlastníckeho podielu jedného podielového spoluvlastníka tretej osobe obchodnej spoločnosti, ktorej je tento spoluvlastník sám konateľom. Z toho dôvodu majú za to, že spoluvlastník fakticky užíva svoj podiel nielen právne prostredníctvom tretej osoby, ale aj reálne ako konateľ, ktorý je na prevádzke osobne prítomný. Ďalšou podstatnou skutočnosťou v tomto konaní je podľa ich názoru fakt, že obchodná spol. B. O. je oprávnená spoločnú vec užívať len v rozsahu, v akom zodpovedá právo spoločnú vec užívať spoluvlastníkovi fyzickej osobe Ivane W.. V tomto prípade sa pokračuje v užívaní tých priestorov, ako ich užíval právny predchodca žalovaného. Taktiež by chceli poukázať na rozhodnutie Okresného súdu Trnava č.k. 23Cb/143/2015 zo dňa 16.12.2015, v ktorom sa spoločnosť MILS domáha proti právnemu predchodcovi žalovanému zaplata sumy 850,- eur s príslušenstvom titulom bezdôvodného obohatenia vyplývajúceho z ponechania si celej výšky nájomného na základe nájomnej zmluvy. V tomto rozhodnutí súd návrh zamietol s odôvodnením, že žalobca nepreukázal, že by žalovaný, teda v tom čase podielový spoluvlastník N. W., užíval spoločnú vec nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu a uzavrel, že zo žiadneho z vykonaných dôkazov nie je možné vyvodiť záver, že žalovaný užíval svoj spoluvlastnícky podiel prostredníctvom tretej osoby nad jeho rozsah. Tento záver by nemal zmysel, pokiaľ by súd neakceptoval právnu možnosť užívať spoluvlastnícky podiel prostredníctvom tretej osoby. Uvedené rozhodnutie nie je právoplatné, momentálne sa doručuje a plynie lehota na podanie odvolania. Majú za to, že v tomto prípade sa jednoznačne zo strany žalobcu jedná o zneužívanie právneho systému na poškodenie práv druhého spoluvlastníka. Účelom tejto žaloby totiž nie je reálna ochrana majetkových práv žalobcu, ktorý by mal záujem spoločnú vec reálne užívať, resp. jej časť užívanú žalovaným, nakoľko takýto vývoj je

nepravdepodobný nielen s ohľadom na predbežný názor súdu vyslovený vo veci 17C/95/2012 vo veci reálneho rozdelenia, ale aj zo skutočnosti, že žalobca už v dnešnej dobe robí kroky smerujúce k predaju, či už svojho podielu na spoločnej veci alebo tej časti, ktorú nadobudne v prípade jej reálneho rozdelenia. Účelom žaloby tak môže byť len znefunkčnenie spoločnej veci, jej znehodnotenie a zabránenie druhému podielovému spoluvlastníkovi vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu užívať. Ako taký by preto nemal požívať súdnu ochranu. Predkladá súdu krátkou cestou dôkazy, ktoré preukazujú to, že 10.05.2005 sa vtedajší právny predchodcovia terajších spoluvlastníkov dohodli a oznamujú daňovému úradu skutočnosť, že skončili prevádzku firmy B. na L. a zároveň dávajú daňovému úradu na vedomie, že otvorili novú prevádzku B. N. W. na adrese L. W. X, O.. C. súhlasu z 13.01.2006, ktorý dal písomne p. T. B. p. W., aby užíval nehnuteľnosť L. W. X., toto je ďalší dôkaz, že bude p. W. užívať nehnuteľnosť L. W. X. Listom zo dňa 10.7.2006 preukazujú to, že sa jednalo o nepodpísaný list. Poukazujú na to, že odosielacie lístky nie sú písané rukou odosielateľa.

Konateľ žalobcu na pojednávaní uviedol, že spoločnosť MILS sa zaoberá viacerými činnosťami, a to poskytovaním ekonomického poradenstva, veľkoobchod a maloobchod s inštalatérskym tovarom, prenájom nehnuteľností, tých činností je viac, závisí od naskytnutia sa obchodnej príležitosti. Na otázku súdu uviedol, že pokiaľ ide o veľkoobchod a maloobchod s inštalatérskym tovarom, ide o poskytovanie tovaru na objednávku, pričom o klasický veľkoobchod a maloobchod ísť nemôže, z dôvodu, že predajňa je prevádzkovaná žalovaným. Ďalej uviedol, že štatutárny orgán spoločnosti MILS konzultoval s viacerými právnymi odborníkmi na právnických fakultách otázku prenájmu spoluvlastníckeho podielu, pričom sa dospelo k záveru, že platné právo SR takúto zmluvu nepozná, že v podstate nemožno prenajať svoj spoluvlastnícky podiel. V samotnej zmluve sa uvádza: „nájomca vyhlasuje, že prenajaté priestory sú v stave spôsobilom užívaniu a je mu známy ich stav“, je tu otázka, či ide o prenájom spoluvlastníckeho podielu alebo prenájom priestorov. Na otázku súdu, prečo nedošlo k podpísaniu udelenia súhlasu zo dňa 06.08.2014 konateľ uviedol, že nedošlo k splneniu podmienok, ktoré vyplývajú zo zápisnice spoluvlastníkov zo dňa 29.07.2014. Podmienkami súhlasu boli obdobné podmienky, aké boli poskytnuté spoločnosti MILS spoluvlastníkmi. To znamená, nájomca, ktorý nie je votrelcom nespráva sa agresívne voči spoluvlastníkovi, postupuje štandardne, ako postupovala spoločnosť MILS, pričom súhlas sa týkal pre priestory porovnateľné, aké užíva spoločnosť MILS z hľadiska rozsahu a kvality. Uvedený súhlas sa nemôže vzťahovať na celú prednú budovu, ktorá má rozlohu XXX m<sup>2</sup> a je to neporovnateľné s rozlohou strednej budovy o veľkosti XX m<sup>2</sup>. Predná budova zahŕňa kancelárske priestory, predajňu, sociálne zariadenia, kúrenie, ovládanie kamerového systému, čo v podstate súd videl pri obhliadke z 23.10.2015 v prípade konania 17C/95/2012. Spoločnosť žalobcu nadobudla spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach v roku 2009 na základe kúpnej zmluvy, pričom predávajúcim bol p. T. B. st., otec konateľa spoločnosti žalobcu. Pred podpisom kúpnej zmluvy sa bol konateľ osobne na nehnuteľnosti pozrieť, bol sa pozrieť aj krátko po podpise zmluvy. Existuje o tom aj dôkaz, list od právneho zástupcu žalovaného, ktorý adresoval právnenému zástupcovi žalobcu. Zmyslom tohto listu bolo, že žiadal T. B. st., aby neposielal na nehnuteľnosti s adresou L. W. X, O., N.. T. B., výslovne ho žiadal, aby tam N.. T. B. ml., nechodil. V čase podpisu kúpnej zmluvy užíval nehnuteľnosti v celom rozsahu pán N. W.. Nemali od toho kľúče, mal zamknutú bránu, voľne pusteného psa. Na výzvy spoločnosti MILS o sprístupnenie nehnuteľnosti adekvátne nereagoval, relevantné kľúče odmietal poskytnúť a reálne všetkými možnými spôsobmi bránil v užívaní nehnuteľností pre spoluvlastníka. Toto čo konateľ uviedol, takýto stav užívania, platil aj pred podpisom zmluvy, teda aj pre jeho právneho predchodcu. Kúpna zmluva bola žalobcom uzavretá za účelom hospodárskeho využitia nehnuteľnosti. V uvedených nehnuteľnostiach chceli mať kanceláriu, chceli tam parkovať autá. Tento stav zistili v roku 2009, robili kroky za účelom užívania nehnuteľnosti, a to konkrétne, prvým krokom bolo poslanie doporučeného listu bývalému spoluvlastníkovi pánovi W. dňa 02.11.2009, ktorým ho spoločnosť MILS oboznámila s nadobudnutím podielu a zároveň ho požiadala o súhlas s využívaním nehnuteľností v rozsahu jej vtedajšieho živnostenského oprávnenia. Spoločnosť MILS bola tiež prezrieť nehnuteľnosti so svedkami. Prišli s konateľkou aj so svedkami na nehnuteľnosť, zadná budova aj stredná budova boli pozamykané, v strednej budove bola cez okno vidieť zaparkovaná dodávka, konateľ sa snažil vstúpiť do prednej budovy, odkiaľ bol vyhánaný zamestnancom Romanom Kabaňom. Konateľ ďalej uviedol, že pracoval u pána W. na dohody o pracovnej činnosti, ktoré boli uzatvárané zvyčajne pre jednotlivý prípad, v roku 2005 to bolo na vypracovanie daňového priznania, ďalšia dohoda bola na vybavenie a zabezpečenie podkladov na úver na zabezpečenie a kúpu nehnuteľností L. W. 5, O. a posledná dohoda mala platnosť do 03.09.2005. Touto dohodou sa skončil tento vzťah a ďalšia už nebola obnovená. Nebol v pracovnom pomere, z ktorého by dostal výpoveď. Rekonštrukcia sa robila v roku 2005, ktorej výsledkom bolo vydanie kolaudačného rozhodnutia. Táto rekonštrukcia sa robila počas združenia B. a z prostriedkov tohto

zduženia. Ak robil rekonštrukciu p. W. neskôr, je otázne či ju robil so súhlasom právneho predchodcu, resp. o ďalšej rekonštrukcii ho neinformoval, ani nežiadal, a tak isto aj pri spoločnosti MILS, postupoval svojvoľne. K otázke 29.03.2014 sa vyjadruje v tom zmysle, že oni prišli do priestorov, ktoré sú v spoluvlastníctve spoločnosti MILS, a ak B. tvrdí, že to boli ich obchodné priestory, ona má postavenie nájomcu, pričom postavenie nájomcu je podradnejšie ako postavenie vlastníka. Oni tam prišli, žiadnych ľudí odtiaľ nevyhadzovali, ako sama pani konateľka povedala, sama žiadala konateľov MILS, aby odišli, že potrebuje zamknúť. K listu zo dňa 10.07.2006 konateľ žalobcu uviedol, že tento list bol napísaný na žiadosť otca, ktorý ho prečítal, schválil, na otázku súdu, prečo ho nepodpísal, uviedol, že asi sa zabudol. Ďalej konateľ žalobcu uviedol, že jemu z listu zo dňa 10.05.2006 adresovanému daňovému úradu nevyplýva súhlas T. B. pre pána Kabaňu, že môže podnikáť na W.. K letáku na č.l. 192 konateľ žalobcu uviedol, že tento leták je v okne, existuje, vyplýva z pokusov akýmkoľvek spôsobom vyriešiť problematickú situáciu na W., a tento je v podstate jedným z nich, je to v podstate eliminácia ďalších súdnych sporov. Dáva do pozornosti, že v podstate od nadobudnutia vlastníctva na W. asi 5 rokov sa spol. MILS nemohla tam dostať a riadne užívať. Predaj spoluvlastníckeho podielu je jedným zo spôsobov riešenia tohto problému. Ak bude existovať skutočný vážny záujemca, bude dané predkupné právo v zmysle zákona, tak ako to bolo dané pri právnom predchodcovi. K vyprataniu uvádza, že je tu určitý nájomca, ktorý je tu bez súhlasu a takýto stav odporuje platnej judikatúre. Originál kľúče vtedy otec v dobrej viere v roku 2006 odovzdal pánovi Kabaňovi s tým, že otázky združenia budú veľmi rýchlo usporiadané a uzavreté. Nestalo sa tak. V lete 2006 poslal pán B. st. list p. W., ktorým v podstate zakazuje, ruší súhlas udelený v minulosti. Potom, ako už hovoril svedok, p. W. bolo posielané oznámenie, že budú prevzaté kľúče od pána W.. Boli prevzaté kľúče od p. Kabaňu v počte dvoch kusov, ktoré boli len od brány, od stavieb p. Kabaňa žiadne kľúče nevydal. Tieto kľúče od brány boli pri kúpe nehnuteľnosti prevzaté spoločnosťou MILS. Žiadne iné kópie kľúčov spoločnosť MILS nemala. Z toho dôvodu nespočetne veľa krát žiadala p. N. W. o súčinnosť a poskytnutie relevantných kľúčov od stavieb i od brány, keďže kľúče od brány sa ukázali ako nefunkčné. Žiadostiam nebolo vyhovené. To že sa zlomil kľúč bola v podstate reakcia na rozsudok Okresného súdu Trnava 7Cb/2/2012, keď v podstate bolo konštatované, že spoločnosť MILS užíva tieto priestory napriek reálnej skutočnosti, že v podstate má akože tieto kľúče. Uvedeným rozsudkom Okresný súd Trnava odkázal spoločnosť MILS na svojpomoc v zmysle rozsudku. Kľúč sa zlomil tak, že s ním nešlo otvoriť. Nebol to úmysel. Kľúče od brány v počte dvoch kusov boli odovzdané od pána W. konateľovi žalobcu dňa 30.01.2009. Nehnuteľnosti kupovali za účelom hospodárskeho využívania, potrebovali kancelárie, doteraz nemajú vstup. Ako spoluvlastníkovi spoločnosti MILS bolo znemožnené zo strany druhého spoluvlastníka, a to ako N. W., ako aj právneho nástupcu N. W., podieľať sa na chode nehnuteľností, vzhľadom k tomu, že spoločnosť nemala relevantné kľúče. Je otázka, že či existuje niečo také ako obmedzenie vlastníctva na pracovný čas, ktorý určuje druhý spoluvlastník, čo v tomto prípade sa reálne deje aj v zmysle rozsudku 7Cb/2/2012. Keď kupovali podiel na nehnuteľnostiach, mali nejaký investičný zámer, chceli si zriadiť kancelárie, robiť daňové priznania, napríklad vtedy 29.03.2014 prišli na W., chceli ísť do kancelárie, chceli tam robiť jedno daňové priznanie, celý deň za prítomnosti policajtov sedeli za dverami kancelárie, v kuchynke a do kancelárie neboli vpustení spoluvlastníčkou. Kanceláriu mali už zariadenú, ktorú im zanechal právny predchodca, táto je v podielovom spoluvlastníctve.

Konateľka žalovaného na pojednávaní uviedla, že ku dňu 29.03.2014 chce uviesť, že konatelia spoločnosti MILS prišli na W. do predajne B. O. a vyhadzovali tam ľudí, aj zamestnancov. Zamestnanci jej volali, že nechcú odtiaľ odísť, oni boli vtedy zodpovední za majetok firmy B. O. a nevedeli si pomôcť. Pred policajtami pán N.. B. povedal, že kľúč, ktorý mal od zámku, zlomil v zámku, a preto tam firma B. O. dávala nový zámok, pán Ing. im neoznámil, že kľúč zlomil a mali s tým problémy. Keď sa dával nový kľúčik, tento odmietol prevziať, až však nakoniec povolil a kľúč si prevzal. Takéto návštevy sa opakovali. Vždy keď tam prišli, natáčali, vyhadzovali ľudí, natáčali si tovar. Čo sa týka elektriny, táto bola vypnutá, pretože tam spoločnosť MILS nechodila, a to z ochrany, aby sa niečo nestalo, akonáhle tam začali chodiť, elektrina tam bola spustená. Na využívanie elektriny neprispievajú žiadnou finančnou hotovosťou a elektrina vypnutá nebola. Ďalej konateľka žalovaného uviedla, že by chcela, aby jej ukázali súhlas, ktorý mala udeliť spoločnosti MILS na podnikanie na W., pretože ona o takomto súhlase nemá vedomosť. Pokiaľ ide o zápisnicu zo dňa 29.07.2014, tam bola dohoda, že si obidvaja podpíšu, a že teda im nechávajú prednú časť budovy na podnikanie. Tak isto sa tam riešila elektrika v strednej budove, ktorú prenajíma spoločnosť MILS a do dnešného dňa elektriku platí iba firma B. O.. Tak isto uvádza, že predkupné právo právny predchodca spoločnosti MILS zneužil, tak isto obchádzajú aj ju, kde predávajú už pol Kalvárie a ešte nič nie je rozhodnuté. Konateľka žalovaného uviedla, že p. B. odovzdal kľúče v roku 2006 pánovi W. a tvrdil, že sa nemohol na nehnuteľnosť dostať a do roku 2009 je tam časový

úsek tri roky, kedy ani neprejavil o túto nehnuteľnosť záujem, pretože kľúče nemal tvrdí, takže 3 roky by nehnuteľnosť chátrala, keby sa o ňu nikto nestaral. Konateľka žalovaného ďalej uviedla, že má vedomosť o tom, že po nadobudnutí mala spoločnosť MILS záujem predať svoj podiel.

Svedok N. W. pri výsluchu na pojednávaní uviedol, že podpísal zmluvu o odplatnom prenájme priestorov medzi ním ako prenajímateľom a spoločnosťou B. O. ako nájomcom, pretože on zo zdravotných dôvodov aj z veku musel už končiť, firmu budoval, musel aj splácať úver, predal aj byt, ktorý mal vo vlastníctve, aby mal z čoho splácať. S podnikaním skončil ku dňu 31.05.2012. V čase podpísania uvedenej zmluvy užíval prednú budovu celú. Stredná a zadná budova sa neužívala, ale aj tam zaviedli elektrinu, všetko v ich réžii. Pred uzatvorením zmluvy poslal list zo dňa 03.12.2011, ktorý poslal 06.12.2011, poslal ho spoločnosti MILS, že končí, a že to preberá dcéra, aby neprišlo k nedorozumeniam. MILS na toto vôbec nezareagoval. Po nahliadnutí do spisu na č.l. 11 uviedol, že dátum na zmluve 22.12.2012 je mylný, táto bola uzavretá 22.12.2011. Zmluvu za B. O. podpísala dcéra. Vodárne nesúhlasili s prepisom vecí, preto táto zostala písaná na mňa. Prenajal regále, tovarové koše, vybavenie kuchyne, paletový vozík. Na rozsahu nehnuteľnosti, ktorý užíval on sám alebo ktorý teraz užíva žalovaný, sa nič nezmenilo. Spoluvlastnícky podiel previedol, lebo je to jeho dcéra, nevie, na koho to mal previesť, či na MILS. B. O. mu uhradila odplatu za celú dobu, čo s ňou mal uzatvorenú zmluvu. Neplatí za dodávku vody v priestoroch B. O. aj naďalej, platí to osobne N. W., ako už uviedol ZVaK nesúhlasil s prepisom. Dodávku ostatných dodávok energií platí B. O.. Zmluvu s nimi uzatvorili na základe toho, že majú zmluvu. Pretože energie sa nemôžu prefakturovať, preto musí byť spravená zmluva. B. O. mu neplatil odplatu za umiestnenie sídla na O. XX, lebo O. XX je majetkom N. W.. Spoluvlastník N.. B. vedel, že inžinierskych sietí sa vzdal spolu s predchodcom výmenou za L.. Inžinierske siete boli zamenené, on mal na L. a svedok na W.. N.. B. spolu s ním chodil tieto prepisovať. Kľúče od nehnuteľnosti na W. spoločnosti MILS neposkytol, mal mu ich poskytnúť ten, kto predával. V kúpno-predajnej zmluve píš, že si nehnuteľnosť prešli, oboznámili sa, nemali výhrady. Názov združenia znel B., svedkovo označenie po zániku združenia znelo N. W. B.. So súhlasom spoločníka. Ďalej svedok uviedol, že dôvodom toho, že s N.. B. ukončil činnosť, bolo kvôli jeho podvodom v účtovníctve. Na čo mu mal N.. B. povedať, že ako ste ma platili, tak som účtoval.

Svedok T. B. pri výsluchu na pojednávaní uviedol, že W. kúpili spolu s pánom W. ešte asi v roku XXXX od firmy H.. Začali ju rekonštruovať, zrekonštruovali prvú časť. Avšak svedok v decembri 2005 alebo 2006 ochorel, zhodou okolností v tom istom čase ochorela aj jeho manželka a nakoniec zomrela. Pán W. využil situáciu a zmocnil sa celého majetku, všetkého, nehnuteľností, pretože svedok vtedy nebol schopný ničoho. Domáhal sa potom užívania, avšak nemal kľúče. Svedok odovzdal W. kľúče 09.05.2006 od budovy na W., svedok bol vtedy v takom rozporení, že nevedel na nič reagovať. Na W. vymenil zámky, mal tam psa. Tovar si ponechal, rozpredal, tržby si nechal z celej firmy. Keď sa tam svedok nevedel dostať, predal to firme MILS a peniaze použil na zaplatenie dlhov, čo mal. Časom mu potom dal nejaké kľúče, ale tieto kľúče od ničoho nepasovali. Firma MILS chcela užívať W., ale pán W. im v tom bránil, pretože tam nemajú robiť čo po pracovnej dobe, len vo vymedzenom čase, nebol tam inakší prístup. Mali problém dostať sa aj dovnútra, do budovy sa ani nedostali, mohli tam ísť len cez ich pracovnú dobu. Potom sa stala spoluvlastníčkou p. N. W. a obsadili firmu z B.-O., prieky robia doteraz, bránia v užívaní. 29.3.2014 mu dcéra volala, že ich W. s W. zamkli v objekte, syn bol v budove zamknutý, dcéra bola na dvore. Keď tam svedok prišiel, bola to pravda. Potom tam prišli policajti. Otvorené im bolo až po príchode polície, policajti ich vyslobodili. Konateľ vyzval W. s W., aby mu odovzdali kľúče, avšak nedali mu nič. Nechali to otvorené. Boli zobrať náhradný zámok, aby aspoň zamkli bránu. Až na druhý deň v nedeľu išiel svedok na W. s konateľmi, kde chcela pani W. otvoriť bránu, avšak to nešlo, pretože tam bol iný zámok. Potom prišli policajti a až na ich naliehanie im dali kľúče. Potom sa to otvorilo a až keď prišli policajti pani W. dala konateľom MILS kľúče. V pondelok 31.03.2014 svedok videl ako T. P. z firmy B.-O. vytláčal fyzicky z kancelárie konateľa MILS. Chcel sa biť a hovoril, že tam nemá absolútne čo robiť. V lete 2014 - júl, august, chceli konatelia užívať strednú budovu, ale elektrina bola odpojená, nič tam nešlo, potrebovali, aby sa tam trochu svietilo, avšak nič sa tam nedalo robiť. Svedok vie, že aj teraz majú problémy s elektrinou. Elektrina bola zapnutá asi na pol roka, avšak teraz sú zase problémy. Keď to kupovali, elektrina fungovala vo všetkých objektoch. S autom sa nedá dozadu prejsť, pretože je tam naukladaný materiál. S veľkým autom sa nedá, iba s takým malým. 13 rokov asi používalo združenie W. - B., firma B.. K predaju W. spoločnosti MILS svedok uviedol, že keď to nemohol on užívať, čo s tým bude robiť. On na to nemal nervy, už má svoje roky. Nehnuteľnosť kúpili za 4 a pol milióna Sk. Svedok vtedy neplatil, voľačo splatili, však on si zobral všetok materiál, ten rozpredal, a platil aj z jeho čiastky. Na otázku, ako sa podieľal svedok alebo jeho rodina na starostlivosti o nehnuteľnosti, uviedol,

že keď tam nemali prístup, ako sa mali podieľať. Na otázku, ako predal spoločnosti MILS W., keď tvrdí, že nemal kľúče, uviedol, že „veď to tam poznali“. Na otázku, ako kompenzoval náklady za rekonštrukciu W., nesplácanie úveru a poisťného, uviedol, že si nepamätá. Nepamätá si rekonštrukciu. Tie budovy čo tam boli, sa zrekonštruovali, viac sa asi nerekonštruovali. Na otázku, ako sa pri predaji Kalvárie dohodli s kupujúcou firmou MILS, kto bude pokračovať v splácaní úveru a poisťného, uviedol, že si nepamätá. Svedok nesplácal poisťné a úver z finančných prostriedkov získaných z predaja, pretože zaplatil faktúry. Na otázku, či p. W. vyzýval svedka na údržbu nehnuteľností, na opravu, na starostlivosť a na užívanie, svedok uviedol, že si nepamätá, myslí, že nie. Na otázku, či keď predával svoj spoluvlastnícky podiel na W., obsahoval tento podiel aj na infraštruktúre, uviedol, že áno, predávalo sa to so všetkým, bolo to aj s kamerovým systémom, ten sa vybudoval prvý, ešte tam nebol ani materiál. Nevie, kedy predával spoločnosti MILS W., musel by pozrieť do papierov, nepamätá si. Na otázku, či existuje nejaká písomná zmluva alebo doklad o tom, že predmetom boli hnutelné veci nachádzajúce sa v priestoroch W. 5, a kamerový systém, uviedol, že si nepamätá.

Žalobca právom záverečnej reči uviedol, že spoločnosť MILS podala tento návrh, že vzhľadom na to, že uvedený nájomca začal pôsobiť v ilegalite, bez toho, aby bolo čokoľvek oznámené a čokoľvek vidieť. Keď sa o tom dozvedel žalobca, začal robiť potrebné kroky, odpoveďou bolo, že dokonca bez súhlasu spoluvlastníka si nájomca zapísal do obchodného registra sídlo na adresu týchto nehnuteľností, čo je v rozpore s Obchodným zákonníkom. Výsledkom bolo, že toto sídlo muselo byť neskôr vymazané z adresy Pri W. 5, žalovaného. Bolo podané množstvo trestných oznámení, množstvo právnych krokov, prišlo k takej situácii, že konateľ žalovaného fyzicky napadol a slovne vyhánal konateľov spoločnosti z vlastných priestorov a právo predpokladá jednoznačný výsledok a štandardná judikatúra, že by malo byť predvídateľne rozhodnuté tak, ako to požaduje žalobca.

Žalovaný sa právom záverečnej reči vyjadril v tom zmysle, že v konaní bolo preukázané, že celý návrh bol podaný v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko cieľom žalobcu nie je ochrana jeho práv, ale poškodzovanie práv iného. Takýto postup žalobcu podľa ich názoru nemôže požívať právnu ochranu. Rozhodnutie o vypratání by bolo v rozpore s dobrými mravmi predovšetkým s ohľadom na motiváciu žalobcu, ktorého cieľom nepochybne nie je predmetnú nehnuteľnosť efektívne využívať, ale len zabrániť v užívaní druhej podielovej spoluvlastníckej, ako aj ide o prejav osobnej pomsty voči osobe konateľky a jej rodine. Žalobca chce iba znehodnotiť predmet podielového spoluvlastníctva, nakoľko on do neho a do tejto nehnuteľnosti nikdy nič neinvestoval, a teda nemá čo stratiť. Faktom ostáva, že právny predchodca žalovanej N. W. začal užívať na neho pripadajúci spoluvlastnícky podiel na základe súhlasu vtedajšieho podielového spoluvlastníka p. T. B., ktorý dal písomný súhlas dňa 13.01.2006 a na tomto základe po zániku spoločného podnikania dňa 30.04.2006, tento pokračoval vo zveľaďovaní časti nehnuteľnosti, ktorú užíval, o ktorú sa staral, opravoval, chránil, ako i poisťoval. V prípade uzatvorenia nájomnej zmluvy, ktorej predmetom je prenechanie užívania spoluvlastníckeho podielu tretej osobe poukazujú na to, že základným princípom súkromného práva je, že subjekty súkromného práva môžu vo všetkom konať tak, čo im zákon a právne predpisy nezakazujú, teda že tu žiaden právny predpis nezakazuje užívať svoj spoluvlastnícky podiel prostredníctvom tretej osoby. Podielová spoluvlastníčka iba preniesla svoje oprávnenie, vec užívania na iný subjekt nie ako celok, ale právo užívať jej spoluvlastnícky podiel. Takto užíva terajší nájomca žalovaný iba podiel v rozsahu, v akom zodpovedá právo spoločnú vec užívať spoluvlastníkovi, sú tu rozhodnutia súdu prvého a druhého stupňa, ktoré sú citované už v tomto konaní, že právny predchodca užíval nehnuteľnosť iba v rozsahu svoju spoluvlastníckeho oprávnenia. Tu sa len pokračuje v užívaní tej časti, ktorú užíval právny predchodca druhej podielovej spoluvlastníčky N. W., a to so súhlasom právneho predchodcu žalobcu. Žalobca ako podnikateľský subjekt si musí byť vedomý skutočnosti, že zmena v spôsobe užívania spoločnej veci po viac ako 6 rokoch by druhej podielovej spoluvlastníčke spôsobila veľké ekonomické škody. Prípadným rozhodnutím o vypratání nehnuteľnosti by došlo k reálnemu znehodnoteniu predmetných nehnuteľností, ktoré sú nepochybne spôsobilé k dlhodobému fungovaniu inštaláčnej a vykurovacej techniky s priamym dopadom na existujúceho nájomcu, ako aj na podielovú spoluvlastníčku. Nájomca má v priestoroch nehnuteľnosti majetok v tovare vo vysokej finančnej hodnote, uzavreté trvalé zmluvy s odberateľmi, má vytvorené podnikateľské zázemie, má zamestnancov, ktorým by bolo potrebné vyplatiť vysoké odstupné a títo by navyiac prišli o prácu. Poukazujú na to, že podielová spoluvlastníčka N. W. dala do prenájmu terajšiemu nájomcovi aj všetky hnutelné veci, ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti, jedná sa o regále, zakladače a ostatné vybavenie. Na základe vyššie uvedeného navrhujú, aby súd žalobu ako nedôvodnú a v rozpore s dobrými mravmi, zamietol a priznal náhradu trov konania a právneho zastúpenia, ktoré budú vyčíslené v zákonom stanovenej lehote.

Podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

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

Podľa § 124 OZ, všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

Podľa § 126 ods. 1 OZ, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnené zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Podľa § 136 ods. 1 OZ, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Podľa § 136 ods. 2 OZ, 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 § 137 ods. 2 OZ, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké.

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

Podľa § 139 ods. 2 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.

Podľa § 118 ods. 1 OZ, predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty.

Podľa § 119 ods. 1 OZ, veci sú hnutel'né alebo nehnuteľné.

Podľa § 663 OZ, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 720 OZ, nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon.<sup>6)</sup>

Poznámka č. 6) odkazuje na Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „ZoNaPNP“), prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len „nájomca“) zmluvou o nájme (ďalej len „zmluva“).

Podľa § 3 ods. 2 ZoNaPNP, nebytové priestory sa prenájimajú na účely, na ktoré sú stavebne určené.

Podľa § 3 ods. 3 ZoNaPNP, zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.<sup>4)</sup>

Podľa § 3 ods. 4 ZoNaPNP, ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

Podľa § 34 OZ, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 35 ods. 1 OZ, prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejavíť.

Podľa § 37 ods. 1 OZ, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa § 37 ods. 2 OZ, právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný.

Podľa § 137 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len „SZ“), stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy.

Podľa § 137 ods. 2 SZ, ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší.

Podľa § 137 ods. 3 SZ, stavebný úrad určí lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci. Ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietke sám a rozhodnúť vo veci.

Podľa § 153 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“), súd rozhodne na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov, ako aj na základe skutočností, ktoré neboli medzi účastníkmi sporné, ak o nich alebo o ich pravdivosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti.

Podľa § 154 ods. 1 OSP, pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.

Podľa § 80 písm. b) OSP, návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva.

Podľa § 2 OSP, v občianskom súdnom konaní súdy prejednávajú a rozhodujú spory a iné právne veci, uskutočňujú výkon rozhodnutí, ktoré neboli splnené dobrovoľne, a dbajú pri tom na to, aby nedochádzalo k porušovaniu práv a právom chránených záujmov fyzických a právnických osôb a aby sa práva nezneužívali na úkor týchto osôb.

Podľa § 3 OSP, občianske súdne konanie je jednou zo záruk zákonnosti a slúži na jej upevňovanie a rozvíjanie. Každý má právo domáhať sa na súde ochrany práva, ktoré bolo ohrozené alebo porušené.

Podľa § 3 ods. 1 OZ, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Citované ustanovenie § 126 ods. 1 OZ v praxi dáva možnosť podania reivindikačnej žaloby, t.j. žaloby na vydanie veci od nevlastníka (v prípade nehnuteľností žaloby na vypratanie), ako aj možnosť podania negatívnej (zapieracej) žaloby, t.j. žaloby na zdržanie sa iných zásahov do nehnuteľnosti (v tomto prípade odstránenie reklamno-informačného zariadenia umiestneného na stavbe). Základným predpokladom úspešnosti takýchto žalôb je jednak preukázanie vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam, ako aj neoprávnené užívanie nehnuteľnosti žalovaným, resp. zasahovanie žalovaného do vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnosti.

V prvom rade súd poukazuje na skutočnosť, že žalobca sa v konaní domáhal vypratania nie všetkých nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. O., ale iba: 1. pozemku parc.č. XXXX/X o výmere XX m<sup>2</sup>, t.j. pozemku pod stavbou súp.č. XXXX označovanou pôvodne ako striekareň

(v súčasnosti priemyselná budova), 2. pozemku parc.č. XXXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup>, t.j. pozemku nezastavaného stavbou, a 3. stavby súp.č. XXXX označenej pôvodne ako striekareň (v súčasnosti priemyselná budova), postavenej na pozemku parc.č. XXXX/X. Zároveň žiadal odstrániť informačno-reklamné zariadenie zo stavby súp.č. XXXX (striekareň / priemyselná budova).

V konaní nebolo preukázané, že by žalovaný užíval všetky vyššie uvedené nehnuteľnosti, nakoľko tento vychádzajúc z vyjadrení účastníkov užíva stavbu - sklad na parcele č. XXXX/X (v súčasnosti predajňa a sklady), a nie stavbu - striekareň na parcele č. XXXX/X (v súčasnosti priemyselná budova), pričom užíva časť pozemku parc.č. XXXX/X (nezastavaný pozemok), keď zároveň informačno-reklamné zariadenie je umiestnené nie na stavbe súp.č. XXXX (striekareň/priemyselná budova), ale na stavbe súp.č. XXXX (sklad/predajňa a sklady), čo je súdu známe z úradnej činnosti (z ohliadky vo veci sp.zn. 17C/95/2012).

Vyššie uvedené by mohlo bez ďalšieho viesť k zamietnutiu žaloby v časti vypratania pozemku parc.č. XXXX/X o výmere XX m<sup>2</sup>, a stavby súp.č. XXXX označenej pôvodne ako striekareň (v súčasnosti priemyselná budova), postavenej na pozemku parc.č. XXXX/X, ako aj k zamietnutiu žaloby v časti odstránenia informačno-reklamného zariadenia zo stavby súp.č. XXXX. Takýto postup by však súd považoval za príliš formalistický, nakoľko z celého priebehu konania bolo zrejmé, že žalobca sa domáha vypratania predajne, pozemku pod ňou, ako aj pozemku vo dvore areálu, pričom tak ide o pozemok parc.č. XXXX/X (chybne označený ako parc.č. XXXX/X), stavbu na ňom postavenú súp.č. XXXX - predajňa a sklady (chybne označenú ako stavba súp.č. XXXX) a pozemok parc.č. XXXX/X - nezastavaný pozemok, a že sa domáha odstránenia reklamno-informačného zariadenia zo stavby súp.č. XXXX. Uvedené označenie v petite pritom považoval súd za chybu v písaní.

V konaní sa žalovaný bránil tým, že Zmluvou o odplatnom prenájme priestorov na nehnuteľnosti L. W. X, XXX XX O. zo dňa 22.12.2011 (ako aj obdobnou zmluvou zo dňa 15.01.2014) malo dôjsť nie k prenájomu nehnuteľností ako spoločnej veci, ale k preneseniu svojho vlastníckeho oprávnenia spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu užívať, jedná sa len o realizáciu užívacieho práva podielového spoluvlastníka prostredníctvom tretej osoby, pričom na platnosť takejto zmluvy nie je podľa žalovaného potrebný súhlas druhého podielového spoluvlastníka v zmysle § 139 OZ.

S uvedenou argumentáciou však nemožno súhlasiť. Z predmetnej zmluvy o odplatnom prenájme priestorov (resp. oboch) je použitím výkladu zrejmé, že ide v skutočnosti o zmluvu o nájme nebytových priestorov, čo vyplýva jednak z jej označenia („zmluva o odplatnom prenájme priestorov“), ale aj z jej textu („prenajímateľ nehnuteľnosti“, „prenajaté priestory“, „stav predmetu odplatného užívania“). Z použitia slovného spojenia v úvode zmluvy - „o odplatnom užívaní svojho podielu“ malo s prihliadnutím na ostatný obsah zmluvy podľa názoru súdu vyplývať toľko, že nájomca bude užívať nehnuteľnosti v rozsahu ich 1-ice. Že ide o zmluvu o nájme nehnuteľnosti a nie spoluvlastníckeho podielu, vyplýva aj z jej výpovede zo dňa 20.12.2013 (č.l. 130), kde sa uvádza, že bola „prenajatá 1 nehnuteľnosti L. W.“, pričom sa vypovedá „nájom týchto priestorov“.

Okrem toho má súd za to, že zmluvu o nájme spoluvlastníckeho podielu ani nemožno platne uzavrieť. Nájomná zmluva ako každá zmluva pre svoju platnosť vyžaduje určitosť. Pri nájomnej zmluve uzatvorenej na ideálny podiel podmienka jej určitosti nemôže byť splnená, nakoľko predmetom nájmu má byť ideálny podiel. Spoluvlastnícky podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci, nie však reálne vymedzenú časť pozemku, ktorá sa má stať predmetom nájomného vzťahu. Ak je teda predmet nájmu uvedený iba ako spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach patriacich do podielového spoluvlastníctva, ktorá časť nehnuteľností nebola nijako bližšie vymedzená, nemožno takúto zmluvu s ohľadom na vyššie uvedené považovať za platne uzavretú. Predmetom takejto zmluvy totiž nie je riadne určená vec v právnom zmysle tak, ako to vyžaduje ustanovenie § 663 OZ, § 118 ods. 1 OZ, § 119 ods. 1 OZ, ale plnenie je právne nemožné (§ 37 ods. 2 OZ). Nie je možné preto platne uzavrieť zmluvu, predmetom ktorej by bol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti, a to jednak preto, že by predmetom plnenia bolo plnenie nemožné, jednak preto, že by predmet zmluvy nebol určitý, ale aj preto, že by tým dochádzalo k obchádzaniu predpisov týkajúcich sa hospodárenia so spoločnou nehnuteľnosťou, pretože aj uzatvorenie nájomnej zmluvy na spoločnú nehnuteľnosť je rozhodovaním o spoločnej veci podľa § 139 ods. 2 OZ.

Súd vzhľadom k uvedenému posúdil predmetnú zmluvu ako zmluvu o nájme nebytových priestorov, pričom však dospel k záveru, že túto nie je možné považovať za platne uzatvorenú. V uvedenej zmluve totiž chýba podstatná náležitosť vyžadovaná ustanovením § 3 ods. 3 ZoNaPNP, a síce predmet a účel nájmu, a preto je s poukazom na ustanovenie § 3 ods. 4 ZoNaPNP neplatná („ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná“).

Predmetom konania je námietka žalobcu, že žalovaný užíva nehnuteľnosti a umiestnil na jednej z nich reklamno-informačné zariadenie iba so súhlasom jedného zo spoluvlastníkov, pričom žalobca ako druhý spoluvlastník takýto súhlas nedal a tento udeliť odmieta. V konaní bolo preukázané (pričom súdu je to známe aj z úradnej činnosti - a síce z konania sp.zn. 17C/95/2012 o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva), že žalovaný, i keď nie na základe platne uzatvorenej zmluvy (ako už súd vyššie uviedol), ale so súhlasom jedného z dvoch podielových spoluvlastníkov (pôvodne so súhlasom N. W., t.č. so súhlasom jeho dcéry N. W.) užíva časť nehnuteľností zapísaných na LV č. 9899 pre k.ú. O., a to stavbu súp.č. XXXX na parcele č. XXXX/X vrátane pozemku, ako aj časť pozemku parc.č. XXXX/X zast. plochy a nádvoría, pričom tam prevádzkuje svoju podnikateľskú činnosť v oblasti predaja inštaláčného materiálu, keď stavbu využíva ako predajňu, sklad a kanceláriu a časť pozemku vo dvore na uskladnenie tovaru. Žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam dňa 21.09.2009 na základe kúpnej zmluvy, keď predávajúcim bol otec konateľa žalobcu. Na užívanie predmetných nehnuteľností žalovaným žalobca súhlas neudelil.

Zo svedeckej výpovede svedkov N. W. a T. B., ako aj z výpovede konateľa žalobcu vyplynulo, že v čase, keď žalobca uzatváral kúpnu zmluvu na spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, podnikal na W. vtedajší podielový spoluvlastník N. W.. Z listu zo dňa 23.01.2009 založeného v spise sp.zn. 38Cb/160/2009 (č.l. 59) vyplýva, že T. B. uvádza, že odovzdal N. W. kľúče od nehnuteľností na W. v máji XXXX, pričom sa v liste domáhal odovzdania kľúčov od všetkých priestorov. Z listu zo dňa 27.12.2008 (č.l. 49) vyplýva, že T. B. chcel predtým s N. W. uzavrieť dohodu, na základe ktorej by N. W. užíval nehnuteľnosti pri Kalvárii za odplatu. K uzavretiu takejto dohody neprišlo. Z uvedeného teda muselo byť žalobcovi v čase uzavretia kúpnej zmluvy na spoluvlastnícky podiel (s prihliadnutím na to, že konateľ žalobcu je synom predávajúceho T. B., ako aj na to, že konateľ žalobcu na pojednávaní uviedol, že sa so stavom nehnuteľností pred podpisom zmluvy oboznámil) zrejme, že po nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam neprikróčí (bez ďalšieho) k užívaniu nehnuteľností, resp. niektorých z nich podľa svojho výberu, pretože sú tu spory ohľadom užívania nehnuteľností medzi pôvodnými spoluvlastníkmi. Napriek tomu však uvedenú kúpnu zmluvu uzavrel.

Základným problémom v celom konaní sp.zn. 13C/195/2012 je spor podielových spoluvlastníkov ohľadom reálneho užívania spoločných nehnuteľností, ktorého dôsledkom je nesúhlas žalobcu s podnikaním spoločnosti žalovaného v nehnuteľnostiach vrátane osadenia reklamno-informačného zariadenia.

V konaní bolo preukázané, že jeden z podielových spoluvlastníkov (pôvodne N. W., t.č. N. W.) užíva minimálne od 09.05.2006 (odovzdanie kľúčov od nehnuteľnosti N. W. podľa výpovede svedka T. B.), prednú budovu (predajňa a sklady) a časť pozemku vo dvore, pričom od 01.01.2012 sa tak deje prostredníctvom spoločnosti žalovaného. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. O. na č.l. X a XX a z verejne dostupného výpisu spoločnosti žalovaného z OR na internete ([www.orsr.sk](http://www.orsr.sk)) vyplýva, že v čase podpísania zmluvy o odplatnom prenájme priestorov dňa 22.12.2011 bol okrem žalobcu podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností N. W., pričom v tom čase jediným spoločníkom a konateľom spoločnosti žalovaného bola jeho dcéra N. W.. Ďalej z nich vyplýva, že v čase podpísania zmluvy o odplatnom prenájme priestorov dňa 15.01.2014 bola okrem žalobcu podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností N. W., ktorá bola a je jedným z dvoch konateľov spoločnosti žalovaného. Z uvedeného je zrejme, že spoločnosť žalovaného má osobné prepojenie na podielového spoluvlastníka N. W. tým, že je táto konateľkou žalovaného (predtým aj spoločníčkou), pričom podielová spoluvlastníčka N. Kabaňová s užívaním budovy predajňa a sklady, ako aj príslušného pozemku žalovaným, a tiež s umiestnením reklamno-informačného zariadenia na budove, súhlasí.

U. tiež poukazuje na odôvodnenie rozsudku č.k. 38Cb/160/2009-201 zo dňa 23.11.2010 (konanie N. W. c/a T. B. o zaplatenie 5.595,91 eura s prísl.), z ktorého vyplýva, že „z vykonaného dokazovania súd ustálil záver, že medzi účastníkmi bola prinajmenšom do roku 2008 tolerovaná situácia, že žalobca sám užíva (a zároveň sa stará a udržiava) spornú nehnuteľnosť. Súdu nebolo preukázané, že sa od zániku

združenia žalovaný snažil nehnuteľnosť užívať, že by sa domáhal vstupu do nehnuteľnosti a akýmkoľvek spôsobom účasti na jej užívaní napr. zriadením prevádzky alebo prenajímaním určitej časti tretím osobám. Tvrdená nemožnosť vstupu do nehnuteľnosti taktiež nebola preukázaná, keďže v pracovné dni je tam prevádzka predajne a skladov, čo sú priestory voľne dostupné, pričom je prirodzeným použitie zabezpečenia objektu alarmom a strážnym psom. Žalovaný sa nijako nepodieľal na nákladoch spojených s údržbou nehnuteľnosti, teda sám si neplnil povinnosti vlastníka, nebol aktívny pri snahe usporiadať vzťahy medzi účastníkmi. Súdu bolo preukázané, že nehnuteľnosť nebola v relevantnom období celá užívaná žalobcom, existovala reálna možnosť užívania objektu oboma spoluvlastníkmi, teda žalovaný vlastnou pasivitou možnosť nehnuteľnosť užívať nevyužil (nebola mu znemožnená).“ Uvedený rozsudok bol v časti istiny potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Trnave č.k. 31Cob/14/2011-231 zo dňa 07.06.2011, ktorý v odôvodnení uviedol, že „v konaní nebolo preukázané, že by žalobca žalovanému v užívaní nehnuteľnosti akýmkoľvek spôsobom bránil, že by žalovaný vôbec záujem o užívanie nehnuteľnosti prejavil, ani opakovane tvrdené užívanie nehnuteľnosti žalobcom nad rámec jeho spoluvlastníckych práv, či veľkosť spoluvlastníckeho podielu. Na tieto svoje tvrdenia žalovaný neprodukoval žiaden relevantný dôkaz, pričom jeho ako účastníka tvrdiaceho existenciu pohľadávky spôsobilej na započítanie v tomto smere zaťažovalo dôkazné bremeno. Skutočnosť, že jeden zo spoluvlastníkov o užívanie spoločnej nehnuteľnosti neprejavil záujem a nehnuteľnosť neužíva alebo ju užíva iba v obmedzenom rozsahu, nemôže mať za následok, že druhý zo spoluvlastníkov môže nehnuteľnosť užívať iba za odplatu, aj pokiaľ jeho užívanie neprekročí rámec jeho spoluvlastníckeho podielu, ktoré prekročenie, ako už bolo vyššie konštatované, preukázané nebolo.“

V konaniach podľa stavebného zákona sa môžu vyskytnúť námietky, ktoré svojou povahou sú občianskoprávne, a o ktorých môže rozhodovať len súd. Takéto námietky sa môžu týkať vlastníckych a užívateľských práv k pozemkom a stavbám. Aj v takomto prípade však stavebný úrad má povinnosť dosiahnuť dohodu medzi účastníkmi a až vtedy, keď nie je úspešný, môže odkázať účastníkov na konanie pred súdom. Povinnosťou stavebného úradu je dôsledne vyhodnotiť charakter námietok, či ide skutočne o občianskoprávne námietky, alebo námietky územnotechnického, prípadne stavebnotechnického charakteru, ktoré sú upravené inými právnymi predpismi.

Pokiaľ ide o osadenie reklamno-informačného zariadenia, súd poukazuje na zápisnicu spísanú na T. úrade v O. dňa 27.11.2012 pod č. C./XXXXX-XXXXX/XXXX/Bč (č.l. 166), z ktorej vyplýva, že konateľ spoločnosti žalobcu pri pokuse stavebného úradu o dosiahnutie dohody medzi účastníkmi konania uviedol, že „spoluvlastník MILS, s.r.o. nesúhlasí s umiestnením reklamno-informačného zariadenia, nakoľko nebol daný súhlas spoluvlastníka nehnuteľnosti, na ktorej je zariadenie umiestnené, pričom tento je potrebný v zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka“. Z uvedeného je zrejmé, že žalobca neuviedol žiaden konkrétny dôvod, pre ktorý s osadením zariadenia nesúhlasí, neuvádzal nič ohľadom konkurenčného konania účastníkov, preto súd jeho neskoršie odôvodnenie nesúhlasu s umiestnením zariadenia (konkurenčné konanie) považuje za účelové.

Ďalej súd poukazuje na skutočnosť, že v konaní o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva sp.zn. 17C/95/2012 žalobca navrhuje predaj nehnuteľností a rozdelenie výťažku. Rovnako v konaní sp.zn. 13C/195/2012 bolo preukázané (č.l. 192), že žalobca má záujem predať svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach. Z uvedeného má súd pochybnosti, či žalobca má skutočný záujem o užívanie nehnuteľností.

Z vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že napriek tomu, že je zrejmé, že žalobca (ani jeho právny predchodca v čase uzavretia kúpnej zmluvy) nemal a nemá prístup ku všetkým nehnuteľnostiam, ktorých je spoluvlastníkom (a síce do budovy predajne), že druhý podielový spoluvlastník (t.č. N. W.) prostredníctvom tretej osoby (žalovaného) neužíva nehnuteľnosti v plnom rozsahu (z troch stavieb užíva jednu najväčšiu), a teda medzi spoluvlastníkmi existuje spor ohľadom hospodárenia so spoločnou vecou (kedy každý zo spoluvlastníkov má zrejme záujem užívať rozlohou najväčšiu budovu predajne, ktorá je v najlepšom technickom stave a najlepšie vybavená), napriek tomu sa žalobca nedomáha rozhodnutia súdu o spôsobe hospodárenia so spoločnou vecou v zmysle § 139 ods. 2 OZ, ktorým by sa spory medzi spoluvlastníkmi odstránili, ale domáha sa vypratania nehnuteľností a odstránenia informačno-reklamného zariadenia voči žalovanému.

Ustanovenie § 3 ods. 1 OZ zakazuje taký výkon práv a povinností, ktorý by bol v rozpore s pravidlami demokratickej spoločnosti a jej morálky, s princípmi právneho štátu a občianskej spolupatričnosti. Pri

premietnutí do vzájomného vzťahu subjektov občianskeho práva, ide o elementárnu slušnosť, vzájomné rešpektovanie sa a potrebnú mieru tolerancie, a to všetko v spoločensky vhodnej miere a únosnosti.

Podstatou sporu v prejednávanej veci je nemožnosť dospieť k dohode medzi spoluvlastníkmi o spôsobe hospodárenia so spoločnými nehnuteľnosťami, pričom vyhovie podanej žalobe tento spor medzi spoluvlastníkmi v žiadnom prípade neodstráni. Na odstránenie uvedeného sporu slúži žaloba podaná v zmysle ustanovenia § 139 ods. 2 OZ, na základe ktorej súd určí spôsob, akým sa bude spoločná vec užívať, nakoľko sa na tom spoluvlastníci nevedia dohodnúť, pričom na podanie takejto žaloby je oprávnený ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov. Na základe žaloby podanej žalobcom v tomto konaní (o vypratanie nehnuteľností a odstránenie reklamno-informačného zariadenia) nedôjde k odstráneniu protiprávneho stavu, ktorým je rozhodnutie jedného z podielových spoluvlastníkov o tom, ako budú nehnuteľnosti užívané (teda konkrétne, že N. W., t.č. N. W. bude užívať práve stavbu predajne a časť príľahlého pozemku, či už sama alebo prostredníctvom tretej osoby). Je zrejmé, že v prípade vyhovie žalobe by takéto rozhodnutie súdu nebolo konečné, ale vyvolalo by potrebu novej žaloby, a to práve v zmysle § 139 ods. 2 OZ, lebo len tak podaná žaloba odstráni spornosť vo vzťahoch podielových spoluvlastníkov. Len to, že by spoločnosť žalovaného opustila nehnuteľnosť a odstránila tabuľu z budovy, by neznamenovalo automaticky, že práve žalobca by mohol začať s užívaním budovy predajne, nakoľko (ak by vôbec mohol s užívaním začať, nakoľko nedisponuje kľúčmi k nej) je viac než isté, že by s takýmto užívaním nehnuteľnosti nesúhlasila zasa druhá spoluvlastníčka. Navyše, podielovej spoluvlastníčke (ktorá disponuje kľúčmi k budove predajne), by nič nebránilo udeliť súhlas na užívanie uvedenej stavby a osadenie reklamno-informačného zariadenia inej osobe, ktorá by mohla s užívaním začať, čo by u žalobcu vyvolalo potrebu ďalšieho obdobného konania, ako práve prebieha.

S poukazom na vyššie uvedené (a síce, že podaná žaloba nie je spôsobilá odstrániť spornosť vzťahov medzi podielovými spoluvlastníkmi), ako aj na skutočnosť, že už v čase nadobúdania spoluvlastníckeho podielu žalobca vedel, že budova predajne a príľahlý pozemok je užívaný druhým spoluvlastníkom, a na skutočnosť, že spoločnosť žalovaného je personálne prepojená s osobou druhej podielovej spoluvlastníčky, považuje súd takýto výkon práva žalobcu (t.j. podanie žaloby v konaní sp.zn. 13C/195/2012) za rozporný s dobrými mravmi a nemôže mu poskytnúť právnu ochranu. Úlohou súdov je rozhodnutím odstrániť protiprávny stav a nastoliť stav právnej istoty (akým spôsobom majú byť nehnuteľnosti užívané, ktorá a ktorým spoluvlastníkom, prípadne či majú byť prenajaté tretej osobe), pričom popri tom nie je vylúčené rozhodnutie aj v zmysle žaloby, avšak nemôže ísť o súčasné udržiavanie protiprávneho stavu (obdobne napr. rozsudok OS Žilina č.k. 2C/53/2006-357 zo dňa 30.07.2009 potvrdený rozsudkom KS v Žiline sp.zn. 5Co/45/2010 zo dňa 23.03.2010; uznesenie ÚS SR č.k. III. ÚS 99/2012-14 zo dňa 06.03.2012). Iný postup, t.j. v tomto prípade uplatňovanie práva na vypratanie nehnuteľností a odstránenie reklamno-informačného zariadenia, ktoré nerieši podstatu - kolíziu medzi podielovými spoluvlastníkmi, a teda nerieši stav právnej neistoty, považuje súd za udržiavanie protiprávneho stavu, so súčasným šikanóznym postupom voči žalovanému, a tým za rozporné s dobrými mravmi.

Postup žalobcu, ktorý nadobudol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, z ktorých už niektoré boli v užívaní druhého zo spoluvlastníkov (resp. žalobca tvrdí, že všetky), pričom táto skutočnosť mu musela byť zrejmá jednak zo znalosti veci konateľom spoločnosti žalobcu, ako aj oboznámením sa so stavom nehnuteľností, resp. informáciou od predávajúceho pri kúpe (a ktorý z uvedeného dôvodu nemusel uzavrieť kúpnu zmluvu), a ktorý pred trvalým usporiadaním pomerov medzi podielovými spoluvlastníkmi a pred dožadovaním sa určenia spôsobu hospodárenia so spoločnou vecou súdnou cestou (§ 139 ods. 2 OZ) uprednostnil vypratanie nehnuteľností a odstránenie reklamno-informačného zariadenia zo strany tretej osoby žalovaného, súd s prihliadnutím na osobitosti prípadu (zlé medziľudské vzťahy medzi konateľom resp. konateľmi žalobcu a druhým podielovým spoluvlastníkom, a to ako N. W., tak N. W., ktorá je zároveň konateľkou žalovaného; pokračovanie podnikania dcérou N. W. v priestoroch, v ktorých predtým od mája 2006 podnikal jej otec; užívanie nehnuteľností druhým spoluvlastníkom nie nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu - vid' rozsudky v konaní sp.zn. 38Cb/160/2009; nemožnosť u žalobcu ujať sa užívania stavby predajne pre nedostatok kľúčov, ako aj z dôvodu, že by k tomuto nemal súhlas druhej spoluvlastníčky) považuje súd za šikanóznym výkon práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi.

V nadväznosti na vyššie uvedené potom v podanej žalobe nie je možné vidieť iný zmysel, ako zabrániť podnikaniu spoločnosti žalovaného v priestoroch L. W. bez toho, aby to malo v konečnom dôsledku pozitívny vplyv na žalobcu, t.j. aby to ochránilo jeho práva. Odôvodnenie podanej žaloby tým, že „žalobca

sa totiž návrhom domáha iba toho, aby nájomca, ktorý nemá potrebný súhlas, nepodnikal v rozpore so zákonom“ evokuje len snahu žalobcu sankcionovať žalovaného bez toho, aby takáto „sankcia“ vyriešila spor medzi podielovými spoluvlastníkmi ohľadom hospodárenia so spoločnou vecou. Ak ďalej žalobca uviedol, že „nemožno považovať za nemravné, ak žalobca požaduje rovnakú mieru oprávnení k spoločnej nehnuteľnosti ako má žalovaný“, uvedené nekorešponduje s tým, čo by skutočne nastalo v prípade vyhovenia žalobe, pretože by k dohode medzi spoluvlastníkmi a vyriešeniu podstaty sporu i tak neprišlo, len by sa zabránilo v užívaní nehnuteľností druhému spoluvlastníkovi, ktoré užívanie realizuje prostredníctvom tretej osoby.

Obsahom vlastníckeho práva je o.i. aj právo predmet vlastníctva užívať (§ 123 OZ), čím sa realizuje úžitková hodnota veci. Druhá podielová spoluvlastníčka realizuje úžitkovú hodnotu časti nehnuteľností prostredníctvom spoločnosti, v ktorej bola najprv spoločníčkou, teraz konateľkou. Vyhovnením žalobe by (okrem toho, že by bola poskytnutá ochrana právu, ktoré je uplatňované v rozpore s dobrými mravmi) došlo k poškodeniu žalovaného, ktorý v nehnuteľnosti podniká minimálne od roku 2012, má svoje obchodné záväzky, zamestnáva zamestnancov. Zároveň by mohlo dôjsť k znehodnoteniu nehnuteľností tým, že by zostala bez vykurovania, starostlivosti, ochrany, nakoľko pre spory podielových spoluvlastníkov by mohla zostať nevyužitá.

Súd zastáva názor, že nie je v záujme rozumného usporiadania vzťahov medzi účastníkmi, ale aj podielovými spoluvlastníkmi, umožniť, aby sa vytvárali nevyriešené vzťahy v užívaní nehnuteľností a podporoval sa tak stav právnej neistoty. Súd by mali naopak narovnať vzťahy pro futuro tak, aby nebolo už v čase vydania rozsudku zjavné, že tu bude potreba ďalších súdnych konaní, pričom by mali prihliadať na to, či podaná žaloba odstráni spornosť práva, alebo ide len o šikanózne vykonávanie práva. Vychádzajúc zo všetkého vyššie uvedeného, súd považuje žalobu žalobcu za uplatňovanie práva v rozpore s dobrými mravmi, a keďže výkon práva v rozpore s dobrými mravmi nemôže požívať súdnu ochranu a zároveň je súd v tomto prípade viazaný žalobným petitom (t.j. nemôže usporiadať vzťahy inak), žalobu vo výroku I. zamietol.

Súd nevykonával dokazovanie navrhované žalobcom, a síce výsluch N., ani dokazovanie navrhované žalovaným, a síce výsluch T. P., nakoľko sa mali vyjadrovať k jednorazovej situácii, ku ktorej došlo v priestoroch nehnuteľností na W., pričom uvedeným dokazovaním by nedošlo k objasneniu žiadnych skutočností podstatných pre rozhodnutie vo veci. Rovnako súd považoval za nadbytočné a nevhodné doplniť dokazovanie výsledkom priestupkového konania vedeného voči konateľom spoločnosti žalobcu na základe oznámenia zo dňa 30.03.2014, o ktorom žalobca uviedol, že jeho výsledkom bolo, že žiadneho priestupku sa konatelia nedopustili, nakoľko ak v konaní opak nebol preukazovaný (pričom by mal byť preukázaný zo strany žalovaného), súd vychádza z princípu prezumpcie nevinu a z toho, že konateľom spáchanie priestupku nebolo preukázané.

Nad rámec súd k poukázaniu žalobcu na skutočnosť, že právny zástupca žalovaného bol od 90-tych rokov spoločným právnym zástupcom pána W., ako aj pána B. U., a že informácie, ktoré z tohto zastupovania boli získané, sú v rozpore s § 21 zákona o advokácii používané v konaní, dodáva, že uvedené nemá žiaden vplyv na zastupovanie žalovaného v konaní jeho právnym zástupcom. Prípadné tvrdené porušenie povinnosti advokáta podľa § 21 zákona č. 586/2003 Z.z. by mohlo byť s poukazom na § 56 a nasl. uvedeného zákona ako disciplinárne previnenie riešené disciplinárnym senátom, nie však v tomto konaní pred súdom.

Podľa § 151 ods. 1 OSP, o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Podľa § 142 ods. 1 OSP, účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa § 149 ods. 1 OSP, ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania, je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi.

Podľa § 160 ods. 1 veta prvá OSP, ak súd uložil v rozsudku povinnosť, je potrebné ju splniť do troch dní od právoplatnosti rozsudku; súd môže určiť dlhšiu lehotu.

Podľa § 11 ods. 1 písm. a) vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (ďalej len „vyhláška“), základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je jedna trinástina výpočtového základu, ak nie je možné vyjadriť hodnotu veci alebo práva v peniazoch, alebo ju možno zistiť len s nepomernými ťažkosťami.

Podľa § 13a ods. 1 písm. a), b), d) vyhlášky, odmena vo výške základnej sadzby tarifnej odmeny patrí za tieto úkony právnej služby:

- a) prevzatie a príprava zastúpenia vrátane prvej porady s klientom,
- b) ďalšia porada alebo rokovanie s klientom za každú skončenú hodinu,
- d) účasť na konaní pred súdom alebo iným orgánom a na konaní o zmieri, a to za každé začaté dve hodiny bez ohľadu na počet týchto za sebou nadväzujúcich úkonov vykonaných počas dvoch hodín; ak úkon alebo na seba nadväzujúce úkony trvajú viac ako štyri hodiny, patrí odmena za každé dve skončené hodiny.

Podľa § 13a ods. 3 vyhlášky, ak po poslednej porade alebo rokovaní s klientom alebo protistranou nasleduje ďalšia porada alebo rokovanie a medzitým nedošlo k inému úkonu právnej služby, tak odmena za túto ďalšiu poradu alebo rokovanie advokátovi nepatrí.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP s poukazom na § 151 ods. 1 OSP, keď v konaní úspešnému žalovanému priznal vo výroku II. právo na náhradu trov konania od žalobcu, a síce náhradu trov právneho zastúpenia v sume 367,92 eura, pričom vzhľadom na výšku trov konania súd určil žalobcovi na plnenie primeranú dlhšiu lehotu 15 dní.

Súd preskúmal vyúčtovanie trov konania v zákonnej lehote predložené právnym zástupcom žalovaného, a uznal ako účelne vynaložené trovy právneho zastúpenia v nasledovnej výške:

- odmena advokáta za 5 úkonov právnej služby, z toho 3x á 64,53 eura (prevzatie a príprava právneho zastúpenia dňa 21.08.2015, účasť na pojednávaní dňa 15.10.2015, účasť na pojednávaní dňa 17.12.2015, keď 1/13 výpočtového základu v roku 2015 bola vo výške 64,53 eura) a 2x á 66,00 eur (účasť na pojednávaní dňa 02.02.2016, účasť na pojednávaní dňa 22.03.2016, keď 1/13 výpočtového základu v roku 2016 bola vo výške 66,00 eur) podľa § 11 ods. 1 písm. a), § 13a ods. 1 písm. a), d) vyhlášky; t.j. spolu 325,59 eura,
  - režijný paušál pri úkonoch právnej služby: 3x 8,39 eura a 2x 8,58 eura podľa § 16 ods. 3 vyhlášky; t.j. spolu 42,33 eura,
- teda celkom trovy právneho zastúpenia vo výške 367,92 eura.

Súd žalovanému nepriznal náhradu trov právneho zastúpenia za úkon právnej služby - účasť na ohliadke nehnuteľností 23.10.2015, nakoľko takýto úkon právnej služby nebol poskytnutý v konaní sp.zn. 13C/195/2012, ale v konaní sp.zn. 17C/95/2012.

Súd žalovanému tiež nepriznal náhradu trov právneho zastúpenia za úkony právnej služby - porady s klientom dňa 16.12.2015, 01.02.2016, 21.03.2016, ktoré nepovažoval za účelné, a to z dôvodu, že medzi účastníkmi prebiehalo a prebieha na tunajšom súde viacero súdnych konaní, ktorých predmetom prejednávania sú tie isté skutočnosti ako v tomto konaní, a tak údaje, ktoré mohol mať a mal žalovaný v čase, keď splnomocnil právneho zástupcu, boli dostatočné na prípravu na všetky pojednávania. Súd preto zastáva názor, že uvedené porady s klientom nie je možné považovať za efektívne a potrebné. Zároveň z priloženého úradného záznamu nie je možné zistiť (ako by to bolo možné zistiť napr. zo zápisnice), čo konkrétne malo byť predmetom porád (keď napr. pri porade zo dňa 16.12.2015 to nemohlo byť zhodnotenie výsledkov ohliadky, nakoľko v tomto konaní sa neuskutočnila), aby tak bolo možné posúdiť aj odôvodnenosť trvania tej-ktorej porady.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

Odvolanie musí obsahovať nasledovné náležitosti :

Z podania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis. Ďalej musí byť v odvolaní uvedené, 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 vadou, 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 neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.), ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.