

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 4C/173/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3813220632  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Chmelanová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2016:3813220632.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Prievidzi sudcom JUDr. Ľubicou Chmelanovou v právnej veci navrhovateľa: HYDROSANING spol. s.r.o., so sídlom Prievidza, Poľnohospodárov 6, IČO: 31 576 826, zastúpeného JUDr. Máriou Habalčíkovou, advokátom so sídlom Prievidza, Bakalárska 4 proti odporcovi: M., nar. XX.XX.XXXX, bytom N., S. X/X, občan SR, zastúpenému JUDr. Dašou Taschovou, advokátom so sídlom Prievidza, M. Hodžu 14/1 o zaplatenie 5.000,- eur a príslušenstva, takto

### rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

Navrhovateľ je povinný nahradiť odporcovi iné trovy konania vo výške 300,- eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 1.237,96 eur do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ návrhom podaným dňa 24.09.2013 žiadal zaviazat' odporcu na zaplatenie 5.000,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,5 % ročne zo žalovanej istiny od 01.09.2013 do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania. Návrh odôvodnil tým, že navrhovateľ ako nájomca uzatvoril dňa 11.01.2013 nájomnú zmluvu s prenajímateľmi: podielovými spoluvlastníkmi predmetu nájmu, a to L.. O. Z., O.. V. W., O.. G. Z. ako s prenajímateľmi v 1. až v 3. rade. Predmetom nájmu boli sčasti nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve horeuvedených osôb zapísané na LV č. XXX pre k.ú. A., a to rodinný dom č. súpisné XXXXX, ďalšie stavby a súvisiace pozemky. Účelom nájmu bolo vykonávanie podnikateľskej činnosti navrhovateľa ako nájomcu v predmete nájmu, a to prevádzkovanie pohostinského zariadenia. Predmet nájmu mal totožný nájomca (navrhovateľ) v nájme od totožných prenajímateľov aj pred dňom uzatvorenia predmetnej novej nájomnej zmluvy a využíval ho na totožný podnikateľský účel. K uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy došlo potom, ako jeden z podielových spoluvlastníkov predmetu nájmu L.. O. Z. písomne vyzval ostatných spoluvlastníkov predmetu nájmu na prijatie rozhodnutia o hospodárení so spoločnou vecou (predmetom nájmu) a prílohu bol aj návrh pre každého zo spoluvlastníkov o hlasovaní za účelom prijatia alebo neprijatia uznesenia (rozhodnutia) o hospodárení so spoločnou vecou tak, že táto bude alebo nebude (na základe výsledku hlasovania) zverená do nájmu navrhovateľa a prílohou bol aj návrh textu nájomnej zmluvy. Podieloví spoluvlastníci predmetu nájmu L.. O. Z. a O.. V. W. hlasovali za uzatvorenie nájomnej zmluvy s navrhovateľom, odporkyňa nesúhlasila. Väčšinou hlasou podielových spoluvlastníkov spoločnej veci, keď podiel každého z nich na spoločnej veci je 1/3, bolo prijaté rozhodnutie nájomnú zmluvu s navrhovateľom uzatvoriť v totožnom znení, aké bolo spoluvlastníkom predložené pre účely hlasovania, a tak sa aj stalo. V predmetnej nájomnej zmluve sa jej účastníci v článku II. ods. 4 dohodli, že prenajímateľa zabezpečia na vlastné náklady zápis dosiaľ nezapísaných častí predmetu nájmu do katastra nehnuteľností v lehote 6 mesiacov od podpisu nájomnej zmluvy, pričom pre prípad porušenia tohto zmluvného záväzku osobami prenajímateľov, bola dohodnutá zmluvná pokuta celkom 15.000,- eur, na ťarchu každého z prenajímateľov po 5.000,- eur. Do 6 mesiacov odo dňa podpisu nájomnej zmluvy prenajímateľa v 1. až v 3. rade tento svoj zmluvný nepeňažný záväzok

nesplnili. Navrhovateľ poukázal na to, že ide o záväzok, ktorý bol s osobami totožných prenajímateľov dojednaný už v predošlej nájomnej zmluve a ktorého splnenie prenajímateľmi má pre osobu nájomcu (navrhovateľa) veľký význam, pretože v predmete nájmu podniká, platí zaň nájomné, pričom časť jemu zvereného predmetu nájmu nie je vedená v príslušnom KN a navrhovateľ ako nájomca je tak vystavený nebezpečenstvu neuznania jeho platieb ako daňových výdavkov správcom dane v prípade vykonania daňovej kontroly na dani z príjmu právnickej osoby. Navrhovateľ považuje výšku zmluvnej pokuty za primeranú k hodnote aj významu zabezpečenej povinnosti. Záväzok na zmluvnú pokutu bol dojednaný písomne, bol riadne vymedzený zmluvnou pokutou zabezpečený záväzok, k jeho porušeniu nesporne došlo a výška dojednanej zmluvnej pokuty spĺňa kritérium primeranosti k hodnote a významu zabezpečovanej povinnosti. Navrhovateľ vystavil pre odporkyňu faktúru na sumu 5.000,- eur č. 130011 a zaslal ju odporkyňi, ktorá listom zo dňa 14.08.2013 oznámila, že navrhovateľov nárok neakceptuje.

Vo veci bol tunajším súdom pod č.k. 6Ro/427/2013 - 26 dňa 13.12.2013 vydaný platobný rozkaz, proti ktorému podala odporkyňa včas odpor s odôvodnením. Odporkyňa svoj odpor odôvodnila tým, že nájomná zmluva zo dňa 11.01.2013 bola uzatvorená bez súhlasu a podpisu odporkyne, ako menšinového spoluvlastníka predmetu nájmu v podiele 1/3 vzhľadom k celku na základe rozhodnutia väčšiny podielových spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Podľa názoru odporkyne záväznosť rozhodnutia väčšiny spoluvlastníkov spoločnej veci na základe § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa môže vzťahovať len na otázky súvisiace s hospodárením so spoločnou vecou a nesmie byť ďalej rozširovaná na ďalšie záväzky priamo s hospodárením so spoločnou vecou nesúvisiace. Teda väčšina podielových spoluvlastníkov môže rozhodnúť o užívaní spoločnej veci a v rámci toho aj o prenechaní spoločnej veci do nájmu tretej osobe a o uzatvorení nájomnej zmluvy, ale nemôže svojím rozhodnutím o hospodárení so spoločnou vecou zaviazat ostatných podielových spoluvlastníkov k plneniu zmluvných záväzkov obsahujúcich prvky rôznych zmlúv alebo subsidiárnych a akcesorických záväzkov, pretože uzatvorenie takýchto právnych úkonov už prekračuje rozsah hospodárenia so spoločnou vecou. Aj v prípade nájomnej zmluvy uzatvorenej na základe rozhodnutia väčšiny podielových spoluvlastníkov sa pre platnosť záväzkov obsiahnutých v nájomnej zmluve majúci charakter zmiešanej zmluvy t.j. pre prvky inej ako nájomnej zmluvy, resp. subsidiárnych a akcesorických záväzkov vyžaduje vždy súhlas (akceptácia) dotknutého podielového spoluvlastníka. Bez súhlasu konsenzu oboch zmluvných strán, t.j. ani dojednanie o zmluvnej pokute nevzniká. Odporkyňa, hoci viazaná rozhodnutím väčšiny podielových spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou, sama nikdy nesúhlasila s akcesorickým dojednaním o zmluvnej pokute v článku I. bode 4 nájomnej zmluvy zo dňa 11.01.2013, preto povinnosť odporkyne zaplatiť navrhovateľovi uplatnenú zmluvnú pokutu nikdy nevznikla (§ 43c Občianskeho zákonníka). Poukázala ďalej na to, že nehnuteľnosti, resp. ich časti nezapísané v KN je možné prenechať do nájmu aj v prípade, že nie sú zapísané v KN a s nájmom takejto nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne sankcie, a to ani v oblasti daňového práva v podobe neuznania daňových výdavkov. Dojednanie o zmluvnej pokute v článku I. v bode 4 nájomnej zmluvy zabezpečuje teda splnenie záväzku, z ktorého porušenia nemôže navrhovateľovi vzniknúť žiadna reálna škoda. Ak zmluvná pokuta plní v prvom rade funkciu paušalizovanej náhrady škody, preto pokiaľ z porušenia zmluvnou pokutou zabezpečeného záväzku nemôže navrhovateľovi vzniknúť žiadna škoda, je už pre absenciu kauzy záväzku (§ 495 Občianskeho zákonníka) predmetné dojednanie o zmluvnej pokute neplatné, pretože nikto sa nezaväzuje len preto, aby bol zaviazaný. Navyše dojednanie o zmluvnej pokute vo výške 5.000,- eur je zjavne neprimerané hodnote a významu zabezpečovanej povinnosti, ako aj možnej (t.j. žiadnej) výške škody, ktorá by porušením zabezpečovanej povinnosti mohla vzniknúť (§ 545a Občianskeho zákonníka).

Odporca vyjadril tiež pochybnosti, či bol dodržaný postup pri hlasovaní o hospodárení so spoločnou vecou, ak nájomná zmluva bola uzavretá 11.01.2013 a odporkyňa má k dispozícii listiny - návrh na prijatie rozhodnutí o hospodárení so spoločnou vecou, oznámenie o výsledku hlasovania a vyjadrenie odporkyne z neskoršieho dátumu t.j. z 22.01.2013, z 28.01.2013 a z 31.01.2013. Podľa odporcu záväzok súvisiaci so zavkladovaním nezapísaných častí treba považovať za samostatný záväzok, ktorý nie je záväzok vyplývajúcim z nájomnej zmluvy, takýto záväzok nie je záväzkom vyplývajúcim z hospodárenia so spoločnou vecou, v predmetnej zmluve nie je vymedzené presne, o ktoré nezakreslené časti ide, a teda ide o neurčitý predmet záväzku.

Navrhovateľ reagujúc na podaný odpor doplnil, že predmetnej nájomnej zmluve prechádzala skoršia nájomná zmluva medzi totožnými účastníkmi a vo vzťahu k totožnému predmetu nájmu, a to nájomná zmluva s dátumom 01.08.2012, ktorá bola odporcom podpísaná. Aj v tejto, v poradí prvej nájomnej

zmluve, bol dohodnutý totožný zmluvný záväzok prenajímateľov, ako je uvedený v zmluve v článku II. ods. 4 s tým, že zmluvný záväzok prenajímateľa splnia v lehote 6 mesiacov od dátumu uzatvorenia zmluvy t.j. 01.08.2012. Prenajímateľa uvedený zmluvný záväzok v tejto lehote nespĺnili, preto pri vypracovaní návrhu v poradí druhej nájomnej zmluvy bol do jej textu zakomponovaný totožný záväzok prenajímateľov - podielových spoluvlastníkov, tento záväzok, jeho porušenie, bolo zabezpečené zmluvnou sankciou - zmluvnou pokutou. Nájomný vzťah založený zmluvou z 11.01.2013 skončil na základe výpovede z nájmu, uplynutím zmluvnej výpovednej doby ku dňu 31.01.2014. Na rozdiel od odporcu zaujal názor, že hospodárenie so spoločnou vecou vyjadruje všetky práva a tiež povinnosti spoluvlastníkov vrátane spoluvlastníka prehlasovaného, ktorý mal, ale nevyužil možnosť hlasovania o obsahu nájomnej zmluvy. Ak teda prehlasovanému spoluvlastníkovi patria všetky práva prenajímateľa, rovnako sa musí tento podriaďiť a akceptovať aj zmluvné povinnosti prenajímateľa. Takýmto zmluvným záväzkom je aj nespĺnenie postihnuté povinnosťou znášať zmluvnú pokutu, preto podľa názoru navrhovateľa nájomná zmluva s dátumom 11.01.2013 zaväzuje odporcu v celom rozsahu vrátane dohovoru o zmluvnej pokute. Výška zmluvnej pokuty je podľa neho primeraná, keďže sa jedná o totožný zmluvný záväzok, ktorá zaväzoval prenajímateľov aj podľa znenia v poradí prvej nájomnej zmluvy a ktorý prenajímateľa nespĺnili ani len čiastočne.

Súd vo veci vykonal dokazovanie vyjadrením štatutárneho zástupcu navrhovateľa, výsluchom odporcu, výsluchom svedkov, oboznámením sa s výpisom z OR Okresného súdu Trenčín, nedatovaným a nepodpísaným návrhom podielového spoluvlastníka na prijatie rozhodnutia o hospodárení so spoločnou vecou, nedatovaným a nepodpísaným návrhom uznesení, nepodpísaným, Oznamením podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti na LV č. XX.X.XXXX, pre k.ú. PX.XXXX, o výsledku hlasovania o návrhu uznesení zo dňa 28.1.2013, listom zo 14.08.2013, faktúrou č. 130011 zo dňa 31.07.2013, nájomnou zmluvou zo dňa 11.1.2013, nákrešom prízemja jednoposchodového domu, Zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.8.2012, výpoveďou zo dňa 11.7.2013, návrhom podielového spoluvlastníka na prijatie rozhodnutia o hospodárení so spoločnou vecou zo dňa 22.1.2013, nedatovaným a nepodpísaným návrhom uznesení, Oznamením podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti na LV č. XXX pre k.ú. A. zo dňa 28.1.2013, vyjadrením odporkyne zo dňa 31.1.2013, Oznamením mesta Prievidza zo dňa 11.5.2016, výpisom z LV č. XXX pre k.ú. A., Dohodou o ukončení zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 30.12.2012, obsahom spisu sp.zn. 5C/108/2015 tunajšieho súdu, na základe čoho zistil tento skutkový stav:

Podľa výpisu z OR Okresného súdu Trenčín je navrhovateľ zapísaný v OR Okresný súd Trenčín s dňom zápisu 01.01.1993. Jeho konateľom je od 19.04.2006 L.. O. G..

Nedatovaný, nepodpísaný (navrhovateľom predložený) návrh L.. O. Z., podielového spoluvlastníka na prijatie rozhodnutia o hospodárení so spoločnou vecou adresovaný L.. O. Z., O.. G. Z., O.. V. W. obsahuje text, podľa ktorého podpísaný L.. O. Z., ktorý je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v k.ú. A. na LV č. XXX v podiele 1/3 predkladá ako podielovým spoluvlastníčkam - O.. G. Z. (osobe totožnej s odporkyňou v tomto konaní), O.. V. W. tej istej domovej nehnuteľnosti - súp. č. 1D., každá s podielom 1/3 na schválenie alebo odmietnutie návrhov, ktoré sa týkajú hospodárenia podielových spoluvlastníkov so spoločnou vecou. Žiadal ich, aby svojim vyjadrením súhlasu alebo nesúhlasu sa vyjadrili k návrhom a svoje stanovisko zaslali a doručili jemu osobne v lehote do troch pracovných dní. Návrhy podielového spoluvlastníka Ing. O. Z. sa týkajú okrem iného zverenia časti spoločnej domovej nehnuteľnosti do nájmu tretej osobe - právnickej osobe a odplatne. K tomuto návrhu sa pripájal návrh na hlasovanie za účelom prijatia uznesenia o súhlase alebo nesúhlase s uzatvorením nájomnej zmluvy s nájomcom HYDROSANING, spol. s.r.o. Prievidza, IČO: 31576826 a text navrhovanej nájomnej zmluvy s tým, že ak sa oslovené nevyjadria vôbec, alebo ich stanovisko nebude doručené, bude mať za to, že s návrhom uznesenia (rozhodnutia spoluvlastníkov) nesúhlasia. Nepodpísaný, nedatovaný Návrh uznesenia (predložený navrhovateľom) obsahuje text: „Podpísaný podielový spoluvlastník schvaľujem/neschvaľujem pripojený návrh zmluvy o nájme časti spoločnej domovej nehnuteľnosti v prospech HYDROSANING, spol. s.r.o., Poľnohospodárov 6, Prievidza, IČO: 31576826 a súhlasím/nesúhlasím so zverením časti spoločnej veci do nájmu tejto právnickej osobe za podmienok uvedených v pripojenom návrhu zmluvy? Nepodpísané, datované dňom 28.1.2013 (navrhovateľom predložené) Oznamenie podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti na LV č. XXX pre k.ú. A. o výsledku hlasovania o návrhu uznesení podľa podania O. podielového spoluvlastníka zo dňa 22.01.2013 s hlavičkou L.. O. Z. adresované L.. O. Z., O., G. Z., L.. V. W. obsahuje oznámenie že výsledok hlasovania o navrhovaných uzneseniach je nasledovný: uznesenie pod označením a/ - schválenie zmluvy o nájme spoločnej veci

v prospech HYDROSANING, spol. s.r.o. a udelenie súhlasu so zverením časti spoločnej veci do nájmu tejto právnickej osoby za podmienok podľa pripojenej nájomnej zmluvy je : za prijatie uznesenia hlasovali IO.I a Z.á, spolu 2/3 všetkých hlasov, proti prijatiu uznesenia hlasovala O.. G. Z. - 1/3 všetkých hlasov. V Oznámení sa uvádza, že uznesenie bolo platne prijaté tak, ako bolo jeho znenie písomne navrhnuté predkladateľom a 2/3-novovu väčšinou hlasov všetkých podielových spoluvlastníkov. Je teda záväzným pre všetkých podielových spoluvlastníkov, aj pre spoluvlastníka prehlasovaného (MXX.XX.XXXX).

V liste zo 14.08.2013 odporkyňa oznamuje navrhovateľovi, že faktúru č. 130011 neakceptuje.

Faktúrou č. 130011 zo dňa 31.07.2013 navrhovateľ fakturoval odporkyni sumu 5.000,- eur na základe nájomnej zmluvy zo dňa 11.01.2013, bodu II, článok 4 zmluvnú pokutu, faktúra bola splatná 14.08.2013.

Navrhovateľom bola (okrem vyššie uvedených listín) predložená nájomná zmluva datovaná 11.01.2013, ktorá bola uzatvorená medzi prenajímateľmi Ing. O. Z., O.. G. Z. (osoba totožná s odporkyňou v tomto konaní), O.. V. W. a nájomcom - navrhovateľom. V nájomnej zmluve v článku I. sa uvádza, že prenajímateľa sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v k.ú. A., a to - rodinný dom spolu s vedľajšou stavbou a príslušenstvom č. súp. XXXXX na parc. č. XXXX zapísaný na LV č. XXX, že prenajímateľa prenechajú touto zmluvou do nájmu nájomcovi časť predmetného rodinného domu uvedeného v bode I, že plocha vzniknutého nebytového priestoru má výmeru XX m<sup>2</sup>, do ktorej spadá kuchyňa XX m<sup>2</sup>, špajza X m<sup>2</sup>, predsieň X m<sup>2</sup>, jedáleň XX m<sup>2</sup> a bar XX m<sup>2</sup>. V článku II. bod 2 prenajímateľa prenechajú touto zmluvou do nájmu nájomcovi ďalšie nebytové priestory: pristavaná hala vo výmere XX m<sup>2</sup>, vstupné zádverie X,X m<sup>2</sup>, mužské WC X m<sup>2</sup>, dámske WC XX m<sup>2</sup>, sklad XX m<sup>2</sup>, kancelária XX m<sup>2</sup>, kiosk sklad X,X m<sup>2</sup>. Podľa článku II bod 3 s nájmom je spojené tiež užívacie právo nájomcu na plochy častí nádvoria a to vjazdna plocha, vstupná plocha do budovy, plocha pred mužským WC, plocha vstupnej terasy vpravo, plocha hlavnej terasy, prístrešok pre uskladnenie bielej techniky, prístrešok pre uskladnenie palivového dreva. V článku II. bod 4 sa uvádza: „Predmet nájmu uvedený v bodoch 1-3 tohto článku je graficky znázornený situačným nákrešom, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, pričom prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov do katastra nehnuteľností v lehote 6 mesiacov od podpisu zmluvy. V prípade nedodržania tejto doby vzniká nárok nájomcovi na zmluvnú pokutu vo výške 15.000,- eur, pričom z tejto sumy Ing. A.zaplatí X.XXX,- eur, O.. G. Z. sumu 5.000,- eur a Mgr. V. W. sumu 5.000,- eur. ? V článku III. sa zmluvné strany dohodli na ročnom nájomnom vo výške 10.800,- eur, pričom nájomné sa zaviazal platiť nájomca v ročnej polovičnej výške 5.400,- eur prenajímateľom X a Mgr. V. W., každej z nich vo výške 300,- eur mesačne v mesiacoch november, december, január, február a v mesiacoch marec až október vo výške 525,- eur a že prenajímateľ Ing. O. Z. poskytuje nájomcovi prenájom svojho spoluvlastníckeho podielu na predmete nájmu bezodplatne. Podľa článku IV. bod 4 bola táto zmluva o nájme nebytových priestorov uzavretá na dobu 10 rokov s prednostným právom nájomcu na jej predĺženie. Táto zmluva obsahuje podpisy dvoch prenajímateľov a jedného nájomcu. K zmluve je pripojený nákres prízemja jednoposchodového domu.

Navrhovateľom bola ďalej predložená Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.08.2012 uzavretá medzi prenajímateľmi: L.. O. Z., O.. G. Z., O.. V. W. a navrhovateľom, v článku II. bod 4 je uvedené, že predmet nájmu uvedený v bodoch 1-3 tohto článku je graficky znázornený situačným nákrešom, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, pričom prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov do katastra nehnuteľností v lehote 6 mesiacov od podpisu zmluvy. Táto zmluva obsahuje podpisy troch prenajímateľov, nájomcu.

Odporkyňa predložila návrh podielového spoluvlastníka na prijatie rozhodnutí o hospodárení so spoločnou vecou, Návrh uznesení, Oznámenie podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti na LV č. L.pre k.ú. A. zo dňa XX.X.XXXX. Návrh podielového spoluvlastníka na prijatie rozhodnutí o hospodárení so spoločnou vecou predložený odporkyňou je obsahovo totožný s návrhom, ktorý doložil navrhovateľ s tým rozdielom, že v návrhu predloženom odporkyňou je v hlavičke pri mene Ing. O. Z. uvedená \* a uvedené „opravil“ s nečitateľným podpisom, návrh je podpísaný pri mene Ing.Z. Z. nečitateľným podpisom. Návrh uznesení predložený odporkyňou je obsahovo totožný s tým, ktorý predložil navrhovateľ. Oznámenie predložené odporkyňou je podpísané pri mene Ing. O.. nečitateľným podpisom. Odporkyňa adresovala Ing. O. Z. vyjadrenie k návrhu podielového spoluvlastníka na prijatie rozhodnutia o hospodárení so spoločnou vecou zo dňa 31.01.2013, v ktorom uviedla, že nesúhlasí s týmto návrhom v niekoľkých bodoch, avšak po spoločnom uvážení a prípadných zmenách návrhu je ochotná pristúpiť na niektoré požiadavky L.. O. Z. so súhlasom sestry O.. V. W.. Ďalej vo vyjadrení poukázala na to, že jej bol doručený

návrh a k nemu pripnutý návrh uznesení, ale napriek tomu, že je v písomnostiach uvedené, že sa pripája návrh zmluvy o nájme časti spoločnej domovej nehnuteľnosti v prospech HYDROSANING spol. s.r.o. tento k návrhu nebol odoslaný, a teda sa nemôže k nemu vyjadriť. Žiadosť o vyjadrenie súhlasu alebo nesúhlasu pokladá za nedostatočnú, materiálovo podloženú.

Podľa oznámenia Mesta Prievidza z 11.05.2006 adresovaného L.. O. Z. Mesto Prievidza reaguje na ohlásenie stavebných úprav zo dňa 25.04.2006, a to stavebné úpravy v objekte: Terézie Vansovej 526/10, Prievidza, stavebné úpravy: Prístavba skladu k jestvujúcemu domu so samostatným vchodom tak, že stavebné úpravy umožnil vykonať za podmienok v oznámení uvedené s tým, že oznámenie je platné na obdobie do 31.12.2007 a že proti vykonaniu predmetnej stavebnej úpravy Mesto Prievidza nemá námietok.

Podľa LV č.XX.XX.XXXXe k.ú. XX.XX.XXXXa sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností parc. č. Y. - pozemkov XXXX, XXXX a stavby rodinný dom súp. č. XXXXX na parc. č. Y. XXXX L.. O. Z., O.. G. Z., O.. V. W., každý v 1/3, všetci titulom darovacej zmluvy zo dňa 11.11.2001.

Podľa dohody o ukončení zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.08.2012 sa zmluvné strany dohodli na okamžitom skončení platnosti zmluvy k 10.01.2013 touto dohodou, dohoda z 30.12.2012 je podpísaná pri mene L.. O. Z., O.. G. Z., O.. V. W. a Ing. O. G..

Štatutárny zástupca navrhovateľa D. uviedol, že nájomnú zmluvu zo dňa 11.1.2013 i predchádzajúcu nájomnú zmluvu z 01.08.2012 koncipoval on. Bolo jeho návrhom určiť lehotu 6 mesiacov na zavkladovanie príslušných nehnuteľností od podpisu nájomnej zmluvy, ktorú druhá zmluvná strana akceptovala, vychádzal z reality, že prenajímatelia by v skoršom termíne neboli schopní toto zabezpečiť. Prenajímatelia pre zavkladovanie nezapísaných častí nehnuteľnosti museli vyvolať stavebné konanie. Ani jeden z prenajímateľov nevyvinul žiadnu činnosť, aby svoj záväzok splnil. K času uzatvorenia nájomnej zmluvy z 01.08.2012 a predmetnej nájomnej zmluvy boli už priestory v RD prispôbené na podnikanie - reštauračné služby. Nájomná zmluva z 11.01.2013 bola podpísaná prenajímateľmi IXX.XX.XXXX. a pani DS.u a ním ako nájomcom dňa 11.01.2013 v jednom mieste a čase. Bolo mu povedané L.. Z. a pani W., že zabezpečia podpis aj tretieho spoluvlastníka, t.j. odporkyne. Preto vec ďalej neriešil s odporkyňou a o tejto veci s ňou nerokoval. Nájomný vzťah z nájomnej zmluvy z 11.01.2013 skončil výpoveďou zo dňa 11.07.2013 danej prenajímateľom ku dňu 31.01.2014. Svedčí o tom (navrhovateľom predložená) písomná výpoveď prenajímateľov L.. Z. a O.. V. W. zo dňa 11.07.2013. Podľa navrhovateľa problémom bolo, že v čase uzatvorenia prvej aj druhej nájomnej zmluvy niektoré časti, ktoré reálne existovali (napr. prístavba jedálne k rodinnému domu), neboli zapísané na LV, hoci išlo o časti, ktoré podliehali stavebnému zákonu, teda sa k nim museli viazať stavebné povolenia, inak by išlo o čierne stavby. V prípade čiernych stavieb (vzťahuje sa to i na nájomné zmluvy) daňový úrad nemusí výdavky vzťahujúce sa na takéto stavby vrátane platby nájomného považovať za oprávnené výdavky.

Výsluchom odporkyne súd zistil, že odporkyňa nebola prítomná pri podpise nájomnej zmluvy zo dňa 11.01.2013. Dobrovoľne na základe vlastnej vôle uzavrela Zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.08.2012, na tejto zmluve je jej podpis, túto zmluvu podpísali všetci spoluvlastníci. Potvrdila, že prvú i druhú nájomnú zmluvu koncipoval L.. G., že v zmluve z 01.08.2012 je v čl. II. bod 4 záväzok prenajímateľa zabezpečiť na vlastné náklady zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov do KN. Uviedla, že tento záväzok navrhol dať do zmluvy Ing. X/X,. Potvrdila, že už v roku 2012 existovala prístavba k RD - terasa. Listina z 11.05.2006 súvisí s touto terasou (skladom). Pod „nezakreslenými časťami budovy a objektov“, ktoré navrhovateľ užíval, mohol podľa nej prenajímateľ myslieť len prístavbu - verandu. Prístavba mala byť podľa dohody súrodencov a pána W. podielovom spoluvlastníctve troch súrodencov, u každého v 1/3, k takejto dohode došlo pri jej stavbe. Dôvodom, pre ktorý nesúhlasila s uzavretím nájomnej zmluvy, bol jej nesúhlas dať predmetné nehnuteľnosti do nájmu navrhovateľovi, jej nesúhlas so záväzkom o zavkladovaní nezakreslených častí budovy a so zmluvnou pokutou. Ku skutočnostiam týkajúcich sa predmetnej nájomnej zmluvy uviedla, že brat Ing. SG. jej do práce priniesol iba návrh podielového spoluvlastníka s dátumom 22.01.2013, kedy ho upozornila na zľú adresu uvedenú v hlavičke a pred ňou urobil opravu tejto adresy a dopísal dátum 22.01.2013. Tvrdila, že spolu s týmto návrhom jej brat Ing. SH.I nedal žiadne iné listiny, a teda ani nájomnú zmluvu datovanú 11.01.2013. Jej reakciou na tento návrh bol list datovaný 31.01.2013. Nájomná zmluva datovaná 11.01.2013 jej prišla poštou, zrejme od brata, určite po 22.01.2013. Pamätá si, že na tejto nájomnej zmluve boli podpisy jej súrodencov a pána Ing. Z.. Tvrdila, že sa nijakým spôsobom nezúčastnila vyjadrovania k návrhu na

uzavretie predmetnej nájomnej zmluvy. Bola oslovená, aby sa vyjadrila k nájomnej zmluve, ale tá jej nebola daná k dispozícii, to všetko sa udialo potom, čo nájomná zmluva bola súrodencami podpísaná. Jej poslednou komunikáciou s navrhovateľom bola výpoveď z nájomnej zmluvy zo dňa 1.8.2012. Ohľadom uzavretia nájomnej zmluvy z 11.01.2013 s navrhovateľom nevedla žiadne rokovania. Potvrdila, že jej bola doručená predmetná faktúra zo dňa 31.7.2013. V súvislosti so spoločnou vecou v období rokov 2012, 2013 so súrodencami nekomunikovala, naposledy s nimi komunikovala v období uzatvorenia prvej nájomnej zmluvy z 01.08.2012, kedy s touto nájomnou zmluvou a výpoveďou z nej súhlasila.

Z výsluchu svedka Ing. P.ajúceho v minulosti so štatutárnym zástupcom priateľský a v súčasnosti negatívny vzťah, brata odporkyne, súd zistil, že obe nájomné zmluvy vrátane nájomnej zmluvy z 11.01.2013 koncipoval L.. G.. Nájomnú zmluvu z 11.01.2013 podpisoval zároveň s Ing. Z.m a sestrou pani XX.XX.XXXX v rovnakom čase dňa 11.01.2013. V čase jej podpisu vedel, že je v nej uvedený záväzok zo zmluvnej pokuty. Ing. G. však jemu i sestre pani W. v čase uzatvorenia tejto zmluvy povedal, že nikdy od nich nebude uplatňovať zmluvnú pokutu, vyjadril sa tak, že túto zmluvnú pokutu dáva do zmluvy ako nejakú páku voči ich sestre - odporkyňi. Náskres vyhotovoval jeho otec, pri podpise nájomnej zmluvy nebol tento náskres k zmluve pripojený. Nad pojmom „zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov do KN“ sa nezamýšľal, nezakreslenou časťou budovy a objektov mala byť prístavba k rodinnému domu, na ktorú bolo treba stavebné povolenie, ktoré k dnešnému dňu existuje a vec je v konaní pred KN. Odporkyňa o tejto predmetnej nájomnej zmluve nevedela. Svedok nevedel povedať, či odporkyňa hovoril o nájomnej zmluve pred alebo po 11.01.2013 a či bola daná k rukám odporkyne. Návrh podielového spoluvlastníka na prijatie rozhodnutí o hospodárení so spoločnou vecou datovaný 22.01.2013 podpísal on a písmo v pravom hornom rohu je jeho písmom. Tento návrh zrejme súvisí s predmetnou nájomnou zmluvou z 11.01.2013, keď vychádza z dátumu 22.01.2013. Nevedel uviesť ako s týmto návrhom naložil. Ak odporkyňa tvrdí, že túto listinu jej priniesol do práce, tak to asi bude pravda. Určite predmetný návrh predložil odporkyňi 22.01.2013, vychádza z toho, že v ten deň urobil na návrhu opravu v adrese. Pred podpísaním nájomnej zmluvy on ani sestra W. neoslovili odporkyňu, že sa chystajú podpísať nájomnú zmluvu a neoboznámili ju ani s jej obsahom.

Z výsluchu svedka S.j, bez pomeru k navrhovateľovi, sestry odporkyne (majúcej k nej veľmi dobrý vzťah) bolo zistené, že nájomnú zmluvu s dátumom 11.01.2013 podpísala. K tejto zmluve nebol doložený žiadny náskres. Ak podpisovala NZ s Ing. Krčíkom, tieto zmluvy tvoril on. V čase, keď uzatvárala nájomnú zmluvu z 11.01.2013, nevedela, že je dojednaná zmluvná pokuta voči jej osobe vo výške 5.000 eur a voči jej súrodencom. Dojednanie tejto zmluvnej pokuty vôbec v zmluve nevidela, neprečítala si to. Pri podpísovaní zmluvy nebol k nej pripojený náčrt. Pojmom „zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov do KN,“ sa pri podpise zmluvy nezaoberala. Vie o tom, že sa k RD pristavovala hala, ktorá v čase nájmu nájomcom Ing. G. bola ním aj užívaná a užívania schopná. Vie, že aj v zmluve o nájme nebytových priestorov z 01.08.2012 bol záväzok prenajímateľa zabezpečiť na vlastné náklady zavkladovanie nezakreslených častí budov a objektov do KN, vec (kolaudácia prístavby) vybavovala ona a brat Ing. Z. už od uzavretia tejto zmluvy. K tomuto dňu je prístavba skolaudovaná. Žiadosť o zápis je na SK Prievidza. Podpis odporkyne na predmetnej nájomnej zmluve z 11.01.2013 chýba preto, že odporkyňa s tým nesúhlasila. Povedala, či „vieme, komu dávame Bistro, keď on je v dlhoch a dali sme mu výpoveď“. Svedkyňa najskôr uviedla, že pred 11.01.2013 oslovila odporkyňu, či súhlasí s nájomnou zmluvou, následne vysvetlila, že povedali odporkyňi, že pokračujú s Krčíkom, s čím odporkyňa nesúhlasila a ak uviedla, že odporkyňu postavili pred hotovú vec, mala na mysli to, že odporkyňa o podpísaní nájomnej zmluvy svedkyňou a bratom nevedela, len jej povedali, že pokračujú ďalej s L.. G.. Tvrdila, že odporkyňa nedala k nahliadnutiu a k dispozícii nájomnú zmluvu pred jej podpisom, odporkyňa pri podpise ani nebola. Predmetnú nájomnú zmluvu svedkyňa videla vytlačenú v deň podpisu, pred jej podpisom ju nedávala k dispozícii odporkyňi. Nájomnú zmluvu uzavretú 1.8.2012 si prečítala a podpísala ju.

Vo veci sp.zn. 5C/108/2015 Okresný súd Prievidza koná o návrhu navrhovateľ L.. O. Z. proti odporcovi L.. O. G., o zaplatenie 4.000,- eur s prísl. z titulu dlhu zo zmluvy o pôžičke uzatvorenej medzi účastníkmi konania. Odporca v danom konaní poukázal na to, že na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 1.3.2014, ktorú uzatvoril so spoločnosťou Hydrosaning spol. s r.o., Prievidza, IČO: 31 576 826, nadobudol vzájomnú pohľadávku smerujúcu voči navrhovateľovi vo výške 5.000,- eur, postúpenie pohľadávky navrhovateľovi oznámil listom zo dňa 15.5.2014 a dňa 10.8.2014 vykonal písomne jednostranné započítanie oboch peňažných a splatných pohľadávok s tým, že pohľadávku navrhovateľa voči nemu započítal do sumy 4.140,27 eur, ktorá zodpovedá vyčísleniu pohľadávky

navrhovateľa titulom pôžičky. Po vykonaní úkonu vzájomného započítania tak jeho záväzok voči navrhovateľovi zanikol zápočtom. Vzájomnou (započítanou pohľadávkou) je zmluvná pokuta dojednaná vo vzťahu k navrhovateľovi vo výške 5.000 eur v Nájomnej zmluve zo dňa 11.1.2013. Rozsudkom č.k. 5C/108/2015-89 zo dňa 14.3.2016 tunajší súd zaviazal odporcu zaplatiť navrhovateľovi sumu 3.500,- eur s príslušenstvom a návrh vo zvyšku zamietol. Rozsudok nie je právoplatný.

Podľa § 544 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda. Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Po zhodnotení výsledkov dokazovania súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľa nie je dôvodný.

V tomto konaní sa navrhovateľ domáhal voči odporkyni zaplata sumy 5.000,- eur ako zmluvnej pokuty, ktorá bola fakturovaná odporkyni faktúrou vystavenou navrhovateľom č. 130011, s poukazom na jej dojednanie v článku II. ods. 4 nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 11.1.2013. Z obsahu tejto (predmetnej) nájomnej zmluvy vyplýva, že v článku II. bod 4 došlo k dojednaniu zmluvnej pokuty tak, že prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov do katastra nehnuteľností v lehote 6 mesiacov od podpisu zmluvy a že v prípade nedodržania tejto doby vzniká nárok nájomcovi na zmluvnú pokutu vo výške 15.000,- eur, pričom z tejto sumy (okrem iných) zaplatí odporkyňa Mgr. G. Z. sumu 5.000,- eur. V konaní bolo preukázané, že táto nájomná zmluva uzavretá dňa 11.01.2013 medzi prenajímateľmi - podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vrátane rodinného domu s. č. 1L.a parc. č. CKN XXXX zapísaných na LV č. XXX pre k.ú. A., teda aj ich častí, ktoré boli predmetom tejto nájomnej zmluvy - X/X, O.. G. Z., O.. V. W. a nájomcom - navrhovateľom, bola podpísaná len prenajímateľmi: L.. O. Z. a O.. V. W. a nájomcom, resp. štatutárnym zástupcom navrhovateľa. Odporca sa v konaní bránil tým, že nájomná zmluva zo dňa 11.01.2013 bola uzatvorená bez súhlasu a podpisu odporkyne ako menšinového spoluvlastníka predmetu nájmu v podiele 1/3 vzhľadom k celku na základe rozhodnutia väčšiny podielových spoluvlastníkov (L.. O. Z. a O.. V. W. vlastníaci spolu podiel 2/3 vzhľadom k celku) o hospodárení so spoločnou vecou podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom záväznosť rozhodnutia väčšiny spoluvlastníkov spoločnej veci sa na základe § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka môže vzťahovať len na otázky súvisiace s hospodárením so spoločnou vecou a nesmie byť ďalej rozširovaná na ďalšie záväzky priamo s hospodárením so spoločnou vecou nesúvisiace, teda pokiaľ podľa odporcu aj väčšina podielových spoluvlastníkov môže rozhodnúť o užívaní spoločnej veci a v rámci toho aj o prenechaní spoločnej veci do nájmu tretej osobe a uzatvorení nájomnej zmluvy, väčšina podielových spoluvlastníkov ale nemôže svojim rozhodnutím o hospodárení so spoločnou vecou zaviazat' ostatných podielových spoluvlastníkov k plneniu zmluvných záväzkov, a to subsidiárných a akcesorických, akými je zmluvná pokuta, pretože uzatvorenie takéhoto právneho úkonu už prekračuje rozsah hospodárenia so spoločnou vecou v zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Odporca sa bránil tiež tým, že do nájmu sa môžu dať aj nehnuteľnosti nezapísané v katastri nehnuteľností, že navrhovateľovi nevznikla žiadna škoda a že zmluvná pokuta je neprimeraná hodnote a významu zabezpečovacej povinnosti. K tejto obrane pridal i obranu spočívajúcu v tom, že nebol dodržaný postup podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, že záväzok, ktorý je zabezpečený predmetnou zmluvnou pokutou, nie je záväzkom vyplývajúcim z nájomnej zmluvy a že predmet záväzku je neurčitý.

Skutočnosťou je, že podľa výpisu z LV č. XXX pre k.ú. A. sú podielovými spoluvlastníkmi stavby - rodinného domu súp. č. XXXXX na parc. č. Y. XXXX a pozemkov parc.č. Y. XXXX, XXXX L.. O. Z., O.. G. Z. a O.. V. W., každý v jednej tretine a to titulom nadobudnutia darovacou zmluvou zo dňa 11.11.2001. Tento stav podielového spoluvlastníctva trvá i k dnešnému dňu a existoval i v čase uzatvorenia nielen nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 11.01.2013, ale aj prechádzajúcej nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 01.08.2012. Podieloví spoluvlastníci sú súrodencami. Na rozdiel od predmetnej nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 11.01.2013 predchádzajúca zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená dňa 01.08.2012 bola nielen uzatvorená, ale aj podpísaná prenajímateľmi Ing. XX.XX.XXXX., O.. GD.á, t.j. všetkými podielovými spoluvlastníkmi a nájomcom - navrhovateľom. V tejto zmluve o nájme nebytových priestorov je obsiahnutý záväzok prenajímateľa zabezpečiť na vlastné náklady

zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov do katastra nehnuteľností v lehote 6 mesiacov od podpisu zmluvy (článok II, bod 4), tento záväzok však nebol zabezpečený dojednaním zmluvnej pokuty. Súd dodáva, že zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.08.2012 zanikla dohodou o okamžitom skončení jej platnosti k 10.01.2013 uzavretou oboma zmluvnými stranami a podpísanou všetkými účastníkmi zmluvy. Navrhovateľ však ním uplatnenú pohľadávku v tomto konaní nevyvodzuje z tejto zmluvy. Hneď v nasledujúci deň, t.j. 11.01.2013 bola uzatvorená predmetná nájomná zmluva.

Vzhľadom na obranu odporkyne v súvislosti s jej pochybnosťou a tvrdením, že nebol dodržaný postup spoluvlastníkov podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka a vzhľadom na to, že časť predmetu nájmu (ktorým je časť rodinného domu súp. č. XXXXX na parc. č. XXXX, zapísaný na LV č. XXX pre k.ú. A.) je v podielovom spoluvlastníctve troch fyzických osôb, u každého v X/X a vzhľadom na to, že navrhovateľ svoju pohľadávku odvodzuje z dojednaní zmluvnej pokuty v nájomnej zmluve zo dňa 11.01.2013, súd predovšetkým skúmal, či v danom prípade bol dodržaný postup podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka z dôvodu posúdenia, či predmetná nájomná zmluva zaväzuje odporkyňu na zaplatenie zmluvnej pokuty. V súvislosti s ustanovením § 139 ods. 2, veta prvá Občianskeho zákonníka podľa ktorého o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov, súd uvádza, že kým ustanovenie § 139 ods. 1 (z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne) upravuje právne pomery všetkých spoluvlastníkov k tretím osobám týkajúce sa celej veci, tak ustanovenie § 139 ods. 2 upravuje práva povinnosti vzťah medzi spoluvlastníkmi navzájom. O spôsobe hospodárenia so spoločnou vecou rozhoduje predovšetkým dohoda a keď sa nedosiahne, potom väčšina spoluvlastníckych hlasov, ktorá sa počíta podľa veľkosti podielov (tzv. majoritný princíp). Ak má byť prijaté určité rozhodnutie týkajúce sa spoločnej veci, musí sa preň vysloviť nadpolovičná väčšina určená podľa podielov. Prehlasovaní spoluvlastníci sa musia podrobiť rozhodnutiu väčšiny aj bez súdneho rozhodnutia. Ak zákon v § 139 ods. 2 prvá veta stanovuje, že spoluvlastníci rozhodujú väčšinou počítanou podľa veľkosti ich podielov, znamená to, že väčšina nerozhoduje bez toho, aby menšinovému spoluvlastníkovi nebola daná akákoľvek možnosť, aby sa pre zamýšľaný úkon týkajúci sa hospodárenia so spoločnou vecou mohol rovnako rozhodnúť, či sa k nemu vyjadriť. Pokiaľ by menšinovému spoluvlastníkovi vôbec nebola daná možnosť vyjadriť sa k zamýšľanému úkonu, potom aj pri situácii, keď by s ním súhlasila väčšina spoluvlastníkov počítaná podľa veľkosti podielov, nejde o rozhodnutie väčšiny v zmysle § 139 ods. 2 OZ. V takom prípade by išlo o neplatný právny úkon. Na procese rozhodovania musia mať možnosť zúčastniť sa aj všetci ostatní spoluvlastníci, a to bez ohľadu na skutočnosť, že miera ich právnej a faktickej možnosti ovplyvniť tento proces, daná výškou ich spoluvlastníckeho podielu, je v porovnaní s dominantným spoluvlastníkom zanedbateľná. O tom, že otázka hospodárenia so spoločnou vecou sa stala predmetom spoločného rozhodovania, majú byť všetci spoluvlastníci informovaní pri zachovaní možnosti vyjadriť sa a ovplyvniť tak konečné rozhodnutie.

Pod pojem hospodárenie so spoločnou vecou možno podradiť aj prenechanie veci do nájmu. Aj v prípade prenechania veci do nájmu (ako tomu bolo v tomto prípade), v prípade vôle uzavrieť nájomnú zmluvu platí to, čo je uvedené vyššie, t.j. na rozhodnutie o tom, že vec alebo jej časť má byť prenechaná do nájmu, stačí väčšina počítaná podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, teda nájomnú zmluvu nemusia ako prenajímatelia uzavierať všetci podieloví spoluvlastníci, ale stačí, keď ju uzavrú tí, ktorých podiely na spoločnej veci predstavujú väčšinu. Rozhodovanie o prenájme je súčasťou rozhodovania o hospodárení so spoločnou vecou v zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že každý spoluvlastník je oprávnený a zároveň povinný podieľať sa, a to práve v miere vyjadrenej jeho spoluvlastníckym podielom, na tých právach a povinnostiach, ktoré vyplývajú zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Ustanovenie § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka pre prijímanie rozhodnutia spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou nepredpisuje žiadnu osobitnú procedúru a ani uskutočnenie formálneho hlasovacieho aktu a pre rozhodnutie samé nepredpisuje žiadnu formu, napr. písomnú, ani výslovne nedefinuje jeho náležitosti. Toto ustanovenie však predpokladá, že proces vytvárania kolektívnej vôle spoluvlastníkov nebude len záležitosťou niektorého spoluvlastníka, a že sa na procese prijímania rozhodnutia zúčastnia všetci spoluvlastníci, čo je zvýraznené textom tohto ustanovenia, že o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci. Táto zásada platí aj v prípade spoluvlastníckeho vzťahu, v ktorom veľkosť spoluvlastníckeho podielu zabezpečuje jednému či viacerým spoluvlastníkom také dominantné postavenie, ktoré mu pri rozhodovaní napokon umožní presadiť svoju vôľu aj proti vôli ostatných spoluvlastníkov. Pokiaľ by o niektorej záležitosti v súvislosti s hospodárením so spoločnou vecou rozhodol sám väčšinový spoluvlastník bez toho, aby

dal menšinovému spoluvlastníkovi možnosť zúčastniť sa na procese rozhodovania a vyjadriť v ňom svoj názor, zostalo by rozhodnutie väčšinového spoluvlastníka len rozhodnutím jedného spoluvlastníka. Prijaté rozhodnutie by nebolo možné považovať za rozhodnutie spoluvlastníkov a nešlo by ani o rozhodnutie väčšiny v zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Spoluvlastníci, ktorí boli ostatnými spoluvlastníkmi prehlasovaní, sa musia rozhodnutiu väčšiny podriaďiť. Pokiaľ väčšina spoluvlastníkov prijala rozhodnutie urobiť určitý právny úkon v súvislosti s hospodárením so spoločnou vecou, nevyžaduje sa, aby tento úkon urobil (podpísal) aj prehlasovaný spoluvlastník; aj nájomnú zmluvu môžu v takom prípade ako prenajímatelia platne uzavrieť (aj len) tí, ktorých podiely na spoločnej veci predstavujú väčšinu. Aj z taktu uzatvorenej nájomnej zmluvy sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. V zásade teda v prípade uzatvorenia nájomnej zmluvy (patriacej medzi úkony o hospodárení so spoločnou vecou) pri dodržaní postupu podľa § 139 ods. 2, veta prvá Občianskeho zákonníka by predmetná nájomná zmluva zavazovala aj odporkyňa ako prehlasovaného, menšinového spoluvlastníka, keďže by išlo o rozhodnutie väčšiny t.j. podielového spoluvlastníka Ing. X/Xa Mgr. V. W., spolu 2/3 oproti spoluvlastníckemu podielu odporkyne v 1/3. Z dokazovania, a to z nájomnej zmluvy zo dňa 11.01.2013, z návrhu podielového spoluvlastníka na prijatie rozhodnutí o hospodárení so spoločnou vecou zo dňa 22.1.2013 predloženého odporkyňou, z výsluchu odporkyne, z výsluchu svedkov Ing. SoZ.ej však vyplynulo, že v tomto prípade nebol dodržaný postup podľa § 139 ods. 2 prvá veta OZ. Nájomná zmluva, z ktorej navrhovateľ odvodzuje nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- eur voči odporkyni, bola síce uzatvorená a podpísaná dňa 11.01.2013 (podpísaná bola len prenajímateľmi L.. Z. a O.. W.), ale návrh podielového spoluvlastníka na prijatie rozhodnutí o hospodárení so spoločnou vecou pod hlavičkou L.. O. Z. adresovaný aj odporkyni, je datovaný až dňom 22.01.2013 (aj oprava v bydlisku Ing. Sokola je vykonaná dňa 22.01.2013), čo len podporuje tvrdenie odporkyne, že tento návrh jej bol doručený až po 11.01.2013, resp. že jej nebol doručený pred 22.01.2013. Svedok L.. O. Z. potvrdil, že odporkyňa o predmetnej nájomnej zmluve nevedela. Svedok síce nevedel povedať, či odporkyni hovoril o nájomnej zmluve pred alebo po 11.01.2013 a či bola daná k rukám odporkyne, ale potvrdil, že návrh podielového spoluvlastníka na prijatie rozhodnutí o hospodárení so spoločnou vecou datovaný 22.01.2013 podpísal on, že písmo v pravom hornom rohu je jeho písmom a že tento návrh zrejme súvisí s predmetnou nájomnou zmluvou z 11.01.2013, keď vychádza z dátumu 22.01.2013. Uviedol tiež, že určite predmetný návrh predložil odporkyni 22.01.2013, pričom vychádza z toho, že v ten deň urobil na návrhu opravu v adrese. Pred podpísaním nájomnej zmluvy on ani sestra W. neoslovili odporkyňa, že sa chystajú podpísať nájomnú zmluvu a neoboznámili ju ani s jej obsahom. Z. O.. V. W. uviedla, že podpis odporkyne na predmetnej nájomnej zmluve z 11.01.2013 chýba preto, že odporkyňa s tým nesúhlasila. Povedala, či „vieme, komu dávame Bistro, keď on je v dlhoch a dali sme mu výpoveď“. Svedkyňa najskôr uviedla, že pred 11.01.2013 oslovila odporkyňa, či súhlasí s nájomnou zmluvou, následne vysvetlila, že povedali odporkyni, že pokračujú s Krčikom, s čím odporkyňa nesúhlasila a ak svedkyňa uviedla, že odporkyňa postavili pred hotovú vec, mala na mysli to, že odporkyňa o podpísaní nájomnej zmluvy svedkyňou a bratom nevedela, len jej povedali, že pokračujú ďalej s Ing. KO.. Tvrдила, že odporkyni nedali k nahliadnutiu a k dispozícii nájomnú zmluvu pred jej podpisom, odporkyňa pri podpise ani nebola. Predmetnú nájomnú zmluvu svedkyňa videla vytačenú v deň podpisu, pred jej podpisom ju nedávala k dispozícii odporkyni.

Z horeuvedeného vykonaného dokazovania súd uzavrel, že nebol dodržaný v tomto prípade postup podľa § 139 ods. 2, veta prvá Občianskeho zákonníka, a teda v tomto prípade bolo rozhodovanie o hospodárení so spoločnou vecou len záležitosťou dvoch podielových spoluvlastníkov IXX.XX.XXXX a Mgr.W.ažovej, nie však odporkyne, a teda nešlo o rozhodovanie v podobe procesu vytvárania kolektívnej vôle spoluvlastníkov, ktorý by bol záležitosťou všetkých spoluvlastníkov a ktorého by sa pri prijímaní rozhodnutia zúčastnili všetci spoluvlastníci. Ak majú spoluvlastníci o hospodárení so spoločnou vecou rozhodovať, potom ustanovenie § 139 ods. 2, veta prvá P. zákonníka logicky predpokladá, že toto rozhodovanie sa má udiat pred realizáciou príslušného úkonu podielových spoluvlastníkov vrátane rozhodovania o prenájme resp. prenechania veci do nájmu tretej osobe. Ak sa aj podieloví spoluvlastníci L.. Z. a O.. W. (ich podiele spolu sú v 2/3) zhodli na uzatvorení predmetnej nájomnej zmluvy, mala byť daná aj odporkyni možnosť sa pre zamýšľaný úkon rozhodnúť, či sa k nemu vyjadriť v zmysle: či dať do nájmu predmetné nehnuteľnosti, kto má byť osobou nájomcu, aká bude výška odplaty, a pod. pred vykonaním zamýšľaného úkonu. Pokiaľ teda odporkyni vôbec nebola daná možnosť vyjadriť sa k zamýšľanému úkonu pred jeho realizáciou, potom aj pri situácii, že s ním súhlasila väčšina spoluvlastníkov počítaná podľa veľkosti podielov, nejde o rozhodnutie väčšiny v zmysle § 139 ods. 2 OZ, a to aj za situácie, že miera právnej a faktickej možnosti odporkyne ovplyvniť rozhodovanie daná

výškou jej spoluvlastníckeho podielu, by mohla byť v porovnaní s podielmi ostatných spoluvlastníkov zanedbateľná. Predmetná nájomná zmluva tak odporkyňu v časti dojednanej uplatnenej zmluvnej pokuty nezaväzuje.

V súvislosti s uplatnenou zmluvnou pokutou súd dodáva, že zmluvná pokuta je špeciálnym zabezpečovacím prostriedkom, ktorý môže byť použitý na dosiahnutie väčšej istoty, že právo veriteľa bude uspokojené, k vzniku špeciálneho zabezpečovacieho právneho prostriedku je potrebný právny úkon a zmluvná pokuta ako zabezpečovací prostriedok má akcesorickú povahu, teda pri svojom vzniku predpokladá existenciu hlavného záväzku, na zabezpečenie ktorého majú slúžiť. V tomto prípade je v predmetnej nájomnej zmluve zo dňa 11.01.2013 dojednaná zmluvnými stranami zmluvná pokuta v článku II. bod 4 tak ako je vyššie uvedené. Nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne ( v dojednanej dobe) užíval, alebo z nej bral aj úžitky. Predmetom nájomnej zmluvy je užívanie veci, resp. branie úžitkov z nej a pojmovým znakom nájmu je, že sa zriaďuje za odplatu (nájomné). V tomto prípade nebola zmluvná pokuta dohodnutá za účelom zabezpečenia záväzku prenechať vec nájomcovi do užívania, ani platiť riadne a včas nájomné, ale iného záväzku prenajímateľa, keď tento mal podľa článku II. bod 4 predmetnej nájomnej zmluvy zabezpečiť na vlastné náklady zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov do KN v lehote 6 mesiacov od podpisu zmluvy. Pre prípad nesplnenia tohto záväzku vznikol podľa dohody nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu, v prípade odporkyne vo výške 5.000,- eur. Tento záväzok už podľa názoru súdu prekračuje rozsah pojmu hospodárenia so spoločnou vecou podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Navyše hospodárenie so spoločnou vecou nie je také právne konanie, keď ide o splnenie povinnosti, ktorá všetkým spoluvlastníkom vyplýva zo zákona. Ak zmluvná pokuta bola dojednaná na zabezpečenie záväzku „zavkladovať nezakreslené časti budovy a objektov do KN“, potom súd poukazuje na zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv, konkrétne na § 4 ods. 1,2 tohto zákona, podľa ktorého práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len "vklad"), záznamom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len "záznam") a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri (ďalej len "poznámka"). Zápisom práv k nehnuteľnostiam sa rozumie vklad, záznam a poznámka a na § 19 tohto zákona, ktorý upravuje súčinnosť s vlastníkmi a inými oprávnenými osobami tak, že podľa § 19 ods. 1 písm. a) tohto zákona vlastníci a iné oprávnené osoby sú povinní dbať, aby všetky údaje katastra týkajúce sa nehnuteľností alebo vlastníka nehnuteľností, ako aj zmeny týchto údajov mohli byť v katastri riadne evidované, a ohlásiť každú zmenu okresnému úradu do 30 dní odo dňa vzniku, zmeny alebo zániku rozhodujúcej skutočnosti a na vyzvanie okresného úradu predložiť v určenej lehote doklady na zápis týchto údajov do katastra; na fyzické osoby sa nevzťahuje povinnosť ohlasovať údaje o nehnuteľnostiach uvedené vo verejných listinách a v iných listinách,

Súd súhlasí s argumentom odporkyne, že do nájmu je možno prenechať aj nehnuteľnosti nezapísané v katastri nehnuteľností, tak, ako tomu bolo v tomto prípade, pokiaľ takéto nehnuteľnosti sú vo vlastníctve prenajímateľov, a to s poukazom na spôsob nadobudnutia vlastníctva podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Vzhľadom na vyššie uvedené súd návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietol.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a vzhľadom na plný úspech odporcu v konaní mu súd priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu. Uplatnené a priznané trovy konania pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku z odporu vo výške 300 eur (iné trovy konania) a z trov právneho zastúpenia. Trovy právneho zastúpenia pozostávajú z odmeny za tieto úkony právnej služby (predchádzajúceho splnomocneného zástupcu odporcu (vtedajšieho) advokáta JUDr. Miroslava Šedivca - úkony 1/,2/) : 1/ prevzatie a príprava zastúpenia zo dňa 19.12.2013 (§ 13a ods. 1 písm. a) vyhlášky), 2/ písomné podanie na súd týkajúce sa veci samej - odpor zo dňa 19.12.2013 (§ 13a ods. 1 písm. c) vyhlášky), (súčasného splnomocneného zástupcu odporcu advokáta JUDr. Daše Taschovej - úkony 3/,4/,5/) 3/ zastupovanie na pojednávaní dňa 26.11.2015 presahujúcim trvanie dvoch hodín od 8.00 hod do 10.40 hod. (§ 13a ods. 1 písm. d) vyhlášky), 4/ zastupovanie na pojednávaní dňa 16.2.2016 presahujúcim trvanie dvoch hodín od 8.00 hod do 11.30 hod. (§ 13a ods. 1 písm. d) vyhlášky), 5/ zastupovanie na pojednávaní dňa 28.4.2016 (§ 13a ods. 1 písm. d) vyhlášky) sedemkrát v uplatnenej výške po 170,97 eur spolu 1.196,79 eur, režijného paušálu za dva úkony vykonané v roku 2013 po 7,81

eur, za jeden úkon vykonaný v roku 2015 po 8,39 eur a za dva úkony vykonané v roku 2016 po 8,58 eur, spolu 41,17 eur, celkom spolu 1.237,96 eur. Trovy právneho zastúpenia sú priznané v súlade s vyhláškou č. 655/2004 Z.z.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie do 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach /§ 42 ods.3 O.s.p./ uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

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

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.)

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.