

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou  
Spisová značka: 7C/116/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8816204289  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 07. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martina Melníková  
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2017:8816204289.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Vranov nad Topľou sudcom JUDr. Martinou Melníkovou v právnej veci žalobcu: Cirkevná spojená škola, Školská 650, 093 02 Vranov nad Topľou, IČO: 17151627, zast. JUDr. Stanislav Kaščák, s.r.o. Ulica 1. Mája 1246, 093 01 Vranov nad Topľou, za účasti intervenienta Mesto Vranov nad Topľou, ul. Dr. C. Daxnera 87, Vranov nad Topľou, zast. JUDr. Ing. Michal Plenta, advokát, Okulka 19/42, Vranov nad Topľou proti žalovanému: Slovenská republika, zastúpená správcom: Centrum pedagogicko - psychologického poradenstva, Bernolákova 92, Vranov nad Topľou, IČO: 37945114, zast. JUDr. Dušan Kmec, advokát, M. R. Štefánika 2465, Vranov nad Topľou o uloženie povinnosti udeliť súhlas s uzavretím nájomnej zmluvy, t a k t o

### rozhodol:

Súd žalobu z a m i e t a.

Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal vydania rozsudku, ktorým by súd určil, že žalovaný ako podielový spoluvlastník stavby súpisné číslo 92, postavenej na parcele č. XXXX/XXX, zapísanej na LV č. XXXX, kat. územie Vranov nad Topľou, je povinný udeliť Mestu Vranov nad Topľou, ako druhému podielovému spoluvlastníkovi predmetnej stavby, písomný súhlas s uzavretím nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorým je spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/2 k stavbe, medzi Mestom Vranov nad Topľou, ako prenajímateľom, a žalobcom, ako nájomcom, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Zároveň, aby súd zaviazal žalovaného nahradiť žalobcovi trovy konania. Svoju žalobu odôvodnil tým, že žalobca je cirkevnou školou, ktorá riadne vykonáva vyučovací proces pre žiakov prvého aj druhého stupňa základných škôl. Žalobca od roku 2002 má umiestnené triedy pre svojich žiakov (najprv to boli triedy pre Gymnázium Sv. Františka - čo je predchodca dnešného žalobcu, potom triedy prvého stupňa a k dnešnému dňu aj triedy 5. ročníka ZŠ) v nebytových priestoroch v stavbe súpis. č. 92, ktorá ja zapísaná na LV Č. XXXX, k.ú. Vranov nad Topľou. Žalovaný pod B4 (ako správca zapísaný pod B 6) v spoluvlastníckom podiele 1/2 je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti - stavby súpisné číslo 92 postavenej na parcele par. číslo XXXX/XXX, druh stavby škola, zapísanej na LV č. XXXX. k.ú. Vranov nad Topľou. Druhým podielovým spoluvlastníkom tejto predmetnej nehnuteľnosti je Mesto Vranov nad Topľou, s rovnakým spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 1/2 (zapísaný pod B2). Žalobca požiadal listom zo dňa 27.5.2016 Mesto Vranov nad Topľou o uzavretie nájomnej zmluvy na jeho spoluvlastnícky podiel v predmetnej nehnuteľnosti, za účelom zachovania vyučovacieho procesu pre žiakov prvého stupňa. Mesto Vranov n. T. listom zo dňa 2.6.2016 odpovedalo žalobcovi, že nemôže s ním uzavrieť žiadanú nájomnú zmluvu, nakoľko druhý podielový spoluvlastník mu neudelil súhlas s uzavretím takej nájomnej zmluvy. Pred Okresným Vranov nad Topľou sa vedie pod č.k. 5C 218/2011 sporové konanie o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy a o vypratanie predmetnej nehnuteľnosti, kde je postavenie súčasných účastníkov konania opačne, a to : žalobca dnešný je v konaní 5C 218/2011 ako žalovaný v I/

rade a žalovaný dnešný je v konaní 5C 218/2011 ako žalobca. V rámci súdneho konania vedeného pod č.k. 5C 218/2011 sa vykonali viaceré jednania medzi spoluvlastníkmi stavby súpis. č. 92, ktorých cieľom malo byť rozdelenie užívacieho stavu ohľadne nebytových priestorov. Mesto Vranov n. T. zabezpečilo vypracovanie Znaleckého posudku číslo 35/2013 vo veci „Stanovenie podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy Školy, sup. č. 92, parc. č. XXXX/XXX, ktorá je zapísaná na LV č. XXXX v k.ú. Vranov nad Topľou, pre účely zápisu do KN.“ Takto sa spoluvlastníci dohodli na tom, ktoré nebytové priestory v tejto stavbe bude užívať ktorý zo spoluvlastníkov. Nedošlo síce ešte k podpísaniu písomnej dohody, ale reálny užívateľský stav je nesporný. Mesto Vranov nad Topľou súhlasí s tým, aby tie nebytové priestory, ktoré zodpovedajú veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu užíval žalobca - ako nájomca. Mestské zastupiteľstvo na rokovaní dňa 25.6.2015 schválilo zámer na nájom nebytových priestorov v podiele 1 v budove Bernolákova 92 od 1.10.2015 pre žalobcu na dobu neurčitú v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb., že ide o opakovaný nájom s tým istým nájomcom a zachovania kontinuity výchovno-vzdelávacieho procesu pre žiakov navštevujúcich túto školu, z ktorých veľkú časť tvoria deti z Mesta Vranov nad Topľou. Z dôvodu, že druhý spoluvlastník vedie však súdne konanie voči nemu (Mestu Vranov n. T.) o určenie neplatnosti pôvodnej nájomnej zmluvy zo dňa 29.10.2010 a o vypratanie nehnuteľnosti, nechce mesto uzavrieť nájomnú zmluvu so žalobcom. Dôvody, pre ktoré žalovaný nechce udeliť súhlas s takouto nájomnou zmluvou v prospech žalobcu - ako nájomcu, sú nezmyselné a neracionálne. Žiadne rozumné vysvetlenie pre protivenský postoj žalovaného - ktorý, bez vysvetlenia nesúhlasí s tým, aby v mestskej časti stavby v spoluvlastníctve bola v nájme cirkevná škola - vlastne nie je. Žalobca je nepretržitým nájomcom tejto stavby už od roku 2002. Žalobca bol najprv v časti stavby (v rokoch 2002 až 2006), kedy ju mal prenajatú od vlastníka : Slovenská republika - v jej mene konajúci Okresný úrad Vranov n. T., a to výmeru 551,82 m2. Bola to nájomná zmluva od 1.6.2002 na dobu neurčitú. Potom v roku 2006 mal žalobca nájomnú zmluvu aj so subjektom : Krajský školský úrad v Prešove, s dobou platnosti od 25.8.2006 na 5 rokov, s prenajatou plochou o výmere 382 m2. Takisto mal žalobca nájomný vzťah aj so subjektom Mesto Vranov nad Topľou (v rokoch 2004 až 2015) a to s prenajatou plochou o výmere 551,82 m2. Žalovaný však nie je subjekt súkromného práva, nie je podnikateľským subjektom, alebo jednotlivcom bez akýchkoľvek väzieb. Je to štátna (verejnoprávna) inštitúcia, ktorej fungovanie a financovanie je napojené na štátny rozpočet SR, teda na poplatky všetkých občanov v SR, z ktorých sa vytvára jedna zložka príjmovej stránky štátneho rozpočtu. Preto by aj postoje štátneho orgánu nemali byť zaťažované osobnou nevraživosťou, alebo neracionálnou zlobou. Umiestnenie tried základnej školy prvého stupňa Cirkevnej spojenej školy v časti stavby súp. č. 92 vo Vranove n. T., ktorá bude zodpovedať tomu, ako si dvaja spoluvlastníci podelili užívateľský stav v stavbe predsa nemôže byť v rozpore so záujmami Slovenskej republiky. Žalobca má naliehavý právny záujem na výsledku tohto súdneho konania. Žalobca už iba takýmto spôsobom môže získať potrebný súhlas na to, aby podielový spoluvlastník udelil súhlas druhému spoluvlastníkovi na to, aby tento mohol svoje priestory v stavbe prenajať žalobcovi. Nakoľko však dohoda medzi účastníkmi konania nie je možná, žalobca musí svoje požiadavky uplatniť iba súdnou cestou. Žalovaný odmieta udeliť súhlas pre potreby nájomného vzťahu. Touto žalobou sa žalobca domáha určenia povinnosti pre žalovaného, aby udelil písomný súhlas pre Mesto Vranov nad Topľou na uzavretie nájomnej zmluvy so žalobcom, ako nájomcom.

2. K žalobe žalobca doložil tieto listinné dôkazy: výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. Vranov nad Topľou, podľa ktorého vlastníkom parcely číslo XXXX/XXX so súp. č. 92, popis stavby škola je Mesto Vranov nad Topľou vo veľkosti 1 a Slovenska republika vo veľkosti 1 kde za Slovenskú republiku je ako správca označené Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie vo Vranove nad Topľou, Bernolákova 92, Vranov nad Topľou.

3. K žalobe boli taktiež doložené tieto dôkazy: list Cirkevnej spojenej školy adresovaný Mestu Vranov nad Topľou zo dňa 25.5.2016 označený ako opakovaná žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy na nebytové priestory. V tomto liste je uvedený: Mesto Vranov nad Topľou nájomnou zmluvou zo dňa 29.11.2010 prenechalo našej škole do nájmu spoluvlastnícky podiel k predmetným nebytovým priestorom. Táto zmluva však už medzičasom skončila uplynutím dohodnutej doby nájmu. Nami zabezpečovaný vyučovací proces v prenajatých priestoroch pokračuje ďalej. Ako je Mestu známe, ide o vyučovanie žiakov v prvom stupni. Žiadame Mesto Vranov nad Topľou o uzavretie nájomnej zmluvy, ako pokračovania nájomného vzťahu založeného nájomnou zmluvou zo dňa 29.11.2010, na identický predmet nájmu. Takúto obdobnú žiadosť sme už Mestu Vranov nad Topľou adresovali, a to listami zo dňa 10.3.2015 a 24.6.2015. Na tieto žiadosti sme dostali od mesta písomnú odpoveď zo dňa 30.6.2015, č. 11807/2015, ktorou ste nás informovali a tom, že bol schválený zámer na nájom nebytových priestorov

( práve týchto identických) od 1.10.2015 na dobu neurčitú. V závere listu ste nám oznámili, že nás budete informovať o výsledkoch rokovaní mestského zastupiteľstva týkajúcich sa tejto záležitosti.

4. Na tento list Cirkevnej spojenej školy odpovedalo Mesto Vranov nad Topľou dňa 2.6.2016 v ktorom uviedlo, že : Listom zo dňa 30.6.2015 Vám bolo oznámené, že mestské zastupiteľstvo na rokovaní dňa 25.6.2015 schválilo zámer na nájom nebytových priestorov v podiele 1 v budove Bernolákova 92 vo Vranove nad Topľou od 1.10.2015 pre: Cirkevná spojená škola, Školská 650 , 093 02 Vranova nad Topľou, IČO: 17151627, v cene min. 10,00 eur/m2/rok na dobu neurčitú v zmysle §9a) odst. 9c) zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodov, že ide o opakovaný nájom s tým istým nájomcom a zachovania kontinuity výchovno-vzdelávacieho procesu pre žiakov navštevujúcich túto školu, z ktorých veľkú časť tvoria deti z mesta Vranov nad Topľou. Následne Vám bolo listom zo dňa 28.9.2016 oznámené, že mestské zastupiteľstvo dňa 24.9.2015 stiahlo z rokovania materiál týkajúci sa nájmu uvedeného nebytového priestoru, nakoľko Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie Vranov nad Topľou, ako správca majetku Slovenskej republiky, nedalo súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy so Spojenou cirkevnou školou, Školská 650, Vranov nad Topľou. Keďže súhlas mesto doteraz neobdržalo, nemôže dôjsť k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.

5. V konaní prebehli dve pojednávania, kde na prvom pojednávaní právny zástupca žalobcu krátkou cestou súdu predložil list svedčiaci o tom, že informoval Mesto Vranov nad Topľou o prebiehajúcom predmetnom konaní na súde a zároveň vyzval Mesto Vranov nad Topľou, aby ako intervenient vstúpilo do predmetného konania na strane žalobcu. Podľa obsahu tohto listu vyplýva, že toto oznámenie o prebiehajúcom spore bolo mestu Vranov nad Topľou doručené deň pred pojednávaním, čo potvrdil aj právny zástupca žalobcu. Na druhom pojednávaní Mesto Vranov nad Topľou ako intervenient oznámil, že vstupuje do konania na základe oznámenia podľa § 86 Civilného sporového poriadku. V písomnom oznámení o vstupe do konania mesto Vranov nad Topľou ako intervenient na strane žalobcu uviedol, že Mesto Vranov nad Topľou ako podielový spoluvlastník nehnuteľností - stavby súpisne číslo 92, zapísanej na LV č. 6220, k.ú. Vranov nad Topľou má záujem na využívaní a uplatňovaní vlastníckych práv, ktoré mu vyplývajú k predmetnej nehnuteľnosti. Ako vlastník teda môže prenechávať tretím osobám do užívania predmetnú nehnuteľnosť (ust. §123 OZ). Uvedenému ovšem bráni neadekvátne správanie sa správcu. Na základe predošlých stretnutí, správca mal udeliť súhlas s uzavretím nájomného vzťahu so žalobcom, ale správca tak doteraz nekonal. Poukazujeme, že správca sa nemôže správať nepredvídateľne a bez akéhokoľvek racionálneho zdôvodnenia ignorovať úmysel vlastníka - Slovenskej republiky. Správca tak súčasne aj bráni Mestu Vranov nad Topľou vo využívaní jeho spoluvlastníckeho podielu. Mesto Vranov nad Topľou už schválilo zámer na nájom nebytových priestorov v predmetnej nehnuteľnosti. K schváleniu a uzavretiu nájomnej zmluvy so žalobcom doteraz nedošlo pre nedostatok súhlasu zo strany správcu.

6. Právny zástupca žalobcu vo svojej výpovedi na pojednávaní poukázal na dôvody, ako sú uvedené v žalobe. Ďalej uviedol, že žalobca spornú nehnuteľnosť užíva na základe nájomných zmlúv, ktoré mal uzatvorené s viacerými subjektmi a to jednak s mestom, ako aj za štát vystupujúcimi správcami. Predmetné konanie súvisí aj s otázkou rozdelenia podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, ktorá je vo vlastníctve žalovaného a mesta Vranov nad Topľou. Vo veci tohto rozdelenia podielového spoluvlastníctva prebiehali jednania, bol vyhotovený aj znalecký posudok číslo 35/201,3 kde bol načrtnutý spôsob rozdelenia tohto podielového spoluvlastníctva. Žalovaný však tvrdí, že nehnuteľnosti, ktoré by mali pripadnúť do vlastníctva žalovaného, nepovažuje za prebytočný majetok a na tieto nehnuteľnosti neudelí súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V časti nehnuteľnosti, na ktorú chce uzavrieť nájomnú zmluvu so žalovaným, podľa tvrdenia žalovaného majú byť vytvorené miestnosti a to archív, terapeutická miestnosť plus tretia miestnosť, ktorá bola neoznačená čo sa týka účelu použitia. Vstupom intervenienta do konania na strane žalobcu bol preukázaný opak tvrdenia žalovaného, ktorý tvrdí, že predmetnú žalobu by mohol podať iba druhý vlastník.

7. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní vo výpovedi uviedol, že podanú žalobou považuje za nedôvodnú. Petit žaloby, ktorým sa žalobca domáha udelenia súhlasu na uzavretie nájomnej zmluvy medzi žalovanou stranou a tretou osobou, ktorej predmetom je ideálny podiel 1, v zmysle takéhoto žalobného návrhu by mohol ktokoľvek podať žalobu medzi dvoch účastníkov, medzi dvoch spoluvlastníkov či už manželov alebo spoluvlastníkov nehnuteľností, ak by žiadal, že je potrebné upraviť tieto vzťahy. V zmysle ustanovenia § 137 písm. b) Civilného sporového poriadku žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o nároku na usporiadanie práv a povinností strany, ak určitý

spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu. Neexistuje žiadny osobitný predpis, na základe ktorého by sa mali upravovať vzťahy medzi žalobkyňou a žalovaným taký spôsobom ako je uvedené v petite žaloby. Preto toto konanie je zmätočné a to aj po vstupe intervenienta do konania. Zároveň potvrdil, že medzi mestom Vranov nad Topľou a žalovaný prebehli rokovania ohľadne spoluvlastníctva.

8. Zástupca žalobcu v pozícii riaditeľa na pojednávaní súdu uviedol, že jeho cieľom je zabezpečiť vzdelávanie a výchovu detí. Na spornú nehnuteľnosť v minulosti mali uzavreté nájomné zmluvy a v súlade s rozhodnutiami došlo aj k rekonštrukcii predmetných priestorov.

9. Štatutár žalovaného na pojednávaní uviedol, že ako štatutár chce chrániť len majetok. Vylúčil, že by predmetné sporné nehnuteľnosti mali byť nadbytočnými pre žalovaného. Taktiež súdu uviedol, že ak žalobca vypratá spornú nehnuteľnosť, následne udelia súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy.

10. Právny zástupca intervenienta na strane žalobcu uviedol, že s podanou žalobou súhlasí. Intervenient chce uzavrieť nájomnú zmluvu na užívanie predmetných nehnuteľností, ktoré ma užívať žalobca, avšak z dôvodu nesúhlasu spoluvlastníka k takejto dohode nedošlo.

11. Právny zástupca žalobcu v záverečnom návrhu uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáha určenia, aby žalovaný ako podielový spoluvlastník druhému podielovému spoluvlastníkovi udelil písomný súhlas s uzavretím nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorým je spoluvlastnícky podiel vo veľkosti jednej polovici. Žalobca je dlhodobý nájomca týchto nebytových priestorov od roku 2002. Žalobca nevykonáva podnikanie, priestory nepoužíva na nebezpečnú prevádzku. Žalobca je škola, ktorá vykonáva vyučovací proces. Žalovaný nemá výhrady voči tomu, aby v mestskej polovici bol nájomcom cirkevná škola, ale dodáva podmienku, aby Mesto zabezpečilo, aby z polovice, ktorá ma pripadnúť žalovanému, sa vystačovala Cirkevná škola a potom udelí spoluvlastníkovi súhlas s uzavretím nájomnej zmluvy. Ak by však cirkevná škola odišla z tých priestorov, musela byť vypratá priestory sociálnych zariadení a tým pádom bude musieť skončiť vyučovací proces, pretože podľa hygienikov nebude mať dostatočnú kapacitu sociálnych zariadení na počet žiakov, ktorých má. Žalovaný uvádza, že toto je problém žalobcu. Priestory, ktoré užíva žalobca žalovaný potrebuje pre svoju činnosť, s čím žalobca nesúhlasí, pretože podľa zmluvy o prevode správy majetku štátu zo dňa 17.2.2010, ktorú uzavrel žalovaný ako preberajúci so Slovenskou republikou - Krajským školským úradom v Prešove ako odovzdávajúcim, prevádzane nehnuteľnosti sú v zmysle § 3 odsek 3 zákona č. 278/93 Z. z. o správe majetku štátu na základe štatutárneho rozhodnutia správcu číslo 6 2009 k.p. zo dňa 2.10.2009 prebytočným majetkom, ktorý odovzdávajúci nepotrebuje ani v budúcnosti nebude potrebovať na plnenie svojich úloh. Chápe, že žalovaný bude namietat, že tento majetok bol nepotrebný a prebytočný pre krajský školský úrad, ale krajský školský úrad v tom čase zabezpečoval tie isté štátne prenesené povinnosti v rámci štátnej správy na úseku výchovy a vzdelávania, keď odovzdal správu do užívania centru pedagogicko-psychologického poradenstva. Chýba tu dobrá vôľa, milosrdenstvo, ústretovosť, empatia a dobro. Staroveká rímska právna zásada, že „ius est ars boni et aequi“, že právo je umenie dobrého a spravodlivého zo strany žalovaného nie je naplnená. Žalobca na opakovaných jednaniach navrhol, aby mu bolo umožnené využívať sociálne zariadenia žalovaného, s tým, že zabezpečí ich upratovanie, na čo žalovaný uviedol, že je to v rozpore so záujmami Slovenskej republiky.

12. Právny zástupca žalovaného v záverečnom návrhu poukázal na všetky doterajšie vyjadrenia,. Tak ako medzi spoluvlastníkmi nemôže, čo ma urobiť tretia osoba, ani tretia osoba nemá právo zasahovať do vzťahov spoluvlastníkov. Žalobca užíva predmetné nebytové priestory bez akéhokoľvek právneho dôvodu. Nemá žiadnu nájomnú zmluvu ani s mestom ani so štátom, je bezdôvodným užívateľom.

13. Právny zástupca intervenienta v záverečnom návrhu poukázal na svoje prednesy a písomné vyjadrenie. Súhlasí aj s vyjadrením právneho zástupcu žalobcu. Žalovaný Mestu bráni uzatvoriť nájomnú zmluvu na priestory, ktoré sú v spoluvlastníckom vzťahu. Žalovanému dali návrh ako si rozdeliť tieto priestory. Žalovaný si však dal podmienku, že Mesto by malo vypratá priestory, ktoré neprenajalo, čo je preňho neprijateľná.

14. Podľa § 76 Civilného sporového poriadku ( ďalej len CSP),samostatné spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom ide o samostatné práva a povinnosti a každý koná sám za seba. Súd rozhoduje o každom nároku a povinnosti samostatne.

15. Podľa § 77 CSP, nerozlučné spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom ide o také spoločné práva alebo povinnosti, že sa rozsudok musí vzťahovať na každého, kto vystupuje ako žalobca alebo žalovaný; procesný úkon jedného z nich platí i pre ostatných.

16. Podľa § 81 CSP, intervenient je ten, kto sa zúčastňuje na konaní popri žalobcovi alebo žalovanom a má právny záujem na výsledku konania.

17. Podľa § 82 ods. 1 a 2 CSP, intervenient vstupuje do konania z vlastného podnetu alebo na základe oznámenia o spore podľa § 86 písomným podaním. Vstup intervenienta je prípustný počas celého konania.

18. Podľa § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

a) splnení povinnosti,

b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,

c) určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo

d) určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

19. Podľa § 228 ods. 1 CSP, výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre strany a pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku, ak nie je ustanovené inak.

20. Podľa § 228 ods. 2 CSP, výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní.

21. 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 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

22. Podanou žalobou sa žalobca domáhal vydania rozsudku, ktorým by súd určil, že žalovaný ako podielový spoluvlastník spornej nehnuteľnosti, je povinný udeliť Mestu Vranov nad Topľou, ako druhému podielovému spoluvlastníkovi písomný súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy a to na spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1 k stavbe medzi mestom Vranov nad Topľou ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom. Toto svoje právo odvodzoval od skutočnosti, že od roku 2002 je nájomcom predmetnej nehnuteľnosti a poukazoval aj na povahu činnosti, ktorú vykonáva žalobca a to vyučovací proces. Podľa jeho tvrdenia Mesto Vranov nad Topľou aj chcelo s ním uzatvoriť nájomnú zmluvu na predmetnú nehnuteľnosť, avšak druhý spoluvlastník a to žalovaný odmietol Mestu Vranov nad Topľou udeliť takýto súhlas. Žalovaný žiadal, aby súd túto žalobu zamietol z dôvodu, že na strane žalobcu nie je aktívna legitímácia a poukázal na ustanovenie § 139 Občianskeho zákonníka. Žalobca toto tvrdenie žalovaného vyvracal skutočnosťou, že do konania na strane žalobcu vstúpil intervenient Mesto Vranov nad Topľou ako druhý podielový spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti. V prednesoch zmierovacieho konania žalobca dôvodnosť svojej žaloby prezentoval tým, že druhý spoluvlastník Mesto Vranov nad Topľou s ním chce uzavrieť predmetnú nájomnú zmluvu, avšak pripustil, že okrem polovice spornej nehnuteľnosti, ktorá by po rozdelení nehnuteľností podľa užívacieho stavu pripadla žalovanému, bude užívať aj časť nehnuteľnosti, ktorá by mala po rozdelení nehnuteľnosti podľa užívacieho stavu patriť žalovanému a to konkrétne sociálne zariadenia a práve pre túto skutočnosť, že ak by sa uzavrela nájomná zmluva zo strany oboch spoluvlastníkom spornej nehnuteľnosti, žalobca by využíval aj nehnuteľnosti žalovaného a to sociálne zariadenia.

23. Všetci spoluvlastníci majú právo držať a užívať predmet svojho spoluvlastníctva, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním, a to v rozsahu zodpovedajúcom veľkosti ich podielov. Aby však toto právo mohlo byť vôbec realizované, zákon ustanovuje, ako sa pri pluralite vlastníkov jednej veci vyjadruje podiel jednotlivých spoluvlastníkov na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoločného vlastníctva k veci a zároveň určuje spôsob, pomocou ktorého sa vytvára vôľa spoluvlastníkov hospodáriť so spoločnou vecou.

24. Účelom vstupu intervenienta do sporu je, aby vlastnými procesnými úkonmi podporoval stranu sporu, na ktorej vystupuje. Intervenient má právny záujem na výsledku sporu, ktorý vyplýva z hmotného práva. V procesnej rovine ide o záujem, aby spor vyhrala strana, ktorú intervenient v spore podporuje. Otázkou, či v konkrétnom prípade existuje právny záujem intervenienta na výsledku sporu, je potrebné posúdiť v závislosti od toho, či bude rozsudok záväzný subjektívne (iba medzi žalobcom a žalovaným), alebo či bude záväzný aj pre intervenienta.

25. Ak je rozsudok záväzný subjektívne iba medzi stranami sporu, a contrario platí, že voči intervenientovi záväzný nie je. Na základe subjektívne záväzného rozsudku nie je intervenient aktívne či pasívne legitimovaný v exekúcii, v ktorej sa rozsudok vykonáva (nemá procesné postavenie oprávneného ani povinného).

26. Ak má niekto v spore vystupovať ako subjekt núteného spoločenstva (§78), teda, ak je jeho účasť v procesnom spoločenstve predpokladom pre úspech v spore, musí sa stať procesným subjektom na základe žaloby alebo na základe návrhu žalobcu na prístupenie do konania podľa § 79 Civilného sporového poriadku; inak je úspech žalobcu v spore vylúčený. Ak žalobca takúto osobu ako subjekt núteného procesného spoločenstva v žalobe neoznačil, nie je tento nedostatok možné zhojiť tým, že osoba vstúpi do konania ako intervenient. Napríklad, ak žaloba o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva neoznačuje za strany sporu všetkých spoluvlastníkov, nemení prípadný vstup opomenutého spoluvlastníka do konania (v postavení intervenienta) nič na tom, že žaloba musí byť zamietnutá.

27. Na základe vykonaného dokazovania súd mal zato, že žalobe nie je možné vyhovieť a žalobu zamietol a to z dôvodu ako ustanovuje § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktoré výslovne ustanovuje, ktorý subjekt je oprávnený podať určovaciu žalobu v prípade, ak vlastníci nehnuteľnosti sa nedohodnú na hospodárení s nehnuteľnosťou.

28. Uzavretie nájomnej zmluvy jednoznačne je hospodárením so spoločnou vecou. V danom prípade žalobca tvrdí, že z dôvodu, že druhý spoluvlastník a to žalovaný neudelil súhlas druhému spoluvlastníkovi Mestu Vranov nad Topľou na uzavretie nájomnej zmluvy, k uzavretiu nájomnej zmluvy nedošlo. Túto skutočnosť potvrdili aj žalovaní. V danom prípade zákon túto situáciu rieši §139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý hovorí, že pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina nedosiahne, rozhodne o hospodárení so spoločnou vecou súd na návrh ktoréhokoľvek vlastníka. To znamená, že ak v danom prípade ide o nehnuteľnosť, ktorá má dvoch vlastníkov, nastala rovnosť hlasov, kedy jeden spoluvlastník je ochotný uzavrieť nájomnú zmluvu, druhý spoluvlastník nájomnú zmluvu uzavrieť odmieta, návrh na rozhodnutie môže podať ktorýkoľvek spoluvlastník. V danom prípade z logického chápania teda vyplýva, že teda spoluvlastník ktorému druhý spoluvlastník nechce udeliť súhlas, by mal podať takú žalobu. V danom prípade sa však tak nestalo, žalobu podala tretia osoba, ktorá vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti nie je v žiadnom vzťahu. Teda chýba tu aktívna legitímácia, preto z dôvodu nedostatku aktívnej legitímácie súd žalobu zamietol.

29. Aj keď v konaní na strane žalobcu vystupuje, ako intervenient jeden z dvoch spoluvlastníkov a to Mesto Vranov nad Topľou súd mal zato, že vstup tohto intervenienta do konania na strane žalobcu však nezhojilo nedostatok aktívnej legitímácie na strane žalobcu, nakoľko rozsudok, vydania ktorého sa domáha žalobca, v danom konaní nie je rozsudkom s rozšírenou záväznosťou. Rozšírenú záväznosť rozsudku má vyplývať s ustanovením Civilného sporového poriadku alebo z osobitného zákona. Civilný sporový poriadok v § 228 ods.1 a 2 určuje, kedy sú prípady rozšírenej záväznosti rozsudku, čo daný prípad nie je a taktiež ani ustanovenie § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka ani žiaden iný osobitný predpis neustanovuje, že rozsudok, vydania ktorého sa domáha žalobca, by mal rozšírenú záväznosť. To znamená, že aj keď druhý spoluvlastník vystupuje na strane žalobcu, ako intervenient, vydanie takéhoto rozsudku by pre intervenienta a to Mesto Vranov nad Topľou nebol záväzný a teda vstupom intervenienta do konania nedošlo k zhojeniu nedostatku aktívnej legitímácie.

30. V danom prípade teda nepodal žalobu subjekt, ktorý v zmysle ustanovení § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka žalobu podať mohol, to znamená spoluvlastník, ktorému súhlas druhého spoluvlastníka udelený nebol a teda z dôvodu nedostatku aktívnej legitímácie bola žaloba zamietnutá.

31. Pokiaľ ide o ďalšie navrhnuté dôkazy a to vykonanie obhliadky na mieste samom, ako aj predloženie dôkazov, ktoré budú preukazovať rokovania medzi spoluvlastníkmi Mestom Vranov nad Topľou a žalovaným v rámci udelenia súhlasu na uzatvorenie nájomnej zmluvy, súd tieto dôkazy nevykonal z dôvodu, že vykonanie týchto dôkazov by nijakým spôsobom nezohojilo skutočnosť, že žalobu nepodala osoba, ktorá má byť aktívne legitimácia v zmysle ustanovení zákona.

32. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

33. Podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

34. Keďže v danom prípade bol žalovaný úspešný v celom rozsahu, súd mu priznal plnú náhradu trov konania s tým, že o výške náhrade trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku vo veci samej. Toto uznesenie vydá vyšší súdny úradník.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia písomne na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne ( odvolacie dôvody ) a čoho sa odvolateľ domáha ( odvolací návrh ).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.