

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 18C/446/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2115224336
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 10. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Skubáková
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2017:2115224336.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava sudkyňou JUDr. Katarínou Skubákovou v právnej veci sporu žalobcu: MILS, s.r.o., IČO: 36743275, Hospodárska 55, Trnava, proti žalovanému: N. W., B. XX.X.XXXX, O. X. L. XX, O., právne zastúpený: JUDr. Dušan Slanina, advokát, Horné Bašty 25, Trnava, o zaplatenie 850,- eur s príslušenstvom, t a k t o

rozhodol:

I. Žaloba sa zamietá.

II. Žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 30.9.2015, domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu 850,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 425,- eur od 26.2.2013 do zaplatenia, a s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 425,- eur od 26.10.2013 do zaplatenia ako aj náhradu trov konania.

2. Žalobca žalobu zdôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na I. Č.. XXXX L. W.Ú.. O. (ďalej aj len "nehnuteľnosti") spolu so žalovaným v podiele 1, pričom žalovaný prenajal predmetné nehnuteľnosti spoločnosti NEKA TRADE spol. s r.o., pričom dohodnuté nájomné predstavuje sumu 850,- eur. Prenajatie realizoval žalovaný bez súhlasu žalobcu, čím ho vylúčil z rozhodovania o spoločnej veci a výnos si prisvojil vcelku. Za mesiac január 2013 poberal nájom vo výške 850,- eur a za mesiac september 2013 poberal nájom vo výške 850,- eur. Žalobca sa domáhal zaplatenia odplaty na základe právneho vzťahu podielového spoluvlastníctva so žalovaným, ktorý dal do prenájmu spoločnú vec, s mesačnou výškou nájmu 850,- eur, nakoľko mal spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti o veľkosti 1.

3. K žalobe žalobca pripojil: - výpis z listu vlastníctva č. XXXX L. W.Ú.. O., výpis z obchodného registra spoločnosti MILS, s.r.o., výpis zo živnostenského registra nájomcu, Zmluvu o odplatnom prenájme priestorov zo dňa 22.12.2012 (čl. 9).

4. Súd žalobe v celom rozsahu vyhovel vydaním platobného rozkazu č.k. 18C/446/2015-17 zo dňa 13.5.2016. Proti uvedenému platobnému rozkazu podal žalovaný v zákonnej lehote odpor s odôvodnením a tunajší súd uznesením č.k. 18C/446/2015-26 zo dňa 9.1.2017 platobný rozkaz zrušil.

5. Žalovaný v odpore namietal žalobcom tvrdené skutočnosti. Žalovaný uviedol, že prenajal nehnuteľnosti nepresahujúce veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu, a to z dôvodu, že žalobca prostredníctvom konateľov útočil na žalovaného pri výkone jeho podnikateľskej činnosti. Ďalej žalovaný namietal, že žalobca neposkytol žiadne služby v súvislosti s nájmom (ochrana, údržba). Žalovaný tvrdil, že nikdy neužíval nehnuteľnosti nad rozsah spoluvlastníckeho podielu, pričom nehnuteľnosti kúpil na úver s právnym predchodcom žalobcu, ktorý súhlasil s rekonštrukciou. Ďalej žalovaný uviedol,

že sám splatil takmer celý úver, pričom dohodnutú časť užíval bez toho, aby ho právny predchodca žalobcu v držbe rušil. Problémy nastali podľa žalovaného, keď požadoval späť časť úveru, ktorý platil za právneho predchodcu žalobcu. Právny predchodca ponúkol na predaj spoluvlastnícky podiel za vysokú cenu, pričom po nevyužití predkupného práva bol spoluvlastnícky podiel prevedený na žalobcu, ktorého jedinými spoločníkmi a konateľmi sú deti právneho predchodcu žalobcu. Žalovaný poukázal na skutočnosť, že sám žalobca prenajal v roku 2014 časť spoločnej veci, pričom sám žalovaný bol len rád, že sa využije aj druhá polovica nehnuteľností, a preto v prenájme inej osobe nebránil a užívanie druhej polovice pripadajúcej žalobcovi akceptoval, aj keď nebol účastníkom zmluvy a žalobca mu neodvádzal časť jeho príjmu z nájmu. Žalovaný namietal, že by bol žalobca z užívania spoločných vecí vylúčený, mohol tieto nehnuteľnosti sám užívať (aj časť sám užíval, keď ich dal do nájmu v roku 2014), avšak tak v rozhodnom čase neurobil. Žalovaný poukázal na rozhodnutie Okresného súdu Trnava č.l. 38Cb/160/2009, v ktorom bolo konštatované, že žalovaný neužíval nehnuteľnosti nad rozsah svojho podielu. Taktiež žalovaný namietal premlčanie nároku žalobcu, nakoľko sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia za mesiace január 2013 a september 2013, pričom o výške nájmu z nájmovej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným a spoločnosťou NEKA TRADE s.r.o. sa dozvedel najneskôr na pojednávaní Okresného súdu Trnava vo veci 7Cb/2/2012, ktoré sa uskutočnilo dňa 15.11.2012. Najneskôr týmto dňom mal teda žalobca vedomosť o všetkých skutočnostiach potrebných na uplatnenie svojho nároku. Žalobca tak už v januári 2013 vedel, že žalovaný prijíma vždy najneskôr do 25. dňa v mesiaci nájomné od nájomcu za užívanie spoluvlastníckeho podielu. Žalovaný nájomné za mesiac január 2013 prijal dňa 17.1.2013 a nájomné za mesiac september 2013 prijal dňa 16.9.2013. Subjektívna premlčacia doba tak uplynula dňom 17.1.2015, resp. dňom 16.9.2015, a teda návrh na vydanie bezdôvodného obohatenia doručený súdu 30.9.2015 bol podaný po uplynutí subjektívnej premlčacej doby. K odporu doložil žalovaný výpis pohybov na účte za obdobie 1.12.2012 - 1.11.2013.

6. Vo vyjadrení zo dňa 19.6.2017 žalovaný uviedol, že žalobca nemá v konaní aktívnu legitimáciu, nakoľko obchodná spoločnosť žalobcu uzatvorila kúpnu zmluvu na spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach, na základe ktorého spoluvlastníctva sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia, v rozpore so zákonom z dôvodu nedodržania kogentného ustanovenia § 59a Obchodného zákonníka upravujúceho postup pri nadobúdaní majetku obchodnej spoločnosti v hodnote presahujúcej 10% výšky základného imania, keďže kúpna cena predmetných nehnuteľností, resp. podielu vo výške 94.000,- eur nebola určená znaleckým posudkom hoci predstavuje viac ako 14- násobok výšky základného imania obchodnej spoločnosti a tento posudok nebol uložený do zbierky listín pred zápisom vlastníckeho práva do osobitného registra, t.j. do katastra nehnuteľností. Keďže takáto zmluva nemôže v zmysle uvedeného ustanovenia nadobudnúť účinnosť a navyše je absolútne neplatná, podielovým spoluvlastníkom je aj naďalej T. B. U.. Taktiež poukázal na skutočnosť, že tunajší súd z rovnakých dôvodov rozhodol aj v ďalších konaniach 8C/152/2015 (zamietnutá žaloba v obdobnej veci), 7Cb/2/2012 a 17C/95/2012.

7. Žalobca vo vyjadrení k odporu zo dňa 22.6.2017 uviedol, že otázka, či prenajatá časť nehnuteľnosti zodpovedá veľkosti spoluvlastníckeho podielu je irelevantná, pretože v zmysle Občianskeho zákonníka k právnym úkonom k spoločnej veci sú oprávnení všetci spoluvlastníci. Žalovaný prekrúca skutočnosť, keď vydáva dožadovanie sa žalobcu svojich práv pri užívaní spoločnej veci za útoky na žalovaného pri výkone svojho podnikania. Prekročenie užívania veci nad rozsah podielu by malo byť možné len v prípade uzavretia dohody s ostatnými spoluvlastníkmi, resp. rozhodnutia štátneho orgánu, nie svojvoľným konaním spoluvlastníka na úkor iných spoluvlastníkov. Žalobca sa dožadoval užívania spoločnej veci, žiadal žalovaného o sprístupnenie nehnuteľností, navrhoval dohody o užívaní spoločnej veci, ale žalovaný nikdy adekvátne nereagoval, odmietal sprístupniť spoločné nehnuteľnosti. Už samotné uzavretie nájmovej zmluvy medzi žalovaným a treťou osobou je porušením spoluvlastníckych práv žalobcu, v dôsledku čoho sa žalobca domáha v zmysle ustanovení § 137 a nasl. Občianskeho zákonníka nároku na odplatu, ktorá je odvodená vo výške 1 z poberaného nájmu od tretej osoby žalovaným. Argumentácia údajnými nákladmi žalovaného na rekonštrukciu spoločnej veci je zavádzajúca. Taktiež tvrdenie o údajnom súhlase právneho predchodcu pre žalovaného považuje žalobca za nepravdivé a skreslené. Obdobne tvrdenie, že žalobca sa o spoločnú vec nikdy nestaral, ani ju neudržiaval nezodpovedá skutočnosti. Tvrdenie žalovaného o údajnom fiktívnom prevode spoluvlastníckeho podielu z právneho predchodcu žalobcu na žalobcu považuje žalobca za ohováranie a zavádzanie súdu. Žalovaný mal možnosť preukázať tieto svoje tvrdenia, pričom ich nepreukázal, a napriek právoplatným rozhodnutiam ohľadne relatívnej i absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ich stále používa. Žalovaný sústavne prekračoval svoje spoluvlastnícke oprávnenia s cieľom znemožňovať

užívať spoločné nehnuteľnosti a obmedzovať práva spoluvlastníka. Tým, že prenajal spoločnú vec bez vedomia a súhlasu žalobcu, len zmenil spôsob nadužívania spoločnej veci nad rámec jeho spoluvlastníckeho podielu. K rozsudku 38Cb/160/2009 žalobca uviedol, že v konaní nebol účastníkom, a teda jeho závery nemožno vzťahovať na konania, v ktorých účastníkom je. Od doby vyhlásenia uvedeného rozsudku vyšli najavo tiež ďalšie skutočnosti, ktoré v predmetnom konaní nemohli byť uplatnené, keď žalovaný po celý čas trvania vlastníctva bránil žalobcovi používať spoločnú vec, a to takým spôsobom, že ho odmietal vpustiť do nehnuteľnosti, pričom vyhlasuje, ako ich zveľaďoval za údajne vlastné prostriedky, pochádzajúce ale zo spoločného podnikania s právnym predchodcom žalobcu, ktoré si privlastnil a doteraz ich odmieta vysporiadať. Žalobca sa proti konaniu žalovaného bránil aj podaním negatívnej žaloby o vypratanie nehnuteľnosti v konaní sp. zn. 13C/195/2012, pričom právny zástupca žalovaného bol aj právnym zástupcom predchodcu žalobcu, pričom Zákon o advokácii zakazuje zneužívanie znalostí získaných počas zastupovania v neprospech klienta, a v danom konaní sa právny zástupca žalovaného odvoláva na takéto skutočnosti. Žalobca má za to, že z procesného hľadiska ide o porušenie ustanovení o rovnosti účastníkov. Žalobca poukázal na argumentáciu žalovaného, že aj sám žalobca v roku 2014 prenajal časť nehnuteľnosti tretej osobe, pričom v prenájme nebránil a ho akceptoval, aj keď nebol účastníkom zmluvy a žalobca mu neodvádzal časť jeho príjmu z nájmu, k čomu uviedol, že nepotreboval súhlas žalovaného k užívaniu spoločnej veci, nakoľko v danej dobe už žalovaný nebol spoluvlastníkom veci, a teda mu ani nevznikol nárok na to, aby mu žalobca odvádzať časť príjmu. Žalovaný sa vyjadruje o "druhej polovici", pričom ale táto nezodpovedá podielu vo výške 1, keďže žalovaný prenajal vec tretej osobe bez súhlasu spoluvlastníka vo vyššej výmere ako naňho pripadá. Právo na odplatu žalobca odvodzuje od § 137 a nasl. Občianskeho zákonníka, a to ako podiel na výnose zo spoločnej veci, v dôsledku čoho je nárok uplatnený v zákonnej trojročnej premlčacej dobe. Žalobca navrhol na preukázanie vo vyjadrení tvrdých skutočností ako dôkazy: výsluch právneho predchodcu žalobcu vo veci jeho údajného súhlasu, spisy tunajšieho súdu sp. zn. 8C/108/2010 a 37C/100/2012, výsluch N. X. B., spis tunajšieho súdu 7Cb/2/2012, žalobu právneho predchodcu žalobcu o usporiadanie majetku združenia sp. zn. 15Cb/52/2010, žalobu v spise sp.zn. 13C/195/2012 o vypratanie nehnuteľnosti, vykonanie obhliadky spoločnej veci.

8. Na pojednávaní konanom dňa 26.6.2017 súd stanovil stranám lehotu do termínu nasledujúceho pojednávania predložiť všetky návrhy na doplnenie dokazovania a súčasne uložil žalobcovi, aby súdu v lehote do 20 dní predložil listinné doklady preukazujúce zákonné nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu na predmetnej nehnuteľnosti v zmysle § 59a ObchZ.

9. V deň konania pojednávania 18.9.2017 doručil žalobca súdu vyjadrenie, v ktorom uviedol, že má zato, že námietka premlčania vznesená žalovaným je nedôvodná, nakoľko žalobca si uplatňuje nárok na odplatu za nadužívanie spoločnej veci v rámci všeobecnej premlčacej doby a súčasne žalobca priebežne posielal žalovanému množstvo výziev ohľadom usporiadania vzťahov pri užívaní spoločnej veci, v ktorých zároveň vyjadroval neakceptovateľnosť bezodplatného užívania veci žalovaným nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu. Uvedené výzvy obsahovali uplatnenie nároku na odplatu za nadužívanie spoločnej veci žalovaným, a teda nárok žalobcu bol u žalovaného uplatnený v rámci akejkoľvek premlčacej doby. Na preukázanie uvedenej skutočnosti predložil zásielky od žalobcu pre žalovaného z obdobia od 27.8.2010 do 2.5.2013. Taktiež uviedol, že tvrdenie žalovaného, že sa žalobca mohol dozvedieť o nájme žalovaného zo zápisnice neobstojí nakoľko, toto nie je jednoznačným tvrdením o uzavretí nájmovej zmluvy žalovaným s príslušnými náležitosťami, vrátane podmienok nájmu, bez poznania ktorých náležitostí nie je možné podať kvalifikovanú žalobu na uplatnenie nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia vyplývajúceho z poberania príjmu z nájmu spoločnej veci. Žalobca má za to, že v danom konaní ide o samostatný právny nárok vyplývajúci z nadužívania spoluvlastníckeho podielu žalovaným, teda nie z titulu bezdôvodného obohatenia. Právny názor o samostatnom právnom nároku na odplatu vyplývajúcom z titulu nadužívania bol tiež prezentovaný tunajším súdom v konaní 7Cb/2/2012 a nebolo by v súlade s princípom právnej istoty, ak by zmenená právna kvalifikácia postihla toho, kto konal v zmysle už vysloveného právneho názoru príslušného súdu. Podľa Občianskeho zákonníka je premlčacia doba trojročná, pričom žalobca sa dozvedel o skutočnom právnom vzťahu medzi žalovaným a treťou osobou až doručením kópií zo spisu tunajšieho súdu advokátskej kancelárii žalobcu dňa 21.1.2016. Preto aj v prípade kvalifikovania žalobného nároku ako nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia, má žalobca za to, že premlčacia doba nemohla uplynúť vzhľadom na dátum doručenia oznámenia. Na preukázanie uvedenej skutočnosti predložil ako dôkaz listinu zaslanie kópií zo spisu OS TT z 12.1.2016. V zmysle katastrálneho zákona je žalobca podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností na základe rozhodnutia štátneho orgánu, pričom rozhodnutie je právoplatné. Žalobca má za to, že takéto

rozhodnutie môže byť zmenené len príslušným štátnym orgánom, ktorému prísluší rozhodovanie vo veciach katastra alebo na základe rozhodnutia súdu. Do súčasnosti žiadne také rozhodnutie nebolo vydané. Aktívna legitímácia žalobcu vyplýva z rozhodnutia katastrálneho úradu o povolení vkladu a jeho zápise v katastri nehnuteľností. Žalobca kúpil podiel na predmetných nehnuteľnostiach v rámci výkonu svojej podnikateľskej činnosti ktorými sú realitná činnosť, prenájom nehnuteľností. Takýto výkon činností predmetov podnikania je obsahom pojmu obvyklý obchodný styk, pri ktorom sa neuplatňujú obmedzenia vyplývajúce z § 59a ods. 1 a 2 ObchZ. Žalobca ako podnikateľský subjekt pôsobiaci na realitnom trhu má za to, že kúpna cena zodpovedala v danom čase a priestore trhovej ceny. Stanovenie ceny vychádzalo z dostatku informácií, a to tak konkrétnych ako i všeobecných. Zároveň ako dôkaz o nepravdivosti tvrdenia o nadhodnotenej kúpnej cene možno uviesť znalecký posudok z roku 2005 N.. V., kde odhad všeobecnej hodnoty 1 spoluvlastníckeho podielu bol po prepočte 99.581,76 eur a znalecký posudok N.. Z. z roku 2016, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu podielu na 128.500,- eur. Kúpna cena bola stanovená vo výške 94.000,- eur. Samotné konanie žalovaného, ktorým slovné i fyzicky bránil v prístupe do spoločných nehnuteľností bolo marením možnosti dať vyhotoviť akýkoľvek znalecký posudok, a právnu ochranu nemôže požívať ten, kto zapríčinil daný stav. Žalobca opätovne poukázal tiež na právoplatne skončené konania, ktorých predmetom bola relatívna a absolútna neplatnosť kúpnej zmluvy, ktoré inicioval žalovaný. Vo vyjadrení navrhol žalobca na preukázanie svojich tvrdení ako dôkazy: zásielky od žalobcu pre žalovaného za obdobie od 27.8.2010 do 2.5.2013 (čl. 55-89), zápisnice z pokusu o vstup z 1.2.2011 na nehnuteľnosti, zápisnicu o priebehu vstupu z 19.2.2011 na nehnuteľnosti, list právneho zástupcu žalovaného právneho zástupcovi právneho predchodcu žalobcu zo dňa 11.11.2009, spis 7Cb/2/2012 a dôkazy doň vložené žalobcom, zaslanie kópií zo spisu tunajšieho súdu z 12.1.2016, zmluvu o poskytovaní právnej pomoci z 31.12.1995, Dodatok č. 1 k zmluve o poskytovaní právnej pomoci z 31.12.1995, Zápis z rozdelenia Združenia podnikateľov NE-KA - zo dňa 31.5.2006, výpis z LV č. 9899, výpis zo živnostenského a obchodného registra žalobcu, znalecký posudok z roku 2005 a 2016, ktorý navrhol predložiť žalovaným a výsluch svedkov za účelom preukázania nadužívania T. B. U.. H. N.. X. B.. Na pojednávaní v uvedený deň dodal k predchádzajúcim tvrdeniam vo vyjadreniach, že v danom prípade ide o premlčaciu dobu podľa § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka, teda premlčacia doba je desaťročná, nakoľko ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, a to z toho dôvodu, že žalovaný po celý čas bránil žalobcovi v užívaní spoločnej veci, s tým, aby zabránil jeho podnikateľskej činnosti. Uviedol, že požiadavka vyhotoviť znalecký posudok pred vložením kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bola v podstate znemožnená samotným žalovaným. A defacto sa týmto spôsobom poskytuje právna ochrana žalovanému v jeho protiprávnom konaní. Uvedená požiadavka je proti samotnému zmyslu výkladu ustanovení ObchZ, zmyslom ktorých mala byť predovšetkým ochrana spoločnosti pred nadhodnoteným vkladom, alebo prevodmi, ktoré by poškodzovali samotnú spoločnosť, prípadne jej veriteľov. Tunajší súd už viackrát právoplatne konštatoval, že kúpna zmluva nie je neplatná, a ak vo viacerých rozhodnutiach vychádzal z toho, že žalobca je spoluvlastníkom nehnuteľností, nie je v súlade s požiadavkami právnej istoty, pokiaľ by túto otázku bez ďalšieho začal posudzovať odlišne. Poukázal na rozhodnutie NS ČR sp. zn. 31Cdo/3986/2009, ktorého zmyslom bolo, že nedodržanie rigorózneho požiadavky vloženia zmlúv do Zbierky listín nemožno bez ďalšieho skúmania považovať ako neplatné zmluvy alebo neúčinné zmluvy. Je tam treba ďalej skúmať okolnosti, za akých takáto zmluva bola uzavretá, vrátane kúpnej ceny, či táto kúpna cena zodpovedá trhovej cene resp. či kúpna cena výrazne neprevyšuje trhovú cenu teda nejde o nadhodnotenie predmetu kúpy. Vecná legitímácia bola už vyriešená v konaniach o neplatnosť kúpnej zmluvy. V súčasnosti už sú dotknuté ustanovenia z Obchodného zákonníka vypustené a vzťahujú sa iba na akciovú spoločnosť, u ktorej sa predpokladá široké portfólio spoluvlastníkov.

10. Žalovaný na uvedenom pojednávaní uviedol, že žalobca nedal podnet na preskúmanie právoplatnosti povoleného vkladu podielu, ktorý bol nadobúdaný v septembri 2009 na základe kúpnej zmluvy, dňa 2.12.2016 sám súd vyzval žalobcu v konaní 8C/152/2015 k predloženiu dôkazov na základe ktorých je žalobca podielovým spoluvlastníkom s vecnou aktívnou legitímáciou. Súd žalobcom predložené dôkazy považoval za nedostatočné a na základe nedostatku vecnej legitímácie žalobu zamietol s konštatovaním, že kúpna zmluva je právne neúčinná, napriek názoru žalovaného, ktorý tvrdil, že sa jedná okrem neúčinnosti zmluvy aj o jej neplatnosť. V ďalších konaniach sp. zn. 7Cb/2/2012 kde je žalobcom spoločnosť MILS s.r.o. a žalovaným N. W. o zaplatenie istiny 36.000 eur, súd žalobu zamietol s poukazom na nedostatok aktívnej legitímácie na strane žalobcu. V ďalšom konaní vedenom pod sp. zn. 17C/95/2012, v ktorom je žalobcom N. W. ako podielový spoluvlastník na predmetnej nehnuteľnosti a žalovaným spoločnosť žalobcu o zrušenie podielového spoluvlastníctva a reálne vyporiadanie podielového spoluvlastníctva bola žaloba zamietnutá s poukazom na ust. § 59a ObchZ a s poukazom na nedostatok vecnej pasívnej legitímácie spoločnosti MILS, s.r.o. Predmetná vec je

vo veci samej právoplatná. K tvrdeniam o nadobudnutí podielu na nehnuteľnostiach v rámci bežného obchodného styku uviedol, že to iba tvrdenie dodatočné, aby spoločnosť zastrela svoje opomenutie pri nadobúdaní podielu v r. 2009.

11. Podaním doručeným súdu dňa 12.10.2017 oznámil T. B. U.. (Č.V. XX, O.) svoj vstup do konania v pozícii intervenienta, pričom svoj právny záujem odvodzoval z postavenia právneho predchodcu žalobcu v spoluvlastníckom podiele vo výške 1 na predmetných nehnuteľnostiach s poukazom na prednesený právny názor súdu o spochybnení vecnej legitímácie žalobcu, na základe čoho by mal byť vlastníkom podielu on. Podaním doručeným súdu dňa 13.10.2017 navrhol žalovaný, aby súd rozhodol, že vstup intervenienta do konania je neprípustný. Súd uznesením vyhláseným na pojednávaní dňa 13.10.2017 č.k. 18C/446/2015-160 rozhodol o neprípustnosti vstupu intervenienta do konania pre nedostatok právneho záujmu na výsledku konania.

12. Žalobca právom záverečnej reči uviedol, že právoplatnosť nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu vyplýva z rozhodnutia katastrálneho úradu, ktorému boli predložené všetky potrebné doklady na príslušné rozhodnutie. Medzi týmito bol aj výpis z obchodného registra, v ktorom sú zachytené predmety podnikania spoločnosti, ku ktorým patrí realitná činnosť, prenájom nehnuteľností, teda i nakladanie s nehnuteľnosťami. Na to, aby spoločnosť mohla získať takéto oprávnenie, musela splniť určité podmienky v zmysle živnostenského zákona. Tieto podmienky boli splnené, živnostenský úrad vydal živnostenský list spoločnosti žalobcu na tieto činnosti, na základe živnostenského oprávnenia boli tieto činnosti zapísané do obchodného registra, zároveň so vznikom spoločnosti. Na základe zapísania týchto predmetov činnosti spoločnosť žalobcu vykonávala a ďalej vykonáva činnosti v oblasti nehnuteľností, čo potvrdil i sám žalovaný vo svojom vyjadrení. Na pojednávaní dňa 18.9.2017 žalovaný uviedol „dnes ponúka žalobca podiel na nehnuteľnosti na predaj za 180.000 a odvoláva sa na posudok pána Záreckého“. Všeobecne sa pri obchodnej činnosti predáva za vyššiu cenu ako je nákupná. Rozdiel sa hovorí obchodná marža, na základe ktorej podnikateľský subjekt dosahuje zisk, čo je vlastne cieľom každého podnikania. Uvedené konštatovanie zároveň protirečí sústavným vyjadreniam, že ide o tzv. dodatočné tvrdenie o podnikateľskej činnosti žalobcu. Žalobca nemá žiadnu povinnosť oboznamovať žalovaného s podnikateľskou činnosťou žalobcu. Máme za to, že žalovaný v podstate od nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu žalobcom mu svojim konaním znemožňoval v jeho podnikateľskej činnosti a do súčasnosti mu v jeho podnikateľskej činnosti znemožňuje. Toto konanie je konaním úmyselným. Žalobca žalovaného mnohokrát vyzval na usporiadanie vzťahov, v rámci užívania nehnuteľností a zároveň ho vyzval na zaplatenie odplaty v dôsledku toho, že žalovaný si sám prisvojil rozhodovanie o celej nehnuteľnosti. Zároveň tieto výzvy obsahuje konanie 7Cb/2/2012. Žalobca svoj nárok na odplatu uplatnil už priamo u žalovaného dňa 31.1.2013 vo výzve. Obdobná výzva bola tiež z 28.2.2013, z 30.3.2013 ako i v predchádzajúcich rokoch, ktoré boli navrhnuté príkladmo vo vyjadrení žalobcu z 18.9.2017. Zároveň poukázal na množstvo zápisníc o priebehu vstupu na nehnuteľnosti L. W. X, O., ktoré sa nachádzajú v uvedenom spise a ktoré dokazujú, že išlo a stále ide o úmyselné konanie žalovaného pri užívaní spoločných nehnuteľností, pričom pri úmyselnom konaní žalovaného je premlčacia doba desať rokov, v kontexte celého tohto konania žalovaného je nárok žalobcu uplatnený v rámci premlčacej doby. Žalovaný zmenil len formu tohto nadužívania, keď zo svojej podnikateľskej činnosti to previedol na tretiu osobu, teda svojho nájomcu bez toho, že by o tom spoluvlastníka informoval, čím defacto opäť svojvoľne rozhodoval o celej nehnuteľnosti. Právna konštrukcia, že žalovaný previedol na tretiu osobu len užívanie svojho spoluvlastníckeho podielu neobstoí. Spoluvlastníci sú z právnych úkonov k spoločnej veci oprávnení spoločne. Nevykonanie navrhovaných dôkazov je v rozpore s tým, že by sa dokázalo, že konanie žalovaného a jeho nájomcu je v rozpore s existujúcimi právnymi predpismi, judikatúrou, ako i v rozpore s dobrými mravmi. V Rozsudku KS TT 9Co/161/2016 vo veci o vypratanie nehnuteľnosti a odstránenie reklamno-informačného zariadenia z nehnuteľnosti, súd nariadil vypratanie nájomcu žalovaného. Na základe uvedeného žiadal žalobca, aby súd žalobe vyhovel a priznal žalobcovi náhradu trov konania.

13. Žalovaný právom záverečnej reči uviedol, že sa pridrižava doterajších vyjadrení pričom žalobca ani nebol oprávnený na podanie žaloby, keďže tunajší súd v troch konaniach a to 8C/159/2015 a 7Cb/2/2012 a v právoplatne skončenom konaní 17C/95/2012 vyslovil, že spoločnosť MILS, s.r.o. pri nadobúdaní spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľností Pri Kalvárii 5, Trnava, nepostupovala v súlade s ust. § 59a ObchZ a nie je riadnym a zákonným podielovým spoluvlastníkom, keď kúpna zmluva nie je účinná, a tak z uvedeného dôvodu nemá žalovaný v tomto konaní aktívnu vecnú legitímáciu. Ustanovenia § 59a ods. 1 ObchZ v spojení s § 59a ods. 3 ObchZ sú všeobecne záväzné

ustanovenia, kde je právna norma jednoznačne a nad akúkoľvek pochybnosť jasne formulovaná. Obchodná spoločnosť má povinnosť v prípade nadobúdania majetku za protihodnotu vo výške najmenej 10% hodnoty základného imania určiť hodnotu znaleckým posudkom a tento posudok spoločne so zmluvou vložiť do Zbierky listín OR predtým ako sa vykoná zápis do osobitnej evidencie v tomto prípade do katastra nehnuteľností. Z textu platnej právnej normy nie je možné ani teleologickým výkladom vyvodiť záver, že neúčinnosť zmluvy ako priamy dôsledok nedodržania postupu nastáva iba v prípade, že dôjde k poškodeniu nadobúdajúcej spoločnosti na jej úkor, alebo na úkor prípadných veriteľov. Pokiaľ by úmyslom zákonodárcu bolo vyvolať tento následok len v prípade, že hodnota predmetu zmluvy nebola v zmluve stanovená na základe ZP, čo sa v tomto prípade však nestalo. Nie je možné na predmetnú vec aplikovať ani žalobcom uvádzané rozhodnutia NS ČR 31Cdo/3986/2009 zo dňa 8.2.2012 a to predovšetkým z dôvodu odlišnosti predmetnej otázky v ČR a v SR, nielen preto, že ust. § 196a ods. 3 českého OBZ nebolo totožné s ust. § 59a ObchZ, pričom český obchodný zákonník bol zrušený k 1.1.2014 s náhradou zákonom o obchodných korporáciách, ale aj z dôvodu, že ochrana bola na európskej úrovni upravená iba kapitálovou smernicou, ktorá nevyvoláva priame právne účinky a ponecháva na jednotlivých členských štátoch, aké sankcie za porušenie týchto povinností vo svojich právnych predpisoch uzákonia. Kým teda v českom obchodnom zákonníku priama sankcia nebola uvedená a neplatnosť takejto zmluvy sa posudzovala iba s pohľadom na ďalšie ustanovenia Obchodného a Občianskeho práva, Slovenský obchodný zákonník priamo uzákonil neúčinnosť zmluvy. S ohľadom na uvedené žalobca nemá aktívnu vecnú legitimáciu v tomto konaní, keďže kúpna zmluva, od ktorej žalobca odvodzuje svoje vlastnícke právo do dnešného dňa nenadobudla účinnosť a je priamo neplatným právnym úkonom. Rozhodnutie príslušného katastrálneho úradu nemá konštitutívne účinky samo o sebe, ale iba v spojení s platným a účinným nadobúdacím titulom v tomto prípade kúpnu zmluvou. Žalovaný neužíval viac ako pripadá na jeho spoluvlastnícky podiel. Užíval len budovu o výmere 313 m² a prístup k nej, pričom ostali nevyužitú časť celého obdobia ďalšie budovy o výmere 77 m², sklad a ďalší sklad o výmere 75 m² a pozemok o výmere 458 m² spolu nevyužitá výmere 610 m². Žalobcovi nárok na vydanie polovice nájomného prijatého žalovaným na užívanie jeho spoluvlastníckeho podielu ani nevznikol, keďže zo strany žalovaného nedošlo k nadužívaniu spoločnej veci žalovaným, dohodnutý nájom nespočíva vo výške odplaty za užívanie nehnuteľnosti, ale za užívanie aj vnútorného vybavenia prevádzky, ktoré v rozhodnom období bolo výlučným vlastníctvom žalovaného a navyše žalobca nevykonáva ani nevykonával v rozhodnom období žiadnu povinnosť z povinností prenajímateľa. Neposkytoval mu žiadne služby a servis, ktorý súvisí s reálnym užívaním nehnuteľnosti nájomcom. Teórie žalobcu o údajnom porušovaní advokátskeho poriadku právnym zástupcom žalovaného nemajú oporu v skutkovom stave a navyše boli vyvrátené aj advokátskou komorou v písomnej forme z r. 2016, ktorá bola doručená sťažovateľovi konateľovi spoločnosti MILS, s.r.o.. Právny zástupca nezastupoval domnelého právneho predchodcu žalobcu, ale poskytoval právne poradenstvo vtedajšiemu združeniu fyzických osôb NEKA. Pokiaľ žalobca argumentuje konaním 7Cb/2/2012 je táto jeho argumentácia prinajmenšom zvláštna, nielen preto, že v tomto konaní bol pred súdom prvej inštancie neúspešný, ale aj preto, že samotný jeho postup v tomto konaní preukazuje, že jeho úmyslom nikdy nebolo reálne predmetné nehnuteľnosti užívať, ale jeho cieľom bolo vždy iba šikanovať žalovaného z dôvodu osobných vzťahov. Celý žalobný nárok za mesiace január a september je premlčaný, keď žalovaný v tomto konaní tvrdil, že žalobca sa o prenájme časti nehnuteľností ako aj o ďalších rozhodných náležitostiach prenájmu dozvedel najneskôr 15.11.2012 na pojednávaní v konaní 7Cb/2/2012, pričom žalovaný tieto tvrdenia upravil tak, že žalobca sa o všetkých rozhodných skutočnostiach nájmu dozvedel najneskôr 7.6.2012, a to prevzatím kópie nájomnej zmluvy medzi žalovaným a nájomcom NEKATRADE s.r.o., v ktorej je uvedená výška mesačného nájomného 850 eur s jeho splatnosťou do 25. dňa kalendárneho mesiaca. Uvedenú nájomnú zmluvu si sám žalobca vybral zo spisu tun. súdu 7Cbr/26/2012, v ktorej vystupoval v pozícii navrhovateľa na výmaz spoločnosti NEKATRADE s.r.o. z OR z dôvodu, že táto nemala jeho súhlas ako podielového spoluvlastníka na zriadenie sídla spoločnosti v mieste podnikania na adrese Pri Kalvárii 5 v Trnave. Žalobca za vyhotovenú kópiu nájomnej zmluvy zaplatil 7.6.2012 0,20 eur a táto tvorí súčasť žaloby z 30.9.2015. Na základe uvedeného premlčacia doba začala plynúť dňom 8.6.2012 a uplynula dňom 8.6.2014, žaloba bola podaná 30.9.2015, znamená to, že k podaniu žaloby došlo až po 15-tich mesiacoch po uplynutí premlčacej lehoty. K pridanej 10 ročnej premlčacej lehote uvádzame, že treba rozlišovať subjektívnu a objektívnu premlčaciu lehotu, pričom zo strany žalovaného nešlo o úmysel obohatiť sa na úkor žalobcu, ale užívanie svojho podielu treťou osobou, nakoľko v danom čase ukončil svoju podnikateľskú činnosť okrem iného zo zdravotných dôvodov a pokračoval v splácaní spoločne prevzatého úveru s domnelým právnym predchodcom žalobcu aj po skončení podnikania, keď z celkom prevzatého úveru na kúpu nehnuteľnosti v r. 2006 splatil sám žalovaný 6.820.000 zo sedem miliónov, domnelý právny

predchodca sám nezaplatil nič, a spoločne domnelý právny predchodca spolu so žalovaným splatili 280.000. Na základe všetkých uvedených skutočností navrhol, aby súd žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietol.

14. K tvrdeniu žalovaného ohľadom subjektívneho premlčania nároku žalobca dodal, že predložená zmluva na čl.9 spisu nezodpovedala skutočnej úprave zmluvných vzťahov, o ktorej sa žalobca dozvedel až 21.1.2016 a z listu Okresného súdu Trnava, ktorý bol napísaný 12.1.2016 a išlo o konanie 13C/195/2012. Žalovaný nikdy neinformoval o skutočnom nájomnom vzťahu, ktorý uzavrel s treťou osobou, v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka je takýto právny úkon neplatný, k čomu dospel aj tunajší súd v rozhodnutí 13C/195/2012.

15. Predmetom konania je požiadavka žalobcu na zaplatenie sumy 850,- eur titulom nadužívania nehnuteľnosti v spoluvlastníctve žalobcu a žalovaného, zodpovedajúce príslušenstvo a náhrada trov konania.

16. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dokladmi predloženými stranami, a to konkrétne výpisom z listu vlastníctva Č.. XXXX L. W.Ú.. O. (čl.3), výpisom z obchodného registra spoločnosti MILS, s.r.o., výpisom zo živnostenského registra nájomcu, Zmluvou o odplatnom prenájme priestorov zo dňa 22.12.2012 (čl. 9), výpisom pohybov na účte za obdobie 1.12.2012 - 1.11.2013 (čl. 22), oboznámením sa s rozhodnutiami tunajšieho súdu č.k. 8C/152/2015-113, čestným prehlásením čl. 44, zápisnicou o pojednávaní čl. 45, listom spoločnosti NEKA TRADE zo dňa 6.7.2012, rozsudkom tunajšieho súdu vo veci sp. zn. 8C/108/2010 nahliadnutím do spisu a KS TT 9Co/66/2011, rozhodnutím KS TT č.k. 21Cob/66/2016, kúpno-predajnou zmluvou čl. 119, rozsudkami tunajšieho súdu č.k. 17C/95/2012-513, a č.k. 7Cb/2/2012-652 a výpisom zo zbierky listín OS TT zo dňa 13.10.2017 (v zmysle § 185 ods. 2 Civilného sporového poriadku), listom zaslanie kópií zo spisu a Zmluvou o odplatnom prenájme priestorov zo dňa 2.1.2012 (čl. 100-102), pričom vec na základe vykonaného dokazovania posúdil podľa nasledovných ustanovení právnych predpisov:

17. Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Podľa § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka, premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

Podľa § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil.

Podľa § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka, najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

Podľa § 116 Občianskeho zákonníka, blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

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

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

Podľa § 131 Civilného sporového poriadku, žaloba je procesný úkon, ktorým sa uplatňuje právo na súdnu ochranu ohrozeného alebo porušeného práva.

Podľa § 156 Civilného sporového poriadku, konanie sa začína doručením žaloby alebo doručením návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia alebo zabezpečovacieho opatrenia súdu.

Podľa § 151 ods. 1 Civilného sporového poriadku, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

Podľa § 59a ods. 1 Obchodného zákonníka (ďalej len "ObchZ"), v znení platnom a účinnom v čase uzavretia kúpnej zmluvy, ak spoločnosť nadobúda majetok na základe zmluvy uzatvorenej s jej zakladateľom alebo spoločníkom za protihodnotu vo výške najmenej 10 % hodnoty základného imania, musí byť hodnota predmetu zmluvy určená znaleckým posudkom. Táto zmluva nemôže nadobudnúť účinnosť skôr, ako bude uložená spolu so znaleckým posudkom v zbierke listín. Ak je na účinnosť zmluvy potrebný zápis do osobitnej evidencie podľa osobitného zákona, musí byť zmluva spolu so znaleckým posudkom uložená do zbierky listín pred zápisom do osobitnej evidencie.

Podľa § 59a ods. 3 ObchZ, v znení platnom a účinnom v čase uzavretia kúpnej zmluvy, ustanovenia odsekov 1 a 2 sa primerane použijú aj na zmluvy, ktoré spoločnosť uzatvára s osobami, ktoré sú blízke zakladateľom alebo spoločníkom spoločnosti alebo ktoré sú ovládajúcimi osobami alebo ovládanými osobami zakladateľov alebo spoločníkov spoločnosti, a ak spoločnosť nadobúda majetok za protihodnotu vo výške najmenej 10 % hodnoty základného imania.

Podľa § 59a ods. 4 ObchZ, v znení platnom a účinnom v čase uzavretia kúpnej zmluvy, ustanovenia odsekov 1 až 3 sa nevzťahujú na zmluvy uzatvorené pri bežnom obchodnom styku, na nadobudnutie majetku podľa rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu a na majetok nadobudnutý na burze za cenu rovnajúcu sa kurzu, ktorý zodpovedá v tom čase danej ponuke a dopytu.

Podľa § 59a ods. 5 ObchZ, v znení platnom a účinnom v čase uzavretia kúpnej zmluvy, ustanovenia odsekov 1 až 4 sa vzťahujú na spoločnosť s ručením obmedzeným a na akciovú spoločnosť.

Podľa § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. (katastrálny zákon), údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

Podľa § 70 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. (katastrálny zákon), údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“.

18. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX L. W.Ú.. O. zo dňa 4.5.2011 (čl. 3) vyplýva, že ako podielovní spoluvlastníci nehnuteľností - pozemok parc.č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 313 m², pozemok parc.č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 77 m³, pozemok parc.č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 75 m², pozemok parc.č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 640 m², stavba súp.č. XXXX na parcele č. XXXX/X, stavba súp. č. XXXX na parcele č. XXXX/X, stavba súp. č. XXXX na parcele č. XXXX/X, sú k uvedenému dňu v katastri nehnuteľností evidovaní žalobca a žalovaný, každý v podiele 1. Ako titul nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu u žalobcu je uvedená Kúpno-predajná zmluva právoplatná dňa 21.9.2009 - v.z. 3688/09. Z kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 9.9.2009 (čl. 119) vyplýva, že túto uzavreli T. B., B.. XX.X.XXXX, O. X. Č.É. XX, O. ako predávajúci a spoločnosť žalobcu ako kupujúci, pričom spoločnosť pri uzatvorení kúpnej zmluvy zastupovali konatelia N.. T. B., B.. XX.X.XXXX, O. X. Č. XX, O. H. N.. X. B., B.. XX.X.XXXX, O. X. Č.V. XX, O.. Predmetom kúpnej zmluvy bol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach. Kúpna cena spoluvlastníckeho podielu bola dojednaná vo výške 94.000,- eur a bola splatná dňom podpisu kúpnej zmluvy kupujúcim.

19. Z vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žalobcovi v konaní nesvedčí aktívna vecná legitímácia, a preto je potrebné žalobu ako podanú aktívne nelegitimovaným subjektom zamietnuť.

20. Vecná legitímácia vyjadruje postavenie strán sporu v hmotnoprávnom vzťahu, ktoré v konečnom dôsledku vedie k úspechu alebo neúspechu v konaní. Ak uvedené žalobca v konaní nepreukáže, súd žalobu zamietne so záverom o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie bez ohľadu na prípadné zistenie, že nositeľom aktívnej vecnej legitímácie je iný subjekt. V konaní o určenie povinnosti, nárok na splnenie ktorej vyplýva z podielového spoluvlastníctva je aktívne legitimovaným na podanie žaloby ktorýkoľvek z podielových spoluvlastníkov, pričom na strane žalovanej musí stáť druhý podielový spoluvlastník.

21. V konaní nebolo sporné, a súdu je tiež známe z jeho úradnej činnosti (z iných konaní vedených medzi sporovými stranami), že spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, od ktorého žalobca odvodzuje svoj nárok v tomto konaní, nadobudol žalobca od osoby blízkej spoločníkom a konateľom (ich otca). Súčasne z verejne dostupných registrov - Zbierka listín obchodného registra (čl. 155), jasne plynie, že pri uzavretí kúpno-predajnej zmluvy o prevode nehnuteľností nebol uložený žiaden znalecký posudok do zbierky listín. Uvedené tvrdenia žalobca nespороval, len tvrdil, že je

podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností na základe rozhodnutia štátneho orgánu, pričom rozhodnutie je právoplatné. Takéto rozhodnutie môže byť podľa žalobcu zmenené len príslušným štátnym orgánom, ktorému prísluší rozhodovanie vo veciach katastra alebo na základe rozhodnutia súdu. Do súčasnosti žiadne také rozhodnutie nebolo vydané. Aktívna legitímácia žalobcu tak podľa žalobcu vyplýva z rozhodnutia katastrálneho úradu o povolení vkladu a jeho zápise v katastri nehnuteľností. Žalobca taktiež dôvodil, že kúpil podiel na predmetných nehnuteľnostiach v rámci výkonu svojej podnikateľskej činnosti, ktorými sú i realitná činnosť, prenájom nehnuteľností. Takýto výkon činností predmetov podnikania je obsahom pojmu obvyklý obchodný styk, pri ktorom sa neuplatňujú obmedzenia vyplývajúce z § 59a ods. 1 a 2 ObchZ. Žalobca ako podnikateľský subjekt pôsobiaci na realitnom trhu má za to, že kúpna cena zodpovedala v danom čase a priestore trhovej cene. Súd však konštatuje, že kúpna zmluva o prevode nehnuteľností (čl. 119), ktorých by žalobca mal byť podielovým spoluvlastníkom, nikdy nenadobudla právnu účinnosť, t.j. aj keď žalobca tvrdí, že je vlastníkom, resp. spoluvlastníkom (je zapísaný v katastri nehnuteľností), reálne ním nie je, nakoľko neúčinná zmluva, t.j. zmluva, ktorá nevyvoláva právne účinky, nemôže byť podkladom na prevod vlastníckeho práva, a to bez ohľadu na to, že ako žalobca uvádzal, nebola vyslovená jej neplatnosť (rozhodnutie tunajšieho súdu vo veci sp. zn. 8C/108/2010 a rozhodnutie Krajského súdu v Trnave č.k. 9Co/66/2011-194). Nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam prebieha v slovenskom právnom poriadku dvojfázovo, keďže je potrebný platný a účinný nadobúdací titul (v tomto prípade zmluva), ku ktorému musí pristúpiť tzv. modus, ktorým je vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Ak niektorá z týchto dvoj zložiek nie je celkom naplnená (v tomto prípade bola zmluva neúčinná), k nadobudnutiu vlastníckeho práva nedôjde. V tomto konaní tak bola vyvrátená materiálna publicita údajov katastra nehnuteľností v súlade s § 70 katastrálneho zákona. Súd uvádza, že názor žalobcu o vyvrátenosti jeho spoluvlastníckeho práva len rozhodnutím štátneho orgánu, ktorému prísluší rozhodovanie vo veciach katastra alebo na rozhodnutím súdu vo veci samej, sa nemôže presadiť, nakoľko v rozhodovacej praxi súdov často nastáva zistenie, že materiálna publicita katastra sa preukáže ako vyvrátená, ako v tomto konaní, pričom samotný katastrálny zákon predpokladá dôkaz o opaku, pričom to nemusí byť nevyhnutne súdne, či iné rozhodnutie. Vo vzťahu k tvrdeniu žalobcu, že pri nadobudnutí nehnuteľností išlo o bežný obchodný styk, súd konštatuje, že uvedenú skutočnosť vzhľadom na charakter prevodu, jeho hodnotu, nemožno bez ďalšieho považovať za bežný obchodný styk, pričom uvedené tvrdenie vôbec nepreukazuje výpis zo živnostenského, prípadne obchodného registra, ktorý žiadnym spôsobom nepreukazuje, či spoločnosť reálne vyvíja dotknutú činnosť, alebo ide len o zápis predmetu činnosti pro forma. Na preukázanie podnikania žalobcu v oblasti realít nestačí skutočnosť, že v súčasnosti (po ôsmich rokoch od domnelého nadobudnutia nehnuteľnosti) sa žalobca snaží podiel na nehnuteľnosti prediť za drahšie (180.000,- eur), pričom rozdiel v obstarávacej a predajnej cene bude zisk. Takýto prevod nehnuteľností by žalobca musel robiť opakovane a často, viackrát do roka, aby sa tento prevod mohol považovať za bežný obchodný styk. Uvedené pravidelné obchodovanie s nehnuteľnosťami vôbec nebolo tvrdené ani preukázané. Základné imanie spoločnosti žalobcu (podľa výpisu zo obchodného registra žalobcu čl. 6) bolo vo výške 6.640,- eur a kúpna cena za spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach (podľa kúpnej zmluvy čl. 119) predstavovala 94.000,- eur, t.j. viac ako 14-násobok hodnoty základného imania. Súd má na základe vyššie uvedeného za to, že sú splnené všetky podmienky na aplikáciu ustanovení § 59a ods. 1 až 5, účinných v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, ktoré ustanovenia majú kogentný charakter a ich aplikáciu nemožno vylúčiť, spôsobujúce, že nenastali právne účinky zmluvy, ktoré právny poriadok predpokladá a nemohlo tak dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na kupujúcu spoločnosť, čím sa žalobca nestal podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností. Zo znenia uvedených ustanovení ObchZ nie je možné ani teleologickým výkladom vyvodiť záver, že neúčinnosť zmluvy ako priamy dôsledok nedodržania zákonom predpokladaného postupu nastáva iba v prípade, že dôjde k poškodeniu nadobúdajúcej spoločnosti na jej úkor, alebo na úkor prípadných veriteľov. Pokiaľ by úmyslom zákonodárcu bolo vyvolať tento následok len v prípade, že hodnota predmetu zmluvy nebola v zmluve stanovená na základe znaleckého posudku, bol by to takto do textu právnej normy uviedol, čo sa však nestalo. Ak potom subjekt označený na strane žalobcu nie je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, nemôže byť žalobca nositeľom aktívnej vecnej legitímácie. K obdobnému záveru o nedostatku vecnej legitímácie žalobcu v konaní z uvedeného dôvodu (neúčinnosti kúpnej zmluvy o prevode predmetných nehnuteľností) dospel tunajší súd vo viacerých konaniach (čl. 40 - rozsudok tunajšieho súdu č.k. 8C/152/2015-113, čl. 120 - rozsudok tunajšieho súdu č.k. 17C/95/2012-513, čl. 128 - rozsudok tunajšieho súdu č.k. 7Cb/2/2012-652). K poukazu žalobcu na rozhodnutie NS ČR sp. zn. 31Cdo/3986/2009, súd uvádza, že ho nie je možné na tento prípad aplikovať, a to najmä z dôvodu odlišnosti úpravy predmetnej otázky v Českej republike a na Slovensku, keď ust. § 196a ods. 3 českého Obchodného zákonníku nebolo totožné s ust. § 59a ObchZ, kde v českom Obchodníkom zákonníku bola

v §196a ods. 3 zakotvená povinnosť stanoviť hodnotu prevádzaného majetku na základe posudku znalca menovaného súdom, bez špecifikácie konkrétnej sankcie za nedodržanie tejto povinnosti. Kým teda v českom obchodnom zákonníku priama sankcia nebola uvedená a neplatnosť takejto zmluvy sa posudzovala iba s pohľadom na ďalšie ustanovenia obchodného a občianskeho práva, slovenský ObchZ priamo a jednoznačne uzákonil neúčinnosť zmluvy ako následok nedodržania zákonom presne špecifikovaného postupu. K tvrdeniu žalobcu, že žalovaný bránil žalobcovi v prístupe na nehnuteľnosti, čím sám zmaril vyhotovenie znaleckého posudku, súd uvádza, že pri prevode spoluvlastníckeho podielu je na zodpovednosti strán uzatvárajúcich určitý scudzovací právny úkon naplniť nevyhnutné predpoklady platnosti a účinnosti tohto právneho úkonu zakotvené v ustanoveniach právnych predpisov, pričom za účelom ich naplnenia majú ako spoluvlastníci pri prípadnej (tvrdenej) nespolupráci iného spoluvlastníka k dispozícii viacero inštitútov právnej ochrany (vyplývajúcich z oprávnení spoluvlastníka nehnuteľnosti). Odôvodňovanie nenaplnenia kogentných ustanovení Obchodného zákonníka neposkytnutím súčinnosti druhého spoluvlastníka tak nemôže obstať.

22. Z uvedených dôvodov súd žalobu ako podanú aktívne vecne nelegitimovaným subjektom zamietol. Ak by žalobu nezamietal z tohto dôvodu zamietol by ju z dôvodu, že nárok žalobcu, ak by bola preukázaná jeho dôvodnosť, by súd posudzoval ako bezdôvodné obohatenie, ktorý nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia je v celom rozsahu premlčaný, nakoľko je uplatnený na súde po viac ako dvoch rokoch od vzniku bezdôvodného obohatenia (reálne by vzniklo dňom výplaty nájomného na účet prenajímateľa - podľa výpisov pohybov na účte č.22 by to bolo 17.1.2013 a 16.9.2013) a od kedy sa žalobca o ňom dozvedel (žalobca mal vedomosť o najneskoršom termíne splatnosti nájomného v zmysle zmluvy o odplatnom prenájme priestorov od 7.6.2012), pričom žalovaný sa premlčania dovoľal. Svoje pôvodné tvrdenie, že žalobca sa dozvedel o skutočnostiach potrebných pre uplatnenie nároku zo zápisnice zo dňa 15.11.2012 neskôr žalovaný upravil tak, že žalobca sa o podstatných skutočnostiach a obsahu zmluvy o odplatnom prenájme nehnuteľností dozvedel už dňa 7.6.2012, čo potvrdzuje odtlačok dátumovej pečiatky na zmluve č. 9 (ktorá bola prílohou návrhu žalobcu, ktorou odôvodňoval nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia) v deň keď si žalobca túto prevzal na súde. Uvedené tvrdenie o prevzatí predmetnej zmluvy v daný deň žalobca nepoprel, a preto ho súd považuje za nesporné, a tak má za to, že o podstatných skutočnostiach pre uplatnenie nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia sa žalobca dozvedel už v deň 7.6.2012. V uvedenej zmluve je ako deň splatnosti nájmu dohodnutý najneskôr 25. deň kalendárneho mesiaca. Súd sa nestotožnil s tvrdením žalovaného, že k premlčaniu došlo už uplynutím dňa 8.6.2014 (t.j. dva roky po oboznámení sa s obsahom nájomnej zmluvy), ale v určení dátumu uplynutia premlčacej doby vychádzal z podstaty bezdôvodného obohatenia, kedy subjektívna premlčacia doba nemôže začať plynúť skôr, ako k samotnému bezdôvodnému obohateniu dôjde (kedy vznikne), a súčasne prihliadal na žalobcovu vedomosť o najneskoršom termíne splatnosti nájomného. Žalobca sa bránil uvedením tvrdenia, že v skutočnosti sa o okolnostiach podstatných pre uplatnenie nároku dozvedel až zo zmluvy doručenej mu v konaní 13C/195/2012 (čl. 101,102), v ktorej (skoršie datovanej) zmluve je však uvedený ešte skorší dátum splatnosti nájomného (do 15. dňa v mesiaci). Žalobcovi bolo nesporne zrejme už v roku 2012 (z prevzatej zmluvy č. 9 ako i z konania 7Cb/2/2012) na základe akej zmluvy a aké nájomné žalovaný poberá. Súd konštatuje, že nárok žalobcu nie je žiaden špecifický nárok s trojročnou premlčacou dobou, ale štandardný nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia (súd tu poukazuje napr. na rozsudok NS ČR z 27.3.2008 sp. zn. 33Odo/103/2006). V zmysle uvedeného má súd za to, že žalobca vedel o dni splatnosti pohľadávky na nájomnom už 7.6.2012, pričom subjektívna premlčacia doba v prípade nájomného za mesiac január 2013 uplynula najneskôr dňom 25.1.2015 (žalobca vedel, že nájomné bude zaplatené najneskôr dňa 25.1.2013) a v prípade nájomného za mesiac september 2015 dňom 25.9.2015 (žalobca vedel, že nájomné bude zaplatené najneskôr dňa 25.9.2013). Žaloba bola na súd podaná dňa 30.9.2015. K argumentom žalobcu, že priebežne posielal žalovanému množstvo výziev ohľadom usporiadania vzťahov pri užívaní spoločnej veci, ktoré výzvy obsahovali uplatnenie nároku na odplatu za nadužívanie spoločnej veci žalovaným, a teda nárok žalobcu bol u žalovaného uplatnený v rámci akejkoľvek premlčacej doby, súd uvádza, že pri premlčaní ide o kvalifikované uplynutie zákonom stanoveného času (premlčacej doby), ktorého následkom je nemožnosť veriteľa domáhať sa premlčaného práva súdnou cestou, resp. byť v súdnom konaní začatom po uplynutí premlčacej doby úspešný, pokiaľ dlžník vznesie tzv. námietku premlčania, a teda uplatnenie nároku u žalovaného (nie na súde), nemá v tomto prípade z hľadiska inštitútu premlčania právnu relevanciu. K tvrdeniu žalobcu, že jeho nárok sa premlčuje v desaťročnej premlčacej dobe, nakoľko išlo o úmyselné bezdôvodné obohatenie považuje súd za potrebné uviesť, že aj ak by žalobca preukázal úmysel žalovaného (čo sa nestalo), v prípade zákonom stanovenej desaťročnej premlčacej doby v zmysle ustanovenia § 107 ods 2 Občianskeho zákonníka

ide o objektívnu premlčaciu dobu, ktorú však v tomto prípade predchádza premlčacia doba subjektívna ustanovená v ustanovení § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorá ku dňu podania žaloby už márne uplynula. Subjektívna premlčacia doba sa môže uplatniť len v rámci plynutia objektívnej premlčacej doby a skončí najneskoršie s ňou, v tomto prípade sa skončila skôr ako objektívna premlčacia doba a jej uplynutím je právo na vydanie bezdôvodného obohatenia premlčané.

23. Z uvedených dôvodov súd nevykonával ďalšie žalobcom navrhované rozsiahle dokazovanie (spisom tunajšieho súdu sp. zn. 37C/100/2012, žalobou právneho predchodcu žalobcu o usporiadanie majetku združenia sp. zn. 15Cb/52/2010, žalobou v spise sp.zn. 13C/195/2012 o vypratanie nehnuteľnosti, vykonaním obhliadky spoločnej veci, zásielkami od žalobcu pre žalovaného za obdobie od 27.8.2010 do 2.5.2013 (čl. 55-89), zápisnicami z pokusu o vstup z 1.2.2011 na nehnuteľnosti, zápisnicou o priebehu vstupe z 19.2.2011 na nehnuteľnosti, listom právneho zástupcu žalovaného právneho zástupcovi právneho predchodcu žalobcu zo dňa 11.11.2009, spisom 7Cb/2/2012 a dôkazmi doň vloženými žalobcom, čl. 103 spisu, zmluvou o poskytovaní právnej pomoci z 31.12.1995, Dodatkom č. 1 k zmluve o poskytovaní právnej pomoci z 31.12.1995, Zápisom z rozdelenia Združenia podnikateľov NE-KA - zo dňa 31.5.2006, znaleckým posudkom z roku 2005 a 2016, ktorý navrhol predložiť žalovaným a výsluchom svedkov za účelom preukázania nadužívania T. B.H. U.. H. N.. X. B.), nakoľko by nemalo vplyv na rozhodnutie súdu v danej veci, keď najmä nebol preukázaný základný predpoklad úspešnosti žaloby, a to aktívna legitímácia žalobcu, a súčasne nárok by bol aj tak premlčaný, a tak vykonávať akékoľvek ďalšie dokazovanie by nebolo v súlade so zásadou hospodárnosti a rýchlosti konania.

24. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

25. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

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

27. O nároku na náhradu trov konania vo vzťahu medzi stranami sporu rozhodol súd podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, keď žalovanému priznal voči žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%, nakoľko bol v konaní plne úspešný, keďže žaloba bola v celom rozsahu zamietnutá.

28. O výške náhrady trov konania žalovaného (výrok II.), bude rozhodnuté v zmysle § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava (§ 355 ods. 1 CSP, § 357 písm. m) CSP). Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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.

Odvolať 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.

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučný poriadok, ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie (§ 48 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z.z.). Exekúciu vykoná exekútor, ktorého na vykonanie exekúcie poverí súd (§ 55 ods. 1 zák. č. 233/1995 Z.z.).