

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 10C/408/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2115222183
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 10. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Kamila Nagyová
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2018:2115222183.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava v konaní pred sudkyňou Mgr. Kamilou Nagyovou v právnej veci žalobcu: MILS, s. r. o., so sídlom Hospodárska 55, Trnava, IČO: 36 743 275, proti žalovanému: D. A., Z.. XX.XX.XXXX, B. Ľ. XX, K., zastúpený advokátom JUDr. Dušanom Slaninom, so sídlom Kollárova 34, Trnava, o zaplatenie 2.550,-Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Súd priznáva žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručенou súdu dňa 31.08.2015 sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu 850,-Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 425,-Eur od 26.08.2013 do zaplatenia a zo sumy 425,-Eur od 26.09.2013 do zaplatenia a povinnosť nahradiť trovy konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný prenajal spoločné nehnuteľnosti tretej osobe - nájomcovi NEKA TRADE spol. s r. o. Zmluvou o odplatnom prenájme priestorov na nehnuteľnostiach X. A. X, K. s účinnosťou od 01.01.2012 a zároveň jej umožnil na spoločných nehnuteľnostiach zriadenie prevádzkarní v rozsahu živnostenského oprávnenia nájomcu. Žalovaný a nájomca sa dohodli na výške odplaty 850,-Eur za príslušný mesiac so splatnosťou do 25.dňa nasledujúceho mesiaca. Žalovaný o prenajatí spoločných nehnuteľností žalobcu neinformoval, nevyžiadal si jeho stanovisko, konal bez jeho vedomia a súhlasu, čím ho vylúčil z rozhodovania o spoločnej veci a výnos zo spoločnej veci si prisvojil v celku. Za mesiac júl 2013 a august 2013 poberal žalovaný nájom vo výške 850,-Eur jednotlivo. Preto s poukazom na ustanovenia § 123, 124, 126 ods. 1, 137 ods. 1, 139 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) sa domáha zaplatenia odplaty na základe právneho vzťahu podielového spoluvlastníctva so žalovaným, ktorý dal do prenájmu spoločnú vec, pričom sám mal spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1 vzhľadom k celku.

2. Žalovaný vo vyjadrení doručенom súdu dňa 07.02.2017 uviedol, že nepravdivé je už samotné tvrdenie žalobcu, že je podielovým spoluvlastníkom v žalobe uvedených nehnuteľností. Ako vyplýva z rozsudku Okresného súdu Trnava zo dňa 16. 12. 2016 č. k. 8C/152/2015 - 113, kúpna zmluva, ktorá od ktorej odvodzuje žalobca svoje vlastnícke právo, do dnešného dňa nenadobudla účinnosť, keďže nebola spolu so znaleckým posudkom uložená do zbierky listín príslušného obchodného registra, ktorú povinnosť ukladá žalobcovi ako obchodnej spoločnosti s ručením obmedzeným § 59a Obchodného zákonníka. Keďže navyše kúpna cena za predmetné nehnuteľnosti nebola určená znaleckým posudkom, hoci viac ako 14-násobne presahuje 10% základného imania, je podľa jeho názoru absolútne neplatným právnym úkonom pre rozpor so zákonom a jej nedostatky nie je možné žiadnym spôsobom konvalidovať.

Preto namietol nedostatok aktívnej vecnej legitímácie na strane žalobcu. Zároveň vzniesol námietku premlčania k domnelému nároku žalobcu, keď mal za to, že nárok žalobcu podlieha dvojročnej subjektívnej premlčacej dobe, pričom o výške mesačného nájmu sa žalobca dozvedel najneskôr na pojednávaní tunajšieho súdu v konaní sp. zn. 7Cb/2/2013 dňa 15.11.2012 a subjektívna premlčacia doba (pozn. súdu zrejme objektívna) uplynula pri nájomnom za mesiac júl 2013 najneskôr dňom 26.07.2015 a za mesiac august 2013 dňom 26.08.2015. Žaloba bola podaná na súd dňa 31.08.2016, teda po uplynutí premlčacej doby. Ku skutkovému stavu uviedol, že je pravdou, že žalovaný prenajal časť spoločných nehnuteľností nepresahujúcu veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu tretej osobe a to predovšetkým z dôvodu, že žalobca neustále prostredníctvom svojich konateľov, D.. F. Z. a D.. B. Z. útočil na žalovaného pri výkone jeho podnikania. V dôsledku tejto skutočnosti, ako aj s ohľadom na svoj zhoršujúci sa zdravotný stav, žalovaný ukončil svoju podnikateľskú činnosť a priestory, ktoré na spoločnej veci zrekonštruoval na vlastné náklady a ktorých výmera nepresahovala jeho spoluvlastnícky podiel, prenajal tretej osobe. Žalobca sa nielenže o prenájatie tejto časti spoločnej veci spoločnosti NEKA TRADE s. r. o., nijako nepričinil, ale im ani neposkytoval nijaké služby súvisiace s nájmom (ochrana objektu, údržba a ďalšie súvisiace povinnosti prenajímateľa (žalobca nie je zmluvným partnerom jednotlivých prevádzkovateľov inžinierskych sietí - prípojok (voda, elektr., plyn) a preto tieto služby nájomcovi ani nemôže zabezpečiť). Tak žalobca, ako ani skutočný podielový spoluvlastník predmetných nehnuteľností - otec konateľov a jediných spoločníkov žalobcu, sa o spoločnú vec nikdy nestaral a ani ju neudržiaval, a to od 1.5.2006. Žalovaný, ako to už preukazoval vo viacerých konaniach vedených na Okresnom súde Trnava, spoločnú vec nikdy neužíval nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu a časť, ktorú užíval zveľadil a udržiaval na vlastné náklady za predchádzajúceho písomného súhlasu F. Z. st. z januára 2006. Spoločné nehnuteľnosti žalovaný kúpil na úver ešte s F. Z. starším za účelom podnikania združenia NEKA. Krátko po kúpe však združenie zaniklo. F. Z. starší nemal záujem spoločnú vec ďalej užívať a súhlasil s tým, aby žalovaný prednú časť nehnuteľnosti užíval sám a zrekonštruoval. Tým pre neho celá vec skončila. Žalovaný sám splatil takmer celý úver na kúpu nehnuteľností vo výške 6,7 milión SK, 280 tisíc Sk splatili spoločne, po celý čas užíval, udržiaval, rekonštruoval a zabezpečoval ochranu na vlastné náklady bez toho, aby ho F. Z. starší v tejto veci nejakým spôsobom rušil. Žalobca sa napriek svojmu presvedčeniu, že je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, nikdy neprihlásil k svojim povinnostiam spoluvlastníka. Nič na spoločnej veci nezrekonštruoval, neopravil, nevymetal lístie zo strešných žľabov, nezametal a ani neodhŕňal sneh. Keď aj sám žalobca v roku 2014 časť spoločnej veci bez súhlasu žalovaného prenajal tretej osobe, žalovaný bol len rád, že sa konečne využije aj druhá polovica nehnuteľností a preto v prenájme inej osobe nebránil a užívanie "druhej polovice" domnelo pripadajúcej žalobcovi akceptoval, aj keď nebol účastníkom zmluvy a žalobca mu neodvádzal časť jeho príjmu z nájmu. Preto žalobcovi nikdy nemohol voči žalovanému vzniknúť nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, nakoľko žalobca nie je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, hoci mu svedčí zápis na príslušnom liste vlastníctva, že žalovaný neužíval prostredníctvom tretej osoby spoločné veci nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, že podielový spoluvlastník nebol v rozhodnom čase žiadnym spôsobom z užívania spoločných vecí vylúčený, mohol tieto nehnuteľnosti sám užívať (dokonca časť neskôr aj sám užíval), avšak tak neurobil. Otázku rozsahu užívania predmetných nehnuteľností žalovaným už Okresný súd Trnava opakovane posudzoval vo viacerých konaniach medzi žalovaným a druhým podielovým spoluvlastníkom a v právoplatne skončenom konaní vedenom na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 38Cb/160/2009 zo dňa 23. 11.2010 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave č. k. 31Cob/14/2011 - 231 zo dňa 7. 6. 2011 uzavrel, že žalovaný neužíval predmetné nehnuteľnosti nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Od posudzovaného obdobia sa spôsob užívania spoločnej veci žalovaným čo do rozsahu vôbec nezmenil. Pokiaľ žalovaný užíva spoločnú vec (hoci aj prostredníctvom tretej osoby) v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, je len logické a tiež súladné s ustálenou súdnou praxou, dospieť k záveru, že sa žalovaný nemohol bezdôvodne obohatiť na úkor druhého podielového spoluvlastníka, ktorého jediným cieľom je zabrániť žalovanému v užívaní spoločnej veci, nájomcovi neposkytuje žiadne služby spojené s užívaním nehnuteľnosti, spoločnú vec žiadnym spôsobom neudržiava. Odhliadnuc teda od skutočnosti, že žalovaný sa na úkor druhého podielového spoluvlastníka neobohatil, ďalej faktom ostáva, že výška bezdôvodného obohatenia sa v tomto prípade nemôže rovnať polovici výšky nájomného, nakoľko v nájomnom sú zahrnuté aj služby poskytované nájomcovi výlučne žalovaným (a teda z výšky nájomného je potrebné odrátať náklady žalovaného). Navyše nie je možné súhlasiť ani s požadovaným úrokom z omeškania, nakoľko s ohľadom na skutočnosť, že bezdôvodné obohatenie ako také je síce peňažnou pohľadávkou, ale bez dohodnutej alebo inak určenej doby splatnosti, z toho dôvodu je možné uvažovať, že sa prípadný dlžník dostane do omeškania s plnením toho záväzku až potom, keď ho veriteľ na vydanie bezdôvodného obohatenia márne vyzval. Márne vyzvanie žalovaného na vydanie

bezodôvodného obohatenia žalobca vo svojom návrhu nielen že nepreukazoval, ale ani netvrdil, a teda vznik nároku na zaplatenie úroku z omeškania k údajnému vzniku omeškania doposiaľ nepreukázal.

3. Žalobca na výzvu súdu v súlade s § 167 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) doplnil skutkové tvrdenia tak, že podielovým spoluvlastníkom sa stal na základe rozhodnutia štátneho orgánu a rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Zmenu právneho postavenia žalobcu ako spoluvlastníka nemôže spôsobiť ani rozsudok Okresného súdu Trnava č. k. 8C/152/2015 - 113. Jeho aktívna legitímácia vyplýva z rozhodnutia katastrálneho úradu o povolení vkladu. Žalobca kúpil podiel na predmetných nehnuteľnostiach v rámci výkonu svojej podnikateľskej činnosti, ktorými sú realitná činnosť, prenájom nehnuteľností. Takýto výkon činností pred podnikania je obsahom pojmu obvyklý obchodný styk. Pri obvyklom obchodnom styku sa v zmysle ustanovení Obchodného zákonníka neuplatňujú obmedzenia vyplývajúce z § 59a ods. 1 Obchodného zákonníka. Žalobca ako podnikateľský subjekt pôsobiaci na relevantnom realitnom trhu má za to, že kúpna cena zodpovedala v danom priestore a čase trhovej ceny pri zohľadnení podmienok konkrétnych nehnuteľností. Stanovenie kúpnej ceny vychádzalo z dostatku informácií a to ako konkrétnych, týkajúcich sa predmetných nehnuteľností, tak všeobecných vychádzajúcich zo situácie na realitnom trhu. K námietke premlčania uviedol, že táto je trojročná, ak zákon neustanoví inak a preto žaloba bola podaná v zákonnej lehote. Má za to, že žalovaný sústavne prekračoval svoje spoluvlastnícke oprávnenie vyplývajúce z jeho podielu 1 na spoločných nehnuteľnostiach, prisvojoval si rozhodovanie o nich ďaleko prekračujúce jeho oprávnenia s cieľom znemožňovať užívanie spoločných nehnuteľností a neprimerane obmedzovať práva spoluvlastníka. Za irelevantnú považuje časť tvrdenia žalovaného o tom, že "prenajal na neho pripadajúci podiel", teda prenájom bol len v rozsahu podielu žalovaného, keďže takýto postup v zmysle platných právnych noriem nie je prípustný a k akémukoľvek poskytnutiu, prenajatiu spoločnej veci tretej osobe právo priznáva spoluvlastníkovi podieľať sa na takomto rozhodnutí a to v prípade spoluvlastníka menšinového podielu, teda tým viac má takéto právo spoluvlastník s podielom vo výške 1/2. Žalobca si v tejto súvislosti dovoľuje tiež poukázať na skutočnosť, že skutkovému stavu nezodpovedajú tvrdenia žalovaného: o tzv. užívaní v rozsahu jeho podielu (sú tam tri budovy pričom žalovaný nepopierateľne dal do prenájmu budovu o výmere 313 m², v ktorej sa nachádza predajňa, vykurovaný sklad, sociálne zariadenia a kancelárie, pričom ďalšie dve budovy nedosahujú výmeru tejto budovy ani jej kvalitatívne vlastnosti, keďže ide o sklady a súčet výmer týchto dvoch budov je 77 m² + 75 m² = 152 m². ďalej že „súdu bolo preukázané, že navrhovateľ sa od okamihu nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu o reálne užívanie svojho spoluvlastníckeho podielu nezaujímal " Uvedené tvrdenie nie je preukázané, keďže na prvostupňovom súde prebieha konanie sp. zn. 7Cb/2/2012 medzi tými istými stranami o zaplatenie 36.000,-Eur s príslušenstvom, v ktorom do súčasnosti nebolo právoplatne rozhodnuté. Tvrdenie žalovaného, že užíval spoluvlastnícky podiel na neho pripadajúci na základe písomné súhlasu predchodcu žalobcu zo dňa 13.01.2006, nie je pravdivé, pretože uvedený súhlas mal slúžiť výlučne na podnikanie v rámci spoločného podniku „NEKA“, žalovaný zneužil uvedený súhlas pre vlastnú potrebu.

4. Žalovaný na výzvu súdu v zmysle § 167 ods. 4 C.s.p. o. i. uviedol, že trvá na námietke nedostatku aktívnej vecnej legitímácie na strane žalobcu z dôvodu jej neúčinnosti pre nedodržanie ustanovení Obchodného zákonníka a absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy pre rozpor s kogentnými ustanoveniami Obchodného zákonníka platnými v čase jej uzatvárania. V konaniach sp. zn. 8C/152/2015, 17C/95/2012, 7Cb/2/2012 bolo opakovane uzatvorené, že žalobca nie je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností. Hodnota nadobúdaných nehnuteľností viac ako 14 násobne prevyšovala zapísané obchodné imanie žalobcu. Rozhodnutie katastrálneho úradu nedokáže konvalidovať neplatný resp. neúčinný titul nadobudnutia v priamom rozpore s hmotnoprávnymi predpismi upravujúcimi spôsob derivatívneho nadobúdania vlastníckeho práva. Naplnený musí byť nielen modus, ale aj platný a účinný nadobúdací titul. Ak nie je naplnená čo len jedna z týchto podmienok, nemôže žiadny subjekt platne nadobudnúť vlastnícke právo. Rovnako je to so znaleckým posudkom, o ktorého vypracovanie žalobca sa ani nepokúsil, znalecký posudok vyhotovený nebol, pretože ho nebolo potrebné vyhotovovať. K žalobcovmu pôsobeniu na trhu uviedol, že žalobca nie je spoločnosťou skutočne sa zaoberajúcou obchodovaním na realitnom trhu. Následne poukázal na právoplatne skončené konania na tunajšom súde, pričom ani v jednom z doterajších konaní, v ktorých účastníkom konania boli žalobca a/alebo domnelý právny predchodca žalobcu nebolo preukázané, že by im žalovaný znemožňoval využívať práva podielového spoluvlastníka pri užívaní na nich pripadajúceho spoluvlastníckeho podielu. V prípade, že žalovaný prenechal svoj spoluvlastnícky podiel do užívania inej osobe, v podstate len pokračoval v rovnakom užívaní spoločnej veci tak, ako sa na tom pôvodne dohodol s F. Z. ako druhým podielovým spoluvlastníkom. Pokiaľ by druhý podielový spoluvlastník s týmto spôsobom užívania

nesúhlasil, mal legálnu a legitímnu možnosť domáhať sa určenia spôsobu užívania spoločnej veci, prípadne zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva súdom. K poukázaniu na veľkosť budov uviedol, že žalovaným užívanú budovu o výmere 313m² tento na vlastné náklady v značnej časti zrekonštruoval po 30.04.2006, na ktoré užívanie žalovanému dal 13.01.2006 druhý podielový spoluvlastník písomný súhlas, keď táto budova tvorí svojou dispozíciou uzavretý komplex a práve časť so sociálnymi zariadeniami a kanceláriami zrekonštruoval sám žalovaný - bez tejto rekonštrukcie by užívanie budovy ani nebolo možné. Preto zotrval na tom, že žalobca nemá aktívnu vecnú legitimáciu, žalované nároky za mesiac 07 a 08/2013 sú premlčané, žalovaný neužíval viac ako pripadá na jeho spoluvlastnícky podiel, žalobcovi nárok na vydanie 1 nájomného prijatého žalovaným za užívanie jeho podielu ani nevznikol, nakoľko nedošlo k nadužívaniu spoločnej veci žalovaným a dohodnutý nájom nespočíva vo výške odplaty za užívanie nehnuteľnosti, ale za užívanie vnútorného vybavenia prevádzky. Nakoniec poukázal na šikanózný výkon práva žalobcu, ktorý podal viac ako 17 žalôb na žalovaného.

5. Súd nariadil na prejednanie veci pojednávanie, na ktorom po prednese žaloby a vyjadrenia k prednesu žalovaným vykonal dokazovanie oboznámením listu vlastníctva č. 9899 k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území Trnava na parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X (ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“) ku dňu 30.04.2011, Zmluvou o odplatnom prenájme priestorov na nehnuteľnosti pri A. X, K. zo dňa 22.12.2012, Odpoveďou žalobcu na list žalovaného zo dňa 27.05.2012, vzájomnou komunikáciou strán sporu z obdobia od 11.08.2010 do r. 2013, oboznámením sa s doplneniami listinných dôkazov žalobcom dňa 26.03.2018, 28.03.2018, 05.04.2018 (v súdnom spise na č. l. 147 - 451 fotografiami z priemyselnej kamery, fotografiami a zápisnicami z vykonaných pokusov o vstup do predmetných nehnuteľností žalobcom), výsluchom svedkov F. Z. staršieho, výsluchom svedka F. B., oboznámením sa s vyjadrením žalovaného zo dňa 18.05.2018 a listinnými dôkazmi, ako aj ostatným spisovým materiálom na vec sa vzťahujúcim a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci.

6. Uznesením č. k. 10C/408/2015 - 457 zo dňa 06.04.2018 a uznesením č. k. 10C/408/2015 - 540 zo dňa 25.05.2018 súd spojil na spoločné konanie spory vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 10C/352/2015 a sp. zn. 10C/536/2015, nakoľko šlo o spory medzi totožnými stranami z totožného skutkového základu, v ktorých si žalobca uplatnil žalobný nárok voči žalovanému za mesiace júl 2012, september 2012, november 2013, december 2013. Predmetom konania sa stalo zaplatenie istiny vo výške 2.550,-Eur spolu s 8,75% úrokom z omeškania ročne zo sumy 425,00 Eur od 26.08.2012 do zaplatenia, spolu s 8,75% úrokom z omeškania ročne zo sumy 425,00 Eur od 26.10.2012 do zaplatenia, spolu s 8,75% úrokom z omeškania ročne zo sumy 425,00 Eur od 26.04.2013 do zaplatenia, spolu s 8,75% úrokom z omeškania ročne zo sumy 425,00 Eur od 26.07.2013 do zaplatenia, spolu s 8,75% úrokom z omeškania ročne zo sumy 425,00 Eur od 26.08.2013 do zaplatenia, spolu s 8,75% úrokom z omeškania ročne zo sumy 425,00 Eur od 26.09.2013 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

7. Žalobca na pojednávaní o. i. uviedol, že v konaní sp. zn. 8C/152/2015 žalobca nemal možnosť preukázať v plnom rozsahu svoju procesnú legitimáciu vzhľadom na to, že žalovaný bol v čase druhého pojednávania práceneschopný a konateľka nemohla prísť na uvedené pojednávanie. Na podanej žalobe trvá. Všetky podstatné dôkazy sú vložené v spise sp. zn. 7Cb/2/2012, výzvy, zápisnice o tom, ako žalovaný bránil vstupe na predmetnej nehnuteľnosti, ako znemožňoval podnikateľskú činnosť žalobcu ohľadom týchto nehnuteľností, vrátane činnosti týkajúcej sa konania žalobcu v predmete podnikania - realitná činnosť žalobcu. Na pojednávaní dňa 10.10.2018 na otázku súdu, aby ozrejmil dodatočne doložený sprievodný list k vloženiu listín do Zbierky listín zo dňa 29.12.2017, uviedol, že v čase prevodu podielu k predmetným nehnuteľnostiam predávajúci F. Z. starší rovnako ako on nemal prístup na nehnuteľnosti z dôvodu na strane žalovaného. Preto nemal možnosť dať vypracovať znalecký posudok skôr a vložiť ho do registra - Zbierky listín skôr. Avšak na druhej strane trvá na tom, že šlo o bežný obchodný styk a úkon vykonávaný v rámci bežného obchodného styku.

8. Žalovaný na pojednávaní o. i. uviedol, že predmetom nájomnej zmluvy je celé vybavenie nehnuteľnosti - pracovné koše, regály, ktorých hodnota je predmetom výšky mesačného nájmu 850,00 Eur a ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Podielový spoluvlastník - žalobca sa nepodieľal na žiadnej činnosti, ktorou by poskytoval súčinnosť nájomcovi NEKA TRADE. Nestaral sa o majetok, o svoj podiel, o jeho ochranu, údržbu a všetko čo súvisí s podielovým spoluvlastníctvom. Ide o objekt, v ktorom je šesť metrov dlhá vstupná brána, inak je objekt voľne prístupný verejnosti. Brána sa otvára o 07.00 hod. zatvára sa o 17.00 hod., žalobca mohol hocikedy prísť a ujať sa svojho podielu. Žalovaný fotografoval nemožnosť vstupu do objektu po pracovnej dobe alebo napr. 01.01., kedy z pochopiteľných dôvodov bol objekt

zabezpečený, uzamknutý. Aj v konaní sp. zn. 7Cb/2/2012 žalovaný a jeho svedkovia fakticky preukázali možnosť voľného vstupu do objektu napr. videonahrávkou, fotografiami, ktoré vyhotovovali priamo v objekte a to bolo preukázané aj videozáznamom - priemyselnou kamerou, umiestnenou v objekte.

9. Svedok F. Z. starší o. i. vypovedal, že žalobca je jeho syn. Ešte pred r. 2005 podnikali so žalovaným. V r. 2005 kúpili nehnuteľnosť na A., v spoluvlastníctve. V roku 2006 dostal zdravotné problémy, p. A. vtedy povedal, že s ním nebude podnikáť. Potom zobral kľúče od A., všetok majetok, tovar, materiál si privlastnil. On zostal bez prostriedkov. Poslal mu aj list cca v júli 2006, že všetky veci, na čo som mu dal súhlas, tak to ruší. Ale mu na list neodpovedal. Nehnuteľnosť sa skladá z troch budov, nemal prístup ani do jednej. V r. 2009 nehnuteľnosť predal spoločnosti MILS, s. r. o., ale žalovaný ich tam nikdy nechcel pustiť. Nemal žiadny kľúč ani prístup, mal iba kľúč od vchodovej brány. Všetok tovar čo tam bol, zostal na A.. Bol to spoločný tovar a všetko tam zostalo. Na otázky č. 2, 3, 4 žalovaného: Ako ste sa dostali do priestorov objektu pred podpisom kúpnopredajnej zmluvy medzi vami ako svedkom a žalobcom ako kupujúcim, keď ste nemali prístup do tohto objektu a v kúpnej zmluve uvádzate, že ste sa oboznámili so stavom nehnuteľnosti? vypovedal, bolo to otvorené cez pracovnú dobu, len vtedy sa tam dalo dostať, a aj to len do tej zrenovovanej časti sme sa nevedeli dostať. Neboli vo vnútri, boli len pred predajňou. Ako ste potom robili posudok pri predaji? aký posudok, ja si to nepamätám. Na otázku č. 16 advokáta žalovaného: Z akého dôvodu ste dali súhlas, že môže žalovaný podnikáť na A., uviedol, neviem, ja si to už nepamätám.

10. Svedkyňa F. B. o. i. na otázku žalobcu 9, 10, 15, či má MILS, s. r. o. prístup do prednej budovy, resp. aký: myslíte ako do predajne? Má MILS prístup do sociálok a kancelárie: uviedla: A prečo by mala mať? Aký je prístup konateľov spol. MILS k týmto sociálnym zariadeniam, môže ich používať: a vy tam máte kanceláriu ako spol. MILS, keď tam chcete chodiť na sociálne zariadenie? Ste zamestnanec? No určite že nie.

11. Zo Zmluvy o odplatnom prenájme priestorov na nehnuteľnosti pri A. X, Trnava zo dňa 22.12.2012 vyplýva jej uzavretie medzi žalovaným ako prenajímateľom a NEKA TRADE spol. s r. o. ako nájomcom na dobu neurčitú vrátane vodného a stočného, s dojednanou výškou odplaty 850,-Eur a splatnosťou do 25.dňa kalendárneho mesiaca s účinnosťou od 01.01.2012, pričom predmetom nájmu sú nehnuteľnosti v 1 D. A., zapísaného na LV č. XXXX vedenom Katastrálnym úradom Trnava.

12. Z rozsudku Okresného súdu Trnava č. k. 17C/95/2012 - 513 zo dňa 15.12.2016 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trnave č. k. 10Co/82/2017 - 547 zo dňa 27.03.2018 mal súd preukázané právoplatné zamietnutie žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva D. A. ako právneho nástupcu žalovaného v tomto konaní a MILS, s. r. o. ako žalobcu v tomto konaní z dôvodu, že žalovanej MILS, s. r. o. chýbala vecná legitímácia z dôvodu, že si nespĺnila svoju povinnosť kladenú jej Obchodným zákonníkom, konkr. ust. § 59a Obchodného zákonníka, z ktorého dôvodu nedošlo k účinnému prevodu spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam.

13. Z rozsudku Okresného súdu Trnava č. k. 8C/152/2015 - 113 zo dňa 16.12.2016 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave č. k. 23Co/269/2017 - 157 zo dňa 20.08.2018 vyplýva právoplatné zamietnutie žaloby žalobcu pre nedostatok aktívnej veci legitímácie žalobcu v konaní, keď sa plne stotožnil s tým, že takýto prevod nehnuteľnosti by žalobca musel robiť opakovane, často, viackrát do roka, aby sa tento prevod mohol považovať za bežný obchodný styk. Uvedené vôbec nebolo tvrdené, a ani preukázané. Súd konštatoval, že žalobca napriek uloženej povinnosti neoznačil a nepredložil dôkazy na preukázanie svojich skutkových tvrdení, pričom nim označené dôkazy nie sú spôsobilé preukázať nim tvrdené skutočnosti. Odvolací súd k uvedenému ešte dodáva, že pod bežným obchodným stykom by sa mali rozumieť zmluvy, ktoré nie sú uzatvárané ojedinele, ale opakovanie a nič nenaznačuje tomu, že by podmienky, za ktorých k prevodu majetku dochádza nezodpovedali trhovým štandardom. Z vyššie uvedeného preto možno uzavrieť, že žalobca nepreukázal, že by v danom prípade pri nadobudnutí podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti išlo o bežný obchodný styk, v dôsledku, ktorého tým, že nebol vypracovaný znalecký posudok a jeho neuloženie spolu so zmluvou do zbierky listín, zmluva o kúpe nehnuteľností nenadobudla účinnosť.

14. Z rozsudku Okresného súdu Trnava č. k. 7Cb/2/2012 - 652 zo dňa 19.01.2017 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave č. k. 31Cob/71/2017 zo dňa 15.08.2018 mal súd preukázané právoplatné zamietnutie žaloby žalobcu voči žalovanému (v totožnom procesnom postavení aj v tomto

konaní) o zaplataenie 36.000,-Eur ako náhrady za nadužívanie pre nedostatok aktívnej vecnej legitímácie z dôvodu porušenia povinností podľa § 59a Obchodného zákonníka pri nadobúdaní predmetných nehnuteľností žalobcom od predávajúceho F. Z., nar. XX.XX.XXXX ako blízkej osoby jedného z konateľov a spoločníkov žalobcu, D.. F. Z., nar. XX.XX.XXXX a súčasného nepreukázania, že túto zmluvu uzavrel žalobca v rámci bežného obchodného styku, v dôsledku čoho by bola vylúčená aplikácia § 59a ods. 1 až 3 Obchodného zákonníka účinného v čase uzavretia zmluvy, 09.09.2009.

15. Z Kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 09.09.2009 vyplýva jej uzavretie medzi predávajúcim F. Z., nar. XX.XX.XXXX, IČO: 33 550 107, bydliskom Č. XX, K. a kupujúcim MILS, s. r. o. , so sídlom Hospodárska 55, Trnava, IČO: 36 743 275 o prevode vlastníckeho práva k podielu o veľkosti 1 k predmetným nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 94.000,-Eur splatnú dňom podpisu kúpnej zmluvy kupujúcim.

16. Zo Znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného znalcom D.. P. I. zo dňa 04.03.2016 vyplýva stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností na LV č. XXX v katastrálnom území Trnava, v Areáli NEKA, X. A. Č.. X, Trnava na základe objednávky D. A. zo dňa 23.02.2016 s určením všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností vo výške 257.000,-Eur.

17. Zo sprievodného listu k vloženiu listín do Zbierky listín Obchodného registra zo dňa 29.12.2017 (v súdnom spise na č. I. 599) vyplýva založenie Znaleckého posudku č. XX/XXXX a Znaleckého posudku č. XX/XXXX F. Z., IČO: 33 550 107 registrovému súdu z dôvodu neustáleho spochybňovania Kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 09.09.2009.

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

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

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

21. Podľa § 59a ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení účinnom v čase uzavretia Kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 09.09.2009 (ďalej len „Obchodný zákonník“), 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.

22. Podľa § 59a ods. 3 Obchodného zákonníka, 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.

23. Podľa § 59a ods. 4 Obchodného zákonníka, 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.

24. Podľa § 59a ods. 5 Obchodného zákonníka, ustanovenia odsekov 1 až 4 sa vzťahujú na spoločnosť s ručením obmedzeným a na akciovú spoločnosť.

25. Obsahom vlastníckeho práva je i oprávnenie vlastníka vec v medziach zákona užívať. Vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých osôb, pričom spoluvlastnícky podiel vyjadruje mieru účasti spoluvlastníka na vzťahu k spoločnej veci, t. j. vyjadruje mieru účasti, pokiaľ ide o užívanie spoločnej veci, t. j. každý zo spoluvlastníkov je oprávnený spoločnú vec užívať v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu. V prípade, že spoluvlastníkovi nie je zabezpečené užívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho

podielu, má právo na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady vo forme peňažného plnenia. Tomuto právu totiž korešponduje povinnosť spoluvlastníka, ktorý vec užíva, takéto plnenie spoluvlastníkovi vylúčenému z užívania spoločnej veci poskytnúť. Nevyhnutným predpokladom uplatnenia nároku spoluvlastníka na náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu je užívanie danej veci spoluvlastníkom (ostatnými spoluvlastníkmi) nad rozsah jeho (ich) spoluvlastníckeho podielu. Neužívanie veci v rozsahu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkom musí byť dôsledkom jej užívania druhým spoluvlastníkom nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Len v takom prípade sa spoluvlastník užívajúci spoločnú vec nad rozsah spoluvlastníckeho podielu podieľa na prisvojovaní si úžitkovej hodnoty veci vo väčšej miere, než zodpovedá jeho podielu. Je teda zrejmé, že ak by spoločná vec nebola vôbec užívaná spoluvlastníkmi, žiaden nárok na náhradu za jej užívanie by medzi nimi nevznikol. Rovnako takýto nárok nevzniká ani v prípade, ak, spoluvlastník užíva len časť veci v rozsahu neprevyšujúcom jeho spoluvlastnícky podiel, pretože v takomto prípade nič nebráni druhému spoluvlastníkovi, aby sa tiež podieľal na svojom užívacom oprávnení. Dôvod, pre ktorý tento spoluvlastník prípadne spoločnú vec neužíva, nie je právne významné.

26. Z vykonaného dokazovania, zhodnotením skutkového stavu veci dospel súd k právnomu záveru, že podaná žaloba nie je dôvodná, keď žalobca neuniesol dôkazné bremeno v povinnosti preukázania aktívnej vecnej legitímácie. Procesný útok žalobcu bol postavený na tom, že v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 8C/152/2015 mu nebolo súdom dostatočne umožnené preukázať svoju vecnú legitímáciu. Súd po vyjadrení predbežného právneho posúdenia prejednal spor a vykonal žalobcom ako aj žalovaným priebežne navrhované dôkazy na pojednávaniach dňa 06.04.2018, 25.05.2018, 24.08.2018 a 10.10.2018, pričom dospel k záveru, že žalobcovi sa nepodarilo aktívnu vecnú legitímáciu preukázať; práve naopak, žalobca rovnako ako aj svedok F. Z. „starší“ uviedli, že znalecký posudok v čase uzavretia Kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 09.09.2009 nebol vyhotovený, hoci táto povinnosť vyplývala z ustanovení vtedy platného a účinného znenia Obchodného zákonníka. 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. Žalobca v záverečnej reči zotrval na tom, že pri uzavretí zmluvy zo dňa 09.09.2009, na základe ktorej sa stal podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, šlo o bežný obchodný styk a teda úkon ním vykonávaný v rámci bežného obchodného styku a preto nebol povinný mať zistenú hodnotu kupovaných nehnuteľností znaleckým posudkom. Súd mal z vykonaného dokazovania za to, že žalobca v konaní nepreukázal, že by opakovane a teda bežne či štandardne nadobúdal nehnuteľnosti obdobnej hodnoty (zo znaleckého posudku č. XX/XXXX v hodnote 257. 000,- Eur) v rámci ním vyvíjaných podnikateľských aktivít, keď súd nemal preukázané žiadnym dôkazom akúkoľvek podnikateľskú činnosť žalobcu. Súd nemal preukázané, že by žalobca vyvíjal podnikateľské aktivity v rámci realitnej činnosti, tak ako to tvrdil v replike a na pojednávaní dňa 07.02.2018 a 06.04.2018 s tým, že sa zaujíma o vývin realitného trhu, čo preukazoval predkladanými číslami Realitného a dražobného magazínu spoločnosti DUPOS za obdobie rokov 2015 - 2018, ktorý vychádza bezplatne v dvojtyždňových intervaloch a je voľne dostupný v nákupnom centre MAX, pri vchode na poštu na Starohájskej ulici a predajni COOP na Mozartovej ulici v Trnave. Súd nakoniec nemal napriek rozsiahlym listinným materiálom predložených žalobcom preukázanú žiadnu jeho podnikateľskú činnosť, ktorá by zodpovedala zoznamu predmetov činnosti žalobcu z výpisu z obchodného registra.

27. 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 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 Obchodného zákonníka, účinných v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, ktoré ustanovenia majú kogentný charakter a ich aplikáciu nemožno vylúčiť. Nakoľko šlo o porušenie kogentných ustanovení, ktoré nemožno dodatočne konvalidovať doloženým znaleckým posudkom do Zbierky listín dňa 29.12.2017, súd mal za to, že nedošlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na kupujúceho žalobcu, žalobca nie je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností a preto ani legitimovaným na domáhanie sa nárokov podielového spoluvlastníka (obdobne právoplatne skončené konania viď odsek 12, 13, 14 odôvodnenia rozsudku).

28. Súd v priebehu konania zamietol návrh žalobcu na výsluch svedkyne D.. B. Z., keď mal za to, že ide o druhú konateľku žalobcu a preto štatutárny orgán žalobcu, ktorý nemá procesné postavenie

svedka v konaní. Z predloženého výpisu z obchodného registra vedeného Okresným súdom Trnava mal súd preukázané, že v spoločnosti MILS, s. r. o. každý konateľ má právo konať samostatne v mene spoločnosti, preto bolo právom konateľky vypovedať v konaní ako strana sporu. Súd taktiež zamietol návrh žalobcu na výsluch D. A., keď ma za to, že jej výsluch neprispieje k náležitému objasneniu skutkového stavu veci, nakoľko predmetom sporu je uplatnenie si nároku na vydanie obohatenia sa žalovaného z nadužívania spoločnej nehnuteľnosti za obdobie júl a september v roku 2012 a júl, august, november, december v roku 2013, to jest v čase, kedy D. A. nebola podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, keď táto sa stala podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX v katastrálnom území Trnava dňa 28.01.2014, kedy Okresný úrad Trnava katastrálny odbor povolil vklad vlastníckeho práva v jej prospech z D. A., nar. 18.01.1945 na základe darovacej zmluvy pod V. XXXX/XX. S poukazom na právne posúdenie tieto návrhy žalobcu neboli spôsobilé zmeniť rozhodnutie vo veci samej.

29. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p., keď žalovaný bol v konaní úspešný v plnom rozsahu, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi. O výške náhrady trov konania rozhodne vyšší súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Trnava.

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).

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.

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