

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 12Co/25/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8818201889
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Karol Krochta
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8818201889.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Karola Krochtu a členov senátu JUDr. Gabriely Világiovej a JUDr. Zlady Simkovej v spore žalobcu: F. V., K., D.: XX XXX XXX, F. Y., L. C. L. XX/X, XXX XX V. Z. K., zastúpený: JUDr. Ing. Michal Plenta, advokát, Sídlisko Okulka 19/42, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 37 943 324, za účasti intervenienta na strane žalobcu: C. Q., V. XXX, XXX XX V. Z., D.: XX XXX XXX, zastúpený: ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA - JUDr. STANISLAV KAŠČÁK, s.r.o., Ulica 1. mája 1246, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 47 245 034, proti žalovanej: Q. J., zastúpená: C. X. X. vo V. Z. K., B. XX, XXX XX V. Z. K., D.: XX XXX XXX, zastúpená: JUDr. Ján Uhlík, advokát, Námestie slobody 1, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 42 231 621, o schválenie dohody účastníkov o hospodárení so spoločnou vecou, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Vranou nad Topľou, č.k. 11C/27/2018-186 z 16.11.2020 takto

rozhodol:

I. Potvrdzuje rozsudok v napadnutom I. vyhovujúcom výroku o oprávnení žalobcu uzavrieť s intervenientom nájomnú zmluvu na jednotlivé miestnosti na neurčito.

II. V časti o oprávnení žalobcu jednotlivé miestnosti aj užívať napadnutý I. vyhovujúci výrok mení tak, že žalobu zamietá.

III. Žiadna zo strán a intervenient nemá na náhradu trov konania právo.

odôvodnenie:

1. V záhlaví tohto rozhodnutia identifikovaným rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. určil, že žalobca je (i) oprávnený užívať jednotlivé miestnosti bližšie špecifikované v petite žaloby a je taktiež (ii) oprávnený uzatvoriť s C. Q. nájomnú zmluvu na dobu neurčitú na spomínané miestnosti, nachádzajúce sa v stavbe so súp. číslom XX, popis Q., postavenej na parc. č. XXXX/XXX, zapísanej na LV č. XXXX, pre k.ú. V. Z. K.; výrokom II. žalobu o schválenie dohody o hospodárení zamietol a III. súvisiacim výrokom o trovách konania rozhodol tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

2. Pri svojom rozhodnutí vychádzal zo zistenia, že žalobca a Q. J., ktorej správcom majetku je žalovaný, každý v 1, sú podielovými spoluvlastníkmi stavby zapísanej na liste vlastníctva LV č. XXXX, pre k.ú. V. Z. K., súp. číslo XX, druh stavby XX, popis Q., postavenej na parc. č. XXXX/XXX, pričom po pripustení zmeny petitu žaloby žalobca žiadal schváliť dohodu medzi stranami o hospodárení so spoločnou vecou a určiť, že je oprávnený užívať jednotlivé miestnosti bližšie špecifikované v žalobe a súčasne je oprávnený uzatvoriť s C. Q. (ďalej aj „intervenient“) nájomnú zmluvu na tieto miestnosti na dobu neurčitú. Žalobca svoj podiel na označenej budove prenajal zmluvou o nájme nebytových priestorov z XX.XX.XXXX Q. C. na dobu do XX.XX.XXXX, pričom ešte listom zo dňa XX.XX.XXXX žalobca požiadal žalovaného o udelenie súhlasu na prenájom časti označenej budovy na dobu neurčitú podľa navrhovaného zoznamu rozdelenia konkrétnych miestností, kde žalovaný listom zo dňa 10.08.2015

vyslovil nesúhlas s uzavretím nájomnej zmluvy na miestnosti uvedené v žiadosti, a to až do doby uzavretia dohody spoluvlastníkov o užívaní miestností uvedených v žiadosti žalobcu. Spoluvlastníci sa nevedia dohodnúť na užívaní tejto nehnuteľnosti, kde žalobca ako podielový spoluvlastník môže so svojim podielom voľne nakladať, vráťane ho prenajať. Hospodárením so spoločnou vecou zahŕňa aj nájomné vzťahy a to aj samotné určenie nájomcu a uzavretie nájomnej zmluvy, pričom určenie spôsobu hospodárenia je vecou súdu. Mal potom za to, že určovací petít po jeho zmene je dôvodný, lebo žalobca ako podielový spoluvlastník je oprávnený užívať ním navrhované jednotlivé miestnosti pripadajúce na jeho podiel a je taktiež ako podielový spoluvlastník oprávnený uzatvoriť s intervenientom nájomnú zmluvu na dobu neurčitú na jednotlivé miestnosti v zmysle do konania predloženého ZP č. XX/Y. znalca D.. P. F. z XX.XX.XXXX. Rozdelenie užívania jednotlivých miestnosti vychádza jednak z reálneho stavu užívania a potrieb strán sporu a potvrdený bol aj vykonanou ohliadkou na mieste samom, pričom žalobca môže svoj majetok v rámci výkonu vlastníckeho práva aj prenajať a takýto výkon práv nie je v rozpore so zákonom ani dobrými mravmi. Odmietanie a nesúhlas žalovaného, ktorého činnosť spočívaná v poradensko- psychologických službách pre deti posúdil ako nepochopiteľný z pedagogického a morálneho hľadiska a nedôvodný. Okrem toho podľa znaleckého posudku bola celá nehnuteľnosť, jednotlivé miestnosti presne popísané zamerané ich výmere a rozdelené rešpektujúc rovnaký podiel každého zo spoluvlastníkov a tiež aj nevyhnutné spoločne užívanie spoločných priestorov. K takémuto rozdeleniu žalovaný výrazne pripomienky nemal. Je pravdou že s ním nesúhlasil, no bližšie konkrétne a vážne dôvody neuviedol. Ako nedôvodnú odporujúcu zákonu vyhodnotil námietku žalovaného o nedaní súhlasu na uzavretie nájomnej zmluvy do času, kým sa žalobca, resp. intervenient nevypracú z týchto priestorov s poukazom na možnosť domáhať sa vypratania týchto priestorov na intervenientovi, resp. primeranej náhrady za ich užívanie na žalobcov. Na jeho rozhodnutie nemá vplyv ani skončenie prvého nájmu. Schválenie dohody o užívaní zamietol, lebo nemožno schváliť neexistujúcou dohodu. O trovách konania rozhodol podľa zásady úspechu. Takto ustálený skutkový stav po právnej stránke posúdil podľa ustanovení § 139 ods. 2 Obč. zák., § 137 CSP; výrok o trovách konania podľa ustanovenia § 255 ods. 2 CSP.

3. Označený rozsudok včas podaným odvolaním, okrem zamietavého II. výroku napadol žalovaný, súdu prvej inštancie vytykajúc, že sa nezaoberal podstatnými okolnosťami tohto prípadu a preto nedostatočne zistil skutkový stav a následne vec nesprávne uzavrel. Vyslovil názor, že nájomnú zmluvu by mali v tomto prípade uzatvoriť s intervenientom obaja podieloví spoluvlastníci, lebo tu nedochádza k reálnej delbe priestorov, ale iba o užívací stav s tým, že určovať, že žalobca je spomínané miestnosti oprávnený užívať je nadbytočné. Žalobca označené priestory nevyužíva pre svoju činnosť, no na druhej strane sa touto žalobou snaží získať pre intervenienta priestory nezodpovedajúce veľkosti jeho spoluvlastníckeho priestoru. Je možné intervenientom do inej budovy presťahovať časť učebni, resp. iných priestorov, čo by znamenalo, že tak žalovaný ako aj intervenient by mohli užívať výmery v budove z tohto sporu zodpovedajúcim veľkosti spoluvlastníckych podielov strán, ktorých užívanie by uspokojivo a objektívne postačovalo na plnenie pedagogických procesov intervenienta. Intervenient priestory z predmetu sporu užíva bez právneho dôvodu a tieto okolnosti súd prvej inštancie nebral vôbec v úvahu. Navrhol rozsudok v ním napadnutej časti zrušiť a uplatnil trovy konania.

4. Intervenient vo svojej odvolacej replike napadnutý rozsudok navrhol ako vecne správny potvrdiť a uplatnil trovy konania majúc za to, že súd prvej inštancie vykonal potrebné dokazovanie, správne a vyčerpávajúco zistil skutkový stav a na prípad použil správny právny predpis. Tvrdenie žalovaného o nadbytočnosti výroku o určenie neobstojí, lebo od začiatku konania žalobca tvrdí, že sa so žalovaným na spôsobe užívania stavby nevie dohodnúť. Tvrdenie žalovaného o tom, že v inej budove je dostatok priestorov je jeho číry výmysel, lebo žiadna osoba od žalovaného v týchto priestoroch nebola. Odvolanie žalovaného, ktoré postráda vecné zdôvodnenie námietok, je tak iba vyjadrením predstáv žalovaného, ako by mal súd rozhodnúť.

5. Žalobca vo svojej odvolacej replike rovnako navrhol napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť s tým, že je bez významu, či žalobca ako spoluvlastník využíva budovu z predmetu sporu a je neprípustné o tom vykonať dôkazy, lebo súd vyhlásil dokazovanie za skončené. Určujúci výrok je nevyhnutý, lebo inak by nebol nastolený stav právnej istoty. Žalovaný, ktorý so žalobcom nechce uzavrieť dohodu o užívaní budovy na jednej strane bráni žalobcovi v dispozícii s miestnosťami, ktoré mieni prenajať intervenientovi a na strane druhej bez dohody so žalobcom si svojvoľne vybral a užíva ním určené miestnosti.

6. Žalovaný v duplike k replike žalobcu vyjadril ochotu kedykoľvek so žalobcom uzavrieť dohodu o užívaní budovy, ktorá by zohľadňovala jednak veľkosť spoluvlastníckych podielov, ale najmä skutočnosť, že žalovaný nevyhnutne potrebuje pre plnenie štátom jemu zadaných úloh takú výmeru, ktorá by pri reálnom rozdelení zodpovedala jeho spoluvlastníckemu podielu. On si svojvoľne nevybral a nevyužíva ním určené miestnosti, lebo v budove sídli od roku XXXX.

7. Žalovaný v duplike k replike intervenienta mal za to, že bolo potrebné dokazovanie zamerať na to, či intervenient dostatočne využíva svoje priestory v inej budove, ako aj porovnať štandardnosť podmienok vytvorenými pre učebný proces s ostatnými školami v meste. Podľa jeho názoru § 139 ods. 2 Obč. zák. je potrebné aplikovať na prípady, keď nie všetky priestory v budove sú obsadené a spoluvlastníci sa nemôžu dohodnúť na ich účelnom využití. Napadnutý rozsudok nepovažuje za riadne odôvodnený.

8. Intervenient vo svojej odvolacej triplike mal za to, že rozsudok je dostatočne odôvodnený, žalovaný za účelnom ním tvrdených skutočností v duplike nenavrhol žiadne dokazovanie a preto navrhol rozsudok opätovne ako vecne správny potvrdiť. Ďalšie podania strán dané neboli.

9. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom - stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má základné zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. f/, h/ CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offo na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie, bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383, § 384 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na verejnej tabuli, na webovej stránke súdu a právnemu zástupcovi intervenienta aj elektronickými prostriedkami minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP), a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je čiastočne dôvodné, v dôsledku čoho boli splnené podmienky tak pre čiastočne potvrdenie rozhodnutia (§ 387 ods. 1 CSP) ako i pre jeho čiastočnú zmenu (§ 388 CSP).

10. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

11. Z obsahu podaného odvolania vyplýva, že žalovaný namieta nesprávne skutkové zistenia a nesprávne právne posúdenie veci (§ 365 ods. 1 písm. f/, h/ CSP). V duplike namietanú nepresmúmateľnosť s poukazom na § 365 ods. 3 CSP odvolací súd už nepodrobil svojmu prieskumu.

12. Odvolací súd tak v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích námietok v kontexte s namietanými nesprávnymi skutkovými zisteniami a nesprávnym právnym posúdením veci, teda to, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (ku tomu pozri napr. Ústavný súd SR, sp. zn. II.ÚS 78/05).

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

14. Rozhodnutie súdu o žalobe podanej podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka má konštitutívny charakter a jeho zmyslom je vyriešenie konkrétnej nezhody spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou. Zmyslom rozhodnutia vydaného v režime § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka je umožniť súdu voľbu takého riešenia vo vzťahu ku konkrétne vzniknutej nezhode o hospodárení, ktoré vyrieši vzniknutý spor medzi spoluvlastníkmi, ku ktorého riešeniu nebolo možné dospieť dohodou ani uplatnením

princípu tzv. majority. Spôsob zvoleného riešenia súdom však musí rešpektovať, o akú konkrétnu nezhodu spoluvlastníkov pri hospodárení so spoločnou vecou šlo a k akému konkrétnemu výkonu spoluvlastníckych práv sa nepodarilo uzavrieť dohodu rovnodielných podielových spoluvlastníkov, nakoľko vo vzťahu ku konkrétnej nezhode je súd povolaný zaujať príslušné riešenie, prostredníctvom ktorého bude vzniknutá spoluvlastnícka nezhoda odstránená; v tomto smere je potom viazaný v žalobe označenými rozhodujúcimi skutočnosťami, ktoré vymedzujú obsah tejto nezahody, resp. skutkovými zisteniami uskutočnenými v priebehu konania. V nadväznosti na tieto zistenia je potom nutné posudzovať, aký spôsob riešenia prichádza do úvahy.

15. Je nutné si vždy ujasniť, o aký konkrétny vzťah hospodárenia so spoločnou vecou ide a podľa toho zvoliť zodpovedajúci nástroj procesnej obrany. Pokiaľ žalobca v konaní o úpravu užívania spoločnej veci, vychádza z toho, či tvrdí, že o tomto užívaní nebolo platne rozhodnuté väčšinou spoluvlastníkov, alebo, že sa nedosiahla dohoda v zmysle § § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, potom je jeho žaloba, aby súd konštitutívnym rozhodnutím určil, ktorý zo spoluvlastníkov a v akom rozsahu bude spoločnú vec užívať namieste. V týchto prípadoch, ak dochádza ku konkrétnej úprave užívania veci, a teda k priznávaniu práv a zakladaniu povinností, je potrebné dbať na to, aby stranám sporu boli vedľa založenia práv tiež uložené povinnosti tak, aby rozhodnutie bolo v prípade neplnenia jeho obsahu materiálne vykonateľné.

16. Rozhodnutie súdu podľa § 139 ods. 2 druhej vety Občianskeho zákonníka je konštitutívnej povahy. To znamená, že je z hľadiska hmotného práva právnou skutočnosťou, s ktorou je spojený vznik, zmena alebo zánik hmotnoprávneho vzťahu s účinkami ex nunc, nakoľko až ním nastane požadovaná zmena právneho stavu.

17. Žalobca v súdnej veci pri svojom nároku vychádzal z toho, že nedošlo k dohode medzi ním a žalovaným ako podielovými spoluvlastníkmi ohľadne užívania spoločnej nehnuteľnosti, pričom ako rozhodujúcu skutočnosť, na základe ktorej sa domáha vydania rozhodnutia v tomto konaní, vymedzil (čo vyplynulo aj zo skutkových zistení) nemožnosť uzavretia nájomnej zmluvy na časť priestorov s intervenientom. Preto ako adekvátny nástroj ochrany práv žalobcu bolo potrebné vyhodnotiť len určenie, ktorým žalobca žiadal určiť, resp. mu založiť právo uzavrieť na jednotlivé miestnosti v spoločnej budove s intervenientom nájomnú zmluvu, ktorým konštitutívnym a vykonateľným rozhodnutím bude založený konkrétny spôsob využitia spoločnej veci. Inak povedané, išlo o nezhodu spoluvlastníkov, v dôsledku ktorej sa žalobca ako jeden z nich domáhal rozhodnutia súdu o svojom, ale aj spoločnom práve so spoločnou vecou hospodáriť- o tom, kto bude nájomcom s tým, že je dovolené jedného spoluvlastníka na úkor druhého z užívania spoločnej veci vylúčiť.

18. Všetky vyššie uvedené skutočnosti a spomínané teoretické východiska viedli potom odvolací súd k záveru, že je na mieste postupom podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť I. vyhovujúci výrok rozhodnutia súdu prvej inštancie, no iba v časti oprávnenia žalobcu uzavrieť s intervenientom nájomnú zmluvu na jednotlivé miestnosti na neurčito a naproti tomu ostávajúcu časť I. vyhovujúceho výroku v časti určenie oprávnenia žalobcu jednotlivé miestnosti aj užívať postupom podľa § 388 CSP zmeniť a žalobu v tejto časti zamietnuť. I podľa už konštantnej judikatúry tak národných, ako aj nadnárodných súdov, súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam. Preto na ďalšiu odvolaciu argumentáciu strán a intervenienta zachádzajúcu do nadbytočných podrobností, nespôsobilú už privodiť zmenu názoru odvolacieho súdu, odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou a poňať ju vôbec do dôvodov svojho rozhodnutia.

19. O náhrade trov konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1, ods. 2 CSP v spojení s § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadna zo strán a ani intervenient nemá na náhradu trov konania právo, lebo každá zo strán vrátane intervenienta vystupujúceho na strane žalobcu bola v spore čiastočne úspešnou.

20. Senát odvolacieho súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolaťel musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).