

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou
Spisová značka: 11C/27/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8818201889
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Zolotová
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2020:8818201889.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Vranov nad Topľou sudkyňou JUDr. Andreou Zolotovou v spore žalobcu: Mesto Vranov nad Topľou, IČO: 00 332 933, Mestský úrad, Dr. C. Daxnera 87/1, 093 16 Vranov nad Topľou, 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: Cirkevná spojená škola, Školská 650, 093 02 Vranov nad Topľou, IČO: 17 151 627, zastúpený: ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA - JUDr. STANISLAV KAŠČÁK, s.r.o., Ulica 1. mája 1246, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 47 245 034, proti žalovanej: Slovenská republika, zastúpená: Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie vo Vranove nad Topľou, Bernolákova 92, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 37 945 114, 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, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že Mesto Vranov nad Topľou je oprávnené užívať jednotlivé miestnosti a je oprávnené uzatvoriť s Cirkevnou spojenou školou, IČO: 17 151 627 so sídlom Školská 650, 093 02 Vranov nad Topľou nájomnú zmluvu na dobu neurčitú na jednotlivé miestnosti v stavbe súpisné číslo XX, druh stavby 11, popis stavby škola, postavenej na parcele číslo XXXX/XXX, stavba vedená na LV Č.. XXXX pre okres V. Z. K., obec V. Z. K., katastrálne územie V. Z. K. a to

na jednotlivé miestnosti na I. nadzemnom podlaží, ktoré budú užívané v celosti:

Miestnosť č. 1, Učebňa, výmera 62,75 m².
Miestnosť č. 7, Učebňa, výmera 62,75 m².
Miestnosť č. 8, Učebňa, výmera 68,04 m²,
Miestnosť č. 12, Učebňa, výmera 67,09 m²,
Miestnosť č. 13, Učebňa, výmera 69,16 m²,

na jednotlivé miestnosti na II. nadzemnom podlaží, ktoré budú užívané v celosti:

Miestnosť č. 17, Kaplnka, výmera 12,70 m²,
Miestnosť č. 18, Predsieň, výmera 2,39 m²,
Miestnosť č. 19, Umyvárka, výmera 7,17 m²,
Miestnosť č. 26, Predsieň, výmera 4,20 m²,
Miestnosť č. 27, Kancelária, výmera 21,35 m²,
Miestnosť č. 28, Predsieň, výmera 4,20 m²,
Miestnosť č. 29, Kancelária, výmera 21,35 m²,
Miestnosť č. 30, Predsieň, výmera 4,20 m²,
Miestnosť č. 31, Kancelária (Učebňa), výmera 42,70 m².
Miestnosť č. 32, Predsieň, výmera 4,20 m²,
Miestnosť č. 34, Predsieň, výmera 4,20 m²,
Miestnosť č. 35. Kancelária (Učebňa), výmera 47,43 m².

Jednotlivé miestnosti na I. nadzemnom podlaží, budú užívané ako spoločné priestory a to :
Miestnosť č. 2, Predsieň, výmera 3,06 m².

Miestnosť č. 3, WC, výmera 10,18 m².
Miestnosť č. 4, Ekonomát (WC), výmera 5,61m².
Miestnosť č. 5, Predsieň, výmera 3.06 m².
Miestnosť č. 6, WC, výmera 10,18 m².
Miestnosť č. 9, Učebňa (výdajňa stravy), výmera 67,09 m².
Miestnosť č. 10, Predsieň (prípravovňa jedla), výmera 5,69 m².
Miestnosť č. 11, Kotelňa, 9,24 m²,
Miestnosť č. 14, Chodba, 29,14 m²,
Miestnosť č. 15, Chodba, výmera 17,68 m²,
Miestnosť č. 16, Chodba, výmera 36,99 m²,
Miestnosť č. 17, Zádverie, výmera 6,62 m²,
Miestnosť č. 18, Schodisko, výmera 15,49 m².

Jednotlivé miestnosti na II. nadzemnom podlaží, budú užívané ako spoločné priestory a to:

Miestnosť č. 20, Predsieň, výmera 2,39 m².
Miestnosť č. 21, WC, výmera 7,22 m²,
Miestnosť č. 22. Ekonomát, výmera 2,39 m².
Miestnosť č. 23, Predsieň, výmera 2,12 m².
Miestnosť č. 24, WC, výmera 4,76 m².
Miestnosť č. 37, Chodba, výmera 52,75 m²,
Miestnosť č. 38, Chodba, výmera 17,68 m²

II. Žalobu v prevyšujúcej časti o schválenie dohody o hospodárení zamietá.

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

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia rozhodnutia o spoločnom užívaní, hospodárení s nehnuteľnosťou, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovaného a to schválenie dohody o hospodárení so spoločnou vecou a rozhodnutia, že žalobca je oprávnený uzatvoriť s intervenientom nájomnú zmluvu na dobu neurčitú. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi stavby zapísanej na liste vlastníctva LV č. XXXX pre katastrálne územie Vranov nad Topľou, obec Vranov nad Topľou, okres Vranov nad Topľou súpisné číslo XX, druh stavby XX, popis stavby škola, stavba je postavená na parcele číslo XXXX/XXX. List vlastníctva je vedený Okresným úradom Vranov, katastrálny odbor. Žalobca je zapísaný pod na LV č. XXXX pod B2 ako Mesto Vranov nad Topľou v spoluvlastníckom podiele 1/2 a žalovaný pod B4 Slovenská republika v spoluvlastníckom podiele 1/2. Ako správca majetku Slovenskej republiky je na LV č. XXXX pod B6 zapísané Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie vo Vranove nad Topľou, Bernolákova 92, PSČ 093 01, SR. Žalobca prenechal do nájomného vzťahu svoj spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2 na nehnuteľnosti - stavbe súpisné číslo XX Cirkevnej spojenej škole, so sídlom Školská 650, 093 02 Vranov nad Topľou pre účely zabezpečenia školského vyučovania. Medzi Mestom Vranov nad Topľou a Cirkevná spojená škola bola uzatvorená dňa 29.11.2010 Zmluva o nájme nebytových priestorov na dobu určitú do 30.09.2015. Cirkevná spojená škola listom z dňa 24.06.2015 požiadala o opätovný nájom priestorov. Žalobca má záujem na tom, aby sa v Meste Vranov nad Topľou rozvíjali rôzne druhy školského vyučovania. Preto žalobca listom spis. zn.: 13650/2015 zo dňa 03.08.2015 požiadal žalovaného o udelenie súhlasu na prenájom časti budovy súp. číslo XX. Žalovaný sa k uvedenému podaniu žalobcu vyjadril listom spis. zn.: 304/2015 dňa 10.08.2015. V tomto podaní oznamuje, že takýto súhlas na prenájom časti budovy súp. číslo XX neudelí. Dôvodom nesúhlasu mala byť skutočnosť, že medzi podielovými spoluvlastníkmi budovy súp. číslo XX nedošlo k uzatvoreniu dohody o užívaní jednotlivých miestností. Z konania žalovaného vyplýva, že v danom prípade dohoda o hospodárení so spoločnou vecou nie je možná. Túto skutočnosť žalovaný opakovane uvádzal aj v konaniach vedených na tunajšom súde, v týchto spisoch sú aj ďalšie listinné dôkazy, ktoré boli stranami spore postupne predkladané. Poukázal na súvisiace konania sp.zn. 7C/116/2016, 5C/218/2011(toto je prerušené). Medzi žalobcom a žalovaným prebiehali jednania akým spôsobom jednotliví spoluvlastníci budú využívať stavbu súp. č. XX. Žalovaný nesúhlasil s reálnym rozdelením vecí, tak žalobca navrhol uzatvorenie dohody o spoločnom užívaní predmetnej budovy v písomnej podobe. Z tohto dôvodu žalobca zabezpečil vypracovanie

Znaleckého posudku číslo 35/2013 vo veci „Stanovenie podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy Školy, súp. č. XX, parc. č. XXXX/XXX, ktorá je zapísaná na LV č. XXXX v k.ú. Vranov nad Topľou, pre účely zápisu do K.N.“ Znalecký posudok bol vypracovaný tak, aby výmera podlahovej plochy bola pre obidvoch spoluvlastníkov rovnaká. Na základe Znaleckého posudku číslo 35/2013, ktorý vypracoval Ing. znalec Jozef Mikloš, 094 21 Nižný Hrabovec 95 došlo k špecifikácii jednotlivých miestností podľa čísla miestnosti, účelu miestnosti, podlahovej plochy, podľa umiestnenia na nadzemnom podlaží. V prílohe č. 4 a prílohe č. 5 sú vyznačené lokácie jednotlivých miestností na pôdoryse príslušného nadzemného podlažia, (poznámka: na str. 5 a str. 6 v tabuľke, v marginálnom stĺpci „vlastník“ je uvádzané prvotné určenie vlastníka - užívateľa. Toto prvotné určenie sa mierne odlišuje od určenia užívania podľa výrokovej časti tejto žaloby. Rozdiel je v užívaní miestnosti č. 10 na INP. miestností č. 22,23,24 na IINP). Zatiaľ posledným pokusom na usporiadanie spoluvlastníctva k predmetnej stavbe bolo zaslanie Dohody o užívaní spoločnej veci v zmysle § 51 a nasl. OZ z dňa 12.08.2015 žalovanému. Táto dohoda bola podpísaná zo strany žalobcu. Zo strany žalovaného do dnešného dňa nebola podpísaná. Postupom času došlo k predbežnému odsúhlaseniu medzi žalobcom a žalovaným ohľadom toho, ktoré jednotlivé miestnosti budú jednotlivými spoluvlastníkmi užívané v tomto členení.

2. Po pripustení zmeny petitu v súvislosti s novým znaleckým posudkom žalobca žiadal vydať nasledovný rozsudok: Súd schvaľuje dohodu medzi žalobcom a žalovaným o hospodárení so spoločnou vecou (stavba súpisné číslo XX, druh stavby XX, popis stavby škola, postavená na parcele číslo XXXX/XXX, stavba vedená na LV č. XXXX pre okres Vranov nad Topľou, obec Vranov nad Topľou, katastrálne územie Vranov nad Topľou) v tomto znení. Určuje sa, že Mesto Vranov nad Topľou je oprávnené užívať jednotlivé miestnosti a je oprávnené uzatvoriť s Cirkevnou spojená škola, ICO: 17 151 627 so sídlom Školská 650, 093 02 Vranov nad Topľou nájomnú zmluvu na dobu neurčitú na jednotlivé miestnosti v stavbe súpisné číslo XX, druh stavby XX, popis stavby škola, postavená na parcele číslo XXXX/XXX, stavba vedená na LV č. XXXX pre okres Vranov nad Topľou, obec Vranov nad Topľou, katastrálne územie Vranov nad Topľou. Jednotlivé miestnosti (ktorú sú špecifikované podľa čísla miestnosti, účelu miestnosti, podlahovej plochy, podľa umiestnenia na nadzemnom podlaží v prílohe č. 5 a v prílohe č.6 v Znaleckom posudku č. 70/2019 (vypracovanom dňa 18.12.2019 znalcom Ing. Jozefom Miklošom k stavbe súp. č. XX, druh stavby: škola, zapísanej na LV č. XXXX postavená na parc. č. XXXX/XXX, v katastrálnom území: Vranov nad Topľou) v tomto členení:

jednotlivé miestnosti na I. nadzemnom podlaží, ktoré budú užívané v celosti:

Miestnosť č. 1, Učebňa, výmera 62,75 m².

Miestnosť č. 7, Učebňa, výmera 62,75 m².

Miestnosť č. 8, Učebňa, výmera 68,04 m²,

Miestnosť č. 12, Učebňa, výmera 67,09 m²,

Miestnosť č. 13, Učebňa, výmera 69,16 m²,

jednotlivé miestnosti na II. nadzemnom podlaží, ktoré budú užívané v celosti:

Miestnosť č. 17, Kaplnka, výmera 12,70 m²,

Miestnosť č. 18, Predsieň, výmera 2,39 m²,

Miestnosť č. 19, Umyvárka, výmera 7,17 m²,

Miestnosť č. 26, Predsieň, výmera 4,20 m²,

Miestnosť č. 27, Kancelária, výmera 21,35 m²,

Miestnosť č. 28, Predsieň, výmera 4,20 m²,

Miestnosť č. 29, Kancelária, výmera 21,35 m²,

Miestnosť č. 30, Predsieň, výmera 4,20 m²,

Miestnosť č. 31, Kancelária (Učebňa), výmera 42,70 m².

Miestnosť č. 32, Predsieň, výmera 4,20 m²,

Miestnosť č. 34, Predsieň, výmera 4,20 m²,

Miestnosť č. 35. Kancelária (Učebňa), výmera 47,43 m².

jednotlivé miestnosti na I. nadzemnom podlaží, ktoré budú užívané ako spoločné priestory: Miestnosť č. 2, Predsieň, výmera 3,06 m².

Miestnosť č. 3, WC, výmera 10,18 m².

Miestnosť č. 4, Ekonomát (WC), výmera 5,61 m².

Miestnosť č. 5, Predsieň, výmera 3,06 m².

Miestnosť č. 6, WC, výmera 10,18 m².

Miestnosť č. 9, Učebňa (výdajňa stravy), výmera 67,09 m².

Miestnosť č. 10, Predsieň (nrípravovňa jedla), výmera 5,69 m².

Miestnosť č. 11, Kotolňa, 9,24 m²,

Miestnosť č. 14, Chodba, 29,14 m²,

Miestnosť č. 15, Chodba, výmera 17,68 m²,

Miestnosť č. 16, Chodba, výmera 36,99 m²,

Miestnosť č. 17, Zádverie, výmera 6,62 m²,

Miestnosť č. 18, Schodisko, výmera 15,49 m²,

jednotlivé miestnosti na II. nadzemnom podlaží, ktoré budú užívané ako spoločné priestory: Miestnosť č. 20, Predsieň, výmera 2,39 m².

Miestnosť č. 21, WC, výmera 7,22 m²,

Miestnosť č. 22. Ekonomát. výmera 2,39 m².

Miestnosť č. 23, Predsieň, výmera 2,12 m².

Miestnosť č. 24, WC, výmera 4,76 m².

Miestnosť č. 37, Chodba, výmera 52,75 m²,

Miestnosť č. 38, Chodba, výmera 17,68 m²

Pretože Mesto Vranov nad Topľou a Slovenská republika, zastúpená správcom Centrom pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie vo Vranove nad Topľou, Bernolákova 92, PSČ 093 01 sú spoluvlastníci v rovnakom spoluvlastníckom podiele a na jeho užívaní sa nevedia dohodnúť. Ustálená súdna prax pripúšťa, by súd pri rozhodovaní sa striktné nemusel riadiť len veľkosťou spoluvlastníckych podielov a môže zobrať do úvahy aj iné faktory (napr. jedinečný spôsob budúceho využitia miestnosti, ktorý je daný ich stavebným charakterom) a teda v konečnom dôsledku priznať jednému spoluvlastníkovi viac ako by mu inak patrilo posudzujúc len výšku jeho spoluvlastníckeho podielu.

3. Žalovaný so žalobou nesúhlasil a žiadal ju zamietnuť, Ako dôvod uvádzal že žaloba je nezmyselná, nedôvodná , nie je možné schváliť dohodu, niečo čo neexistuje. Žiadal aby žalovaný priestory ktoré neoprávnene užíva vypratal. Voči rozdeleniu jednotlivých miestnosti, tak ako to uviedol znalec v znaleckom posudku č. 70/2019 po vykonanej ohliadke výrazné pripomienky nevzniesli len s ním ako so všetkými nesúhlasili.

4. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobným návrhom , listinnými dôkazmi a to listom vlastníctva č. XXXX, zmluvou o nájme nebytových priestorov z 29.11.2010, opätovnou žiadosťou o nájom z 24.06.2015, žiadosťou o súhlas s nájmom z 03.08.2015, žiadosťou z 10.08.2015, návrhom dohody o užívaní spoločnej veci na čl. 18-20, znaleckým posudkom č. 35/2013, návrhom na vstup intervenienta z 27.09.2018, vyjadreniami strán sporu, ohliadkou na mieste samom, znaleckým posudkom č. 70/2019, písomným vyjadrením žalobcu z 18.03.2020 s prílohami, faktúrou č. 190100413, výpismi žalobcu z účtu v banke, faktúrou č. FV 18035, faktúrou č. FV 17004, faktúrou č. FV 16010, faktúrou č. FV16005, č. FV 15007, FV 15003, FV 14018, FV 14016, Faktúrou č. 13/2013,, č. 12/2013, znaleckým posudkom č. 70/2019, fotodokumentáciou, pripojeným spisom sp.zn. 7C/116/2016, 5C 218/2011 a výsluchom strán sporu.

5. Na základe takto vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav vecí:

6. Z listu vlastníctva č. XXXX , k.ú. Vranov nad Topľou vyplýva, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti budovy súp. č. XX postavenej na parcele č. XXXX/XXX, druh stavby škola, každý v podiele 1.

7. Zo zmluvy o nájme nebytových priestorov z 29.11.2010 vyplýva, že žalobca ako prenajímateľ prenajal žalovanému nehnuteľnosť (svoj podiel) nájomcovi, Cirkevnej spojenej škole na účely výučby žiakov a to na dobu určitú od 26.08.2010 do 30.09.2015.

8. Z opätovnej žiadosti Cirkevnej školy z 24.06.2015 vyplýva, že táto opätovne požiadala žalobcu o nájom vyššie uvedených priestorov, ktorý končí 30.09.2015.

9. Žiadosťou zo dňa 03.08.2015 mesto Vranov nad Topľou požiadalo žalovaného o udelenie súhlasu na prenájom časti budovy súp. č. XX od 01.10.2015 na dobu neurčitú podľa navrhovaného zoznamu rozdelenia konkrétnych miestnosti.

10. Z odpovede žalovaného z 10.08.2015 vyplýva, že ako správca majetku Slovenskej republiky a podielového spoluvlastníka stavby súpisné číslo XX zapísanej na LV č. XXXX kat. úz. Vranov nad Topľou sme názor správcu prezentovali v návrhu Dohody o užívaní spoločnej veci a na osobnom rokovaní 29.07.2015. V zmysle uvedeného písomného návrhu Dohody a záverov z osobného rokovania nesúhlasia s uzavretím nájomnej zmluvy a prenájmom miestností, ktoré sú uvedené v písomnej žiadosti, pre Cirkevnú spojenú školu vo Vranove nad Topľou.

11. Dôvodom ich nesúhlasu s uzavretím nájomnej zmluvy a prenájmom je skutočnosť, že medzi podielovými spoluvlastníkmi stavby súp. č. XX do dnešného dňa nedošlo k uzavretiu dohody o užívaní jednotlivých miestností, ktoré sú uvedené vo Vašej žiadosti. Základným predpokladom pre udelenie požadovaného súhlasu je uzavretie písomnej dohody o užívaní spoločnej veci medzi spoluvlastníkmi. Mesto Vranov nad Topľou ako podielový spoluvlastník do doby uzavretia dohody o rozdelení užívacieho stavu s druhým podielovým spoluvlastníkom nie je oprávnené samostatne nakladať s jednotlivými miestnosťami ako sú uvedené v žiadosti.

12. Stranám sporu bola predložená dohoda o užívaní spoločnej veci podľa § 51OZ. Zo zmluvy na čl. 18-20 vyplýva, že tento návrh podpísal len žalobca, žalovaný ho nepodpísal.

13. Zo znaleckého posudku č. 35/2013 vyplýva, stanovenie podielu nebytového priestoru na spoločných častiach a zariadeniach budovy súp. č. XX. Neskôr bol v konaní predložený nový posudok č 70/2019 z ktorého vyplýva, že presný návrh rozdelenia užívania jednotlivých priestorov v súlade so zmeneným petítom, tak ako bol súdom pripustený.

14. Z vyjadrenia žalobcu z 18.03.2020 vyplýva, že od podania žaloby došlo k vykonaniu ďalších investícií zo strany žalobcu. Bol zakúpený nový plynový kotol. Došlo k tomu v lete 2019 a vystavenú faktúru zaplatilo Mesto Vranov nad Topľou v celosti. Súčasne došlo k demontáži starého vykurovacieho zariadenia a montáži nových radiátorov.

-B. T. Q. Q..J..H.. FA č. 190100413,Výmena kotla, montáž + prísl.4961,82 €
P. L. OKNO Vranov Č.FV19012,Okenná zostava +vysprávk+ prísl. 954,43 €
P. L. OKNO Vranov Č.FV 18005,Okenná zostava +vysprávk+ prísl. 2201,58 €
P. L. OKNO Vranov Č.FV 18035,Okenná zostava +vysprávk+ prísl. 841,48 €
P. L. OKNO Vranov Č.FV 18010,Okenná zostava +vysprávk+ prísl. 2203,31€
P. L. OKNO Vranov Č.FV 17004,Okenná zostava +vysprávk+ prísl. 2204,26 €
P. L. OKNO Vranov Č.FV 16010,Okenná zostava +vysprávk+prísl. 996,48 €
P. L. OKNO Vranov Č.FV 16005,Okenná zostava +vysprávk+prísl.1198,62 €
P. L. OKNO Vranov Č.FV 15007,Oprava vymaľovanie priestorov - jedáleň a učebne 1017,60 €
P. L. OKNO Vranov Č.FV 15003,Oprava vymaľovanie priestorov - kaplnky
1180,80 €
P. L. OKNO Vranov Č.FV 14018,Okenná zostava +vysprávk+ príslušenstvo
1053,43 €
P. L. OKNO Vranov Okenná zostava +vysprávk+ 1144,20 €
P. H., fa č. 13/2013 Izolácia strechy +vysprávk+ 883,-€
P. H., fa č. 12/2013 Izolácia strechy +vysprávk+ 6396,- €
SPOLU: 27 237,01€

15. Z vyjadrenia ďalej vyplýva, že súdna prax pripúšťa, aby sa v konaní o hospodárení so spoločnou vecou riešila otázka aj vynaložených investícií. Je nespochybniteľné, že do stavby súp. č. XX Mesto Vranov nad Topľou investovalo a tým dochádzalo aj k zhodnotenie celkovej hodnoty stavby. Investície mali za úlohu zníženie napr. energetickej náročnosti vo vykurovacom období, odstránenie zatekania atmosférických zrážok, montáž úspornejšieho vykurovacieho zariadenia a iné. Investície boli rozsiahle, mali povahu generačných výmen, nahradzovali sa opotrebované, amortizované veci s nízkou energetickou efektívnosťou. Všetky investície boli uhradené Mestom Vranov n.T. a to v plnej sume 27 237,01 €. Po vykonanej ohliadke z dňa 19.09.2019 a po vyjadrení zo strany intervenienta, dochádza k zmene charakteru niektorých miestností doteraz užívaných v celosti, na miestnosti užívané ako spoločné priestory a iné. Správca žalovaného na ohliadke potvrdil, že potrebuje WC pre jeho klientov. Uvedená zmena charakteru je v prospech žalovaného, lebo ak by sa zachoval výlučný charakter užitia iba pre jedného zo spoluvlastníkov, potom druhý spoluvlastník by bol úplne vylúčený z ich využívania.

Nakoľko správca žalovaného pôsobí v stavbe ako Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie a teda pracuje aj s maloletými, mladistvými kliečkami. Preto nie je žiaduce, aby nimi dochádzalo k využívaniu sociálnych zariadení určených pre dospelých. Sociálne zariadenia pre deti na I. nadzemnom podlaží sú vhodné aj pre klientov Centra. K nim prislúchajú 2 vstupné predsieňe. Miestnosť č. 4 Ekonomát bola prebudovaná na WC. Zamestnanci správcu žalovaného využívajú na stravovanie miestnosť č.9 (výdajňa stravy -v Znalec. posudku označená ako učebňa) a č.10 (prípravovňa jedla, -v ZP označená ako predsieň).

Miestnosti na I. nadzemnom podlaží - užívané ako spoločné priestory:

Miestnosť č. 2, Predsieň, výmera 3,06 m²,

Miestnosť č. 3, WC, výmera 10,18 m²,

Miestnosť č. 4, Ekonomát (WC), výmera 5,6 m²,

Miestnosť č. 5, Predsieň, výmera 3,06 m²,

Miestnosť č. 6, WC, výmera 10,18 m²,

Miestnosť č. 9, Učebňa (výdajňa stravy), výmera 67,09 m²,

Miestnosť č. 10, Predsieň (prípravovňa jedla), výmera 5,69 m².

Ako ďalšie ide o sociálne zariadenia pre dospelých užívané všetkými dospelými osobami v stavbe. K nemu prislúcha aj Ekonomát.

Miestnosti na II. nadzemnom podlaží -užívané ako spoločné priestory:

Miestnosť č. 20, Predsieň, výmera 2,39 m²,

Miestnosť č. 21, WC, výmera 7,22 m²,

Miestnosť č. 22, Ekonomát, výmera 2,39 m²,

Miestnosť č. 23, Predsieň, výmera 2,12 m²,

Miestnosť č. 24,WC,výmera4,76

Ekonomát ako miestnosť je nevyhnutá na udržiavanie čistoty a poriadku v spoločných priestoroch na I. a II. nadzemnom podlaží. Z vyjadrenia intervenienta je preukázané, že čistiace a upratovanie služby zabezpečuje na vlastné náklady. Uvedené miestnosti neslúžia len jednému so spoluvlastníkov, ale v svojej podstate všetkým užívateľom stavby súp.č. XX a to vylučuje, aby boli vyžívané toľko len jediným spoluvlastníkom. Podotýkame, že ich intervenient (ako potencionálny budúci nájomca) bude musieť na vlastné náklady udržiavať, čistiť a nechať ich prístupné pre všetkých užívateľov. Aby bolo možno naplniť uznesenie mestského zastupiteľstva o prenájme budovy pre školu, potom pre školský vyučovací proces sú potrebné učebne. Miestnosti na I. nadzemnom podlaží -budú užívané v celosti Mestom Vranov n.T. Miestnosť č. 1, Učebňa, výmera 62,75 m², Miestnosť č. 7, Učebňa, výmera 62,75 m². Z pôvodne samotných miestností vznikla časom potreba vytvoriť ďalšie učebne, čo sa uskutočnilo operatívnym odstránením priečok medzi pôvodnými miestnosťami. Miestnosti č.34,35,36 sa spojili do jednej učebne (v ZP naďalej vedená ako kancelária) č. 35 s predsieňou č.34. Miestnosti č.30,31,32,33 sa spojili do jednej učebne (v ZP naďalej vedená ako kancelária) č. 31 s predsieňami č.30, č.32.

Miestnosti na II. nadzemnom podlaží -budú užívané v celosti Mestom Vranov n.T.:

Miestnosť č. 30, Predsieň, výmera 4,20 m²,

Miestnosť č. 31, Kancelária (Učebňa), výmera 42,70 m²,

Miestnosť č. 32, Predsieň, výmera 4,20 m²,

Miestnosť č. 34, Predsieň, výmera 4,20 m²,

Miestnosť č. 35, Kancelária (Učebňa), výmera 47,43 m².

Zostávajúce miestnosti budú vo výlučnom užívaní druhého spoluvlastníka - Slovenskej republiky, pričom fakticky ich využíva pre svoju hlavnú činnosť samotný správca - Centrum pedagogicko- psychologického poradenstva a prevencie (v skratke CPPaP).

Miestnosti na II. nadzemnom podlaží -budú užívané v celosti Slovenskou republikou:

Miestnosť č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6, č. 7, č. 8, č. 9, č. 10, č. 11, č. 12, č. 13, č. 14, č. 15, č. 16, č. 25.

16. Na účely tejto dohody spoluvlastníkov o užívaní spoločnej veci platí definícia: „jednotlivé miestnosti, ktoré budú užívané v celosti“ - veci, ktoré užíva výlučne jeden zo spoluvlastníkov jednotlivé miestnosti, ktoré budú užívané ako spoločné priestory“ - veci, ktoré budú užívať obaja spoluvlastníci súčasne (resp. aj iný oprávnený užívateľ) a to bez ohľadu na prípadne rozdielnu frekvenciu v užívaní. Znalcom Ing. Jozefom Miklošom bol vypracovaný aktualizovaný Znalecký posudok č. 70/2019 vypracovaný dňa 18.12.2019, za účelom aktuálneho zamerania dispozície priestorov v stavbe súp. č. XX, druh stavby: škola, zapísanej na LV č. XXXX. Nakoľko ZP č. 70/2019 má rozsah 20 strán a niekoľko príloh.

17. Potom spresnením petitu dochádza k jednoznačnej identifikácii, kde v znaleckom posudku sa nachádza špecifikovaná dispozícia jednotlivých miestnosti na I.NP a II. NP, t.j. v prílohe č. 5 a v prílohe č.6. Navrhujeme aby súd po vykonanej ohliadke a dokazovaní v tejto veci pripustil zmenu žaloby a vydal tento (pozn. spresnenie petitu oproti pôvodnej žalobe je vyznačené podčiarknutím).

18. Z výpovede žalobcu vyplýva, že dôvodom podania žaloby je to, aby súd rozhodol, ktoré priestory môže mesto prenajať Cirkevnej škole. V minulosti žiadali o súhlas štát, teda Centrum, z ich strany súhlas na prenájom nebol udelený, a to z dôvodu, aby súd určil, ktoré miestnosti budú k dispozícii mestu na prenájom. Štatút. zástupca na otázku súdu, či vie uviesť, ktoré miestnosti žalobca, resp. Cirkevná škola užíva, resp. ktoré prenajal Cirkevnej škole, štatút. zástupca žalobcu uviedol, že v roku 2010 bola uzavretá nájomná zmluva medzi mestom a Cirkevnou školou na 5 rokov. Touto zmluvou bola prenajatá polovica z nehnuteľnosti, nakoľko polovica je v majetku mesta a polovica v majetku štátu. Touto nájomnou zmluvou nebolo vymedzené presne, ktoré miestnosti. Z tohto dôvodu mesto neurčilo presne Cirkevnej škole miestnosti, ktoré užíva. Následne táto zmluva predĺžená nebola. Z tohto dôvodu nemajú ani vedomosť o tom, že by sme Cirkevnej škole vyčleňovali konkrétne priestory. Z tohto dôvodu je potrebné, aby súd rozhodol aj do budúca, aby vedeli uzavrieť dohodu. Mesto bolo v tomto smere aktívne. Dali sme vypracovať znalecký posudok Ing. Miklošovi, ktorý navrhol, akým spôsobom by bolo možné budovu rozdeliť medzi štát a medzi mesto. Táto dohoda zo strany štátu akceptovaná nebola. Na otázku súdu, či žalovaná strana súhlasila s rozčlenením miestnosti, ktoré má užívať žalobca a ktoré ona, uviedol, že písomná dohoda žiadna nebola. Pri ústnych rokovaní deklarovali, že by sa s tým vedeli stotožniť v prípade vypratania priestorov. Chce uviesť, že dokiaľ nie sú určené konkrétne priestory, nevedeli by ani zabezpečiť vypratanie týchto priestorov. Nevedia ktoré sú k dispozícii pre mesto a ktoré pre žalovanú - pre štát. Na otázku svojho právneho zástupcu, či boli nejaké rokovania medzi mestom, žalovaným a Cirkevnou školou ohľadom usporiadania vzťahov ohľadom budovy súpisné číslo XX, uviedol, jednaní bolo niekoľko. Mesto malo záujem dohodnúť sa. Dôkazom toho je aj znalecký posudok. Zároveň žiadali aj písomne o udelenie súhlasu na prenájom. Pracovných rokovaní bolo viacero. Na otázku svojho právneho zástupcu, či po ukončení nájmu v zmysle nájomnej zmluvy z roku 2010, kedy nájom mal skončiť v roku 2015, plánoval uzavrieť s Cirkevnou školou ďalšiu nájomnú zmluvu, štatút. zástupca žalobcu uviedol, že mesto plánovalo uzavrieť nájomnú zmluvu. Dokonca bol prerokovaný zámer na mestskom zastupiteľstve ohľadom uzavretia tejto nájomnej zmluvy. Nájomný vzťah nebol uzatvorený, nakoľko nemali k dispozícii súhlas štátu. Zámer schválilo mestské zastupiteľstvo, ktoré bolo uznášaniaschopné, formou uznesenia o zámere prenajať tieto priestory.

19. Z výpovede štatutárneho zástupcu žalovaného vyplýva, že za mesto navrhli znaleckým posudkom prerozdelenie miestnosti ohľadom užívania, nakoľko reálne prerozdelenie technický nebolo možné. So znalcom spolupracovali. Prerozdělili sa miestnosti, ktoré by malo užívať mesto a ktoré Slovenská republika. Mesto zaslalo návrh dohody, kde bolo uvedené, že chcú uzavrieť nájomnú zmluvu medzi mestom a Cirkevnou školou na dobu neurčitú, čo pripomienkovali. Sú viazaní správcovskou zmluvou, kde je uvedené, kde sme limitovaní uzavretím zmluvy na 5 rokov. Priestory, ktoré boli vyznačené v znaleckom posudku a má ich užívať Slovenská republika v správe CPP užíva Cirkevná škola. Na dotaz, či všetky alebo časť užíva, uviedol, že časť ako sú vyznačené. Z 50%, ktoré máme, 20% užíva CPP a 30% Cirkevná škola. Požiadali mesto v tom smere, že k dohode môže dôjsť za podmienok, že bude uzavretá nájomná zmluva na 5 rokov a Cirkevná škola uvoľní priestory, ktoré má užívať Slovenská republika.

20. Štatút. zástupca žalovaného na otázku právneho zástupcu žalobcu, či vie uviesť ohľadom investícií, koľko investovalo Centrum do nehnuteľnosti, štatút. zástupca žalovaného uviedol, právny zástupca žalovaného poukázal, že otázka nesúvisí s predmetom konania - bola porušená strecha, ktorá zatekala, bolo jednanie, bolo tam stretnutie. Poslanec D.. Š. povedal, že opravu bude hradí mesto, od nich nechceli nič. O investíciách, ktoré boli realizované cez prázdniny, o týchto neboli upovedomení. Oni prerábali schody, mohlo to byť okolo 2.500,- eur. Štatút. zástupca žalovaného na otázku právneho zástupcu žalobcu, vzhľadom na to, že súčasťou budovy je aj kotolňa, či vie uviesť, kto sa stará o túto kotolňu, kto platí kuriča, kto realizuje investície, žalovaná strana uviedla, že je to mestská kotolňa. Cirkevná škola ju má v nájme a fakturuje im pravidelne štvrťročne a oni im preplácame. To, čo nám fakturuje Cirkevná škola, to (nerozumieť), revízne správy, faktúry, všetko im preplácame.

21. Právny zástupca žalobcu poukázal, že žalovaná strana spravuje len túto jednu nehnuteľnosť a tam vykonáva svoju činnosť ako Centrum a má tam svoje sídlo a žiadnu inú stavbu nespravuje.

22. Žalovaný na otázku právneho zástupcu intervenienta, nakoľko spomínali v úvodnom prednese na začiatku pojednávania, že Centrum je ukrátené, že nemá možnosť z hľadiska užívania - žalovaná strana na otázku právneho zástupcu intervenienta, či plní svoje úlohy ako štátnej inštitúcie, ktoré im ukladá zákon, štatút. zástupca žalovaného uviedol, že áno. Na dotaz právneho zástupcu intervenienta, či ich prevádzka je riadna, príp. je obmedzená alebo núdzová, štatút. zástupca žalovaného uviedol, že starostlivosť o deti je zabezpečená tak, ako má byť. Na otázku, či niektoré úlohy neplní, štatút. zástupca žalovaného uviedol, že niektoré úlohy neplní, nakoľko nemajú registratúrnu miestnosť, terapeutickú miestnosť pre deti.

23. Na otázku, či žalovaná strana má nejaký plán činnosti na nejaké konkrétne obdobie z ktorého vyplývajú úlohy, ktoré majú na dané stanovené obdobie zabezpečovať a v súvislosti s tým, aby boli preskúmané možnosti, ako majú spoluvlastníci užívať, aby si niektorí nevymýšľali niečo, čo neexistuje a z dôvodu, že bolo uvádzané, že je žalovaná strana ukrátená, štatutárny zástupca žalovaného uviedol, že Centrum postupuje podľa školského zákona a podľa platných usmernení a vyhlášok, pedagogicko-organizačných pokynov na daný školský rok. Na otázku právneho zástupcu intervenienta, či hlásila svojmu nadriadenému, že nie je schopná plniť svoj zámer, svoje úlohy, ktoré jej vyplývajú zo zákona, štatút. zástupca žalovaného uviedol, že na túto otázku nebude odpovedať. Je to mimo žaloby. Na otázku právneho zástupcu intervenienta, či vznikla za súčasného užívacieho stavu žalovanej strane nejaká škoda alebo strata, uviedla, že áno, nemôžeme vykonávať činnosť, tak ako by mali. Na dotaz, či je tá škoda aj v majetkovom rozmere, štatút. zástupca žalovaného uvádza: na túto otázku odpovedať nebudem.

24. Intervenient na otázku súdu či vie uviesť, ktoré priestory užíva a teda, ktoré užíva nad rámec 1, prečo tieto priestory nevypratal, uviedol, že všetko 100% mali zazmluvnené. Štát takúto zmluvu navrhol a mesto, takisto ako vlastníci navrhli túto zmluvu. Vždy postupovali podľa zmlúv, ktoré im predložili vlastníci. Kým nebolo CPPaP právnym subjektom, rozhodoval Okresný úrad. Ten nám vždy navrhol, aby to odsúhlasili. Následne to išlo na Krajský školský úrad. Dohody mali vždy právoplatne a vždy rešpektovali vôľu štátu aj mesta. Mesto po istom čase, keď bol primátorom Dr. E., riešil problémy cirkevného školstva, ktorú tu pretrvávajú vyše 20 rokov s tým, že by sa vysťahovali z nájmu zo Základnej školy Lúčna, kde mali prenajatých 10 tried do budovy na Bernolákovej 92 s tým, že mesto sa postará o zámenu majetku štátu a mesta tak, aby celá budova bola prenajatá pre potrebu cirkevnej školy. Existuje návrh dohody, ktorú primátor dal schváliť zastupiteľstvu a odniesol ju na Ministerstvo školstva SR s tým, že celý priestor na budove súp. č. XX bude užívať Cirkevná škola, keď sa vysťahujeme z budovy na ZŠ Lúčna. Medzi Mestom Vranov nad Topľou a štátom došlo k dohode, že táto vec sa bude riešiť priebežne. Mesto Vranov s cirkvou riešilo zámenu pozemkov okolo celej budovy na ul. Bernolákovej. Dokonca pozemok pod budovou má cirkev v nájme na 10 rokov. Bol tam jasný úmysel, že by sa cirkevné školstvo rozvíjalo v celom priestore. Potom došlo k sporu v čase, keď tam bola Dr. G., ktorá odmietla riešiť situáciu zámenou, tak ako to navrhovalo mesto. Odvtedy sa sporia, či tam Cirkevná škola má byť alebo nie. Každého vlastníka žiadali, aby obnovili platnosť nájmných zmlúv potom, ako skončili platnosť. Žiadali číslo účtu, kde majú posielat peniaze za nájom. CPPaP im odpovedalo, že priestory nie sú prebytočné, tak ako to bolo dovtedy, preto im nemôže dať žiadne číslo účtu na ktorý máme platiť nájom. Oni sú ochotní urobiť tak, ako sa vlastníci dohodnú. Majú vážny problém, nakoľko nemajú 2 triedy, kde umiestniť, ktoré sú v priestoroch - sú to prváci a druháci základnej školy. Nemáme ich kde fyzicky umiestniť. Žiadali stále štát, aby bol ústretový, tak ako na začiatku, aby im vyšiel v ústrety a prenajal nám 2 triedy a WC. Tým pádom by bol celý spor jasný. V prvom rade je potrebné usporiadať, ktorý vlastník je oprávnený, aké priestory užívať. Preto súhlasia s týmto konaním, aby bolo jasné, ktorý subjekt má čo užívať a potom následne vstúpime do rokovaní s týmito vlastníkmi.

25. Na dotaz súdu intervenient, vzhľadom na jeho výpoveď z ktorej vyplýva, že Cirkevná škola ako tretí subjekt užíva 2 triedy a WC naviac oproti 50% s tým, že následne intervenient uviedol, že je tomu tak. Poukázal na to, že následne odovzdali štátu jednu veľkú triedu a ďalšiu miestnosť, kde majú registratúrne stredisko, takže tvrdenie žalovanej strany nie je pravda, že len 20%, užívajú viac ako 20%. K čomu štatút. zástupca žalovaného uviedol, že tvrdenie intervenienta nie je pravda, nakoľko tú triedu, ktorú im musel dať, bola zamená za kaplnku a Centrum užíva len 20%. Intervenient na otázku právneho zástupcu žalobcu, aby uviedol, kto zabezpečuje celé tepelné hospodárstvo, štatút. zástupca intervenienta uvádza, že na základe nájmovej zmluvy túto činnosť vykonáva Cirkevná škola. Na otázku, či zabezpečuje kúrenie pre ich miestnosti alebo pre celú budovu, štatút. zástupca intervenienta uviedol, že pre celú budovu.

Štatút. zástupca žalovaného poukázal, že počas prázdnin sa v budove nekúri. Musíme sa zariadiť sami. Niekoľkokrát bola privolaná hygiena, nakoľko tam bolo 12 stupňov k čomu intervenient uvádza, že nie je to pravda, nakoľko sa stále temperuje. Opatrenie si žalovaná strana urobila také, že zaviedla si vlastný rozvádzač elektriny. Dokurujú si v čase prázdnin vo vlastnej réžii.

26. Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp.zn. 7C116/2016 vyplýva, že cirkevná spojená škola podal žalobu voči žalovaného, ktorý je žalovaný aj v tomto konaní o uloženie povinnosti udeliť súhlas s uzavretím nájomnej zmluvy. Žaloba bola zamietnutá rozsudkom zo dňa 28.06.2017 z dôvodu, že žalobca nie je aktívne legitimovaný na podanie takejto žaloby. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 14.11.2018.

27. Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp.zn. 5C/218/2011 vyplýva, že na súde sa vedie konanie medzi SR zastúpenou Centrom pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie, t.j. žalovaným v tomto konaní proti cirkevnej sporej škole a mestu Vranov nad Topľou. Predmetom konania je po pripustení zmeny petitu uznesením zo dňa 04.06.2014 (čl.207) zdržanie sa zásahov do vlastníckeho práva a o vypratanie nehnuteľnosti a o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy z 29.11.2010. Vo veci bolo rozhodnuté, no KS Prešov rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec vrátil na nové konanie a rozhodnutie. Vo svojom odôvodnení poukázal na potrebu vyriešiť tento spor určitou dohodou vzhľadom na okolnosti. Toto konanie nie je právoplatne skončené. Bolo prerušené, naposledy uznesením zo dňa 31.01.2019 do právoplatného skončenia tohto konania 11C/27/2018.

28. Z vykonanej ohliadky na mieste samom dňa 19.09.2019 bolo súdom zistené skutočné a reálne užívanie jednotlivých miestností tak Cirkevnou školou, ako aj žalovaným. Presne to vyplýva zo zápisnice z ohliadky.

29. Uvedenú vec súd takto právne posúdil:

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

31. Podľa ust. § 124 OZ všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

32. Podľa ust. § 136 ods. 1,2 OZ vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

33. Podľa ust. § 137 ods. 1,2 OZ podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké.

34. Podľa ust. § 139 ods. 1,2,3 OZ z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. 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.

35. Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

36. V zmysle ustanovení občianskeho zákonníka zákon pozná podielové spoluvlastníctvo. Toto spoluvlastníctvo možno charakterizovať ako ideálne spoluvlastníctvo, pretože výška podielu neodráža konkrétnu časť veci, ale iba mieru ktorou sa jednotliví spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Z uvedeného je teda zrejmé, že nie je konkrétne na danej veci určené ktorá časť veci komu patrí.

37. Hospodárenie so spoločnou vecou, teda vecou v podielovom spoluvlastníctve je upravené vo vyššie citovanom zákonom ustanovení. Ustanovenie § 139 ods. 2 OZ pre prijímanie rozhodnutia spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou nepredpisuje žiadnu osobitnú formu ani

uskutočnenie formálneho hlasovacieho aktu a pre rozhodnutia samé nepredpisuje žiadnu obligatórnu formu napríklad písomnú a ani výslovne nedefinuje jeho náležitosti .

38. Ak sa nemôže uplatniť rozhodovanie o hospodárení so spoločnou vecou na základe dohody, čo je aj v danom prípade, strany sa nevedia dohodnúť nakoľko žalobca a žalovaný, má rovnaký podiel, 1/2 nastupuje súd. V danom prípade žalovaný odmieta dať súhlas s prenajatím uvedenej nehnuteľnosti, a to jej 1 intervenientovi. Súd vo všeobecnosti pri hospodárení so spoločnou vecou rozhoduje podľa okolností konkrétneho prípadu. Judikatúra vymedzuje rôzne spôsoby hospodárenia so spoločnou vecou.

39. Užívanie spoločnej veci je jedným zo základných oprávnení podielového spoluvlastníka, toto však nemusí byť vždy naplnené. Užívanie môže byť upravené tak, že jednotliví spoluvlastníci užívajú niektoré vyčlenené časti spoločnej veci aj v presnej polovici. Užívanie môže byť riešené tak, že jeden užíva celú vec, že ju spoluvlastníci užívajú striedavo, alebo to môže byť kombinácia. Hospodárenie so spoločnou vecou zahŕňa aj nájomné vzťahy a to aj samotné určenie nájomcu a uzavretie nájomnej zmluvy. Podstatnou skutočnosťou je to, aby bol petit rozsudku vykonateľný.

40. Po vykonanom dokazovaní tak, ako je to vyššie uvedené súd dospel k záveru, že žaloba je v podstate dôvodná. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, budovy súp. č. XX zapísanej na LV č. XXXX, kú. Vranov nad Topľou a to každý v rovnakom podiele 1/2. Je nesporné, že títo spoluvlastníci sa absolútne nevedia dohodnúť na užívaní tejto nehnuteľnosti, nepochybne to vyplýva z výpovede ich štatutárnych zástupcov a písomných dôkazov a to návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy a následnej odpovede žalovanej a iných. Žalobca ako spoluvlastník nehnuteľnosti môže so svojim podielom voľne nakladať vrátane práva prenajať ho. Uvedené oprávneniu mu vyplýva z obsahu jeho vlastníckeho práva a citovaných zákonných ustanovení. O narušených vzťahoch medzi spoluvlastníkmi svedčia nielen ich stanoviska, výpovede ale aj súdne spory ktoré sa na tunajšom súde viedli a aj vedú 7C 116/20016, 5C/218/2011.

41. Je nesporné, že keďže každý spoluvlastník má rovnaký podiel, nie je možné v zmysle ust. § 139 OZ preto dosiahnuť väčšinu pri rozhodovaní o nakladaní a hospodárení s uvedenou nehnuteľnosťou. Keďže nie je možné dosiahnuť dohodu a z dôvodu rovnosti hlasov, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd. Preto je z tohto dôvodu žaloba o hospodárení so spoločnou vecou ako taká dôvodná.

42. Druhou otázkou je to, či je dôvodný a v súlade so zákonom celý petit žalobného návrhu. Ten, ako taký žalovaný v konaní namieta.

43. Je nesporné, že hospodárenie so spoločnou vecou zahŕňa aj nájomné vzťahy a to aj samotné určenie nájomcu a uzavretie nájomnej zmluvy. Určenie spôsobu hospodárenia v zmysle ust. § 139 OZ vecou súdu.

44. V tomto smere má súd za to, že petit žalobného návrhu po jeho zmene, tak ako je definovaný vo výroku II. v uznesení zo dňa 25.05.2020 je v celom rozsahu v rámci riešenia hospodárenia so spoločnou vecou dôvodný. Je nesporné, že žalobca ako podielový spoluvlastník je oprávnený užívať ním navrhované jednotlivé miestnosti pripadajúce na jeho podiel (polovica výmery) a je tiež ako podielový spoluvlastník oprávnený uzatvoriť s Cirkevnou spojená škola nájomnú zmluvu na dobu neurčitú na jednotlivé miestnosti v stavbe súpisné číslo XX, druh stavby XX, popis stavby škola, postavená na parcele číslo XXXX/XXX, stavba vedená na LV č. XXXX pre okres Vranov nad Topľou, obec Vranov nad Topľou, katastrálne územie Vranov nad Topľou, tak ako jednotlivé miestnosti (ktorú sú špecifikované podľa čísla miestnosti, účelu miestnosti, podlahovej plochy, podľa umiestnenia na nadzemnom podlaží v prílohe č. 5 a v prílohe č.6 v Znaleckom posudku č. 70/2019 (vypracovanom dňa 18.12.2019 znalcom Ing. Jozefom Miklošom k stavbe súp. č. XX, druh stavby: škola, zapísanej na LV č. XXXX postavená na pare. č. XXXX/XXX, v katastrálnom území: Vranov nad Topľou) v navrhovanom členení, že :

jednotlivé miestnosti na I. nadzemnom podlaží, ktoré budú užívané v celosti:

Miestnosť č. 1 Učebňa, výmera 62,75 m².

Miestnosť č. 7, Učebňa, výmera 62,75 m².

Miestnosť č. 8, Učebňa, výmera 68,04 m²,

Miestnosť č. 12, Učebňa, výmera 67,09 m²,

Miestnosť č. 13, Učebňa, výmera 69,16 m²,

jednotlivé miestnosti na II. nadzemnom podlaží, ktoré budú užívané v celosti:

Miestnosť č. 17, Kaplnka, výmera 12,70 m²,
Miestnosť č. 18, Predsieň, výmera 2,39 m²,
Miestnosť č. 19, Umyvárka, výmera 7,17 m²,
Miestnosť č. 26, Predsieň, výmera 4,20 m²,
Miestnosť č. 27, Kancelária, výmera 21,35 m²,
Miestnosť č. 28, Predsieň, výmera 4,20 m²,
Miestnosť č. 29, Kancelária, výmera 21,35 m²,
Miestnosť č. 30, Predsieň, výmera 4,20 m²,
Miestnosť č. 31, Kancelária (Učebňa), výmera 42,70 m².
Miestnosť č. 32, Predsieň, výmera 4,20 m²,
Miestnosť č. 34, Predsieň, výmera 4,20 m²,
Miestnosť č. 35. Kancelária (Učebňa), výmera 47,43 m².

jednotlivé miestnosti na I. nadzemnom podlaží, ktoré budú užívané ako spoločné priestory: Miestnosť č. 2, Predsieň, výmera 3,06 m².

Miestnosť č. 3, WC, výmera 10,18 m².
Miestnosť č. 4, Ekonomát (WC), výmera 5,61 m².
Miestnosť č. 5, Predsieň, výmera 3,06 m².
Miestnosť č. 6, WC, výmera 10,18 m².
Miestnosť č. 9, Učebňa (výdajňa stravy), výmera 67,09 m².
Miestnosť č. 10, Predsieň (prípravovňa jedla), výmera 5,69 m².
Miestnosť č. 11, Kotolňa, 9,24 m²,
Miestnosť č. 14, Chodba, 29,14 m²,
Miestnosť č. 15, Chodba, výmera 17,68 m²,
Miestnosť č. 16, Chodba, výmera 36,99 m²,
Miestnosť č. 17, Zádverie, výmera 6,62 m²,
Miestnosť č. 18, Schodisko, výmera 15,49 m²,

jednotlivé miestnosti na II. nadzemnom podlaží, ktoré budú užívané ako spoločné priestory: Miestnosť č. 20, Predsieň, výmera 2,39 m².

Miestnosť č. 21, WC, výmera 7,22 m²,
Miestnosť č. 22. Ekonomát. výmera 2,39 m².
Miestnosť č. 23, Predsieň, výmera 2,12 m².
Miestnosť č. 24, WC, výmera 4,76 m².
Miestnosť č. 37, Chodba, výmera 52,75 m²,
Miestnosť č. 38, Chodba, výmera 17,68 m²

45. Rozdelenie užívania jednotlivých miestnosti vychádza jednak z reálneho stavu užívania a potrieb strán sporu a potvrdený bol aj vykonanou ohliadkou na mieste samom.

46. Je potrebné poukázať na to, že žalobca, ako podielový spoluvlastník môže svoj majetok v rámci výkonu vlastníckeho práva aj prenajať. Tento prenájom nehnuteľnosti Cirkevnej spojenej školy, ktorý už bol aj v minulosti žalobcom už prenajatý ako to vyplýva z nájomnej zmluvy z 29.11.2010 je využívaný na učebné účely, t.j. prenajíma sa škole, na pedagogické účely, čo je vo všeobecnom a verejnom záujme. Bol prenajatý intervenientovi na dobu určitú, nájomnou zmluvou z 29.11.2010.

47. Preto odmietanie a nesúhlas žalovaného, ktoré činnosť spočívanie v poradensko- psychologických službách pre deti je nepochopiteľný z pedagogického a morálneho hľadiska a nedôvodný. Navyše podľa nového 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, čo sa ináč ani nedá, pretože každý spoluvlastník má tiež rovnaké právo užívať aj tieto spoločné priestory, čo je nevyhnuté pre užívanie jednotlivých vyčlenených miestnosti každým zo spoluvlastníkov. K takémuto rozdeleniu žalovaný výrazné pripomienky nemal. Je pravdou že s ním nesúhlasil, no bližšie konkrétne a vážne dôvody neuviedol.

48. Súd tiež poukazuje, že takýto výkon vlastníckeho práva žalobcu, nie je v rozpore s dobrými mravmi, so zákonom. Práve naopak využitie priestorov na pedagogické a učebné účely na výchovu detí, je všeobecne prospešný.

49. Námieta žalovaného, že nedá súhlas uzavretím nájomnej zmluvy, dokiaľ sa žalovaný respektíve nájomca, intervenient nevyprace z užívaných priestorov je absolútne nedôvodná aj v zmysle zákona. V prípade , ak by vlastník , nájomca užíval viac oka mu prináleží zo zákona v rámci dohody alebo určenia o užívaní je potrebné, aby sa žalovaný obrátil na súd so žalobou o vypratanie týchto nebytových priestorov voči užívateľovi alebo so žalobou o primeranú náhradu za užívanie jeho časti voči druhému spoluvlastníkovi.

50. Taktiež pre rozhodnutie nemôže mať vplyv ani tvrdenie žalovaného, že pôvodná nájomná zmluva je neplatná a to z dôvodu, že platnosť tejto zmluvy skončila, bola uzavretá na dobu určitú a konanie o jej platnosti ešte nie je skončené práve z dôvodu, že bolo prerušené do skončenia tohto konania.

51. Na základe uvedeného preto súd dospel k záveru, že žaloba v časti petitu II , t.j. že žalobca ako podielový spoluvlastník je oprávnený užívať jednotlivé miestnosti a je tiež ako podielový spoluvlastník oprávnené uzatvoriť s Cirkevnou spojená škola, IČO: 17 151 627 so sídlom Školská 650, 093 02 Vranov nad Topľou nájomnú zmluvu na dobu neurčitú na jednotlivé miestnosti v stavbe súpisné číslo XX, druh stavby XX, popis stavby škola, postavenej na parcele číslo XXXX/XXX, stavba vedená na LV č. XXXX pre okres Vranov nad Topľou, obec Vranov nad Topľou, katastrálne územie Vranov nad Topľou , tak ako jednotlivé miestnosti (ktorú sú špecifikované podľa čísla miestnosti, účelu miestnosti, podlahovej plochy, podľa umiestnenia na nadzemnom podlaží v prílohe č. 5 a v prílohe č.6 v Znaleckom posudku č. 70/2019 (vypracovanom dňa 18.12.2019 znalcom Ing. Jozefom Miklošom k stavbe súp. č. XX, druh stavby: škola, zapísanej na LV č. XXXX postavenej na parc. č. XXXX/XXX, v katastrálnom území: Vranov nad Topľou) v členení tak ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku je v rámci rozhodnutia o hospodárení so spoločnou podľa ust. § 139 OZ z vyššie uvedených dôvodná a preto jej vyhovel.

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

a) splnení povinnosti,

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

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

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

53. Pokiaľ sa však týka výroku I , t.j. schválenie dohody o užívaní, súd má za to, že nie je možné schváliť dohodu o užívaní medzi žalobcom a žalovaným, keďže takáto právne neexistuje. Buď sa spoluvlastníci , strany v konaní dohodnú alebo nie. Zo zákona nevyplýva, že súd má takúto dohodu schváliť a vôbec nie ak žiadna neexistuje. Ak sa strany dohodnú, uzavru dohodu, je takáto dohoda platná a účinná. Navyše pri hospodárení so spoločnou vecou súd poukazuje, že ustanovenie § 139 ods. 2 OZ pre prijímanie rozhodnutia spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou nepredpisuje žiadnu osobitnú formu ani uskutočnenie formálneho hlasovacieho aktu a pre rozhodnutia samé nepredpisuje žiadnu obligatórnu formu napríklad písomnú a ani výslovne nedefinuje jeho náležitosti.

54. Ak sa spoluvlastníci nevedia nedohodnú, čo je daný prípad má rozhodnúť súd v zmysle ust. § 139 OZ. Preto súd rozhodol v zmysle vyššie uvedeného výroku rozsudku o hospodárení so spoločnou vecou. Petit , ktorý sa týkal schválenie dôvody z vyššie uvedených dôvodov je nedôvodný, nadbytočný a v rozpore so zákonom. Preto súd žalobu v tejto prevyšujúcej časti ako nedôvodnú zamietol.

55. Podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

56. Podľa ust. § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

57. Podľa ust. § 256 ods. 1 CSP ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

58. 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 vyšší súdny úradník.

59. Predmetom konania boli dva petity. Súd žalobe vyhovel, čo sa týka jedného petitu, v druhej časti bola žaloba zamietnutá. Z uvedeného vyplýva, že každá zo strán vrátane intervenienta bola v konaní úspešná rovnako a preto súd v zmysle ust. § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde vo Vranov a nad Topľou písomne v dvoch vyhotoveniach. V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka.

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) (§ 363 SCP). Odvolanie musí byť podpísané.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť (§ 365 CSP) len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku.