

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	7Cdo/14/2023
Identifikačné číslo spisu:	1297898694
Dátum vydania rozhodnutia:	25.02.2025
Meno a priezvisko:	JUDr. Ivan Rumana
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:1297898694.2

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ivana Rumanu, a členov senátu JUDr. Gabriely Klenkovej, PhD. a Mgr. Miroslava Šeptáka v spore: žalobcu: ALISON Slovakia s.r.o., Bratislava, Tomášikova ulica č. 12735/64, IČO: 35 792 141, zastúpený spoločnosťou AK Gavorová a partner, s. r. o., Bratislava, Tešedíkova č. 40A, IČO: 47 254 637, za ktorú koná JUDr. Edita Gavorová, proti žalovanému: LikoSpol, a.s., Bratislava, Miletičova č. 23, IČO: 35 730 234, zastúpený spoločnosťou Consilior Iuris s.r.o., Bratislava, Radlinského č. 51, IČO: 47 231 157, za ktorú koná JUDr. Michal Kemka, JUDr. Róbert Hayden, M.B.A., o zaplatenie sumy 21.316,80 Eur s príslušenstvom, vedeného na bývalom Okresnom súde Bratislava II pod sp.zn. 21C/240/1997, v konaní o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave, zo dňa 29. júna 2022, č.k. 15Co/16/2020-521, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a .

Žalobcovi priznáva proti žalovanému nárok na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

Odôvodnenie

1. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „odvolací súd“) napadnutým rozsudkom vo výroku I. potvrdil Rozsudok Okresného súdu Bratislava II. zo dňa 28. júna 2013, č.k. 21 C 240/1997-363, v prvom výroku, a to v jeho časti týkajúcej sa povinnosti žalovaného zaplatiť žalobcovi istinu v sume 21.316,80 Eur. Táto suma zostala predmetom ďalšieho odvolacieho konania po zrušujúcom rozhodnutí v dovolacom konaní uznesením Najvyššieho súdu SR zo dňa 19. novembra 2019, č. k. 8Cdo/165/2018-481, ktorým rozsudok Okresného súdu Bratislava II z 28. júna 2013, č. k. 21C 340/1997-363 a rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 25 apríla 2018 sp. zn. 2 Co 320/2015 v časti splnenia povinnosti žalovanej zaplatiť žalobkyni sumu 5485,20 Eur zrušil a konanie v tejto časti zastavil. Predmetom konania preto zostalo zaplatenie istiny 21 316,80 Eur titulom zhodnotenia nebytových priestorov vo vlastníctve žalovaného žalobcom ako nájomcom. Odvolací súd výrokmi II. až VI. rozhodol o trovách konania.

2. Súd prvej inštancie v poradí druhým rozsudkom zo dňa 28.6.2013, č.k. 21 C 240/1997-363, uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 26.802,-Eur, zaplatiť trovy konania v sume 1.174,80 Eur a trovy konania štátu v sume 1.615,15 Eur. Rozsudok odôvodnil ustanovením § 3 zákona č. 116/1990

Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Skutkovo dôvodil tým, že nárok žalobcu je čo do základu a výšky v celom rozsahu dôvodný. Žalobca bol aktívne vecne legitimovaný, keďže pohľadávky jeho právneho predchodcu prešli na žalobcu (vystupujúci v tom čase pod obchodným menom Ericsson Business Systems Slovakia, spol. s r.o.). Žalovaný túto skutočnosť v konaní nespochybnil a ani nenamietal. Právny predchodca žalobcu ako nájomca nebytových priestorov patriacich žalovanému vykonal s jeho súhlasom v týchto priestoroch stavebné úpravy slúžiace jeho špecifickým potrebám. Nepochybne tiež zostalo, že žalovaný ako prenajímateľ sa nezaviazal na úhradu nákladov spojených s rekonštrukciou nebytových priestorov vykonanou žalobcom. V zmysle ustanovenia § 667 ods. 1 veta štvrtá Občianskeho zákonníka potom žalobcovi vznikol po skončení nájmu nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

3. Odvolací súd mal preukázané, že žalovaný je podielovým spoluvlastníkom administratívnej budovy na Miletičovej ulici č. 23 v Bratislave, kde sa nachádzajú kancelárske priestory, a to v pomere 9/10 k celku. Druhým podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností je spoločnosť BANSKÉ PROJEKTY, s.r.o (v pomere 1/10), ktorá nie je stranou v tomto spore. Žalovaný namietal nesplnenie zákonného predpokladu na to, aby nájomcovi vznikol nárok na vydanie zhodnotenia nebytových priestorov. Namietal, že bolo potrebné, aby nájomca disponoval súhlasom oboch podielových spoluvlastníkov predmetných nebytových priestorov, pričom druhý podielový spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti nebol o zámere žalobcu vykonať zmeny v nebytových priestoroch informovaný.

4. Odvolací súd právne hodnotenie uviedol v bodoch 17.1. tak, že rozhodovanie o nájme (alebo zmene v osobe nájomcu, či o jeho ukončení) nehnuteľnosti v spoluvlastníctve viacerých osôb je súčasťou rozhodovania o hospodárení so spoločnou vecou v zmysle ustanovenia § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že každý spoluvlastník je oprávnený a zároveň povinný podieľať sa, a to práve v miere vyjadrenej jeho spoluvlastníckym podielom, na tých právach a povinnostiach, ktoré vyplývajú zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Podľa ustanovenia § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, rozhodujú o hospodárení so spoločnou vecou spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Na základe uvedeného o hospodárení so spoločnou vecou, či už ide o bežné alebo nad rámec bežnej veci, v prípade, ak sa dohoda nedosiahne, rozhoduje väčšina spoluvlastníckych hlasov, ktorá sa počíta podľa veľkosti podielov (tzv. majoritný princíp) a nie podľa počtu spoluvlastníkov (hláv). Na rozhodnutie o tom, že vec má byť prenechaná do nájmu, preto stačí väčšina podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. Nájomnú zmluvu v takom prípade nemusia ako prenajímateľa uzavrieť všetci podieloví spoluvlastníci, ale stačí, keď ju uzavrú tí, ktorých podiely na spoločnej veci predstavujú väčšinu. Rovnako sa posudzuje aj skončenie nájmu. Výpoveď nájmu môže opäť platne dať ten podielový spoluvlastník (spoluvlastníci), ktorý má (ktorí majú) väčšinový spoluvlastnícky podiel, a to aj bez súhlasu, či súčinnosti, ostatných spoluvlastníkov. Ostatní spoluvlastníci sa tomuto podrobiť musia, a to aj bez súdneho rozhodnutia. Pojem „hospodárenie so spoločnou vecou“ v sebe zahŕňa všetky úkony, ktoré sa týkajú ekonomickej stránky spoločnej veci, na vykonávanie ktorej nie je potrebný súhlas všetkých spoločníkov. Ide o činnosti, ktoré súvisia s opravou, údržbou, úpravou a zmenou spoločnej veci, investíciami do spoločnej veci a nákladmi na vec. Zahŕňa to však aj užívanie veci jedným alebo viacerými spoluvlastníkmi a prenechanie spoločnej veci do nájmu inému. Ukončením nájmu vznikol žalobcovi nárok na vydanie protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota veci v dôsledku žalobcom vykonaných investícií do veci (nehnuteľnosti) žalovaného (majoritného spoluvlastníka). Pokiaľ ide o výšku zhodnotenia, túto treba skúmať podobne ako v prípadoch vydania bezdôvodného obohatenia podľa § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka, t. j. nevydáva sa hodnota nákladov, ale hodnota, o ktorú sa v dôsledku nákladov vykonanej rekonštrukcie zvýšila hodnota celej veci. V prejednávanej veci to znamená hodnotu zhodnotenia celej veci, časť ktorej bola žalobcom rekonštruovaná. Znalec P. Š. D.E. v znaleckom posudku č. 1/2001 vyčíslil hodnotu nákladov tejto rekonštrukcie, z čoho vyplýva, že investície vykonané právnym predchodcom žalobcu a ich výška známe boli. Po zrušení rozhodnutia súdu prvej inštancie v poradí prvom a vrátení mu veci rozhodnutím odvolacieho súdu v poradí prvom bolo jednou z povinností posúdiť, zo strany znalca, či projektová dokumentácia, ktorú P. Š. D.E. žalobca poskytol, je dostatočným podkladom pre vyčíslenie zhodnotenia nehnuteľnosti vzhľadom na okolnosť, že investície vykonané právnym predchodcom žalobcu aj ich výška sú známe. Súd prvej inštancie s poukazom na rozhodnutie odvolacieho súdu a jeho právny názor, ktorým bol viazaný, vykonal ďalšie dokazovanie, nariadil znalecké dokazovanie, pričom znalec vypracoval znalecký posudok č. 57/2012.Nadväzne na

uvedené otázku pasívnej vecnej legitímácie odvolací súd uzatvára tak, že žalovaný (aj sám) je jej nositeľom. Ak teda žaloba smerovala len voči nemu, majoritnému spoluvlastníkovi v podiele 9/10 k celku, potom žaloba nie je postihnutá vadou nedostatku pasívnej vecnej legitímácie.

5. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa ustanovení § 470 ods.1, ods.2, § 396 ods.1, § 255 ods.1 § 262 ods.1 CSP. Uviedol, že je notorietou, že súdne konanie predstavuje jeden celok. Vzhľadom však na viaceré rozhodnutia súdom prvej inštancie, odvolacieho súdu, dovolacieho súdu, v predmetnej právnej veci, pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania bolo nevyhnutné zohľadňovať osobitne jednotlivé časti konania. Odvolací súd rozsudok Okresného súdu Bratislava II. zo dňa 28.6.2013, č.k. 21 C 240/1997-363, vo výroku v poradí prvého a v jeho časti týkajúcej sa povinnosti žalovaného zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v sume 1.174,80 Eur zmenil (§ 388 C.s.p.) a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov prvoinštančného konania v poradí prvého v rozsahu 59,06 % a v poradí druhého v rozsahu 100 % (§ 255 ods. 1, ods. 2, § 262 ods. 1 C.s.p.). Žalobca sa podanou žalobou domáhal zaplattenia sumy 26.802 Eur (807.437 Sk) s príslušenstvom (100 %), úspešný bol v časti týkajúcej sa zaplattenia sumy 21.316,80 Eur s príslušenstvom (79,53 %), neúspešný bol v časti týkajúcej sa zaplattenia sumy 5.485,20 Eur (165.247 Sk) s príslušenstvom (20,47 %), kde bol v tejto časti úspešný žalovaný. Čistý úspech bol daný na strane žalobcu, a tak má nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie v poradí prvého v rozsahu 59,06 % (79,53 % - 20,47 %). V poradí druhom konaní pred súdom prvej inštancie mal žalobca úspech v rozsahu 100 % vo vzťahu k zaplatteniu sumy 21.316,80 Eur.

6. Proti výroku I. vo veci samej a výrokom o trovách konania II., IV. a VI. podal žalovaný v zastúpení advokátskou kanceláriou včas dovolanie z dôvodov podľa § 421 ods.1, písm. a) a b) CSP. Vo vzťahu k výrokom o trovách konania neuviedol dovolacie dôvody.

7. Žalovaný zdôrazňoval, že nebytové priestory boli a doteraz sú v spoluvlastníctve. Poukazoval na skutkový stav. Zmluvu o nájme uzavrel za prenajímateľa len jeden z podielových spoluvlastníkov a súhlas na vykonanie stavebných úprav na prenajímanej veci druhý spoluvlastník nikdy nedal, hoci vykonanými stavebnými úpravami bolo zasiahnuté aj do jeho spoluvlastníckeho podielu na veci. Na túto skutočnosť upozorňoval žalovaný žalobcu listom zo dňa 1.júla 1998, ktorého koncept je založený v súdnom spise. Následne žalobcov právny predchodca, túto skutočnosť potvrdil v liste zo dňa 24. septembra 1998, v ktorom konštatuje, že súhlasné stanovisko s adaptáciou kancelárskych priestorov vyjadril právny predchodca žalobcu listom zo dňa 21.3.1996. Žalobca v konaní však súhlas druhého spoluvlastníka nehnuteľnosti s úpravami prenajatých priestorov nepreukázal. Skutočnosť, že pre uzatváranie zmlúv nad rámec obvyklého hospodárenia s nehnuteľnosťou je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov nehnuteľnosti vyplýva aj z rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 41Cob/259/2012 zo dňa 27.6.2013. Žalovaný má za to, že Krajský súd v Bratislave nesprávne aplikoval ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na pravidlá hospodárenia spoluvlastníkov so spoločnou vecou, pretože ide o dôležitú zmenu spoločnej veci a nie o bežné hospodárenie so spoločnou vecou, a teda majoritný systém sa v tomto prípade neuplatňuje bezvýhradne.

8. Aplikáciu úpravy vzťahujúcej sa k dôležitej zmene spoločnej veci je potrebné v prejednávanej veci vnímať v kontexte ustanovenia § 667 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v zmysle ktorého zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Pokiaľ teda nie je možné bezvýhradne uplatniť majoritný systém hospodárenia so spoločnou vecou, nie je ani možné vylúčiť minoritného spoluvlastníka z procesu rozhodovania ohľadom nájmu a zmeny tejto veci. V danom prípade žalobca vykonával zmeny na veci bez súhlasu druhého spoluvlastníka, ktorého spoluvlastnícky podiel taktiež tvoril predmet nájmu, preto bol povinný podľa ustanovenia § 667 ods. 2 zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu, a teda žalobcovi nemohol vzniknúť nárok, ktorý si uplatňuje v konaní vedenom pred Okresným súdom Bratislava II pod sp. zn.: 21C/240/1997.

9. S ohľadom na vyššie uvedené žalovaný tvrdil, že Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací sa nesprávne právne vysporiadal s otázkou týkajúcou sa skutočnosti, že došlo výkonom predmetným stavebných úprav k dôležitej zmene veci. V prípade stavebných úprav vykonávaných nájomcom sa nemôže nikdy jednať iba o hospodárenie so spoločnou vecou, ale dochádza k dôležitej zmene veci, na ktorú je potrebný vždy súhlas všetkých podielových spoluvlastníkov, a teda odvolací súd nesprávne na prejednávanej vec aplikoval ustanovenie § 139 ods. 2 OZ namiesto správneho ustanovenia § 139 ods. 3 OZ, pričom nastolil právnu otázku: „Či pri povolení stavebných úprav na veci v podielovom

spoluvlastníctve ide o hospodárenie so spoločnou vecou podľa § 139 ods. 2 OZ alebo o dôležitú zmenu spoločnej veci podľa § 139 ods. 3 OZ: Táto otázka nebola ešte dovolacím súdom riešená, čím je dovolanie prípustné podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP“.

10. S poukazom na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, č.k.: 3MCdo/2/2008, zo dňa 16.07.2009, žalovaný ďalej tvrdil, že konajúci súd nesprávne právne posúdil spôsob a možnosti rozhodovania spoluvlastníkov so spoločnou vecou. Mal za to, že právne posúdenie konajúceho súdu týkajúce sa postupu, resp. spôsobu hlasovania spoluvlastníkov pri hospodárení so spoločnou vecou tak, že v prípade, že jeden z podielových spoluvlastníkov je značne majoritný, a teda nie je potrebné, aby sa druhý minoritný spoluvlastník k rozhodovanej veci vôbec vyjadril, je nesprávne. Aj keď je jeden zo spoluvlastníkov minoritný je potrebné dodržať cieľ zakotvený v platnej právnej úprave, a to že v prípade podielového spoluvlastníctva ide o spoločné rozhodovanie o hospodárení so spoločnou vecou a nie o výlučne rozhodovanie jedného (aj keď majoritného) spoluvlastníka, čo spôsobuje neplatnosť takéhoto rozhodovania o spoločnej veci len jedným spoluvlastníkom a zároveň v prípade právneho posúdenia odvolacím súdom, že je bez právneho významu názor minoritného spoluvlastníka, by dochádzalo k odňatiu možnosti prehlasovaného spoluvlastníka podať návrh na súd v zmysle § 139 ods. 2 OZ. Vzhľadom k tomu, že dovolací súd sa s otázkou spôsobu hlasovania o spoločnej veci vysporiadal napr. v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, č. k.: 3MCdo/2/2008, zo dňa 16.07.2009 a odvolací súd sa od tohto právneho posúdenia odklonil má za to, že je dovolanie prípustné aj podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

11. Žalovaný ďalej namietal právne posúdenie odvolacieho súdu, že pri žalobe o vydanie zhodnotenia veci nájomcom netvorí podieloví spoluvlastníci nútené spoločenstvo. Tento záver odvolacieho súdu považoval za nesprávny. S ohľadom na skutočnosť, že podľa ustanovenia § 139 ods. 1 OZ sú z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne, má za to, že je naplnené zákonom požadovaná podmienka zakotvená v ustanovení § 78 ods. 1 CSP, a teda v prípade podielových spoluvlastníkov ide o nútené spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu.

12. Právna otázka týkajúca sa núteného spoločenstva podielových spoluvlastníkov v prejednávanej veci nebola ešte dovolacím súdom riešená, čím je dovolanie prípustné podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Žalovaný je toho názoru s ohľadom na vyššie uvedené, že napadnutý rozsudok je právne neudržateľný, keďže konajúci súd v rozpore s právnou úpravou obsiahnutou v Civilnom sporovom poriadku vyhodnotil nútené spoločenstvo žalovaného a druhého spoluvlastníka dotknutej nehnuteľnosti, a teda žalobca nežaloval všetky subjekty, ktoré boli a sú pasívne legitimované a musia tvoriť v zmysle platnej právnej úpravy núteného spoločenstvo.

13. Žalovaný ďalej namietal, nesprávne právne posúdenie zhodnotenia prenajatej veci. Uviedol, že podaním zo dňa 5. apríla 2012 sa písomne vyjadril k podanému znaleckému posudku, pričom uviedol, že na základe jeho záverov nie je možné určiť výšku zhodnotenia, pretože takúto odpoveď znalecký posudok nedal. Súd sa s touto námietkou žalovaného žiadnym spôsobom nevysporiadal a ani v odôvodnení rozsudku neuviedol, ako vyhodnotil rozpor medzi otázkou, ktorá bola znaleckej organizácii položená a odpoveďou na ňu. Právne posúdenie konajúceho súdu týkajúce sa určenia výšky odplaty vlastníka, resp. spoluvlastníkov nájomcovi na základe určenia výšky technického zhodnotenia veci považoval za nesprávne. Pojem „technická hodnota“ je obsahovo odlišný od pojmu „zhodnotenie“. Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

14. K napadnutým výrokom o trovách konania žalovaný v dovolaní neuviedol právnu argumentáciu ani dovolacie dôvody.

15. V záverečnom návrhu uviedol, že navrhuje, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave, č.k.: 15Co/16/2020-521, zo dňa 29.06.2022 v napadnutej časti zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne a prizná žalovanému voči žalobcovi náhradu trov prvoinštančného konania v poradí prvého v rozsahu 100 % a náhradu trov odvolacieho konania v poradí druhého, tretieho a štvrtého odvolacieho konania v rozsahu 100 % a tohto dovolacieho konania v rozsahu 100 % a zároveň zaviazá žalobcu zaplatiť náhradu trov konania štátu v celom rozsahu alebo alternatívne, aby rozsudok Krajského súdu v Bratislave, č. k.: 15Co/16/2020-521, zo dňa 29.06.2022 zrušil a vec vrátil Krajskému súdu v Bratislave na ďalšie konanie a priznal žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

16. Žalobca sa k dovolaniu žalovaného písomne nevyjadril.

17. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že žalovaný dovolanie podal v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) ako strana sporu zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), viazaný dovolacími dôvodmi (§ 440 CSP) a dovolanie podľa § 448 CSP ako nedôvodné zamietol.

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP

18. Podľa § 421 ods. 1) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok („CSP“) dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu.

b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

19. Podľa § 442 ods. CSP dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd.

20. Preskúmaním veci dovolací súd zistil, že žalovaný je väčšinovým spoluvlastníkom prenajatej nehnuteľnosti v podieli 9/10-in. Žalovaný je podielovým spoluvlastníkom administratívnej budovy na Miletičovej ulici č. 23 v Bratislave, kde sa nachádzajú kancelárske priestory, a to v pomere 9/10 k celku. Druhým podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností je spoločnosť BANSKE PROJEKTY, s.r.o (v pomere 1/10), ktorá nie je stranou v tomto spore. Nájomnú zmluvu uzatvoril ako prenajímateľ právny predchodca žalobcu, a to ako väčšinový spoluvlastník.

21. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný sa procesnou obranou domáha právnej ochrany proti vlastnému správaniu ako prenajímateľa z dôvodov, ktoré existujú na strane menšinového spoluvlastníka, ktorý nebol prenajímateľom a nie je ani stranou sporu. Z titulu nedostatku aktívnej legitímácie žalovaný nemôže vystupovať na ochranu práv menšinového spoluvlastníka (vyplývajúcich menšinovému spoluvlastníkovi z ust. § 139 ods.2, ods.3 OZ), ktorý nie je stranou sporu. V tejto súvislosti bola nastolená právna otázka žalovaným, či podieloví spoluvlastníci vo vzťahu k nájomcovi a jeho nároku na vydanie zhodnotenia prenajatej veci majú charakter núteného spoločenstva v zmysle § 78 ods.1 CSP s ohľadom na hmotnoprávne ustanovenie § 139 ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník podľa ktorého „ z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne“. Dovolací súd na položenú právnu otázku uvádza, že aktívna ani pasívna solidarita spoluvlastníkov v zmysle § 139 ods.1 Občianskeho zákonníka nezakladá nútené procesné spoločenstvo v § 78 ods.1 Civilného sporového poriadku. Solidárne záväzky majú charakter takých spoločných záväzkov, ktoré oprávňujú veriteľa od ktoréhokoľvek z dlžníkov (§ 511 ods.1 Občianskeho zákonníka). Žalobca preto bolo oprávnený uplatniť nárok samostatne iba voči žalovanému .

22. Žalovaný ďalej namietal, že najvyšší súd sa s otázkou spôsobu hlasovania spoluvlastníkov o spoločnej veci vysporiadal v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp .zn.: 3MCdo/2/2008, zo dňa 16.07.2009 a tvrdil, že odvolací súd sa od tohto právneho posúdenia odklonil a že je dovolanie prípustné aj podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP. Dovolací súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že uvedené uznesenie bolo vydané v spore medzi spoluvlastníkmi. V prejednávanom prípade zostalo sporným posúdenie otázky, či činnosti vykonávané v spoločnej nehnuteľnosti výlučne žalobkyňou ako ošetrovanie stromových a trávnatých porastov (kosenie, strihanie), odpratávanie snehu ako i čistenie priestorov (pivnice), ktoré žalobkyňa výlučne neužívala, treba považovať za hospodárenie so spoločnou vecou v zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Uznesenie sp. zn 3MCdo/2/2008, zo dňa 16.07.2009 nie je aplikovateľné na spor žalobcu a žalovaného, pretože nejde o spor žalovaného ako väčšinového spoluvlastníka a spoločnosti BANSKÉ PROJEKTY, s.r.o ako menšinového spoluvlastníka pri vyporiadavaní nákladov spojených so zhodnotením predmetu spoluvlastníctva nájomcom.

23. Podľa § 139 ods.2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení účinnom 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.

24. Podľa § 139 ods.3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

25. Žalobca v dovolaní nastolil právnu otázku: „Či pri povolení stavebných úprav na veci v podielovom spoluvlastníctve ide o hospodárenie so spoločnou vecou podľa § 139 ods. 2 OZ alebo o dôležitú zmenu spoločnej veci podľa § 139 ods. 3 OZ“ :Táto otázka nebola podľa žalobcu dovolacím súdom riešená, čím je dovolanie prípustné podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP“. Dovolací súd uvádza, že pokiaľ o ide o aplikáciu ustanovení § 139 ods.2 a § 139 ods.3 Občianskeho zákonníka, tieto ustanovenia sú zákonom určené na ochranu menšinových spoluvlastníkov v právnom vzťahu spoluvlastníctva a žalobcovi ako väčšinovému spoluvlastníkovi z nich nevyplyva aktívna legitímácia vo vzťahu k tretím osobám (v tomto prípade vo vzťahu k žalobcovi). Aktívnu legitímáciu v zmysle § 139 ods. 3 OZ majú prehlasovaní spoluvlastníci. Menšinový spoluvlastník nebol sporovou stranou v konaní. Dovolací súd preto dovolanie podľa § 448 CSP ako nedôvodné zamietol.

26. Žalovaný ďalej namietal, nesprávne právne posúdenie zhodnotenia prenajatej veci. Uviedol, že podaním zo dňa 5.apríla 2012 sa písomne vyjadril k podanému znaleckému posudku, pričom uviedol, že na základe jeho záverov nie je možné určiť výšku zhodnotenia, pretože takúto odpoveď znalecký posudok nedal. Dovolací súd zistil, že nastolené právne otázky sa nedotýkajú znaleckého dokazovania. Predmet znaleckého dokazovania má charakter odborných skutkových otázok . Odvolací súd poukázal na to, že súd prvej inštancie s poukazom na rozhodnutie odvolacieho súdu a jeho právny názor, ktorým bol viazaný, vykonal ďalšie dokazovanie, nariadil znalecké dokazovanie, pričom znalec vypracoval znalecký posudok č. 57/2012. Z takto zisteného dokazovania odvolací súd vychádzal. Dovolací súd poukazuje na to, že podľa § 442 CSP dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd. Žalovaný dovolacie dôvody podľa § 420, písm. f) CSP neuplatnil.

27. Pokiaľ ide o napadnuté výroky o trovách II., IV. a VI. žalovaný vo vzťahu k nim neuviedol v dovolaní právnu argumentáciu. Dovolací súd súčasne poukazuje na to, že dovolací dôvod podľa § 420, písm. f) CSP nebol žalovaným uplatnený. Výrok o trovách konania nie je spôsobilým predmetom dovolacieho konania podľa § 421 ods.1 CSP, keďže ustanovenie § 422 ods.1 CSP v § 357 písm. m) CSP trovy konania z nich vylučuje. Dovolací dôvod podľa § 420, písm. f) CSP nebol žalovaným tvrdený a nebola poskytnutá ani právna argumentácia.

28. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania, dovolací súd rozhodol v zmysle § 453 ods. 1 CSP tak, že úspešnému žalobcovi v dovolacom konaní priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu (§ 255 ods. 1 CSP).

29. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 2 : 1.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.