

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	2Cdo/448/2014
Identifikačné číslo spisu:	7205209345
Dátum vydania rozhodnutia:	16.12.2015
Meno a priezvisko:	JUDr. Jozef Kolcun
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2015:7205209345.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol v právnej veci žalobcov 1/ P., bývajúca v C., 2/ Z. bývajúci v C., 3/ P., bývajúci v C., 4/ B., bývajúca v C., všetci zastúpení JUDr. Adrianou Dudášovou, advokátkou v Košiciach, Kukučínova č. 19, proti žalovanému Mesto Košice, rieda SNP 48/A, Košice, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, vedenej na Okresnom súde Košice II. pod sp. zn. 42 C 154/2005, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 30. apríla 2013 sp. zn. 1 Co 267/2009

rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 30. apríla 2013 sp. zn. 1 Co 267/2009 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

Okresný súd Košice II. rozsudkom z 5.10.2009 č. k. 42 C 154/2005-388 podielové spoluvlastníctvo P., rod. P., nar. XX.X.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX . a jeho manželky B. rod. B., nar. X.XX.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX, obaja bytom M., na strane jednej a Mesta Košice, sídlo Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00691135, na strane druhej k bytovému domu súp. č. XXX., popisné č. XX., ul. M., postaveného na parcele č. XXX, zast. plocha o výmere 263 m², kat. úz. A. obec - KU. ok. C. zapísanom na LV č. XXXXX, katastra nehnuteľností, vedenú správou katastra nehnuteľností zrušil.

Súd reálne delil nehnuteľnosť medzi spoluvlastníkov podľa výšky spoluvlastníckeho podielu a to bytový dom súp. č. XXX., M. na byty nachádzajúce sa v uvedenom bytovom dome, spoločné časti a spoločné zariadenia domu a vyššie uvedený pozemok parc. č. XXX tak, že tieto sa prikazujú do výlučného vlastníctva, resp. do bezpodielového spoluvlastníctva takto - do bezpodielového spoluvlastníctva manželov P., rod. P., nar. XX.X.XXXX, r.č.: 6XXXXX/XXXX a jeho manželky B. rod. B., nar. X.XX.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX, obaja bytom M. XX C. prikázal: a/ byt č. 01, na prízemí (prvé nadzemné podlažie), pozostávajúci z dvoch izieb a príslušenstva, výmera podlahovej plochy 57,19 m², podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 1841/10-tisícin, spoluvlastnícky podiel na pozemku 1841/10-tisícin, b/ byt č. 02, na prízemí (prvé nadzemné podlažie), pozostávajúci z dvoch izieb a príslušenstva, výmera podlahovej plochy 46,13 m², podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 1485/10-tisícin, spoluvlastnícky podiel na pozemku 1485/10-tisícin.

Do výlučného vlastníctva Mesta Košice, Trieda SNP 48/A, 040 01 Košice, IČO: 00691135 prikázal a/

byt č. 03 na poschodí (druhé nadzemné podlažie) pozostávajúci z izby, izby s kuchyňou a príslušenstva, výmera podlahovej plochy 59,60 m², podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 1919/10-tisícín, spoluvlastnícky podiel na pozemku 1919/10-tisícín, b/ byt č. 04 na poschodí (druhé nadzemné podlažie) pozostávajúci z dvoch izieb a príslušenstva, výmera podlahovej plochy 147,70 m², podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 4755/10-tisícín, spoluvlastnícky podiel na pozemku 4755/10-tisícín.

Určil, že správu bytového domu bude vykonávať správca domu Bytové hospodárstvo s.r.o., so sídlom M., IČO: 31735860.

Súčasťou tohto rozsudku je znalecký posudok č. 20/2009 vypracovaný T., znalcom z odboru stavebníctva, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností zo dňa 18.6.2009 spolu s jeho prílohami.

Návrh žalobcu v I. a II. rade na nahradenie prejavu vôle vylúčil na samostatné konanie, v ktorom bude rozhodnuté aj o trovách vo vzťahu medzi žalobcami 1/, 2/ a žalovaným.

O trovách konania vo vzťahu medzi žalobcami 3/ a 4/ a žalovaným a o trovách štátu bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

V odôvodnení svojho rozhodnutia prvostupňový súd uviedol, že pri posudzovaní charakteru predmetného domu na M. vychádzal znalec z citovaných zákonných ustanovení, z údajov evidovaných na LV č. XXXXX, zo stanoviska príslušného stavebného úradu prvého stupňa a zo skutočného stavu. Predmetná stavba je v katastri nehnuteľností na LV č. XXXXX evidovaná v časti A majetková podstata ako obytný dom počas celej doby evidencie. Podľa tohto zápisu ide teda o objekt na bývanie. Príslušný stavebný úrad prvého stupňa ho vo svojom stanovisku zo dňa 12.2.2004 charakterizoval ako bytový dom v zmysle ustanovenia § 43b ods. 2 stavebného zákona. Predmetný objekt má viac ako polovicu podlahovej plochy určenú na bývanie, má štyri byty zo spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie, byty sú usporiadané do funkčného celku s vlastným uzavretím určené na trvalé bývanie, obytné miestnosti spĺňajú podmienky na trvalé bývanie, príslušenstvo bytov, ktoré plní komunikačné a hospodárske funkcie je funkčné a hygienické príslušenstvo bytov č. 4, 2, 1 je v rekonštrukcii. Rekonštrukciou hygienických zariadení niektorých bytov tento dom nestratil charakter bytového domu. Na základe uvádzaných skutočností a najmä záverov znaleckého posudku mal súd za preukázané, že predmetná nehnuteľnosť je bytovým domom. Pri závere, že ide o objekt trvale určený na bývanie vychádzal z evidencie katastra, kde je vedený ako obytný dom. Tento je dvojpodlažný a pozostáva zo suterénu (pivničné priestory) dvoch nadzemných podlaží, kedy na prízemí (v prvom nadzemnom podlaží) sú byty č. 1 a 2 a na poschodí (v druhom nadzemnom podlaží) sú byty č. 3 a 4. Predmetné byty zaberajú viac ako polovicu podlahovej plochy. Majú spoločný hlavný vstup z verejnej komunikácie, sú usporiadané do funkčného celku s vlastným uzavretím. Ich obytné miestnosti spĺňajú podmienku na trvalé bývanie.

Zo znaleckého posudku vyplýva stavebnotechnická možnosť reálneho rozdelenia nehnuteľnosti tak, aby jej rozdelením vzniknuté časti boli samostatnými vecami - bytmi, za podmienky zachovania pomeru veľkosti spoluvlastníckych podielov. Aj keď súčasne platná právna úprava vyslovene neupravuje možnosť vyporiadania podielového spoluvlastníctva rozdelením budovy na vlastníctvo bytových jednotiek v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z., takéto rozdelenie, ani vyslovene nevylučuje, lebo vlastníctvo k bytu je možné nadobúdať aj rozhodnutím štátneho orgánu. Možnosť použitia spôsobu vyporiadania, ktorým je vznik tzv. bytového vlastníctva naznačila ústavnoprávna judikatúra (ÚS ČR I. ÚS 174/2005) zaujatím stanoviska, že tzv. bytové vlastníctvo predstavuje spôsob vyporiadania nastupujúci pri nemožnosti reálneho rozdelenia veci a predchádzajúci prikázaniu veci niektorému zo spoluvlastníkov. Tým je do istej miery narušená vžitá predstava o výlučnom vertikálnom delení stavby. Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom rozhodnutí sp. zn. 2 M Cdo 3/2004 konštatuje, že logickým vyústením vývoja právnej úpravy ak je to možné a ak je to možné treba stavby s nebytovými priestormi (bytmi) rozdeľovať aj horizontálne, ak sú inak splnené ďalšie predpoklady pre ich samostatnú existenciu s tým, že spoločné časti, či zariadenia stavby zostanú v spoluvlastníctve vlastníkov nebytových priestorov (bytov) tak, ako je to možné podľa právnej úpravy zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Keďže pri posudzovaní otázky, či je rozdelenie veci dobre možné nemožno vychádzať iba z technického hľadiska, či uvedeného právneho hľadiska, v ďalšom konaní sa súd zamerlal na posúdenie nasledujúcich otázok. Do akej miery možno od spoluvlastníkov spravodlivo požadovať vynaloženia nákladov

spojených s reálnym rozdelením vecí, či bude osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti poskytnutá ochrana tak, aby ich mohli ďalej aj nerušene realizovať a či vzťahy pri užívaní domu sú po dlhšiu dobu nekonfliktné. Jediným nákladom potrebným na reálne rozdelenie nehnuteľností je vybudovanie deliacej priečky vo vstupnej hale v byte č. 3 za účelom vytvorenia spoločného priestoru pre sprístupnenie povaly. Výška nákladov bola znaleckým posudkom vyčíslená v sume 736,15 eur. Žalobcovia 3/ a 4/ na pojednávaní konanom dňa 5.10.2009 uviedli, že náklady na vybudovanie priečky sú ochotní znášať. V porovnaní s hodnotou nehnuteľností sú tieto náklady zanedbateľné, žalobcovia s ich vynaložením súhlasia, preto netvoria prekážku reálneho rozdelenia vecí.

Vychádzajúc z uvedeného dospel k záveru, že reálne rozdelenie nehnuteľnosti je dobre možné. Zo stavebného hľadiska neprichádza do úvahy rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti na dve úplne samostatné časti - dve budovy (z dôvodu jedného vstupu do domu). Preto spoluvlastníkov vyporiadal rozdelením nehnuteľnosti na vlastníctvo bytových jednotiek tak, ako to bolo navrhované v znaleckom posudku č. 20/2009. Žalobcom v 3/ a 4/ rade pripadne do bezpodielového spoluvlastníctva byt č. 01 na prvom nadzemnom podlaží o výmere 57,19 m². Ten pozostáva z dvoch izieb, predsiene, komory, kuchyne, kúpeľne a WC. Ďalej byt č. 02 na prvom nadzemnom podlaží, ktorý pozostáva z dvoch izieb, komory, kuchyne a kúpeľne s WC vo výmere 46,13 m². Žalovanému do výlučného vlastníctva pripadne byt č. 03 na druhom nadzemnom podlaží vo výmere 59,60 m². Ten pozostáva z izby, z ďalšej izby spojenej s kuchyňou, vstupnej haly, komory, predsiene, kúpeľne s WC, pričom k tomuto bytu prislúcha aj pivnica pod schodiskom. Ďalej mu pripadne byt č. 04 na druhom nadzemnom podlaží vo výmere 147,70 m², ktorý pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne s WC a pivnice v suteréne. Podľa veľkosti podlahovej plochy bytov je vypočítaný spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku. Tento spoluvlastnícky podiel je pre vlastníka bytu č. 1 vo veľkosti 1841/10-tisícín a bytu č. 2 o veľkosti 1485/10-tisícín. Pre žalobcov je teda veľkosť ich spoluvlastníckeho podielu 3326/10-tisícín (pôvodný podiel 3333/10-tisícín). Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a pozemku pre žalovaného je vo veľkosti 6674/10-tisícín (pôvodný podiel 6667/10-tisícín). S vlastníctvom bytu č. 3 je spojený podiel vo veľkosti 1919/10-tisícín a s bytom č. 04 je tento podiel 4755/10-tisícín. Popis a rozsah vlastníctva jednotlivých bytov, popis spoločných častí a spoločných zariadení, polohopisný plán a situačný plán podlaží sú uvedené v znaleckom posudku č. 20/2009, ktorý je súčasťou výroku tohto rozsudku. Prístup na povalu, ktorá je spoločnou časťou domu bude zabezpečený realizáciou deliacej priečky vo vstupnej hale bytu č. 3. Tým sa vytvorí spoločný priestor (zakreslený v prílohe znaleckého posudku na strane 31 ako 205a). Pavlač bude užívaná spolu s bytom č. 3, ktoré riešenie je v súlade s ustanovením § 5 ods. 1 písm. c/ bytového zákona, podľa ktorého je možné dohodnúť spoločné časti domu, ktoré užívajú len niektorí vlastníci bytov.

Na základe uvedených skutočností a citovaných zákonných ustanovení zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcov v 3/ a 4/ rade a žalovaného a toto vyporiadal tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku. Takéto rozdelenie zodpovedá veľkosti pôvodných spoluvlastníckych podielov. Kopíruje stav reálneho užívania nehnuteľnosti (v porovnaní s reálnou deľbou zo dňa 15.3.2002). Takýmto riešením bude zachovaný rozsah spoluvlastníckych podielov oboch spoluvlastníkov i práva plynúce z nájmu bytov.

Konanie o návrhu žalobcov 1/, 2/, ktorým sa domáhali, aby súd nahradil vyhlásenie vôle žalovaného ako predávajúceho na zmluvách o prevode vlastníctva bytu č. 3 a 4 bolo z dôvodu hospodárnosti konania vylúčené na samostatné konanie. O uvedenom nároku žalobcov súd rozhodne po vykonaní ďalšieho dokazovania.

Krajský súd v Košiciach na odvolanie žalovaného rozsudkom z 30. apríla 2013 č. k. 1 Co 267/2009-499 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcov v 3/ a 4/ rade a žalovaného k parcele KN-C č. XXX zastavané plochy o výmere 263 m² a k obytnému domu súp. č. 500 na parcele KN-C č. XXX zapísané na LV č. XXXXX, kat. úz. A., obec C. a toto vyporiadal tak, že do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov P., r. č.: XXXXXX/XXXX a B. rod. B. prikázal

-byt č. 1 na prvom nadzemnom podlaží bytového domu pozostávajúci z dvoch izieb, vrátane príslušenstva o celkovej výmere podlahovej plochy 64,50 m²,

-spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXX vo veľkosti 2280/10-tisícín,

- spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. KN-C č. XXX, zastavané plochy o výmere 263 m² vo veľkosti 2280/10-tisícín,
- byt č. 2 na prvom nadzemnom podlaží bytového domu pozostávajúci z jednej izby, vrátane príslušenstva o celkovej výmere podlahovej plochy 46,47 m²,
- spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXX vo veľkosti 1643/10-tisícín,
- spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. KN-C č. XXX zastavanej plochy o výmere 263 m² vo veľkosti 1643/10-tisícín.

Do výlučného vlastníctva žalovaného Mesta Košice identifikačné číslo XXXXXXXX . prikázal

- byt č. 3 na druhom nadzemnom podlaží bytového domu pozostávajúci z dvoch izieb, vrátane príslušenstva o celkovej výmere podlahovej plochy 76,76 m²,
- spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXX vo veľkosti 2713/10-tisícín,
- spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. KN-C č. XXX zastavané plochy o výmere 263 m² vo veľkosti 2713/10-tisícín,
- byt č. 4 na druhom nadzemnom podlaží bytového domu pozostávajúci z dvoch izieb, vrátane príslušenstva o celkovej výmere podlahovej plochy 95,18 m²,
- spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXX vo veľkosti 3364/10-tisícín,
- spoluvlastnícky podiel na pozemku KN-C č. XXX zastavané plochy o výmere 263 m² vo veľkosti 3364/10-tisícín.

Výslovil, že žalobcovia v 3/ a 4/ rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému na vyrovnanie podielu sumu 7.867,- eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Súčasťou tohto rozsudku je znalecký posudok č. 16/2013 vypracovaný znalcom T. zo dňa 27.2.2013.

Odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že je toho názoru, že súd prvého stupňa správne zistil skutkový stav veci ak vychádzal z názoru, že predmetom vyporiadania podielového spoluvlastníctva účastníkov je bytový dom, ktorý v rámci vyporiadania ich podielového spoluvlastníctva možno vyporiadať prikázaním jednotlivých bytov účastníkom podľa ich spoluvlastníckeho podielu.

K otázke, či sporný dom je bytovým domom a v tomto sa nachádzajú byty uviedol, že treba súhlasiť s názorom žalovaného, že ohľadom určenia charakteru domu, resp. bytu treba vychádzať z prípadného kolaudačného rozhodnutia. Žalovaný však v konaní nevedel predložiť kolaudačné rozhodnutie k spornému domu. Z písomnej správy archívu Mesta Košice zo dňa 7.4.2011 je zrejmé, že k domu na M. sa nenachádza projektová dokumentácia, stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie. Požadované dokumenty sa nenachádzajú ani v štátnom archíve v Košiciach ako vyplýva zo správy tohto archívu zo dňa 18.3.2011. Zo stanoviska Stavebného úradu mestskej časti Košice Staré Mesto zo dňa 12.2.2004 vyplýva, že objekt na ul. M. je obytným domom a pozostáva zo štyroch bytov a teda má charakter bytového domu v zmysle § 43b ods. 2 stavebného zákona. Na tomto svojom stanovisku stavebný úrad zotrval aj počas odvolacieho konania. Za takejto situácie, ak sa doklady, z ktorých by bolo možné zistiť účel na aký bola stavba povolená nezachovali, správne postupoval súd prvého stupňa, ak ohľadom účelu na aký bola stavba povolená vychádzal zo stanoviska stavebného úradu. Uvedené napokon vyplýva aj zo znaleckého posudku č. 16/2013 vypracovaného znalcom T.. Vzhľadom na to, že sa jedná o bytový dom, súd prvého stupňa dospel k správnejmu záveru, že vyporiadania podielového spoluvlastníctva účastníkov je možné reálnym rozdelením bytového domu na jednotlivé byty podľa veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu.

Odvolací súd sa však nestotožnil s veľkosťou prikázaných bytov a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na pozemku ak súd prvého stupňa pivničné priestory v bytovom dome v rámci vyporiadania pričlenil výhradne iba k bytom č. 3 a 4. Je toho názoru, že v rámci vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva účastníkov bolo potrebné pivničné priestory pričleniť k jednotlivým bytom s ohľadom na veľkosť spoluvlastníckeho podielu jednotlivých spoluvlastníkov. V tejto súvislosti doplnil dokazovanie a nariadil znalcovi pričleniť k jednotlivým bytom v dome pivničné priestory nachádzajúce sa v suteréne, prihliadnuc pritom na veľkosť spoluvlastníckeho podielu

jednotlivých spoluvlastníkov a zároveň vyčísliť všeobecnú hodnotu jednotlivých bytov (vrátane pričlenených pivníc) ku dňu oceňovania.

Všeobecná hodnota všetkých bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome bola znalcom vyčíslená v sume 218.500,- eur, z toho hodnota bytov č. 1 a 2, ktoré boli prikázané do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcom 3/ a 4/ je v sume 80.700,- eur (49.800 + 30.900) a hodnota bytov 3 a 4 prikázaných do výlučného vlastníctva žalovaného je v sume 137.800,- eur (66.100 + 71.700), 5/15-iny, teda pôvodný podiel žalobcov zo súčasnej všeobecnej hodnoty bytov (218.500,- eur) bol by v sume 72.833,33 eur, avšak žalobcom boli prikázané byty v hodnote 80.700,- eur a preto rozdiel v sume 7.867,- eur sú povinní zaplatiť žalovanému na vyrovnanie podielu.

Odvolací súd teda konštatoval, že predmetom podielového spoluvlastníctva účastníkov je bytový dom, ktorý je reálne deliteľný na jednotlivé byty, pričom žalobcovia sú ochotní financovať aj rozdelenie pivničných priestorov v sume 2.213,04 eur, preto mal za to, že boli splnené podmienky pre vyporiadanie podielového spoluvlastníctva účastníkov reálnym rozdelením bytového domu na jednotlivé byty a spoločné priestory.

Za dôvodnú nemožno považovať námietku žalovaného, že súdom prvého stupňa ustanovený znalec T. je z prejednávanej veci vylúčený vzhľadom na to, že už v minulosti vyhotovoval pre žalobcov znalecký posudok ohľadom spornej nehnuteľnosti. Je tomu tak preto, že dôvodom na vylúčenia znalca nemožno považovať za okolnosť spočívajúcu, že v minulosti už vyhotovoval znalecký posudok, nakoľko znalecká činnosť je špecializovaná odborná činnosť, ktorú znalec vykonáva nestranne (§ 16 ods. 1, 2 Zák. č. 382/2004 Z.z.).

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný z dôvodov uvedených v ustanovení § 237 písm. f/ a § 241 ods. 2 písm. b/, c/ O.s.p., teda že účastníkovi bola postupom súdu odňatá možnosť konať pred súdom, konanie súdu je postihnuté vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie súdu vo veci, rozhodnutie súdu spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

Namietal, že v doterajšom konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 písm. f/ O.s.p. Odvolací súd taktiež neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhované dôkazy potrebné pre zistenie rozhodujúcich skutočností a taktiež rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Poukázal na skutočnosť, že súd pripustil zmenu návrhu ako aj vstúpenie ďalších účastníkov do konania a to žalobcu v 3/ a 4/ rade ako aj, že povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu medzi pôvodnými žalobcami a žalovaným vylúčil na samostatné konanie. Mal za to, že výsledky doterajšieho konania nemohli byť podkladom pre konanie o zmenenom návrhu. Po pripustení ďalších účastníkov do konania sa súd prakticky venoval zrušeniu spoluvlastníctva k nehnuteľnosti a jeho rozdeleniu, čím obmedzil žalovaného na jeho procesných právach. Žalovaný márne navrhoval vykonanie dôkazu k povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu a zamietnutie žaloby. Súd procesne pochybil, čo potvrdzuje fakt, že nakoniec pôvodný návrh musel vylúčiť do samostatného konania, lebo spojil veci, ktoré skutkovo nesúvisia a ktoré nemôžu byť v jednom konaní.

Súd pri svojom rozhodovaní (zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva k domu súp. č. XXX) ďalej nesprávne posúdil vec, nakoľko vychádzal z nezákonného zápisu tohto domu v katastri nehnuteľností ako obytného domu aj napriek tomu, že v priebehu konania sa jednoznačne preukázalo, že tento zápis je neoprávnený (nezákonný) a teda sa preukázal jeho opak, že je to rodinný dom, najviac s troma možnými bytmi, ktoré však ešte ani doposiaľ nie sú spôsobilé na zápis do katastra nehnuteľností. Žalovaný preukázal, že sporný dom bol zapísaný do KN ako obytný neoprávnene, len na základe nezákonného prípisu starostu mestskej časti, pričom zákon požaduje pre takýto zápis rozhodnutie vydané v stavebnom konaní. Rovnako bolo preukázané aj to, že starosta takýto návrh nemohol dať, nakoľko by k nemu potreboval súhlas mestského zastupiteľstva, ktorý nemal.

Rovnako má výhrady aj voči vykonanému znaleckému dokazovaniu, z jeho výsledkami nesúhlasí, navrhovali jeho doplnenie no nebolo vykonané a v konečnom dôsledku boli na jeho základe rozsudkom prikázané do vlastníctva žalovaného byty proti jeho vôli.

Výhradou žalovaného v konaní bolo hlavne nespôsobilosť zápisu samostatných bytov do katastra nehnuteľností, nakoľko chýbajú základné atribúty podľa platných právnych predpisov (rozvodné siete vody, plynu, odpadu, elektrickej energie, vykurovania a podobne, s čím sa znalec ani súd nevysporiadal). Terajšie miestnosti, ktoré znalec označil ako byty sú reálne neobývatel'né - chýbajú im sociálne zariadenia, siete a podobne a preto ich nemožno považovať ani teoreticky za byty. Má teda za

to, že znalecký posudok slúžil ako základ k nesprávnym záverom súdu a práve preverenie týchto skutočností (svetlo-technických vlastností miestností) môžu viesť k opačným záverom súdu, teda že nehnuteľnosť nie je bytovým domom. Žalovaný je toho názoru, že dom súp. č. XXX je rodinným domom, ktorý by bolo možné rozdeliť na dva samostatné domy (takáto úloha bola zadaná znalcovi pri zadaní ZP č. 20/2009- bod č. 3 a navrhuje ju ako prioritnú úlohu v ďalšom konaní) a to vertikálne na časť prednú a časť pavlačovú, pričom by takto boli rešpektované aj terajšie spoluvlastnícke podiely a čomu svedčia aj samostatné vchody a pivnice, prípadne rozdeliť dom na tri samostatné byty po ich dostavaní a ak ani takéto delenie domu na samostatné veci nie je dobre možné, navrhuje zrušiť spoluvlastníctvo a podiely previesť na jedného vlastníka alebo dom odpredať a výtazok z predaja rozdeliť podľa spoluvlastníckych podielov.

Rovnako súd pochybil aj v právnom posúdení otázky zrušenia podielového spoluvlastníctva k domu prikázaním do výlučného vlastníctva jednotlivé byty. Takéto rozdelenie bytového domu by mohlo prebehnúť až potom, čo byty budú právne existovať. Zákon č. 182/1993 Z.z. v § 2 definuje byt „ako miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné jednotky. Doposiaľ žiaden stavebný úrad nerozhodol o bytoch v tomto dome a preto ani súd nemohol prikázať do výlučného vlastníctva byty, ktoré právne neexistujú. Znalec vo svojom posudku len mohol navrhnúť vytvorenie samostatných bytov. Absencia rozhodnutia stavebného úradu o existencii bytových jednotiek v dome je neprekonateľnou prekážkou pri zrušení podielového spoluvlastníctva k domu prikázaním jednotlivých bytov do vlastníctva spoluvlastníkov domu. Tento dom je teda reálne nerozdeliteľný ako bytový dom medzi podielových spoluvlastníkov domu.

Namietal taktiež zaujatosť znalca T. v konaní, nakoľko ten istý znalec podľa posledného zistenia žalovaného vypracoval znalecký posudok č. 50/2002, ktorý je priložený ku kúpnej zmluve, na základe ktorej žalobcovia v 3/ a 4/ rade nadobudli 5/15-in predmetnej nehnuteľnosti. Znalec je teda vzhľadom na jeho osobný pomer k veci a k účastníkom konania zaujatý a túto skutočnosť mal oznámiť súdu v zmysle ustanovenia § 11 Zák. č. 382/2004 Z.z. o znalcoch a tlmočníkoch.

Rozsudok súdu je nutné zrušiť aj z tohto dôvodu, že jeho súčasťou je aj znalecký posudok č. 16/2013 (ktorý bol len doplnením znaleckého posudku 20/2009) vypracovaný znalcom T., v ktorom sa uvádza, že samostatné byty by mohli vzniknúť až potom, čo bude vykonaná nevyhnutná stavebná úprava domu a to až po súhlase jeho spoluvlastníkov. Rozsudok však takýto súhlas neobsahuje a taktiež žiadneho z účastníkov konania nezaväzuje k povinnosti vykonať stavebné úpravy a preto je nevykonateľným, nakoľko je nepreskúmateľný. Súd aj napriek tomu spoluvlastníctvo zrušil a neexistujúce byty prikázal do vlastníctva bývalým spoluvlastníkom spoločnej veci proti ich vôli.

Navrhol, aby dovolací súd zrušil dovolaním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Súčasne navrhol, aby dovolací súd odložil vykonateľnosť rozsudku Krajského súdu.

Žalobcovia v 3/ a 4/ rade vo svojom vyjadrení k dovolaniu žalovaného navrhli dovolanie žalovaného zamietnuť ako nedôvodné a priznať im náhradu trov dovolacieho konania.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie bolo podané proti právoplatnému rozsudku odvolacieho súdu oprávnenou osobou (účastníkom konania) v zákonnej lehote (§ 240 ods. 1 O.s.p.) skúmal predovšetkým prípustnosť dovolania.

Napriek tomu, že odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia tvrdí, že iba formálne podľa § 220 O.s.p. zmenil napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa ohľadom veľkosti spoluvlastníckych podielov a vo výroku o povinnosti žalobcov v 3/ a 4/ rade zaplatiť žalovanému na vyrovnanie podielu sumu 7.867,-eur, čo evokuje že v časti o zrušení podielového spoluvlastníctva rozsudok potvrdil a zmenil ho len vo výroku o vyporiadaní spoluvlastníctva, bolo potrebné považovať rozsudok odvolacieho súdu ako celok za zmeňujúci a dovolanie proti nemu za prípustné bez ďalšieho podľa § 238 ods. 1 O.s.p. Z povahy konania o návrhu na zrušenie podielového spoluvlastníctva totiž vyplýva, že predmet konania nie je deliteľný. To znamená, že dovolací súd musí mať možnosť preskúmať celý výrok rozsudku odvolacieho súdu, aj keď tento je formulovaný v časti ako potvrdzujúci a v ďalšej časti ako zmeňujúci. Z hľadiska právnej komparistiky možno poukázať na závery Ústavného súdu Českej republiky uvedené v náleze zo

dňa 5. októbra 2005 sp. zn. III. ÚS 687/04 podľa ktorých predmet konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nie je deliteľný, a to ani v tom zmysle, že by bola oddeliteľná časť výroku vyslovujúceho zrušenie spoluvlastníctva od časti vyslovujúcej a upravujúcej jeho vyporiadanie. Súd musí mať možnosť posúdiť celú vec komplexne tak, aby súdne rozhodnutie zodpovedalo úprave hmotného práva.

Po vyriešení otázky prípustnosti dovolania dovolací súd preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo bez nariadenia pojednávania (§ 243a ods. 1 veta za bodkočiarkou O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi (§ 242 ods. 1 O.s.p.) s výnimkou vecí uvedených v § 242 ods. 2 O.s.p. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ majú za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť skúmať, či napadnutý rozsudok nebol vydaný v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd otázkou, či konanie nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. Žalovaný vady konania v zmysle § 237 písm. a/ až e/ a g/ O.s.p. nenamietal a v dovolacom konaní vady tejto povahy nevyšli najavo. Prípustnosť jeho dovolania preto z týchto ustanovení nemožno vyvodiť.

V dovolaní sa namieta existencia vady konania v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. Dôvodom, ktorý zakladá prípustnosť dovolania podľa tohto ustanovenia je taký vadný postup súdu v občianskom súdnom konaní, ktorým sa účastníkovi odníme možnosť pred ním konať a uplatňovať procesné práva priznané mu za účelom zabezpečenia účinnej ochrany jeho práv.

K odňatiu možnosti žalovanému pred súdom konať malo podľa jeho názoru dôjsť tým, že súdy nevyhoveli ním podaným návrhom na vykonanie dokazovania.

Súd nie je viazaný návrhmi účastníkov na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z nich budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu (viď § 120 ods. 1 O.s.p.) a nie účastníkov konania. Najvyšší súd Slovenskej republiky to vyjadril už v rozhodnutí uverejnenom v Zbierke rozhodnutí a stanovísk súdov Slovenskej republiky pod č. 37/1993, v ktorom zaujal názor, že prípadné nevykonanie určitého dôkazu môže mať za následok na neúplnosť skutkových zistení (vedúcu k vydaniu nesprávneho rozhodnutia), nie však procesnú vadu v zmysle § 237 O.s.p. K rovnakému záveru dospel Najvyšší súd Slovenskej republiky aj v rozhodnutí uverejnenom v Zbierke rozhodnutí a stanovísk súdov Slovenskej republiky pod č. 125/1999, v ktorom uviedol, že nevykonanie všetkých navrhovaných dôkazov nezakladá prípustnosť dovolania podľa § 237 písm. f/ O.s.p., lebo samo o sebe neznamena odňatie možnosti pred súdom konať. Z týchto dôvodov dospel dovolací súd k záveru, že nevykonaním všetkých žalovaným navrhovaných dôkazov nebola žalovanému odňatá možnosť pred súdmi konať (§ 237 písm. f/ O.s.p.).

Dovolacie námietky žalovaného typu, že prvostupňový súd pripustil zmenu návrhu, vstup žalobcov 3/, 4/ do konania ako aj pôvodný návrh na uloženie povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu vylúčil na samostatné konanie sú pre predmetné konanie bezpredmetné a s ním vôbec nesúvisia. Žalovaný totiž predmetné zmeny nerozporoval, čím sa stali jednotlivé dielčie rozhodnutia právoplatnými. Neboli napadnuté ani riadnymi ani mimoriadnymi opravnými prostriedkami.

Inou vadou konania na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť

rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní. Vádu tejto povahy dovolateľ namietať, bližšie ju už nešpecifikoval, pri jej skúmaní dovolacím súdom táto nevyšla v dovolacom konaní najavo.

Dovolateľ namieta, že zmeňujúci rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielu a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výtťažok rozdelí podľa podielov.

Podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výtťažku. Podľa § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti.

Podľa § 43b ods. 1 Zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria a/ bytové domy, b/ rodinné domy, c/ ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

Podľa § 43b ods. 2 stavebného zákona bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov zo spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

Podľa § 43b ods. 4 stavebného zákona byt je obytná miestnosť, alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.

Podľa § 76 ods. 1 stavebného zákona, dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.

Podľa § 85 ods. 1 stavebného zákona stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činnosti, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí, alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.

Podľa § 85 ods. 2 stavebného zákona zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby, prerokuje stavebný úrad pri stavebnom konaní a po jej dokončení vykoná kolaudáciu zmeny stavby. Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby spočívajúcou v stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby a nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, môže prerokovať stavebný úrad v spojenom konaní o zmene v užívaní stavby podľa ods. 1.

Podľa § 2 ods. 1 Zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Podľa § 2 ods. 2 Zák. č. 182/1993 Z.z. bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a ktoré byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Pri posúdení otázky, či miestnosť alebo súbor miestností je bytom podľa zákona č. 182/1993 z.z. je treba vychádzať zo stavebnoprávných predpisov. Vymedzenie pojmu bytu podľa zák. č. 182/1993 Z.z. teda predpokladá právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o tom, že miestnosť alebo súbor miestností sú trvalo určené na bývanie ako samostatné bytové jednotky. Rozhodujúcim pre otázku, či v konkrétnom prípade ide o byt, ktorý podlieha režimu zákona č. 182/1993 Z.z. je kolaudačný stav a nie stav faktický, t. j. spôsob užívania miestnosti alebo súboru miestností. Ak sa v kolaudačnom rozhodnutí povoľuje užívanie stavby k určenému účelu, potom aj zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné na základe rozhodnutia stavebného úradu o zmene užívania stavby. Ako vyplýva zo zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) dokončené stavby sa môžu užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia a na určený účel. Zmeniť účel užívania stavby, ktorý bol určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení, môže vykonať len stavebný úrad po prerokovaní v stavebnom konaní a po jej dokončení vykonaním kolaudácie zmeny stavby. Až z takéhoto rozhodnutia stavebného úradu súd v zmysle § 135 ods. 2 veta druhá O.s.p. vychádza (rozhodnutia NS SR 2 Cdo 122/2007, 5 Cdo 32/2007). Základnou otázkou celého sporu je, či dom na ul. M. je obytným domom a pozostáva zo štyroch bytov a teda má charakter bytového domu v zmysle § 43b ods. 2 stavebného zákona. Súd oboch stupňov uzavrel, že objekt na ul. M. je obytným domom a pozostáva zo štyroch bytov, teda má charakter bytového domu v zmysle § 43b ods. 2 stavebného zákona. Vychádzali zo stanoviska stavebného úradu mestskej časti Košice Staré Mesto č. VŽP-2004/01778-002/KRA zo dňa 12.2.2004, že tento objekt je stavebnotechnickým usporiadaním určený na užívanie ako bytový dom. Poukázali na to, že na tomto svojom stanovisku stavebný úrad zotrval aj počas odvolacieho konania, čo vyjadril vo svojom písomnom podaní zo dňa 14.2.2011. Za takejto situácie, ak sa doklady z ktorých by bolo možné zistiť účel na aký bola stavba povolená nezachovali, vychádzali zo stanoviska stavebného úradu, že sporný dom má charakter bytového domu a pozostáva zo štyroch bytov, čo napokon vyplýva aj zo znaleckého posudku č. 16/2013 vypracovaného znalcom T.. Vzhľadom na to, že sa jedná o bytový dom dospeli k právnomu záveru, že vyporiadanie podielového spoluvlastníctva účastníkov je možné reálnym rozdelením bytového domu na jednotlivé byty podľa veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu.

Keďže vznikli pochybnosti o charaktere objektu na ul. M. a jeho obývaných miestností, patrí rozhodnutie o tom, či predmetný dom má charakter bytového domu a pozostáva zo štyroch bytov do právomoci príslušného stavebného úradu. V takomto prípade nestačí len stanovisko príslušného stavebného úradu, ale musí ísť o rozhodnutie vydané podľa správneho poriadku.

Vzhľadom na vyššie uvedené možno uzavrieť, že dovolaním vytýkané nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom bolo dôvodné.

V dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci odvolacím súdom nebol dostatočne zistený skutkový stav, preto Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok odvolacieho súdu podľa § 243b ods. 2 O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.