

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcov **1/ J.** a **2/ M.**, oboch bývajúcich v B., proti žalovaným **1/ D.**, bývajúcemu v B., **2/ J.**, bývajúcej v B., oboch zastúpených J., advokátom advokátskej kancelárie D., so sídlom v B., a **3/ M.**, bývajúcej v B., **o určenie neplatnosti rozhodnutí vlastníkov bytov**, vedenej na Okresnom súde Bratislava V pod sp. zn. 12 C 94/2007, o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Okresného súdu Bratislava V z 2. novembra 2010 č. k. 12 C 94/2007-380 a proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 9. novembra 2011 sp. zn. 2 Co 275/2010, ako aj proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava V z 9. marca 2012 č. k. 12 C 94/2007-447 a uzneseniu Krajského súdu v Bratislave z 22. augusta 2012 sp. zn. 2 Co 136/2012 takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky **z r u š u j e**

1/ rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 9. novembra 2011 sp. zn. 2 Co 275/2010 v časti potvrdzujúceho výroku vo veci samej, ktorou bol potvrdený rozsudok Okresného súdu Bratislava V z 2. novembra 2010 č. k. 12 C 94/2007-380 vo výroku o zamietnutí žaloby o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov bytového domu v B. zo 6. 3. 2007 o schválení návrhu na rozdelenie a zmenu hospodárenia so spoločnými zariadeniami a príslušenstvom bytového domu,

2/ rozsudok Okresného súdu Bratislava V z 2. novembra 2010 č. k. 12 C 94/2007-380 vo výroku o zamietnutí žaloby o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov bytového domu v B. zo 6. 3. 2007 o schválení návrhu na rozdelenie a zmenu hospodárenia so spoločnými zariadeniami a príslušenstvom bytového domu,

3/ uznesenie Okresného súdu Bratislava V z 9. marca 2012 č. k. 12 C 94/2007-447 a **4/** uznesenie Krajského súdu v Bratislave z 22. augusta 2012 sp. zn. 2 Co 136/2012

a vec v rozsahu zrušenia vracia Okresnému súdu Bratislava V na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e :

Žalobou podanou dňa 20. 3. 2007 na Okresnom súde Bratislava V (po jej upresnení v priebehu konania) sa žalobcovia domáhali voči žalovaným určenia neplatnosti rozhodnutí vlastníkov bytov bytového domu v B. (ďalej len „dom“), prijatých na schôdzi vlastníkov bytov 6. 3. 2007, a to rozhodnutia o schválení návrhu na rozdelenie a zmenu hospodárenia so spoločnými zariadeniami a príslušenstvom domu a rozhodnutia o schválení návrhu zmluvy o vstavbe bytov (ďalej aj „sporné rozhodnutia“). Možnosť dovolávať sa neplatnosti označených rozhodnutí odôvodnili § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“).

V žalobe uviedli, že sú manželia a že sú vlastníkami bytu č. 3 v dome majúcom spolu štyri byty. Zároveň sú spoluvlastníkmi spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku zastavaného domom, a to v jednej štvrtine spoluvlastníckeho podielu. Žalovaní sú vlastníkami bytov č. 1, 2 a 4 a spoluvlastníkmi spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku zastavaného domom, každý v jednej štvrtine spoluvlastníckeho podielu. Väčšinovým rozhodnutím žalovaných o schválení návrhu na rozdelenie a zmenu hospodárenia so spoločnými zariadeniami a príslušenstvom domu boli vylúčení z užívania kobky, t. j. z užívania časti priestoru v murovanom prístrešku vybudovanom ako prístavba domu. Rozdelenie priestoru prístrešku na štyri časti – kobky, z ktorých ku každému bytu patrila jedna z nich, bolo nájomníkmi a neskôr vlastníkami bytov rešpektované od samého začiatku. Vylúčením z užívania kobky došlo podľa nich k obmedzeniu ich vlastníckeho práva, takéto rozhodnutie preto považujú za nesprávne, účelové, odporujúce zákonu a aj dobrým mravom. Neplatnosť rozhodnutia o schválení návrhu zmluvy o vstavbe bytov vyvodzovali z toho, že zmluva sa odchyľila od podmienok, ktoré boli vlastníkami bytov odsúhlasené na skoršej schôdzi, konanej 24. 1. 2006.

Okresný súd Bratislava V (ďalej aj „súd prvého stupňa“ alebo prvostupňový súd“) rozsudkom z 2. novembra 2010 č. k. 12 C 94/2007-380 žalobu zamietol a zároveň rozhodol,

že žalovaným sa nepriznáva náhrada trov konania. Rozhodnutie v merite veci odôvodnil výsledkami vykonaného dokazovania, z ktorého vyvodil záver, že sporné rozhodnutia boli prijaté v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. V súvislosti s rozhodnutím o vylúčení žalobcov z užívania kobky uviedol, že stavbu prístrešku treba považovať za príslušenstvo domu a pri rozhodovaní o tomto príslušenstve môžu vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou hlasov rozhodnúť, že ho budú užívať len niektorí z nich a iní budú z jeho užívania vylúčení.

Krajský súd v Bratislave (ďalej aj „odvolací súd“) na odvolanie účastníkov rozsudkom 9. novembra 2011 sp. zn. 2 Co 275/2010 rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej potvrdil. Vo výroku o trovách konania ho zrušil a v tejto časti vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Potvrdenie prvostupňového rozsudku vo výroku o zamietnutí žaloby odôvodnil jeho vecnou správnosťou stotožňujúc sa so záverom, že prístrešok mal slúžiť celému domu, preto je jeho príslušenstvom. Vyslovil tiež názor, že v konaní nebolo preukázané, že kobka tvorí príslušenstvo bytu žalobcov, resp. že má slúžiť žalobcom, pretože nebola uvedená v zmluve, ktorou nadobudli byt do vlastníctva.

Na základe podnetu žalobcov podal proti uvedeným rozsudkom okresného i krajského súdu v časti zamietajúceho výroku, ktorým bola zamietnutá žaloba o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov o schválení návrhu na rozdelenie a zmenu hospodárenia so spoločnými zariadeniami a príslušenstvom bytového domu (t. j. o vylúčení žalobcov z užívania kobky), a súvisiacim uzneseniam okresného i krajského súdu o trovách konania mimoriadne dovolanie generálny prokurátor Slovenskej republiky. Navrhol, aby dovolací súd oba rozsudky v dovolaním napadnutej časti ako aj súvisiace uznesenia o trovách konania zrušil a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie. Dovolanie odôvodnil nesprávnym právnym posúdením veci konajúcimi súdmi v otázke, či rozhodnutím prijatým väčšinou hlasov vlastníkov bytov bolo možné vylúčiť žalobcov z užívania časti prístrešku. Vyslovil názor, že to možné nie je, pretože z ustanovenia § 19 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vyplýva, že vylúčenie vlastníka bytu z užívania príslušenstva domu vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov.

Žalovaní 1/ a 2/ vo vyjadrení k mimoriadnemu dovolaniu navrhli tento opravný prostriedok ako nedôvodný zamietnuť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 3 O. s. p.) po zistení, že boli splnené podmienky pre podanie mimoriadneho dovolania generálnym prokurátorom Slovenskej republiky a že je prípustné, bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O. s. p. v spojení s § 243i ods. 2 O. s. p.) preskúmal rozsudok okresného i krajského súdu v napadnutej časti, a dospel k záveru, že mimoriadne dovolanie je opodstatnené.

Z odôvodnenia rozsudkov odvolacieho súdu i súdu prvého stupňa je zrejmé, že dôvodom zamietnutia žaloby v časti určenia neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov o vylúčení žalobcov z užívania kobky bol právny záver oboch súdov o možnosti vlastníkov bytov takto rozhodnúť postupom podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. Podľa názoru dovolacieho súdu tento právny záver súdov v základnom konaní nebol správny. Zistený skutkový stav totiž aplikáciu ustanovenia § 14 zákona č. 182/1993 na daný prípad neumožňoval.

Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

Podľa § 14 ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z. vlastní bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov.

Z citovaného ustanovenia § 14 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z. v spojení s § 13 ods. 1 tohto predpisu je zrejmé, že predmetom rozhodovania na schôdzi vlastníkov bytov môže byť ich rozhodovanie ako spoluvlastníkov o tom, čo je v ich spoluvlastníctve, teda o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku. Pojem príslušenstvo použitý v tomto ustanovení znamená príslušenstvo domu ako predmet spoluvlastníctva vlastníkov bytov v dome.

Zákon č. 182/1993 Z. z. rozlišuje medzi príslušenstvom domu a príslušenstvom bytu. V súvislosti s príslušenstvom bytu odkazuje tento zákon v § 2 ods. 7 na vymedzenie tohto pojmu v § 121 ods. 2 Obč. zákonníka. Podľa uvedeného ustanovenia Občianskeho zákonníka

príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. Príslušenstvo bytu – na rozdiel od príslušenstva vecí (byt nie je vecou) – nie je samostatným predmetom právneho vzťahu. Riadi sa režimom právneho vzťahu k bytu, teda zdieľa právny režim bytu, ku ktorému patrí. Príslušenstvom bytu sú jednak miestnosti, ktoré sa nachádzajú v byte (miestnosti v byte, ktoré nemožno považovať za obytné, avšak sú určené na to, aby boli užívané spolu s bytom), ako napr. predsieň, neobytné kuchyne, neobytné haly a komory, kúpeľne, záchody, špajze, šatne, stavebne oddelené kuchynské či kúpeľňové kúty alebo predsieň (hoci, keďže sú súčasťou bytu, nejde o príslušenstvo v „tradičnom zmysle“), a jednak priestory, ktoré sa nachádzajú mimo bytu a sú určené vlastníkom domu na to, aby boli s bytom trvale užívané (slúžia na uspokojenie potreby bývania), ako napr. pivnica, pivničná kója, skladová komora, dreváreň alebo kôlna (porovnaj Fekete, I.: Občiansky zákonník 1, Veľký komentár, Bratislava: Eurokódex 2011, str. 592 - 593). Príslušenstvom bytu je preto aj časť priestoru v prístrešku domu, užívaná nájomcom, resp. neskôr vlastníkom bytu už pri nadobudnutí bytu do vlastníctva a slúžiaca (obdobne ako pivnica či pivničná kója) na uskladňovanie vecí.

Keďže príslušenstvo bytu zdieľa právny režim bytu, ktorý je výlučným vlastníctvom vlastníkov bytov, nemôže byť predmetom ich rozhodovania podľa § 14 ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z, a to aj keď sa nachádza mimo bytu v priestoroch (napr. v pivničných priestoroch, chodbových priestoroch alebo v prístrešku), ktoré sú inak spoločné (spoločné časti domu alebo príslušenstvo domu), a ktoré ako celok môžu byť predmetom takéhoto rozhodovania (napr. ak ide o ich modernizáciu, rekonštrukciu, prestavbu a pod.).

V prejednávanvej veci bolo zo skutkového hľadiska zistené, že žalobcovia a žalovaní sú vlastníkami bytov v bytovom dome majúcom štyri byty (žalobcovia ako manželia sú vlastníkami bytu č. X.) a zároveň sú spoluvlastníkmi spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku zastavaného domom, a to žalobcovia spolu v jednej štvrtine spoluvlastníckeho podielu a každý zo žalovaných tiež v jednej štvrtine spoluvlastníckeho podielu. Dom bol vybudovaný v roku 1921 a po jeho výstavbe bol k nemu pristavaný murovaný prístrešok s drevenou strechou, ktorý slúžil obyvateľom domu na uskladňovanie tuhého paliva. Po zmene spôsobu vykurovania domu začali prístrešok využívať jednotliví vlastníci bytov na uskladňovanie rôznych predmetov. Priestor v prístrešku bol pôvodnými nájomníkmi bytov rozdelený na štyri časti – kobky, z ktorých ku každému bytu prináležala jedna kobka, pričom vlastník domu voči tomu nemal námietky. Žalobcovia

užívali kobku od roku 1971, kedy sa stali nájomníkmi bytu, ktorý v roku 1994 odkúpili do svojho vlastníctva. V kúpnej zmluve kobka výslovne uvedená nebola. Rozdelenie priestoru prístrešku na kobky bolo nájomníkmi a neskôr vlastníkami bytov rešpektované od samého začiatku.

Podľa názoru dovolacieho súdu zistený skutkový stav umožňuje záver, že kobka v prístrešku užívaná žalobcami spĺňa definičné znaky príslušenstva bytu v zmysle § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Bola a je určená na trvalé užívanie bytu žalobcov, teda na uspokojenie potreby ich bývania, ku ktorej z povahy veci patrí aj uskladňovanie nimi používaných a užívaných vecí. Jej užívanie žalobcami trvajúce niekoľko desiatok rokov bolo rešpektované pôvodným vlastníkom domu i jeho pôvodnými nájomníkmi a neskôr vlastníkami bytov bez akéhokoľvek spochybňovania. Nadobudnutím bytu do vlastníctva nadobudli žalobcovia aj kobku ako jeho príslušenstvo, a to napriek tomu, že nebola v zmluve o kúpe bytu výslovne uvedená. Ako už totiž bolo uvedené príslušenstvo bytu zdieľa právny režim bytu. Kobka ako príslušenstvo bytu žalobcov, ktorý je ich výlučným (bezpodielovým) vlastníctvom, preto nemohla byť predmetom rozhodovania vlastníkov bytov v dome podľa § 14 ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z. Pokiaľ sa tak stalo a pokiaľ výsledkom tohto postupu bolo vylúčenie žalobcov z užívania kobky, došlo tým k zásahu do ich vlastníckeho práva.

I keď žaloba o neplatnosť rozhodnutia vlastníkov bytov v zmysle § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. je špeciálnym právnym prostriedkom ochrany prehlasovaného vlastníka bytu v súvislosti s rozhodovaním vlastníkov bytov o predmete ich spoluvlastníctva, teda o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku, nič nebráni súdu (súd nie je viazaný právnou kvalifikáciou nároku v žalobe), aby ju s prihliadnutím na zistený skutkový stav považoval za právny prostriedok ochrany vlastníckeho práva. Za právny prostriedok ochrany vlastníka sa okrem vindikačnej a negatívnej žaloby považuje aj určovacia žaloba, ak na požadovanom určení je daný naliehavý právny záujem.

Dovolací súd len pre úplnosť poznamenáva, že ustanovenie § 19 ods. 1 vety prvej zákona č. 182/1993 Z. z., na ktoré poukazoval generálny prokurátor, nebolo pre posúdenie veci právne relevantné, pretože sa týka otázky iného určenia predmetu, rozsahu, prípadne aj subjektov spoluvlastníctva v dome. O takúto otázku v preskúmvanej veci zjavne nešlo, preto

interpretácia tohto ustanovenia by presiahla rámec dovolacieho konania a nebola potrebná. Napriek tomu, mimoriadne dovolanie generálneho prokurátora vyčítajúce súdom v základnom konaní nesprávne právne posúdenie veci bolo dôvodné, aj keď ako výsledok inej právnej argumentácie predostretej dovolacím súdom. Rovnako pre správne právne posúdenie veci nebolo rozhodujúce, či prístrešok má povahu príslušenstva domu (takto ho posudzovali súdy, pričom generálny prokurátor tento ich záver nespochybnil) alebo či je spoločnou časťou domu ako jeho stavebná súčasť.

So zreteľom na uvedené dovolací súd podľa § 243b ods. 1 O. s. p. v spojení s § 243i ods. 2 O. s. p. rozsudky súdov v základnom konaní v napadnutých častiach ako aj súvisiace uznesenia o trovách konania zrušil a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie. V novom rozhodnutí rozhodne súd, ktorému sa vec vracia, aj o trovách pôvodného ako i dovolacieho konania.

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

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 26. novembra 2014

**JUDr. Rudolf Čirč, v.r.
predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: Zuzana Pudmarčíková