



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Rudolfa Čirča a sudcov JUDr. Daniely Švecovej a JUDr. Ivana Machyniaka v právnej veci žalobkyne **D.**, bývajúcej v H.H., zastúpenej advokátskou kanceláriou F., so sídlom v Š.Š., v mene ktorej koná ako konateľka advokátka J., proti žalovanému **L.**, bývajúcemu v H.H., zastúpenému advokátskou kanceláriou A. o., v mene ktorej koná ako konateľ advokát J., **o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti**, vedenej na Okresnom súde Galanta pod sp. zn. 15 C 242/2008, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Trnave z 28. januára 2013 sp. zn. 23 Co 357/2011 takto

r o z h o d o l :

Dovolanie žalovaného **z a m i e t a**.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni náhradu trov dovolacieho konania 81,46 eur na účet jej zástupkyne do troch dní.

O d ô v o d n e n i e :

Žalobou podanou na Okresnom súde Galanta 10. 11. 2008 sa žalobkyňa domáhala voči žalovanému určenia, že je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti - rodinného domu súp. č. X., postavenému na pozemku parc. č. X.X. zapísanému v katastri nehnuteľností pre kat. úz. Š. na liste vlastníctva č. X., a to v jednej polovici spoluvlastníckeho podielu. Uviedla, že so žalovaným uzavrela dňa 6. 10. 2007 manželstvo, pričom pred uzavretím manželstva žili spolu asi štyri roky v druhovskom pomere a v tejto dobe začali na pozemku vo vlastníctve

žalovaného s výstavbou rodinného domu (ďalej len „dom“) s tým, že dom spoločne vytvorila, spoločne ho budú užívať a bude v ich spoluvlastníctve v rovnakých podieloch.

Okresný súd Galanta (ďalej aj „súd prvého stupňa“ alebo „prvostupňový súd“) rozsudkom z 11. októbra 2011 č. k. 15 C 242/2008-490 žalobu zamietol a rozhodol aj o trovách konania. Zamietnutie žaloby odôvodnil tým, že medzi účastníkmi došlo síce k uzavretiu dohody o spoločnej výstavbe domu, no tento právny úkon je neplatný pre neurčitosť spočívajúcu v absencii jasného vymedzenia spôsobu podieľania sa účastníkov na financovaní spoločne budovanej nehnuteľnosti. Poukázal tiež na to, že z výpovedí svedkov i žalobkyne vyplynulo, že spoluvlastnícky podiel v jednej polovici mala nadobudnúť až po dokončení výstavby domu, a to darovaním od žalovaného. Konštatoval aj nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobkyne na požadovanom určení z dôvodu, že jej zámerom nie je nadobudnúť právo spoluvlastníka, ale domôcť sa finančnej náhrady za spoluvlastnícky podiel. Vyslovil názor, že žalobkyňa mala podať žalobu na plnenie – zaplatenie hodnoty spoluvlastníckeho podielu.

Krajský súd v Trnave (ďalej len „odvolací súd“) na odvolanie žalobkyne rozsudkom z 28. januára 2013 sp. zn. 23 Co 357/2011 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že určil, že žalobkyňa a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti – rodinného domu súp. č. X., postavenému na pozemku parc. č. X.X. druh stavby rodinný dom s garážou, zapísanému v katastri nehnuteľností pre kat. úz. H. na liste vlastníctva č. X., a to každý v jednej polovici. Zároveň rozhodol o povinnosti žalovaného zaplatiť žalobkyňi náhradu trov konania 132,69 eur a 1 965,45 eur na účet jej zástupkyne do troch dní od právoplatnosti rozsudku, a v rovnakej lehote zaplatiť aj náhradu trov štátu 7,68 eur na účet súdu prvého stupňa. Zmenu prvostupňového rozsudku súdu odôvodnil nesprávnym právnym posúdením veci súdom prvého stupňa. Na rozdiel od prvostupňového súdu bol toho názoru, že pre platnosť dohody o spoločnej výstavbe domu nebolo potrebné, aby jej súčasťou bola aj dohoda o spôsobe financovania spoločne budovanej nehnuteľnosti. Pre jej platnosť bolo postačujúce, aby z jej obsahu bolo zrejmé, že účastníci chceli založiť spoluvlastnícky vzťah. Uviedol, že zo skutkových zistení vyvedených z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobkyňa a žalovaný sa dohodli na spoločnej výstavbe domu, v ktorom budú spoločne bývať. Aj s prihliadnutím na skutočnosť, že účastníci žili v druhovskom pomere od roku 1998, že ich spolužitie bolo harmonické a ich vzťah v čase výstavby domu vyústil do uzavretia manželstva, vyslovil záver, že sledovali zámer založiť podielové spoluvlastníctvo k domu.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný. Žiadal, aby dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zmenil a potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa, a aby mu zároveň priznal náhradu trov odvolacieho i dovolacieho konania. Dovolanie odôvodnil nesprávnym právnym posúdením veci odvolacím súdom v otázke platnosti dohody o spoločnej výstavbe domu, a nesprávnosťou skutkových záverov, z ktorých tento súd vychádzal. Poukazoval na to, že z výpovede samotnej žalobkyne ako i z výpovedí niektorých svedkov vyplynulo, že žalobkyňa mala získať spoluvlastnícky podiel k domu v jednej polovici až po jeho dokončení darovaním. Za nesprávne právne posúdenie veci označil aj to, že odvolací súd nekonštatoval nedostatok naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe, hoci je zrejmé, že žalobkyňa nemá záujem užívať dom a správať sa ako spoluvlastníčka, ale má záujem získať hodnotu zodpovedajúcu spoluvlastníckemu podielu, teda získať takéto plnenie.

Žalobkyňa vo vyjadrení k dovolaniu navrhla tento mimoriadny opravný prostriedok ako neopodstatnený zamietnuť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky konajúci podľa § 10a ods. 1 O. s. p. ako súd dovolací (ďalej aj „dovolací súd“) po zistení, že dovolanie bolo podané proti právoplatnému rozsudku odvolacieho súdu oprávnenou osobou (účastníkom konania) v zákonnej lehote (§ 240 ods. 1 O. s. p.) a že ide o rozsudok, proti ktorému je prípustné (§ 238 ods. 1 O. s. p.), preskúmal rozsudok odvolacieho súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a dospel k záveru, že dovolanie žalovaného nie je dôvodné.

Dovolací súd predovšetkým z úradnej povinnosti skúmal existenciu väd konania taxatívne vymedzených v ustanovení § 237 O. s. p. a iných väd, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Zistil, že z obsahu spisu žiadne takéto vady nevyplývajú.

Následne sa zaoberal správnosťou napadnutého rozsudku z hľadiska uplatneného dovolacieho dôvodu, a to správneho právneho posúdenia veci. Nesprávnym právnym posúdením veci treba rozumieť nesprávnu aplikáciu hmotného práva na zistený skutkový stav alebo jeho nesprávny výklad, ktorý má za následok nesprávne rozhodnutie. V rámci dovolacieho dôvodu, ktorým je nesprávne právne posúdenie veci, dovolací súd skúma,

či zistený skutkový stav umožňoval, resp. neumožňoval právny záver, ku ktorému dospel odvolací súd.

V preskúmvanej veci bolo zo skutkového hľadiska zistené, že darovacou zmluvou z 11. 9. 2004 nadobudol žalovaný vlastnícke právo k pozemku parc. č. X.X. zapísanému v katastri nehnuteľností pre kat. úz. H. na liste vlastníctva č. X., už v tomto období existoval medzi žalovaným a žalobkyňou partnerský vzťah, dňa 11. 10. 2004 bolo na meno žalobcu vydané stavebné povolenie na výstavbu rodinného domu na pozemku parc. X.X. na stavbe domu sa podieľali obaja účastníci, k výstavbe základných konštrukčných prvkov rodinného domu došlo ešte pred uzavretím manželstva účastníkov, ktoré bolo uzavreté 6. 10. 2007, kolaudačné rozhodnutie na dom bolo vydané 7. 4. 2008, a na základe rozhodnutia o pridelení súpisného čísla stavby, vydaného 7. 5. 2008 na meno žalovaného, bol v katastri nehnuteľností zapísaný ako vlastník domu žalovaný. Súčasťou skutkového stavu zisteného súdom prvého stupňa boli aj skutkové zistenia, ktoré vyplynuli z výpovedí svedkov, a to svedka M. – „z komunikácie účastníkov vyplývalo, že majú záujem spoločne stavať dom“, svedkyne M. – „žalovaný vyhlásil, že len čo sa dom skolauduje, polovicu daruje žalobkyňi“, svedka M. – „účastníci pri každej príležitosti rozprávali, že po ukončení výstavby budú spoluvlastníkmi rodinného domu“, svedkyne P. – „žalovaný osobne pred ňou deklaroval spoluvlastníctvo žalobkyne k nehnuteľnosti“, svedkyne S. – „pred ňou účastníci uviedli, že stavať dom budú pol na pol“, svedkyne E. – „mala vedomosť, že účastníci začali spolu stavať rodinný dom, pričom tento mal byť v ich spoluvlastníctve“ aj rodičia žalovaného sa vždy vyjadrovali, že účastníci stavajú rodinný dom spoločne ... sám žalovaný povedal, že každý bude vlastniť polovicu“ a svedka M. – „medzi účastníkmi bola ústna dohoda, že keď sa dom dostavia, každý bude spoluvlastníkom v jednej polovici“.

Od skutkového stavu zisteného v konaní pred súdom prvého stupňa, najmä od podstatného skutkového záveru, ku ktorému dospel prvostupňový súd, a to že medzi účastníkmi došlo k dohode o spoločnej výstavbe domu, sa odvolací súd neodklonil, ale naopak dôsledne z neho vychádzal. Zmenu rozsudku súdu prvého stupňa odôvodnil nesprávnym právnym posúdením veci prvostupňovým súdom v otázke platnosti či neplatnosti tejto dohody. Na rozdiel od súdu prvého stupňa, ktorú ju považoval za neplatnú z dôvodu neurčitosti, keďže z jej obsahu nevyplývalo akým spôsobom sa každý z účastníkov bude podieľať na financovaní spoločne budovanej nehnuteľnosti, odvolací súd vyslovil záver, že bola uzavretá platne, pretože pre jej platnosť sa uvedená náležitosť nevyžaduje. Uviedol, že

pre posúdenie otázky vzniku podielového spoluvlastníctva k stavbe postavenej spoločnou činnosťou viacerých osôb je rozhodujúca dohoda medzi nimi, ktorá nemusí mať písomnú formu, no z obsahu ktorej musí byť zrejmé, že jej účastníci aj s prihliadnutím na ďalšie okolnosti sledovali zámer založiť podielové spoluvlastníctvo k stavbe.

Vyššie uvedený právny záver odvolacieho súdu je správny a zodpovedá ustálenej judikatúre, podľa ktorej dohoda o založení spoluvlastníckych vzťahov k domu alebo inej stavbe postavenej spoločnou činnosťou viacerých osôb nemusí byť písomná a nie je ani potrebné, aby sa v nej účastníci vopred dohodli o veľkosti spoluvlastníckych podielov, no z obsahu ktorej musí byť zrejmé, že účastníci chceli založiť podielové spoluvlastníctvo k stavbe (por. rozsudok Najvyššieho súdu SSR z 23. 4. 1982 sp. zn. 2 Cz 13/82 – R 16/83, a rovnako uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 18. 10. 2008 sp. zn. I. ÚS 300/08). Dovolací súd k tomu považuje za potrebné uviesť, že spoluvlastníctvo k stavbe vzniknutej spoločnou činnosťou viacerých osôb môže vzniknúť aj v prípade, ak takéto osoby neuzavreli o vlastníctve k novej stavbe žiadnu dohodu. Je tomu tak preto, že vlastníctvo k novo zhotovenej stavbe nadobúda ten, kto stavbu uskutočnil s (právne relevantne prejavovým) úmyslom mať ju pre seba (stavebník), pričom nie je rozhodujúce, komu bolo adresované rozhodnutie o stavebnom povolení. Ak stavbu vykonáva viac osôb, ktoré o vlastníctve k novej stavbe neuzavreli žiadnu dohodu, pričom z okolností veci nie je zrejmé, že malo ísť o stavbu vo vlastníctve len niektorých z týchto osôb, stavebníkmi sú všetky tieto osoby, ktoré sa stávajú podielovými spoluvlastníkmi stavby (por. rozsudky Najvyššieho súdu Českej republiky z 5. 11. 2002 sp. zn. 22 Cdo 1174/2001 a z 25. 6. 2007 sp. zn. 22 Cdo 2258/2007).

Pokiaľ v preskúmvanej veci odvolací súd komplexne posúdil vzťahy medzi účastníkmi, žijúcimi v čase stavby domu spolu ako druh a družka, a s prihliadnutím na ich dobrý a trvalý partnerský vzťah, ktorý vyústil do uzavretia manželstva a plánovania si spoločného bývania, vyslovil záver, že dohodou o spoločnej výstavbe domu sledovali zámer založiť spoluvlastníctvo k stavbe, bol aj tento jeho právny záver správny a zodpovedajúci výsledkom vykonaného dokazovania. Správnosť tohto záveru nebola spôsobilá spochybniť dovolacia námietka žalovaného, že z výpovede samotnej žalobkyne ako i z výpovedí niektorých svedkov vyplynulo, že žalobkyňa mala získať spoluvlastnícky podiel k domu v jednej polovici až po jeho dokončení darovaním. Uvedeným vyjadreniam nebolo možné pripisovať striktný právnický význam, pretože od osôb účastných na bežnej spoločenskej

komunikácii, ktoré nemajú právnické vzdelanie, nemožno vyžadovať presnú znalosť podmienok a spôsobu zápisu spoluvlastníckeho práva k novo zhotovenej stavbe do katastra nehnuteľností. Naopak, práve tieto vyjadrenia (citované ako vyjadrenia niektorých svedkov na str. 4 tohto rozsudku), posudzované v kontexte všetkých zistených okolností, potvrdzovali vôľu účastníkov založiť spoluvlastníctvo k stavbe od jej vzniku, a to v rovnakých podieloch, a následne realizovať aj zápis tejto skutočnosti v katastri nehnuteľností.

Zjavne neopodstatnenou bola i dovolacia námietka žalovaného o nedostatku naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe. Vychádzajúc z platnej právnej úpravy, týkajúcej sa zápisov vlastníckych práv v katastri nehnuteľností, bol podľa názoru dovolacieho súdu naliehavý právny záujem žalobkyne na určovacej žalobe daný bez ďalšieho potrebou zosúladenia skutočného stavu existencie spoluvlastníctva k nehnuteľnosti so stavom zapísaným v katastri nehnuteľností.

So zreteľom na uvedené dovolací súd dovolanie žalovaného smerujúce proti správne mu rozsudku odvolacieho súdu zamietol (§ 243b ods. 1 O. s. p.).

Žalobkyni úspešnej v dovolacom konaní priznal náhradu trov tohto konania (§ 142 ods. 1 v spojení s § 243c O. s. p.) pozostávajúcich z odmeny jej právnej zástupkyne za vyjadrenie k dovolaniu v sume 60,07 Eur (§ 11 ods. 1 písm. c/ vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v platnom znení), z režijného paušálu 7,81 Eur (jedna stotina výpočtového základu v zmysle § 16 ods. 3 uvedenej vyhlášky) a z DPH 13,58 (20 percent), t.j. spolu vo výške 81,46 Eur.

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

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

V Bratislave 29. apríla 2015

Za správnosť vyhotovenia:
Zuzana Pudmarčíková

JUDr. Rudolf Čirč, v.r.
predseda senátu