

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	8Cdo/5/2023
Identifikačné číslo spisu:	0020202518
Dátum vydania rozhodnutia:	26.11.2024
Meno a priezvisko:	JUDr. Ivan Rumana
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2024:0020202518.1

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 žalobcov: 1/ C.. X. L.Š., nar. X.L. XXXX, V. F., U. XX/XX, 2/ C.. U. U., nar. XX.L. XXXX, V. U., R. XXXX/XX, obaja zastúpení JUDr. Lukášom Holodňákom, advokátom, Michalovce, Kpt. Nálepku 8 proti žalovanému: F. V., nar. X.U. XXXX, Z. V. U., V. XXX/X, prechodne bytom U., D. U. X, právne zastúpený Mgr. Ivanou Hačkovou, advokátkou, Sobrance, Kúpeľská 66, o určení, že nehnuteľnosť patrí do podielového spoluvlastníctva, vedeného pod sp.zn. 16C/42/2020 na Okresnom súde v Michalovciach, v konaní o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo dňa 23. februára 2023, č.k. 3 Co/109/2022-202, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a .

Žalobcom 1/ a 2/ priznáva proti žalovanému nárok na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100%.

Odôvodnenie

1. Krajský súd v Košiciach (ďalej len „odvolací súd“) napadnutým rozsudkom potvrdil rozsudok Okresného súdu Michalovce zo dňa 26.novembra 2021, č.k. 16C/42/2020-162 (ďalej len „súd prvej inštancie“), ktorým určil, že nehnuteľnosť, a to rozostavaná stavba rodinného domu postavená na parcele reg. C č. XXX/X-záhraďa o výmere 810 m² evidovanej na LV č. XXX, obec B., kat. úz. B., ktorá rozostavaná stavba rodinného domu bola zároveň zameraná geometrickým plánom I., vyhotoveným C.. U. M. T., so sídlom F., dňa 14.8.2018, ktorý bol autorizačne overený dňa 14.8.2018 a úradne overený dňa 22.8.2018 pod č. GI-485/2018, ktorý geometrický plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozsudku, a v rámci ktorého je táto rozostavaná stavba zameraná ako stavba postavená na parcele reg. č. XXX/X. - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 110 m², kat. úz. B., patrí do podielového spoluvlastníctva žalobcov v 1/ a 2/ rade s výškou spoluvlastníckeho podielu 1/2-ica z celku u každého zo žalobcov v 1/ a 2/ rade. Súd prvej inštancie ďalej priznal žalobcom 1/ a 2/ proti žalovanému náhradu všetkých účelne vynaložených trov. Odvolací súd priznal žalobcom 1/ a 2/ proti žalovanému náhradu

trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

2. Súd prvej inštancie dokazovaním zistil, že žalobcovia 1/ a 2/ uzavreli kúpnu zmluvu s predávajúcou X. M., E.. P. a to dňa 18.12.2019, na základe ktorej, kúpili od predávajúcej do svojho podielového spoluvlastníctva, každý v 1/2 -ici nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXX v k.ú. B., ako parc. reg. „C“ č. XXX/4 - záhrady o výmere 810 m² a zároveň kúpili rozostavanú stavbu rodinného domu bez súpisného čísla, ktorá nie je doposiaľ evidovaná v katastri nehnuteľnosti a ide o rozostavaný rodinný dom na parc. č. XXX/X, ako samostatne stojaci objekt s jedným nadzemným podlažím. Bolo tiež preukázané, že X. M., nadobudla parc. reg. „C“ č. XXX/X - záhradu o výmere 810 m², od žalovaného kúpnu zmluvou zo dňa 24.4.2018, pričom v čase kúpy na predmetnom pozemku boli postavené základy stavby rodinného domu. Keďže v zmysle ustálenej súdnej praxe, ak sa na pozemku nachádzajú iba základy stavby, sú súčasťou hlavnej veci, teda tohto pozemku. Uvedené vyplýva, okrem iných aj z rozsudku NS ČR zo dňa 5.2.2002 sp. zn. 22Cdo/2534/2000, v zmysle ktorého, pre posúdenie okamihu vzniku stavby, ako veci je rozhodný okamih, v ktorom je stavba vybudovaná minimálne do takého štádia, od ktorého počínajú všetky ďalšie stavebné práce, smerujúce už k dokončeniu takto druhovo aj individuálne určenej veci. Týmto minimálnym okamihom je u nadzemných stavieb, stav, keď je už jednoznačne a nezameniteľným spôsobom zrejmé, aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. Od tohto okamihu, v ktorom sa už vytvorili aj vlastnícke práva k stavbe, sú pre takto vytvorenú oblasť vlastníckych vzťahov všetky ďalšie stavebné práce bezvýznamné. Vzhľadom na uvedené, neobstojí námietka žalovaného o tom, že je doposiaľ vlastníkom rozostavanej stavby rodinného domu. Podľa neho nikdy neprestal byť vlastníkom základov predmetnej stavby, keďže predal X. M. iba pozemok. V konaní nebolo sporné, že v čase predaja pozemku zo strany žalovaného pre X. M., na pozemku existovali iba základy stavby rodinného domu, čo napokon potvrdil vo svojej výpovedi aj žalovaný a tiež to vyplýva z čestného prehlásenia kupujúcej X. M., ktorá prehlásila, že v čase kúpy boli na pozemku robené iba základové pásy, a všetky ďalšie stavebné práce už boli vykonávané v jej mene, na jej účet. Vychádzajúc z uvedeného, súd ustálil, že X. M. sa stala riadnou vlastníčkou, nielen pozemku, ale aj základov stavby rodinného domu, ktoré sa na predmetnom pozemku v čase kúpy nachádzali a teda, ak takto pozemok následne predala žalobcom v 1/ a 2/ rade, ako kupujúcim - v tom čase už boli stavebné práce na rozostavanom dome vo vyššom stupni, ktoré boli realizované zo strany novej vlastníčky, teda X. M., preto sa žalobcovia stali riadnymi vlastníkmi rozostavanej stavby rodinného domu na predmetnom pozemku a takto je to uvedené aj v samotnej kúpnej zmluve, ktorú uzavreli žalobcovia s X. M.. Pokiaľ totiž existovala medzi žalovaným a X. M. nejaká, či už ústna alebo písomná dohoda o tom, že potom ako X. M. od žalovaného kúpila pozemok so základmi domu, on bude pre ňu realizovať stavbu tohto rodinného domu, ide už o právny vzťah vyplývajúci zo zmluvy o dielo, ktorý existuje medzi žalovaným a X. M.. Pokiaľ teda, žalovaný plnil X. M. tým spôsobom, že pre ňu realizoval stavbu tohto rodinného domu, môže sa domáhať zaplatenia ceny za toto dielo od X. M. alebo si vo vzťahu k nej uplatní nárok na náhradu škody, ktorý jej takto vznikol. Súd prvej inštancie nárok žalobcov 1/ a 2/ právne kvalifikoval podľa § 132 ods. 1,2 a § 133 ods.1, 2 Občianskeho zákonníka ako nadobudnutie na základe zmluvy.

3. Odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods.2 CSP s tým, že sa v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením napadnutého rozsudku a skonštatoval správnosť jeho dôvodov. Na doplnenie uviedol, že aj podľa názoru odvolacieho súdu stavba ako samostatný predmet právnych vzťahov (ako vec v právnom zmysle) vzniká v okamihu, v ktorom je vybudovaná minimálne do takého štádia (rozsahu), od ktorého všetky ďalšie stavebné práce smerujú už k dokončeniu takto druhovo a individuálne určenej veci. K tomu u nadzemných stavieb spravidla dochádza za vytvorenia stavu, kedy je už jednoznačne a nezameniteľným spôsobom zrejmé aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného poschodia. Keďže z hľadiska občianskeho práva môže byť problematické presne stanoviť okamih vzniku (či naopak zániku) stavby, je takéto posudzovanie nutné odvíjať z vyššie uvedených pravidiel a prihliadať ku všetkým okolnostiam individuálneho prípadu. Súd prvej inštancie dostatočne ozrejmil svoje úvahy o neexistencii rozostavanej stavby ako samostatnej veci v právnom slova zmysle v čase realizácie kúpnej zmluvy zo dňa 24.4.2018, z čoho vyplýva záver, že ak nie je rozostavaná stavba samostatnou vecou v právnom zmysle slova, je súčasťou pozemku, na ktorom sa nachádza, pričom pre súčasť veci platí, že táto úplne zdieľa právny osud hlavnej veci. Hlavná vec (pozemok) a jej súčasť tak tvoria jedinu vec alebo celok, ktorý je v dôsledku toho i podrobený jednotnému právnemu režimu. V dôsledku toho sa

potom právne úkony a nimi založené práva a vzniknuté povinnosti, ktorých predmetom je určitá hlavná vec, sa vzťahujú i na všetky jej súčasti. Súčasť hlavnej veci tak prechádza na nadobúdateľa hlavnej veci bez ďalšieho, t.j. aj vtedy, ak nie je takto výslovne uvedená a identifikovaná v zmluve o prevode hlavnej veci.

4. Odvolací súd konštatoval, že žalovaný nepreukázal bez akýchkoľvek pochybností, že kúpna zmluva zo dňa 24.4.2018 sa týkala výlučne pozemku a že stavba, ako vec v právnom slova zmysle do nej zahrnutá nebola. Aj z prehlásenia X. M.U. z 5.2.2021 (na č.l. 139 súdneho spisu) vyplýva, že kúpnu zmluvou uzavretou so žalovaným nadobudla do vlastníctva okrem parc. č. XXX/X aj „rozostavanú stavbu rodinného domu“, zrealizovanú výlučne v rozsahu čo do základových pásov, keď v stavebných prácach už pokračovala ďalej ona. Naliehavý právny záujem žalobcov vyplýval zo skutočnosti, že žalobcovia požiadali Okresný úrad Michalovce - katastrálny odbor o zápis rozostavanej stavby do katastra nehnuteľností, avšak tento ich návrhu nevyhovел práve s prihliadnutím na námietky žalovaného tvrdiaceho, že vlastníkom rozostavanej stavby je on. Keďže medzi stranami sporu pretrvávala nezhoda v tom, kto je vlastníkom rozostavanej stavby, zvolená žaloba sa javí byť vhodným prostriedkom pre odstránenie tejto spornosti, pričom rozostavaná stavba medzitým po vykonaní ďalších stavebných prác je už spôsobilým predmetom určovacej žaloby. O tom, že žalovaný sa v skutočnosti necíti byť vlastníkom spornej rozostavanej stavby rodinného domu svedčí podporne jeho vyjadrenie obsiahnuté v zápisnici z výkonu štátneho stavebného dohľadu zo dňa 13.7.2018 (č.l. 135 súdneho spisu), kde bolo prešetrované dodržiavanie podmienok stavebného povolenia, kedy žalovaný uviedol, že „v súčasnosti už nie som vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti“.

5. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včas dovolanie z dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP, s tým, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu nebola ešte vyriešená. Žalovaný sa s výrokom odvolacieho súdu nestotožňuje, považuje ho za nesprávny. Žalovaný je presvedčený, že rozhodnutie súdu prvého stupňa bolo nesprávne a nezákonné a rozhodnutie súdu druhého stupňa vzhľadom na to, že bol potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa nemôže akceptovať a považuje aj rozhodnutie odvolacieho súdu jednoznačne za nesprávne.

6. Namietal, že odvolací súd uviedol, že stavba ako samostatný predmet právnych vzťahov (ako vec v právnom zmysle) vzniká v okamihu, v ktorom je vybudovaná minimálne do takého štádia (rozsahu), od ktorého všetky ďalšie stavebné práce smerujú už k dokončeniu takto druhovo a individuálne určenej veci. Ďalej podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie dostatočne ozrejmil svoje úvahy o neexistencii rozostavanej stavby ako samostatnej veci v právnom slova zmysle v čase realizácie kúpnej zmluvy zo dňa 24.4.2018, z čoho vyplýva záver, že ak nie je rozostavaná stavba samostatnou vecou v právnom zmysle slova, je súčasťou pozemku, na ktorom sa nachádza, pričom pre súčasť vecí platí, že táto úplne zdieľa právny osud hlavnej veci. Vychádzajúc z tvrdení a argumentácie odvolacieho súdu ako aj predošlých záverov súdu prvej inštancie je žalovaný presvedčený, že absentuje vyriešenie tejto právnej otázky zo strany Najvyššieho súdu. Vychádza pri tom okrem iného z toho, že tak súd prvej inštancie ako aj odvolací súd prijali rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, na ktoré sa odvolával prvostupňový súd, a ktoré v podstate prevzal aj odvolací súd bez toho, aby tieto svoje tvrdenia podložil rozhodnutím Najvyššieho súdu SR, ktoré by jeho závery potvrdilo a vnieslo tak istotu do neistých právnych vzťahov a zložitých právnych otázok, od ktorých sa odvíja vlastníctvo jednej či druhej strany. Z pohľadu žalovaného je dôležité vyriešiť otázku kedy je stavba súčasťou pozemku a kedy naopak je považovaná za samostatnú vec. Vzhľadom na absenciu takéhoto rozhodnutia, ktoré by jednoznačne potvrdzovalo závery odvolacieho súdu (prevzaté od súdu prvej inštancie) je postavenie žalovaného značne neisté. Žalovaný je presvedčený, že je výlučným vlastníkom spornej nehnuteľnosti a do jeho vlastníckeho práva bol vykonaný neprimeraný zásah, a to všetko bez opory v zákone či ustálenej judikatúre. Ďalej namietal záver odvolacieho súdu, keď uviedol, že o tom, že žalovaný sa v skutočnosti necíti byť vlastníkom spornej rozostavanej stavby rodinného domu svedčí podporne jeho vyjadrenie obsiahnuté v zápisnici z výkonu štátneho stavebného dohľadu zo dňa 13.7.2018 (č.l. 135 súdneho spisu), kde bolo prešetrované dodržiavanie podmienok stavebného povolenia, kedy žalovaný uviedol, že „v súčasnosti už nie som vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti“. V súvislosti s uvedeným považuje žalovaný za nutné dodať, že

spochybňuje obsahovo túto zápisnicu nakoľko je bežnou praxou voľne parafrázovať povedané pri takýchto a iných druhoch zápisníc. Zároveň v súvislosti s týmto dôkazom poukazuje na to, že pri tomto dohľade bol zo strany úradov práve opakovane upozornený, že stavebníkom je stále on, jemu bolo vydané stavebné povolenie a on nesie zodpovednosť za stavbu ako takú. Právo zo stavebného povolenia nikdy nepreviedol na kupujúcu. Čo odvolací súd nevzal do pri rozhodovaní do úvahy jednoducho neakceptoval, tak ako aj súd prvostupňový, žalobcami predložené rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, bez hlbšieho skúmania právnej otázky komu skutočne patrí vlastnícke právo spornej nehnuteľnosti. Navrhoval, aby dovolací súd zrušil napadnutý rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo dňa 23. februára 2023, č.k. 3 Co/109/2022-202 a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

7. Žalobcovia 1/ a 2/ v zastúpení advokátom vo vyjadrení zo dňa 10. júla 2023 k dovolaniu žalovaného uviedli, v danom prípade nedošlo ku naplneniu žiadneho z predpokladov prípustnosti dovolania zakotvených v ust. § 420 CSP ako ani v ust. § 421 CSP, a teda ani v ust. § 421 ods. 1 písm. b) CSP, o ktorý predpoklad prípustnosti dovolania opiera svoje dovolanie žalovaný ako dovolateľ. Žalobcovia 1/ a 2/ sú toho názoru, že aj v rámci judikatúry NS SR došlo k vydaniu rozhodnutí, v ktorých boli vyriešené právne otázky vzťahujúce sa na predmetný súdny spor v rozsahu, v akom bola táto otázka riešená v rozsudku NS ČR zo dňa 05.02.2002, sp. zn. 22Cdo/2534/2000, v zmysle ktorého „Pre posúdenie okamihu vzniku stavby ako veci je rozhodný okamih, v ktorom je stavba vybudovaná minimálne do takého štádia, od ktorého počínajúc všetky ďalšie stavebné práce smerujú už k dokončeniu takto druhovo aj individuálne určenej veci. Týmto minimálnym okamihom je u nadzemných stavieb, stav keď je už jednoznačne a nezameniteľným spôsobom zrejme aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. Od tohto okamihu, v ktorom sa už vytvorili aj vlastnícke práva k stavbe, sú pre takto vytvorenú oblasť vlastníckych vzťahov všetky ďalšie stavebné práce bezvýznamné“.

8. Vo vzťahu ku momentu, od ktorého sa stavba považuje za vec v právnom slova zmysle poukazovali na právny názor vyjadrený v rozsudku NS SR, sp. zn. 3Cdo 201/1996, v zmysle ktorého "Keď neboli v čase, keď došlo k uzatvoreniu manželstva, ešte vybudované na stavbe - rodinnom dome - prvky dlhodobej živnosti (hlavne zvislé a vodorovné konštrukčné prvky, konštrukcia strechy a schodište) a prípadne väčšina ostatných prvkov, ktoré stavbu charakterizujú ako vec v právnom slova zmysle, možno z toho spravidla vyvodiť, že do uzavretia manželstva nemohla vzniknúť vec, ktorá nepatrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ak bola potom dokončená za trvania manželstva. Z tohto hľadiska nie je rozhodujúce, na koho bolo vydané stavebné a kolaudačné rozhodnutie. Výdanie čiastočného rozsudku v konaní o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov neprichádza do úvahy“. Tento právny názor si NS SR ako dovolací súd osvojil a poukázal naň aj v rámci uznesenia NS SR zo dňa 25.08.2020, sp. zn. 3Cdo 161/2019.

9. Z vyššie uvedených judikátov NS SR je podľa žalobcov 1/ a 2/ zrejmé, že predmetná otázka už bola v rámci rozhodovacej praxe NS SR vyriešená, a to v obdobnom duchu, ako bola táto otázka vyriešená aj v rámci rozsudku NS ČR zo dňa 05.02.2002, sp. zn. 22Cdo/2534/2000, na ktorý v doterajšom priebehu súdneho sporu poukazovali žalobcovia 1/ a 2/, a ktorý právny názor konštatovali aj súd prvej inštancie s odvolacím súdom. V danom prípade existuje aj ďalšia právna otázka, ktorá už bola v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu vyriešená, a ktorá sa vzťahuje na daný súdny spor, konkrétne nadobudnutie vlastníckeho práva k súčasť veci. V tejto súvislosti poukazovali na právny názor vyjadrený v uznesení Najvyššieho súdu SR zo dňa 30.08.2012, sp. zn. 6 Cdo 18/2011, v zmysle ktorého „K námietke žalobcu spočívajúcej v tom, že odvolací súd nesprávne právne vec posúdil v otázke výkladu § 120 OZ, dovolací súd uvádza, že súčasťou veci podľa tohto zákonného ustanovenia je všetko, čo k nej podľa povahy náleží a nemôže byť oddelené bez toho, aby sa tým vec ako celok znehodnotila (znehodnotením veci treba rozumieť stav, keď hlavná vec v porovnaní so stavom pred oddelením jej súčasti, slúži síce pôvodnému účelu, ale menej kvalitne alebo mu už nemôže slúžiť vôbec). Súčasť veci nie je samostatnou vecou v právnom zmysle; zdieľa právny režim veci, ku ktorej patrí. Ak patrí k pozemku, musí byť na ňom umiestnená. Súčasť veci preto nemôže byť spôsobilým predmetom občianskoprávných vzťahov, pokiaľ zákonom nie je stanovené inak. To okrem iného znamená, že súčasť veci prechádza na nového nadobúdateľa aj vtedy, ak v zmluve o prevode takéto veci nie sú vôbec uvedené. Rovnako to platí aj pri nadobúdaní vlastníckeho práva rozhodnutím štátneho orgánu, resp. pri nadobúdaní vlastníctva napr.

udelením príklepu. okrem, ak z výroku rozhodnutia vyplýva, že sa rozhodnutie na súčasť veci nevzťahuje. Stavba, ako výsledok určitej stavebnej činnosti, ktorá je spôsobilá byť predmetom občianskoprávných vzťahov, nie je podľa § 120 ods. 2 OZ súčasťou pozemku. Súdna prax však považuje za súčasť pozemku aj niektoré vonkajšie úpravy na ňom umiestnené, predovšetkým oporné múry, záhradné vodovody, vodovodné a kanalizačné prípojky (podľa zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách je potrebné vychádzať z toho, že od 1.11.2002 už naďalej nie sú súčasťou pozemku, na ktorom sú umiestnené; tvoria samostatný predmet právnych vzťahov; zákon určuje aj kto je ich vlastníkom a upravuje prechod ich vlastníctva pri zmene vlastníctva k nehnuteľnosti), spevnené a odstavné plochy (napr. parkovisko). Súčasťou pozemku sú aj trvalé porasty. Súdna prax však za súčasť pozemku nepovažuje vedľajšie stavby, medzi ktoré patrí aj studňa, septik a oplatenie (súdna prax ich vždy považovala za príslušenstvo veci), ani cesty a rozvody elektriny. V posudzovanej veci odvolací súd dospel k správne mu záveru, že stavby inventúrne vedené v účtovníctve žalobcu ako hmotný investičný majetok, a to spevnené plochy, spevnené plochy príjazdovej cesty Lieskovec, vodovod a sadové úpravy sú súčasťou pozemku, na ktorom sú umiestnené. Za správny treba považovať aj jeho záver, že na žalovaného nadobudnutím vlastníckeho práva k pozemku, prešli spolu s pozemkom aj jeho vyššie vymenované súčasti a to aj vtedy, ak neboli uvedené v listine svedčiacej o nadobudnutí vlastníctva k pozemku a že užívaním týchto vecí žalovaným, od okamihu nadobudnutia vlastníctva k nim, nemohla žalobcovi vzniknúť žiadna majetková ujma. Potiaľ možno s rozhodnutím odvolacieho súdu súhlasí. V prípade septiku, studní, oplatenia, objazdovej cesty parc. č. X., zemných rozvodov elektriny, odvolací súd dospel k nesprávne mu záveru, že tieto sú súčasťou pozemku. Uvedené vedľajšie stavby (septik, studňa a oplatenie) treba považovať v zmysle § 121 OZ za príslušenstvo veci a ak sú pevne spojené so zemou (studňa vytvorená z betónových skruží, septik, ak nejde o nádrž z umelej hmoty alebo železnú nádrž) ide o veci nehnuteľné. Veci tvoriace príslušenstvo inej hlavnej veci majú, na rozdiel od súčasti veci, povahu samostatnej veci v právnom zmysle a teda môžu byť aj samostatným predmetom právnych vzťahov. V prípade, ak príslušenstvom hlavnej veci je nehnuteľnosť (vedľajšia stavba), je základným predpokladom, aby príslušenstvo prešlo spolu s hlavnou vecou na inú osobu, vyjadrenie vôle účastníkov právneho vzťahu, vykonať prevod aj tohto príslušenstva a to v písomnej forme. Ak takýto prejav vôle chýba (prejav vôle nebol vykonaný dostatočne určite a zrozumiteľne), príslušenstvo na nadobúdateľa hlavnej veci neprechádza. Obdobne to platí aj v prípade, ak dochádza k prechodu vlastníctva k hlavnej veci na základe rozhodnutia štátneho orgánu, resp. ak sa hlavná vec nadobúda na dražbe udelením príklepu".

10. Žalobcovia 1/ a 2/ v dovolacom konaní poukazovali na obsah spisu s tým, že na čl. 135 súdneho spisu sa nachádza zápisnica o výkone ŠSD. Po oboznámení sa s obsahom zápisnice o výkone ŠSD povereným zamestnancom stavebného úradu Obce B. zo dňa 13.07.2018, je možné dospieť ku záveru, že už pri výkone daného dohľadu bol prítomný aj žalovaný, čo vyplýva z obsahu danej zápisnice, pričom v rámci výkonu tohto stavebného dohľadu sa žalovaný pred správny orgán vyjadril, že už nie je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorej bol vykonávaný štátny stavebný dohľad, a to ku stavbe rodinného domu realizovanej na základe stavebného povolenia č. 1/2014 vydaného Obcou HO. ako príslušným stavebným úradom. Z uvedeného je teda zrejmé, že už ku dňu 13.07.2018 sa žalovaný pred správny orgán vyjadril, že nie je vlastníkom prejednávane ho rodinného domu realizovaného na parc, reg. „C“ č. XXX/X, kat. úz. B., ku ktorému sa žalobcovia v 1/ a 2/ domáhajú určenia vlastníckeho práva v predmetnom súdnom spore. Túto skutočnosť potvrdil žalovaný aj vlastnoručným podpisom. V prípade zápisnice o výkone ŠSD zo dňa 13.07.2018, ktorá sa nachádza na čl. 135 súdneho spisu, sa jedná o tzv. verejnú listinu, na ktorú je potrebné aplikovať ust. § 205 zák. č. 160/2015 Z. z. - CSP, podľa ktorého listiny vydané orgánmi verejnej moci v medziach ich právomoci, ako aj listiny, ktoré sú osobitným predpisom vyhlásené za verejné, potvrdzujú pravdivosť toho, čo sa v nich osvedčuje alebo potvrdzuje, ak nie je dokázaný opak. Popretie obsahu zápisnice o ŠSD zo dňa 13.07.2018, ktorá predstavuje de iure verejnú listinu, nemožno v zmysle platných právnych predpisov účinne vykonať tak, ako sa o to pokúša žalovaný - teda výlučne subjektívnym vyjadrením žalovaného učinieným bez akéhokoľvek dôkazu preukazujúceho pravdivosť tohto doposiaľ ničím nepreukázaného tvrdenia žalovaného. Z tohto dôvodu považujú žalobcovia v 1/ a 2/ námietky žalovaného k obsahu zápisnice o ŠSD zo dňa 13.07.2018 za účelové a ničím nepreukázané.

11. V prípade základov stavby rodinného domu, a to či už základových obvodových pásov alebo základovej dosky ako takej sa nejedná podľa názoru žalobcov v 1/ a 2./ o taký stupeň rozostavanosti stavby, v ktorom by sa stavba mohla považovať za samostatnú vec v právnom slova zmysle a jedná sa výlučne o súčasť hlavnej veci, a to v danom prípade pozemku - parc, reg. „C“ č. XXX/X, kat, úz. B.. Žalobcovia 1/ a 2/ poukazujú na tú skutočnosť, že napriek tomu, že žalovaný bol uvedený ako stavebník v stavebnom povolení obce B.é zo dňa 27.08.2014, č. 1/2014, kúpnu zmluvou zo dňa 24.04.2018 žalovaný ako predávajúci odpredal p. X. M., nar. XX.XX.XXXX ako kupujúcej nehnuteľnosť, a to novovytvorenú parcelu, reg. C č. 292/4 - záhrada o výmere 810 m2 spolu so súčasťou, a to základmi spornej stavby rodinného domu. Vklad údajov z tejto kúpnej zmluvy bol do katastra nehnuteľností povolený pod V - XXXX/XXXX, z. d. 18.07.2018, č.z.-36/18.

12. Poukazovali na to, že dňa 18.12.2019 došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi p. X. M.Ž., ako predávajúcou a žalobcami v 1/ a 2/ ako kupujúcimi. Vklad údajov z ktorej bol predmetom vkladového konania vedeného pod V 4565/2019 a na základe ktorej zmluvy mali žalobcovia 1/ a 2/ nadobudnúť do podielového spoluvlastníctva ako parcelu, reg. C č. XXX/X -záhrada o výmere 810 m2, evidovanú na LV č. XXX. kat, úz. B., tak aj spornú rozostavanú stavbu rodinného domu postavenú na tejto parcele.

13. Zároveň zdôraznili, že stupeň rozostavanosti stavby v rozsahu výlučne základových pásov v rozhodnom období potvrdil aj samotný žalovaný na pojednávaní konanom na súde prvej inštancie dňa 26.11.2021.

14. Žalobcovia 1/ a 2/ navrhovali, aby dovolací súd v súlade s ust. § 448 CSP za použitia ust. § 451 ods. 1 CSP rozsudkom zamietol dovolanie žalovaného zo dňa 01.06.2023 a priznal žalobcom 1/ a 2/ rade nárok na náhradu trov dovolacieho konania na úkor žalovaného ako dovolateľa v plnej výške.

15. 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. b) CSP

16. Podľa § 421 ods. 1, písm. b) 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, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

17. Žalobca nastolil právnu otázku. Namietal právny záver odvolacieho súdu, keď odvolací súd uviedol, že: „stavba ako samostatný predmet právnych vzťahov (ako vec v právnom zmysle) vzniká v okamihu, v ktorom je vybudovaná minimálne do takého štádia (rozsahu), od ktorého všetky ďalšie stavebné práce smerujú už k dokončeniu takto druhovo a individuálne určenej veci“. V danom prípade išlo o vyhodnotenie, či z hľadiska predmetu občianskoprávných vzťahov základy stavby osadené na pozemku možno považovať za samostatnú vec - za rozostavanú stavbu, na ktorú bolo vydané stavebným úradom stavebné povolenie, alebo ide o súčasť veci - pozemku v zmysle § 120 ods.1 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

18. Dovolací súd v prvom rade poukazuje na ust. § 120 ods.2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého: „stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku“. S ohľadom na uvedené ustanovenie dovolací súd považoval žalobcom nastolenú otázku za relevantnú od ktorej rozhodnutia záviselo rozhodnutie dovolacieho súdu.

19. Podľa § 119 ods.2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník účinný ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy dňa 24. apríla 2018: „Nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom“. Z uvedeného vyplýva, že základ tvorí spojnici medzi pozemkom a stavbou a je to teda to, čo

pozemok a stavbu pevne spája. V danom prípade bolo skutkovo nesporné, že na pozemku sa v čase uzavretia nachádzali iba základy bez stavby ako stavebnej konštrukcie. Pri neexistencii stavby, stavebné základy je možné právne kvalifikovať iba ako súčasť pozemku, pretože spĺňajú definíciu súčasti veci v zmysle § 120 ods.1 Občianskeho zákonníka: „Súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec funkčne neznehodnotila“. Podľa zásad elementárnej logiky oddeliť stavebný základ od stavebného pozemku napríklad vykopáním by viedlo k funkčnému znehodnoteniu stavebného základu na stavebnú sutinu (odpad) a pozemok by následne vyžadoval úpravu. Dovolací súd preto uzavrel, že: „Stavebné základy (bez nadzemnej stavebnej konštrukcie) postavené na pozemku nie sú samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov vo forme rozostavanej stavby, ale ide o súčasť stavebného pozemku“.

20. So zreteľom na uvedené najvyšší súd dovolanie žalovaného zamietol podľa § 448 CSP.

21. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd rozhodol v zmysle § 453 ods. 1 CSP tak, že úspešným žalobcom 1/ a 2/ v dovolacom konaní priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu (§ 255 ods. 1 CSP).

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.