



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Sakálovej a sudcov JUDr. Ľubora Šeba a JUDr. Mariána Sluka PhD., v právnej veci žalobcov : **1/ M. R.**, bývajúcej v D.B., **2/ J. R.**, bývajúceho v D.B., **3/ M. L.**, bývajúceho v D.B., **4/ E. R.**, bývajúcej v D.B., **5/ D. V.**, bývajúcej v D.B., **6/ J. R.**, bývajúceho v D.B., **7/ B. R.**, bývajúcej v D.B., **8/ J. C.**, bývajúceho v D.B., **9/ M. C.**, bývajúcej v D.B., **10/ E. K.**, bývajúceho v D.B., **11/ R. K.**, bývajúcej v D.B., **12/ I. F.**, bývajúceho v D.B., **13/ J. S.**, bývajúcej v D.B., **14/ F. H.**, bývajúceho v D.B., **15/ D. H.**, bývajúcej v D.B., **16/ T. P.**, bývajúceho v D.B., **17/ M. P.**, bývajúcej v D.B., **18/ M. K.**, bývajúcej v D.B., **19/ E. S.**, bývajúcej v B., **20/ E. K.**, bývajúceho v B., **21/ V. H.**, bývajúceho v B., **22/ Ing. M. H.**, bývajúcej v B., **23/ P. Ž.**, bývajúceho v B., **24/ O. Ž.**, bývajúcej v B., **25/ M. V.**, bývajúceho v B., **26/ Ing. J. K.**, bývajúceho v B., **27/ M. K.**, bývajúcej v B., **28/ V. Č.**, bývajúceho v B., **29/ E. Č.**, bývajúcej v B., **30/ M. S.**, bývajúcej v B., **31/ V. B.**, bývajúcej v B., **32/ C. O.**, bývajúceho v B., **33/ M. K.**, bývajúceho v B., **34/ Ľ. P.**, bývajúceho v B., **35/ H. P.**, bývajúcej v B., zastúpených JUDr. A. K., advokátkou so sídlom v B., proti žalovaným : **1/ J. V.**, bývajúcemu v B., **2/ H. V.**, bývajúcej v B., o **vypratanie nehnuteľnosti**, vedenej na Okresnom súde Bratislava II pod sp. zn. 19 C 344/2000, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 11. decembra 2007 sp. zn. 8 Co 134/2006 takto

r o z h o d o l :

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

Žalovaným náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

Odôvodnenie

Žalobcovia ako vlastníci bytov a nebytových priestorov a spoluvlastníci spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, nachádzajúceho sa v B. a na D. sa žalobou domáhali vypratania garáže o výmere X. m², nachádzajúcej sa na prízemí bytového domu v B., stavebne a funkčne spojenej s bytom č. X., ktorého vlastníkmi sú žalovaní (ďalej len „garáž“), a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku z titulu vypovedania zmluvy o nájme nebytových priestorov a uplynutia trojmesačnej výpovednej lehoty.

Okresný súd Bratislava II prvým rozsudkom z 9. decembra 2003, č.k. 19 C 344/2000-136 žalobu zamietol. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil § 135 ods. 2 druhá veta Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“). Vychádzal z rozhodnutí vydaných príslušným orgánom a dospel k záveru, že tým, že stavebný úrad vydal stavebné rozhodnutie na vykonanie stavebných úprav bytovej jednotky č. X. a následne kolaudačným rozhodnutím jej užívanie povolil (pozn. po úprave rozšírenej o obytný priestor, šatník, chodbu a garáž), tento priestor sa stal príslušenstvom bytu č. X.. Žalovaní ako nájomcovia tohto bytu požiadali o prevod takto skolaudovaného bytu do svojho vlastníctva, do ktorého im mal byť prevedený byt vrátane garáže, čo im však B. (ďalej len „bytové družstvo“) neumožnilo a bez právneho dôvodu garáž svojvoľne prekvalifikovalo na spoločný priestor a previedlo do spoluvlastníctva žalobcov. Vzhľadom na uvedené okresný súd potom úpravu zmluvou o nájme nebytových priestorov považoval za nadbytočnú.

Krajský súd v Bratislave na odvolanie žalovaných uznesením zo 17. mája 2005 sp. zn. 8 Co 260/2004 rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Právny záver súdu prvého stupňa nepovažoval za správny. Podľa názoru odvolacieho súdu garáž nezodpovedá zákonnému vymedzeniu príslušenstva bytu, a preto nemôže mať povahu príslušenstva bytu ale nebytového priestoru. Pričom poukázal, že nebytovým priestorom na účely zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“) nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Okresný súd Bratislava II v poradí druhým rozsudkom zo 7. februára 2006, č.k. 19 C 344/2000-220 poskytol žalobcom ochranu podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej „OZ“), keď ich vlastnícke právo mal preukázané z výpisu z listu vlastníctva

a žalovaným uložil povinnosť vypratať garáž a odovzdať ju žalobcom do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň im uložil aj povinnosť zaplatiť žalobcom trovy konania spolu vo výške 493,-- € (14 352,-- Sk) do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Užívanie garáže žalovanými právne posúdil ako užívanie cudzej veci bez právneho dôvodu, keď zmluvu o nájme nebytových priestorov považoval za absolútne neplatnú pre chýbajúcu podstatnú náležitosť, a to dohodu zmluvných strán o výške nájomného (§ 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov). Podľa okresného súdu zmenou účelu stavby vznikol stavebnými úpravami nebytový priestor – garáž, pri prevode ktorej bytové družstvo postupovalo v súlade s § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z.

Krajský súd v Bratislave na odvolanie žalovaných rozsudkom z 11. decembra 2007 sp. zn. 8 Co 134/2006 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobu zamietol. Žalobcov zaviazal k povinnosti zaplatiť žalovaným spoločne a nerozdielne trovy konania vo výške 1 225,02 € (36 905,-- Sk) do troch dní. Napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil, keď mal za to, že okresný súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, a preto vec aj nesprávne právne posúdil. Krajský súd za podstatné považoval posúdenie, či o charaktere predmetného priestoru bolo rozhodnuté iným orgánom v rámci jeho právomoci pred súdnym konaním a či tento priestor – garáž možno považovať za príslušenstvo bytu žalovaných ako priestor určený na to, aby sa s týmto bytom užíval, alebo ide o nebytový priestor. Krajský súd pri posudzovaní veci vychádzal z právoplatného stavebného povolenia a právoplatného kolaudačného rozhodnutia v súlade s § 134 a § 135 ods. 2 druhá veta O.s.p. ako verejných listín, ktorých obsah nebol spochybnený. Zdôraznil, že prestavbou sa byt rozšíril a funkčne spojil s novovytvorenými priestormi. Krajský súd za nesprávny a v rozpore s § 16 ods. 4, 6, 8, § 29 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. považoval postup bytového družstva, keď v rozpore s týmito ustanoveniami nerešpektovalo žiadosť žalovaných o prevod celého bytu č. X., ktorého boli nájomcami (vrátane aj nimi k tomuto bytu pristavených priestorov) do ich vlastníctva a v rozpore s týmito ustanoveniami dohodlo v zmluvách o prevode družstevných bytov aj prevod garáže ako nebytového priestoru do podielového spoluvlastníctva žalobcov. Krajský súd tieto zmluvy o prevode vlastníctva družstevných bytov v časti prevodu spoluvlastníckeho podielu ku garáži posúdil v súlade s § 39 a § 41 OZ ako neplatné, z dôvodu ktorého potom žalobcovia neboli aktívne legitimovaní v prejednávanej veci aj napriek faktickým zápisom ich spoluvlastníckych práv v katastri nehnuteľností a súdnu ochranu im nepriznal.

Proti tomuto rozsudku krajského soudu podali dovolanie podľa § 238 ods. 1 O.s.p. žalobcovia z dôvodu podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. Dovolanie odôvodnili tým, že krajský súd nesprávne posúdil charakter garáže ako príslušenstvo bytu a nie nebytový priestor. Podľa názoru dovolateľov garáž nie je miestnosť určená na bývanie a charakter príslušenstva nemôže získať len tým, že je funkčne s bytom prepojená a že tak rozhodol stavebný úrad. Skutočnosť, že garáž bola vybudovaná na náklady žalovaných a možno z nej vstupovať priamo do chodby bytu nie je podľa ich názoru charakteristickým znakom, ktorý z nebytového priestoru robí príslušenstvo bytu. Namietali, že by garáž vznikla prebudovaním skladu tuhého paliva. Podľa ich názoru bola vybudovaná v priestore podchodu, resp. prejazdu do dvora bytového domu, pričom objekt skladu zostal zachovaný. Namietali aj nesprávne právne posúdenie veci krajským súdom v otázke neplatnosti časti zmlúv o prevode vlastníctva družstevných bytov, ktorými bola garáž prevedená do ich spoluvlastníctva, pretože nebytové priestory sa podľa ich názoru v súlade so zákonom prevádzajú do vlastníctva nájomcu a ak ho niet, tak do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Poukázali na to, že žalovaní neboli nájomcami garáže, nemali platne uzavretú nájomnú zmluvu a garáž užívali bez ich súhlasu, pričom za jej užívanie ani neplatili.

Žalovaní sa k dovolaniu nevyjadrili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), zastúpený advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 242 ods. 1 a 2 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolaniu nemožno vyhovieť.

Dovoláním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa (§ 236 ods. 1 O.s.p.).

V prejednávanej veci odvolací súd rozhodol rozsudkom. V zmysle ustanovenia § 238 ods. 1 O.s.p. platí, že ak dovolanie smeruje proti rozhodnutiu vydanému v tejto procesnej forme, je prípustné, ak je ním napadnutý zmeňujúci rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej. O takýto rozsudok v danom prípade ide.

V zmysle ustanovenia § 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 v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom a rozsahom dovolania. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež iným vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd predovšetkým otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. Dovolatelia žiadnu z týchto väd nenamietali a jej existencia nevyšla v dovolacom konaní najavo.

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. Ani vadu tejto povahy dovolatelia nenamietali a jej existencia nevyšla v dovolacom konaní najavo.

Dovolatelia namietali, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). V ďalšom sa dovolací súd zameril na posúdenie danosti tohto dovolacieho dôvodu.

Právne posúdenie veci je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávnym právnym posúdením veci v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, ako mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny právny predpis, ale nesprávne ho vyložil.

Najvyšší súd Slovenskej republiky posudzoval opodstatnenosť dovolania žalobcov smerujúceho proti výroku rozsudku odvolacieho súdu, ktorým tento súd zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že žalobu zamietol.

Po preskúmaní veci dovolací súd dospel k záveru, že rozsudok odvolacieho súdu treba považovať za vecne správny.

Predmetom konania bolo žalobcami uplatnené uloženie povinnosti žalovaným vypratať garáž pričlenenú k bytu č. X., ktorého vlastníkmi sú žalovaní. Žalobcovia sa domáhali vypratania jednak z titulu absolútnej neplatnosti Zmluvy o nájme nebytových priestorov (č. 1. 4 spisu) a jednak z titulu vypovedania tejto zmluvy a uplynutia trojmesačnej výpovednej lehoty (č.l. 19 spisu). Svoju aktívnu legitimáciu odvodzovali z titulu podielového spoluvlastníctva ku garáži, nadobudnutého na základe zmlúv o prevode vlastníctva družstevných bytov a ich dodatkov (č.l. 7 a 10 spisu).

Podľa § 134 O.s.p., listiny vydané súdmi Slovenskej republiky alebo inými štátnymi orgánmi v medziach ich právomoci, ako aj listiny, ktoré sú osobitnými predpismi vyhlásené za verejné, potvrdzujú, že ide o nariadenie alebo vyhlásenie orgánu, ktorý listinu vydal, a ak nie je dokázaný opak, i pravdivosť toho, čo sa v nich osvedčuje alebo potvrdzuje.

Podľa § 135 ods. 2 O.s.p., inak otázky, o ktorých patrí rozhodnúť inému orgánu, môže súd posúdiť sám. Ak však bolo o takejto otázke vydané príslušným orgánom rozhodnutie, súd z neho vychádza.

Podľa § 82 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. – stavebného zákona (ďalej len „stavebný zákon“), kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby.

Podľa § 85 ods. 1 prvej vety stavebného zákona, stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení.

Podľa § 85 ods. 2 prvej vety 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.

Zo spisu mal Najvyšší súd Slovenskej republiky preukázané, že stavebnými úpravami stavby – bytového domu v B. boli vytvorené priestory, jedným z ktorých je aj garáž, ktoré sú spojené s bytom č. X., ktorého vlastníkami sú žalovaní na základe Zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu č. X. (č.l. 185 spisu). Zmena dokončenej stavby bytového domu, na základe ktorej došlo k spojeniu vytvorených priestorov s bytom č. X. bola zrealizovaná žalovanými na základe právoplatného stavebného povolenia Obvodného úradu životného prostredia B., (č.l. 57 spisu). Podľa výroku tohto rozhodnutia mala spočívať v stavebných úpravách, realizáciou ktorých sa bývalé priestory skladu tuhého paliva na prízemí mali pričleniť k bytovej jednotke č. X., čím sa táto mala rozšíriť o obytný priestor, spáľňu, chodbu a garáž, prístupnú z bytovej jednotky č. X. s výjazdom do dvorovej časti. Zmena dokončenej stavby mala byť súčasne aj zmenou účelu stavby. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia vyplýva, že bolo vydané za účelom rozšírenia bytovej jednotky č. X. na prízemí bytového domu v B. Po vykonaných stavebných úpravách Obvodný úrad životného prostredia B. kolaudačným rozhodnutím, právoplatným 31. decembra 1993 (č.l. 60 spisu) povolil užívať obytný priestor, šatník, chodbu a garáž, čím sa zvýšil štandard bytovej jednotky č. X. na prízemí obytného domu. Následne po kolaudácii bola o prevzatí a odovzdaní bytu č. X., v stave v akom bol po vykonaných stavebných úpravách, spísaná zápisnica bytovým družstvom a žalovaným 1/ (č.l. 119), ktorému pred kolaudáciou bytové družstvo oznámilo, že v súlade s kolaudačným rozhodnutím bude o novovytvorené priestory upravená platná nájomná zmluva (č.l. 120 spisu). Zmluvou o prevode vlastníctva družstevného bytu (č.l. 186 spisu) bol do vlastníctva žalovaných prevedený byt č. X. Podľa bodu 1.3 tejto zmluvy predmet prevodu je ohraničený vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt (pivnica), vrátane zárubne a prívodmi studenej a teplej vody, plynu do hlavných uzatváracích ventilov pre byt a elektrickými ističmi pre byt.

Keďže v konaní pred súdom prvého stupňa ani odvolacím súdom nebol preukázaný (ani tvrdený) opak (napr. zmena dokumentácie, na základe ktorej by pred prevodom bytu č. X. do vlastníctva žalovaných došlo k odčleneniu garáže, resp. iných miestností od bytu č. X. a s tým súvisiace právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu, ktorým by došlo k zmene charakteru užívania jednotlivých miestností bytu č. X.), v súlade s § 134 a § 135 ods. 2 O.s.p. odvolací súd správne z uvedených právoplatných rozhodnutí (vydaných príslušným orgánom) ako verejných listín vychádzal. Súd v takomto prípade už nie je oprávnený riešiť otázku, o ktorej už bolo rozhodnuté oprávneným orgánom a je jeho výrokom viazaný. Podľa týchto rozhodnutí stavebného úradu a v súlade s dokumentáciou, v preskúmanom prípade je bytom

č. X. tento byt, vrátane novovytvorených a pričlenených priestorov (aj garáže), ktoré k nemu stavebne a funkčne patria. V preskúvanom prípade existuje právoplatné rozhodnutie o určení miestností, ktoré byt tvoria. Existencia takéhoto rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občiansko-právnych vzťahov ako byty. Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje na ustanovenia stavebného zákona, podľa ktorých stavbu možno užívať len na určený účel. Z predmetných rozhodnutí vyplýva, že boli vydané za účelom rozšírenia bytovej jednotky č. X. o obytný priestor, spálňu, chodbu a garáž a bolo povolené užívať obytný priestor, šatník, chodbu a garáž, čím sa zvýšil štandard bytovej jednotky č. X. Keďže na takýto stav bolo vydané kolaudačné rozhodnutie príslušného orgánu, je potrebné všetky miestnosti (vrátane garáže) považovať za byt č. X.

Podľa § 126 ods. 1 OZ, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Podľa § 2 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Podľa § 16 ods. 8 prvej vety zákona č. 182/1993 Z.z., ak je v dome vo vlastníctve bytového družstva alebo obce nebytový priestor, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, prechádza tento nebytový priestor pri prevode bytov do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov.

Podľa § 27 zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadání majetkových nárokov v družstvách (ďalej len „zákon č. 42/1992 Zb.“), vlastníci družstevných bytov v domoch vo vlastníctve družstva sa stávajú v pomere k veľkosti ich bytov spoluvlastníkmi spoločných priestorov domu, v ktorom sa predmetné byty nachádzajú, okrem garáží.

Odvolací súd podľa názoru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky správne posúdil aj otázku aktívnej legitimácie žalobcov, keď zmluvy o prevode vlastníctva družstevných bytov

považoval podľa § 39 a § 41 OZ za neplatné v časti týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckeho podielu ku garáži ako nebytovému priestoru a žalobcov z toho dôvodu nepovažoval za vlastníkov. Bez preukázania vlastníckeho práva nie je žalobca aktívne legitimovaný domáhať sa ochrany, ktorá mu ako vlastníkovi prislúcha. Keďže len vlastník sa môže domáhať vydania veci (vypratania nehnuteľnosti) od toho, kto mu ju neprávom zadržuje, odvolací súd správne žalobcom ochranu neposkytol. Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje na to, že žalobcovia sa domáhali vypratania časti priestoru, ktorý je v súlade s právoplatnými rozhodnutiami stavebného úradu spojený s bytom č. X. a za spoluvlastníkov ktorého sa považovali z toho titulu, že prevádzajúce bytové družstvo tento priestor v rozpore s právoplatnými stavebnými rozhodnutiami a projektovou dokumentáciou previedlo zmluvami na nich. Najvyšší súd Slovenskej republiky zároveň poukazuje na vyššie citované ustanovenie § 2 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., § 16 ods. 8 prvej vety zákona č. 182/1993 Z.z. a § 27 zákona č. 42/1992 Zb., v zmysle ktorých nebytovým priestorom je len miestnosť, ktorá je rozhodnutím stavebného úradu určená na iné účely ako na bývanie. Rozhodujúce je rozhodnutie stavebného úradu o charaktere toho-ktorého priestoru. Aj keby však garáž mala podľa rozhodnutia stavebného úradu charakter nebytového priestoru, do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov nemohla byť prevedená. Uvedené vylučoval § 27 osobitného zákona č. 42/1992 Zb. Správny je preto právny názor odvolacieho súdu, že zmluvy sú v tejto časti absolútne neplatné a žalobcovia nie sú aktívne legitimovaní.

Najvyšší súd Slovenskej republiky považuje za potrebné vyjadriť sa k charakteru garáže, ktorá je stavebne a funkčne spojená s bytom a vytvára tak špecifický právny stav.

Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., 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 § 43b ods. 4 platného stavebného zákona, bytom je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.

Podľa § 43b ods. 6 platného stavebného zákona, príslušenstvom bytu na účely tohto zákona sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

Podľa § 118 ods. 2 OZ, predmetom občianskoprávnych vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory.

Podľa § 119 ods. 1 a 2 OZ, veci sú hnutel'né alebo nehnuteľné. Nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.

Podľa § 120, súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila.

Podľa § 121 ods. 1 a 2 OZ, príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali. Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.

Vychádzajúc z právoplatných rozhodnutí, ako už bolo vyššie uvedené, bytom č. X. je byt vrátane vytvorených a pričlenených priestorov. Podľa platnej právnej úpravy je potrebné rozlišovať medzi príslušenstvom bytu, ktoré je s bytom spojené vlastným uzavretím (má spoločný vchod) a príslušenstvom bytu, ktoré je mimo bytu, mimo jeho uzavretia (napr. pivnica, sklad mimo bytu). Právny význam príslušenstvo bytu podľa OZ je zároveň potrebné odlišovať od právneho významu príslušenstva veci podľa OZ, keďže byt (resp. nebytový priestor) nie je vecou v zmysle § 119 OZ, hoci v súlade s § 118 OZ môže byť predmetom občianskoprávnych vzťahov. Príslušenstvom bytu sú podľa OZ vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. Vedľajšie miestnosti sú neobytné miestnosti v byte. Keďže sú pod spoločným uzavretím sú súčasťou bytu. Vedľajšie priestory sú neobytné miestnosti, ktoré sú mimo bytu. Na základe uvedeného, byt, ktorý je zložený z viacerých miestností zahŕňa ako súčasť aj tie miestnosti, ktoré sú neobytné (napr. kúpeľňu, WC, komoru i garáž, pokiaľ je s bytom stavebne a funkčne spojená). Tieto vedľajšie miestnosti ako príslušenstvo bytu pod spoločným uzavretím sú jeho súčasťou a nemožno ich využiť inak ako pre tento byt, ku ktorému podľa dokumentácie a príslušných rozhodnutí patria. Naproti tomu vedľajšie priestory ako príslušenstvo bytu možno využiť pre ktorýkoľvek byt podľa dohody a len vtedy sú príslušenstvom daného bytu, ak boli výslovne v zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu uvedené.

V súlade s rozhodnutím stavebného úradu je garáž spojená s bytom, je jeho súčasťou ako príslušenstvo bytu, vedľajšia miestnosť, ktorá nemôže byť samostatne predmetom

právneho vzťahu, pretože vedľajšie miestnosti a vedľajšie priestory nie sú vecami v právnom zmysle. V preskúvanom prípade je garáž ako príslušenstvo bytu pod spoločným uzavretím s bytom jeho súčasťou. Stavebne i funkčne k tomuto bytu patrí, je napojená na elektrické a vodovodné inštalácie tohto bytu v súlade s dokumentáciou a právoplatnými rozhodnutiami stavebného úradu. Od bytu nemôže byť tak oddelená bez toho, aby sa tým byt neznehodnotil. Pokiaľ je garáž s bytom spojená, tvorí jeden celok a nie je a nemôže byť samostatne spôsobilým predmetom občianskoprávných vzťahov ako nebytový priestor. Až fyzickým oddelením garáže od bytu zmenou dokumentácie a v stavebnom konaní na základe povolenia vydaného príslušným orgánom, môže dôjsť k zmene účelu a tento priestor – garáž môže byť prekvalifikovaný na samostatný nebytový priestor a môže byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov. V konaní nebolo preukázané, že by k takejto zmene došlo. Na základe uvedeného má Najvyšší súd Slovenskej republiky za to, že je potrebné rozlišovať medzi garážou, ktorá patrí k bytu tak, ako je to v preskúvanom prípade, od garáže, ktorá je mimo bytu a podľa príslušných rozhodnutí a dokumentácie má charakter nebytového priestoru.

So zreteľom na vyššie uvedené možno uzavrieť, že žalobcovia napadli dovolaním vecne správny rozsudok odvolacieho súdu. Keďže neboli zistené ani iné vady konania, pre ktoré by bolo potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť, Najvyšší súd Slovenskej republiky preto dovolanie podľa § 243b ods. 1 O.s.p. ako nedôvodné zamietol.

Dovolací súd nepriznal v dovolacom konaní úspešným žalovaným náhradu trov konania proti žalobcom, ktorí úspech nemali (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p., § 142 ods. 1 O.s.p.), pretože im trovy v tomto konaní nevznikli.

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

V Bratislave 22. septembra 2010

JUDr. Eva Sakálová, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová

