

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	10Sžr/174/2013
Identifikačné číslo spisu:	6013201052
Dátum vydania rozhodnutia:	24.09.2014
Meno a priezvisko:	JUDr. Jana Hatalová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2014:6013201052.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a členov senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a JUDr. Petra Paludu, v právnej veci navrhovateľov: 1.) Y. F., 2.) L. F., obaja bytom F. XXXX/XX, XXX XX V. V., proti odporcovi: Okresný úrad Banská Bystrica, Nám. Ľ. Štúra 1, 974 01 Banská Bystrica (pôvodne Správa katastra Banská Bystrica), za účasti: Ing. G. G., O. B. XXXX/XX, K., o preskúmanie rozhodnutia odporcu č. V 170/2013 zo dňa 3. apríla 2013, o odvolaní odporcu proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici, č. k. 23Sp/26/2013-13 zo dňa 24. júla 2013, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici, č. k. 23Sp/26/2013-13 zo dňa 24. júla 2013, p o t v r d z u j e .

Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a .

Odôvodnenie

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej aj „krajský súd“) zrušil podľa § 250j ods. 2 písm. a/ Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) rozhodnutie odporcu č. V 170/2013 zo dňa 3. apríla 2013 a vec mu vrátil na ďalšie konanie, pričom navrhovateľovi nepriznal náhradu trov konania.

Krajský súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že preskúmal napadnuté rozhodnutie a konanie, ktoré mu predchádzalo, vypočul účastníkov konania, oboznámil sa s obsahom administratívneho spisu a dospel k záveru, že je tu dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia podľa § 250j ods. 2 písm. a/ OSP, pretože rozhodnutie správneho orgánu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

V odôvodnení rozsudku uviedol, že preskúmaným rozhodnutím odporca podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 162/1995 Zb.“) zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 14. januára 2013 medzi účastníkmi: Ing. G. G., bytom O. B. XXXX/XX, XXX XX K. - U. (ďalej len ako „predávajúca“) a Y. F. a L. F., obaja bytom F. XXXX/XX, XXX XX V. V. (ďalej len ako „kupujúci“), ktorej predmetom bol odplatný prevod

vlastníckeho práva k časti pivničného priestoru vo vlastníctve predávajúcej na kupujúcich a zmena spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 2221 v kat. území V. V., na pozemkoch zastavaných bytovým domom a na príľahlých pozemkoch k bytovému domu súpisné číslo 2221 v kat. území V. V.. Pivničné priestory sú v katastri nehnuteľností vedené na liste vlastníctva č. XXXX ako príslušenstvo k bytu č. 2, prízemie, súpisné č. 2221, vchod 36, kat. územie V. V., na parcele C-KN 372/15, 5450/10, 5455/11, 5455/12 (predávajúca) a k bytu č. 3, prízemie, súpisné číslo 2221, vchod č. 36, kat. územie V. V., na parcele C-KN 372/15, 5450/10, 5455/11, 5455/12 (kupujúci). Predávajúca ako aj kupujúci bývajú v bytoch v rovnakom vchode, súpisné číslo bytového domu 2221, vchod č. 36, v kat. úz. V. V.. Pivnica sa nachádza v suteréne so samostatným spoločným vchodom slúžiacim ako prístup aj k ďalším pivniciam vo vlastníctve ďalších vlastníkov bytov v bytovom dome. Pivnica, ktorá je predmetom prevodu je oddelená od ostatných pivníc v suteréne priečkou.

Ďalej krajský súd uviedol, že podľa § 121 ods. 2 OZ, pivnica je príslušenstvo bytu. Príslušenstvo veci môže byť prevedené na nového nadobúdateľa, a to buď súčasne s prevodom hlavnej veci, alebo nezávisle na tomto prevode. Ak je predmetom prevodu len príslušenstvo k veci, vlastnícke právo k nemu prejde až samostatnou platnou zmluvou. Spolu s evidovaním bytu alebo nebytového priestoru sa v katastri nehnuteľností eviduje aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Zmena spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorá vznikne prevodom pivnice sa zapíše do katastra nehnuteľností záznamom na návrh podľa § 35 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z., ktorého prílohou bude zmluva o prevode pivnice.

Po citácii relevantných právnych noriem krajský súd zdôvodnil svoje rozhodnutie tak, že 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 (napríklad pivnica). Právny význam príslušenstvo bytu podľa OZ je zároveň potrebné odlišovať od právneho významu príslušenstva veci podľa OZ, keďže nebytový priestor nie je vecou v zmysle § 119 OZ, hoci v súlade s § 118 OZ môže byť predmetom občianskoprávných vzťahov. Príslušenstvom bytu sú podľa OZ vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. Vedľajšie miestnosti sú nebytové miestnosti v byte. Vedľajšie priestory sú neobytné miestnosti, ktoré sú mimo bytu. 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 danom prípade pivnica funkčne k bytu nepatrí, je osobitne napojená na elektrické vedenie, má osobitný vchod, môže byť predmetom spôsobilým na prevod vlastníckeho práva a zmenu podielov na spoločných častiach a zariadeniach a na pozemkoch. Príslušenstvo bytu - pivnica, ktorá sa nachádza mimo bytu (mimo jeho uzavretia) možno využiť pre ktorýkoľvek byt v tom istom vchode, je samostatným nebytovým priestorom a môže byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podal v zákonnej lehote odporca odvolanie dôvodiac, že vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Ako vyplýva z § 2 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov pivnica ako príslušenstvo bytu nie je nebytovým priestorom, a preto nemôže byť predmetom občianskoprávných vzťahov, ktorým môžu byť v zmysle § 118 ods. 1 a 2 OZ len veci alebo byty a nebytové priestory. Odporca uviedol, že tvrdenie krajského súdu o tom, že pri príslušenstve bytu je potrebné rozlišovať či pivnica je alebo nie je funkčne spojená s bytom teda s hlavnou vecou, je irelevantné. Podstatné podľa neho je to, že pivnica nie je samostatnou vecou ani nebytovým priestorom, ktoré môžu byť predmetom občianskoprávných vzťahov. Z tohto dôvodu nemôže byť tak ani samostatným predmetom kúpnej zmluvy predloženej v konaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva. Odporca má taktiež za to, že takáto kúpna zmluva je v zmysle § 39 OZ neplatným právnym úkonom, pretože odporuje zákonu, a preto návrh na vklad zamietol. Súčasne tiež tvrdil, že predmet kúpnej zmluvy sa javí byť neúčinný, a to z dôvodu, že ide len o opis časti príslušenstva hlavnej veci s uvedením jeho výmery.

Ďalej mal za to, že rozsudok krajského súdu je zmätočný keď v odôvodnení svojho rozhodnutia poukazuje na to, že prevod vlastníckeho práva k príslušenstvu veci sa uskutoční samotnou kúpnu zmluvou, a že takto prevedené vlastnícke právo sa zapíše do katastra nehnuteľností záznamom na návrh

podľa § 35 ods. 2 katastrálneho zákona, ktorého prílohou bude zmluva o prevode pivnice. Krajský súd si tak sám odporuje, keď ruší rozhodnutie správy katastra, odboru katastrálnych konaní o zamietnutí návrhu na vklad s tým, že prevod časti pivnice je spôsobilým predmetom občianskoprávných vzťahov, a takto uzavretá kúpna zmluva je následne predmetom vkladového konania.

Odporca taktiež poukazuje na to, že ak by Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodnutie krajského súdu ako vecne správne potvrdil, zápis vlastníckeho práva k „časti pivnice“ by sa tak stalo nespôsobilým predmetom evidovania v katastri nehnuteľnosti.

Navrhovatelia ani účastníčka konania sa k odvolaniu nevyjadrili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP), preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní podľa § 212 OSP. Po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 OSP) a že ide o rozsudok, proti ktorému je podľa ustanovenia § 201 v spojení s ust. § 250s druhá veta OSP odvolanie prípustné, dospel k záveru, že odvolaniu odporcu nemožno priznať úspech. Rozhodol jednomyselne bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 250ja ods. 2 OSP s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (www.nsud.sk). Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 24. septembra 2014 (§ 156 ods. 1 a 3 OSP).

S účinnosťou od 1. októbra 2013 boli v zmysle § 8 písm. e/ zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov zrušené správy katastra a podľa § 9 ods. 4 cit. zákona ich pôsobnosť ustanovená osobitnými predpismi prechádza na okresný úrad. Do postavenia Správy katastra Banská Bystrica tak nastúpil z titulu zákonných zmien Okresný úrad Banská Bystrica. Pod všeobecným označením odporca je potom nutné rozumieť tak pôvodný správny orgán, ako aj jeho právneho nástupcu podľa toho, ktorého sa text odôvodnenia týka.

Predmetom odvolacieho konania je rozsudok krajského súdu, ktorým bolo zrušené rozhodnutie odporcu číslo. V 170/2013 zo dňa 3. apríla 2013 a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie, a to z dôvodu podľa § 250j ods. 2 písm. a/ OSP po tom, čo krajský súd dospel k záveru, že rozhodnutie správneho orgánu vychádzalo z nesprávneho právneho posúdenia veci. Rozhodnutím číslo. V 170/2013 zo dňa 3. apríla 2013 Správa katastra Banská Bystrica zamietla návrh Y. F., L. F. a Ing. G. G. na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností s poukazom na ustanovenie § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. a to na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 14. januára 2013 medzi horeuvedenými účastníkmi. Predmetom zmluvy bol predaj časti pivničného priestoru vo vlastníctve predávajúceho na kupujúceho a zmena podielu na spoločných častiach a zariadeniach a na pozemkoch.

Preto primárne v medziach odvolania Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd odvolací, preskúmal rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho konania skúmal, či odvolacie námietky odporcu sú spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku.

Najvyšší súd Slovenskej republiky po vyhodnotení závažnosti odvolacích dôvodov vo vzťahu k napadnutému rozsudku krajského súdu a vo vzťahu k obsahu súdneho a pripojeného administratívneho spisu s prihliadnutím na ustanovenie § 219 ods. 2 v spoj. s § 250i ods. 2 a § 246c ods. 1 OSP konštatuje, že nezistil dôvod na to, aby sa odchyľil od logických argumentov a relevantných právnych záverov spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku krajského súdu, ktoré vytvárajú dostatočné právne východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku. Preto sa s ním stotožňuje v celom rozsahu a aby nadbytočne neopakoval pre účastníkov známe fakty prejednávanej veci spolu s právnymi závermi krajského súdu, najvyšší súd sa v svojom odôvodnení následne obmedzí len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia.

Pivnica, ktorá je predmetom prevodu má povahu príslušenstva bytu podľa § 121 ods. 2 OZ, pretože ide

o priestor určený na užívanie s bytom. Pivnica, resp. právne vzťahy k nej sa samostatne v katastri nehnuteľností neevidujú. Výmera pivnice sa započítava do podlahovej plochy bytu v zmysle § 2 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a od podlahovej plochy bytu závisí výška podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku (ďalej len „podiel na spoločných častiach“) v zmysle § 5 ods. 1 písm. b/ zákona č. 182/1993 Z. z.

Odvolací súd v tejto súvislosti udáva, že samostatný prevod vlastníctva k pivnici v prospech osoby nevlastniacej byt v danom bytovom dome nie je možný. V opačnom prípade by totiž podiel na spoločných častiach prevodcu bol znížený o plochu zodpovedajúcu pivnici, avšak o túto plochu by sa súčasne nikomu z vlastníkov bytov nezvýšil jeho podiel na spoločných častiach, čím by sa súčet všetkých podielov stal menším ako 1/1, teda rozporným so zákonom predpokladaným stavom.

Samostatný prevod vlastníctva k pivnici je možný, ak jej nadobúdateľ je vlastník iného bytu v rovnakom dome. V takomto prípade sa pôvodnému vlastníkovi o plochu pivnice zmenší jeho podiel na spoločných častiach a novému vlastníkovi sa totožným spôsobom jeho podiel na spoločných častiach zväčší. V nadväznosti na to sa treba vysporiadať s otázkou, ako takúto zmenu podielu na spoločných častiach treba zapísať do katastra nehnuteľností, t.j. či vkladom alebo záznamom. Pivnica ako taká nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností a preto na ňu nedopadá znenie § 133 ods. 2 OZ. Vlastníctvo k pivnici sa teda nadobúda už momentom uzavretia zmluvy. Nakoľko však právnym následkom takejto zmluvy je aj zmena výšky podielov na spoločných častiach u oboch zmluvných strán a k takejto zmene dochádza zo zákona, zapíše sa táto zmena do katastra nehnuteľností záznamom v zmysle § 34 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. Podkladom pre vykonanie takéhoto záznamu (záznamovými listinami) bude návrh na vykonanie záznamu, prílohou ktorého bude zmluva o prevode vlastníctva pivnice (§ 35 ods.2 zákona č. 162/1995 Z. z.). Z návrhu musí byť pritom zrejmé, u ktorých vlastníkov bytov a v akom rozsahu (prípadne na základe akého výpočtu) sa má zmeniť ich výška podielu na spoločných častiach.

Vychádzajúc z uvedeného Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok krajského súdu ako vecne správny potvrdil podľa § 219 ods. 1, 2 OSP, keď sa stotožnil s jeho dôvodmi ako i právnym posúdením vec.

O trovách odvolacieho konania rozhodol podľa § 250k ods.1 OSP. Odporca bol v konaní neúspešný a zo zákona nemá nárok na náhradu trov konania. Účastníkom konania trovy odvolacieho konania nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.