

Súd: Mestský súd Košice  
Spisová značka: K2-18C/12/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7217208861  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 10. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Karol Fil'  
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2023:7217208861.11

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice, sudcom Mgr. Karolom Filom, v spore žalobkyne: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom D. E. XX, F., zastúpenej: Sýkora - advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom v Košiciach, Murgašova 3, proti žalovaným: 1./ C. G., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom H. X, XXX XX F., žalovaná v 1. rade zastúpená: A. A. I., nar. XX.XX.XXXX, F. - H. J., 2./ H. K., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom L. XX, XXX XX F., 3./ C. B., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom J. X, XXX XX F., 4./ J. B., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom K. XX, XXX XX F., 5./ M. K., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom N. XX, XXX XX F., 6./ A. O., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom K. X, XXX XX F., žalovaný v 6. rade zastúpený: A. A. I., nar. XX.XX.XXXX, F. - H. J., 7./ A. J., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom G. XXX/ XX, XXX XX F., 8./ P. G. A., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom N. XX, XXX XX F., 9./ F. A., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom N. XX, XXX XX F., 10./ F. Q., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom R. XX, XXX XX F., 11./ C. R., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom E. X, XXX XX F., žalovaní v 8., 9., 10. a 11. zastúpení: žalovaným v 12. rade, 12./ C. S., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom T. F. XX, XXX XX F., 13./ G. K., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom L. XX, XXX XX F., 14./ G. K., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom L. XX, XXX XX F., 15./ O. K., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom S. X, XXX XX F., 16./ O. A., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom G. E. X, F., žalovaný v 16. rade zastúpený žalovanou v 7. rade, o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy takto

### rozhodol:

- I. Žalobu zamieťa v celom rozsahu.
- II. Stranám nepriznáva nárok na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa v konaní začatom dňa 24.03.2017 domáhala, aby súd určil, že (i) nájomná zmluva zo dňa 23.05.2014, týkajúca sa pozemku parcely registra „C“ č. 537/13 o výmere 485 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady v kat. území C., obec F. – C., L. F. P., T. U. „T. F. P.“ zapísaného na LV č. XXXX (ďalej len „Nájomná zmluva“), je neplatná a že (ii) žalovaní v 8. až 12. rade nemajú a nikdy im nevzniklo právo užívať pozemok parcely registra „C“ KN parc. č. 537/13 o výmere 485 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada v kat. úz. C., obec F. – C., L. F. P., na ulici „Na Kope II“ zapísaný na LV č. XXXX, podľa Nájomnej zmluvy.

2. Žalobkyňa žalobu odôvodnila tým, že na základe Nájomnej zmluvy Mesto Košice ako správny orgán vydalo v konaní vedenom pod č.k. A/2015/00264 dňa 30.11.2015 rozhodnutie, ktorým v prospech stavebníkov povolilo stavbu „Prístupová cesta k rodinným domom T. F., C., ktorá sa mala nachádzať okrem iných pozemkov aj na pozemku parcely registra „C“ č. 537/13 o výmere 485 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady v kat. území C., obec F. – C., L. F. P., na ulici „Na Kope II“ zapísaného na LV č. XXXX (ďalej len „Pozemok č. 537/13“). V stavebnom povolení je uvedené, že k Pozemku č. 537/13 stavebníci preukázali iné právo podľa stavebného zákona, ktoré ich oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu, a to Nájomnou zmluvou. Žalobkyňa však považuje Nájomnú zmluvu za neplatnú, s takýmto využitím

Pozemku č. 537/13 nesúhlasí a má zato, že Nájomná zmluva nie je spôsobilým právnym titulom pre vydanie stavebného povolenia v zmysle § 58 ods. 2 Stavebného zákona. Žalobkyňa považuje Nájomnú zmluvu za neplatnú z dôvodu, že ako podielový spoluvlastník Pozemku č. 537/13 nielenže nemala možnosť podieľať sa na rozhodovaní o hospodárení so spoločnou vecou v zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ale nemala ani žiadnu vedomosť o jej uzatvorení. Nájomná zmluva bola teda uzavretá bez jej vedomia a súhlasu s užívaním Pozemku č. 537/13. Uvedené má podľa žalobkyne za následok absolútnu neplatnosť Nájomnej zmluvy. Žalobkyňa ďalej poukázala na existenciu vážnych nezhôd, ktoré vznikli medzi ňou a žalovanými v súvislosti s realizáciou stavby cesty. Prejavom týchto nezhôd bolo podanie návrhu na vydanie neodkladného opatrenia (konanie vedené na Okresnom súde Košice pod spis. zn. 17C/379/2016) a podanie žaloby na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k Pozemku č. 537/13. Podľa žalobkyne realizáciou stavby cesty jej hrozí bezprostredná závažná ujma, ktorá spočíva vo vzniku následkov trvalého charakteru. Napokon žalobkyňa uviedla, že stavebníci stavbu realizujú a bez rozhodnutia súdu o určení neplatnosti sa nemôže domáhať zrušenia právoplatného rozhodnutia pred správnymi orgánmi, pretože správne orgány nemajú právo posudzovať platnosť Nájomnej zmluvy. Ako ďalší dôvod neplatnosti Nájomnej zmluvy žalobkyňa uviedla, že v Nájomnej zmluve nie je uvedená ako zmluvná strana a že Nájomná zmluva ňou nie je podpísaná. Žalobkyňa v žalobe pôvodne žiadala iba o vyslovenie neplatnosti Nájomnej zmluvy, neskôr v konaní však navrhla zmenu žaloby spočívajúcu v tom, aby súd zároveň rozhodol o tom, že žalovaní v 8. až 12 rade nemajú a nikdy im nevzniklo právo užívať Pozemok č. 537/13 podľa Nájomnej zmluvy, a to pre prípad, že súd bude považovať žalobu v časti o určení neplatnosti Nájomnej zmluvy za žalobu podľa § 137 ods. d) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), teda o žalobu na určenie právnej skutočnosti, ktorej prípustnosť musí vyplývať z osobitného predpisu.

3. V Návrhu na pristúpenie ďalších subjektov na strane žalovaných a zmenu žaloby doručenom súdu 15.05.2017 žalobkyňa uviedla to, že žalobkyňa nie je zmluvnou stranou Nájomnej zmluvy a že z anonymizovanej verzie, ktorú získala, vyplýva, že zmluva nie je podpísaná väčšinou podielových spoluvlastníkov. Uvedené žalobkyňa považuje za ďalší dôvod neplatnosti.

4. Žalovaní žiadali žalobu zamietnuť. Uvedli, že žalobkyňa v deň nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu na Pozemku č. 537/13, kedy ho nadobudla darovaním od svojej sestry, musela byť oboznámená so skutočnosťou, že uvedená parcela bude slúžiť ako budúca komunikácia vlastníkov príľahlých pozemkov, na ktorých sa uskutoční výstavba rodinných domov. V územnom pláne mesta Košice bola táto skutočnosť zaznamenaná už od roku 2008, v tej dobe existovalo právoplatné územné rozhodnutie č. A/2010/10433-04/II/GAZ zo dňa 15.07.2010 o umiestnení stavby „prístupová cesta k rodinným domom na Kope, Myslava. Ďalej žalovaní poukázali na to, že právna predchodkyňa žalobkyne – jej sestra nadobudla spoluvlastnícky podiel na Pozemku č. 537/13 s podmienkou, že Pozemok č. 537/13 bude slúžiť ako budúca komunikácia pre vlastníkov príľahlých pozemkov. Pozemok č. 537/13 umožňuje fakticky a právne prístup pešo k príľahlým pozemkom a je fyzickým jediným prístupom k týmto pozemkom vozidlom. Pozemok č. 537/13 je zároveň podľa platného územného plánu zóny Košice – Myslava určený na výstavbu uličnej prístupovej miestnej komunikácie k rodinným domom na ul. Na Kope II a uličného priestoru ako takého. Sestre žalobkyne bolo doručené aj oznámenie o predĺžení platnosti územného rozhodnutia č. A/2010/10433-04/II/GAZ zo dňa 15.07.2010 ešte pred dňom, kedy darovala spoluvlastnícky podiel na Pozemku č. 537/13 žalobkyne. Žalovaní považujú Nájomnú zmluvu za platnú, keďže väčšina spoluvlastníkov (pôvodne žalovaní v 1 až 8. rade) schválili uzatvorenie Nájomnej zmluvy na stretnutí v kancelárii p. O. dňa 07.12.2012, ktorého sa zúčastnila aj právna predchodkyňa žalobkyne a ktorá jediná s podpísaním Nájomnej zmluvy nesúhlasila. Na tomto stretnutí podľa žalovaných došlo k rozhodnutiu o hospodárení so spoločnou vecou v zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Poukázali tiež na to, že zákon neupravuje spôsob a pravidlá rozhodovania spoluvlastníkov a preto považujú rozhodnutie väčšinových spoluvlastníkov z decembra 2012 za dostatočné. Z dôvodu nesúhlasu p. B. T. zmluvu podpísali ako prenajímatelia iba pôvodne žalovaní v 1. až 8. rade v znení, v akom bola pripravená na stretnutie v decembri 2012

5. Žalovaní poukázali na to, že žalobkyňa mala jej sestru oboznámiť s uvedenými skutočnosťami a že žalobkyňa a jej sestra konajú účelovo a v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaní v tejto súvislosti poukázali na to, že sestra žalobkyne nadobudla spoluvlastnícky podiel na Pozemku č. 537/13 s podmienkou vybudovania prístupovej komunikácie na ňom. V priebehu rokov 2013 až 2015 sestra žalobkyne bola primerane okolnostiam informovaná od projektovej dokumentácie až po konečnú faktúru, pričom ona ani žalobkyňa nevzniesli žiadne námietky ani negatívne reakcie. Celá situácia sa zmenila až osobným doručením rozpočtu nákladov na výstavbu komunikácie, predbežnou faktúrou a žiadosťou o jej úhradu.

Vzhľadom na to, že žalobkyňa podľa informácií od jej sestry býva v zahraničí, žalovaní komunikovali a doručovali príslušné dokumenty jej sestre. Žalovaní tiež poukázali na § 680 Občianskeho zákonníka.

6. Žalobkyňa v reakcii uviedla, že považuje za nesporné, že: ona a pôvodne žalovaní v 1. až 8. rade sú podielovými spoluvlastníkmi Pozemku č. 537/13; žalobkyňa je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na Pozemku č. 537/13 o veľkosti 1716/5820, a to právnym titulom darovacej zmluvy, vklad ktorej bol povolený pod V-8800/2013 zo dňa 17.10.2013 uzatvorenej v predchádzajúcou vlastníčkou p. B.; pôvodne žalovaní v 9. až 13. rade nie sú spoluvlastníkmi Pozemku č. 537/13; pôvodne žalovaní v 1. až 8. rade uzatvorili dňa 23.05.2014 ako prenajímatelia nájomnú zmluvu na dobu neurčitú s pôvodne žalovanými v 9. až 13. rade ako nájomcami, predmetom ktorej je medzi inými prenájom Pozemku č. 537/13, a to za účelom umiestnenia stavby miestnej obslužnej komunikácie, ktorá mala v budúcnosti slúžiť ako prístupová komunikácia k rodinným domom na príľahlých parcelách; na základe Nájomnej zmluvy Mesto Košice vydalo dňa 30.11.2015 rozhodnutie, ktorým povolilo pôvodne žalovaným v 9. až 13. rade stavbu „Prístupová cesta k rodinným domom T. F., C.“ okrem iných aj na Pozemku č. 537/13; žalobkyňa Nájomnú zmluvu nepodpísala a pôvodne žalovaní v 1. až 13. rade s ňou vo veci uzavretia Nájomnej zmluvy nekomunikovali a nekontaktovali ju. Žalobkyňa ďalej uviedla, že je podľa nej sporné, že: či bola alebo nebola oboznámená so zámerom pôvodne žalovaných v 1. až 8. rade prenajať Pozemok č. 537/13 pôvodne žalovaným v 9. až 13. rade pre účely umiestnenia stavby miestnej obslužnej komunikácie a zriadenia stavby „Prístupová cesta k rodinným domom T. F., C.“; či Nájomná zmluva bola uzavretá s vedomím a súhlasom žalobkyne; a či žalobkyňa bol alebo nebol známy obsah Nájomnej zmluvy. Podľa žalobkyne žalovaní svojím vyjadrením len potvrdili, že ju o zámere uzavrieť Nájomnú zmluvu neinformovali a vôbec s ňou neprerokovali samotný návrh Nájomnej zmluvy a ani podmienky, za ktorých mala byť Nájomná zmluva uzatvorená dňa 23.05.2014. Žalobkyňa uviedla, že nemala o tom, že Pozemok č. 537/13 bude slúžiť ako prístupová komunikácia a o jej prenájme žiadnu vedomosť. Tvrdenie o tom, že k schváleniu Nájomnej zmluvy došlo na stretnutí v mesiaci december 2012 v kancelárii P. O., považuje za nepravdivé a účelové, pričom poukázala na fakt, že Nájomná zmluva bola uzatvorená viac ako 17 mesiacov po tomto stretnutí. Žalobkyňa poprela tvrdenia o tom, že bola sestrou informovaná o nájomnej zmluve a údajnom rozhodovaní spoluvlastníkov v mesiaci december 2012. Poukázala na to, že v čase nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu na Pozemku č. 537/13 Nájomná zmluva neexistovala a preto sa nemôže na vec ani aplikovať § 680 Občianskeho zákonníka. K naliehavému právnemu záujmu žalobkyňa uviedla, že užívaním Pozemku č. 537/13 na základe Nájomnej zmluvy hrozí vznik bezprostrednej a závažnej ujmy, ktorá spočíva vo vzniku následkov trvalého charakteru na Pozemku č. 537/13, ktoré nebude možné bez rozhodnutia v tomto konaní zvrátiť. Žalobkyňa zopakovala, že bez rozhodnutia súdu v tomto konaní nie je možné domáhať sa zrušenia právoplatného stavebného povolenia, keďže v právomoci správnych orgánov nie je posudzovať platnosť resp. neplatnosť nájomnej zmluvy. Dôsledkom je dlhodobý stav právnej neistoty, neoprávnené zasahovanie do vlastníckych práv žalobkyne k Pozemku č. 537/13 a aj neprípustné obmedzovanie jej vlastníckych a užívacích práv k Pozemku č. 537/13.

7. Žalovaní poukázali následne na to, že sestra žalobkyne pri svojom výsluchu v konaní vedenom pod spis. zn. 25C/10/2017 uviedla, že pôvodne súhlasila s tým, aby bol Pozemok č. 537/13 využitý ako prístupová komunikácia. Sestra žalobkyňa mala podľa žalovaných s touto skutočnosťou oboznámiť žalobkyňu. Podľa žalovaných podmienka umiestnenia prístupovej komunikácie, s ktorou sestra žalobkyne nadobudla podiel na Pozemku č. 537/13, zaväzuje aj žalobkyňu.

8. Strany v prednesoch na pojednávaniach zotrvali na svojej argumentácii. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení k výsluchom svedkov poukázala na to, že predmetom stretnutia v decembri 2012 nemohlo byť rozhodovanie o novej nájomnej zmluve pre účely stavebného povolenia, keďže zmena územného plánu, ktorou došlo k zmenšeniu uličného koridoru, bola až v roku 2013. Žalobkyňa poukázala tiež na nedobromyselnosť žalovaných, ktorý napriek tomu, že už v roku 2013 vedeli, že majú na komunikáciu k dispozícii len pozemky spolu o šírke 6 m, súhlasili so zmenou územného plánu, ktorý na uličný koridor určoval šírku 6,5 m a rovnako mali vydané stavebné povolenie na šírku 6,5 m. Podľa žalobkyne zámerom žalovaných je vzbudiť dojem, že za neskolaudovanie a vybudovanie cesty v rozpore s územným plánom je zodpovedná ona alebo jej sestra, čo považuje za absurdné. Žalovaní vo svojich prednesoch zdôraznili, že Nájomná zmluva bola podpísaná na základe rozhodnutia spoluvlastníkov, prijatého na stretnutí u P. O., na ktorom boli prítomní osobne alebo prostredníctvom splnomocnených zástupcov všetci vtedajší spoluvlastníci Pozemku č. 537/13 a na ktorom z nich iba p. B. nesúhlasila s uzavretím zmluvy. K nájomnej zmluve, ktorá bola uzatvorená skôr a ktorú vo svojom výsluchu spomenul P. O., uviedli, že táto bola

uzatvorená ešte pred vznikom Pozemku č. 537/13 a teda na pozemok parcely registra „C“ č. 537/1 s pôvodnými spoluvlastníkmi tohto pozemku a stavebníkmi. Žalovaní poukázali na účelovosť konania p. B. a účelovosť prevodu spoluvlastníckeho podielu na Pozemku č. 537/13, keď p. B. od začiatku vedela, že na Pozemku č. 537/13 bude cesta a svoj podiel na Pozemku č. 537/13 previedla niekoľko týždňov potom, ako získala stavebné povolenie na svoj dom a ako sa jej tento majetok stal nadbytočný. Podľa žalovaných týmto konaním ako aj inými konaniami sa p. B. a neskôr žalobkyňa snažia hatiť, zabrzdiť a mariť výstavbu cesty akýmkoľvek spôsobom. Vyvrcholilo to tým, že na pozemku, ktorý bol podľa stavebného povolenia určený na zastavanie cesty postavila drobnú stavbu. Žalovaní opätovne vo svojich prednesoch zdôraznili, že Pozemok č. 537/13 bol a stále je v zmysle územného plánu vyčlenený len na prístupovú komunikáciu. Podľa žalovaných v dôsledku jej špekulatívneho konania a konania jej sestry nie je možné skolaudovať cestu a teda ani vydať stavebné povolenie k rodinným domom, ktoré by chceli postaviť stavebníci na svojich pozemkoch. Žalovaní tiež uviedli, že momentálny stav je taký, že cesta je postavená, avšak kolaudácia bola zamietnutá z dôvodu rozporu postavenej cesty s projektovou dokumentáciou, a preto dali žiadosť o dodatočné povolenie stavby. Jedným z dôvodov zmeny realizácie oproti projektovej dokumentácii bolo postavenie prekážky zo strany p. B., ktorú museli obísť. Žalovaní poukázali na to, že p. B. podpisovala osobne súhlas s predĺžením územného rozhodnutia na komunikáciu, že Pozemok č. 537/13 bol vždy určený na výstavbu cesty a p. B. ani žalobkyňa nepoužili žiadne opravné prostriedky voči stavebnému povoleniu, na druhej strane však vytváraním rôznych prekážok všemožne bránia výstavbe. Poukázali na to, že p. Theinerová každé 2 mesiace v kolaudačnom konaní dávala rovnaké námietky a že p. B. dala žalobkyni cestu, preto žalobkyňa od začiatku vedela, že je to cesta a že na nej nemôže nič postaviť. K údajným rozporom vo výpovediach, na ktoré poukazovala žalobkyňa, uviedli, že neboli žiadne. Totiž vzťah k pozemku, na ktorom mala budúca cesta stáť, bolo potrebné preukázať nájomnou zmluvou v prvom stavebnom konaní, ktoré riešil p. O., ktoré bolo zastavené. Ale bolo potrebné ho preukázať aj v druhom stavebnom konaní o povolení cesty, ktoré stavebníci začali po zmene územného plánu. V záverečnej reči zástupca žalovaných v 1. a 6. rade uviedol, že rozhodnutie uzavrieť nájomnú zmluvu bolo urobené skôr ako sa žalobkyňa stala podielovou spoluvlastníčkou Pozemku č. 537/13 a žalobkyňa ako nadobúdateľka je týmto rozhodnutím viazaná, preto je žaloba podaná nedôvodne.

9. Žalobkyňa v konaní na preukázanie svojho nároku predložila: LV č. XXXX, výsek kat. mapy, Stavebné povolenie, Uplatnenie námietok v kolaudačnom konaní, Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo veci spis. zn. 17C/379/2016, žalobu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, Žiadosť o sprístupnenie informácií, Anonymizovaná verzia Nájomnej zmluvy, Závazné stanovisko zo dňa 31.05.2023, Geometrický plán č. 4/2023, Žiadosť o vydanie dodatočného povolenia stavby. Okrem predložených listinných dokumentov žiadala žalobkyňa vykonať nasledovné dokazovanie: pripojenie spisu Okresného súdu Košice II spis. zn. 25C/10/2017 (na preukázanie naliehavého právneho záujmu), pripojenie spisu Okresného súdu Košice II spis. zn. 17C/379/2016 (na preukázanie naliehavého právneho záujmu), pripojenie spisu Mesta Košice vedeného vo veci stavebného povolania č. A/2015/00264, výsluch žalobkyne a výsluch p. B. (sestra žalobkyne). Právna zástupkyňa žalobkyne v súvislosti s návrhom na pripojenie súdnych spisov Okresného súdu Košice II spis. zn. 25C/10/2017 a 17C/10/2016 na pojednávaní dňa 14.07.2023 uviedla, že nežiada oboznámiť so žiadnou konkrétnou listinou z týchto spisov, chce len poukázať na existenciu týchto konaní a na ich predmet. Zároveň právna zástupkyňa žalobkyne na tomto pojednávaní konanom dňa 14.07.2023 upustila od návrhu na pripojenie spisu Mesta Košice vedeného vo veci stavebného povolania č. A/2015/00264, keďže skutočnosť, že Nájomnú zmluvu podpísali pôvodní žalovaní v 1. až 8. rade žalovaní nerozporujú. Zároveň žalobkyňa upustila tiež od návrhu na svoje vypočutie.

10. Žalovaní v konaní predložili: Rozsudok Okresného súdu Košice II spis. zn. 25C/10/2017, Zmluvu o spoluvlastníctve sietí a používaní komunikácie, Kúpnu zmluvu, fotografiu komunikácie, Súhlas s predĺžením platnosti územného rozhodnutia, Zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti, Ponuku na uplatnenie zákonného predkupného práva. Okrem predložených listinných dokumentov žalovaní žiadali vykonať nasledovné dokazovanie: výsluch P. O., výsluch p. J. - žalovanej v 7. rade a p. S. – žalovaného v 12. rade.

11. V priebehu konania zomreli p. O. - pôvodne žalovaná v 1. rade a p. K. – pôvodne žalovaná v 3. rade. V priebehu konania tiež žalovaná v 7. rade previedla spoluvlastnícky podiel na Pozemku č. 537/13 na žalovaného v 16. rade. Vzhľadom na uvedené skutočnosti a návrh žalobkyne na pristúpenie ďalšieho subjektu do konania na strane žalovaných súd v priebehu konania rozhodol: uznesením zo dňa 08.10.2019 o pokračovaní v konaní s dedičmi po pôvodne žalovanej v 3. rade, a to so žalovanou

v 2. rade a žalovaným v 13. až 15. rade; uznesením zo dňa 09.04.2020 o pristúpení žalovaného v 16. rade do konania a uznesením zo dňa 02.03.2023 o zastavení konania voči pôvodne žalovanej v 1. rade z dôvodu jej úmrtia a z dôvodu, že všetci jej dedičia už sú stranami v tomto konaní. Dedičia po pôvodne žalovanej v 3. rade boli po vstupe do konania, v konaní pasívni a k veci sa nevyjadrovali.

12. V konaní bolo nesporné, že žalobkyňa je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na Pozemku č. 537/13 o veľkosti 1716/5820, a to právnym titulom darovacej zmluvy, vklad ktorej bol povolený pod V-8800/2013 zo dňa 17.10.2013 uzatvorenej v predchádzajúcou vlastníčkou p. B.. Nesporné bolo tiež to, že Nájomnú zmluvu dňa 23.05.2014 uzatvorili pôvodne žalovaní v 1. až 8. rade, a to p. J. O. - nebohá, p. C. G., p. C. K. - nebohá, p. C. B., p. J. B., p. M. K., p. A. O. a p. A. J. ako prenajímatelia na jednej strane a pôvodne žalovaní v 9. až 13. rade, a to p. G. A., p. F. A., G. F. Q., p. C. R. a p. C. S. ako nájomcovia na strane druhej. Nesporným bolo aj to, že žalobkyňa medzi prenajímateľmi v Nájomnej zmluve nie je uvedená a že Nájomnú zmluvu nepodpísala. Nebolo sporné ani to, že pôvodne žalovaní v 1. až 8. rade žalobkyňu v súvislosti s uzatvorením Nájomnej zmluvy nekontaktovali a uzavreli ju bez toho, aby ju informovali o tom, že ju idú uzavrieť a o jej obsahu. Ďalej nebolo sporné, že dňa 07.12.2012 sa v kancelárii P. O. uskutočnilo stretnutie, na ktorom boli prítomní osobne alebo prostredníctvom zástupcov všetci vtedajší spoluvlastníci Pozemku č. 537/13. Nebolo sporným tiež to, že v zmysle platného územného plánu zóny Košice – Myslava je Pozemok č. 537/13 určený na výstavbu uličnej prístupovej miestnej komunikácie k rodinným domom na ul. Na Kope II a uličného priestoru ako takého, že na umiestnenie tejto líniovej stavby v danej lokalite bolo vydané územné rozhodnutie č. A/2010/10433-04/II/GAZ už dňa 15.07.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť a že na základe právoplatného stavebného povolenia stavebníci – pôvodne žalovaní v 9. až 13. rade, a to p. G. A., p. F. A., G. F. Q., p. C. R. a p. Martin Šimko na Pozemku č. 537/13 postavili stavbu „Prístupová cesta k rodinným domom T. F., C.“. Avšak kolaudácia stavby bola zamietnutá a momentálne prebieha konanie o dodatočnom povolení tejto stavby. Sporným bolo to, čo sa na danom stretnutí konanom v decembri 2012 prejednávalo. Spornou skutočnosťou bolo aj to, či uzavretiu Nájomnej zmluvy predchádzalo uzavretie dohody spoluvlastníkov resp. prijatie rozhodnutia, ktoré by oprávňovali spoluvlastníkov – pôvodne žalovaných v 1. až 8. rade uzavrieť Nájomnú zmluvu.

13. Z dokazovania vykonaného v konaní mal súd preukázať tieto skutočnosti:

- Z LV č. XXXX platnému ku dňu 21.03.2017: p. O. - pôvodne žalovaná v 1. rade vlastnila spoluvlastnícky podiel k Pozemku č. 537/13 o veľkosti 1482/5820, p. G. - pôvodne žalovaná v 2. rade o veľkosti 247/5820, p. K. – pôvodne žalovaná v 3. rade o veľkosti 247/5820, p. B. C. – pôvodne žalovaná v 4. rade o veľkosti 247/5820, p. B. J. – pôvodne žalovaná v 5. rade o veľkosti 247/5820, p. K. – pôvodne žalovaná v 6. rade o veľkosti 247/5820, p. O. -žalovaný v 7. rade o 247/5820, p. J. – pôvodne žalovaná v 8. rade o veľkosti 1140/5820 a žalobkyňa o veľkosti 1716/5820.

- Zo stavebného povolenia: Mesto Košice povolilo stavbu „Prístupová cesta k rodinným domom T. F., C.“ so šírkou dopravného priestoru 6,5 m a šírkou vozovky jazdného pruhu 3 m stavebníkom žalovaným v 8. až 12. rade okrem iných aj na Pozemku č. 537/13 rozhodnutím zo dňa 30.11.2015.

- Z Uplatnenia námietok v kolaudačnom konaní: žalobkyňa listom zo dňa 06.09.2016 podala v kolaudačnom konaní stavby „Prístupová cesta k rodinným domom T. F., C.“ námietky, pričom poukazovala na neplatnosť Nájomnej zmluvy a na z toho vyplývajúcu neexistenciu práva stavať stavebníkov k Pozemku č. 537/13 a na rozpor stavby s projektovou dokumentáciou. Žalobkyňa v námietkach žiadala nevydanie kolaudačného rozhodnutia príp. prerušenia kolaudačného konania.

- Z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia spis. zn. 17C/379/2016: pôvodne žalovaní v 1. až 13. rade a spol. Spojmix plus s.r.o. sa ako navrhovatelia podaním doručeným súdu dňa 25.08.2018 domáhali voči H. B. a V. B. nariadenia neodkladného opatrenia spočívajúcom v nariadení povinnosti odstrániť osobné motorové vozidlo z priestorov staveniska stavby „Prístupová cesta k rodinným domom T. F., C.“ a zdržať sa umiestnenia, a to aj prostredníctvom tretích osôb, akýchkoľvek predmetov na Pozemku č. 537/13 a pozemkoch parcele registra „C“ č. 1760/1 a 1760/4 v kat. území C., a to až do času právoplatnosti kolaudácie stavby „Prístupová cesta k rodinným domom T. F., C.“. Svoj návrh odôvodnili tým, že p. B. a p. B. im znemožnili výstavbu komunikácie – verejnoprospešnej stavby podľa stavebného povolenia.

- Zo žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva: žalobkyňa sa žalobou domáhala voči ostatným spoluvlastníkom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k Pozemku č. 537/13, a to jeho reálnym rozdelením. Poukázala na to, že ostatní spoluvlastníci hospodária a nakladajú so spoločnou nehnuteľnosťou bez zapojenia žalobkyne do rozhodovacích procesov, pričom žalobkyňa poukázala na uzavretie Nájomnej zmluvy a nezhody medzi ňou a spoluvlastníkmi vznikajúce v súvislosti

s plánovanou realizáciou prístupovej cesty na Pozemku č. 537/13. Žalobkyňa s realizáciou opakovane nesúhlasila a vznášala výhrady proti realizácii stavby voči žalovaným ako aj na príslušných správnych orgánoch. Podľa žalobkyne stavebné práce zamedzovali jej výkonu práv konkrétne okrem iných v znemožnení umiestnenia motorového vozidla a v užívaní Pozemku č. 537/13. Žalobkyňa tiež žiadala odstránenie značky „zákaz vjazdu“ a listom zo dňa 06.09.2016 žiadala Mesto Košice, aby tento nevydal kolaudačné rozhodnutie resp. aby konanie prerušil vzhľadom na to, že stavebníci nedisponujú žiadnym titulom, ktorý by ich oprávňoval k zriadeniu stavby na Pozemku č. 537/13.

- Z právoplatného Rozsudku Okresného Košice II spis. zn. 25C/10/2017 zo dňa 19.06.2018: súd žalobu žalobkyne o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k Pozemku č. 537/13 zamietol z dôvodov hodných osobitného zreteľa, pričom za takýto dôvod považoval skutočnosť, že na Pozemku č. 537/13 sa nachádza jediná prístupová cesta s možnosťou prejazdu motorovými vozidlami k pozemkom žalovaných a aj v zmysle vydaného stavebného povolenia má Pozemok č. 537/13 slúžiť ako prístupová cesta k rodinným domom. Súd dospel tiež k záveru, že v prípade zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva rozdelením podľa návrhu žalobkyne, by šlo o šikanózne vykonanie práva. Z odseku 14. odôvodnenia rozsudku vyplýva, že v zmysle bodu 2 článku IV kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi p. B. a predávajúcimi: p. J. O. - nebohá, p. C. G., p. C. K. - nebohá, p. C. B., p. J. B., p. M. K. a p. A. O., dňa 08.06.2012, p. B. ako kupujúca zobrala na vedomie, že Pozemok č. 537/13 bude slúžiť ako komunikácia a bude v spoluvlastníctve vlastníkov príľahlých parciel vytvorených geometrickým plánom k parcele KN C 537/1, parcele KN C 537/10, parcele KN C 537/11, parcele KN C 537/12. G. B. v konaní vo svojej výpovedi okrem iného uviedla, že pôvodne súhlasila s tým, aby Pozemok č. 537/13 slúžil ako prístupová cesta pre všetkých.

- Z Nájomnej zmluvy: dňa 23.05.2014 bola uzavretá zmluva, predmetom ktorej je prenájom Pozemku č. 537/13 v celej svojej výmere, časti parcely č. 537/1 o výmere 49 m<sup>2</sup> a časti parcely č. 537/10 o výmere 5 m<sup>2</sup>, a to za účelom umiestnenia stavby, miestnej obslužnej komunikácie, ktorá bude slúžiť v budúcnosti ako prístupová komunikácia k rodinným domom na príľahlých parcelách a bude súčasťou novovzniknutej ulice v súlade s Územným plánom zóny Košice – Myslava. Prenajímatelia zmluvou udelili výslovný súhlas na umiestnenie a výstavbu inžinierskych sietí pre účely výstavby IBV a k vybudovaniu konštrukcie prístupovej komunikácie k rodinným domom na účely stavebného konania a vydania stavebného povolenia na jej výstavbu. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú.

- Zo Zmluvy o spoluvlastníctve sietí a používaní komunikácie: žalovaní v 8. až 12. rade, t.j. p. A., p. A., G. Q., G. R. a p. S., ako účastníci zmluvy v 1. až 4. rade uzatvorili so žalovanou v 7. rade – p. J. a p. B., ako účastníkmi v 5. a 6. rade, dňa 08.06.2012 zmluvu o spoluvlastníctve sietí a používaní komunikácie, kde je uvedené, že účastníci v 1. až 4. rade začali spoločne budovať účelovú súkromnú komunikáciu a inžinierske siete na parcele v ich spoluvlastníctve č. 539/5. Pozemok č. 537/13 bol odčlenený geometrickým plánom na vytvorenie druhej polovice prístupovej komunikácie príľahlej k parcele č. 539/5 v šírke 3 m. Účastníci v 1. až 4. rade sa zaviazali umožniť napojenie na siete za zaplatenie investície v sume 15.000,-eur za každé napojenie. Podpísaní účastníci zmluvy v záverečných ustanoveniach uviedli, že podieloví spoluvlastníci Pozemku č. 537/13 budú mať ako podmienku kúpy prístupenie k tejto zmluve.

- Z Kúpnej zmluvy: Pôvodne žalovaní v 1. až 7. rade: p. J. O. - nebohá, p. C. G., p. C. K. - nebohá, p. C. B., p. J. B., p. M. K. a p. A. O. ako predávajúci a p. J. – teraz žalovaná v 7. rade ako kupujúca uzatvorili dňa 08.06.2012 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je predaj pozemku parcely KN C č. 537/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1140/5820 na Pozemku č. 537/13 z vlastníctva pôvodne žalovaných v 1. až 7. rade do vlastníctva p. J.. Uvedené pozemky boli vytvorené odčlenením z pôvodnej parcely č. 537/1 o výmere 4.703 m<sup>2</sup>, ktorú mali pôvodne žalovaní v 1. až 7. rade v podielovom spoluvlastníctve, a to geometrickým plánom č. 41/2012 zo dňa 18.05.2012 overeným Správou katastra Košice dňa 25.05.2012 pod č. 505/12. V bode 4. článku IV. Kúpnej zmluvy je uvedené, že kupujúca berie na vedomie, že Pozemok č. 537/13, ktorý nadobúda do podielového spoluvlastníctva bude slúžiť ako komunikácia a bude v spoluvlastníctve vlastníkov príľahlých parciel vytvorených geometrickým plánom.

- Zo súhlasu s predĺžením platnosti územného rozhodnutia: G. B. ako vlastníčka pozemku parcely č. 537/12 a spoluvlastníčka Pozemku č. 537/13 súhlasila dňa 03.06.2013 s predĺžením platnosti územného rozhodnutia o povolení umiestnenia líniovej stavby „prístupová cesta k rodinným domom Na Kope“ vydaného dňa 15.07.2010 pod spis. zn. A/2010/10433-04/II/GAZ.

- Zo Zmluvy o rezervácii nehnuteľností a poskytovaní služieb: Dňa 30.04.2012 uzatvorila p. J. - žalovaná v 7. rade ako záujemca a spol. Reality holding, a.s. ako sprostredkovateľ zmluvu, predmetom ktorej bola rezervácia nehnuteľnosti časti pozemku parcely č. 537/1 o veľkosti 790 m<sup>2</sup>. Podľa bodu 5.4 zmluvy bola súčasťou kúpnej zmluvy aj provizórna štrková prístupová komunikácia k pozemku v dĺžke 57 m a šírke do 3 m, ktorú na vlastné náklady zabezpečí sprostredkovateľ do 31.08.2012.

- Z ponuky na uplatnenie zákonného predkupného práva: žalobkyňa listom zo dňa 04.03.2019 v rámci zákonného predkupného práva ponúkla žalovanej v 4. rade svoj spoluvlastnícky podiel na Pozemku č. 537/13 za cenu 28.600,-eur, t.j. za cenu, ktorú jej za podiel na Pozemku č. 537/13 ponúka iný záujemca.
- Zo záväzného stanoviska Mesta Košice: Mesto Košice listom zo dňa 31.05.2023 vydal pre stavbu „prístupová cesta k rodinným domom T. F. C.“ zrealizovanej na pozemkoch č. 537/13, 539/5, 1760/4, 1733/60, 537/1, 537/10 v k.ú. C. nesúhlas s vydaním dodatočného stavebného povolenia z dôvodu rozporu tejto dopravnej stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, keďže nebola dodržaná šírka 6,5 m.
- Zo žiadosti o dodatočné povolenie stavby: žiadosťou doručenou Mestu Košice dňa 25.01.2023 stavebníci požiadali o dodatočné povolenie stavby „Prístupová cesta k rodinným domom T. F., C.“. Stavba bola zrealizovaná okrem iného s nepovolenou zmenou šírky dopravného priestoru zo 6,5 m a na 6 m.
- Z výsluchu p. B.: p. B. a p. J. kupovali pozemky vrátane Pozemku č. 537/13 s vedomím, že na Pozemku č. 537/13 bude vybudovaná prístupová komunikácia slúžiaca pre všetkých, ktorú postaví skupina ľudí, ktorí už vybudovali siete, a to žalovaní v 8. až 12. rade. S touto skupinou sa dohodli, že sa na skolaudované siete následne ona a p. J. pripoja každá za cenu 15.000,-eur. S týmto určením Pozemku č. 537/13 p. B. súhlasila a súhlasila aj so zmenou územného plánu, v zmysle ktorej sa zužovala potrebná šírka uličného priestoru na 6,5 m. Spoluvlastnícky podiel na Pozemku č. 537/13 darovala žalobkyňi, ktorá je jej sestrou, pretože už nechcela byť otravovaná v súvislosti s výstavbou cesty na Pozemku č. 537/13 a keďže si už prístup na svoj pozemok a siete zriadila za poplatok 4.500,-eur platený developerovi inak a Pozemok č. 537/13 a ani cestu na ňom už nepotrebovala. Preto nebola ani ochotná platiť v súvislosti s výstavbou cesty na Pozemku č. 537/13 žiadne peniaze. V roku 2016 v mene sestry dala žalovaným ponuku na odpredaj jej spoluvlastníckeho podielu na Pozemku č. 537/13, ktorí ju neakceptovali.
- Z výsluchu Ing. Skybu: v decembri 2012 p. O., ktorý v tom čase vybavoval pre stavebníkov vydanie stavebného povolenia na stavbu prístupovej komunikácie zvolal stretnutie vtedajších spoluvlastníkov Pozemku č. 537/13 z dôvodu, že sa zmenil právny stav, keďže pribudli 2 noví spoluvlastníci - p. J. (žalovaná v 7. rade) a p. B. a bolo potrebné z tohto dôvodu podpísať novú nájomnú zmluvu na Pozemok č. 537/13. Nájomná zmluva, ktorú podpísali „myslavčania“ z dôvodov zmien vlastníckych vzťahov už podľa p. Skybu nepostačovala pre účely stavebného konania. Návrh zmluvy P. O. pripravil zo vzoru, ktorý štandardne používal na účely stavebných konaní. G. B. na stretnutí s uzavretím nájomnej zmluvy nesúhlasila.
- Z výsluchu p. S.: p. O. zvolal v decembri 2012 stretnutie za účelom podpísania novej nájomnej zmluvy. G. B. na stretnutí s novou nájomnou zmluvou nesúhlasila.
- Z výsluchu p. J.: p. B. a ona podpísali kúpne zmluvy na pozemky a Zmluvy o rezervácii nehnuteľností a poskytovaní služieb v rovnakom znení. Stretnutie v mesiaci december 2012 sa uskutočnilo v súvislosti s potrebou podpísania nájomnej zmluvy, predmetom ktorej bol prenájom Pozemku č. 537/13. Na stretnutí p. B. vyjadrila nesúhlas s uzavretím zmluvy.

14. Súd posúdil žalobu podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“), a to § 135c a § 137 a nasl. upravujúcich podielové spoluvlastníctvo.

15. Podľa § 137 písm. c) a d) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) Žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka, občianskoprávne vzťahy vznikajú z právnych úkonov alebo z iných skutočností, s ktorými zákon vznik týchto vzťahov spája.

Podľa § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil (ďalej len "vlastník stavby").

Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Podľa § 139 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

16. Z vykonaného dokazovania a nesporných skutočností súd zistil tento skutkový stav: Žalobkyňa je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na Pozemku č. 537/13 o veľkosti 1716/5820, teda sama nedisponuje väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov, ktorá je potrebná na prijatie rozhodnutia o hospodárení s Pozemkom č. 537/13. To isté platí aj pre jej právnu predchodkyňu p. B., od ktorej žalobkyňa získala tento spoluvlastnícky podiel na Pozemku č. 537/13. Pozemok č. 537/13 bol vytvorený odčlenením z pôvodnej parcely č. 537/1 o výmere 4.703 m<sup>2</sup>, ktorú mali pôvodne žalovaní v 1. až 7. rade, t.j. p. J. O. – t.č. nebohá, p. C. G., p. C. K. – t.č. nebohá, p. C. B., p. J. B., p. M. K. a p. A. O. v podielovom spoluvlastníctve, a to geometrickým plánom č. 41/2012 zo dňa 18.05.2012 overeným Správou katastra Košice dňa 25.05.2012 pod č. 505/12 na účely vybudovania stavby „prístupová cesta k rodinným domom T. F. C.“, ktorá mala slúžiť ako prístupová komunikácia k pozemkom na ulici Na Kope II. Pôvodne žalovaní v 1. až 7. rade, t.j. p. J. O. – t.č. nebohá, p. C. G., p. C. K. – t.č. nebohá, p. C. B., p. J. B., p. M. K. a p. A. O. ako predávajúci kúpnu zmluvou uzavretou dňa 08.06.2012 odpredali spoluvlastnícky podiel na Pozemku č. 537/13 o veľkosti 1716/5820 spolu s pozemkom registra „C“ č. 537/12 p. B., ktorá je sestrou žalobkyne, ako kupujúcej a ďalšou kúpnu zmluvou uzavretou v rovnaký deň odpredali spoluvlastnícky podiel na Pozemku č. 537/13 o veľkosti 1140/5820 spolu s pozemkom registra „C“ č. 537/11 žalovanej v 7. rade p. J. G. B. ako aj žalovaná v 7. rade v zmluvách zobrali na vedomie, že Pozemok č. 537/13 bude slúžiť ako komunikácia a bude v spoluvlastníctve vlastníkov príľahlých parciel vytvorených geometrickým plánom a súhlasili s takýmto využitím Pozemku č. 537/13 (vo svojej výpovedi súhlas potvrdila p. B.). Žalovaní v 8. až 12. rade, t.j. p. A., p. A., p. Q., G. R. a p. S., ako účastníci zmluvy v 1. až 4. rade uzatvorili so žalovanou v 7. rade – p. J. a p. B., ako účastníkmi v 5. a 6. rade, dňa 08.06.2012 (t.j. v rovnaký deň, ako uzatvorili kúpne zmluvy) zmluvu o spoluvlastníctve sietí a používaní komunikácie, kde je uvedené, že účastníci v 1. až 4. rade začali spoločne budovať účelovú súkromnú komunikáciu a inžinierske siete na parcele v ich spoluvlastníctve č. 539/5 a že Pozemok č. 537/13 bol odčlenený geometrickým plánom na vytvorenie druhej polovice prístupovej komunikácie príľahlej k parcele č. 539/5 v šírke 3 m. Účastníci v 1. až 4. rade sa v tejto zmluve zaviazali umožniť napojenie na siete za zaplatenie investície v sume 15.000,-eur za každé napojenie. Podpísaní účastníci zmluvy: p. A., p. A., p. Q., G. R., p. S., G. B. a p. J. v záverečných ustanoveniach uviedli, že podieloví spoluvlastníci Pozemku č. 537/13 budú mať ako podmienku kúpy prístupenie k tejto zmluve. B. G. B. a žalovaná v 7. rade - p. J. kupovali pozemky od pôvodne žalovaných v 1. až 7. rade vrátane Pozemku č. 537/13 s nielen vedomím, že na Pozemku 537/13 bude vybudovaná prístupová komunikácia, ale že túto komunikáciu postaví skupina ľudí, ktorí už vybudovali siete, a to žalovaní v 8. až 12. rade, t.j. p. A., p. A., p. Q., G. R., p. Šimko (Uvedené tiež potvrdila p. B. vo svojej výpovedi). G. B. a p. J. sa touto zmluvou zo dňa 08.06.2012 s nimi dohodli, že na skolaudované siete sa následne pripoja každá za cenu 15.000,-eur. S takýmto užívaním Pozemku č. 537/13 p. B. súhlasila (vyplýva to z obsahu Kúpnej zmluvy, obsahu Zmluvy o spoluvlastníctve sietí a používaní komunikácie, výsluchu p. B. a p. J. a nesporných tvrdení v konaní). Dňa 03.06.2013 p. B. súhlasila s predĺžením platnosti územného rozhodnutia o povolení umiestnenia líniovej stavby „prístupová cesta k rodinným domom Na Kope“ vydaného dňa 15.07.2010 pod spis. zn. A/2010/10433-04/II/GAZ a následne súhlasila aj so zmenou územného plánu, v zmysle ktorej sa zužovala potrebná šírka uličného priestoru z 8,75 m na 6,5 m. V zmysle platného územného plánu zóny Košice – Myslava je Pozemok č. 537/13 určený na výstavbu uličnej prístupovej miestnej komunikácie k rodinným domom na ul. Na Kope II a uličného priestoru ako takého, pričom na umiestnenie tejto líniovej stavby v danej lokalite bolo vydané územné rozhodnutie č. A/2010/10433-04/II/GAZ už dňa 15.07.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť. Na základe právoplatného stavebného povolenia – rozhodnutia zo dňa 30.11.2015 stavebníci – pôvodne žalovaní v 9. až 13. rade, a to p. G. A., p. F. A., G. F. Q., p. C. R. a p. Martin Šimko na Pozemku č. 537/13 postavili stavbu „Prístupová cesta k rodinným domom T. F., C.“, avšak kolaudácia stavby bola zamietnutá a momentálne prebieha konanie o dodatočnom povolení tejto stavby. V kolaudačnom konaní žalobkyňa podala námietky proti kolaudácii, keď kolaudáciu žiadala zamietnuť z dôvodu neplatnosti Nájomnej zmluvy a z dôvodu rozporu realizácie stavby s územným plánom. P. O. mal počas stavebného konania začatého stavebníkmi ešte pred zmenou územného plánu na starosti vydanie stavebného povolenia na postavenie stavby „prístupová cesta k rodinným domom Na Kope“. P. O. zvolal na deň 07.12.2012 do svojej kancelárie na stretnutie spoluvlastníkov Pozemku č. 537/13 a stavebníkov, na ktorom sa zúčastnili všetci vtedajší spoluvlastníci Pozemku č. 537/13, a to osobne alebo prostredníctvom svojich zástupcov. Predmetom stretnutia bolo uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na Pozemok č. 537/13, ktorú Ing. Skyba pripravil zo vzoru, ktorý štandardne používal na účely stavebných konaní. Návrh nájomnej zmluvy na stretnutí mali spoluvlastníci Pozemku č. 537/13 mali možnosť preštudovať. Potrebu novej nájomnej zmluvy odôvodnil zmenou právneho stavu, t.j. vznikom Pozemku č. 537/13 a rozšírením počtu spoluvlastníkov o p. B. a p. J.. Na účely stavebného konania totiž disponoval nájomnou zmluvou

uzavretou stavebníkmi – žalovanými v 8. až 12. rade s ešte pôvodnými spoluvlastníkmi, a to s pôvodne žalovanými v 1. až 7. rade a na pozemok č. 537/1. Toto stavebné konanie bolo neskôr zastavené. Na tomto stretnutí s uzavretím nájomnej zmluvy na Pozemok č. 537/13 súhlasili všetci jeho vtedajší spoluvlastníci okrem p. B.. Nájomnú zmluvu následne v rovnakom znení, s akým súhlasila väčšina spoluvlastníkov na stretnutí konanom 07.12.2012, uzatvorili dňa 23.05.2014 pôvodne žalovaní v 1. až 8. rade, a to p. J. O. - nebohá, p. C. G., p. C. K. - nebohá, p. C. B., p. J. B., p. M. K., p. A. O. a p. A. J. ako prenajímatelia na jednej strane a pôvodne žalovaní v 9. až 13. rade, a to p. G. A., p. F. A., p. F. Q., p. C. R. a p. Martin Šimko ako nájomcovia na strane druhej. Žalobkyňa medzi prenajímateľmi v Nájomnej zmluve nie je uvedená a Nájomnú zmluvu nepodpísala. Pôvodne žalovaní v 1. až 8. rade žalobkyňu v súvislosti s uzatvorením Nájomnej zmluvy nekontaktovali a uzavreli ju bez toho, aby ju informovali o tom, že ju idú uzavrieť a o jej obsahu. Žalobkyňa sa stala vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na Pozemku č. 537/13 o veľkosti 1716/5820 na základe darovacej zmluvy, vklad ktorej bol povolený pod V-8800/2013 zo dňa 17.10.2013, uzatvorenou so svojou sestrou predchádzajúcou vlastníčkou p. B.. G. B. darovala spoluvlastnícky podiel žalobkyňi potom, ako nadobudlo právoplatnosť stavebné povolenie k stavbe jej domu umožňujúce jej pripojenie na sieť developera a vybudovanie prístupu k svojmu pozemku a stavbe domu na ňom z hlavnej cesty, t.j. iným spôsobom ako cez Pozemok č. 537/13 a teda potom, čo už Pozemok č. 537/13 na prístup k svojmu pozemku č. 537/12 prestala potrebovať. Vzhľadom na to, že p. B. mala zabezpečený iný prístup k svojmu pozemku a pripojenie na sieť developera, nebola ochotná platiť v súvislosti s výstavbou stavby komunikácie na Pozemku č. 537/13 žiadne peniaze a žalobkyňi darovala spoluvlastnícky podiel na Pozemku č. 537/13, aby ju už v súvislosti s výstavbou tejto stavby nikto neotravoval a nepýtal žiadne peniaze. V roku 2016 dala p. B. v mene sestry ostatným spoluvlastníkom Pozemku č. 537/13 ponuku na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na Pozemku č. 537/13, ktorá nebola akceptovaná. Žalobkyňa listom zo dňa 04.03.2019 v rámci zákonného predkupného práva ponúkla žalovanej v 4. rade svoj spoluvlastnícky podiel na Pozemku č. 537/13 za cenu 28.600,-eur.

17. Po pripustení zmeny žaloby uznesením zo dňa 24.05.2023 sa žalobkyňa domáhala určenia že (i) Nájomná zmluva je neplatná a že (ii) žalovaní v 8. až 12. rade nemajú a nikdy im nevzniklo právo užívať Pozemok č. 537/13 podľa Nájomnej zmluvy. Vychádzajúc z týchto žalobných návrhov mal súd za to, že v časti žaloby, ktorou žalobkyňa žiadala určenie neplatnosti Nájomnej zmluvy ide o určovaciu žalobu podľa § 137 písm. d) CSP a v časti žaloby, ktorou žalobkyňa žiadala určenia, že žalovaní v 8. až 12. rade nemajú a nikdy im nevzniklo právo užívať Pozemok č. 537/13 podľa Nájomnej zmluvy ide o určovaciu žalobu podľa § 137 písm. c) CSP. Preto sa súd v prvom rade zaoberal procesnou prípustnosťou oboch žalobných návrhov žalobkyne.

18. Z § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami. Teda žalobkyňa sa svojím prvým žalobným návrhom domáhala určenia právnej skutočnosti, keďže sa dožadovala určenia neplatnosti Nájomnej zmluvy. Súčasná právna úprava CSP však žalobu na určenie právnej skutočnosti pripúšťa iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (najmä z hmotného práva). Napriek uvedenému žalobkyňa neoznačila žiadny právny predpis, z ktorého by mala vyplývať prípustnosť jej žaloby v časti o určenie právnej skutočnosti, a to neplatnosti Nájomnej zmluvy. Zároveň ani súd nemá vedomosť o takomto právnom predpise. Preto súd žalobu žalobkyne z dôvodu neprípustnosti v tejto časti zamietol.

19. Svojím druhým žalobným návrhom za žalobkyňa domáhala v podstate vyslovenia neexistencie práva nájmu žalovaných v 8. až 12. rade k Pozemku č. 537/13. Súd sa teda zaoberal tým, či je na takomto určení naliehavý právny záujem. Vzhľadom na to, že naliehavý právny záujem v tomto prípade nevyplýva z právneho predpisu, bolo na žalobkyňi, aby ho preukázala. Žalobkyňa naliehavý právny záujem odôvodnila nezhodami, ktoré vznikajú medzi ňou a spoluvlastníkmi Pozemku č. 537/13 v súvislosti s plánovanou realizáciou výstavbou stavby komunikácie, s ktorou nesúhlasí a jej kolaudáciou, tým, že na Pozemku č. 537/13 dochádza k realizácii stavby a teda k jeho trvalým a nezvratným zmenám a tým, že bez takéhoto určenia sa nemôže domáhať zrušenia stavebného povolenia, keďže správne orgány nemajú právomoc posudzovať platnosť resp. neplatnosť Nájomnej zmluvy.

20. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je, alebo nie je vtedy, ak je tvrdené právo neisté alebo ohrozené za predpokladu, že vyhovujúcim určovacím rozsudkom možno túto neistotu alebo ohrozenie odstrániť. Prívlastok naliehavý chápeme tak, že právny záujem má dostatočnú intenzitu. Naliehavosť sa prejaví v tom, že určovací rozsudok bude pre žalobcu podstatným spôsobom užitočný. Naopak, naliehavosť nie je daná, ak má žalobca k dispozícii iný spôsob ochrany

tvrdeného práva (TOMAŠOVIČ, C.. § 137 [Obsah žaloby]. In: S., C., FICOVÁ, Svetlana, BARICOVÁ, Jana, MESIARKINOVÁ, Soňa, BAJÁNKOVÁ, Jana, TOMAŠOVIČ, Marek. Civilný sporový poriadok. 1. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 493.). Naliehavý právny záujem na tomto určení jestvuje pritom najmä vtedy, keď by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu, alebo ak by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým (Z IV, s. 176, TOMAŠOVIČ, C.. § 137 [Obsah žaloby]. In: S., C., FICOVÁ, Svetlana, BARICOVÁ, Jana, MESIARKINOVÁ, Soňa, BAJÁNKOVÁ, Jana, TOMAŠOVIČ, Marek a kol. Civilný sporový poriadok. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 555.). Judikatúra ustálila, že žalobca má právny záujem na žiadanom určení, ak by bez tohto určenia bolo ohrozené jeho právo alebo právny vzťah, ktorého je účastníkom, alebo ak by sa jeho právne postavenie bez takéhoto určenia stalo neistým. Cieľom určovacej žaloby je vydanie rozsudku, výrok ktorého odstraňuje žalobcovu neistotu určením, či tu právo alebo právny vzťah je alebo nie je. Zákon pre procesnú prípustnosť určovacej žaloby teda predpokladá existenciu stavu neistoty žalobcu v tom, či ten-ktorý právny vzťah alebo právo je alebo nie je a zároveň tiež preukázanie, že uvedenú neistotu je možné odstrániť navrhovaným výrokom rozsudku. Naliehavý právny záujem na určení je daný vtedy, ak je tu aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť; nezáleží na tom, ako táto neistota vznikla (k tomu vid' 5Cdo/136/2007). Zásadne platí, že možnosť podania žaloby na plnenie spravidla vylučuje právny záujem na žalobe určovacej, tento predpoklad však nemožno chápať všeobecne. Ak žalobca môže preukázať, že má právny záujem na tom, aby rozhodnutím súdu bolo určené určité právo alebo právny pomer napriek tomu, že by mohol žalovať priamo na plnenie, nemožno mu určovaciu žalobu odoprieť. Za nedovolenú - pri možnosti žaloby na plnenie - možno považovať určovaciu žalobu len tam, kde by neslúžila potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov. Ak však určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu a môže sa ňou predísť žalobe na plnenie, je určujúca žaloba prípustná aj napriek tomu, že je možná i žaloba na plnenie (k tomu vid' Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR spis. zn. 5Obdo/51/2011).

21. Súd vychádzajúc z vyššie uvedeného dospel k záveru, že naliehavý právny záujem na určení neexistencie práva nájmu žalovaných v 8. až 12. rade k Pozemku č. 537/13 je daný. K tomuto záveru súd dospel napriek tomu, že žalobkyňa má možnosť podať žalobu na plnenie, a to žalobu na odstránenie neoprávnenej stavby podľa § 135c Občianskeho zákonníka, v žalobe totiž v podstate tvrdí, že žalovaní v 8. až 12. rade postavili stavbu na Pozemku č. 537/13 neoprávnene, t.j. bez práva stavať na tomto pozemku a tiež napriek tomu, že stavba cesty na Pozemku č. 537/13 je neskoľaudovaná, avšak už dokončená. Pretože požadovaný určujúci výrok je schopný vnieť istotu do právneho vzťahu žalobkyne a žalovaných a vytvoriť tak pevný právny základ pre právny vzťah strán súvisiacim s nájmom Pozemku č. 537/13. Vzhľadom na to, že správne orgány nemajú právomoc posudzovať platnosť a neplatnosť právnych úkonov, požadovaný určovací výrok je schopný zároveň slúžiť potrebám praktického života, keďže vyrieši definitívne spornú otázku medzi stranami ohľadom neexistencie nájomného práva žalovaných v 8. až 12. rade k Pozemku č. 537/13. Žalobkyňa neexistenciou nájomného práva argumentovala v kolaudačnom konaní pred stavebným úradom ako aj v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Košice II pod spis. zn. 25C/10/2017. Požadovaný určovací výrok je tak schopný vnieť istotu do vzťahu žalobkyne a žalovaných ohľadom tejto otázky.

22. Teda podmienka prípustnosti žaloby v časti o určení neexistencie nájomného práva žalovaných v 8. až 12. rade k Pozemku č. 537/13 v zmysle § 137 písm. c) CSP, a to existencia naliehavého právneho záujmu, bola splnená a súd sa mohol zaoberať hmotnou stránkou veci.

23. Žalobkyňa neexistenciu nájomného práva žalovaných k Pozemku č. 537/13 dôvodila v priebehu konania neplatnosťou Nájomnej zmluvy. Neplatnosť Nájomnej zmluvy podľa žalobkyne spôsobila skutočnosť, (i) že ako podielová spoluvlastníčka nebola zapojená do rozhodovacieho procesu ohľadom jej uzatvorenia, keďže ju nikto z ostatných spoluvlastníkov pred jej uzatvorením nekontaktoval a (ii) že nebola ako zmluvná strana v Nájomnej zmluve uvedená a podpísaná. Vo svojom vyjadrení zo dňa 15.05.2017 žalobkyňa ako ďalší dôvod neplatnosti Nájomnej zmluvy tiež uviedla, že zmluvu podpísali iba dvaja spoluvlastníci Pozemku č. 537/13. V následnom vyjadrení však už žalobkyňa považovala za nespornú skutočnosť, že Nájomnú zmluvu podpísali ako prenajímatelia všetci pôvodne žalovaní v 1. až 8. rade a z tohto dôvodu aj upustila od svojho návrhu na pripojenie spisu vedeného Mesta Košice vedeného vo veci stavebného povolenia č. A/2015/00264. Týmto spôsobom žalobkyňa v podstate prestala trvať na tejto argumentácii a nebolo potrebné sa ďalej týmto argumentom žalobkyne zaoberať. Bolo totiž

preukázané, že Nájomnú zmluvu podpísali všetci pôvodne žalovaní v 1. až 8. rade, ktorí boli zároveň ako prenajímatelia v Nájomnej zmluve označení.

24. Z právnickej literatúry vyplýva, že právne úkony týkajúce sa spoločnej veci môže vykonávať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov, pokiaľ nebolo dohodnuté inak (napr. že úkony bude robiť len spoluvlastník zabezpečujúci správu spoločnej veci a pod.). Bez ohľadu na to sú voči tretím osobám všetci spoluvlastníci oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Zákon v tomto prípade zakladá aktívnu, resp. pasívnu solidaritu podielových spoluvlastníkov podľa § 511 a nasl. Občianskeho zákonníka a spoluvlastníci sa nemôžu dohodnúť, že z právnych úkonov, ktoré sa týkajú spoločnej veci, je oprávnený a povinný len jeden z nich (KRIŽAN, Martin. § 139 [Rozhodovanie spoluvlastníkov a vzťah k tretím osobám]. In: S., C., DULAK, Anton, BAJÁNKOVÁ, Jana, FEČÍK, Marián, SEDLAČKO, František, TOMAŠOVIČ, C. a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1070–1071, marg. č. 1.). Z uvedeného ako aj z ustanovenia § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že právne úkony týkajúce sa spoločnej veci, teda aj zmluvy týkajúce sa spoločnej veci, nevyhnutne na svoju platnosť a záväznosť pre všetkých spoluvlastníkov spoločnej veci nevyžadujú to, aby boli vykonané, uzavierané resp. podpísané všetkými spoluvlastníkmi spoločnej veci. Na platnosť zmluvy ako právneho úkonu týkajúceho sa spoločnej veci je postačujúci prejav jedného spoluvlastníka. Okolnosť, že ostatní spoluvlastníci spoločnej veci resp. niektorí z nich zmluvu nepodpísali, preto nespôsobuje jej neplatnosť (podobne uznesenie Najvyššieho súdu ČR zo dňa 01.07.2008, sp. zn. 28 Cdo 5379/2007). Z rozumného a praktického hľadiska iný záver neprichádza do úvahy, keďže prehlasovaného spoluvlastníka nesúhlasiaceho s uzavretím zmluvy nemožno donútiť zmluvu podpísať. Teda iný záver by viedol k absurdným situáciám, kedy by na neplatnosť zmluvy stačilo prehlasovanému spoluvlastníkovi jednoducho zmluvu nepodpísať, hoci väčšina spoluvlastníkov rozhodla v súlade s § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka o tom, že sa uzavrie.

25. Nájomná zmluva je právnym úkonom týkajúcim sa spoločnej veci, keďže jej predmetom je okrem iných pozemkov aj prenájom celej spoločnej veci, t.j. Pozemku č. 537/13 v celej svojej výmere. Preto aj v tomto prejednávacom prípade samotná skutočnosť, že žalobkyňa nie je zmluvnou stranou Nájomnej zmluvy a že Nájomnú zmluvu žalobkyňa nepodpísala, nespôsobuje jej neplatnosť. Z pohľadu neplatnosti Nájomnej zmluvy je rozhodujúce, či jej uzavretie v danom čase zodpovedalo platnej dohode resp. rozhodnutiu spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou.

26. Z povahy podielového spoluvlastníctva vyplýva, že dohoda je primárnym spôsobom riešenia záležitostí spoluvlastníkov. Najvyšší súd Českej republiky, v rozsudku zo dňa 10.12.2009, sp. zn. 22 Cdo 4347/2007, uverejnenom v Súboru civilných rozhodnutí a stanovísk Najvyššieho súdu ČR, uviedol, že dohoda podielových spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou je neformálnym právnym úkonom a nemusí byť písomná ani vtedy, keď sa týka nehnuteľnosti. Môže byť uzavretá ústne alebo konkludentne. Podieloví spoluvlastníci ju môžu uzavrieť na dobu určitú alebo neurčitú, pričom sú svojimi zmluvnými prejavmi viazaní, kým nedôjde k zmene pomerov alebo kým nie dohoda nahradená inou dohodou všetkých spoluvlastníkov. Podstatnou zmenou pomerov je existencia takých objektívnych a subjektívnych okolností, u ktorých by bolo možno dôvodne predpokladať, že pri ich existencii by došlo k inej dohode spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou. Zmena v osobe jedného zo spoluvlastníkov sama o sebe bez ďalšieho nie je podstatnou zmenou pomerov, ktorá by mala vplyv na viazanosť zmluvných prejavov spoluvlastníkov o užívaní spoločnej veci. Najvyšší súd tu poukazuje na stanovisko bývalého Najvyššieho súdu ČSSR zo dňa 12. 10. 1972, sp. zn. Cpjf 78/72, publikované v Zborníku Najvyššieho súdu ČSSR, Najvyššieho súdu ČSR a Najvyššieho súdu SSR č. IV, Praha, 1987, podľa ktorého práva a povinnosti z dohody podielových spoluvlastníkov o užívaní spoločnej veci nezanikajú ani smrťou osôb z tejto dohody zaviazaných alebo oprávnených. Súd sa s vyššie uvedeným názorom Najvyššieho súdu ČR v plnom rozsahu stotožňuje a podľa názoru súdu je plne aplikateľný aj v tejto veci, keďže v danom čase bola právna úprava v Českej republike totožná s právnou úpravou Slovenskej republiky, ktorá platí nezmenená do dnes. Podporne je možné poukázať aj na rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 07.01.2009, sp. zn. 28 Cdo 712/2008, uverejnený v Súboře civilných rozhodnutí a stanovísk Najvyššieho súdu ČR, v ktorom Najvyšší súd ČR vyslovil právny názor, že dohoda podielových spoluvlastníkov o užívaní spoločného domu nie je bez ďalšieho dotknutá skutočnosťou, že sa osoby, ktorým právo užívania podľa dohody patrilo, z domu odsťahovali.

27. Rovnaké závery (neformálny právny úkon, zmena v osobe spoluvlastníka nemá sama o sebe vplyv na platnosť rozhodnutia) platia aj pre rozhodnutie spoluvlastníkov o užívaní spoločnej veci prijaté väčšinou spoluvlastníkov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov.

28. Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že samotná zmena v osobe spoluvlastníka nemá žiadny vplyv na platnosť dohody spoluvlastníkov o užívaní spoločnej veci uzavretej v čase pred takouto zmenou resp. na platnosť rozhodnutia spoluvlastníkov o užívaní spoločnej veci prijatého väčšinou spoluvlastníkov v čase pred takouto zmenou. Preto skutočnosť, že ostatní spoluvlastníci Pozemku č. 537/13 so žalobkyňou v súvislosti s uzavretím Nájomnej zmluvy nekomunikovali nemá za následok jej neplatnosť. O to viac v situácii, keď p. B. previedla svoj spoluvlastnícky podiel na Pozemku č. 537/13 na žalobkyňu z dôvodu, aby ju nikto už v súvislosti s výstavbou cesty na Pozemku č. 537/13, ktorú už viac nepotrebovala, neotravoval. Pričom tu je potrebné zdôrazniť, že p. B. spoluvlastnícky podiel na Pozemku č. 537/13 kupovala s vedomím a súhlasom toho, že Pozemok č. 537/13 je určený na výstavbu súkromnej prístupovej komunikácie, ktorá bude slúžiť ako súkromná prístupová komunikácia nielen pre jej pozemok, ale aj pre ďalšie pozemky na ulici „Na Kope II“ a ktorú ako stavebníci budú stavať žalovaní v 8. až 12. rade, keďže v rovnakom čase ako kúpnu zmluvu podpísala aj Zmluvu o spoluvlastníctve sietí a používaní komunikácie so stavebníkmi, kde sa dohodla už aj na konkrétnej cene za prístup k nimi vybudovaným sieťam. Rovnako je v tejto súvislosti bez významu tvrdenie žalobkyne o tom, že svojou právnou predchodkyňou – svojou sestrou nebola o pomeroch informovaná. Teda rozhodujúce je, či v čase pred nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu k Pozemku č. 537/13 žalobkyňou existovala dohoda spoluvlastníkov Pozemku č. 537/13 resp. rozhodnutie, ktoré umožňovalo nakladať s Pozemkom č. 537/13 tak, že sa dňa 23.05.2014 uzatvorila Nájomná zmluva.

29. Zo zisteného skutkového stavu vyplýva, že hoci Pozemok č. 537/13 bol vytvorený z pôvodného pozemku č. 537/1 geometrickým plánom až v roku 2012, o umiestnení líniovej stavby „prístupová cesta k rodinným domom Na Kope“ na území zodpovedajúcemu neskôr vytvorenému Pozemku č. 537/13 bolo rozhodnuté už dňa 15.07.2010, a to rozhodnutím spis. zn. A/2010/10433-04/II/GAZ zo dňa 15.07.2010. V konaní tiež vyšlo najavo, že prvé stavebné konanie na vydanie stavebného povolenia na uskutočnenie líniovej stavby „prístupová cesta k rodinným domom Na Kope“ stavebníci žalovaní v 8. až 12. rade iniciovali ešte v čase pred vytvorením geometrického plánu a teda pred vytvorením Pozemku č. 537/13. Stavebníkom s vydaním stavebného povolenia odborne pomáhal Ing. Skyba. V tomto konaní právo k časti pozemku č. 537/1, ktorý mala táto líniová stavba zaberáť, žalovaní v 8. až 12. rade preukazovali nájomnou zmluvou uzavretou so spoluvlastníkmi pozemku č. 537/1, a to s pôvodne žalovanými v 1. až 7. rade – už s nebohou p. J. O., p. C. G., už nebohou p. C. K., p. C. B., p. J. B., p. M. K. a s p. A. O.. Z geometrického plánu č. 41/2012 zo dňa 18.05.2012 overeným Správou katastra Košice dňa 25.05.2012 pod č. 505/12, ktorým bol vytvorený Pozemok č. 537/13; z obsahu kúpnych zmlúv uzatvorených dňa 08.06.2012 s p. J. a s p. B., hlavne z obsahu ich bodu 4. článku IV.; z obsahu Zmluvy o spoluvlastníctve sietí a používaní komunikácie uzavretej medzi stavebníkmi žalovanými v 8. až 12. rade, p. J. - žalovanou v 7. rade a p. B. dňa 08.06.2012 a zo skutočnosti, že už v prvom stavebnom konaní o vydanie stavebného povolenia na uskutočnenie líniovej stavby „prístupová cesta k rodinným domom Na Kope“ stavebníci – žalovaní v 8. až 12. rade preukazovali svoje právo stavať cestu na danom území nájomnou zmluvou, nepochybne vyplýva, že p. J. O. - nebohá, p. C. G., p. C. K. - nebohá, p. C. B., p. J. B., p. M. K. a p. A. O., t.j. všetci vtedajší spoluvlastníci pozemku č. 537/1 o výmere 4.703 m<sup>2</sup> = všetci pôvodní spoluvlastníci Pozemku č. 537/13 dohodou rozhodli o hospodárení so svojou spoločnou vecou – Pozemkom č. 537/13 takým spôsobom, že bude slúžiť na umiestnenie líniovej stavby „prístupová cesta k rodinným domom Na Kope“, ktorú postavia ako stavebníci žalovaní v 8. až 12. rade a ktorým bude za účelom realizácie stavby „prístupová cesta k rodinným domom Na Kope“ Pozemok č. 537/13 prenechaný do nájmu. V konaní zároveň vyplynulo, že nové nadobúdateľky spoluvlastníckeho podielu na Pozemku č. 537/13 p. J. a p. B. o tomto rozhodnutí (dohode) o hospodárení s Pozemkom č. 537/13 vedeli a dokonca s ním aj vyjadrili súhlas. Samotná p. B. v konaní vedenom na Okresnom súde Košice II pod spis. zn. 25C/10/2017 uviedla, že pôvodne súhlasila s tým, aby Pozemok č. 537/13 slúžil ako prístupová cesta pre všetkých. Uvedené zopakovala p. B. aj v tomto konaní, keď vyslovene potvrdila aj existenciu dohody o tom, že prístupovú cestu budú stavať žalovaní v 8. až 12. rade, čo mimochodom vyplýva napokon aj z uzavretia Zmluvy o spoluvlastníctve sietí a používaní komunikácie, ktorú so žalovanými v 8. až 12. rade spoločne s p. J. – žalovanou v 7. rade uzatvorili dňa 08.06.2012, t.j. v rovnaký deň ako svoju kúpnu zmluvu. V tejto zmluve sa už so žalovanými v 8. až 12. rade dohodla aj na konkrétnej sume za pripojenie na sieť. Z uvedeného vyplýva, že nepochybne v čase nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu na Pozemku č. 537/13 p. B., teda právnou predchodkyňou žalobkyne, existovalo rozhodnutie

(prijaté dohodou všetkých spoluvlastníkov) o hospodárení s Pozemkom č. 537/13 takým spôsobom, že bude slúžiť na umiestnenie líniovej stavby „prístupová cesta k rodinným domom Na Kope“, ktorú postavia ako stavebníci žalovaní v 8. až 12. rade a ktorým bude za účelom realizácie stavby „prístupová cesta k rodinným domom Na Kope“ Pozemok č. 537/13 prenechaný do nájmu. Už samotné toto rozhodnutie (dohoda) o hospodárení s Pozemkom č. 537/13 oprávňovalo pôvodne žalovaných v 1. až 8. rade - p. J. O. – t.č. nebohá, p. C. G., p. C. K. – t.č. nebohú, p. C. B., p. J. B., p. M. K., G. A. O. a p. J. uzatvoriť platne Nájomnú zmluvu, t.j. zmluvu predmetom ktorej bol okrem iného prenájom Pozemku č. 537/13 stavebníkom - žalovaným v 8. až 12. rade, a to za účelom umiestnenia stavby, miestnej obslužnej komunikácie, ktorá bude slúžiť v budúcnosti ako prístupová komunikácia k rodinným domom na príľahlých parcelách a bude súčasťou novovzniknutej ulice v súlade s Územným plánom zóny Košice – Myslava a udelenie súhlasu na umiestnenie a výstavbu inžinierskych sietí pre účely výstavby IBV a k vybudovaniu konštrukcie prístupovej komunikácie k rodinným domom na účely stavebného konania a vydania stavebného povolenia na jej výstavbu. Totiž v konaní nevyšla najavo žiadna okolnosť, ktorá by mala za následok neskorší zánik resp. zmenu uvedeného rozhodnutia (dohody) o hospodárení s Pozemkom č. 537/13 (ako súd uvádza vyššie zmena prevodu spoluvlastníckeho podielu na žalobkyňu nebol touto skutočnosťou). Takouto skutočnosťou, nebolo ani získanie prístupu žalobkyne inak, ako cez Pozemok č. 537/13 a teda skutočnosť, že ona sama už prístupovú cestu nepotreboval, keďže Pozemok č. 537/13 kupovala vyslovene s vedomím a súhlasom toho, že bude slúžiť ako prístupová komunikácia ostatným vlastníkom pozemkov na ulici Na Kope II. Nájomná zmluva rešpektuje a je v plnom súlade s uvedeným rozhodnutím (dohodou) o hospodárení s Pozemkom č. 537/13.

30. Navyiac v konaní vyplynulo, že vtedajší spoluvlastníci Pozemku č. 537/13 dňa 07.12.2012 prijali väčšinou počítanou podľa podielov rozhodnutie, ktorým v zásade potvrdili platné rozhodnutie (dohodu) o hospodárení s Pozemkom č. 537/13 a odsúhlasili uzavretie Nájomnej zmluvy. Totiž s výnimkou p. B. všetci spoluvlastníci Pozemku č. 537/13 súhlasili dňa 07.12.2012 s uzavretím nájomnej zmluvy, v zmysle ktorej sa Pozemok č. 537/13 prenecháva stavebníkom - žalovaným v 8. až 12. rade do nájmu na účely výstavby prístupovej komunikácie, ktorej návrh pripravil P. O., v znení totožným so znením Nájomnej zmluvy, ktorá bola napokon uzavretá dňa 23.05.2014. Uvedená skutočnosť bola preukázaná výsluchom P. O., p. J. – žalovanej v 7. rade a p. S. – žalovaného v 8. rade. Preto ak toto rozhodnutie prijaté dňa 07.12.2012 väčšinou spoluvlastníkov počítanou podľa podielov oprávňovalo pôvodne žalovaných v 1. až 8. rade - p. J. O. – t.č. nebohá, p. C. G., p. C. K. – t.č. nebohú, p. C. B., p. J. B., p. M. K., G. A. O. a p. J. T. zmluvu platne uzavrieť. Keďže Nájomná zmluva bola uzavretá platne, týka sa celého Pozemku č. 537/13 nebolo tvrdené ani preukázané skončenie trvania tejto Nájomnej zmluvy, žalovaným v 8. až 12. rade patrí podľa Nájomnej zmluvy právo nájmu k Pozemku č. 537/13. Preto súd žalobu zamietol aj v časti o určenie neexistencie práva nájmu žalovaných v 8. až 12. rade k Pozemku č. 537/13 podľa Nájomnej zmluvy. V konaní totiž vyšlo najavo, že žalovaní v 8. až 12. rade toto právo nájmu majú.

31. Súd neveril p. B. v tom, že predmetom stretnutia konaného dňa 07.12.2012 nebolo rokovanie o uzavretí nájomnej zmluvy, ale toto stretnutie bolo ohľadom zmeny územného plánu a ohľadom pripojenia na siete stavebníkov - žalovaných v 8. až 12. rade. Vo svojom výsluchu uviedla p. B., že sa riešila zmena územného plánu, pretože šírka v zmysle územného plánu 8,75 m nebola k dispozícii a tiež siete. Prosili ich - stavebníkov, aby sa mohli pripojiť na ich siete a na tom stretnutí sa dohodli, že môžu za cenu 15.000,-eur. Zo zmluvy o spoluvlastníctve sietí a používaní komunikácie však jednoznačne vyplynulo, že siete nemohli byť predmetom rokovania na stretnutí, keďže dohoda o pripojení na siete za cenu 15.000,-eur je už obsahom tejto zmluvy a teda bola dosiahnutá oveľa skôr, keďže zmluva bola podpisovaná 08.06.2012, t.j. takmer celých 6 mesiacov skôr. Tvrdenie p. B. je teda v tejto časti o predmete rokovania na stretnutí zjavne nepravdivé. Zjavná nepravdivosť tohto tvrdenia znižuje vierohodnosť aj ostatných tvrdení p. B. o účele stretnutia konaného dňa 07.12.2012 v kancelárii Ing. Skybu. Vierohodnosť ostatných tvrdení p. B. o účele stretnutia znížil aj fakt, že je blízkou osobou žalobkyne a hlavne dôvod a okolnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu na Pozemku č. 537/13 na žalobkyňu a nesporné nezhody medzi ňou a žalovanými v súvislosti s výstavbou komunikácie. Súd po zohľadnení časových súvislostí (prevod spoluvlastníckeho podielu sa uskutočnil potom, ako p. B. získala prístup na svoj pozemok a pripojenie na siete inak ako cez Pozemok č. 537/13) a tvrdených dôvodov (p. B. nechcela, aby ju ďalej otravovali v súvislosti s výstavbou cesty na Pozemku č. 537/13 a žiadali od nej v súvislosti s tým peniaze) prevodu vyhodnotil konanie p. B. ako nemorálne vykonané s cieľom vyhnúť sa plneniu dohôd príp. záväzkov, na ktoré dobrovoľne pristúpila. Preto v situácii, keď p. O., p. S. a p. J. všetci zhodne vo svojich výsluchoch uviedli, že účelom a predmetom rokovania na stretnutí konanom dňa 07.12.2012 bolo uzavretie nájomnej zmluvy a iba p. B. uviedla, že rokováním

bolo niečo iné, súd uveril p. O., G. S. a p. J.. Najviac pravdivosť, že účelom stretnutia bolo uzavretie novej nájomnej zmluvy, osvedčuje aj fakt, že došlo k zmene právnej situácie v danom území (došlo k rozčleneniu pozemku č. 537/1 na nové parcely a pribudli 2 noví spoluvlastníci) a napokon aj to, že P. O. pomáhal stavebníkom v konaní na vydanie stavebného povolenia a nie v tom čase v konaní na zmenu územného plánu. Skutočnosť, že k uzavretiu samotnej Nájomnej zmluvy došlo až po vyše 17 mesiacoch je bez významu. Jednoducho ju totiž nebolo potrebné uzavrieť skôr, keďže napokon Nájomná zmluva bola potrebná až pre účely druhého stavebného konania, ktoré stavebníci – žalovaní v 8. až 12. rade iniciovali až po dosiahnutí zmeny územného plánu pre danú lokalitu. Súd sa zároveň nestotožňuje s názorom žalobkyne, že výsluchy p. O. a p. J. sú rozporné, keď poukázala na to, že na jednej strane tvrdia, že nájomná zmluva bola potrebná na účely stavebného povolenia už v decembri 2012 a na druhej, že k zmene územného plánu došlo v roku 2013 a až následne mohli žiadať o vydanie stavebného povolenia. Totiž v konaní vyšlo najavo, že aj v decembri 2012 prebiehalo stavebné konanie na vydanie stavebného povolenia, toto bolo síce neskôr zastavené, avšak aj na jeho účely bolo potrebné preukázať právo stavebníkov k Pozemku č. 537/13. A napokon nájomná zmluva uzavretá na stretnutí by bola použiteľná aj pre nové stavebné konanie po zmene územného plánu. Totiž Pozemok č. 537/13 o šírke 3 m bol už v danom čase (december 2012) vytvorený a zo žiadnej skutočnosti nevyplývalo, že by okrem Pozemku č. 537/13 mali jeho spoluvlastníci vyčleniť zo svojich pozemkov nejakú ďalšiu časť na výstavbu komunikácie. Samotná p. B. potvrdila, že nebola na ňu vznesená požiadavka na to, aby na výstavbu komunikácie poskytla ďalší pozemok. Podľa dohody so stavebníkmi spoluvlastníci Pozemku č. 537/13 na výstavbu komunikácie mali v danej lokalite poskytnúť iba Pozemok č. 537/13 o šírke 3 m.

32. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 2 CSP tak, že stranám nárok na náhradu trov konania nepriznal. Totiž žalobkyňa ako neúspešnejšia strana nemá právo na ich náhradu a žalovaným, ktorí boli v konaní úspešní v rozsahu 100% (žaloba bola zamietnutá v celom rozsahu), v konaní žiadne trovy nevznikli.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Mestský súd Košice (§ 362 ods. 1 CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).