

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 7Co/67/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4110211889  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Madarászová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2023:4110211889.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Madarászovej a členov senátu JUDr. Marty Polyákovej a JUDr. Olivera Kolenčíka, v spore žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo, so sídlom Dlhá 4, Nitra, IČO: 36 526 029, zastúpený: JUDr. Dagmar Danóciová, advokátka, so sídlom Hodálova 2, Nitra, proti žalovaným: 1/ F. Z. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. XX, J. 2/ Z. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/XXC, J., 3/ M. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/XXC, J., 4/ F. Z. K., K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J., 5/ Y. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, J., 6/ M. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. 19, J., 7/ S. D. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX, 8/ S. K. I. (pôvodne N.), nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. S. XXX/XX, K., 9/ F. D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, J., XX/ F. Z. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX/XX, J., XX/ S. M. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, G. G., XX/ S. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX, XX/ S. H. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX, XX/ S. M. N. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J., XX/ F. S. U., nar. XX.XX.XXXX bytom Q. XXX, I. - Q., XX/ K. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX, I. - Q., XX/ E. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. č. XX, XX/ S. G. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. cesta XX/XX, X., XX/ S. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J., XX/ X. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J., XX/ S. V. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXXX/XX, J., XX/ S. L. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXXX/XX, J., XX/ S. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXX/XX, J., XX/ F. M. X., nar. XX.XX.XXXX, S. XXXX/XX, J., XX/ S. J. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Za humnami XXX/XX, J., XX/ K. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J. - N. S., XX/ S. E., rod. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J. - N. S., XX/ S. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, J., XX/ M. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, J., XX/ F. K. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/X, J., XX/ F. O. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/X, J., XX/ I. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, J., XX/ I. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, J., XX/ S. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, J., XX/ E. A. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/X, J., t. č. XX N. E. K., J XST, X., XX/ G. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/X, J., t. č. XX N. E. K., J XST, X., XX/ S. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, J., XX/ S. K. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, J., XX/ H. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXXX/XX, N. J. I., XX/ V. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, J., XX/ Q. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, J., XX/ F. S. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXXX/XX, H., XX/ Q. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXXX/XX, H., XX/ S. I. H., K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX, J., XX/ M. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, J., XX/ F. V. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J., XX/ F. K. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J., XX/ F. S. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J., XX/ Z. I. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J., XX/ F. X. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XXX, XX/ H. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J., XX/ H. Z., rod. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J., XX/ F. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J., XX/ E. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX/XX, J., XX/ Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Nitra, Nám. Jána Pavla II 7, Nitra; XX/ F. V. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. N. XXX/XX, J., XX/ X. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXXX/XX, J., XX/ F. S. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXXX/XX, J., XX/ F. S. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XX, XX/ Y. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, J., XX/ S. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. X/XX, J., XX/ I. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. XXX, H. na E., P. republika, XX/ S. D. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. dolina XX, J., XX/ F. D. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J., XX/ F. H. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, J., XX/ F. V. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/X, J., XX/ M. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XXX, XX/ I. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, J., XX/ F. Z. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. XXX, V., XX/ S. N. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. XXX, V., XX/ S. Z. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. 3, J., žalovaní v 4/ až 13/, 19/ až 25/, 28/ až 49/, 51/ až 54/, 56/ až 59/, 60/ až 63/, 67/až 70/ rade zastúpení JUDr. Petrom Matejovom, advokátom

so sídlom Hollého 12, Nitra, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobcu voči rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 15C/123/2010-1236 zo dňa 8. apríla 2021 takto

### **rozhodol:**

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e.

Žalovaným priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

### **odôvodnenie:**

1. Napadnutým rozsudkom ( v poradí druhým) súd prvej inštancie zamietol žalobu (po pripustení zmeny žaloby uznesením č. k. 7C39/2019-252 zo dňa 30.06.2022) a žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100 %. Svoje rozhodnutie odôvodnil s poukazom na ustanovenia § 137 písm. c), § 153 ods. 1, § 139 ods. 1, § 142 ods. 1, ods. 2, § 143 ods. 1, ods. 3, § 150 ods. 1, § 470 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej ako „CSP“), § 1 ods. 1, ods. 2 zákona č. 111/1950 Sb. o hospodárení s niektorými miestnosťami, § 5 ods. 1, § 14 ods. 1 zákona č. 87/1958 Zb. o stavebnom poriadku, § 7 ods. 1, 8 ods. 1 vyhlášky č. 144/1958 Zb., § 15 ods. 1 vládneho nariadenia č. 8/1956 Zb. o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich častí a o povolení na ich uvedenie do trvalej prevádzky, ust. § 1 ods. 1, § 2 ods. 3, § 16 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, § 6 ods. 1 písm. d), § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej ako „Katastrálny zákon“), ako aj zisteným skutkovým stavom, na základe čoho dospel k záveru, že žalobu je potrebné zamietnuť.

2. V odôvodnení napadnutého rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa žalobou domáhal určenia vlastníckeho práva k nebytovým priestorom, nachádzajúcich sa v bytovom dome so súpisným číslom XXXX ako obytný dom č. o. XX, XX, XX a XX., ako aj príslušných podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemkom nachádzajúcich sa v katastrálnom území J. zapísaných na LV č. XXXX. Poukázal na to, že prvým rozsudkom č. k. 15C/123/2010-804 zo dňa 27.01.2016 žalobu zamietol s tým, že o trovách konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Voči uvedenému rozsudku podal žalobca odvolanie a odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

3. Súd prvej inštancie mal z listu vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie J. preukázané, že v časti „B“ - Byty a nebytové priestory v súbore popisných informácií katastra, nie sú uvedené žiadne údaje o číslovaní, vlastníkoch a vlastníckych vzťahoch k nebytovým priestorom, a to ani v súčasnosti, hoci rozhodnutím Mesta Nitra zo dňa 30.12.2010 číslo: SP 17366/2010-005-Ing.Ns bol zmenený účel spoločných priestorov bytového domu na S. ulici o. č. XX, XX, XX a XX na nebytové priestory. Ďalej dôvodil, že žalobca bol povinný preukázať svoje tvrdenia o tom, že v bytovom dome, ktorého bol vlastníkom, sa nachádzali nebytové priestory od času jeho výstavby. V tejto súvislosti konštatoval, že žalobca svoje dôkazné bremeno neuniesol, keď nepreukázal, že bola splnená hmotnoprávna podmienka existencie nebytového priestoru v bytovom dome, ktorou je rozhodnutie stavebného úradu o tom, že v bytovom dome sa nachádzajú aj priestory určené na iné účely ako na bývanie. Uvedené tvrdenie by podľa názoru súdu prvej inštancie bolo možné preukázať len povolením na uvedenie do trvalej prevádzky, ktoré sa však nezachovalo. Rovnako sa nezachovalo ani kolaudačné rozhodnutie, zachovalo sa iba rozhodnutie o prípustnosti stavby zo dňa 09.01.1963. Zdôraznil, že v konaní bola predložená projektová dokumentácia prízemí bytového domu a zadávacia projektová dokumentácia z apríla 1962, z ktorých oboch vyplýva, že v časti, kde sú v súčasnosti nebytové priestory (schválené mestom Nitra), boli v projektoch zakreslené priestory ako: herne detí, krúžky detí, klubovne, sklady, kočíky, predsiene, WC, vstup. Uviedol, že zo zachovaných dokladov je možné dospieť k záveru, že stavba bola povolená na účel bývania spolu so spoločnými priestormi a miestnosťami pre bytový dom. Z vykonaného dokazovania mu nevyplývalo, že by bolo príslušným správny orgánom vydané rozhodnutie, ktorým by sa zmenil charakter naprojektovaných miestností v predmetnom bytovom dome tak, ako to uvádzal žalobca. Žalobca v konaní nevedel predložiť žiadne rozhodnutie, ktoré by preukazovalo, že došlo k zmene oproti pôvodnej projektovej dokumentácii a tieto miestnosti boli „prekvalifikované“ na nebytové priestory. Ďalej konštatoval, že tvrdenie žalobcu, že jeho právny predchodca sa dopustil priestupku z hľadiska

stavebného zákona, keďže 8 bytových jednotiek vybuďoval ako nebytové priestory a tieto od toho času až do súčasnosti sa užívali ako nebytové priestory, nezakladá vznik predmetných priestorov, ako nebytových priestorov, nakoľko vznik nebytových priestorov je viazaný na rozhodnutie stavebného úradu. Právnu argumentáciu žalobcu opierajúcu sa o ustanovenia stavebného zákona č. 50/1976 Zb. súd prvej inštancie neakceptoval, nakoľko výstavba predmetného domu bola realizovaná v čase, keď tento zákon nebol v platnosti. Okrem toho mal porovnaním listom vlastníctva z roku 2010 (čl. 34), roku 2015 (čl. 735) a roku 2021 (čl. 1223) preukázané, že počas konania došlo k zmene tak čitateľa ako aj menovateľa pri údajoch o veľkosti spoluvlastníckych podielov. Pôvodne bol napr. pri byte č. 1 v roku 2010 uvedený podiel 75/3159, v roku 2015 podiel 7543/310300 a v roku 2021 tiež podiel 7543/310300. K zmene údajov došlo v priebehu súdneho konania, pravdepodobne v roku 2014, čo je zrejmé aj z poznámky, evidovanej na LV č. XXXX, kat. úz. J., ako zmena údajov R 249/14-1685/14. Na základe toho prijal záver, že už v čase vydania v poradí prvého rozsudku súdu prvej inštancie, nezodpovedal žalobcom predložený žalobný návrh údajom, uvedeným v evidencii katastra nehnuteľností.

4. V dôvodoch rozhodnutia ďalej poukázal na to, že v návrhu na zmenu žaloby, ktorý súd prvej inštancie nepripustil, o čom rozhodol na pojednávaní, konanom dňa 08.04.2021, žalobca navrhoval vo vzťahu k nebytovým priestorom zápis spoluvlastníckeho podielu podľa odborného posúdenia č. 2/2010. Podlahové plochy nebytových priestorov uviedol v zaokrúhlenej podobe, pričom sám inak tvrdil, že v tejto podobe nemajú byť uvedené na liste vlastníctva a práve preto došlo aj k zmene zápisu údajov na dotknutom liste vlastníctva. Na základe toho, že výsledky doterajšieho konania nemohli byť podkladom na konanie o zmene žaloby, ako aj z dôvodu hospodárnosti, návrh na zmenu žaloby zamietol. Dôvodom podľa názoru súdu prvej inštancie bola aj tá skutočnosť, že žalobca mal možnosť predmetný návrh na zmenu žaloby podať minimálne už od roku 2014, a to, že tak neurobil ani pred vyhlásením v poradí prvého rozsudku súdu prvej inštancie a ani neskôr, je na jeho ľarchu. Návrh podal jeden deň pred pojednávaním, t. j. viac ako 6 rokov po vykonanej zmene, čo považoval aj napriek tomu, že žalobu zamietol z iných dôvodov, za účelové a v rozpore so zásadou hospodárnosti konania ako aj čo najrýchlejšieho prejednanie a rozhodnutia veci. K odbornému posúdeniu č. 2/2010 súd prvej inštancie uviedol, že znalec nevykonal miestnu obhliadku s miestnym šetrením a vychádzal iba z technickej dokumentácie, ktorá podľa vyjadrenia znalca bola neúplná a údaje na výpočet podlahových plôch nebytových priestorov použil z projektovej dokumentácie poskytnutej správcom bytového domu. Podlahovú plochu žalobcom uvádzaných nebytových priestorov 1. až 8. zaokrúhlil na celé m<sup>2</sup>, čo zodpovedá dvojcifernému čitateľovi zlomku z listu vlastníctva. Spôsob výpočtu podlahových plôch a celkovej výmery uvádzaných nebytových priestorov považoval za nedostatočný, pretože sa nevykonalo ich skutočné zameranie. Okrem toho poukázal opätovne aj na tú skutočnosť, že žalobca sám tvrdil, že došlo k zmene údajov na liste vlastníctva ohľadne údajov o podlahovej plochy jednotlivých priestorov (aj bytov) s tým, že sa zaevidovali podlahové plochy nie v zaokrúhlenej forme, ale v skutočne vyčíslenej forme na dve desatinné miesta. Napriek tomu žalobca aj v návrhu na zmenu žaloby navrhoval vo vzťahu k nebytovým priestorom zápis údajov o podlahovej ploche priestorov tak v čitateľovi ako aj v menovateľovi v zaokrúhlenej forme, t. j. nezohľadnil a neprihliadol na zmenu, na ktorú sám poukazoval v priebehu konania. V závere uviedol, že ak by aj žalobu nezamietol z už uvedených dôvodov, nemohol by jej vyhovieť, pretože žalobný návrh, či pôvodný, alebo zo dňa 07.04.2021, bol v rozpore s tvrdeniami a dôkazmi, uvádzanými samotným žalobcom.

5. O trovách konania rozhodol v súlade s ustanovením § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešným žalovaným priznal nárok na ich náhradu proti žalobcovi v rozsahu 100 %. Zároveň konštatoval, že strany sporu nenavrhli a ani súd nezistil existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré by mal postupovať podľa § 257 CSP.

6. Uvedený rozsudok napadol v zákonnej lehote odvolaním žalobca. Navrhol odvolaciemu súdu, aby napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobe vyhovie v celom rozsahu a aby určil, že žalobca je vlastníkom nebytových priestorov 1-8 v obci J., kat. úz. J. a k tomu prislúchajúci podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, ako aj na pozemku tak, ako je uvedené v žalobe podanej na Okresný súd Nitra dňa 13.05.2010. Zároveň navrhol, aby mu odvolací súd priznal voči žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

7. V odvolaní poukázal na odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f), g) a h) CSP. Dôvodil, že projektová dokumentácia prízemí bytového domu a projektová dokumentácia z apríla 1962 nebola schválená príslušným stavebným úradom, t. j. Odborom pre výstavbu a vodné hospodárstvo MsNV v Nitre, pretože nie je opatrená schvaľovacou doložkou ako súčasť Rozhodnutia o prípustnosti stavby č. výst. 5784/1962 zo dňa 9.1.1963. Uviedol, že pokiaľ by bola predložená v stavebnom konaní ako podklad rozhodnutia o prípustnosti stavby, bola by schválená príslušným stavebným úradom a opatrená

schvaľovacou doložkou tohto úradu tak, ako to upravuje § 31 ods. 2 vyhlášky č. 144/1959 U. v. (ďalej ako „vyhláška“). Ďalej poukázal na ustanovenia § 7 ods. 1 vyhlášky a konštatoval, že len schválená dokumentácia príslušným stavebným úradom je záväzná a je súčasťou rozhodnutia o prípustnosti stavby. Okrem toho v projektovej dokumentácii prízemného bytového domu a projektovej dokumentácii z apríla 1962 v časti názov a miesto stavby je uvedené 48 BYT.JEDN. LB - BLOK 402. a nie je uvedené 8 b.j..

8. Namietal, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s rozporom medzi projektovou dokumentáciou bytového domu, na ktorú poukazuje a rozhodnutím o prípustnosti stavby. Dôvodil, že pokiaľ by mal k dispozícii rozhodnutie o povolení na užívanie stavby - bytového domu, v ktorom by boli uvedené aj miestnosti, ktoré sú určené na iné účely než obytné, toto by bolo podkladom na zápis nebytových priestorov do listu vlastníctva a nebolo by potrebné podávať túto žalobu o určenie vlastníckeho práva k predmetným nebytovým priestorom. Bránil sa tým, že podľa jeho názoru uniesol dôkazné bremeno a preukázal existenciu nebytových priestorov 1-8 na 1. podlaží bytového domu a účel, na ktorý boli užívané, inými listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise, výpoveďou svedkyne L. X. a výpoveďou zástupkyne žalovanej v 63. rade Y. P.. Podľa žalobcu nebytové priestory 1-8 v bytovom dome boli v tom čase považované za miestnosti určené alebo ktoré sa užívajú na iné účely než obytné, pričom právny poriadok nepoznal pojem nebytové priestory. Mal za to, že v rozhodnutí o prípustnosti stavby sa povoľuje stavba - bytový dom 48 + 8 b.j. Týchto 48 bytov bolo po výstavbe pridelených členom družstva a zvyšných 8 nebolo pridelených nikomu. Tieto sa vždy prenajímali na základe hospodárskych zmlúv podľa zákona č. 111/1950 Zb. Dôkazom toho má byť list vlastníctva č. XXXX, kat. územie J., v ktorom je zapísaných XX bytov. V tejto súvislosti vytýkal súdu prvej inštancie že sa nevysporiadal s tým, že v rozhodnutí o prípustnosti stavby sa povoľuje výstavba stavby - bytový dom XX + 8 b.j. a stále poukazuje iba na projektovú dokumentáciu, pričom rozhodnutie o prípustnosti stavby bolo vydané následne a je právoplatným rozhodnutím správneho orgánu.

9. Zdôraznil, že ustanovenia § 7 ods. 2 vyhl. Č. 144/1959 U.v. a § 104 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. je možné aplikovať aj na daný prípad napriek tomu, že výstavba predmetného bytového domu bola realizovaná v čase, keď tento zákon nebol v platnosti. Toto zákonné ustanovenie upravuje stav, ak sa doklady nezachovali a nie je podstatné, kedy sa stavba realizovala. Z uvedeného dôvodu, keďže sa dokumentácia nezachovala je treba vychádzať z toho, že stavba bola povolená na účel, pre ktorý je vybavená, prípadne na účel na, ktorý sa užíva bez závad.

10. Žiadal zohľadniť, že do prijatia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neexistovala v listoch vlastníctva evidencia bytov a nebytových priestorov. V tom čase, do 31.12.1995, bol účinný zákon č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam. Tento zákon neupravoval zápis bytov a nebytových priestorov ako samostatných vecí do katastra nehnuteľností tak ako je to upravené v § 6 ods. 1 písm. d) zákona č. 162/1995 Z.z. - katastrálny zákon, ktorý nadobudol účinnosť 1.1.1996. Z toho dôvodu ešte neboli žiadne skúsenosti so zakladaním nových listov vlastníctva pri prevode vlastníctva k bytom a tieto sa nezakladali na všetky byty a nebytové priestory v príslušnom bytovom dome pri prvom prevode tak, ako to uvádza prvostupňový súd v odôvodnení rozsudku. Uviedol, že po prevode prvých 5 bytov príslušná správa katastra odpísala dom so s. č. XXXX z listu vlastníctva č. XXXX a zapísala do nového listu vlastníctva č. XXXX vlastníkov týchto 5 bytov, ich spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a ponechala zápis v liste vlastníctva na žalobcu ako vlastníka bytového domu so súp. č. XXXX. Takto sa vykonávali zápisy do listu vlastníctva č. XXXX až do predaja posledného bytu v bytovom dome.

11. Podľa žalobcu nie je možné v danom prípade aplikovať ust. § 16 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. a to z dôvodu, že nebytové priestory 1-8 v bytovom dome nevznikli na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí alebo zariadení domu a ani nájomcovia bytov alebo ich právni predchodcovia sa nepodieľali na financovaní nebytových priestorov svojimi členskými podielmi. Vyslovil názor, že je potrebné preukazovať financovanie výstavby bytového domu, a to bytov a nebytových priestorov. V tejto súvislosti poukázal na to, že podrobnosti ohľadne financovania nebytových priestorov uviedol v bode 2/ písomného vyjadrenia zo dňa 9.12.2014, ktoré súdu doručil.

12. Namietal titul, na základe ktorého, by žalovaní boli vlastníckymi sporných nebytových priestorov, keďže sa nepodieľali svojimi členskými podielmi na financovaní nebytových priestorov a tieto nebytové priestory nenadobudli ani zmluvou o prevode vlastníctva družstevných bytov.

13. Žiadal zohľadniť, že iba nedopatrením nepostrehol zmenu zápisu spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na pozemku na liste vlastníctva č. XXXX z dôvodov (okrem iného), že pri príprave na pojednávanie (dňa 08.04.2021) zistil túto zmenu a nemal k dispozícii listinu, na základe ktorej došlo k zápisu zmeny (opravy) spoluvlastníckych podielov. Preto následne požiadal Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor o predloženie takýchto listín. Uviedol, že zápis

zmeny (opravy) spoluvlastníckych podielov bol vykonaný v rozpore s katastrálnym zákonom ako aj v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Konštatoval, že zápis zmeny (opravy) spoluvlastníckych podielov v liste vlastníctva č. XXXX, kat.úz. J. bol vykonaný v rozpore so zákonom č. 162/1995 Z. z. - katastrálny zákon, ako aj v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zmena spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na pozemku je výkonom vlastníckeho práva a je potrebné, aby s ním súhlasil každý vlastník tohto spoluvlastníckeho podielu. Nejedná sa o správu bytového domu, a preto správca, tj. Službyt Nitra, s.r.o. nebol oprávnený podať takýto návrh na opravu chyby v katastrálnom operáte, keď ho na to splnomocnila iba nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov v bytovom dome s.č. XXXX na ul. S. 14. Zdôraznil, že odborné posúdenie č. 2/2010 zo dňa 28.04.2010 považuje za správne, keďže vychádzalo z údajov zapísaných v tom čase na liste vlastníctva č. XXXX. Poukázal na to, že súd prvej inštancie vyhodnotil projektovú dokumentáciu ako dôkaz o existencii spoločných priestorov domu v prospech žalovaných a následne spochybnil odborné posúdenie č. 2/2010 na základe tej istej projektovej dokumentácie a vyhodnotil ju v neprospech žalobcu. K zaokrúhľovaniu údajov uviedol, že znalec podiely vyčíslil tak, aby v súhrne aj so spoluvlastníckymi podielmi k bytom dávali celok, t.j. 1/1-inu, pričom pri sčítaní ide len o minimálny rozdiel, ktorý nie je dôvodom pre zamietnutie žaloby a okrem toho právny zástupca žalovaných, ani žalovaní odborné posúdenie č. 2/2010 nenamietali.

15. K odvolaniu žalobcu sa vyjadrili žalovaní v 4. až 13., 17. až 47., 49. až 52., 54. až 56. a 58. až 66. rade. Navrhli odvolaciemu súdu, aby napadnutý rozsudok potvrdil a žalovaným priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi v rozsahu 100 %. Uviedol, že v rozhodnutí o prípustnosti stavby č. Výst. 5784/1962 zo dňa 9.1.1963 bolo stavebníkovi povolené okrem iného stavba 48 + 8 b.j. bl. č. 402 a nie nebytové priestory, pričom bol týmto rozhodnutím jednoznačne stanovený aj účel užívania stavby, t.j. obytná stavba s bytmi na bývanie. Mali za preukázané, že nebola povolená výstavba žiadnych nebytových priestorov, resp. miestností, ktoré by mali byť užívané na iné účely ako obytné. Konštatovali, že aplikácie ustanovenia § 7 ods. 2 vyhlášky a § 104 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. nie je možná, nakoľko sa zachoval doklad jednoznačne a hodnoverne preukazujúci účel, na ktorý bola stavba bytového domu povolená a tým je rozhodnutie o prípustnosti stavby z 9.1.1963, z ktorého vyplýva, že stavba bola povolená za účelom vybudovania 48 + 8 b.j., teda za účelom bývania a vybudovania bytov. Zároveň uviedli, že § 104 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. nie je možné aplikovať z dôvodu zákazu retroaktivity.

16. Tvrdenie žalobcu, že sa nájomcovia bytov ani ich právni predchodcovia nepodieľali svojimi členskými podielmi na financovaní nebytových priestorov považujú za nepravdivé a zavádzajúce. Podľa žalovaných žalobca v tomto smere neunesol dôkazné bremeno ohľadom toho, že by žalobca, resp. jeho právny predchodca vôbec akýmkoľvek spôsobom financoval, resp. sa podieľal na financovaní bytového domu a už vôbec nie na financovaní sporných priestorov. Zo svedeckej výpovede svedkyne L. a z predloženého originálu knihy žalobcu ohľadom finančného zúčtovania stavieb 1-40 mali preukázané, že právny predchodca žalobcu sa žiadnym spôsobom nepodieľal či už na financovaní bytového domu alebo priestorov v tomto bytovom dome a preto je potrebné aplikovať § 16 ods. 4 druhej vety za bodkočiarkou zákona č. 182/1993 Z. z. Súhlasili s názorom súdu prvej inštancie, že zistenia a závery znalca v otázke výmer podlahových plôch bytov a aj jednotlivých priestorov bez ich skutočného fyzického zamerania nemôžu byť relevantným dôkazom.

17. Žalobca vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných uviedol, že nesúhlasí s tvrdeniami žalovaných, že podľa § 7 ods. 2 vyhlášky je rozhodujúce, na aký účel bola stavba povolená. Uviedol, že rozhodnutie o povolení na užívanie stavby sa do dnešného dňa nezachovalo, preto žalobca nemohol preukázať účel užívania týmto rozhodnutím. Uviedol, že splátky úveru, z ktorého bola spolufinancovaná výstavba bytového domu, boli podľa úverovej zmluvy rozpočítané len na 48 bytov a teda aj členovia družstva, ktorým boli pridelené byty sa formou členského podielu podieľali len na financovaní týchto 48 bytov. K aplikácii § 16 ods. 4 druhej vety za bodkočiarkou zákona č. 182/1993 Z. z. uviedol, že ho nie je možné aplikovať, keďže sa v ňom uvádzajú ako zdroje financovania iba členské podiely len nájomcov, resp. ich právnych predchodcov v dome. Dôvodil, že všetky prostriedky použité na výstavbu bytového domu boli majetkom žalobcu ako družstva. V závere poukázal na bod 4. zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome S. XX-XX, J., konanej dňa 04.12.2013, z ktorého vyplýva, že ani žalovaní fyzicky nezameriavali jednotlivé podlahové plochy bytov a na takom podklade vykonali zápis do katastrálneho operátu, takže žalovaní postupovali ohľadne zápisu do katastrálneho operátu bez skutočného zamerania, pričom odbornému posúdeniu znalca takýto postup vytkajú.

18. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 CSP a § 380 ods. 1 CSP) a viazaný skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie (§ 383 CSP) prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku pri splnení si povinnosti upravenej v § 219 ods. 3 CSP a po prejednaní veci dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vecne správne a odvolanie žalobcu nie je dôvodné. Na základe uvedeného odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1, ods. 2 CSP potvrdil.

19. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

20. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

21. Keďže odvolací súd dospel k tomu, že rozsudok súdu prvej inštancie je správny a dostatočne odôvodnený, nepovažuje vo svojom rozhodnutí za nutné v súlade s ust. § 387 CSP opakovať tie isté dôvody, ktoré sú obsiahnuté v prvoinštančnom rozhodnutí, vrátane citácie právnych predpisov vzťahujúcich sa na tento prípad. Podľa názoru odvolacieho súdu, súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav a z neho vyvodil aj správny právny záver pričom dôvod do rozhodnutia zrozumiteľne uviedol akými závermi a myšlienkovým postupom pri sa riadil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a konštatuje správnosť dôvodov, ktoré súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí uviedol, pričom uvádza, že rozhodnutie súdu prvej inštancie má oporu vo vykonanom dokazovaní.

22. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca sa žalobou voči pôvodným žalovaným domáhal určenia vlastníckeho práva k nebytovým priestorom v bytovom dome S. XX-XX v J., súp. č. XXXX a určenia veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku. Prvýkrát rozhodol súd prvej inštancie o tejto žalobe rozsudkom č. k. 15C/123/2010-804 zo dňa 27. januára 2016 tak, že žalobu zamietol. Následne odvolací súd uznesením č. k. 7Co/235/2016-936 zo dňa 30. novembra 2018 pôvodný rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie z dôvodu, že konanie zaťažil procesnou vadou, a to, že konal s pôvodným žalovaným v 57. rade Z. E., ktorý počas konania zomrel.

23. Odvolací súd po opätovnom predložení veci súdom prvej inštancie na rozhodnutie o odvolaní žalobcu sa podrobne zaoberal dôvodmi odvolania žalobcu a dospel k záveru, že tieto námietky žalobcu uvádzal už v konaní pred súdom prvej inštancie, ktorý sa s nimi veľmi podrobne vypořiadal v dôvodoch napadnutého rozhodnutia.

24. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia odvolací považuje za potrebné uviesť, že súd prvej inštancie ani odvolací súd nespochybňujú žalobcom tvrdenú skutočnosť, že sporné priestory v bytovom dome sa od počiatku užívali žalobcom ako kancelárske priestory a neskôr ich tiež ako kancelárske priestory užívali ďalšie subjekty. Za rozhodujúce odvolací súd považoval skutočnosť, že v čase prevodu vlastníckeho práva k bytom v bytovom dome sporné priestory neboli príslušným úradom určené ako nebytové priestory a takýto charakter priestorov nebol preukázaný listinami pri začatí ich užívania. Skutočnosť, že sporné priestory boli užívané na kancelárske účely nemá sama o sebe za následok zmenu charakteru týchto priestorov na nebytové priestory, pretože k takejto zmene je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu.

25. Odvolací súd zohľadňujúc skutkový stav zistený súdom prvej inštancie dospel k rovnakému záveru ako súd prvej inštancie v tom, že sporné priestory tvorili spoločné časti a zariadenia bytového domu. Správne súd prvej inštancie poukázal na stavebný projekt bytového domu, ktorý predložili žalovaní a z ktorého nad všetky pochybnosti vyplýva, že sporné priestory mali užívať nájomcovia bytov ako kočíkareň, klubovňa, detská herňa a podobne. Čo sa týka námietok žalobcu, že podľa § 7 ods. 2 vyhl.č. 144/1959 U.v. a § 104 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. z dôvodu, že sa nezachovala dokumentácia je treba vychádzať z toho, že stavba bola povolená na účel, pre ktorý je vybavená, prípadne na účel na, ktorý sa užíva bez závad, preto treba sporné priestory považovať za nebytové priestory odvolací súd uvádza, že takýto výklad príslušných ustanovení žalobcom považuje za nesprávny. Predovšetkým je

treba uviesť, že stavba - bytový dom sa nad všetky pochybnosti vždy užívala a doposiaľ užíva ako bytový dom a to bez ohľadu na to, že žiadna zo strán sporu nepredložila kolaudačné rozhodnutia. V dnom prípade nejde o stavbu ale len o prízemnú časť bytového domu teda prízemné priestory, ktoré žalobca považuje za svoje vlastníctvo.

26. Podľa názoru odvolacieho súdu žalobca od počiatku začal užívať sporné priestory ako kancelárske priestory bez toho, aby tieto boli príslušným orgánom určené ako nebytové priestory. Pretože v čase prevodu vlastníckeho práva k bytom a spoločným priestorom a zariadeniam domu existencia nebytových priestorov z právneho hľadiska preukázaná nebola, je treba vychádzať z toho záveru, že išlo o spoločné priestory a zariadenie bytového domu, ktoré žalobca v príslušných podieloch prevádzal na vlastníkov bytov. Taktiež správne súd prvej inštancie zohľadnil, že tieto priestory neboli nikdy skolaudované ako nebytové priestory a do ich prevodu do vlastníctva žalovaných ( prípadne ich právnych nástupcov) ani nebola rozhodnuté o zmene ich užívania. Napokon existenciu nebytových priestorov nepreukázalo ani Rozhodnutie MsNV v Nitre o prípustnosti stavby zo dňa 9. januára 1963. Spoločné časti a zariadenia domu sa nemohli stať nebytovými priestormi ani tým, že ich MsNV v Nitre prideloval ako nebytové priestory do užívania ďalším subjektom.

27. Napokon odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že z dokladov tvoriacich súčasť spisu v prejednávanej veci vyplýva že v čase uzatvárania kúpnych zmlúv jednotlivým družstevným bytom nebol v príslušnom liste vlastníctva zapísaný žiaden oddelený nebytový priestor. Existencia nebytových priestorov v bytovom dome nevyplýva zo žiadnych iných listín, preto je treba vychádzať z toho, že také nebytové priestory, na ktoré poukazuje žalobca v čase uzatvárania zmlúv neexistovali. Stavebné plány nasvedčujú tomu, že išlo o spoločné časti a zariadenia domu, ktoré boli pôvodne určené na užívanie všetkými vlastníkami domu. Pokiaľ by došlo k zmene užívania týchto priestorov mali by mať prospech z ich nového využitia všetci vlastníci bytu v bytovom dome a nie bytové družstvo a k tomu záveru smeruje aj súčasná právna úprava.

28. Podstatné je tiež to, že predávajúcim bol žalobca, ktorý zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu koncipoval a preto aj zodpovedal za obsah zmluvy a dokladov tvoriacich jej neoddeliteľnú súčasť. Právne úkony treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä podľa obsahu vôle toho, kto právny úkon urobil, s prihliadnutím na to, že treba chrániť dobrú vôľu adresáta, ktorému bol právny úkon určený. Z obsahu kúpnych zmlúv nemožno mať pochyb, že žalobca, ktorý zmluvy pripravoval previedol tieto prízemné časti domu pri prevode vlastníctva bytov na žalovaných ako spoločné časti a zariadenia bytového domu. Za situácie, keď v liste vlastníctva nebola osobitne vyznačená existencia a nebytových priestorov v čase prevodu vlastníctva bytov a žalobca ako predchádzajúci vlastník nebol nikým nútený a dobrovoľne previedol aj túto časť bytového domu na dobromyseľných kupujúcich ako spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu, treba vychádzať zo záveru, že došlo k platnému prevodu vlastníctva nielen družstevných bytov ale aj spoločných častí a zariadení bytového domu, ktoré v sebe zahrňujú aj sporné prízemné časti bytového domu. Následná zmena názoru žalobcu, ktorý tieto časti domu považuje za svoje vlastníctvo, nič nemení na riadnom a platnom uzatvorení zmluvy o prevode vlastníctva bytov, spoločných častí a zariadení bytového domu. Pokiaľ aj žalobca konal v omyle tento v nijakom prípade nevyvolali kupujúci a o jeho existencii ani s ohľadom na okolnosti uzatvárania zmlúv nemohli vedieť. Na základe uvedeného odvolací súd prijal záver, že u žalovaných došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva k bytu a spoluvlastníckeho práva k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu na základe zmlúv o prevode vlastníctva družstevného bytu zákonom predpokladaným spôsobom. Teda titulom nadobudnutia vlastníckeho práva k sporným častiam a zariadeniam domu sú tieto kúpne zmluvy. Z týchto dôvodov odvolací súd považoval rozsudok súdu prvej inštancie za správny a toto rozhodnutie podľa § 387 ods. 1 a ods. 2 CSP potvrdil.

29. Na tomto závere nemôže nič zmeniť tak, ako to konštatoval aj súd prvej inštancie ani medzi stranami sporu sporná otázka financovania výstavby bytového domu a skutočnosť, že tieto časti domu sa od počiatku užívali ako kancelárske priestory. Keďže súd prvej inštancie žalobu žalobcu zamietol, odvolací súd nepovažoval za potrebné zaoberať sa ďalšími odvolacími dôvodmi, ktoré žalobca v podanom odvolaní uvádzal a to vo vzťahu k zmene (oprave) spoluvlastníckych podielov v liste vlastníctva č. XXXX, pre kat. úz. J. k vyhodnoteniu projektovej dokumentácie v neprospech žalobcu a spochybneniu Odborného posúdenia znalca č. 2/2010.

30.Odvolací súd k argumentu žalobcu, že v čase výstavby bytového domu a začatia jeho užívania žalobcom nepoznal náš právny poriadok pojem nebytový priestor uvádza, že určenie priestorov na iný účel ako bývanie mohol byť vyjadrený aj iným spôsobom, z ktorého by jasne vyplývalo, že ide o priestory, ktoré nie sú stavebne určené na bývanie. Napríklad zákon č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov ( účinný od 01.09.1966) v § 17 ods. 2 používa pojem „ miestnosti neslúžiace na bývanie, ktoré nie sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov a stavebne sú súčasťou bytového domu“. Zákon č. 67/1956 Zb. o hospodárení s bytmi ust. § 69 používa pojem „ obytné miestnosti, ktoré sa užívajú na iné účely než na bývanie“. Z uvedeného dôvodu odvolací súd nepovažoval tento argument žalobcu za dôvodný, pretože pokiaľ aj právny poriadok na označenie miestností neslúžiacich na bývanie v čase výstavby bytového domu nepoznal pojem „nebytové priestory“ predpokladal existenciu týchto priestorov a používal pojem „ miestnosti neslúžiace na bývanie“ alebo „obytné miestnosti, ktoré sa užívajú na iné účely než na bývanie“. Zo žiadnych listín predložených v konaní nevyplýva, že by sporné prízemné časti bytového domu, ku ktorým žalobca žiada určiť vlastnícke právo boli v čase od začatia užívania stavby až do prevodu vlastníckeho práva k bytom určené ako miestnosti, neslúžiace na bývanie alebo obytné priestory, ktoré sa užívajú na iné účely ako bývanie alebo, že by k takémuto užívaniu dal príslušný úrad súhlas .

31.O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že v konaní úspešným žalovaným priznal voči žalobcovi nárok na ich náhradu v celom rozsahu.

32.Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).