

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 11C/201/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1313220761
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Gandelová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2015:1313220761.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v konaní pred sudkyňou JUDr. Silviou Gandelovou v právnej veci navrhovateľa : H. M., bytom D. č. XX, B. pri N., proti odporcovi v 1.rade : N. R., bytom T. č. 4, R. a odporcovi v 2.rade : F. R., bytom T. č. 4, R., obaja zastúpení JUDr. Igorom Klamárom, advokátom, so sídlom Družstevná č. 5, Bratislava o nahradenie vyhlásenia vôle takto

rozhodol:

Návrh sa zamieťa.

Navrhovateľ je povinný nahradiť odporcom trovy konania vo výške 570,66 eur, k rukám právneho zástupcu odporcov a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Navrhovateľ je povinný nahradiť trovy štátu vo výške 304,88 eur na účet tunajšieho súdu a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

odôvodnenie:

Návrhom na začatie konania, ktorý bol súdu doručený dňa 14.10.2013, sa navrhovateľ domáhal, aby súd nahradil vyhlásenie vôle odporcu, že ako zmluvná strana číslo jeden uzatvára s navrhovateľom ako zmluvnou stranou číslo dva inominátnu zmluvu o užívaní spoločnej nehnuteľnosti uzavretú podľa § 51 Občianskeho zákonníka, ktorá bude tvoriť neoddeliteľnú prílohu rozsudku.

Svoj návrh odôvodnil tým, že právoplatným rozhodnutím obce B. pri N. zo dňa XX.XX.XXXX bolo povolené užívanie stavby, prestavba strechy - vznik samostatnej bytovej jednotky, postavenej ako nadstavba na rodinnom dome situovanom na parcele č. XXX/XXX na D. ulici č. XX v B. pri N., súp.č.XXXX, orientačné číslo XX/X, katastrálne územie W., okres E.. Na základe nadstavby vznikli v predmetnom rodinnom dome dve samostatné bytové jednotky so spoločnými časťami a zariadeniami domu, byt číslo X tvorí pôvodný rodinný dom v prízemie a suterén, byt číslo X sa nachádza v podkroví rodinného domu. Obec vydala na túto nadstavbu rozhodnutie dňa 19.12.2003 o určení súpisného a orientačného čísla. Navrhovateľ stavbu realizoval na základe stavebného povolenia, ktoré vydal Okresný úrad v Senci dňa 05.03.1997. Vtedajší vlastníci rodinného domu s ním uzavreli ako prenajímatelia zmluvu o nájme nehnuteľnosti, ktorej účelom bolo vybudovanie nadstavby rodinného domu a to samostatnej bytovej jednotky. Na základe osvedčenia o dedičstve zo dňa 07.05.2003 sa odporkyňa stala spoluvlastníčkou v časti 1/2 rodinného domu, na ktorom navrhovateľ realizovala nadstavbu. Spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2 pôvodná vlastníčka previedla darovacou zmluvou zo dňa 26.07.2010 na navrhovateľa. Z toho dôvodu sú v súčasnosti s odporkyňou podieloví spoluvlastníci predmetného rodinného domu. Dňa 02.12.2009 katastrálny úrad v Bratislave, Správa katastra Senec vrátila navrhovateľovi žiadosť o zápis nadstavby a dôvodom bola skutočnosť, že zápis nadstavby do operátu katastra je možný iba na základe inominátnej zmluvy na spoločné užívanie nehnuteľnosti, dvoch bytových jednotiek v rodinnom dome, kde budú stanovené spoluvlastnícke podiely bytov na

spoločných častiach a spoločných zariadenia domu. Takáto zmluva však na správu katastra nebola daná, dôvodom bola skutočnosť, že odporkyňa ako spoluvlastníčka jedného z bytov v rodinnom dome zmluvu odmietla uzavrieť. Správa katastra navrhovateľovi oznámila, že z tohto dôvodu záznam nehnuteľnosti do katastra sa nedá vykonať a vlastníctvo k nadstavbe sa nedá zapísať. Na základe požiadavky správy katastra navrhovateľ nechal vypracovať na vlastné náklady znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, znalecký posudok zo dňa 08.11.2011 vo veci výpočtu spoluvlastníckych podielov v rodinnom dome, boli stanovené spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a následne nechal vypracovať zmluvu na spoločné užívanie nehnuteľností. Odporkyňa žiadosti o uzavretie zmluvy nevyhovela, neoznámila dôvody, ktoré jej bránia k uzavretiu takejto zmluvy, hoci na to bola vyzvaná. Podľa názoru navrhovateľa konaním odporkyne je ukrátený na svojich právach, nemôže si dať zapísať vlastníctvo ku nadstavbe, ani iným spôsobom realizovať vlastnícke právo. Jediným možným spôsobom výkonu vlastníckeho práva je preto podanie návrhu na nahradenie prejavu vôle uzavrieť inominátnu zmluvu na užívanie nehnuteľnosti v rodinnom dome. Ku návrhu na začatie konania navrhovateľ pripojil aj návrh zmluvy, v ktorej za zmluvnú stranu číslo jeden je označená odporkyňa v 1.rade a zmluvná strana číslo dve je navrhovateľ.

Odporkyňa sa k návrhu na začatie konania písomne vyjadrila a žiadala návrh zamietnuť. Uviedla, že na základe predmetného stavebného povolenia nemohla vzniknúť a ani nevznikla samostatná bytová jednotka. Listom zo dňa 15.07.2010 upozornila starostku obce na nezákonný postup stavebného úradu pri kolaudácii nadstavby rodinného domu ako samostatnej bytovej jednotky. Poukázala na skutočnosť, že v rozpore so stavebným povolením bola predmetná stavba skolaudovaná, samostatná bytová jednotka však nespĺňa stavebno-technické podmienky samostatného bytu. Nemá zriadené samostatné meranie odberu elektrickej energie, plynu, ani vody, navyše odporkyňa ako výlučný vlastník pozemku a podielový spoluvlastník rodinného domu v podiele 1 nebola účastníkom konania. Odporkyňa zmluvu odmietla podpísať z dôvodu, že rodinný dom nespĺňa požiadavky pre jeho zápis do katastra nehnuteľností ako bytového domu. Novovzniknutá bytová jednotka nespĺňa stavebno-technické podmienky samostatného bytu. Oba byty sú vykurované jedným plynovým kotlom, ktorý sa nachádza v suteréne objektu. Novopostavený byt je napojený na pôvodnú elektrickú, vodovodnú a plynovú prípojku. Odporkyňa opakovane žiadala navrhovateľa, aby vybavil byt samostatným kúrením a zabezpečil samostatné odborné miesta, po realizácii týchto prác je ochotná uzatvoriť predmetnú zmluvu, predmetom, ktorej by bolo určenie spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu.

Súd sa oboznámil s predloženými listinnými dôkazmi a to zmluvou o nájme nehnuteľnosti a zo dňa 30.10.1996, s kolaudačným rozhodnutím, geometrickým plánom, stavebným povolením, listom vlastníctva, znaleckým posudkom XX/XXXX, znaleckým posudkom č. 2/2015, vykonal dokazovanie vylúčením účastníkov konania, svedkov M. a H. a zistil nasledovný skutkový stav.

Dňa 30.10.1996 bola uzatvorená zmluva o nájme nehnuteľnosti, ktorou prenajímateľ C. M. s manželkou G., ako výluční vlastníci nehnuteľnosti, prenajali navrhovateľovi pozemky parcela č. XXX/XXX a parc.č. XXX/XXX a stavbu rodinného domu súp.č. XXXX.

Rozhodnutím zo dňa 05.03.1997 Okresný úrad v Senci vydal stavebné povolenie na stavbu - prestavba ihlanovej strechy rodinného domu č.XXXX na manzardovú strechu s využitím podkrovia na bývanie a prístavbu samostatného vstupu na parcelu č. XXX/XXX.

Rozhodnutím zo dňa 19.11.2003 obec B. D. N. povolila užívanie stavby - prestavba strechy, vznik samostatnej bytovej jednotky postavenej na pozemku parc.č. XXX/XXX.

Rozhodnutím zo dňa 19.12.2003 obec určila prestavbe na D. ulici súpisné a orientačné číslo, vlastníkom stavby bol označený navrhovateľ.

Z výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. XX, kat.úz. W., súd zistil, že ako vlastník nehnuteľnosti parc.č. XXX/XXX záhrady o výmere 329 m², parc.č. XXX/XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 403 m², je vedená odporkyňa.

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č. XXX/XXX je vedený na liste vlastníctva č. XXXX, z ktorého súd zistil, že ako vlastník rodinného domu súpisné číslo XXXX je vedený navrhovateľ a odporkyňa každý v podiele 1/2.

Katastrálny úrad v Bratislave listom zo dňa 28.08.2004 navrhovateľovi oznámil, že rodinný dom s dvoma samostatnými bytovými jednotkami je možné zapísať do katastra nehnuteľností iba na základe inominátnej zmluvy. Listom zo dňa 02.12.2009 vrátil navrhovateľovi listiny týkajúce sa žiadosti o zápis nadstavby, samostatnej bytovej jednotky na rodinnom dome z dôvodu, že zápis nadstavby rodinného domu je možný vykonať iba na základe zmluvy, ktorá nebola na kataster podaná.

Listom zo dňa 15.07.2010 odporkyňa upozorňovala starostku obce na nesprávny a nezákonný postup stavebného úradu pri kolaudácii nadstavby rodinného domu na samostatnú bytovú jednotku

Znaleckým posudkom č. XX/XXXX, ktorého zadávateľ bol navrhovateľ, znalec určil spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Ako spoločné časti domu definoval základy domu, strechu, vrátane krytiny, klampiarske konštrukcie, obvodové múry, priečelia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu označil plynový prípojku, vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku a bleskozvod.

Listom zo dňa 01.02.2012 sa navrhovateľ obrátil na odporkyňu so žiadosťou o uzavretie inominátnej zmluvy, ktorej podpis urgovala listom zo dňa 07.03.2012.

Navrhovateľ vo svojej výpovedi uviedol, že nadstavbu realizoval sám, z vlastných finančných prostriedkov, stavbu dokončil, skolaudoval a získal povolenie k užívaniu. Pre zápis do katastra mu chýba zmluva, ktorá je vypracovaná, odporkyňa ju však odmieta podpísať. Odporkyňa nikdy nemala ambície bývať v predmetnom dome, nakoľko v dome žije ich matka, aj navrhovateľova dcéra. Nevidí dôvod rozdeľovať byty nezmyselnými prípojkami. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení má, nadstavbu má záujem riadne zapísať do katastra, do listu vlastníctva.

Odporkyňa vo svojej výpovedi uviedla, že mala vedomosť o tom, že bolo vydané stavebné povolenie, ale nie na samostatnú bytovú jednotku, ale na prestavbu strechy. Až v roku 2009 sa dozvedela, že bolo vydané kolaudačné rozhodnutie na samostatnú bytovú jednotku. Navrhovateľ chcel, aby podpísala zmluvu, nesúhlasila, navrhovala mu, aby odkúpil je podiel, o čo nemal záujem. Potvrdila, že do nehnuteľnosti nechodí, dôvodom je agresivita navrhovateľa a skutočnosť, že vedú viacero súdnych sporov. Rozhodla sa, že svoj spoluvlastnícky podiel predá.

Vo veci bolo nariadené znalecké dokazovanie znalcom z odboru stavebníctvo, úlohou znalca bolo posúdiť, či novovytvorená bytová jednotka je samostatnou bytovou jednotkou schopnou samostatného užívania. Znalec uviedol, že bytová jednotka vytvorená v nadstavbe, v podkroví rodinného domu, spĺňa všetky podmienky stanovené právnymi predpismi, aby sa mohla považovať za byt, vzhľadom na stavebnotechnické riešenie, vybavenie a príslušenstvo je bytová jednotka schopná samostatného užívania ako byt.

Návrhom, ktorý bol súdu doručený dňa 19.01.2015 navrhovateľ žiadal, aby súd pripustil na strane odporcu ďalšieho účastníka.

Odporkyňa v 1.rade darovacou zmluvou zo dňa 12.08.2014 previedla vlastníctvo ku predmetným nehnuteľnostiam na manžela, H. M..

Rozhodnutím zo dňa 01.04.2015, č.k. 11C/201/2013-143 súd pripustil, aby do konania na strane odporcu pristúpil ako ďalší účastník, odporca v 2.rade F. R..

Odporca v 2.rade uviedol, že nehnuteľnosti, ktorých je vlastníkom dostal ako dar od manželky. Podľa jeho názoru riešenie samostatných energií v bytoch je neriešiteľné, nie je tam samostatná prípojka na plyn, ani elektriku, v dome je centrálna kotolňa.

Svedkyňa G. v M., matka účastníkov konania, vo svojej výpovedi uviedla, že spolu s manželom synovi povolili, že si môže nadstaviť nad rodinný dom, mal na to stavebné povolenia a všetko, čo k domu patrí. Preto vznikli dve bytové jednotky, ona býva dole a syn býva na poschodí. Podľa jej názoru je to nezmyselný spor, obe deti dostali rovným dielom, dcéra bývala v rodinnom dome svojho manžela, dom vôbec neužívala.

Svedkyňa C.. N.B. uviedla, že navrhovateľ je jej dlhoročný známy, navštevujú sa, vypomáhajú si. Poprosil ju, či mu nevie poradiť s problémom zápisu stavby, ktorú postavil na rodičovskom dome. Ihneď pochopila, že treba vypracovať zmluvu, vysvetlila to navrhovateľovi a upozornila ho, že bude potrebné vypracovať znalecký posudok. Návrh zmluvy zaslal sestre, ktorá odmietla zmluvu podpísať. Navrhovateľ ju po čase informoval, že došlo ku zmene spoluvlastníka, na strane odporkyne pribudol jej manžel, ktorý sa stal novým vlastníkom polovice sporného domu.

V zmysle ustanovenia § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „O.s.p.“) návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určí, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Predmetom toho konania je návrh, pri ktorom je nutné, aby navrhovateľ preukázal svoj naliehavý právny záujem. Podľa ustálenej judikatúry súdov naliehavý právny záujem na určení či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, je daný najmä tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo navrhovateľa alebo kde by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým (R 17/1972). Určovacia žaloba má preventívnu povahu a má svoje miesto tam, kde pomocou nej možno eliminovať stav ohrozenia práva či neistoty v právnom vzťahu a nápravu nemožno dosiahnuť inak, jednak v prípadoch, v ktorých určovacia žaloba účinnejšie než iné prostriedky vystihuje obsah a povahu príslušného právneho vzťahu a prostredníctvom nej možno dosiahnuť úpravu tvoriacu určitý právny rámec, ktorý je prevenciou budúcich sporov účastníkov konania. Ak nemožno očakávať, že určovacia žaloba bude tieto funkcie plniť, nebude ani naliehavý právny záujem na takomto určení.

Žaloba o určenie v zmysle ustanovenia § 80 písm. c) O.s.p. nie je spravidla opodstatnená vtedy, ak má požadované určenie povahu predbežnej otázky vo vzťahu k posúdeniu, či tu je alebo nie je právny vzťah, alebo právo, a to najmä vtedy, ak takáto predbežná otázka nerieši alebo nemôže riešiť celý obsah alebo dosah sporného právneho vzťahu alebo práva. Stav ohrozenia práva navrhovateľa alebo neistota v jeho právnom postavení sa v takom prípade neodstráni len tým, že bude vyriešená predbežná otázka, z ktorej bez ďalšieho právny vzťah významný pre právny pomer účastníkov ešte nevyplýva, ale až určením, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je.

V prejednávanej príhode súd dospel ku záveru, že navrhovateľ nemá naliehavý právny záujem na požadovanom určení a to z dôvodu, že ak by aj teoreticky súd jeho návrhu vyhovel, zmluva, v ktorej nahradenia prejavu vôle odporkyne sa domáha, nebude podkladom zmeny zápisu práv ku predmetnej nehnuteľnosti v katastrálnom konaní.

Podľa ustanovenia § 36a zákona č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov ak je vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva a na vykonanie záznamu je predložená ďalšia verejná listina alebo iná listina, ktorá nevychádza z údajov katastra, okresný úrad nevykoná záznam.

Navrhovateľ sa domáhal nahradenia vyhlásenia vôle na zmluve v zmysle ustanovenia § 51 Občianskeho zákonníka, pričom táto zmluva nevychádzala z údajov z katastra. Vlastníkom predmetných nehnuteľností je v čase rozhodovania súdu Tibor Belašic, odporca v 2.rade a nie označená odporkyňa v 1.rade. Z toho dôvodu súd návrh zamietol a ďalej sa dôvodmi podania návrhu nezaoberal.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Súd priznal úspešným odporcom náhradu trov konania, ktoré spočívajú v náhrade preddavku na znalecké dokazovanie vo výške 200 eur a trov právneho zastúpenia, ktoré boli vyčíslené v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb za nasledovné úkony právnej služby :

1. Prevzatie a príprava zastúpenia zo dňa 13.03.2014, á 61,87 eur, režijný paušál 8,04 eur,
2. Písomné podanie na súd, vyjadrenie ku návrhu zo 17.03.2014, á 61,87 eur, režijný paušál 8,04 eur,
3. Účasť na pojednávaní dňa 20.03.2014, á 61,87 eur, režijný paušál 8,04 eur,
4. Písomné podanie, odvolanie voči uzneseniu zo dňa 08.12.2014, § 13a ods. 2 písm. b), 1 zákl. sadzby, á 30,93 eur, režijný paušál 8,04 eur,
5. Prevzatie zastupovania odporcu v 2.rade, zo dňa 02.06.2015, á 32,26 eur, režijný paušál 8,39 eur,
6. Účasť na pojednávaní dňa 17.09.2015, zastupovanie dvoch odporcov, á 64,53 eur, režijný paušál 16,78 eur.

Súd nepriznal právnenému zástupcovi odporcov náhradu za úkon právnej pomoci označenej ako účasť na miestnej ohliadke dňa 07.02.2015, nakoľko tento úkon právnej pomoci nebol zdokladovaný. Trovy právneho zastúpenia predstavujú čiastku 370,66 eur a trovy konania spolu sumu 570,66 eur.

Podľa ustanovenia § 148 O.s.p. štát má podľa výsledkov konania proti účastníkom právo na náhradu trov konania, ktoré platil. Súd zaviazal neúspešného navrhovateľa na náhradu trov štátu (vyplatená znalecká odmena) vo výške 304,88 eur, ktoré je navrhovateľ povinný uhradiť na účet tunajšieho súdu a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Bratislave.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie musí byť podpísané a datované a teba ho predložiť vrátane príloh v takom počte rovnopisov, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis. Odvolanie možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods.1 O.s.p.; konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností; súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam; doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré neboli uplatnené; rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.