

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 3Co/26/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8816201933  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 09. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šofranková  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8816201933.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Šofrankovej a členov senátu JUDr. Mariany Muránskej a JUDr. Martina Barana v spore žalobcov: 1/ L. Y., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom F. I XXX/XX, XXX XX X., 2/ W. Y., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom F. C. XXX/XX, XXX XX X., žalobkyňa v 2. rade zastúpená : JUDr. Miloš Kaščák, advokát, Kalinčiakova 10, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 35 511 028 3a/ L. U., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom E. O. XXX, XXX XX E., 3b/ U. U., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom F. L. XXXX/X, XXX XX X. 3c/ P. L. U., rod. M., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom F. L. XXXX/X, XXX XX X., 4/ U. X., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom F. I XXX/XX, XXX XX X. 5/ P. X., rod. C., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom F. I XXX/XX, XXX XX X. 6a/ C..X. V., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom K. X, XXX XX V., 6b/ C.. P. V., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom B. U. XXXX/XX, XXX XX V. - M. X., 7/ U. V., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom F. C. XXX/XX, XXX XX X., 8/ X. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom F. C. XXX/XX, XXX XX X., 9/ G. M., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom F. C. XXX/XX, XXX XX X., 10/ C.. L. X., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom F. C. XXX/XX, XXX XX X., 11/ C.. F. X., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. XXXX/XX, XXX XX P., 12/ U. M., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom F. C. XXX/XX, XXX XX X., prechodne bytom O. B. XXX, XXX XX O. B., žalobcovia v 3. až 12. rade zastúpení splnomocneným zástupcom žalobcom v 1. rade, proti žalovanému: Mesto Vranov nad Topľou, Dr. C. Daxnera 87, 093 16 Vranov nad Topľou, IČO: 00 332 933, zast.: JUDr. Ing. Michal Plenta, advokát, Okulka 19/42, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 37 943 324, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobcov v 1. až 12. rade proti rozsudku Okresného súdu Vranov nad Topľou zo dňa 12.10.2021, č. k. 5C/63/2016-310, takto jednohlasne

### rozhodol:

I. Potvrdzuje rozsudok.

II. Žalovaný má nárok voči žalobcom v 1. až 12. rade na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Vranov nad Topľou (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) napadnutým rozsudkom, rozhodol, cit.:

„I. Žalobu zamieta.

II. Žalovanému priznáva voči žalobcom v 1. až 12. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorého rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.“

2. Svoje rozhodnutie právne odôvodnil ust. § 126 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), § 7, § 70 zákona č. 162/1995 Z.z. katastrálny zákon, § 2 ods. 3 až 5, § 5 ods. 1 písm. b), § 19 ods. 7, § 22 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, § 85

ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, § 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

3. Vo svojom odôvodnení uviedol, že žalobcovia sa upravenou žalobou domáhali, aby súd určil, že nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí obytného domu, súp. č. XXX, postaveného na parcele číslo XXXX, zapísaný na LV č. XXXX, kat. územie X. pod B9 ako tzv. „priestor č. XX“, patrí do podielového spoluvlastníctva žalobcov v podieloch špecifikovaných v podaní zo dňa 30.05.2020. Žalobu odôvodnili tým, že na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. X. je zapísaná budova - obytný dom, súp. č. XXX postavený na parcele č. XXXX, v ktorej sa nachádzajú byty zapísané vo vlastníctve jednotlivých žalobcov. Pod B9 je na uvedenom liste vlastníctva zapísaný žalovaný ako výlučný vlastník nebytového priestoru - tzv. priestoru č. XX (miestnosť s bojlerom). Podiel žalovaného na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku predstavuje pre žalovaného XXXX/XXXXX. Vychádzajúc z predložených kúpnych zmlúv, žalovaný odpredal na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu v obytnom dome nehnuteľnosti, byty evidované na vyššie uvedenom liste vlastníctva, jednotlivým vlastníkom (žalobcom) tiež im odpredal okrem iného spoločné zariadenie domu (miestnosť s bojlerom). Na základe uvedeného podľa žalobcov žalovaný nemôže byť vlastníkom tzv. priestoru č. XX, ale tento mal byť odovzdaný žalobcom, pretože patrí podľa § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Uvedené podporuje aj skutočnosť, že podľa Pasportu obytného domu súp. číslo 984 z mája 1974, sa v časti nebytové priestory v jednotlivých položkách nenachádza žiadny údaj. Od roku 1974 doposiaľ sa v uvedenom obytnom dome nevykonala žiadna prístavba. Žalovaný sa svojím konaním snažil pripraviť jednotlivých vlastníkov o tzv. priestor č. XX. V Zmluvách č. X/XXX/XX, č. X/XXX/XX a č. X/XXX/XX o prevode vlastníctva bytov uzavretej medzi žalobcom v 1. rade, žalobkyňou v 2. rade, právnu predchodkyňou žalobcov 3a, 3b, 3c, žalobkyňou v 12. rade a žalovaným, je v Čl. IV. bod 3 výslovne uvedené, že sa za spoločné priestory považuje aj miestnosť s bojlerom, čo podľa pasportu domu je miestnosť s ohrievačom TUV. Okresný úrad X., odbor životného prostredia, listom zo dňa 14.03.2000, SP: 473/2000 určil charakter tejto miestnosti ako miestnosti, v ktorej je umiestnený bojler a táto miestnosť má byť využívaná iba ako miestnosť pre bojler. Z bezpečnostných dôvodov nemôže byť táto miestnosť využívaná ako garáž. Nebytové priestory, ktorých vlastníctvo žalobcovia namietajú, boli podľa ich názoru vytvorené zo spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu č. XXX, o čom svedčí aj fakt, že ako titul nadobudnutia nebytového priestoru sa v katastri nehnuteľností v prípade žalovaného uvádza Žiadosť o zápis bytov č. XXX/XX, č. sp. K..

4. Súd po vykonanom dokazovaní konštatoval, že žalovaný je výlučným vlastníkom nebytového priestoru, tzv. priestoru č. XX v bytovom dome súp. č. XXX na F. C. vo X., ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. X.. Podiel žalovaného na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku predstavuje pre žalovaného XXXX/XXXXX. V Zmluve č. X/XXX/XX, v Zmluve č. X/XXX/XX a v Zmluve č. X/XXX/XX o prevode vlastníctva bytov uzavretej medzi žalobcom v 1. rade, žalobkyňou v 2. rade, právnu predchodkyňou žalobcov 3a, 3b, 3c, žalobkyňou v 12. rade a žalovaným, je v čl. IV. bod 3 uvedené, že za spoločné zariadenia sa považuje hromozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové prípojky, kočíkárne, spoločný priestor a miestnosť s bojlerom. Miestnosť s bojlerom bola využívaná nielen pre nájomníkov bytovky č. XXX, ale aj pre nájomníkov bytovky č. XXX a XXX. Pri odpredaji bytov do vlastníctva občanov v r. 1999, kúpne zmluvy obsahovali aj prílohu - situačný náčrt suterénu, kde plocha spoločných priestorov predstavovala 97,19 m<sup>2</sup>. Výmera garáží nebola počítaná do celkovej plochy spoločných priestorov. Z listu hlavného kontrolóra zo dňa 29.05.2000 vyplýva, že sporný priestor je podľa účelu garážou. Podľa údajov zistených v správcovskej firme V. s.r.o. bol bojler osadený v rokoch 1970 - 1971, pričom uvedený nebytový priestor bol stavebne určený na garáž. Zmena účelu z garáže na miestnosť s bojlerom nebola preukázaná, a preto pôvodný účel priestoru garáže je zachovaný. Kúpne zmluvy o prevode vlastníctva bytov obsahovali kúpnu cenu, ktorá bola stanovená na základe výpočtového listu. Z výpočtového listu vyplýva, že cena bytov bola kalkulovaná bez plochy nebytových priestorov. Cena nebytových priestorov (73.264,00 Sk) a plocha nebytových priestorov 60m<sup>2</sup> bola špecifikovaná samostatne a nebola súčasťou vzorca na stanovenie ceny bytu. Zo zápisnice dieľšej inventarizačnej komisie zo dňa 12.11.1997 Mesta X. v zastúpení V. s.r.o. vyplýva, že v bytovom dome č. XXX sa nachádzajú X garáže.

5. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žalovaný sa stal vlastníkom predmetného nebytového priestoru na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Hlavný kontrolór mesta X. v správe zo dňa 29.05.2000 uviedol, že pomyselná miestnosť s bojlerom, na ktorý sa odvolávajú žalobcovia ako na spoločné zariadenie, bola vytvorená v 70-tych rokoch, avšak priestor bol

určený na garáž už dávno predtým. Zmena účelu garáže na miestnosť pre bojler nebola doložená. Z kúpnych zmlúv, na základe ktorých žalobcovia odkúpili byty, z rozlohy spoločných priestorov vyplýva, že tieto neobsahujú rozlohu garáží. Pomyselná miestnosť s boilerom, ktorá stavebne nie je oddelená od zvyšného priestoru garáže, nemôže byť považovaná za spoločné zariadenie domu, nakoľko neslúži výlučne tomuto domu, ale aj ďalším dvom bytovým domom. Existenciu garáží v bytovom dome potvrdzuje aj správa dielčej inventarizačnej komisie z roku 1997. Súd uzavrel, že sa nestotožňuje s tvrdením žalobcov, že tzv. priestor č.XX mal byť automaticky považovaný za spoločné zariadenie domu, nakoľko nebolo žalobcami preukázané, že nebytový priestor vznikol zo spoločných častí alebo zariadení, a preto nemožno v danej veci aplikovať § 16, ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. Podmienkou úspechu žalobcov bolo, aby preukázali, že nebytový priestor č. XX vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu.

6. V ďalšom súd uviedol, že žaloba nemohla byť úspešná ani z procesného hľadiska, nakoľko predmetom žaloby je určenie vlastníctva k podielu XXXX/XXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, ktorý je v uvedenom rozsahu vlastníctvom žalovaného. V prípade, že by žalobcovia boli v tomto konaní úspešní, podiel žalovaného na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele na pozemku by predstavoval X/XXXXXX, čo znamená, že vymedzenie podielu na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku by tak nezodpovedalo reálnemu stavu. Tento podiel nie je ani spôsobilý byť samostatným predmetom prevodu práv a k jeho zvýšeniu alebo zníženiu môže dôjsť iba v prípadoch predpokladaných zákonom, napr. v prípade, že by vlastníctvo (spoluvlastníctvo) k nebytovému priestoru č. XX nadobudli žalobcovia, alebo v prípade zmluvy o vstavbe a nadstavbe (§ 22 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z.). Veľkosť podielu žalovaného (XXXX/XXXXX) je určená v zmysle § 5 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z.z., teda podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, avšak uvedené neznamená, že zmenou resp. prepočtom alebo určením iného pomeru je možné nadobudnúť vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru v dome. Práve naopak, nadobudnutie vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru v dome je práve tým kritériom, od ktorého sa odvíja veľkosť podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele na pozemku. Žalobe nemožno vyhovieť ani z dôvodu priameho porušeniu zákona č. 182/1993 Z.z. v časti, ktorá určuje spôsob výpočtu veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku (§ 5 ods. 1 písm. b). Preto súd prvej inštancie žalobu ako nedôvodnú zamietol.

7. O trovách konania súd rozhodol v súlade s ust. § 255 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 262 ods. 2 CSP tak, že úspešný žalovaný má voči žalobcom v 1. až 12. rade nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

8. Žalobkyňa v 2. rade v podanom odvolaní navrhla, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Namietala nesprávne právne posúdenie veci a nesprávne zistený skutkový stav. Uviedla, že súd žiadal od žalobcov preukázať skutočnosť, že nebytový priestor č.XX vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo zo spoločných zariadení, avšak toto nie je možné preukázať, nakoľko tento priestor je fiktívny, vytvorený žalovaným bez akéhokoľvek právneho základu a bez rozhodnutia príslušného orgánu. Žalovaný v roku 1999 odpredal nájomníkom byty, spoločné časti domu a zariadenia, vrátane miestnosti s boilerom, tzv. priestor č.XX, do ich vlastníctva. Žalovaný nemôže byť vlastníkom uvedeného priestoru, nakoľko tento mal byť odovzdaný žalobcom a mal tvoriť ich podielové spoluvlastníctvo. Žalobcovia pri vypočítavaní platieb do fondu opráv za zrážkovú vodu zistili, že miestnosť s boilerom nemá žiadnu plochu. Preto žiadali na mestskom úrade, aby bolo určené, akú výmeru má miestnosť s boilerom a akú skutočnú výmeru majú garáže. Doposiaľ však ich žiadosť nie je vybavená. Z protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti zo dňa 06.04.1999 je zrejmé, že okrem dvoch bytov ostáva vo vlastníctve žalovaného nebytový priestor - garáže o podlahovej ploche 60 m<sup>2</sup>. Po dlhšej nečinnosti mesta žalobcovia podali dňa 09.12.1999 písomnú žiadosť o určenie plochy miestnosti s boilerom. Hlavný kontrolór vo svojom liste zo dňa 29.05.2000 oznámil žalobcom, že miestnosť s boilerom je len pomyselná, lebo priestor nie je uzavretý priečkou a vchodovými dverami. Žalobcovia sa so žiadosťou o určenie charakteru miestnosti s boilerom obrátili aj na odbor životného prostredia Okresného úradu X. a listom zo dňa 14.03.2000 im bolo oznámené, že miestnosť, v ktorej je umiestnený bojler, má byť využívaná ako miestnosť na bojler, pričom nemôže byť využívaná ako garáž.

9. Žalobca v 1. rade, ktorý je aj splnomocnený zástupca žalobcov v 3. až 12. rade v podanom odvolaní namietal nesprávne právne posúdenie veci a nesprávne zistený skutkový stav veci. Obsah tohto odvolania je totožný s odvolaním žalobkyne v 2. rade. Navrhol, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

10. Žalovaný vo svojom vyjadrení k odvolaniam žalobcov uviedol, že v konaní bolo preukázané, že predmetný nebytový priestor sa užíva ako tri garáže. Garáž nemožno považovať za spoločný priestor ako tvrdia žalobcovia. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu definuje ust. § 2 ods. 4 a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z., pričom nejde o identické pojmy. Tvrdenia žalobcov o tom, že žalovaný mal predmetný nebytový priestor odpredať spolu s bytom je v rozpore s listinným dôkazom. Z výpočtového listu ceny bytu a pozemkov z roku 1999 vyplýva, že cena nebytových priestorov a plocha nebola súčasťou prevodov v zmysle uzatváraných kúpnopredajných zmlúv v roku 1999. List Okresného úradu zo dňa 14.03.2000 nie je spôsobilý zmeniť stavebné určenia miestnosti, nakoľko odbor životného prostredia nemá zákonné kompetencie na záväzné určenie, resp. zmenu spôsobu užívania miestností. Žalobcovia ignorujú dôkazy vykonané v konaní, napr. zistenia správcovskej spoločnosti V. s.r.o., ktorá potvrdila, že k umiestneniu bojlera došlo až okolo roku 1971 a týmto umiestnením sa nezmenil pôvodný charakter využívania miestnosti, garáží. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil.

11. Žalobkyňa v 2. rade v replike uviedla, že žalovaný nikdy nepreukázal stavebné povolenie, na základe ktorého boli garáže vytvorené, nemá žiadne kolaudačné rozhodnutie. V kolónke garáže nie je uvedené nič. Garáže preto vznikli neskôr ako ohrievač teplej úžitkovej vody a vznikli zo spoločných priestorov. Dôkazom správnosti tohto tvrdenia je aj to, že elektroinštalácia, svetlo a zásuvky sú napojené na elektromer spoločných priestorov.

12. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 357 CSP), preskúmal rozhodnutie súdu prvej inštancie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli súdu aj webovej stránke Krajského súdu v Prešove a dospel k záveru, že odvolanie žalobcov nie je dôvodné.

13. Žalobcovia odvolaním namietali, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

14. Pokiaľ ide o odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP, podstata tohto odvolacieho dôvodu spočíva predovšetkým v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania. Dôsledkom toho je, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú, alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne, že neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, alebo vyplývajú z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

15. Za skutkové zistenia, ktoré nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní sa považuje taký výsledok hodnotenia dôkazov súdom, ktorý nezodpovedá postupu vyplývajúcejmu z ust. § 191 CSP. Podľa citovaného ustanovenia hodnotí súd dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie v prípade, ak by zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov nevyplývajú, ani inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že pri hodnotení dôkazov, popríklad poznatkov, ktoré vyplývajú z prednesov strán, alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti je logický rozpor, alebo ak hodnotenie dôkazov odporuje citovanému zákonnému ustanoveniu.

16. Nesprávny skutkový záver je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd prvej inštancie nepostupuje pri hodnotení dôkazov podľa § 191 CSP. Dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý

dôkaz jednotlivito a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Pri hodnotení dôkazov v súdnom konaní platí zásada voľného hodnotenia dôkazov sudcom z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie len v prípade, ak by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, alebo prednesov účastníkov nevyplynuli, ani inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré neboli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že v hodnotení dôkazov, či poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán, alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti, je logický rozpor.

17. Nesprávne právne posúdenie veci /§ 365 ods. 1 písm. h) CSP/ je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd pochybí pri aplikácii práva na zistený skutkový stav, teda prípad, kedy bol skutkový stav posúdený podľa iného právneho predpisu, než ktorý správne mal byť použitý, alebo ak síce bol aplikovaný správne určený právny predpis, ale súd ho nesprávne interpretoval (nesprávne vyložil podmienky všeobecne vyjadrené v hypotéze právnej normy a v dôsledku toho nesprávne aplikoval vlastné pravidlo, stanovené dispozíciou právnej normy).

18. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym právnym posúdením, tiež to, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II.ÚS 78/05). Súčasne posudzoval, či súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam.

19. Odvolací súd sa stotožňuje so skutkovými aj právnymi závermi súdu prvej inštancie a konštatuje, že odvolanie len opakuje dôvody uvádzané žalobcami už v priebehu konania na súde prvej inštancie a odvolatelia neuvádzajú žiadne nové skutočnosti, na ktoré by už nebol reagoval súd prvej inštancie, ktorý dostatočným spôsobom vysvetlil dôvody vedúce k záveru o nedôvodnosti žaloby žalobcov.

20. V posudzovanej veci súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol, založiac svoje rozhodnutie na závere o neunesení dôkazného bremena žalobcami, ktorí podanou žalobou žiadali, aby súd určil, že sú podielovými spoluvlastníkmi nebytového priestoru, tzv. priestoru č. XX, na prízemí obytného domu, súp. č. XXX, postaveného na parcele číslo XXXX, zapísaný na LV č. XXXX, kat. územie X. pod B9 (ďalej len „sporný nebytový priestor“).

21. Žalobcovia v podanom odvolaní opätovne zotrvali na svojich tvrdeniach a nesúhlasili so záverom súdu prvej inštancie, na základe ktorého žalobcov neurčil ako podielových spoluvlastníkov sporného nebytového priestoru.

22. Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov je nerozlučne spojené s pojmami spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Ide o vedľajší predmet vlastníctva bytov a nebytových priestorov, ktoré nie je možné reálne rozdeliť medzi jednotlivých vlastníkov. Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu je v zmysle § 5 ods. 1 písm. c) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov obligatórnou náležitosťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru.

23. Podľa § 2 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa spoločnými časťami domu rozumejú tie jeho časti, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť, pričom však nemusia byť zároveň určené na spoločné užívanie všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Uvedené zahŕňa najmä základy domu, strechu, chodby, obvodové múry, príčelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. V súlade s § 19 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov môžu byť spoločné časti, resp. niektoré z nich rozhodnutím vlastníkov vyňaté zo spoluvlastníctva všetkých vlastníkov v dome. Zákonodarca teda ponechal na zmluvnej úprave, ktoré časti domu sa budú považovať za spoločné časti domu.

24. Vymedzenie spoločných častí určuje jednostranne vlastník domu pri prvom prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. Z ust. § 5 ods. 1 písm. c) Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

vyplýva, že spoločné časti domu nemusia byť spoločné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale môžu byť spoločné len niektorým. Na určenie veľkosti relatívne spoločných častí domu Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neposkytuje iné kritérium ako pomer podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k podlahovej ploche všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Nie je teda možné do katastra zapísať iné veľkosti spoluvlastníckych podielov k relatívne spoločným častiam domu a tiež nie je možné vyňať ich z financovania zo spoločných prostriedkov, hoci ich má právo užívať len jeden alebo viacerí spoluvlastníci.

25. Spoločné zariadenia domu vymedzuje ust. § 2 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Ide najmä o výťahy, práčovne a kotolne, vrátane technologického zariadenia, hromozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky. Od spoločných častí sa spoločné zariadenia odlišujú účelovým určením a tým, že nie sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť domu, hoci to neplatí bez výnimky. Aj ohľadom spoločných zariadení domu je možné vzhľadom na ust. § 5 ods. 1 písm. c) v spojení s § 19 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uvažovať ako o absolútne a relatívne spoločných zariadeniach domu.

26. Zo zmlúv o prevode vlastníctva bytov v obytnom dome č. X/XXX/XX, č. X/XXX/XX, č. X/XXX/XX/ zo dňa 21.01.1999 (č.l. 15-29), predložených žalobcami v konaní vyplýva z čl. IV. zmlúv, že spoločnými zariadeniami domu sú okrem iného, aj miestnosť s bojlerom. Z údajov o ploche spoločných priestorov zakomponovaného v situačnom nákrese tvoriaceho súčasť zmluvy o prevode vlastníctva bytov v obytnom dome však vyplýva, že plocha spoločných priestorov je 97,19 m<sup>2</sup>, plocha pivničných priestorov predstavuje 113,34 m<sup>2</sup>, pričom sčítaním jednotlivých údajov uvedených v situačnom nákrese suterénu (č.l. 21, 25 a 29) je zrejmé, že do plochy spoločných priestorov a plochy pivničných priestorov nebola rozloha miestnosti uvedená v prílohe situačného nákreasu suterénu ako „bojler a garáže“ započítaná, a preto predmetom prevodu na základe zmlúv o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov nebol sporný nebytový priestor.

27. Zároveň aj kúpna cena bola kalkulovaná z podlahovej plochy bytov (496,50 m<sup>2</sup>) a pivníc (113,34 m<sup>2</sup>- rovnaký údaj je uvedený aj v prílohe ku kúpnyh zmluvám), teda spolu 609,84 m<sup>2</sup>, pričom výpočtom bola cena bytu za m<sup>2</sup> určená vo výške 244,21 Sk, na základe ktorej bola vypočítaná kúpna cena bytov. Teda ani na základe výšky kúpnej ceny nemožno dospieť k záveru, že by žalobcovia kúpou nadobudli vlastnícke právo aj k spornému nebytovému priestoru.

28. Z protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti - obytného domu zo dňa 06.04.1999, v ktorom ako odovzdávajúci je žalovaný a preberajúcim je žalobca v 1. rade, jednoznačne vyplýva, že okrem iného, nebytový priestor garáže o podlahovej ploche 60 m<sup>2</sup>, do rozlohy ktorej garáže má patriť aj pomyselná miestnosť s bojlerom, zostáva vo vlastníctve žalovaného. Protokol je zároveň podpísaný žalobcom v 1. rade ako predsedom Spoločenstva vlastníkov - F. C. XXX a žalovaným v zastúpení vedúcej referátu správy mestského majetku a zástupcami správcovskej firmy V. s.r.o., X..

29. Bez právneho významu je aj odvolacia námietka odvolateľov týkajúca sa ust. § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z., keďže v konaní žalobcovia nepredložili dôkaz o tom, že by malo dôjsť k rozhodnutiu o zmene užívania stavby zo spoločných častí a spoločných zariadení domu. Zároveň na základe definície uvedenej v § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. nemožno miestnosť s bojlerom považovať za spoločné zariadenie bytu vzhľadom na skutočnosť, že bojler neslúžil výlučne tomuto bytovému domu, ale aj ďalším dvom bytovým domom, ktoré s ním susedia.

30. Navyše ako vyplýva zo situačného nákreasu suterénu tvoriaceho prílohu kúpnyh zmlúv o prevode vlastníctva bytov v obytnom dome zo dňa 21.01.1999, sú v ňom zakreslené okrem iného aj tri garáže, pričom v tomto nebytovom priestore nie je samostatne vyznačená miestnosť s bojlerom, ale len bojler, ktorý sa nachádza v pomyslenej miestnosti, ktorá nie je stavebne priečkou ani vchodovými dverami oddelená od garáží. Nemožno preto mať za to, že by miestnosť s bojlerom uvedená v kúpnyh zmluvách, v ktorých nie je rozloha tejto pomyslenej miestnosti ani zahrnutá, bola samostatnou miestnosťou. Preto správne uzavrel súd prvej inštancie, že sporný nebytový priestor je súčasťou garáže o rozlohe 60 m<sup>2</sup>, ktoré sú vo vlastníctve žalovaného a sporný nebytový priestor nikdy neprešiel do vlastníctva žalobcov.

31. Z dôkazov predložených v tomto konaní správne dospel súd prvej inštancie k záveru, že žalobcovia neunesli dôkazné bremeno, nepreukázali vlastníctvo k spornému nebytovému priestoru, a preto súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

32. Vychádzajúc z vyššie uvedeného odvolací súd postupom vyplývajúcim z ust. § 387 ods. 2 CSP rozsudok ako vecne správny, vrátane správneho výroku o trovách konania, potvrdil.

33. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešnému žalovanému bol priznaný nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu voči neúspešným žalobcom.

34. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere 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).

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