

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 5Co/17/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1719200856  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 07. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Chalupka  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1719200856.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Milana Chalupku a členov senátu JUDr. Juraja Považana a JUDr. Jany Richterovej v právnej veci žalobcu: Spoločenstvo 7-9-11, IČO : 35 62 852, so sídlom: Za dráhou 2539/11, Pezinok, v zast.: JUDr. Mikuláš Pinel, so sídlom Svätoplukova 1022/11, Senec, proti žalovanej: H.. O. J., K.. XX.XX.XXXX, O.: Q. XXXX/XXA, V., v zast.: Advokátska kancelária Ivan Syrový, s.r.o., so sídlom: Kadnárova 83, Bratislava, o vypratanie nehnuteľnosti a iné, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Pezinok, č.k. 9C/13/2019-229 zo dňa 27.10.2021, takto

### rozhodol:

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

Žalobcovi sa voči žalovanej p r i z n á v a náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1 Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanej povinnosť vypratať spoločné zariadenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov súpisné číslo XXXX, XXXX U. XXXX, na ulici Za P., vchody č. X-X-XX - kočikáreň o rozlohe 20,52 m<sup>2</sup> a odovzdať ho žalobcovi v stave v akom bol odovzdaný právnym predchodcom žalovanej. Žalobcovi priznal voči žalovanej právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie právne odôvodnil podľa § 2 ods. 3, 5, § 6 ods. 1, § 7 ods. 1, § 7b zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a vecne tým, že žalobou doručenou súdu prvej inštancie sa žalobca, ako zástupca vlastníkov podielových spoluvlastníkov spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov zapísaných na LV č. 4094, katastrálne územie Pezinok, okres Pezinok, domáhal vypratania a uvedenia do pôvodného stavu priestoru označeného ako kočikáreň o výmere 20,52 m<sup>2</sup>.

3 Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, svedkov, ohliadkou miesta a oboznámením sa z listinami nachádzajúcimi sa v súdnom spise.

4. Po ustálení, že žalobu nie je možné zamietnuť z dôvodu žalovanou tvrdeného nevykonateľného petitu žaloby, súd posudzoval samotnú dôvodnosť podanej žaloby. Žalobca dôvodil, že žalovaná užíva spoločné zariadenie všetkých vlastníkov a bytov bytových domov bez ich súhlasu a bez právneho dôvodu. Súd uzavrel, že kočikáreň je podľa § 2 ods. 5 zákona 182/1993 Z.z. spoločným zariadením, slúžiacim na užívanie všetkým vlastníkom. Nejedná sa o nebytový priestor podľa § 2 ods. 3 tohto zákona. Kočíkareň nie je zapísaná ako samostatný priestor na liste vlastníctva, avšak z neho vyplýva spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu pre každého vlastníka bytu, či nebytového priestoru. V prípade žalovanej je výška podielu na spoločných

častiach a zariadeniach domu 356/10000. Z uvedeného vyplýva, že účel spoločného zariadenia akým kočíkárňou je, zakotvuje priamo zákon č. 182/1993 Z.z. a tým je slúžiť na užívanie všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Žalovaná, ako aj jej právni predchodcovia užívala a užívali celý pre seba. Uvedená skutočnosť nebola v konaní spornou, pričom bola tiež preukázaná ohliadkou miesta a výpovedami svedkov. Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov nebytových priestorov v aktuálnom znení jasne stanovuje akým spôsobom vykonávajú vlastníci bytov a nebytových priestorov svoje práva a povinnosti, pričom tieto sú stanovené 14b, kde okrem iného majú právo rozhodovať o práve výlučne užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia len niektorými spoluvlastníkmi a tiež o zmene účelu užívania spoločných častí, zariadení alebo príslušenstva domu. O uvedenom rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi a to hlasovaním, pričom na schválenie rozhodnutia je potrebná nadpolovičná alebo dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov.

5. Skúmajúc prejednávaný prípad súd konštatuje, že žalovaná, respektíve jej právni predchodcovia manželia p. a pani O. sa ujali výlučného užívania spoločného zariadenia domu na základe údajného súhlasu spoločenstva vlastníkov, daného v roku 2002. Nebolo preukázané, že by Zhromaždenie vlastníkov všetkých bytov a nebytových priestorov sa k tejto otázke konalo, hlasovanie prebehlo, neexistuje o tom žiadna zápisnica a uznesenie. Na základe ústneho súhlasu teda právni predchodcovia žalovanej začali priestor kočíkárne užívať výlučne pre svoje potreby a v roku 2003 ho podrobili rekonštrukcii výsledkom ktorej bolo získanie trojizbového obytného priestoru. Čestné prehlásenia p. Q., Č. V. Z. o daní priestorov na užívanie aj iným vlastníkom, nemôže nahradiť riadnu zápisnicu o hlasovaní s potrebnou nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov a uznesenie. O zmene účelu spoločného zariadenia na obytný priestor je tiež potrebný súhlas ostatných vlastníkov a hlasovaním prijaté uznesenie. Jeho existencia nebola v konaní preukázaná.

6. Žalovaná strana namietala, že všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov o tom vedeli a nikto za celé roky proti tomu stavu nenamietal. Oni v dobrej viere, že sú na takéto konanie oprávnení investovali do rekonštrukcie. Svedkyňa O. vo svojom výsluchu pred súdom uviedla, že v roku 2002 požiadala o možnosť zobytniť priestor kočíkárne na schôdzi vlastníkov a následne chcela stavbu oznámiť na stavebnom úrade. Tam jej však bolo povedané, že nemôže dostať stavebné povolenie, nakoľko nie je vlastníčkou priestoru. Uvedená informácia nemohla v právnej predchodkyni žalovanej vzbudiť dojem, že je po právnej stránke všetko v poriadku. Napriek tomu však, sa pustila do celkom rozsiahlej rekonštrukcie kočíkárne. Nasledujúce roky priestor užívala jej rodina, konkrétne syn s rodinou a v roku 2010 previedla spolu s manželom vlastníctvo k bytu č. X, vo vchode X bytového domu darovacou zmluvou na žalovanú. Stav užívania kočíkárne nachádzajúcej sa pod bytom č. X, v tom čase už prerobený na plnohodnotnú obývatelnú miestnosť, pokračoval.

7. Žalovaná strana namietala, že jej právni predchodcovia investovali do rekonštrukcie priestoru kočíkárne nemalé finančné prostriedky a uvedenie veci do pôvodného stavu by bolo z tohto dôvodu neefektívne. Predtým bola kočíkárňou iba málo využívaným priestorom a dnes tu býva rodina s malým dieťaťom. Súd sa oboznámil s predloženými listinami preukazujúcimi vložené investície. Podľa kalkulácie spoločnosti dodávateľa X. V. - STAVMAL zo dňa 06.06.2003 si mala vyžiadať rekonštrukcia spolu 23.470,- Sk, t.j. 782 eur. Podľa priložených príjmových pokladničných dokladov zaplatili právni predchodcovia za rekonštrukciu sumu 102.500,- Sk, teda cca 3400,- eur. Súd konštatuje, že hoci ide o určitú investíciu, jej výška nedosahuje takú majetkovú hodnotu, ktorá by robila odstránenie úprav neprimeraným zásahom, alebo bola v neprimeranej protihodnote voči uvedeniu do pôvodného stavu. Nejedná sa o rozsiahle stavebné úpravy, alebo búracie práce. Ide o demontáž schodiska na oceľovej konštrukcii, odstránenie sadrokartónovej priečky a zatvorenie otvoru v strope. Samozrejme, že tieto práce si vyžadujú investície, avšak primerané tým, ktoré boli do nich vložené. Žalovaná strana argumentovala, že do roku 2002 priestor nebol využívaný a nachádzalo sa tam iba pár vecí, ktoré si tam vlastníci odložili. Súd toto nemôže považovať za dostatočný argument, nakoľko v roku 2018 bol žalovanej predložený návrh Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorým mala byť riešená situácia užívania kočíkárne, avšak žalovaná podpísanie tejto zmluvy odmietla. Ponúkaný nájom priestoru predstavoval 60,- eur ročne. Podobne tak bola ponúknutá Zmluva ďalším vlastníkom využívajúcim spoločné časti a zariadenia domu, ktorí však nájomnú zmluvu so žalobcom uzavreli. Jedinou vlastníčkou, ktorá v rámci bytových domov nemala právne vysporiadané užívanie priestorov nad rozsah svojho vlastníctva, zostala žalovaná.

8. Vlastnícke právo je absolútne. Každý vlastník má právo na ochranu svojho vlastníckeho práva, proti tým, ktorí jeho vlastnícke právo narušujú. Pokiaľ je vec vo vlastníctve viacerých užíva jeden zo spoluvlastníkov nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, môžu sa ostatní spoluvlastníci domáhať nápravy tohto stavu. Tí, ktorí nemôžu spoločné vlastníctvo užívať, majú právo na peňažnú náhradu. Majú tiež právo žiadať vydanie veci. V prípade nehnuteľnosti hovoríme o vypratani.

9. Ak žalovaná argumentuje rozporom s dobrými mravmi v prípade vypratania a odovzdania priestoru, súd uvádza, že žalovaná, či jej rodina užíva od roku 2003 doposiaľ bezodplatne priestor vo vlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestor v bytových domoch, vchod 7-9-11. Napriek tomu, že bola vyzvaná na podpísanie nájomnej zmluvy za doslova až smiešne nájomné 60,- eur ročne, odmietla to. Pri rekonštrukcii priestoru kočíkárne porušila niekoľkokrát zákon, nakoľko ju vykonala bez stavebného povolenia a bez kolaudačného rozhodnutia. Na schôdzi vlastníkov konanej dňa 30.05.2018 bolo odhlasované vypracovanie nájomných zmlúv, okrem iného pre žalovanú, z čoho bola zrejma potreba riešiť užívanie spoločného priestoru zákonným spôsobom. A napokon na zasadnutí zhromaždenia členov spoločenstva dňa 07.11.2018 bolo odhlasované riešenie celého sporu súdnou cestou, z čoho je zrejmý nesúhlas vlastníkov s faktom, že žalovaná, či jej rodina užíva celý priestor pre seba. Ponechať tento stav a zamietnutím žaloby ho tzv. odobriť, by bolo rozhodnutím podporujúcim nezákonný stav.

10. Žalovaná nie je výlučnou vlastníčkou priestoru, iba podielovou a svojim správaním ignoruje práva ostatných spoluvlastníkov, ktoré v sebe zahŕňajú právo vec držať, užívať, požívať z nej plody a úžitky a s vecou disponovať.

11. Súd právnym posúdením veci dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne a preto zaviazal žalovanú na vypratanie a odovzdanie veci žalobcovi, v lehote 1 mesiaca od právoplatnosti tohto rozsudku, v súlade so žalobným návrhom.

12. Žalobca bol v konaní plne úspešný a preto mu prináleží právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

13. Proti predmetnému rozhodnutiu súdu prvej inštancie podala odvolanie žalovaná, ktorá žiada odvolací súd, aby napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Svoje odvolanie odôvodnila podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP a ďalej tým, že petit rozsudku nie je dostatočne špecifikovaný, nakoľko v ňom chýba detailnejšie označenie nehnuteľnosti, ktorá má byť vyprataná. V tomto smere poukazuje žalovaná na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 28. 05. 2012 pod sp. zn. 7Cdo/122/2011. druhom rade žalovaná poukazuje na časť petitu týkajúcu sa uvedenia kočíkárne do stavu v akom bola odovzdaná právnym predchodcom žalovanej. Má za to, že nie je možné zaviazat žalovanú k uvedeniu do pôvodného stavu niečoho, čo ona sama do uvedeného stavu neuviedla. Je to jednak z dôvodu, že tu absentuje príčinná súvislosť medzi konaním (stavebné práce) a následkom (otvor v stope) zo strany žalovanej a zároveň z dôvodu, že je neprimerané zaviazat žalovanú k vykonaniu stavebných prác, ktorých výška môže dosiahnuť aj niekoľko tisíc eur, ak ona sama žiadne stavebné práce nevykonala. Rovnako sa nie je možné stotožniť s argumentáciou súdu, ktorý uviedol, že je všeobecne známou skutočnosťou, že spoločné zariadenie bytového domu tzv. kočíkárne je miestnosť prístupná zo spoločnej chodby bytového domu, spravidla prázdna, slúžiaca na odkladanie kočíkov, prípadne bicyklov a iných športových potrieb. Žalovaná má za to, že ide zo strany súdu o vyvodenie záveru bez reálneho podkladu. Z dôvodu absencie preberacieho protokolu a z dôvodu absencie pôvodnej fotografie kočíkárne nie je zrejmé, akej farby boli jej steny, aké osvetlenie sa v nej nachádzalo alebo aká bola podlaha miestnosti. Nie je teda možné prikazať navrátenie do pôvodného stavu bez toho, aby bolo zrejmé z vykonaného dokazovania, aký bol pôvodný stav predmetnej miestnosti. Okrem iného nebola predmetná miestnosť vôbec využívaná ako kočíkárne. Táto miestnosť bola predtým plná nepoužívaného nábytku, kobercov a iných vecí. tretom rade žalovaná poukazuje na skutočnosť, že z vykonaného dokazovania je zrejmé, že právny dôvod na vypratanie miestnosti užívannej žalovanou nie je daný. Žalovaná a predtým jej rodina využívali miestnosť vyše 18 rokov v dobrej vôli, že im bol daný súhlas na schôdzi vlastníkov bytov s tým, že môžu vykonať stavebné úpravy týkajúce sa prebúrania stropu, aby došlo k napojeniu danej miestnosti na byt. Rovnako mali za to, že im bol dotknutý priestor daný do užívania na dobu 99 rokov. Aj z uvedeného dôvodu investovali sumu v tisícoch eur do stavebných prác. Je zrejmé, že by nikto takúto sumu neinvestoval do prestavby, ak by nemal isté, že priestor má schválený na užívanie aj od ostatných vlastníkov bytov.

Rovnako si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že do predmetného bytu chodil aj samotný predseda spoločenstva vlastníkov bytov a aj iní susedia, pričom vyše 18 rokov skutočnosť, že došlo k prestavbe danej miestnosti, nikomu neprekážala. To že došlo k stavebným prácam muselo byť zrejmé viac menej všetkým susedom z dôvodu hlučnosti vykonávania stavebných prác rovnako aj z dôvodu pristavenia veľkého kontajnera. Táto prerábka trvala približne 6 mesiacov, pričom až 2 mesiace trvali búracie a murárske práce, ktoré musel počuť každý jeden zo susedov bývajúcich v predmetnom bytovom dome. Nikto však nikdy žiadnu prerábku, resp. obývanie danej miestnosti predchodcami žalovanej nenamietal. Nestotožňuje sa ani s konštatovaním súdu, ktorý uviedol, že žalovaná, či jej rodina užíva od roku 2003 uvedený priestor bezodplatne. Pôvodná vlastníčka bytu, p. O. mnohé roky vykonávala funkciu hospodárky pre bytový dom bezodplatne, rovnako aj iné ekonomické služby. Zároveň sa ako hospodárka spoločenstva pričínala o to, že vybavila odkúpenie zariadenia kotolne, pozemku pod domom a príľahlého pozemku od pôvodného vlastníka mimosúdnou cestou a to vzájomným započítaním pohľadávok, s úsporou spoločných finančných prostriedkov. Je teda zrejmé, že užívanie priestoru nebolo bezodplatné, ale za poskytovanie administratívnych a ekonomických služieb pre bytový dom. Je zrejmé, že podaná žaloba na vypratanie je zo strany žalobcu len účelová a to z toho dôvodu, že došlo k nepohodnutiu sa s predsedom spoločenstva. Je otázne, prečo ak žalobca vidí nedôvodnosť v užívaní daného priestoru zo strany žalovanej túto skutočnosť začal riešiť až v roku 2019 žalobou a nie v roku, kedy došlo k vykonaniu stavebných prác. Skutočnosť, že súhlas na užívanie daného priestoru bol daný vyplýva implicitne z viacerých dôkazov a skutočností. Ako prvé je možné poukázať na čestné vyhlásenie Q. Q. U. A. Z., ktorí zhodne uviedli, že sa na bytovej schôdzi v roku 2000 dali do užívania priestory okrem iných, aj rodine O.. Túto skutočnosť potvrdzujú zároveň aj X. O.Á. U. O. O.. Poukázať si dovoľujeme aj na správanie predchodcov žalovanej, ktorí by jednoznačne nevynaložili náklady v tisícoch eur na vykonanie stavebných prác o ktorých by vedeli, že ich budú musieť v obdobnej sume odstrániť. Ďalej je možné vyčítať danosť súhlas z toho, že napriek tomu, že predseda spoločenstva bol v predmetnom byte viackrát, tak nikdy nemal žiadne námietky k vykonaniu stavebných prác, resp. k užívaniu priestoru až do momentu, kedy došlo k nezhodám, teda v roku 2015. Rovnako vyplýva danosť súhlasu z chovania ostatných vlastníkov bytov. Tí počas uvedeného obdobia ani raz neriešili predmetnú situáciu. Zaiste by vlastníkom bytu, ktorý mal predtým právo využívať kočíkareň ako spoločný priestor, riešil danú situáciu, ak by zistil, že tento priestor bol uzurpovaný jedným zo susedov neoprávnene. Je len ťažko predstaviteľné, že by všetci susedia nechali predmetnú situáciu tak, a neobrátili by sa na predsedu spoločenstva, resp. na advokáta za účelom riešenia danej situácie mimosúdnou, resp. súdnou cestou. Z uvedených skutočností je jednoznačne možné sformulovať len jediný logický záver. Žalovaná, resp. jej predchodcovia mali súhlas na užívanie predmetného priestoru na dobu 99 rokov tak, ako to tvrdia oni a potvrdzujú nami uvedení svedkovia, pričom odplata za užívanie priestoru spočívala v službách p. O. pre bytový dom, ktoré žiadnym spôsobom nefaktúrovala. Užívanie priestoru by pokračovalo nerušene aj naďalej, ak by v roku 2015 neprišlo k nezhodám, pričom tieto nezhody sú jedinou príčinou toho, prečo sa rozhodol žalobca riešiť danú situáciu vypratáním a to súdnou cestou.

14. K odvolaniu žalovanej sa vyjadril žalobca, ktorý má za to, že odvolací dôvod § 365 ods. 1 písm. h/ CSP daný nie je. Spoločné časti domu, spoločné zariadenie domu, nie je možné užívať dočasne a už vôbec nie dlhodobo ako bytový priestor. Tento priestor nie je možné ani darovať, ani scudziť. Bez súhlasu príslušného stavebného úradu, nie je možné robiť stavebné úpravy. Nebolo preukázané, že by vlastníci bytov dali žalovanej súhlas na stavebné úpravy.

15. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadrila žalovaná, ktorá uvádza, že žalobca sa vo vyjadrení nevyjadril k jednému z najpodstatnejších tvrdení a to, že petit rozsudku nie je dostatočne špecifikovaný, nakoľko v ňom chýba detailnejšie označenie nehnuteľnosti, ktorá má byť vyprataná. V odvolaní sme poukázali pri uvedenom na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 28. 05. 2012 pod sp. zn. 7Cdo/122/2011, z ktorého jednoznačne vyplýva, že v petite musí byť jednoznačne konkretizovaný a špecifikovaný predmet petitu, v tomto prípade nehnuteľnosť, pričom sa tomu tak nestalo. Rovnako sa žalobca nevyjadril k nemožnosti uviesť kočíkareň do stavu, v akom bola odovzdaná právny predchodcom žalovanej. Ako sme uviedli v odvolaní, máme za to, že nie je možné zaviazat' žalovanú k uvedeniu do pôvodného stavu niečoho, čo ona sama do uvedeného stavu neuviedla. Rovnako tak nie je možné vykonať petit v tak neprímeranej lehote, ako je 30 dní. Táto lehota by v prípade potvrdenia prvostupňového rozhodnutia postačovala žalovanej maximálne tak k nájdeniu vhodnej stavebnej firmy, ktorá by tieto stavebné práce vykonala, nie to ešte k zbúraníu, zaceleníu a vyčisteníu nehnuteľnosti. Zároveň nejde len o krátkosť času, ale aj o otázku finančnú, nakoľko vykonanie predmetných stavebných prác presiahne zaiste aj sumu 3 000 € - 5 000 €, čo v súčasnej dobe pandémie je čiastka, ktorú nie je

jednoducho možné za 30 dní zaobstarať. Žalovanej taktiež nie je zrejmé, prečo ako vlastníčka bytu, ktorá žiadne stavebné zmeny nevykonala, má niesť náklady v podobe vykonania stavebných úprav. V zmysle ustanovenia § 7c ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.“ Je to teda predseda, kto zodpovedá za škodu spôsobenú vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Je zrejmé, vzhľadom na dlhšie uplynutý čas, že predseda vedel o takej stavebnej zmene a nič proti predmetným prácam neuskutočnil v čase, keď to bolo aktuálne. Nie je zároveň pravdou skutočnosť, ktorú uvádza žalobca vo vyjadrení. Skutočnosť, že súhlas na užívanie daného priestoru bol daný, vyplýva implicitne z viacerých dôkazov a skutočností. Ako prvé je možné poukázať na čestné vyhlásenie Q. Q. U. A. Z., ktorí zhodne uviedli, že sa na bytovej schôdzi v roku 2000 dali do užívania priestory okrem iných, aj rodine O.. Túto skutočnosť potvrdzujú zároveň aj X. O. a O. O.. Ďalej je možné vyčítať danosť súhlas z toho, že napriek tomu, že predseda spoločenstva bol v predmetnom byte viackrát, tak nikdy nemal žiadne námietky k vykonaniu stavebných prác, resp. k užívaniu priestoru až do momentu, kedy došlo k nezhodám, teda v roku 2015. Rovnako vyplýva danosť súhlasu z chovania ostatných vlastníkov bytov. Tí počas uvedeného obdobia ani raz neriešili predmetnú situáciu. Dovoľujeme si poukázať na skutočnosť, že 15 rokov sa bez akýchkoľvek problémov akceptoval dnešný stav (2000- 2015) a je zrejmé, že ak by žalovaná konala protiprávne, už dávno by bol podaný návrh na súd. Návrh ale podaný nebol, nakoľko stavebná prerábka a prepojenie bytu a priestoru bola odsúhlasená a všetci vlastníci bytov v tom v bytovom dome vedeli, osobitne predseda. Rovnako nedošlo k podaniu žaloby ani v roku 2017, kedy boli prvé nezhody medzi žalobcom a žalovanou, ale až v roku 2019. Aj vzhľadom na tento časový odstup si nebol pravdepodobne žalobca istý, či žalobu podať alebo nie. Pokiaľ žalobca uvádza, že spoločné zariadenia domu nie je možné užívať ani dočasne, tak táto skutočnosť sa tiež nezakladá na pravde. Nie len žalovaná, ale aj iní obyvatelia bytového domu užívali buď dočasne alebo trvalo spoločné zariadenia bytového domu, o čom koniec koncov mal vedomosť aj samotný žalobca. Záverom si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že uvedenie do pôvodného stavu sa javí ako neúčelné. Roky bola daná stavebná úprava rešpektovaná všetkými vlastníkmi bytov a žalobcom. Náklady, ktoré v súvislosti s uvedeným do pôvodného stavu žalovanej vzniknú sa javia ako neúmerne vzhľadom na skutkové okolnosti. Ak vlastníkom bytov, resp. žalobcovi vznikla zo strany žalovanej škoda spojená s tým, že nemôžu nebytový priestor užívať, javí sa ako účelnejšie požadovať od žalovanej náhradu škody a nie uvedenie do pôvodného stavu. Tu si dovoľujeme poukázať napríklad na uznesenie Krajského súdu v Trnave zo dňa 20. 02. 2017 pod sp. zn. 23Co/697/2015, kde súd konštatoval: „Ak ide o nárok podľa § 442 ods. 2 (uviesť vec do pôvodného stavu), je potrebné vykonať dokazovanie aj k tomu, aby sa dalo posúdiť, či je uvedenie veci do pôvodného stavu možné a účelné. Ak ku škode už došlo a naturálna reštitúcia nie je možná ani účelná, žalobcovia majú nárok len na náhradu škody vyjadrenú v peniazoch.“ Vzhľadom na povahu stavebnej úpravy, spočívajúcu v prebúranom strope a vzhľadom na skutočnosť, že predmetný nebytový priestor nebol takmer vôbec využívaný, javí sa ako účelnejšie požadovať od žalovanej náhradu škody, než uvedenie do pôvodného stavu, ktoré je ekonomicky nákladné a neúčelné.

16. K vyjadreniu žalovanej sa vyjadril žalobca, ktorý sa v celom rozsahu pridrižava svojich doterajších vyjadrení. Žalobca nerozumie, prečo by mal znášať náhradu za uvedenie kočíkarny do pôvodného stavu predseda spoločenstva, keďže tento nikdy nedal súhlas na rozšírenie bytového priestoru tým, že sa u žalovanej prebúrала podlaha v byte.

17. Odvolací súd, viazaný rozsahom (§ 379 CSP) a odvolacími dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), preskúmal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej nie je opodstatnené.

18. Súd prvej inštancie vo veci samej riadne zistil skutkový stav veci, vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 ods. 1, 2, 3 CSP) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti návrhu, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 CSP.) a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite, jasne a výstižne odôvodnil (§ 220 ods. 1, 2 CSP).

19. Vzhľadom na skutočnosť, že odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje i s odôvodnením napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, obmedzil odvolací súd odôvodnenie potvrdzujúceho rozhodnutia na konštatovanie správnosti dôvodov uvedených súdom prvej inštancie v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP

20. Ohľadom odvolania žalovanej o nedostatočne špecifikovanom petite rozsudku, platí, že súd prvej inštancie svoj výrok dostatočne určito a jasne špecifikoval. Je taktiež dostatočne jasný presný a zrozumiteľný, aby na základe neho bolo jasné, vypratanie spoločných zariadení ktorej nehnuteľnosti je žalovaná zaviazaná. Taktiež v prípade nesplnenia tejto povinnosti, je možné na základe predmetného výroku súdu viesť prípadnú exekúciu, niektorým zo spôsobov výkonu exekúcie.

21. Žalovaná ďalej namieťa, že právny dôvod na vypratanie miestnosti užíwanej žalovanou nie je daný, pretože žalovaná a predtým jej rodina využívali miestnosť vyše 18 rokov v dobrej vôli, že im bol daný súhlas na schôdzi vlastníkov bytov, že môžu vykonať stavebné úpravy týkajúce sa prebúrania stropu, aby došlo k napojeniu danej miestnosti na byt, rovnako mali za to, že im bol dotknutý priestor daný do užívania na dobu 99 rokov. V tomto smere odvolací súd v prvom rade poukazuje na to, že o stavebných úpravách nehnuteľnosti nerozhodujú vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov bytov. Stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu (§ 54 Stavebný zákon). V zmysle § 55 ods. 1 Stavebného zákona, stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách. Teda ako aj právnej predchodkyňi žalovanej bolo známe, pokiaľ táto chcela vykonať stavebné úpravy spoločného zariadenia bytového domu, na takúto úpravu bolo potrebné získať stavebné povolenie (resp. v niektorých prípadoch aspoň takéto stavebné úpravy ohlásiť, avšak aj v tomto prípade je možné vykonať stavebnú činnosť až po tom, čo stavebný úrad navrhovateľa informuje, že s takouto úpravou môže začať) vzhľadom na čo je zrejmé, že ani ak by bola žalovaná preukázala, že na schôdzi vlastníkov jej bol daný súhlas na vykonanie stavebných prác, takéto konanie schôdze vlastníkov bytov by samé o sebe nemohlo stačiť na vykonanie takýchto stavebných úprav priestorov kočíkarne, o čom aj právna predchodkyňa žalovanej vedela. Keďže sama žiadala o stavebné povolenie od stavebného úradu, ktoré jej nebolo udelené, nakoľko táto nebola oprávnená na vykonanie stavebných úprav týchto priestorov (nemala vlastnícke právo k priestorom kočíkarne). Teda nie je možné hovoriť o tom, že by takéto stavebné úpravy kočíkarne boli právnou predchodkyňou žalovanej vykonané dobromyseľne. Skutočnosť, že právny predchodcovia žalovanej investovali nemalé finančné prostriedky do prerábky kočíkarne na obytnú miestnosť nemá na uvedenú skutočnosť žiaden vplyv, rovnako ani to, že ostatní vlastníci bytov v bytovom dome o takejto stavebnej činnosti vedeli a rozhodli sa ju ignorovať.

22. Odvolací súd sa taktiež stotožňuje s tým, že žalovaná nepreukázala udelenie súhlasu zhromaždením vlastníkov bytov na výlučné využívanie kočíkarne.

23. Podľa § 7c ods. 9 zákona č. 182/1993 z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie rozhoduje o veciach, o ktorých rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa § 14 až 14b. Rozhoduje tiež o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa tohto zákona nerozhoduje iný orgán spoločenstva. Na zvolanie zhromaždenia sa použijú primerane ustanovenia § 14a ods. 1.

24. Podľa § 14b ods. 1 zákona č. 182/1993 z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o písm. k/, zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome, písm. l/ súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu, písm. r/ práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8 <<https://www.slovlex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201>>.

25. Teda je evidentné, že na to aby žalovaná (jej predchodkyňa) mohla výlučne využívať, resp. vo väčšom rozsahu využívať spoločné zariadenia kočíkarne, bolo potrebné, aby na takéto konanie jej bol daný súhlas vlastníkov o ktorom sa rozhodne na zhromaždení vlastníkov bytov. Žalovaná v konaní takýto dôkaz neprodukovala a nepreukázala, že by jej niekedy takýto súhlas bol udelený. Ako už súd prvej inštancie správne uviedol, čestné prehlásenia individuálnych osôb o daní priestorov na užívanie, nemôže

nahradiť zápisnicu z hlasovania zo zhromaždenia vlastníkov o hlasovaní s potrebnou väčšinou hlasov ostatných vlastníkov bytov, ktorým súhlasia s takýmto užívaním spoločných zariadení. Taktiež je pre súd málo vierohodné tvrdenie žalovanej o tom, že by ostatní vlastníci bytov dali žalovanej do výlučného užívania predmetný priestor na dobu 99 rokov, kde ako odplata mala spočívať v službách pani O.B. pre obytný dom a to už len z dôvodu priemernej výšky dožitia žien na Slovensku, ktorá sa pohybuje okolo 80 rokov. Takéto rozhodnutie ostatných vlastníkov by bolo zjavne nelogické ako aj ekonomicky celkom zrejme nevýhodné pre ostatných vlastníkov bytov.

26. Uvedenému nasvedčuje aj to, že vlastníci bytov (žalobcovia) nežiadajú doplatok za užívanie spoločných zariadení bezodplatne dozadu, ale snažia sa len legalizovať právny stav uzatvorením odplatnej nájomnej zmluvy, ktorá ale nebola žalovanou akceptovaná, vypratáním žalovanej zo spoločných priestorov. Bezodplatná nájomná zmluva na dobu 99 rokov preukázaná nebola.

27. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 CSP).

28. O trovách odvolacieho konania rozhodol súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní súd vzhľadom na to, že potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie úspešnému žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanej priznáva v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

29. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP, § 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e:** Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods.1 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods.1 prvá veta CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde ( § 427 ods.2 CSP ).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa( § 429 ods.2 CSP ).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení ( § 431 ods.1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada ( § 431 ods.2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci ( § 432 ods. 1 CSP ).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia ( § 432 ods.2 CSP).