

Súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka: 17C/157/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3116218738  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 06. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erik Kačmár  
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2022:3116218738.16

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín v spore žalobcu: I. I., nar. XX.XX.XXXX bytom C. XXXX/X, H. - G. I., zastúpený JUDr. Jánom Legerským, advokátom so sídlom Nám. Sv. Anny 15/25, Trenčín, proti žalovaným: 1. V. I. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom U., ul. Na H. XXXX/XX, 2. I. R. O. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom U., ul. Na H. XXXX/XX, obaja žalovaní v 1. a 2. rade zastúpení JUDr. Andrejom Opetom, advokátom so sídlom v Trenčíne, ul. Hroznová 2318, 3. Terra Green, s.r.o., so sídlom v Trenčianskych Tepliciach, ul. SNP 684/88, IČO: 36690716, zastúpený zástupcom: Advokátska kancelária JUDr. Andrej Jaroš, spol. s r.o., so sídlom v Trenčíne, Nám. sv. Anny 361/20, 4. V. N. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom T. F., ul. I. XXXX/XX, zastúpený zástupcom: Advokátska kancelária Mgr. Jozef Vida, s.r.o., so sídlom v Nových Zámkoch, ul. Turecká 36, o určenie spoločnej časti domu, sudcom JUDr. Erikom Kačmárom, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a .

II. Žalovaným v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne súd p r i z n á v a proti žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu.

III. Žalovanému v 3. rade súd p r i z n á v a proti žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu.

IV. Žalovanému v 4. rade súd p r i z n á v a proti žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1.1 Okresnému súdu Trenčín bola dňa 19.10.2016 doručená žaloba žalobcov, ktorou sa proti žalovaným domáhajú, aby súd určil, že povalový priestor v dome ABBÁZIA súp.č. XXX na parc.č. XXX/X zapísanom u Okresného úradu U., katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre okres U., obec U. U. a katastrálne územie U. U. na LV č. XXXX je spoločnou časťou domu a je spoluvlastníctvom všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v podieloch prislúchajúcich k jednotlivým bytom a nebytovému priestoru v dome. V ďalšom priebehu konania žalobcovia zmenili dňa 06.02.2018 žalobu v časti žalobného petitu tak, že sa ňou domáhajú, aby súd určil, že povalový priestor v dome Z. súpisné číslo XXX na parcele č. XXX/X, zapísanom u Okresného úradu U., katastrálny odbor, v katastri nehnuteľností pre okres U., obec U. U. a katastrálne územie U. U. na LV č. XXXX je ako spoločná časť tohto domu spoluvlastníctvom všetkých vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome v podieloch prislúchajúcich k jednotlivým bytom a k nebytovému priestoru v dome, teda žalovaných v 1. a 2. rade o veľkosti podielu XX/XXX, žalobcov v 1. a 2. rade o veľkosti podielu XX/XXX a žalovaného v 3. rade o veľkosti podielu XXX/XXX a žalovaní v 1. a 2. rade nie sú vlastníkami nebytového priestoru č. XX-B v podiele 1/1 a k nemu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu XXX/XXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku zapísaných na tomto liste vlastníctva vytvoreného z povalového priestoru tohto domu.

1.2 Túto žalobu odôvodnili pôvodní žalobcovia (rodičia žalobcu) tým, že spoločne ako manželia nadobudli do bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM) na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 24.6.2011, byt č.X na 1. poschodí vo vchode č. X bytového domu Z. súp.č. XXX na parc.č. XXX/X v X/X, ďalej aj ako „byt č.X“, vrátane k nemu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu XX/XXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto bytového domu a na pozemku X. parc.č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 248 m<sup>2</sup>, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané u Okresného úradu U., katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre okres U., obec U. U. a katastrálne územie U. U. na liste vlastníctva č. XXXX. F. 1) a 2) sú spoločne ako manželia na tomto liste vlastníctva zapísaní ako bezpodieloví spoluvlastníci bytu č. X na 1. poschodí vo vchode č. X bytového domu Z., ďalej aj ako „byt č.X“, vrátane k nemu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu XXX/XXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto bytového domu a pozemku. Žalovaný 3) je na tomto liste vlastníctva zapísaný ako vlastník priestoru č. X - A na prízemí rovnakého bytového domu, ďalej aj ako „nebytový priestor“, vrátane k nemu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu XXX/XXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto bytového domu a pozemku, a to titulom kúpnej zmluvy. Po nadobudnutí vlastníckeho práva k bytu č. X a k nemu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu žalovanými 1) a 2) došlo medzi nimi na jednej strane a žalobcami na druhej strane k nehode o spôsobe užívania povalového priestoru v tomto dome, pričom podstatou tejto nehody je to, že podľa žalobcov ide o spoločnú časť domu a podľa žalovaných 1) a 2) ide o príslušenstvo bytu č. 1, na užívanie ktorého sú oprávnení len žalovaní 1) a 2). Žalobcovia sa pokúsili užívacie vzťahy k povalovému priestoru v tomto dome ako spoločnej časti domu upraviť mimosúdnou dohodou so žalovanými 1) a 2), keďže žalovaný 3) sa na užívaní tejto spoločnej časti domu zatiaľ reálne nepodieľa a na uzavretie takejto dohody vyzvali žalovaných 1) a 2) listom svojho právneho zástupcu zo dňa 6.5.2016. Žalovaní 1) a 2) odpovedali na predložený návrh na mimosúdnou dohodu listom ich vtedajšieho právneho zástupcu zo dňa 14.6.2016, z obsahu ktorého vyplýva, že nepovažujú vôbec povalový priestor v tomto dome za spoločnú časť domu, ale za príslušenstvo im patriaceho bytu č. 1 a teda za priestor patriaci v celosti len do ich vlastníctva. Tento existujúci stav právnej neistoty o právnom režime tejto časti domu je tak možné odstrániť len na základe podanej určovacej žaloby. Tým pôvodní žalobcovia odôvodňovali existenciu naliehavého právneho záujmu na žalobnom návrhu.

1.3 Pôvodní žalobcovia ďalej v žalobe uviedli, že dom Z. je označený v liste vlastníctva ako bytový dom, avšak podľa práva sa jedná o rodinný dom s bytmi a nebytovým priestorom. Táto skutočnosť je zrejmá z ustanovenia § 2 ods. 2 zák.č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, podľa ktorého bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako 3 byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z ustanovenia § 43b ods. 2 zák.č. 50/1976 Zb. vyplýva, že bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie a z odseku 3 tohto zákonného ustanovenia vyplýva, že rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac 3 byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia. Pri posúdení domu Z. podľa týchto zákonných kritérií, je potom zrejmé, že tento má charakter rodinného domu, a teda bytovej budovy, v ktorej sa nachádza aj nebytový priestor. V nadväznosti na to je zrejmé, že aj na takýto rodinný dom sa vzťahujú ustanovenia zák.č. 182/1993 Z.z., pretože v zmysle § 1 ods. 2 tohto zákona sa tento nevzťahuje na byty osobitného určenia okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt, byty v domoch osobitného určenia, byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch, ktoré majú len jeden byt. Na základe toho potom právne vzťahy medzi vlastníkami bytov a nebytového priestoru v dome Z. je potrebné posudzovať podľa ustanovení zák.č. 182/1993 Z.z. v, kde z ustanovenia § 2 ods. 4 tohto zákona vyplýva, že spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumie časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Ďalej z ustanovenia § 5 ods. 1 písm. c) zák.č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať aj určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príslušeného pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov. Ďalej z ustanovenia § 12 ods. 1

zák.č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a osoby, ktoré s nim žijú v domácnosti, majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome, a príľahlý pozemok. Napokon z ustanovenia § 13 ods. 1 zák.č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, príslušenstvo a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku. Právnym predchodcom žalovaných 1) a 2) vo vlastníctve bytu č. 1, bola MUDr. N. F., nar. X.X.XXXX, ktorá ho následne darovacou zmluvou previedla na svojho syna I. I. F.. Z obsahu zmluvy o prevode vlastníctva bytu, na základe ktorej I. I. F. byt č. 1 nadobudla od spoločnosti Slovenské liečebné kúpele a.s., okrem iného vyplýva, že predmetom prevodu podľa tejto zmluvy bol byt č. 1, nachodiaci sa na prvom poschodí predmetného domu, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 255/446 a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc.č. XXX (vtedy ešte v nerozdelenom stave vo výmere 434 m<sup>2</sup>). Ďalej z obsahu tejto zmluvy vyplýva, že prevádzaný byt pozostáva z troch obytných izieb, z ktorých je jedna manzardová v podkroví a príslušenstva, a že príslušenstvom je kuchyňa, kúpeľňa + WC, špajza, chodba, sklad nachodiaci sa na prízemí a sušiareň nachodiaci sa v podkroví. Napokon z obsahu tejto zmluvy vyplýva, že medzi spoločnými časťami domu nie je vôbec zahrnutý povalový priestor (povala) a z grafického náčrtu tvoriaceho prílohu tejto zmluvy vyplýva, že sušiareň by mala predstavovať prakticky celý povalový priestor (okrem manzardovej izby).

1. Pôvodní žalobcovia ďalej v žalobe uviedli, že byt č. 2 nadobudli v predmetnom dome v rámci mimosúdneho vyriešenia sporu, ktorý bol vedený vo veci určenia neplatnosti právnych úkonov a nahradenia vyhlásenia vôle k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníctva bytu na Okresnom súde U. sp.zn. 8C 52/2004, a to na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzavretej so spoločnosťou Y. U. U., a.s.. Podkladom na vypracovanie tejto zmluvy bol aj odborný posudok znalca V. Z. K. č. 19/2011 zo dňa 3.3.2011, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, a v ktorom boli definované aj spoločné časti domu, a to základy, strecha, obvodové múry, priečelia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, spoločné schodisko, vstupná chodba a povalový priestor. Z obsahu tejto zmluvy tak vyplýva, že spoločnými časťami domu, ku ktorým žalobcovia nadobudli spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k bytu č. 2, bol aj povalový priestor. Uzavretiu tejto zmluvy predchádzalo jednanie s vtedajším právnym zástupcom I. I. F. v označenom súdnom spore, pri ktorom bolo na mieste samom ustálené, že povalový priestor je spoločnou časťou domu a zároveň bol prejednaný možný spôsob rozdelenia jeho užívania medzi vlastníkmi bytov č. 1 a 2, a to v zásade tak, že každý z nich by mal právo užívať časť povalového priestoru nachádzajúceho sa nad príslušným bytom, teda žalobcovia časť povalového priestoru nad ich bytom č. 2 a vlastníci bytu č. 1 časť povalového priestoru nad ich bytom. Takéto rozdelenie užívania povalového priestoru zároveň predpokladalo zachovanie spoločného vchodu a naň nadväzujúceho úzkeho pásu povalového priestoru na zabezpečenie prístupu do takto rozdelených častí povalového priestoru pre vlastníkov jednotlivých bytov, pričom takéto dojednanie vychádzalo z predpokladu, že vlastníkom nebytového priestoru, s ktorého vlastníctvom je tiež spojený podiel na spoločných častiach domu a teda aj na povalovom priestore, by príslušný povalový priestor, tak ako dovtedy, ani naďalej nevyužíval. Nie je rozhodujúce označenie tohto priestoru ako príslušenstva bytu (sušiarne) v zmluve, ktorou pôvodne nadobudla byt č. 1 I. I. F., ale rozhodujúce je stavebnotechnické určenie tohto priestoru z hľadiska celkového usporiadania predmetného domu. Z toho dôvodu je podľa žalobcov už prvotná zmluva o prevode vlastníctva bytu č. 1 v tej časti, v ktorej je povalový priestor, ako nesporná časť domu, vymedzený ako príslušenstvo len tohto jedného bytu, neplatným právnym úkonom pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 Obč. zák. v spojení s príslušnými ustanoveniami zák.č. 182/1993 Z.z. účinnom v danom čase, a to najmä § 2 ods. 4, § 5 ods. 1 písm. a) a c), § 12 ods. 1 a § 13 ods. 1. Tu žalobcovia poukazujú aj na to, že z odkazu pod č. 5 v ustanovení § 5 ods. 1 písm. a) zák.č.182/1993 Z.z. účinnom v čase prvotného prevodu bytu č. 1 vyplýva, že príslušenstvo bytu je potrebné posudzovať podľa ustanovenia § 121 ods. 2 Obč. zák., podľa ktorého príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. Ani z tohto zákonného ustanovenia tak nevyplýva, že príslušenstvom bytu by mohol byť povalový priestor umiestnený nad celým domom, v ktorom sa nachádzajú 2 byty a 1 nebytový priestor. Zároveň je vzhľadom na stavebnotechnické usporiadanie predmetného domu dostatočne zrejmé, že byt č. 1 nemôže pozostávať aj z manzardovej miestnosti v podkroví, keďže táto manzardová miestnosť nachádzajúca sa v povalovej časti nad bytom č. 2 vôbec stavebne nesúvisí s bytom č. 1. Tieto skutočnosti sa potom vzťahujú aj na všetky následné prevody bytu č. X a ďalší nadobúdatelia tohto bytu mohli nadobudnúť platne len to, čo platne nadobudli ich právní predchodcovia vo vlastníctve tohto bytu. Z toho dôvodu je povalový priestor v predmetnom dome spoločnou časťou tohto domu a vlastníctvom všetkých vlastníkov bytov a nebytového priestoru

v dome v miere ich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu prislúchajúcich k jednotlivým bytom a nebytovému priestoru a nie je ako príslušenstvo bytu č. 1 vlastníctvom len žalovaných 1) a 2) spoločne v 1/1.

2.1 Na doručení žalobu reagoval žalovaný v 3. rade tak, že udelil plnú moc na jeho zastupovanie právnomu zástupcovi, advokátovi, ktorý súdu dňa 22.12.2016 doručil písomné vyjadrenie k žalobe. V ňom uviedol najmä to, že žalovaný 3), uzavrel ako kupujúci dňa 13.01.2015 Kúpnu zmluvu so spoločnosťou Kúpele U. U., a.s. ako predávajúcim, pričom predmetom tejto Kúpnej zmluvy bol prevod nebytového priestoru nachádzajúceho sa v U. U. v bytovom dome Z.. Predmetom Kúpnej zmluvy bol aj ideálny podiel na pozemku parcely registra "C", parc. č. KN-C XXX/X, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 248 m<sup>2</sup> vo výške 100/446-iny a podľa článku III. bod 4 Kúpnej zmluvy a tiež ideálny podiel vo výške 100/ 446-iny na: spoločných častiach bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť domu a sú určené na spoločné užívanie, pozostávajúce zo základov domu, strechy, obvodových múrov, priečelia, vodorovných nosných a izolačných konštrukcií, zvislých nosných konštrukcií, a na spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzaný nebytový priestor umiestnený, a to i v prípade ak sú umiestnené mimo domu pozostávajúcich z bleskozvodu, komínov, vodovodnej, elektrickej, kanalizačnej, plynovej prípojky, vodomernej šachty vrátane zariadenia, spoločného vstupu, schodiska. Z vyššie uvedeného obsahu Kúpnej zmluvy vyplýva, že žalovaný 3), nadobudol spoluvlastníctvo na spoločných častiach bytového domu Z. na základe Kúpnej zmluvy vo vyššie uvedenom rozsahu podľa článku III. bod 4 Kúpnej zmluvy. Povalový priestor nebol v Kúpnej zmluve označený ako spoločná časť bytového domu Z.. Pri uzatváraní Kúpnej zmluvy žalovaný 3) vedel, že dlhoročným užívateľom povalového priestoru, je vlastník bytu č. X a tento právny stav akceptoval. Podľa § 2 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa povaly síce považujú sa spoločné časti domu, avšak žalovaný 3) nevylučuje, že povalový priestor, ktorý je predmetom sporu, mohol byť v čase rozčlenenia bytového domu Z. na byty a nebytové priestory určený ako príslušenstvo bytu č. 1, prípadne vyňatý zo spoločných priestorov bytového domu Z. alebo iným právnym úkonom mohlo byť určené právo vlastníka bytu č. 1 na užívanie povalového priestoru, avšak k takémuto úkonu došlo ešte pred uzatvorením Y. zmluvy, na základe ktorej nadobudol vlastníctvo k nebytovému priestoru nachádzajúcemu sa bytovom dome Z..

2.2 Na doručení žalobu reagovali žalovaní v 1. a 2. rade tak, že udelili plnú moc na ich zastupovanie právnomu zástupcovi, advokátovi, ktorý súdu dňa 30.01.2017 doručil písomné vyjadrenie žalovaných v 1. a 2. rade k žalobe. V ňom uviedol, že žalobcovia reálne povalový priestor vôbec neužívajú. Po nadobudnutí vlastníckeho práva žalobcov k bytu č. 2 títo vôbec nenamietali vlastnícky stav v bytovom dome, pričom medzi nimi a právnym predchodcom žalovaných pánom F., resp. jeho matkou ako užívateľkou bytu z titulu vecného bremena, neboli žiadne spory o vlastníctvo podkrovného priestoru. Takmer 4 roky po nadobudnutí vlastníckeho práva žalobcov k bytu č. 2 sa o povalový priestor nezaujímali. S ohľadom na uvedené je nepochybné, že žalobcovia minimálne konkludentne nenamietali vlastnícky stav bytu č. I, X a nebytového priestoru a to takmer 4 roky. Aj s ohľadom na uvedené sú žalovaní toho názoru, že podanie tejto žaloby je zo strany žalobcov účelové, v snahe výhodne získať časť povalového (resp. podkrovného) priestoru. Žalovaní 1/ a 2/ nesúhlasia so záverom žalobcov, že ide o rodinný dom. Podľa žalovaných ide o iný ako bytový dom, poukazujú však, že definícia bytového domu zmysle § 2 ods. 2 zákona o bytoch v znení do 30.06.2007 bola nasledovná: „Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov“. Súčasná, aktuálne platná, definícia bytového domu bola do zákona o bytoch doplnená novelou tohto zákona účinnou k 01.07.2007. Je teda nesporné, že až do tohto času bol dom ABBÁZIA bytovým domom a vzťahovali sa naň ustanovenia zákona o bytoch vo vtedy platnom znení. Čo sa týka odborného posudku znalca V. Z. K., tak z neho je zrejmé že znalec pri vypracovaní odborného posudku nemal k dispozícii zmluvu o prevode vlastníctva bytu zo dňa 10.04.2002 uzatvorenú medzi predávajúcim: Slovenské liečebné kúpele. a.s., ďalej aj ako "SLK", a kupujúcim: I. N. F., ktorej vklad bol povolený vtedajšou Správou katastra Trenčín pod č. V XXXX/XX, na základe ktorej nadobudla byt č. 1 vrátane podielu na spoločných častiach, zariadeniach domu Z. a pozemkoch, v ktorej sú definované ako spoločné časti a zariadenia domu Z.. Z nej je taktiež zrejmé, že povala, resp. podkrovie v nich definované nie je, nakoľko toto tvorí príslušenstvo prevádzaného bytu č. 1 tak ako je to definované v čl. II Kúpnej zmluvy. Znalec taktiež nemal k dispozícii list SLK zo dňa 11.07.2002 nazvaný ako "Užívanie spoločných priestorov v objekte Z., U.. U.", z ktorého vyplýva, že na základe rozhodnutia vlastníka domu

Z. a to spoločnosti SLK bol v tomto dome odpredaný byt a zároveň s ním i povalový priestor, ktorý bol týmto vyňatý z priestorov určených na spoločné užívanie. Tento list bol adresovaný (pôvodnej) žalobkyni v 2. rade, v tom čase ako užívateľke bytu v dome Z.. Je teda zrejmé, že znalec nemal k dispozícii právne významné dokumenty, na základe ktorých by bol zistil, že podkrovie domu ABBÁZIA bolo na základe rozhodnutia vtedajšieho vlastníka domu vyňaté zo spoločného užívania a toto podkrovie bolo predané na základe Kúpnej zmluvy MUDr. N. F.. Je teda logické, že v dôsledku absencie vedomosti znalca o týchto zásadných dokumentoch, znalec zaradil i podkrovie do spoločných častí domu, čo však bolo v úplnom rozpore s existujúcim právnym a skutkovým stavom. Z uvedeného dôvodu nemožno v tejto časti považovať odborný posudok za správne vyhotovený v súlade s vtedajším skutkovým a právnym stavom. Preto i argumentácia žalobcov o tom, že tým, že znalec zahrnul v odbornom posudku do spoločných častí domu Z. i povalu (resp. podkrovie), čím mali žalobcovia nadobudnúť spoluvlastnícky podiel k nemu na základe uzatvorenej kúpnej zmluvy, neobstojí. V zmysle § 19 ods. 1 prvá veta zákona o bytoch účinného v čase vyhotovenia listu, resp. i v čase podpisu a zavkladovania prvej kúpnej zmluvy, zákon pripúšťal možnosť vyňať určité spoločné časti domu na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zo spoločných častí domu. Vo všeobecnosti možno konštatovať, že vlastníkom bytového domu sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome. Nie je však vylúčená ani situácia, aby bytový dom vlastnil iba jeden subjekt, t.zn. aby jeden subjekt vlastnil všetky byty a nebytové priestory v bytovom dome. V takom prípade tento subjekt ako jediný vlastník všetkých bytov a nebytových priestorov, a teda i celého domu, má právo rozhodnúť o tom, že niektoré zo spoločných častí domu vylúči z tohto režimu, a teda ich vyjme z režimu viažuceho sa k spoločným častiam bytového domu. Takýmto spôsobom i SLK ako jediný vlastník domu Z. rozhodol o tom, že podkrovie bude vyňaté zo spoločných častí domu, pričom toto bude tvoriť príslušenstvo predávaného bytu č. 1 v zmysle uzatvorenej prvej Kúpnej zmluvy. Pre úplnosť treba uviesť, že zákon o bytoch v súčasne platnom znení, ako i v znení v roku 2002, v úvodných ustanoveniach špecifikuje spoločné časti a zariadenia bytového domu, pričom však tieto uvádza len príkladmo a nie taxatívne. Rozhodnutie SLK o tom, že podkrovie bude vyňaté zo spoločných častí domu, je rozhodné z hľadiska určenia, že podkrovie nepatrí medzi spoločné časti domu. V prípade, ak by sa súd nestotožnil s právnou argumentáciou žalovaných, žalovaní na doplnenie uvádzajú, že v zmysle § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. V zmysle uvedeného je potrebné rozlišovať medzi vedľajšími miestnosťami a vedľajšími priestormi. Vedľajšie miestnosti sú miestnosti, ktoré sa nachádzajú v byte, avšak nie je možné ich považovať za obytné miestnosti. Vedľajšie priestory bytu sú priestory, ktoré sa môžu nachádzať i mimo bytu. V zmysle rozhodnutia NSSR sp. zn. 1Cdo 156/2008 možno vedľajšie priestory ako príslušenstvo bytu využiť pre ktorýkoľvek byt podľa dohody a len vtedy sú príslušenstvom daného bytu, ak boli výslovne v zmluve o prevode vlastníctva na byt uvedené. Tento právny názor NSSR plne korešponduje so znením prvej Kúpnej zmluvy a špecifikáciou príslušenstva bytu č. 1 v nej uvedenom. I. N. F. ako právny predchodca žalovaných 1) a 2) kupovala jednoznačne byt č. X spolu s podkrovnými priestormi, nakoľko ich mala záujem užívať spolu so svojim bytom. Tak isto žalovaní kúpili od Mareka F. byt č. 1 aj s podkrovnými priestormi. Pokiaľ ide o tvrdenie žalobcov o tom, že pre určenie priestoru ako spoločnej časti domu je rozhodujúce aké je jeho stavebnotechnické určenie z hľadiska celkového usporiadania predmetného bytu, žalovaní 1) a 2) uvádzajú, že vo všeobecnosti možno uviesť, že stavebnotechnické usporiadanie priestoru má nepochybne význam pre jeho stavebnotechnické usporiadanie, no toto nie je a nemusí byť určujúce z hľadiska definovania určitého priestoru ako spoločnej časti bytového domu. Samotný zákon o bytoch pripúšťa možnosť vyčleniť určité priestory zo spoločných častí domu a to v zmysle § 19 tohto zákona. Žalobcovia nie prvý krát podali na súd žalobu týkajúcu sa vlastníctva, resp. ich domnelých vlastníckych nárokov v dome Z.. Ešte v roku 1991 sa (pôvodná) žalobkyňa v 2. rade v reštitučnom konaní vedenom na Okresnom súde U. č.k. 11C/867/91 domáhala vydania domu Z.. V tomto konaní súd žalobu žalobkyne zamietol a následne odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil. Následne v roku 2004 podali žalobcovia žalobu, ktorou sa domáhali neplatnosti prvej Kúpnej zmluvy a uloženia povinnosti voči SLK uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Konanie bolo vedené na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 8C 52/2004. Žalobcovia v žalobe uviedli, že sú užívateľmi bytu v dome ABBÁZIA nachádzajúceho sa na 1. poschodí, ktorý pozostáva z 5 izieb, vrátane podkrovnej izby, kuchyne, komory a špajzy.

V priebehu konania bolo zistené, že žalobcovia neužívajú byt tak ako tvrdili (5 izieb).

Aj z uvedeného dôvodu žalobcovia pristúpili k mimosúdnejmu urovnaniu, na základe ktorého im bol prevedený do vlastníctva trojizbový byt o podstatne nižšej výmere, než žiadali žalobou. Je však potrebné v súvislosti s týmto súdnym konaním uviesť, že v žalobe, na základe ktorej sa začalo súdne konanie, konkrétne v petite žaloby, obsahom ktorej

bolo znenie zmluvy o prevode vlastníctva, ktorú žiadali aby SLK so žalobcami uzatvorili, v čl. III pri špecifikácii spoločných častí a zariadení domu, žalobcovia neuvádzajú povalu, resp. podkrovie. V tom čase teda žalobcovia nepovažovali podkrovie domu Z. za spoločnú časť tohto domu, avšak o 11 rokov neskôr už áno.

2.3 Po týchto písomných vyjadreniach žalovaných k žalobe bola súdu doručená aj replika žalobcov a duplika žalovaných v 1. a 2. rade, pričom v nich tieto sporové strany reagovali na vyjadrenia protistrany. Vo vyjadrení právneho zástupcu žalovaných v 1. a 2. rade zo dňa 10.11.2017 tento uviedol, že žalovaní v 1. a 2. rade namietajú vlastníctvo žalobcov k ich bytu. Žalobcovia totiž nedisponujú takým rozhodnutím stavebného úradu, ktoré by spôsobilo vznik ich bytu v právnom zmysle slova. V roku 2011, kedy mali žalobcovia nadobudnúť vlastníctvo bytu, tento ako predmet prevodu na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu neexistoval. Až s vlastníctvom bytu je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, a teda predpokladom toho, aby sa žalobcovia úspešne domáhali svojho spoluvlastníctva k spoločným častiam domu.

3.1 Súd pôvodne rozhodol rozsudkom zo dňa 01.03.2018 tak, že žalobu pôvodných žalobcov zamietol. Vychádzal zo záveru, že stavba, ktorá je v kat.úz. U. U. evidovaná ako bytový dom (Z.) so súp.č. XXX, postavená na pozemku parc.č. XXX/X, nie je bytovým domom alebo rodinným domom s bytmi, nakoľko sa v ňom nenachádzajú byty. Nebolo totiž vydané žiadne právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o účelovom určení miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, resp. že miestnosť alebo súbor miestností sú trvalo určené na bývanie ako samostatné bytové jednotky.

3.2 Tento rozsudok súdu bol na základe odvolania pôvodných žalobcov zrušený uznesením Krajského súdu v U. sp.zn. 5Co/157/2018 zo dňa 21.08.2019. Odvolací súd vyslovil pre konajúci súd záväzný právny názor, že v kontexte zásady materiálnej publicity katastra nehnuteľností a medzi žalobcami a žalovanými 1/ a 2/ nespornej otázky právnej existencie bytov, ohľadom právnej existencie predmetných bytov a nebytového priestoru je potrebné vychádzať zo skutočností zapísaných v katastri nehnuteľnosti, že byty žalobcov a žalovaných v predmetnom bytovom dome existujú. Úlohou súdu prvej inštancie bude v ďalšom konaní zvážiť návrhy strán na vykonanie dokazovania, a teda v konečnom dôsledku najmä sa vypoariadať s právnym charakterom stavby vedenej na LV č. XXXX pre k.ú. U. U. so súp.č. XXX, postavenej na pozemku parc.č. XXX/X (Z.) z hľadiska jej stavebnotechnického riešenia pri právnej existencii dvoch bytov vrátane nebytového priestoru - povaly a následne sa vypoariadať so spornou otázkou, či tento priestor v predmetnom dome Z. /v tom čase vedený ako nebytový priestor č. XX-B/ je spoločnou časťou tejto stavby alebo príslušenstvom niektorého bytu, resp. nebytovým priestorom.

3.3 V ďalšom priebehu konania, dňa 12.08.2019, zomrela pôvodná žalobkyňa v 2. rade. Uznesením zo dňa 22.07.2020 súd rozhodol tak, že v konaní pokračuje s jej dedičom, aktuálnym žalobcom. Uznesením zo dňa 03.12.2020 súd pripustil, aby na základe návrhu žalobcov do konania na stranu žalovaného pristúpil žalovaný v 4. rade, ako vlastníak novozapísaného nebytového priestoru, ktorý vznikol z predmetnej povaly. Uznesením zo dňa 13.01.2021 súd konanie o žalobe žalobcu (C.. D. I.) zastavil.

4.1 Žalovaný v 4. rade sa k žalobe žalobcu vyjadril podaním svojho právneho zástupcu, ktoré bolo súdu doručené dňa 08.02.2021. V ňom uviedol, že dňa 09.09.2016 podpísal so žalovanými V.. I. O. a I.. R. O., C.. zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, v ktorej sme sa dohodli, že on ako budúci kupujúci odkúpi od budúcich predávajúcich novovytvorený nebytový priestor vymedzený v tejto zmluve za dohodnutú kúpnu cenu 20.000 eur, ktorú budúcim predávajúcim aj hneď vyplatil pri uzavretí tejto zmluvy. To bolo v tom čase, keď ešte žaloba nebola doručená na súd, nakoľko žaloba bola doručená až dňa 19.10.2016. Mal síce vedomosť, že právna predchodkyňa žalobcu si činila nárok na predmetný nebytový priestor, avšak predávajúci mu uviedli a potvrdili aj do zmluvy, že vyzvali Dr. Y. I. na preukázanie jej nároku listinnými dôkazmi, ktoré však do uzavretia zmluvy o budúcej zmluve nepreukázala. Po uzavretí zmluvy o budúcej zmluve bol informovaný budúcimi predávajúcimi, že Dr. Katarína I. podala žalobu na súd, preto sa dohodli s budúcimi predávajúcimi, že riadnu kúpnu zmluvu uzavrú neskôr. K uzavretiu zmluvy medzi nimi došlo dňa 26.06.2020 vo forme notárskej zápisnice spísanej na Notárskom úrade JUDr. C. D. v T. F.. Čo sa týka samotného nároku žalobcu, tento považuje za nedôvodný a nezákonný. Predmetná nehnuteľnosť bola v minulosti majetkom Slovenských liečebných kúpeľov, a.s., ktoré dňa 10.04.2002 odpredali MUDr. N. F. nehnuteľnosť vymedzenú ako byt číslo X na 1. poschodí spolu s príslušenstvom k bytu, ku ktorému patrila aj sušiareň v podkrovnej časti domu o výmere 165 m<sup>2</sup>, pričom jedna z izieb bola manzardová a nachádzala sa tiež v podkroví tohto domu súpisné číslo XXX v kat. úz. U. U.. Dňa

11.07.2002 pod číslom IIb/2002/Ma/ Slovenské liečebné kúpele, a.s. ako vlastníka objektu Z., oznámili Dr. Y. I. ako nájomníčke nájomného bytu v tomto objekte, že okrem vedľajšieho bytu bol odpredaný aj povalový priestor domu, ktorý bol týmto vyňatý z priestorov určených na spoločné užívanie. Dr. Y. I. v tom čase na tento prípis podľa jeho vedomostí nijakým spôsobom nereagovala a akceptovala a prijala toto oznámenie zo strany Slovenských liečebných kúpeľov. Dňa 24.06.2011 Dr. Katarína Minichová nadobudla do svojho vlastníctva byt číslo 2, kde zrejme omylom, prevzatím citácie právnych predpisov bolo uvedené, že spoločnými časťami domu je aj povala. Z uvedeného teda vyplýva, že Dr. Y. I. už v júli 2002 ešte ako nájomníčka (a nie vlastníčka) bytu mala a musela mať vedomosť o tom, že povala nie je a nebude určená na spoločné užívanie. Predmetný priestor bol ako sušiareň v podkroví prevedený prvou zmluvou o prevode vlastníctva bytu číslo 1 na právnu predchodkyňu žalovaných, tomu zodpovedá aj celková podlahová plocha bytu, ktorá je zapísaná aj v katastri nehnuteľností, pričom do podlahovej plochy bytu je zarátaná aj plocha sušiarne. To, že došlo pri spísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu právnej predchodkyne žalobcu k chybe v písaní, potvrdzuje aj ďalšia zmluva, ktorou spoločnosť TERRA GREEN, s.r.o. nadobudla priestory na prízemí v predmetnom dome, v ktorej zmluve už povala nie je uvedená medzi spoločnými časťami domu. Je nesporné, že právna predchodkyňa žalovaných uzavrela dňa 10.04.2002 so Slovenskými liečebnými kúpeľmi, a.s. prvú zmluvu, ktorou došlo k prevodu vlastníckeho práva k bytu číslo 1, pričom z obsahu tejto zmluvy nesporne vyplýva vôľa účastníkov, že sušiareň v podkroví má tvoriť príslušenstvo k bytu číslo 1. Tomu zodpovedá aj znenie § 5 ods. 1 písm. b) a c) citovaného zákona.

4.2 Ďalej žalovaný v 4. rade argumentoval tým, že vôľa zmluvných strán pri uzavretí v poradí prvej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu číslo 1 smerovala k tomu, že predmetný priestor označený ako sušiareň nebude tvoriť spoločnú časť domu, o čom bola následne písomne informovaná aj vtedajšia nájomníčka bytu číslo 2, ktorá túto skutočnosť rešpektovala. Žalobca, resp. jeho právni predchodcovia predmetný nebytový priestor nikdy neužívali, prakticky rešpektovali citované oznámenie Slovenských liečebných kúpeľov, a.s. a existujúci skutkový a právny stav, neplatili z týchto priestorov ani dane z nehnuteľností, ktoré dane platili vždy iba právni predchodcovia žalovaných. Nepodíeľali sa ani na starostlivosť o tento priestor, ktorý bol samostatne uzamykateľný. Poukazuje aj na dobromyseľnosť žalovaných, resp. jeho právnych predchodcov, kedy I.. N. F. uhradila dohodnutú kúpnu cenu, ktorá v sebe zahŕňala aj časť za sušiareň o výmere 165 m<sup>2</sup>, ktorá bola samostatne uzamykateľná, túto sama po nadobudnutí užívala, pri užívaní tejto sušiarne nebola nikým rušená, užívala to dobromyseľne ako súčasť, resp. príslušenstvo k bytu, pričom právna predchodkyňa žalobcu si nároky začala uplatňovať až v roku 2016, teda asi po 14 rokoch potom, čo byt aj so sušiarňou nadobudla do svojho vlastníctva MUDr. Janka Zálešáková. Podľa jeho názoru aj Krajský súd v Trenčíne v odôvodnení uznesenia sp.zn. 5Co/157/2018 zo dňa 21.08.2019 vyslovil záver, že úlohou súdu prvej inštancie bude vysporiadať sa s právnym charakterom stavby domu so súpisným číslom 578 z hľadiska jej stavebnotechnického riešenia pri právnej existencii dvoch bytov vrátane nebytového priestoru-povaly. Z tohto podľa neho jednoznačne vyplýva, že ak predmetný nebytový priestor spĺňa kritériá nebytového priestoru, čo už raz skúmal stavebný úrad a rozhodol, že predmetný priestor možno klasifikovať ako nebytový priestor, pričom k rovnakému záveru dospel aj katastrálny odbor príslušného okresného úradu (keď nebytový priestor zapísal na list vlastníctva), tak nemôže byť ten istý priestor súčasne aj spoločnou časťou domu a tento priestor je nutné potom kvalifikovať a prijať záver o tom, že je nebytovým priestorom aj zo strany súdu, nakoľko akýkoľvek iný postup by bol v rozpore s už zadováženými dôkazmi a listinami v konaní pred stavebným úradom a akýkoľvek iný postup by bol v rozpore aj s rozhodnutím stavebného úradu a tiež aj s rozhodnutím katastrálneho odboru Okresného úradu Trenčín a v konečnom dôsledku aj v rozpore so zásadami materiálnej publicity (hodnovernosti) a intabulačnej zásady na úseku katastra nehnuteľností.

5.1 Právny zástupca žalobcu na ostatnom pojednávaní uviedol najmä to, že je toho názoru, že z hľadiska stavebnotechnického riešenia stavby, a teda toho či sporný, teraz už samostatný nebytový priestor podľa zápisu v katastri je spoločnou časťou stavby, alebo príslušenstvom niektorého bytu, alebo nebytový priestor, by bolo vhodné vykonať aj navrhovanú ohliadku, pri ktorej by súd mohol aj na základe vzhladnutia stavby a jej stavebnotechnického riešenia, zistiť aký stav a charakter má v skutočnosti to, čo je zapísané v katastri ako nebytový priestor 12B. Aj keď ohliadku súd nevykonal sú v spise fotografie, ktoré sú súčasťou odborného vyjadrenia a vo vzťahu ku ktorým sa svedkyňa MUDr. F. aj vyjadrila, že na týchto je vidieť zodpovedajúci stav daného sporného priestoru. Pre právne posúdenie veci považuje za potrebné poukázať predovšetkým na to, že sporný priestor nemôže spĺňať požiadavky nebytového priestoru a to tak z hľadiska jeho pozitívneho, ako aj z hľadiska jeho negatívneho vymedzenia obsiahnutého v § 2 ods. 3 bytového zákona. Tiež poukazuje na § 1 písm. a) zákona

116/90 Zb. z., v zmysle ktorého nebytové priestory sú miestnosti, alebo súbory miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie a nie sú nebytovými priestormi príslušného bytu, ani spoločne priestory domu. Pri takto zistenom skutkovom stave veci a existencii takejto právnej úpravy je celkom zrejmé, že to, čo je v katastri zapísané ako nebytový priestor č. XXB, nemôže byť po práve vôbec nebytovým priestorom. V nadväznosti na tento záver by malo byť povinnosťou súdu zaoberať sa tým, či daný priestor spĺňa definičné znaky iného možného priestoru v takomto dome, kde poukazuje na ustanovenie § 2 ods. 4 bytového zákona, podľa ktorého spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a kde vo výpočte takýchto spoločných častí domu sú zahrnuté aj povaly. Z listinných dôkazov, ktoré boli predložené a medzi ktoré patrí aj ešte k žalobe pripojené odborné vyjadrenie znalca z odboru stavebníctvo jednoznačne vyplýva, že sporný priestor má z hľadiska stavebnotechnického riešenia danej stavby charakter povaly a tak tento priestor spĺňa definičné znaky spoločnej časti domu v zmysle uvedeného zákonného ustanovenia. V nadväznosti na tieto skutočnosti poukazuje na ustanovenie § 13 ods. 1 bytového zákona, ktoré rieši právne vzťahy k takémuto priestoru ako spoločnej časti domu a z ktorého vyplýva inštitút tzv. akcesorického spoluvlastníctva. Vlastníctvo k tomuto priestoru nemohlo byť vzhľadom na uvedené skutočnosti platne prevedené len na jedného vlastníka z viacerých bytov a nebytových priestorov, ktoré sa v danom dome nachádzajú, pretože v takejto časti by bola zmluva pre rozpor so zákonom v zmysle § 13 ods. 1 bytového zákona v spojení s § 39 Občianskeho zákonníka neplatná. Skutočnosť, že na predmetný dom aj keď neobsahoval najmenej štyri byty, je potrebné aplikovať ustanovenie bytového zákona, bola uvedená už v právnej argumentácii v priebehu konania, ktorú predniesol a napokon ani podľa vyjadrení žalovanej strany by táto skutočnosť nemala byť sporná. K tejto otázke zmlúv, ktorými došlo k prevodu takéhoto priestoru ešte poukazuje na obsah zmluvy, ktorou bol byt číslo 1 prevedený zo strany SLK na I.. F., kde v bode 2 je uvedené, že príslušenstvom bytu je okrem iného aj sušiareň nachádzajúca sa v podkroví a následne poukazuje na zmluvu medzi MUDr. F., ktorému predtým jeho matka predmetný byt previedla a žalovanými 1 a 2, v ktorej je zase uvedené, že príslušenstvom bytu je okrem iného podkrovie, s tou istou podlahovou plochou 165 m<sup>2</sup> ako bola táto priradená k ploche sušiarne v predtým uvedenej v prvej zmluve a že príslušenstvom bytu je aj plocha manzardky, kde je umiestnená sušiareň. Z uvedeného je potom zrejmé, že nebolo možné ako príslušenstvo bytu, ak by ho mal daný priestor tvoriť, považovať toto za nebytový priestor tak, ako sa to stalo v tomto prípade a tento odčleniť ako samostatný priestor od bytu číslo 1 a ako taký ho potom platne previesť na žalovaného 4. Jednoducho pri správnom právnom vyhodnotení takejto situácie nemožno dospieť k inému záveru, než k tomu, že takýto priestor nemôže byť spôsobilým samostatným predmetom právneho vzťahu, s ktorým by bolo možné nakladať a teda aj tento prevádzať na iné osoby.

5.2 Právny zástupca žalovaných v 1. a 2. rade na ostatnom pojednávaní uviedol najmä to, že predmetný nebytový priestor nie je spoločnou časťou domu Z., pričom žalovaní 1, 2 tento riadne previedli na žalovaného v 4. rade ako nebytový priestor. V prvom rade žalovaní v 1. a 2. rade poukazujú na rozhodnutie SLK, a.s. z 12.07.2002, ktoré rozhodnutie bolo adresované a doručené C.. I., v zmysle ktorého oznamujú, že spoločné priestory, resp. podkrovné priestory, boli vyňaté zo spoločných častí a boli prevedené na I.. F.. Zároveň žalovaní v 1. a 2. rade poukazujú na zmluvu o prevode vlastníctva bytu uzatvorenú medzi SLK, a.s. a MUDr. F., v zmysle ktorej bolo zmluvnými stranami určené, že príslušenstvo prevádzaného bytu je aj sušiareň nachádzajúca sa v podkroví, pričom predmetná sušiareň bola identifikovaná výmerou 165 m<sup>2</sup>, ale rovnako grafickým znázornením, ktoré tvorilo neoddeliteľnú súčasť uvedenej kúpnej zmluvy. S poukazom na vtedy danú platnú úpravu, a to najmä bytového zákona, ako i existujúcu odbornú literatúru vyplýva, že zodpovedanie otázky, ktoré časti domu sa považujú za spoločné a ktoré nie, prenecháva zákon v zmluvnej úprave účastníkov zmluvy. Zhrnúc uvedené, žalovaní v 1. a 2. rade majú za to, že riadne nadobudli kúpnu zmluvou byt spolu s príslušenstvom k bytu, tak ako bolo definované v kúpnej zmluve, to znamená vrátane podkrovného priestoru. Žalovaní v 1. a 2. rade sú toho názoru, že neobstojí argumentácia žalobcu, ktorý uvádza, že v kúpnej zmluve, ktorou nadobudla matka žalobcu byt číslo 2, je medzi spoločnými časťami uvedený predmetný podkrovný priestor. V tomto smere poukazujú na zásadu, v zmysle ktorej nikto nemôže previesť viac práv ako má. To znamená, že ak SLK riadne previedli vlastníctvo k povalovému priestoru na žalovaných v 1. a 2. rade, nemohli ho previesť následne na právnu predchodkyňu žalobcu. V otázke prípadného prelomenia uvedenej spomenutej zásady žalovaní v 1. a 2. rade poukazujú na rozhodnutie Veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia NSSR číslo 1Vobdo/2/2020. Pokiaľ ide o samotné užívanie podkrovného priestoru, z výpovede svedkyne MUDr. F. vyplynulo, že táto sa o podkrovný priestor starala ako o svoj vlastný. Uvedený podkrovný priestor zrekonštruovala, pričom matka žalobcu s rodinou predmetný priestor neužívali, nemali oň záujem a nemali k nemu ani prístup. Uvedenému nasvedčuje i tá skutočnosť, že matka žalobcu sa

podanou žalobou na Okresnom súde Trenčín domáhala uloženia povinnosti uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníckeho práva. Uvedené konanie bolo skončené mimosúdnou dohodou, ktorej vyjadrením bolo uzatvorenie kúpnej zmluvy v roku 2011, na základe ktorej nadobudla do svojho vlastníctva byt č. 2. Až po 5 rokoch od nadobudnutia vlastníctva k bytu číslo 2 bola zo strany matky žalobcu opätovne podaná žaloba, na základe ktorej sa vedie toto konanie. Z uvedeného podľa názoru žalovaných v 1. a 2. rade celkom jednoznačne vyplýva skutočnosť, ktorú potvrdila i samotná svedkyňa, že právna predchodkyňa žalobcu spolu s jej manželom sa o uvedený podkrovný priestor nezaujímali a neužívali ho.

5.3 Právna zástupkyňa žalovaného v 3. rade na ostatnom pojednávaní uviedla, že právni predchodcovia žalobcu nadobudli byt č. 2 v bytovom dome Z. v čase, keď povalový priestor, v súčasnosti už nebytový priestor, bol prevedený do vlastníctva právnych predchodcov žalovaného 1 a 2. Žalovaný v 3. rade nadobudol nebytový priestor v roku 2015, pričom povalový priestor nebol uvedený v kúpnej zmluve ako spoločná časť domu. Súd by mal v záujme ochrany právnej istoty v zmluvných vzťahoch doterajší stav zachovať a žalobu zamietnuť.

5.4 Právny zástupca žalovaného v 4. rade na ostatnom pojednávaní uviedol, že žaloba bola postavená na hypotéze, že predmetný priestor tvorí spoločnú časť domu. Táto skutočnosť sa však nezakladá a ani nemôže zakladať na pravde. Je v priamom rozpore s ustanovením § 19 ods. 4 písm. b) bytového zákona a absolútne nereflektuje skutočnosť a vôľu, ktorá bola jednoznačne prejavovaná opakovane napríklad v oznámení SLK, ktoré bolo adresované PhDr. I. dňa 11.07.2002 a z ktorého oznámenia jednoznačne vyplýva, že pani I. bola aj vyzumená o tom, že predmetný priestor bol odpredaný spolu s bytom číslo 1, čomu plne korešponduje citované ustanovenie bytového zákona, ktorý umožňuje určiť v prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu takýto postup. Jediné čo žalobca súdu doložil a z čoho momentálne ťaží je chyba v zmluve, ktorou právna predchodkyňa žalobcu nadobudla do svojho vlastníctva byt číslo 2. Plne súhlasí a stotožňuje sa s argumentáciou právneho zástupcu žalovaných v 1. a 2. rade ohľadne nemožnosti prevedenia viac práv ako vlastníak sám má. Z pripojeného spisu 8C/52/2004 navyše vyplýva, že argumentácia žalobcu je po právnej stránke absolútne nekonzistentná, keď sa domáhala, právna predchodkyňa žalobcu, nahradenia prejavu vôle, pričom na strane č. I. 94, kde sa domáhala nadobudnutia vlastníctva k bytu číslo 1 sama uviedla, že sušiareň nie je spoločnou časťou, ale je príslušenstvom a to príslušenstvom k bytu číslo 1. Tiež poukazuje na skutočnosť, že po uzavretí mimosúdnej dohody to bol právny zástupca právnej predchodkyne žalobcu, ktorý súdu dňa 11.10.2011 pri späťvzatí návrhu oznámil, že vzhľadom k dohode o mimosúdnom vyriešení sporných vzťahov boli vyriešené všetky sporné vzťahy medzi účastníkmi. Za takéhoto stavu, podanie žaloby v terajšom znení žalovaný v 4. rade považuje za zneužívanie práva a chyby, ku ktorej došlo v nadobúdacej zmluve k bytu číslo 2. Má za to, že ak predmetný priestor je ako nebytový priestor zapísaný v katastri nehnuteľností, tak súd v rámci civilnoprávneho konania nemá možnosť riešiť otázky, ktoré sú predmetom správneho konania, prípadne správnej žaloby.

6.1 Súd vykonal dokazovanie výsluchom svedkyne MUDr. N. F. a oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to č. I. XX LV č. XXXX k XX.XX.XXXX, č. I. 23 odborný posudok č. XX/XXXX, č. I. XX výpis LV č. XXX k 03.03.2011, č. I. 32 popis bytového domu, č. I. 64 notárska zápisnica N 187/2015, č. I. 69 s 142 originál a kópia listu zo dňa 11.07.2002 SLK, č. I. 70 príloha k zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu, č. I. 71 darovacia zmluva a dohoda o zriadení vecného bremena, č. I. 73 kópia žaloby z 11.05.2003 žalobcov, č. I. 77 zmluva o prevode vlastníctva bytu, č. I. XX výpočtový list na stanovenie ceny bytu, č. I. 84-86 nákresy, č. I. 105 žiadosť o potvrdenie skutkového stavu nehnuteľností, č. I. 106 znalecký posudok č. XXX/XXXX, č. I. XXX výpis z LV č. XXXX k 07.04.2017, č. I. 128 odborný posudok č. 140/2017, č. I. 156 znalecký posudok č. 10/2002. Súd sa oboznámil aj s podstatným obsahom spisov Okresného úradu U., kat. odbor, sp. zn. D V4085/11, V116/15, Z5886/16. Z pripojeného spisu tunajšieho súdu, sp.zn. 8C/52/2004 oboznámil č. I. 74-85, teda spis katastrálneho úradu v U. D a č. I. XXX-XXX, teda spis katastrálneho úradu v U. D rozsudok Okresného súdu Trenčín sp. zn. 11C/867/91, rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 11Co/178/92, rozsudok NS SR sp. zn. 3Cdo/74/93, a z pripojeného návrhu na zápis znaleckého posudku č.176/2016 žiadosť o potvrdenie skutkového stavu nehnuteľnosti z mesta Trenčianske U. z 19.12.2016. Na základe takto vykonaného dokazovania súd zistil podstatný skutkový stav pre rozhodnutie o podanej žalobe, na ktorý aplikoval citované ustanovenia právnych predpisov.

6.2 Podľa Listu vlastníctva č. 2132 pre katastrálne územie U. U., je žalobca výlučným vlastníkom bytu č. 2 v dome so súp.č. XXX postavenom na pozemku parc.č. 366/1, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti XX/XXX. Tento byt nadobudol dedením

v priebehu tohto konania. Žalovaní v 1. a 2. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č.1 v tomto dome so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti XX/XXX. Žalovaný v 3. rade je výlučným vlastníkom nebytového priestoru A v tomto dome so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti XXX/XXX a žalovaný v 4. rade je výlučným vlastníkom nebytového priestoru B v tomto dome so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti 184/446. Stavba so súp.č. XXX, postavená na pozemku parc.č. 366/1, je charakterizovaná ako bytový dom a nachádzajú sa v nej dva byty a dva (nebytové) priestory. Nebytový priestor vo vlastníctve žalovaného v 3. rade je charakterizovaný ako zariadenie obchodu a nebytový priestor vo vlastníctve žalovaného v 4. rade ako iný nebytový priestor.

6.3 Ako vyplýva zo spisu Katastrálneho úradu v Trenčíne, Správa katastra Trenčín, sp.zn. V XXXX/XX, ktorý sa nachádza na č.l. XXX až XXX pripojeného spisu Okresného súdu Trenčín sp.zn. 8C/52/2004, prvý prevod vlastníctva k bytu v stavbe so súp.č. XXX v katastrálnom území U. U. bol urobený na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu (kópia na č.l. 77 spisu) z 10.04.2002, ktorú uzatvorila ako predávajúca obchodná spoločnosť Slovenské liečebné kúpele, a.s. so sídlom v U. U. s l.. N. F., nar. XX.XX.XXXX, ako kupujúcou. Vklad vlastníckeho práva kupujúcej bol povolený Správou katastra U. dňa 20.01.2003. Pred týmto prvým prevodom „bytu“ bola stavba so súp.č. 578 v katastrálnom území U. U., evidovaná ako S. Z., bez označenia druhu stavby ako bytový dom (LV na č.l. XXX pripojeného spisu 8C/52/2004).

6.4 V priebehu tohto konania žalovaní v 1. a 2. rade úspešne navrhli Okresnému úradu U., katastrálny odbor, zapísať predmetnú povalu v stavbe so súp.č. XXX v katastrálnom území U. U., ako priestor č. B (nebytový) v ich H., a to na základe znaleckého posudku znalca V.. B. C. č. XXX/XXXX a potvrdenia mesta Trenčianske Teplice (skutočnosti zistené z vyžiadaného spisu Okresnému úradu U., katastrálny odbor č. XXX/XX). T., po vykonanom zápise, došlo k prevodu tohto nebytového priestoru zo žalovaných v 1. a 2. rade na žalovaného v 4. rade, na základe kúpnej zmluvy spísanej vo forme notárskej zápisnice N XXX/XXXXX, NZ 17385/2020 notára JUDr. Petra Šulaja zo dňa 26.06.2020. Vklad vlastníckeho práva k tomuto nebytovému priestoru číslo B bol povolený rozhodnutím Okresného úradu U., katastrálny odbor dňa 20.07.2020.

6.5 Z listinného dôkazu na č.l. 142 (originál založený v prílohovej obálke) vyplýva, že SLK, a.s listom zo dňa 12.07.2002, ktorý bol adresovaný a doručený C.. I., jej oznamujú, že okrem vedľajšieho bytu bol odpredaný i povalový priestor domu, ktorý bol týmto vyňatý z priestorov určených na spoločné užívanie. Ostatné spoločné časti domu t.j. chodba, schodište a dvor zostávajú naďalej ako priestor určený na spoločné užívanie všetkým obyvateľom bytov.

6.6 Ako vyplýva zo spisu Katastrálneho úradu v U.e, G. katastra Trenčín, sp.zn. V XXXX/XX, v Zmluve o prevode vlastníctva bytu v bytovom dome, ktorú uzatvorili rodičia žalobcu (pôvodní žalobcovia) ako kupujúci s predávajúcim Kúpele U. U., a.s., tak v článku III tejto zmluvy je urobený výpočet spoločných častí bytového domu. Medzi inými je uvedený aj povalový priestor. Vklad vlastníckeho práva kupujúcich bol povolený Správou katastra Trenčín dňa 26.09.2011.

7.1 Podľa § 137 písm.c/ Civilného sporového poriadku žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

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

7.3 Podľa § 2 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bytom, ďalej ako „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“, sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

7.4 Podľa § 2 ods.2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom do 30.06.2004, bytovým domom (ďalej len "dom") sa na účely tohto zákona rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve

jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

7.5 Podľa § 2 ods.2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom od 01.07.2004 do 30.06.2007, bytovým domom (ďalej len "dom") sa na účely tohto zákona rozumie dom určený na bývanie, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

7.6 Podľa § 2 ods.2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom od 01.07.2007 do súčasnosti, bytovým domom (ďalej len "dom") sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

7.7 Podľa § 2 ods.3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

7.8 Podľa § 2 ods.4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom do 30.06.2007 spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

7.9 Podľa § 5 ods.3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom od 01.06.1998 do 30.06.2004, s návrhom na zápis vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa predloží dokumentácia, z ktorej je zrejماً poloha a plocha bytu a nebytového priestoru v dome, spoločných častí domu a príslušenstva. K prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome sa pripoja situačné plány jednotlivých poschodí domu s vyznačením jednotlivých bytov a nebytových priestorov v dome, ich čísiel a identifikácia pozemku. Návrh na zápis a dokumentáciu je povinný predložiť predávajúci.

7.10 Podľa § 5 ods.5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom od 01.06.1998 do 30.06.2004, ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom ostatných bytov a nebytových priestorov v dome, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

7.11 Podľa § 43b ods.2 až ods.6 zák.č. 50/1976 Zb. stavebný zákon, ďalej ako „stavebný zákon“, v znení účinnom od 01.08.2000, bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie. Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia. Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie. Obytná miestnosť je miestnosť, ktorá svojím stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie. Príslušenstvo bytu na účely tohto zákona sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

7.12 Podľa § 121 ods.2 Občianskeho zákonníka príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.

7.13 Podľa § 85 ods.1 stavebného zákona v znení účinnom od 01.01.2003 do súčasnosti, stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie

ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.

8.1 Na základe zisteného skutkového stavu a po aplikácii citovaných právnych predpisov súd posúdil právne vec nasledovne:

8.2 Žalobca sa podanou žalobou po jej zmene, pripustenej uznesením súdu zo dňa 03.12.2020, domáha proti žalovaným určenia, že povalový priestor v predmetnom dome Z. je ako spoločná časť tohto domu spoluvlastníctvom všetkých vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome a zároveň žalovaný v 4. rade nie je vlastníkom nebytového priestoru č. B vytvoreného z povalového priestoru tohto domu.

8.3 Ide teda o žalobu podľa § 137 písm.c/ Civilného sporového poriadku. Podmienkou úspešnosti takejto žaloby je, že musí byť daný naliehavý právny záujem na takomto určení.

8.4 Súdna prax v priebehu desaťročí dospela k výkladu existencie naliehavého právneho záujmu pri určovacej žalobe v tom zmysle, že opakovane judikovala, že určovacia žaloba predovšetkým prichádza do úvahy vtedy, keď jej prostredníctvom možno eliminovať stav ohrozenia práva alebo neistoty v právnom vzťahu, pričom k zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť iným spôsobom. Účelom podmienky existencie naliehavého právneho záujmu je zabrániť vyvolávaniu zbytočných sporov bez praktického významu pre ich účastníkov. Ďalej sa takáto žaloba uplatní v prípadoch, v ktorých určovacia žaloba účinnejšie než iné právne prostriedky zodpovedá obsahu a povahe príslušného právneho vzťahu a jej prostredníctvom možno dosiahnuť úpravu tvoriacu určitý právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia budúcich sporov medzi účastníkmi. V judikatúre všeobecných súdov je takisto ustálené, že žalobca má vo všeobecnosti naliehavý právny záujem na určovacej žalobe, ktorou sa domáha určenia svojho vlastníckeho práva (resp. spoluvlastníckeho práva) k nehnuteľnosti, ak nie je zapísaný v katastri nehnuteľností ako jej vlastníkom (resp. spoluvlastníkom). Rozhodnutím súdu v konaní na základe takejto žaloby, sa môže zosúladiť faktický stav (nesprávna evidencia vlastníctva v katastri nehnuteľností) s právnym stavom. Súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je podkladom na vykonanie zápisu v katastri nehnuteľností. V tomto smere súd poukazuje napríklad na rozsudok NSSR sp.zn. 1 Cdo 56/2003 (publikovaný v publikácii Zo súdnej praxe pod č. 48/2004). Pri posúdení otázky, kto je vlastníkom, sa súd môže odchýliť od stavu zapísaného v katastri nehnuteľností. V zmysle § 70 ods.1 katastrálneho zákona sú údaje katastra hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak.

8.5 Vzhľadom k vyššie uvedenému a vzhľadom na skutočnosť, že medzi sporovými stranami je sporná okolnosť, či určitá časť rodinného domu s bytmi a nebytovými priestormi, je spoločnou časťou tohto domu, alebo je nebytovým priestorom v tejto nehnuteľnosti, resp. príslušenstvom iba jedného bytu v tomto dome, súd konštatuje, že podaná žaloba je procesne prípustná, pretože žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Súd však zároveň uvádza, že žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, teda na podanej žalobe, iba v jej úplnom znení. Teda, že predmetný nebytový priestor č. B je ako spoločná časť - povalový priestor tohto domu spoluvlastníctvom všetkých vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome v podieloch prislúchajúcich k jednotlivým bytom a k nebytovému priestoru v dome a zároveň žalovaný 4/ nie je vlastníkom tohto nebytového priestoru. Súd má za to, že žalobca nemá naliehavý právny záujem na samotnom určení, že žalovaný 4/ nie je vlastníkom tohto nebytového priestoru. Uvedené súd uvádza kvôli tomu, že je podľa jeho názoru potrebné si uvedomiť skutočnosť, že predmetný priestor nemusí byť ani spoločným priestorom a zároveň ani nebytovým priestorom. Žalobca sa domáha dvoch určení, ktoré podľa názoru súdu nie sú nevyhnutne spojené, teda kumulatívne a obe tieto určenia nevylučujú aj inú možnú alternatívu. Ak by súd neurčil, že predmetný povalový priestor je spoločným priestorom (teda v tejto časti by žalobu zamietol), a určil, že žalovaný 4/ nie je vlastníkom nebytového priestoru B, právne postavenie žalobcu by sa bezprostredne nezmenilo. Jeho podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a domom zastavanom pozemku, by sa tým nezmenil. Naďalej by bol vlastníkom bytu č. X a k nemu prislúchajúcemu spoluvlastníckemu podielu v nezmenenom rozsahu. Preto sa súd nezaobera otázkou, či žalovaný 4/ platne nadobudol vlastníctvo k nebytovému priestoru (podľa názoru súdu tomu tak nemusí byť, aj napriek jeho zápisu do katastra nehnuteľností), ale či predmetný povalový priestor bol, resp. je spoločnou časťou bytového domu. Svoju pozornosť teda súd zameril na túto skutočnosť.

8.6 Po právnom posúdení skutočností vyplývajúcich zo zisteného skutkového stavu však súd konštatuje, že žaloba žalobcu nie je dôvodná. Súd k tomuto záveru dospel po týchto úvahách, resp. právnych záveroch:

8.7 Súd v prvom rade uvádza, že je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, ktorý sa vyslovil, že v kontexte zásady materiálnej publicity katastra nehnuteľností a medzi žalobcami a žalovanými 1/ a 2/ nespornej otázky právnej existencie bytov, ohľadom právnej existencie predmetných bytov a nebytového priestoru je potrebné vychádzať zo skutočností zapísaných v katastri nehnuteľnosti, že byty žalobcov a žalovaných v predmetnom bytovom dome existujú. Úlohou súdu prvej inštancie je sa vypořadať s právnym charakterom stavby vedenej na LV č. XXXX pre k.ú. U. U. so súp.č. XXX, postavenej na pozemku parc.č. XXX/X (Z.) z hľadiska jej stavebnotechnického riešenia pri právnej existencii dvoch bytov, vrátane nebytového priestoru-povaly a následne sa vypořadať so spornou otázkou, či tento priestor v predmetnom dome je spoločnou časťou tejto stavby alebo príslušenstvom niektorého bytu, resp. nebytovým priestorom.

8.8 Záver žalobcu o tom, že stavba, ktorá je v kat.úz. U. U. evidovaná ako bytový dom (Z.) so súp.č. XXX postavená na pozemku parc.č. XXX/X, nie je bytovým domom, ale rodinným domom s bytmi, je podľa názoru správny. Tým sa súd v zmysle zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu vypořadava s právnym charakterom stavby vedenej na LV č. 2132 pre k.ú. U. U. so súp.č. XXX, postavenej na pozemku parc.č. XXX/X (Z.) z hľadiska jej stavebnotechnického riešenia pri právnej existencii dvoch bytov. Je plne dôvodná a správna argumentácia žalobcu, že táto skutočnosť je zrejma z ustanovenia § 2 ods. 2 zák.č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, podľa ktorého bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako 3 byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. A takisto z ustanovenia § 43b ods.2, ods. 3 zák.č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, podľa ktorého bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie a z odseku 3 tohto zákonného ustanovenia vyplýva, že rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac 3 byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia. V nadväznosti na to je zrejme, že aj na takýto rodinný dom sa vzťahujú ustanovenia zák.č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, pretože v zmysle § I ods. 2 tohto zákona sa tento nevzťahuje na byty osobitného určenia okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt, byty v domoch osobitného určenia, byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch, ktoré majú len jeden byt. Na základe toho potom právne vzťahy medzi vlastníkmi bytov a nebytového priestoru v dome Z. je potrebné posudzovať podľa ustanovení zák.č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Táto právne otázka nebola medzi sporovými stranami ani sporná.

8.9 Súd na základe vykonaného dokazovania a na základe vyššie uvedeného záväzného právneho názoru uvádza, že priestor povaly bol až do zápisu tohto priestoru ako nebytového priestoru B do katastra nehnuteľností (rozhodnutím, resp. záznamom Okresného úradu Trenčín zo dňa 21.12.2016) príslušenstvom bytu č. 1, ktorý bol ako samostatný byt najprv vo vlastníctve I.. N. F., následne vo vlastníctve MUDr. I. F. a nakoniec v bezpodielovom spoluvlastníctve žalovaných v 1. a 2. rade. Predmetný povalový priestor takisto spĺňa definíciu príslušenstva bytu podľa § 121 ods.2 Občianskeho zákonníka, resp. tejto všeobecnej definícii nijak neodporuje. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že aby nejaký priestor alebo miestnosť spĺňala definíciu príslušenstva bytu je podľa názoru súdu potrebné, aby išlo o miestnosť alebo priestor (obstavaná časť stavby), ktorý je možné s bytom užívať a zároveň je takýto priestor v zmluve o prevode vlastníctva bytu v dome (ak nejde o rozhodnutie prvého vlastníka domu, v ktorom sú doposiaľ neprevedené byty) výslovne uvedený ako príslušenstvo bytu. Definícia príslušenstva bytu podľa § 43b ods.6 stavebného zákona je takisto tak všeobecná, že týmto priestorom môže byť aj povala domu. Je zrejme, že aj priestor na povale domu môže plniť hospodársku (napr. skladovanie vecí) alebo hygienickú (napr. sušenie mokrej bielizne) funkciu bytu.

8.10 Objektívne pochybnosti o právnej povahe povalového priestoru (a zároveň ako základný argument žaloby žalobcu) vyplývajú zo skutočností, že v „prvej“ Zmluve o prevode vlastníctva bytu na č.l. 77 z 10.04.2002 je uvedená „sušiareň nachodiaca sa v podkroví“ ako príslušenstvo bytu č. 1 a zároveň v Zmluve o prevode vlastníctva bytu z 24.06.2011, ktorej stranou boli aj Kúpele U. U. a.s. (predtým SLK,

teda rovnaký subjekt), uzatvorenej s právnymi predchodcami žalobcu, je pri špecifikácii spoločných častí a spoločných zariadení tohto domu (čl. III. bod 2 zmluvy) výslovne uvedené, že spoločnými časťami bytového domu je aj povalový priestor.

8.11 Súd túto okolnosť, resp. skutočnosť uzatvára tak, že rozhodujúcim je v danom prípade to, ktorá kúpna zmluva je prvšia, resp. skoršia. Tou je Zmluva o prevode vlastníctva bytu z 10.04.2002 uzatvorená medzi Slovenskými liečebnými kúpeľmi a.s. a I.. N. F.. Navyše táto zmluva bola prvou zmluvou, ktorou „úradne vznikol“ v poradí prvý byt č.1. Na tomto mieste súd akcentuje aj všeobecne uznávanú zásadu, ktorá sa aplikuje v hraničných situáciách, ktorou je zásada skorší v čase, silnejší v práve („prior tempore potior iure“). Opačný záver súdu by bol nespravodlivý a absurdný, nakoľko by umožňoval meniť obsah právnych (zmluvných) vzťahov, ba dokonca právne postavenie tretích osôb retroaktívne, teda smerom do minulosti. Neskoršou zmluvou medzi zmluvnými stranami, z ktorých by jedna bola zmluvným partnerom iného subjektu v minulosti, by sa menil predmet vlastníctva tohto iného subjektu. Záver eo ipso nesprávny. Zrejmý úmysel predávajúceho a to obchodnej spoločnosti Slovenské liečebné kúpele a.s. previesť na kupujúcu I.. N. F. s bytom č. X aj povalový priestor ako jeho príslušenstvo vyplýva okrem samotnej kúpnej zmluvy aj z listiny založenej v prílohovej obálke na č.l. XXX, v kópii na č.l. XX. Z tejto listiny, ktorá bola adresovaná pôvodnej žalobkyni v 2. rade vyplýva, že s bytom č.1 bol odpredaný aj povalový priestor v dome, ktorý bol týmto vyňatý zo spoločných priestorov určených na spoločné užívanie. Aj výpočtový list na stanovenie ceny bytu na č.l. 82 ráta s podlahovou plochou byt o výmere 255 m<sup>2</sup>. Tejto výmere bytu zodpovedala aj konečná kúpna cena v sume 323.032,-Sk. Celkom zrejme sa tak nemohlo jednať o omyl v predmete predaja/kúpy, ako opačne argumentoval žalobca. Naopak sa objektívne javí, že zrejme došlo k omylu pri zmluve o prevode bytu č. 2 na pôvodných žalobcov v roku 2011, nakoľko výpočet spoločných častí bytového domu v článku III zmluvy je prevzatím formulácie ustanovenia § 2 ods.4 bytového zákona, ktorý príkladmo uvádza spoločné časti bytového domu.

8.12 Skutočnosť, že podkladom pre neskoršiu zmluvu, ktorou nadobudli vlastníctvo k bytu č. 2 právni predchodcovia žalobcu bol znalecký posudok znalca V.. Z. K., ktorý zahrnul povalový priestor medzi spoločné časti domu je právne irelevantná. Súkromný znalecký posudok ako podklad pre kúpnu zmluvu nemôže definovať, resp. určovať právny stav bytového domu alebo rodinného domu. Akýkoľvek znalec nie je oprávnený riešiť právne otázky. A otázkou či nejaká časť alebo priestor domu tvorí spoločnú časť alebo priestor domu je otázkou právnou. Vonkoncom to nemôže urobiť znalec na základe objednávky fyzickej osoby v rámci súkromného znaleckého posudku (zadávatelom odborného posudku bol právny zástupca žalobcu). Znalci neriešia spoluvlastnícke alebo vlastnícke pomery, tieto riešia v prípade sporov súdy. Rovnako tak stavebnotechnické riešenie domu nemusí záväzne definovať konkrétne vlastnícke, resp. spoluvlastnícke pomery v dome. Ide skôr o prostriedok (nástroj), resp. prvotne skúmanú okolnosť pri vyriešení tejto otázky. Nie však určujúcu okolnosť. Súd preto ako dôvodnú vyhodnotil argumentáciu žalovaných v 1. a 2. rade, že stavebnotechnické usporiadanie priestoru má nepochybne význam pre jeho stavebnotechnické usporiadanie (ako tvrdili aj pôvodní žalobcovia), no toto nie je a nemusí byť určujúce z hľadiska definovania určitého priestoru ako spoločnej časti bytového domu. Samotný zákon o bytoch pripúšťa možnosť vyčleniť určité priestory zo spoločných častí domu a to v zmysle § 19 tohto zákona.

8.13 Súd je takisto toho názoru, ktorý je súladný s právnou teóriou a súdnou praxou, že určité spoločné časti domu sú tzv. absolútnymi spoločnými časťami, resp. priestormi domu a niektoré sú relatívnymi spoločnými časťami, resp. priestormi domu. Do prvej z uvedených kategórií možno zaradiť napríklad strechu domu, vstupné dvere do domu, základy domu, spoločné schodišťa, obvodové múry. Do druhej z uvedených kategórií možno zaradiť popri napríklad balkónoch a terasách, aj povalu (interiérový priestor pod strechou). Práve z relatívnosti týchto spoločných priestorov vyplýva to, že nemusia byť v každom jednotlivom prípade spoločnými. V konkrétnom dome tieto priestory alebo časti nemusia byť spoločné. Skutočnosť, že vstup do predmetného povalového priestoru je zo spoločných priestorov domu, je irelevantná. Je nepochybné, že bežne aj vstup do bytu alebo pivnice patriacej k bytu ako jeho príslušenstvu, je zo spoločných priestorov. Takisto vstup na balkóny je z bytov a tieto tvoria spoločné časti domu. Relatívnosť povaly ako spoločného priestoru domu sa plne prejavila aj v prejednávacom prípade, nakoľko pri prvom prevode bytu č.1 vlastník predal tento aj s povalou, ako príslušenstvom k bytu. Súd má za to, že zmluva, ktorou sa predáva prvý byt v dome je relevantnou v tom zmysle, že v nej predávajúci môže do budúcnosti záväzným spôsobom vyčleniť určitú spoločnú časť alebo priestor domu (podľa jeho povahy) ako príslušenstvo k bytu, ktorý je ako prvý prevádzaný na nového vlastníka. Podľa názoru súdu nie je potrebný osobitný právny úkon, ako argumentoval právny zástupca žalobcu. V tom čase, teda v čase uzatvorenia prvej zmluvy o prevode vlastníctva k bytu, pôvodný vlastník (SLK

a.s.) nemal komu inému adresovať právny úkon - vyčlenenie spoločnej časti alebo priestoru, ako bola kupujúca prvého bytu (MUDr. N. F.), pretože iný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v tom čase ani neexistoval. Ak toto vyčlenenie bolo urobené fakticky v prvej zmluve o prevode bytu v dome, tak podľa názoru súd je takýto postup zákonný, právne relevantný a z pohľadu súdu v poriadku. Rovnako tak je bez významu, že takéto príslušenstvo k bytu, by výraznou mierou prekračovalo výmeru samotného bytu.

8.14 V tejto súvislosti súd uvádza aj tú skutočnosť, na ktorú poukazoval aj právny zástupca žalovaných 1/ a 2/, a to že v roku 2004 podali pôvodní žalobcovia žalobu, ktorou sa domáhali neplatnosti prvej Kúpnej zmluvy a uloženia povinnosti SLK uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Konanie bolo vedené na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 8C/52/2004. Žalobcovia v žalobe žiadali aby SLK so žalobcami uzatvorili kúpnu zmluvu, v ktorej v článku III pri špecifikácii spoločných častí a zariadení domu, žalobcovia neuvádzajú povalu, resp. podkrovie. V tom čase teda žalobcovia nepovažovali podkrovie domu ABBÁZIA za spoločnú časť tohto domu a naopak domáhali sa toho (v spojení so zmenou žaloby na č.l. 91 pripojeného spisu sp.zn. 8C/52/2004), aby im tento byt č. 1 bol prevedený aj s podielom na spoločných častiach a zariadeniach o veľkosti podielu 255/446, teda vrátane povalového priestoru.

8.15 Záverom súd uvádza, že ak v prípade zápisu vlastníckeho práva k nebytovému priestoru B na žalovaného v 4. rade bol porušený zákon, existujú iné právne prostriedky na odstránenie tohto protiprávneho stavu, a nie žaloba o určenie, že iná osoba nie je vlastníkom nebytového priestoru, ktorý podľa žalobcov neexistuje. Rovnako v rámci svojej argumentácie dôvodil aj právny zástupca žalovaného v 4. rade, ktorý uviedol, že túto skutočnosť je potrebné riešiť v rámci správneho súdnictva.

8.16 Záverom súd uvádza aj to, že žalobca ani jeho právni predchodcovia povalový priestor nikdy neopravovali, naopak čiastočne tak urobila svedkyňa MUDr. Janka Zálešáková, ako predchádzajúca vlastníčka bytu č. 1. Rozhodnutie súdu tak v zásade rešpektuje stav, ktorý zodpovedá užívaciemu stavu z minulosti.

8.17 Súd nevykonával návrh žalobcu na vykonanie miestnej obhliadky predmetného domu Z., pretože jej vykonanie by nemohlo prívodiť iné rozhodnutie súdu. Toto spočívalo na vyhodnotení listinných dôkazov (predovšetkým jednotlivých kúpnych zmlúv a listiny na č.l. 142) a na následnom právnom posúdení zisteného skutkového stavu. Súd by z vykonanej prehliadky nezistil žiadne skutočnosti, ktoré by mohli prívodiť iné rozhodnutie súdu. Samotné priestorové usporiadanie povaly domu je vzhľadom na odôvodnenie tohto rozsudku irelevantné. Vykonanie tohto dôkazu by tak bolo v rozpore s hospodárnosťou konania.

9.1 Podľa § 255 ods.1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

9.2 Podľa § 262 ods.1 Civilného sporového poriadku o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

9.3 O trovách konania sporových strán súd rozhodol podľa § 255 ods.1 Civilného sporového poriadku tak, že žalovaným priznal proti žalobcovi náhradu trov tohto konania v plnom rozsahu, pretože žalovaní boli v konaní plne úspešní. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia a to na Okresnom súde Trenčín. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. O odvolaní bude rozhodovať Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolanie proti rozsudku možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vyššie uvedenú vadu, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.