

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 10C/75/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1216206773  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 05. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Nižňanská  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2017:1216206773.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave v konaní pred sudkyňou JUDr. Oľgou Nižňanskou, v sporovej veci žalobcu: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Košická č. 20-26, so sídlom Košická č. 24, Bratislava, IČO: 30 791 723, zastúpeného: JUDr. Ivan Jánošík, advokát, AK so sídlom Klincova č. 35, Bratislava, proti žalovaným: 1. F. L. I., K., J. XX.XX.XXXX a 2. F. K. I., K., J. XX.X.XXXX, Q. G. O. XX I. G., obaja zastúpení: Mgr. Kamil Suchodolský, AK Kúpeľná 84, Revúca, o uloženie povinnosti vypratať rozostavaný byt, takto

### rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalovaným v 1. a 2. rade sa spoločne a nerozdielne **p r i z n á v a** náhrada trov konania v rozsahu 100%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na tunajšom súde dňa 21.04.2016 sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovaným povinnosť vypratať rozostavaný byt č. XX-G., X. S., vchod H. Č.. XX, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo XXXX, postavenom na parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/X, k. ú. J. a nahradiť žalobcovi trovy konania.

2. Žalobu zdôvodnil tým, že podľa zákona č. 182/1993 Z. z. ako právnická osoba zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome H. Č.. XX-XX v G.. Žalovaní sú zapísaní na LV č. XXXX ako vlastníci rozostavaného bytu č. XX-G., X. S., vchod H. Č.. XX, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo XXXX, postavenom na parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/X, k. ú. J. a podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti XXXX/XXXXXXXX. Rozhodnutím č. I.-XXXX/XX zo dňa 25.08.2003 bývalá Správa katastra pre E. S. N. G. povolila vklad vlastníckeho práva k fikcii 14-tich nových bytových jednotiek na dome H. Č.. XX - XX I. G. v prospech spoločnosti K., O.N. N. (ďalej len "družstvo"), ktorý v minulosti vystupoval v pozícii stavebníka titulom Zmluvy o nadstavbe zo dňa 16.05.2003, uzatvorenej s pôvodnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu H. Č.. XX - XX I. G.. K tomuto postupu došlo odhládnuce od skutočnosti, že katastrálny zákon, ani zákon č. 182/1993 Z. z. neumožňovali, aby Správa katastra vydala "rozhodnutia o zápise", ktoré nemá žiadny právny, ani skutkový základ. Zo strany bývalej Správy katastra pre E. S. N. G. pri povolení vlastníckeho práva k fikcii 14-tich nových bytových jednotiek na dome H. Č.. XX-XX I. G. v prospech družstva išlo o svojvôľu realizovanú bez zmluvy či inej opory. Tento názor vychádza z obsahu Zmluvy o nadstavbe bytov uzavretej medzi družstvom ako stavebníkom a vtedajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov na H. XX-XX. Podľa prijatých zmluvných dojednaní družstvo sa ako stavebník v zmluve zaviazalo vykonať vymedzené práce na spoločných častiach a zariadeniach domu. Za to bol družstvu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov poskytnutý povolený priestor domu o výmere 1.038 m<sup>2</sup>, ktorý malo užívať a to bezodplatne po celú dobu výstavby. V zmluve o nadstavbe bolo ďalej dojednané, že vlastníkom

novovystavaných bytov vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu prislúchajúcich k jednotlivým novovystavaným bytom vo veľkosti určenej zmluvou, sa stane družstvo.

3. K nadobudnutiu vlastníckeho práva a k tomu prislúchajúcemu spoluvlastníckemu podielu malo dôjsť až vtedy, keď po právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavebného úradu o kolaudácii nadstavby, dôjde k vkladu vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam v prospech družstva na základe návrhu na vklad ním podaným. Družstvo a vlastníci bytov a nebytových priestorov sa dohodli, že vlastníkom bytov a nebytových priestorov zanikne vlastníctvo k tej časti podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, v ktorej budú novovystavané byty skolaudované. Uvedeným momentom sa mala zároveň zmeniť veľkosť vlastníckych podielov zmluvných strán na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Pozornosti družstva ako aj žalovaných unikla skutočnosť, že vznik vlastníckeho práva k nadstavaným 14-tim bytovým jednotkám bol podmienený právoplatným ukončením nadstavby, k čomu nikdy nedošlo. Ide o byty neskolaudované a nespôsobilé trvalému užívaniu. Žalovaní daný stav prehliadajú a predmetný rozostavaný byt užívajú ako riadne skolaudovaný byt. Žalovaní uzatvorením zmluvy, ktorej predmetom bol rozostavaný byt, porušili vlastnícke právo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov zmluvných strán k spoločným častiam a zariadeniam domu, nakoľko v súčasnosti sú na LV č. XXXX, k. ú. J. zapísaní ako vlastníci príslušnej časti spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a zariadeniam domu, ktorej skutočnými vlastníkmi sú vlastníci pôvodných bytov v bytovom dome H.Š. Č.. XX-XX. Žalovaní užívajú stavebne neukončenú a neskolaudovanú stavbu na bytovom dome H.F. Č.. XX-XX I. G. a konajú v rozpore s právnou úpravou vymedzenou zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, čím saporušujú práva reálnych vlastníkov bytov v tomto bytovom dome. Vlastnícke právo ako najzákladnejšie subjektívne právo je priamo či nepriamo chránené celým právnym poriadkom Slovenskej republiky. Čl. 20 ods. 1 Ústavy SR zakotvuje a garantuje každému právo vlastníť majetok ako jedno z elementárnych ľudských práv, pričom vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Predmetné ustanovenie teda zabezpečuje každému rovnaké predpoklady a možnosti nadobúdať veci do vlastníctva za podmienok ustanovených v Ústave SR alebo v ďalších predpisoch, kedy obsah a ochrana vlastníckeho práva ktoréhokoľvek vlastníka sú rovnaké. Žalobca sa odvoláva na ustanovenia čl. 46 Ústavy SR a § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V zmysle citovanej právnej úpravy súdnu ochranu vlastníckeho práva môže vlastník realizovať prostredníctvom žaloby na vydanie veci. Nakoľko žalovaní bez právneho dôvodu užívajú spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a v rozpore s osobitnou právnou úpravou užívajú stavebne neukončenú a neskolaudovanú časť nadstavby, žalobca chce navodiť stav, kedy vlastnícke právo nebude narušené a dôjde k odstráneniu protiprávneho stavu.

4. Žalovaní vo svojom písomnom vyjadrení doručenom súdu 26.8.2016 uviedli, že sú výlučnými bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu a k tomuto bytu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Žalobca je spoločenstvom vlastníkov bytov založeným podľa zákona č. 182/1993 Z. z. a to za účelom správy spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, nebytových priestorov v bytovom dome, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku vrátane ich údržby a obnovy. Rozhodnutím č. I.-XXXXX/XX zo dňa XX.XX.XXXX príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru, bol povolený vklad vlastníckeho práva k predmetnému bytu v ich prospech. Zmluvnými stranami Zmluvy o nadstavbe bytov, na ktorú v podanej žalobe odkazuje žalobca, boli stavebník - K. O. N. a vlastníci bytov a nebytových priestorov. Žalobca nie je zmluvnou stranou predmetnej zmluvy a podal obdobné žaloby samostatne voči jednotlivým vlastníkom 14 bytových jednotiek v nadstavbe bytového domu. Žalovaní majú vedomosť o konaniach vedených na Okresnom súde Bratislava II pod sp. zn. 21C/62/2016, sp. zn. 10C/75/2016, sp. zn. 21C/57/2016, sp. zn. 51C/71/2016. V zmysle § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., spoločenstvo je právnická osoba, založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Keďže žalobca sa voči žalovaným domáha vypratania bytu, títo zastávajú názor, že aktívne vecne legitimovaným subjektom a teda žalobcom v konaní o uloženie povinnosti - vypratanie nehnuteľnosti môže byť len subjekt, ktorý osvedčí existenciu svojho vlastníckeho práva, práva nájmu, práva podnájmu, práva náhradného užívania alebo iného práva viažuceho sa k predmetnej nehnuteľnosti, ktorej vypratania sa svojim žalobným návrhom domáha. V danom prípade by žalobca svoju aktívnu vecnú legitimáciu osvedčil len v tom prípade, ak by preukázal, že niektoré z tu vymenovaných práv k bytu mu patrí. Vzhľadom na skutočnosť, že vlastníkmi predmetného bytu sú žalovaní a žalobca nemá k tomuto bytu žiadne vlastnícke, užívacie ani iné obdobné práva, nie je aktívne

vecne legitimovaným subjektom na podanie tejto žaloby. Žalobca v zmysle § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vykonáva len správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, nebytových priestorov v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, vrátane ich údržby a obnovy, ale v žiadnom prípade

nemôže vstupovať do vlastníckych, užívacích alebo obdobných práv k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom. Vlastnícke práva prináležia výlučne jednotlivým vlastníkom, nie však spoločenstvu.

5. Žalovaní poukazujú na ustanovenie § 78 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého nútené spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu. Z hľadiska hmotného práva je potrebné a nevyhnutné, aby žalobu uplatnilo viacero subjektov spoločne, alebo ak je pre úspech v spore nevyhnutné, žalovať viacero subjektov. Obdobne to platí o niektorých nárokoch podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Všetci účastníci napr. kúpnej zmluvy musia byť subjektmi žaloby o neplatnosť tejto zmluvy. Rovnako aj v konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti musí toto konanie zásadne prebiehať za účasti všetkých zapísaných vlastníkov, resp. spoluvlastníkov nehnuteľností. Ak súd zistí, že nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov právneho vzťahu, žalobu zamietne. Aj v prípade, ak by sa žalobca domáhal svojim žalobným návrhom určenia vlastníckeho práva k bytu, alebo určenia spoluvlastníckeho podielu ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome k bytu, či spoločným častiam a zariadeniam bytového domu, nebol by aktívne vecne legitimovaným na podanie takejto žaloby. Nakoľko údajné vlastnícke práva bližšie neurčených reálnych vlastníkov bytov v bytovom dome H. XX - XX údajne poškodzujú podľa vyjadrenia žalobcu vlastníci 14 bytových jednotiek v nadstavbe bytového domu, ktorí tieto byty nadobudli na základe Zmluvy o nadstavbe, čím došlo aj k zmene spoluvlastníckych podielov jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu - rovnako aj na strane žalovaných by sa jednalo o nútené spoločenstvo v zmysle § 78 CSP, kedy žalovanými by mali byť všetci vlastníci 14 bytových jednotiek v nadstavbe bytového domu. Vlastnícke právo k predmetnému bytu žalovaní nadobudli v súlade so zákonom a so Zmluvou o nadstavbe a to na základe osobitnej Zmluvy o prevode vlastníctva bytu vo výstavbe uzatvorenej s K., O. N.. Vklad vlastníckeho práva v ich prospech bol príslušným Okresným úradom, katastrálnym odborom povolený a ich vlastnícke právo k bytu bolo zapísané v katastri nehnuteľností SR. Tvrdenia žalobcu, ktorými spochybňuje vlastnícke právo žalovaných, sú nenáležitú, čisto účelové a sú dôkazom dlhodobého šikanózneho konania niektorých vlastníkov bytov v pôvodnej časti bytového domu, ktorí namiesto toho, aby konštruktívne prispeli k doriešenie kolaudácie nadstavby, neustále sa jej snažia zabrániť. Žalovaní žiadajú žalobu zamietnuť v celom rozsahu.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s rozhodnutím Mestskej časti G. V. č. N. XXXX/XXXX/X/JAN z 24.11.2015, výpisom z LV č. XXXX, Zmluvou o nadstavbe bytov, rozhodnutím Obvodného úradu G. č. M.-Z. zo dňa 31.01.2013, ako aj s ďalšími listinami založenými v spise.

7. Vec bola prejednaná v neprítomnosti právneho zástupcu žalobcu podľa § 180 CSP, pretože sa na pojednávanie bez ospravedlnenia nedostavil. Právny zástupca žalobcu požiadal v deň pojednávania o prerušenie konania. O tomto návrhu súd rozhodol samostatným uznesením.

8. Právny zástupca sa pridržiaval písomného vyjadrenia k žalobe. O veci žiadal rozhodnúť rozsudkom pre zmeškanie.

9. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastníkom je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva, držať, užívať, používať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

10. Podľa § 124 Občianskeho zákonníka, všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

11. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastníkom má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávnym zadržuje.

12. Vlastnícké právo je najvýznamnejším vecným právom. Vlastník je predmet svojho vlastníctva oprávnený držať, užívať, požívať jej plody a úžitky a nakladať s ním. Vlastnícké právo má u každého vlastníka rovnaký zákonný obsah a požíva rovnakú ochranu.

13. V prejednávanej veci sa žalobca ako právnická osoba, ktorá bola založená podľa zákona č. 182/1993 Z. z. za účelom správy spoločných častí a spoločných zariadení domu, nebytových priestorov, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlých pozemkov domáhal rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovaným povinnosť vypratať rozostavaný byt č. XX-G., X. S., vchod H. Č.. XX, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo XXXX, postavenom na parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/X, zapísanom na LV Okresného úradu G. Č.. XXXX, okres G. F., obec G., m. č. V., k. ú. J.. Z vykonaného dokazovania mal súd jednoznačne preukázané, že vlastníckmi sporného rozostavaného bytu sú žalovaní, čo vyplýva z výpisu z LV č. XXXX. Jedinej im teda prináleží právo na súdnu ochranu. Žiadny iný subjekt, vrátane žalobcu, nemá právo bez zákonného dôvodu do vlastníckeho práva žalovaných k bytu zasiahnuť, najmä sa nemôže domáhať jeho vypratania. Žalobcove úvahy v tom, že žalovaní nemali vlastnícké právo k rozostavanému bytu nadobudnúť, sú len nepodloženými domnienkami, na ktoré nie je možné prihliadnuť. Žalobca, ktorý je v bytovom dome iba správcom, pričom nemá k spornému bytu žiadny právny vzťah, nemá aktívnu vecnú legitimáciu na podanie žaloby o vypratanie, ale ani na podanie prípadnej vlastníckej žaloby. Súd preto uzavrel, že žalobca nie je v spore aktívne vecne legitimovaný. Právny názor, týkajúci sa nedostatku aktívnej vecnej legitimácie žalobcu, podporuje aj judikatúra: napr. z rozhodnutia V. vyplýva, že "základnou podmienkou úspechu všetkých žalôb vo veciach vlastníckych je preukázanie vlastníckeho práva žalobcu. Bez tohoto preukázania nie je žalobca aktívne vecne legitimovaný domáhať sa ochrany, ktorá by mu ako vlastníckovi príslúchala."

14. Aktívna vecná legitimácia je stav vyplývajúci z hmotného práva, na základe ktorej sa určuje okruh strán sporu. Vždy je potrebné skúmať, či je strana sporu nositeľom určitých práv, alebo povinností, tvrdených v žalobe a vyplývajúcich z hmotnoprávnej normy. Nedostatok vecnej legitimácie, či už aktívnej, alebo pasívnej, je vždy dôvodom na zamietnutie žaloby, ako tomu je v danej veci. K námietke žalovaných ohľadne nedostatku procesnej podmienky núteného spoločenstva v zmysle ustanovenia § 78 Civilného sporového poriadku súd iba poznamenáva, že každý zo spoluvlastníkov (aj keď nejde o väčšinového spoluvlastníka) je oprávnený podať žalobu a domáhať sa voči tretej osobe vypratania celej spoločnej veci /rozsudok NS SR sp. zn. 2Cdo 80/02/. Nejde tu totiž o vzťah medzi spoluvlastníkmi navzájom, ale o vzťah spoluvlastníka k tretej osobe, ktorá môže užívať nehnuteľnosť neoprávnené.

15. Na základe vyššie uvedených skutočností súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohoto rozsudku.

16. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v súlade s § 255 ods. 1 C.s.p. podľa ktorého, súd strane prizná náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalovaní mali v spore plný úspech, preto im súd priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%.

17. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením v súlade s § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje (§ 362 ods. 1 C.s.p.).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 C.s.p.).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 C.s.p.).

V zmysle § 363 C.s.p. sa v odvolaní 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 (§ 364 C.s.p.).

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 rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolačné dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 1, 2 a 3 C.s.p.).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní to, čo mu ukladá exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona a požadovať splnenie nároku z exekučného titulu (§ 48 ods. 2 Exekučného poriadku).