

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 7Co/19/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1211229680  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 08. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blanka Podmajerská  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1211229680.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Blanky Podmajerskej a členov senátu Mgr. Adely Unčovskej a JUDr. Mariany Harvancovej, v právnej veci žalobcov: 1/ J. Y. K., nar. X.X.XXXX, trvale bytom Č. XXXXX/X, A., 2/ V. K. K., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom Č. XXXXX/X, A., obaja zastúpení Advokátska kancelária Cubinková, s.r.o., so sídlom Mickiewiczova 2, Bratislava, proti žalovanému: A.J.P. PETRUS spol. s r.o., so sídlom Drobného 22, Bratislava, IČO: 31 342 663, zastúpeného: Mgr. Peter Arendacký, advokát so sídlom Železničiarska 13, Bratislava, o vylúčenie veci z exekúcie, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 13.10.2016, č.k. 11C/229/2011-229, jednomyselne takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie sa p o t v r d z u j e.

Žalobcom 1./2/ sa proti žalovanému priznáva spoločný a nerozdielny nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1.V napadnutom rozhodnutí súd prvej inštancie vylúčil spoluvlastnícky podiel žalobcov 1./2/ o veľkosti XXXXXX/XXXXXXXX na pozemkoch - parcelách registra "C" parc. č. XXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 213 m2 a parc. č. XXXX/XX - ostatné plochy o výmere 37 m2, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom A., katastrálnym odborom na LV č. XXXX, kat. územie T., obec A. - mestská časť T., okres A. J., patriaci k bytu č. XXX/X, nachádzajúcom sa na X. W., v bytovom dome súp. č. XXXXX na ulici W. XX M. A. a spoluvlastnícky podiel žalobcov 1./2/ o veľkosti XXXXXX/XXXXXXXX na pozemkoch parcelách registra "C" parc. č. XXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 213 m2 a parc. č. XXXX/XX - ostatné plochy o výmere 37 m2, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. XXXX, kat. územie T., obec A. - mestská časť T., okres A. J., patriaci k spoluvlastníckemu podielu 3/14 na nebytovom priestore č. N. X, nachádzajúcom sa na X. W. v bytovom dome súp. č. XXXXX na ulici W. XX M. A., z exekúcií vedených súdnym exekútorom Q.. A. B. v prospech žalovaného - P.Q..W..W., spol. s r. o. ako oprávneného proti povinnému Stavebnému bytovému družstvu Trenčianska, IČO: 35814021, pod č. Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX. V rozhodnutí ďalej deklaroval, že žalobcovia 1./2/ majú voči žalovanému spoločne a nerozdielne právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu a žalovanému uložil povinnosť zaplatiť na účet Okresného súdu Bratislava II súdny poplatok za žalobu v sume 99,50 eur, a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Výrok vo veci samej právne odôvodnil § 134 ods.1, § 55 ods.1, § 61a ods.1, § 167 ods.1, § 168 ods.1,2,3, § 169, § 170 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení účinnom k 27.2.2008 (ďalej

„Exekučný poriadok“), § 1 ods.1, § 2 ods.2, § 13 ods.1, § 23 ods.1, § 25 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pri zohľadnení právneho názoru vysloveného v uznesení Krajského súdu v Bratislave zo dňa 28.4.2016, č.k. 3 Co/254/2014-184, keď mal po vykonanom dokazovaní preukázané, že žalobcovia ako nadobúdatelia uzatvorili dňa 1.7.2005 s prevádzajúcim spol. Stavebné bytové družstvo Trenčianska, IČO: 35 814 021, so sídlom Bajkalská 22, Bratislava zmluvu o prevode vlastníckeho práva k rozostavanému bytu č. XXX/X a k rozostavanému nebytovému priestoru podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, predmetom ktorej bol záväzok prevádzajúceho previesť na žalobcov vlastnícke právo k rozostavanému bytu č. XXX/X, nachádzajúceho sa na X. nadzemnom podlaží bytového domu na W. L. M. A., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach a spoločných častiach rozostavaného bytového domu, k spoluvlastníckemu podielu na pozemku vo vlastníctve prevádzajúceho a k spoluvlastníckemu podielu k rozostavanému nebytovému priestoru špecifikovanému v ods. 3.3. zmluvy, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach a spoločných častiach rozostavaného bytového domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku vo vlastníctve prevádzajúceho a záväzok žalobcov zaplatiť cenu predmetu prevodu. Vtedajšia správa katastra rozhodnutím zo dňa 15.11.2006 pod č. M.-XXXX/XXXX povolila iba vklad vlastníckeho práva v časti týkajúcej sa prevodu rozostavaného bytu, nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach k nim s právnymi účinkami dňa 15.11.2006 a v časti týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch parc. č. XXXX/XXX a parc. č. XXXX/XX návrh zamietla. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam žalobcovia nadobudli vlastníctvo k bytu a spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach, avšak ako vlastníci spoluvlastníckych podielov na pozemkoch pod bytovým domom podľa zápisu v katastri nehnuteľností zostal prevádzajúci - Stavebné bytové družstvo Trenčianska. Až na základe rozsudku Okresného súdu Bratislava II, č.k. 11C/43/2010-99 zo dňa 28.2.2011, právoplatného dňom 26.3.2011, bolo určené vlastníctvo spoluvlastníckych podielov na pozemkoch pod bytovým domom, parc. č. XXXX/XXX a parc.č. XXXX/XX v prospech žalobcov v spore medzi nimi a Stavebným bytovým družstvom Trenčianska a na podklade tohto rozsudku sú žalobcovia zapísaní v evidencii nehnuteľností ako vlastníci. V prejednávanej veci mal súd prvej inštancie ďalej za preukázané, že v exekučných konaniach, z ktorých majú byť spoluvlastnícke podiely vylúčené, boli na predmetné pozemky zriadené exekučné záložné práva, a to postupne v období od 4.3.2008 do 23.9.2009, tieto exekučné záložné práva boli zriadené výlučne na pozemky, nie však na byt a nebytový priestor, s vlastníctvom ktorého je v zmysle § 13 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. spoluvlastníctvo k pozemku nerozlučne spojené. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že uvedenú vec je nutné právne posúdiť aj podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z., ktorý upravuje osobitný právny režim vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, keďže týmto zákonom sa riadia všetky právne vzťahy, objektom ktorých je byt v bytovom dome, nebytový priestor v bytovom dome, spoločné časti a zariadenia domu, príslušenstvo bytového domu, ako aj pozemok, na ktorom je bytový dom postavený vrátane príslušeného pozemku. Prípustnosť vedenia exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu žalobcov 1/, 2/ na spornom pozemku je preto potrebné právne posudzovať nielen z hľadiska okamihu nadobudnutia spoluvlastníckeho práva žalobcov 1/, 2/ k pozemkom ( § 169 Exekučného poriadku ), ale aj s ohľadom na osobitnú právnu úpravu obsiahnutú v zákone č.182/1993 Z.z.. Ustanovenie § 55 ods. 1 Exekučného poriadku pritom poskytuje ochranu právam deklarovaným hmotnoprávnymi predpismi (napr. Občiansky zákonník, zákon č.182/1993 Z.z. a iné). Súd prvej inštancie v intenciách rozhodnutia odvolacieho súdu prípustnosť vedenia exekúcie voči sporným nehnuteľnostiam posúdil aj z hľadiska ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. (predovšetkým ust. § 13 ods. 1, § 23 ods. 1, § 25 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.) a z neho vyplývajúcej nerozlučnosti a akcesority spoluvlastníckych práv k zastavanému a príslušenému pozemku s vlastníckym právom k bytu a nebytovému priestoru, na ktorý v danej veci nebolo exekučné záložné právo zriadené. Konštatoval, že z akcesorickej povahy spoluvlastníckeho práva k pozemkom vyplýva jeho nerozlučnosť, nerozdeliteľnosť, nezrušiteľnosť a nesamostatnosť. V dôsledku takejto povahy spoluvlastníctva k pozemkom nemožno toto právo samostatne bez bytu alebo nebytového priestoru previesť a nemožno ani spoluvlastnícky podiel na pozemku samostatne založiť. Zákon č. 182/1993 Z.z. v § 25 ods. 1 nepripúšťa zriadenie záložného práva k akcesorickým spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstve domu a na zastavanom a príslušenom pozemku bez toho, aby sa súčasne zriadilo záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru. Napriek tomu, že v § 25 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. sa používa pojem "zriadiť", podľa právneho názoru odvolacieho súdu, ktorý súd prvej inštancie rešpektoval, citované ustanovenie sa vzťahuje aj na záložné právo, ktoré vzniká na základe rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu alebo ex lege. To znamená, že ani súd či správny orgán nemôžu spôsobiť vznik záložného práva len na spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a

príslušenstve domu a na zastavanom a príslušenstvom pozemku bez toho, aby sa záložné právo nevzťahovalo na byt alebo nebytový priestor.

3. Súd prvej inštancie na základe uvedeného dospel k záveru, že žaloba žalobcov 1./2/ o vylúčenie veci z exekúcie je dôvodná. Exekučné záložné právo bolo na predmetné nehnuteľnosti zriadené v rozpore so zákonom, a preto sú z exekúcie (predajom nehnuteľnosti, ku ktorej exekučné záložné právo napokon smeruje) vylúčené. Pokiaľ ide o námietku nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcov, súd prvej inštancie pri jej posudzovaní vychádzal z právoplatného rozsudku Okresného súdu Bratislava II, č.k. 11C/43/2010-99 zo dňa 28.2.2011, keď žalobcovia sú na podklade neho aj riadne zapísaní v katastri nehnuteľností. Uviedol, že nemal dôvod prikloniť sa k záveru o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcov 1./2/, keď všetky skutočnosti, ktoré žalovaný na jej popretie uvádzal, boli známe a žalovaným namietané už pred rozhodovaním odvolacieho súdu. Súd prvej inštancie nevykonal dokazovanie navrhované žalovaným na pojednávaní dňa 13.10.2016, aby z katastra nehnuteľnosti vyžiadal úplný LV č. XXXX vedený pre kat. územie T., keďže z LV č. XXXX založeného v spise je zrejmé, že viaceré vlastnícke práva k bytom (napríklad k bytu č. XXX-X, k bytu č. XXX-X, a k bytu č. XXX-X) svedčiacie fyzickým osobám boli do katastra nehnuteľnosti vložené vo vkladovom konaní na základe zmlúv o prevode už v roku 2007. Dom na W. XX M. A. teda už v tomto čase spĺňal podmienku v zmysle § 2 ods. 2 zákona č. 182/1992 Z.z. a mal tak charakter bytového domu. Námietku žalovaného, ktorý s poukazom na §1 ods. 1 a § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. rozporoval aplikovateľnosť ustanovení tohto zákona na zriadenie exekučného záložného práva posúdil ako nedôvodnú.

4. Výrok o náhrade trov konania právne odôvodnil § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej „C.s.p.“) s prihliadnutím na plný úspech žalobcov 1./2/ vo veci. O povinnosti žalovaného zaplatiť súdny poplatok rozhodol súd prvej inštancie podľa § 2 ods. 2 zákona č. 71/1992 Zb., podľa ktorého ak je poplatník od poplatku oslobodený a súd jeho žalobe vyhovel, zaplatí podľa výsledku konania poplatok alebo jeho pomernú časť žalovaný, ak nie je tiež od poplatku oslobodený. Výška vyrubenej poplatku je zodpovedajúca položke 1 písm. b/ Sadzobníka súdnych poplatkov.

5. Proti rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný navrhujúc, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil a žalobu v celom rozsahu zamietol. V odvolaní poukázal na to, že i pokiaľ by závery súdu prvej inštancie o nevyhnutnom nasledovaní právneho osudu bytu (a nebytového priestoru) zo strany spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom mal byť správny, potom žalobcovia i tak nemajú aktívnu vecnú legitímáciu na podanie žaloby, keďže v súčasnosti nie sú spoluvlastníkmi bytu a ani nebytového priestoru, ku ktorým majú byť spoluvlastnícke podiely na predmetných pozemkoch nerozlučne naviazané. Ak totiž vlastníctvo spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch automaticky a za každých okolností nasleduje právny osud vlastníctva k bytu (resp. nebytovému priestoru) ako to tvrdí súd, potom vlastnícke právo k podielom na pozemkoch prešlo zo žalobcov na nových vlastníkov bytu a nebytového priestoru, ktoré predtým žalobcovia vlastnili a ktoré ku dňu podania žaloby a aj rozhodnutia súdu už nevlastnili. Hoci žalobcom svedčí zápis v katastri nehnuteľností, tento bol v konaní relevantne spochybnený vykonaným dokazovaním, a to úplným LV č. XXXX, kat. územie Ružinov z ktorého vyplýva, že vlastnícke právo žalobcov k sporným spoluvlastníckym podielom nebolo nikdy povolené vkladom, čo je nevyhnutný zákonný predpoklad vzniku vlastníckeho práva. V zmysle ustanovenia § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka je pre prevod vlastníckeho práva nevyhnutné, aby došlo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva v prospech nových vlastníkov. O povolení vkladu vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu na pozemkoch je vždy v katastrálnom konaní výslovne rozhodované. V rozhodnutí o povolení vkladu, ak má prejsť vlastníctvo aj k podielu na pozemku, sa vždy výslovne uvádza, že súd povoľuje vklad vlastníckeho práva aj k spoluvlastníckemu podielu na pozemku - v žiadnom z doterajších prípadov takéhoto rozhodnutia v celej ich histórii neexistuje rozhodnutie, pri ktorom by príslušný správny orgán rozhodol, že povoľuje iba vklad vlastníckeho práva k bytu, resp. nebytového priestoru a nerozhodol súčasne o návrhu na vklad v časti práva k vlastníckemu podielu na pozemku z dôvodu, že toto vlastnícke právo prechádza na nového vlastníka bytu automaticky. Vlastnícke právo žalobcov bolo zapísané na základe záznamu v dôsledku rozsudku Okresného súdu Bratislava II č.k.11 C 43/2010, v ktorom deklaroval existenciu vlastníckeho práva na základe zmluvného prevodu, t.j. spôsobom, pri ktorom nemožno nadobudnúť vlastnícke právo bez povolenia vkladu. Okresný súd Bratislava II v tomto rozsudku pochybil a nezákonnosť tohto rozhodnutia o tom, že žalobcovia sú vlastníckymi spoluvlastníkmi na pozemkoch napokon výslovne konštatoval aj Krajský súd v Bratislave ako súd v obdobnej veci vo svojom rozhodnutí zo dňa 28. 6. 2011, č.k. 6 Co 15/2011. Je preto zrejmé, že tak pre žalovaného ako

aj pre prejednávaniu veci určenie vlastníckeho práva žalobcov označeným rozsudkom nie je záväzná. Vzhľadom k uvedenému je zrejmé, že v konaní nebolo preukázané vlastnícke právo žalobcov k sporným spoluvlastníckym podielom a ani ich aktívna vecná legitímácia na podanie žaloby. Rozhodnutie o vlastníctve žalobcov je deklaratórnym rozhodnutím, na základe ktorého nie je možné nadobúdať žiadne práva a povinnosti. Deklaratórnym rozsudkom potvrdzované práva a povinnosti vznikajú na základe iných právnych skutočností. V danom prípade nikdy neboli naplnené zákonné podmienky pre prevod vlastníckeho práva k podielom na pozemkoch - a to povolenie vkladu vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom na pozemkoch. Túto právnu skutočnosť, t. j. rozhodnutie správy katastra, ktoré je nevyhnutnou podmienkou pre prevod vlastníckeho práva, nie je súd oprávnený svojim rozhodnutím nahradiť, keďže sa jedná o výlučnú právomoc správy katastra (v súčasnosti katastrálneho odboru Okresného úradu) a súd nemá možnosť rozhodnúť v tejto veci. Je teda zrejmé, že ak súd založil svoje rozhodnutie na tom, že žalobcovia sú vlastníckymi sporných podielov na pozemkoch, založil svoje rozhodnutie na nesprávnom právnom posúdení veci, keďže povolenie vkladu vlastníckeho práva k týmto podielom nemohlo byť nahradené ani rozhodnutím súdu v konaní o určení vlastníctva a ani predbežným posúdením zo strany súdu v prejednávanej veci. Uvedený záver vyplýva aj zo špecifickej povahy vkladového konania ako nevyhnutnej zákonnej podmienky prevodu vlastníctva, keď za každých okolností platí, že ak správa katastra (Okresný úrad) pri vkladovom konaní pochybí, má to vždy za následok len to, že k vzniku vlastníckeho práva nedôjde. Za takýchto okolností nemôže žalobcom svedčiť právo, ktoré by neprípúšťalo vykonanie exekúcie.

6. Za právne významné považoval odvolateľ i to, že od októbra 2005 bol prevod akejkoľvek časti pozemkov parc.č. XXXX/XXX a XXXX/XX v kat. území Ružinov zakázaný právoplatným predbežným opatrením vydaným Okresným súdom Bratislava II, č.k. 25 Cb 165/05. Nakoľko uvádzané predbežné opatrenie zakazovalo a zakazuje prevod akejkoľvek časti predmetných pozemkov, správa katastra nemohla povoliť vklad vlastníckeho práva k podielom na pozemkoch. Ak totiž nebolo možné vlastníctvo bytu (nebytového priestoru) a podielu na pozemkoch oddeliť a pritom súčasne bolo možné previesť jednu neoddeliteľnú časť, nebolo možné previesť nič. Za pozoruhodné odvolateľ označil skutočnosť, že odvolací súd sa necítil viazaný zákonným a správnym rozhodnutím o zamietnutí návrhu na vklad (prípadne o prerušení konania) ale naopak súčasne plne rešpektoval rozhodnutie nezákonné keďže tvrdil, že žalobcovia sú vlastníckymi bytov. Súdom tvrdená akcesorickosť vlastníckeho práva k podielom na pozemkoch voči vlastníckemu právu k bytu nie je pravým akcesorickým vzťahom, ktorý je založený na existencii jedného hlavného práva a k nemu prislúchajúcich práv vedľajších. Vlastnícke právo k pozemku (k podielu na ňom) je vlastníckemu právu k bytu či nebytovému priestoru rovnocenné. Zo žiadosti Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu zo dňa 19. 10. 2006 vyplýva, že to boli práve nadobúdatelia rozostavaných bytov v objekte na Polárnej 10, ktorí sami žiadali, aby správa katastra rozhodla o vlastníctve bytu a o vlastníctve k podielom na pozemkoch oddelene. Bolo by celkom zrejme v rozpore s dobrými mravmi, ak by z tohto protiprávneho postupu mali profitovať práve subjekty, ktoré k nemu podstatnou mierou prispeli a ktoré ho iniciovali. Jednotlivé záložné exekučné práva zriadené na sporných spoluvlastníckych podieloch vznikli pred právoplatnosťou rozsudku, ktorým bolo deklarované vlastnícke právo žalobcov k podielom na pozemkoch a dokonca aj skôr, ako bol tento rozsudok vôbec vyhlásený. Argumentácia súdu vo vzťahu k § 25 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. sa nevzťahuje na zriadenie exekučného záložného práva, ale iba na zriadenie záložného práva podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Odvolateľ konštatoval, že pozemok pod bytovým domom nie je zo zákona nevyhnutne spojený s jednotlivými bytmi v bytovom dome a záver súdu o absolútnej a bezvýnimočnej akcesorite vlastníckeho práva k pozemkom je právne nesprávny a opomínajúci ust. § 23 ods.5 zákona č. 182/1993 Z.z.. V čase začatia exekúcie predajom pozemkov ako aj v čase zriadenia exekučných záložných práv boli vlastníci pozemkov aj jednotlivých bytov rozdielni a exekučné záložné práva boli zriadené celkom zrejme v súlade so zákonom. V danom prípade sa aplikácia právnych predpisov dostáva do logickej kolízie, ktorej dôvodom je práve zrejma a nepochybná nezákonnosť rozsudku, ktorým bolo určené vlastnícke právo žalobcov. Za danej situácie sa ako riešenie pre zachovanie logicky súladného a zákonného stavu ponúka práve neakceptovanie tohto rozsudku a každé iné riešenie prináša ďalšie a ďalšie právne problémy a logické rozpornosti.

7. Žalobcovia 1/, 2/ v písomnom vyjadrení sa k odvolaniu navrhli rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne a právne správne potvrdiť a priznať im 100 % náhradu trov odvolacieho konania. Uviedli že akcesorita spoluvlastníctva spoločných častí a spoločných zariadení domu, zastavaného a prilahlého pozemku, je vyjadrená v ustanoveniach § 13, § 19 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. Akýkoľvek právny úkon sa vždy spoločne a nerozdielne týka celého komplexu práv tvoriacich akcesorické spoluvlastníctvo

a nemôže nastať právny úkon alebo iná právna skutočnosť, ktoré by sa týkali len niektorého z komponentov tohto akcesorického spoluvlastníctva. Právna úprava vlastníctva bytov a nebytových priestorov je postavená na princípe, že ak sa stane raz vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome aj podielovým spoluvlastníkom pozemku, nie je možné za trvania vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru právne oddeliť vlastníctvo bytu a nebytového priestoru od spoluvlastníctva pozemku. V tomto čase síce nie sú vlastníkami bytu č. XXX/X na X. poschodí v bytovom dome na ulici W. XX M. A. ani spoluvlastníkmi nebytového priestoru č. NP X nachádzajúcim sa na X. poschodí bytového domu na L. W. XX M. A., avšak v čase prevodu vlastníckeho práva k predmetnému bytu a súčasne spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 3/14 k predmetnému nebytovému priestoru, ich spoluvlastnícke právo k pozemkom bolo ešte sporné, keďže zápis spoluvlastníckeho práva k pozemkom v katastri nehnuteľností v tom čase svedčil v prospech SBD Trenčianska a ich spoluvlastnícke právo k predmetným pozemkom bolo určené rozsudkom Okresného súdu Bratislava II, č.k. 11 C 43/2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26. 3. 2011. Označené spoluvlastnícke podiely na pozemkoch môžu žalobcovia previesť iba na vlastníkov predmetného bytu č. XXX/X a na spoluvlastníkov predmetného nebytového priestoru, nie však na iné osoby. Výrok právoplatného rozsudku Okresného súdu Bratislava II, č.k. 11 C 43/2010 v spojení s jeho odôvodnením, ktoré nemožno izolovať od jeho výrokovej časti, nemá a nemôže mať konštitutívny charakter, pretože vlastnícke právo žalobcov k predmetným spoluvlastníckym podielom sa nezakladá na konkrétnom zákonnom podklade ( zákonnom ustanovení ), ale len deklaruje žalobcami tvrdené a v uvedenom konaní preukázané existujúce vlastníctvo k predmetným spoluvlastníckym podielom. Predmetný výrok právoplatného súdneho rozhodnutia len potvrdzuje, že v čase jeho vynesenia (dňa 28. 2. 2011) boli žalobcovia spoluvlastníkmi predmetných pozemkov a vlastnícke právo nadobudli v minulosti. Výrok tohto rozsudku nie je pre žalovaného ako osobu, ktorá nebola účastníkom uvedeného konania záväzný, avšak len v tom zmysle, že k predmetným spoluvlastníckym podielom by si mohol uplatňovať právo, o ktorom bolo rozhodnuté, t.j. mohol by si k nim uplatňovať vlastnícke právo v inom samostatnom konaní a súd by jeho určovací žalobu nemohol zamietnuť z dôvodu, že o vlastníctve v tej istej veci už bolo rozhodnuté v inom konaní, ktorého účastníkom však nebol. Označený rozsudok Okresného súdu Bratislava II nebol z dôvodu nezákonnosti ani zrušený ani zmenený, a preto ho nemožno považovať za nezákonný.

8. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu a medziach dôvodov podaného odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 a 378 ods. 1 C.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p.), keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie, nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

9. Odvolací súd, prihliadajúc na obsah súdneho spisu a z neho vyplývajúci skutkový stav, nezistiac v postupe súdu prvej inštancie žiadne vady týkajúce sa procesných podmienok (§ 380 ods. 2 C.s.p.), sa v celom rozsahu po skutkovej a právnej stránke stotožňuje s dôvodmi vzťahujúcimi sa k odvolaním napadnutému rozsudku prvoinštančného súdu, ktorým vylúčil spoluvlastnícky podiel žalobcov 1/2/ o veľkosti 142805/2647529 na pozemkoch - parcelách registra "C" parc. č. XXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 213 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/XX - ostatné plochy o výmere 37 m<sup>2</sup>, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. XXXX, kat. územie T., obec A. - mestská časť T., okres A. J., patriaci k bytu č. XXX/X, nachádzajúcim sa na X. W., v bytovom dome súp. č. XXXXX na ulici W. XX M. A. a spoluvlastnícky podiel žalobcov 1/2/ o veľkosti 1082100/37065406 na pozemkoch parcelách registra "C" parc. č. XXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 213 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/XX - ostatné plochy o výmere 37 m<sup>2</sup>, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. XXXX, kat. územie T., obec A. - mestská časť T., okres A. J., patriaci k spoluvlastníckemu podielu 3/14 na nebytovom priestore č. N. X, nachádzajúcim sa na X. poschodí v bytovom dome súp. č. XXXXX na ulici W. XX M. A., z exekúcií vedených súdnym exekútorom Q.. A. B. v prospech žalovaného - A.J.P.PETRUS, spol. s r. o. ako oprávneného proti povinnému Stavebnému bytovému družstvu Trenčianska, IČO: 35814021, pod č. Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX, Z. XXXX/XXXX. Keďže v odôvodnení rozhodnutia dostatočne a presvedčivo zodpovedal na v konaní nastolené otázky majúce pri rozhodovaní o uplatnenom nároku podstatný význam, pričom sa v rozhodnutí vypořiadal i s podstatnými vyjadreniami a námietkami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie (§ 387 ods. 2, 3 C.s.p.) vzťahujúcimi sa k prijatému rozhodnutiu, ktoré odvolateľ zopakoval v podanom odvolaní, využíva možnosť danú mu ust.

§ 387 ods.2 C.s.p. v odôvodnení sa obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia a možnosti v plnej miere na ne odkázať.

10. V záujme vyporiadania sa s odvolacími námietkami uvádza, že rozsah prieskumu vykonaného v rámci odvolacieho konania je zásadne daný odvolaním (§ 379, 380 C.s.p.), podľa ktorého je odvolací súd viazaný návrhom odvolateľa, ktorý zahrňuje v sebe jednak kvalitatívnu ako i kvantitatívnu stránku a sám odvolateľ si spravidla určuje rozsah, v akom má byť napadnuté rozhodnutie odvolacím súdom preskúmané a dôvody, z ktorých má byť preskúmané. Na základe uvedeného odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie preskúmaval výlučne v rozsahu odvolacích dôvodov obsiahnutých v podanom odvolaní právne odôvodnených ust. § 365 ods.1 písm. f/, h/ C.s.p..

11. K uplatnenému odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods.1 písm. f/ C.s.p. (t. j. že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) odvolací súd konštatuje, že citovaný odvolací dôvod je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie spor posúdil po právnej stránke a ktoré nemajú v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 C.s.p., a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov strán sporu nevyplynuli, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú aj také skutkové zistenia, ktoré súd prvej inštancie založil na chybnom hodnotení dôkazov. Typovo ide o situáciu, kde je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán sporu, alebo ktoré vyšli najavo inak z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálnej vierohodnosti alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z procesných ustanovení týkajúcich sa dokazovania. Odvolací súd v prejednávanej veci dospel k záveru, že uvedený odvolací dôvod nie je naplnený. Rozhodnutiu súdu prvej inštancie nemožno vytknúť, že by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov strán sporu nevyplynuli, ani inak nevyšli za konania najavo, že by opomenul niektoré rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo že by v jeho hodnotení dôkazov bol logický rozpor, prípadne že by výsledok jeho hodnotenia dôkazov nezodpovedal tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ustanovení § 133 až § 135 zákona č. 99/1963 Zb. v znení účinnom do 30.6.2016, resp. z ustanovení druhého dielu zákona č. 160/2015 Z.z. v znení účinnom od 1.7.2016 alebo, že by na zistený skutkový stav aplikoval nesprávne zákonné ustanovenia alebo použité zákonné ustanovenia nesprávne vyložil.

12. K námietke odvolateľa, že rozsudok prvoinštančného súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 365 ods.1 písm. h/ C.s.p.) treba uviesť, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. V posudzovanom prípade, v ktorom konajúci súd prvej inštancie zo správnych skutkových záverov vyvodil správne právne závery a aplikoval správny právny predpis, namietaná vada konania nebola odvolacím súdom zistená.

13. Právny záver súdu prvej inštancie o existencii práva žalobcov 1/,2/, ktoré je dôvodom na vylúčenie ich spoluvlastníckeho podielu k pozemkom z označených exekúcií, je správny, keďže zistený skutkový stav takýto záver umožňoval. Jeho súčasťou boli totiž skutkové zistenia týkajúce sa toho, že v čase prevodu vlastníckeho práva k bytu č. XXX/X nachádzajúceho sa na X. p. bytového domu súp. č. XXXXX na ulici W. XX M. A. a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 3/14 nebytového priestoru č. N. X, nachádzajúceho sa na X. poschodí v bytom dome súp. č. XXXXX na ulici W. XX M. A. na žalobcov 1/,2, zápis spoluvlastníckeho práva k pozemkom v katastri nehnuteľností v tom čase svedčil v prospech Stavebného bytového družstva Trenčianska a že rozsudkom Okresného súdu Bratislava II zo dňa 28.2.2011, č.k. 11C 43/2010-99 (ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 26.3.2011) bolo deklarované vlastnícke právo žalobcov 1/,2 k pozemkom majúcim charakter pozemku zastavaného bytovým domom a príslušného pozemku k bytovému domu, v ktorom sa nachádzal byt, resp. nebytový priestor vo vlastníctve žalobcov. Pokiaľ odvolateľ v odvolaní namieta existenciu aktívnej vecnej legitímácie na strane žalobcov na podanie žaloby je treba zdôrazniť, že za stavu, ak sú žalobcovia 1/,2/ aj po odpredaji bytu č. XXX/X nachádzajúceho sa na X. p. bytového domu súp. č. XXXXX na ulici W. XX

M. A. a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 3/14 nebytového priestoru č. N. X, nachádzajúceho sa na X. poschodí v bytom dome súp. č. XXXXX na L. W. XX M. A., naďalej vlastníckymi spoluvlastníckymi podielmi k pozemkom, ktorých vylúčenia z označených exekúcií sa žalobou domáhajú, je námietka žalovaného o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie na strane žalobcov nedôvodná.

14. Podstatnou pre danú vec bolo posúdenie prípustnosti exekúcie, ktorá sa vedie len na spoluvlastnícky podiel k pozemku zastavanému bytovým domom alebo k príslušnému pozemku. V prejednávanej veci odvolací súd plne odkazuje na závery, ku ktorým došiel súd prvej inštancie o tom, že v posudzovanom prípade bolo exekučné záložné právo na spoluvlastníckych podieloch k pozemkom zastavaným bytovým domom, resp. k príslušným pozemkom zriadené v rozpore so zákonom. Dopriňa, že zákonom o vlastníctve bytov bol do právneho poriadku SR zavedený pre účely vlastníctva bytov a nebytových priestorov inštitút tzv. akcesorického (vedľajšieho) spoluvlastníctva. Ide o inštitút, kde s vlastníckym právom k jednej veci (bytu alebo nebytového priestoru) je neoddeliteľne funkčne spojené spoluvlastníctvo k ďalšej veci - nehnuteľnosti, a to k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu (ktorý ako predmet právnych vzťahov vznikom vlastníctva bytov a nebytových priestorov nezaniká) a k pozemku (zastavanému aj príslušnému), pričom jednotlivé nehnuteľnosti patriace samostatným vlastníkom a nehnuteľnosti v ich spoluvlastníctve vytvárajú účelový celok (bytový dom s bytmi a nebytovými priestormi spolu s pozemkom) a ich samostatné užívanie nie je z povahy veci dosť dobre možné. Základom akcesorického spoluvlastníctva je to, že rozhodujúci je účel jeho využitia, ktorý musí byť zachovaný po celú dobu trvania dôvodu existencie tohto spoluvlastníctva. Základným rysom akcesorického spoluvlastníctva je, že podiel na veci v takomto spoluvlastníctve nemožno prevádzať samostatne, ale len spoločne a neoddeliteľne s tou samostatnou vecou - bytom alebo nebytovým priestorom. Rovnaké pravidlo platí aj pre prechody vlastníckeho práva k veci a tiež pre jej zaťaženie (napr. záložným právom). K polemike odvolateľa v tomto smere mu odvolací súd dáva do pozornosti rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6 Cdo 203/2015 zo dňa 22. júna 2017 uverejnený v odbornom časopise ZSP 42/2017, ktorý v obdobnom prípade došiel k právnym záverom o tom že vlastnícke právo každého zo spoluvlastníkov bytovému domu k bytu alebo nebytovému priestoru, spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu, pozemku zastavanému domom a príslušnému pozemku vytvára jeden funkčný a účelový celok, ktorý nemožno od seba fakticky a právne oddeľovať a že neprípustnou je exekúcia, ktorá sa vedie (len) na spoluvlastnícky podiel k pozemku zastavanému bytovým domom alebo k príslušnému pozemku, keďže ňou ide o uplatnenie práva k veciam spôsobom odporujúcim charakteru vlastníckeho práva k bytu alebo k nebytovému priestoru v bytovom dome, ku ktorému podiely na pozemkoch prislúchajú, čo je dôvodom ich vylúčenia z exekúcie. Má za to, že na týchto právnych záveroch, s ktorými závery napadnutého prvoinštančného rozhodnutia plne korešpondujú, je dôvodným i naďalej zotrvať.

15. Pokiaľ odvolateľ v podanom odvolaní opakovane poukazuje na uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 28.6.2011, č.k. 6 Co 15/2011-180 je treba uviesť, že týmto odvolací súd zrušil rozsudok Okresného súdu Bratislava II zo dňa 16.2.2011, č.k. 20 C/63/2010-113 a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. O odvolaní proti v poradí druhému rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 20. 9. 2013, č. k. 20C/63/2010- 375 rozhodol Krajský súd v Bratislave rozsudkom zo dňa 19.1.2015, č.k. 6 Co 8/2014-396 tak, že zmenil rozsudok súdu prvej inštancie a vylúčil spoluvlastnícky podiel žalobkyne na predmetných pozemkoch z označených exekúcií a vyslovil, že žalobkyňa sa nepriznáva náhrada trov konania. V odôvodnení uviedol, že spoluvlastnícke právo k zastavanému a príslušnému pozemku v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. je právom akcesorickým k vlastníckemu právu k bytu, že z akcesorickej povahy vyplýva jeho nerozlučnosť, nerozdeliteľnosť, nezrušiteľnosť a nesamostatnosť, že v dôsledku toho ho nemožno samostatne bez bytu previesť a ani ho založiť, že spoluvlastnícky podiel na zastavanom a príslušnom pozemku vždy sleduje právny osud bytu, a že zákon o vlastníctve bytov v § 25 ods. 1 výslovne zakazuje zriadenie záložného práva k akcesorickým spoluvlastníckym podielom na zastavanom pozemku a príslušnom pozemku bez toho, aby sa súčasne zriadilo záložné právo k bytu. Na rozdiel od súdu prvej inštancie došiel k záveru, že predmetné pozemky nemôžu byť samostatne, teda bez bytu vo vlastníctve žalobkyne, exekvované a nemôžu byť samostatne ani zaťažené exekučným záložným právom, a žalobkyňa má k spoluvlastníckemu podielu na týchto pozemkoch právo, ktoré nepripúšťa jeho exekúciu. V rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6 Cdo 203/2015 zo dňa 22.6.2017 na ktorý odvolací súd poukázal v predchádzajúcom odseku odôvodnenia, dovolací súd zamietol dovolanie podané práve proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 19.1.2015, č.k. 6 Co 8/2014-396,

ktorým bolo konanie vedené na Okresnom súde Bratislava II pod sp.zn. 20 C/63/2010 právoplatne skončené.

16. K námietkam žalovaného o neexistencii spoluvlastníckeho práva žalobcov k pozemkom a o nezáväznosti právoplatného rozsudku o určení ich spoluvlastníctva k pozemkom (ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 26.3.2011) poznamenáva, že v zmysle § 159 ods.2 O.s.p., veta pred bodkočiarkou v znení účinnom do 30.6.2016, treba rozlišovať medzi záväznosťou výroku právoplatného rozsudku pre účastníkov a jeho záväznosťou pre všetky orgány, teda aj pre súdy. Uvedené ustanovenie Občianskeho súdneho poriadku vyjadruje tzv. materiálnu stránku právoplatnosti rozsudku. Materiálnou právoplatnosťou sa rozumie záväznosť výroku rozsudku a jeho nezmeniteľnosť. Záväznosť právoplatného rozsudku vyplývajúca z materiálnej právoplatnosti je autoritatívnym prejavom vôle súdu ako štátneho orgánu, ktorým bol vyriešený spor alebo upravené iné práva a povinnosti a ktorým sa musia riadiť tí, ktorým je adresovaný. Ak nie je výrok právoplatného rozsudku subjektívne záväzný pre každého, vzťahujú sa účinky právoplatnosti len na osoby, ktoré boli účastníkmi konania, a na osoby, na ktoré bola zákonom rozšírená záväznosť rozsudku (§ 159a O.s.p.). Pre súdy, správne orgány a iné orgány verejnej moci je výrok právoplatného rozsudku v iných než statusových veciach záväzný len potiaľ, pokiaľ posudzujú (ako predbežnú otázku) medzi účastníkmi, prípadne medzi osobami, na ktoré bola subjektívna záväznosť rozsudku rozšírená, právne vzťahy, ktoré boli právoplatne vyriešené súdnym rozhodnutím. Záväznosť právoplatného rozsudku bráni súdu, aby v následnom (závislom) konaní odchyľne posúdil právny následok, o ktorom už bolo rozhodnuté a ktorý má v prebiehajúcim konaní povahu prejudiciálnej otázky. Uvedené znamená, že pokiaľ právoplatným rozsudkom bola vyriešená otázka vlastníctva spoluvlastníckeho podielu k pozemkom medzi žalobcami a povinným (bytovým družstvom), bol tento rozsudok (svojou povahou deklaratórny) pre súdy v tejto veci záväzný. Táto záväznosť sa týkala nielen toho, že vlastníckymi spoluvlastníckych podieloch na pozemkoch sú žalobcovia 1./2/ a nie bytové družstvo, ale aj toho, kedy vlastníctvo k spoluvlastníckemu podielu nadobudli. Aj keď v rozsudku o určení ich vlastníctva nebol výslovne uvedený deň, kedy vlastníctvo nadobudli, z jeho odôvodnenia je zrejmé, že sa tak stalo dňom nadobudnutia vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru, t.j. 4.7.2005.

17. Na základe uvedeného odvolací súd podľa § 387 ods.2 C.s.p. rozhodnutie súdu prvej inštancie (vrátane výroku o nároku na náhradu trov konania a výroku o povinnosti žalovaného zaplatiť na účet konajúceho súdu súdny poplatok, majúcich charakter výrokov závislých od rozhodnutia vo veci samej) ako vecne a právne správne potvrdil.

18. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p. a v odvolacom konaní plne úspešným žalobcom 1./2/ priznal proti žalovanému spoločný a nerozdielny nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania, o výške ktorej rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku súd prvej inštancie samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

19. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 C.s.p.).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).