

Súd: Okresný súd Košice I
Spisová značka: 13C/197/2007
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7107223236
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 08. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Szpyrcová
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2018:7107223236.35

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Blaženou Szpyrcovou v právnom spore žalobcov: 1/C., 2/I. 3/W. 4/R. 5/D. 6/W. 7/W. 8/W., obaja žalobcovia v 7. a 8. rade trvale bytom T. 9/HBJO s.r.o. Košice, so sídlom Mäsiarska 32, Košice, IČO: 31724485, 10/C. 11/W., 12/I. 13/D. 14/S. 15/G. 16/R. 17/C. 18/O., 19/W. 20/C. 21/C. 22/M&K PROJEKT BUILDING s.r.o. Opatovská cesta 10, Košice, IČO: 45 602 719, všetci žalobcovia zastúpení advokátom JUDr. Františkom Buhlom, so sídlom v Košiciach, Mlynárska 19 proti žalovanému: Mesto Košice, so sídlom Trieda SNP 48/A, Košice, IČO: 00691135 v konaní o splnenie povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona takto

rozhodol:

I. N a h r á d z a prejav vôle za žalovaného ako predávajúceho na uzavretie kúpnych zmlúv so žalobcami v 1. až 22. rade ako kupujúcimi na prevod vlastníckeho práva ku spoluvlastníckym podielom na pozemkoch: parcela registra „C“ parcelné č. XXX/X o výmere 703 m² - zastavané plochy a nádvoría a parcela registra „C“ parcelné č. XXX/X. o výmere 440 m² - zastavané plochy a nádvoría, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXXX, katastra nehnuteľnosti pre okres T., obec T., katastrálne územie: D., za kúpnu cenu 200 Sk/1m² t.j. v súčasnosti 6,637837 Eur/m², pričom veľkosti spoluvlastníckych podielov každého z kupujúcich na prevádzaných parcelách a kúpne ceny sú presne uvedené v jednotlivých kúpnych zmluvách, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto rozsudku.

II. P r i z n á v a žalobcom v 1. až 22. rade právo na náhradu trov konania proti žalovanému vo výške 100 %.

III. Žalovaný je p o v i n ý zaplatiť na účet Okresného súdu Košice I trovy štátu v sume 1 104,37 Eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia vo svojom návrhu žiadali, aby súd uložil žalovanému povinnosť uzatvoriť s každým zo žalobcov kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam - pozemkom parcelné č. XXX/X o celkovej výmere 703 m² a parcelné č. XXX/X o celkovej výmere 440 m² zapísaných na liste vlastníctva č. XXXXX za odplatu 200 Sk/1m², pričom veľkosť spoluvlastníckych podielov každého zo žalobcov na prevádzaných parcelách je určená podielom podlahovej plochy ich bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome na C. v T..

2. V priebehu konania písomným podaním zo dňa 11.5.2009 žalobcovia upresnili svoj návrh a to tak, že žiadali, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného ako predávajúceho na uzavretie kúpnych zmlúv so žalobcami ako kupujúcimi na prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom na vyššie citovaných parcelách, pričom veľkosť spoluvlastníckych podielov každého z kupujúcich na prevádzaných parcelách a kúpna cena bude presne uvedená v jednotlivých kúpnych zmluvách medzi

žalovaným ako predávajúcim a žalobcami ako kupujúcimi, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť rozsudku. Zároveň žalobcovia žiadali priznať náhradu trov konania.

3. V žalobe žalobcovia uviedli, že sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na C.. Postupne od 4.5.2000 nadobúdali od žalovaného vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom na C.. Dom na C. stojí na pozemku registra „C“, parcelné č. XXXX/X a XXXX/X zapísaných na listoch vlastníctva č. XXXXX a XXXXX katastrálneho úradu Okresného úradu Košice pre okres Košice I, obec Košice, katastrálne územie D.. Hneď vedľa týchto parciel je parcela vo vlastníctve žalovaného a to pozemok parcelné č. XXX/X o výmere 1 143 m² zapísaný na liste vlastníctva č. XXXXX. Uvedený pozemok je príľahlým pozemkom k pozemkom, na ktorých stojí bytový dom na C.. Jedná sa o neprechodový dvor. Podľa druhu pozemku je v katastri nehnuteľnosti označený ako zastavaná plocha a nádvorie.

4. Žalobcovia poukázali na ustanovenie § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý uvádza, že s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príľahlom pozemku.

5. Žalovaný teda pri prevode vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom žalobcom nespĺnil túto svoju zákonnú povinnosť a spolu s bytmi a nebytovými priestormi na žalobcov nepreviedol aj príslušné spoluvlastnícke podiely na príľahlom pozemku.

6. Žalobcovia niekoľkokrát žalovaného požiadali o prevod vlastníckeho práva k príľahlému pozemku, pričom listom zo dňa 25.10.2004 požiadali žalovaného o odkúpenie pozemku parcelné č. XXX/X o výmere 1 143 m². Ich spoluvlastnícke podiely na tomto príľahlom pozemku mali byť určené v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. a to podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.

7. Žalovaný odpovedal listom zo dňa 1.12.2004, kde žalobcom uviedol, že stanovisko vydané Útvaram hlavného architekta mesta Košice k požiadavke vlastníkov bytov je kladné a je možné odpredať príľahlý pozemok - dvor vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome. Rovnako uviedol, že ak by bol predaj schválený, bol by realizovaný vo veľkosti podielov prináležiacich k bytom a nebytovým priestorom každého vlastníka. Záverom tohto listu konštatoval žalovaný, že o výsledkoch rozhodnutia mesta budú žalobcovia informovaní.

8. Listom zo dňa 17.6.2005 žalovaný oznámil žalobcom, že sa rozhodol odpredať im predmetný príľahlý pozemok a uviedol, že predaj bude realizovaný v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. a bola stanovená aj kúpna cena za 1m² a to vo výške 200 Sk. Podľa vyjadrenia žalovaného zmluvy o prevode vlastníctva príľahlého pozemku mal vyhotoviť mandatár žalovaného pre tieto záležitosti a to spoločnosť STAVOPROJEKTING a.s. Košice.

9. Žalovaný zaslal spoločnosti STAVOPROJEKTING a.s. list, v ktorom informoval túto spoločnosť, že súhlasí s odkúpením príľahlého pozemku - dvora na C. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Na základe tohto listu spoločnosť STAVOPROJEKTING a.s. vypracovala samotné kúpne zmluvy s uvedením konkrétnych veľkostí podielov a kúpnu cenu a kontaktovala zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

10. Zástupcovi žalobcov bolo následne pri osobnom rokovaní so zástupcami spoločnosti STAVOPROJEKTING a.s. oznámené, že zo strany žalovaného bola náhle prerušená komunikácia v tejto záležitosti a z tohto dôvodu neboli už fyzicky vyhotovené a pripravené konkrétne kúpne zmluvy všetkých vlastníkov bytov, neboli zástupcovi žalobcov odovzdané, bolo mu iba umožnené do nich nahliadnuť.

11. Listom zo dňa 14.5.2007 žalobcovia opakovane žiadali spoločnosť STAVOPROJEKTING a.s., aby konala a pripravila kúpne zmluvy v zmysle súhlasného stanoviska žalovaného s predajom pozemku zo dňa 17.6.2005. Spoločnosť STAVOPROJEKTING a.s. preto listom zo dňa 14.5.2007 požiadala s poukázaním na predošlý súhlas žalovaného s predajom o stanovisko a udelenie pokynu na ďalší postup. Keďže žalovaný na výzvu spoločnosti STAVOPROJEKTING a.s. nereagoval, žalobcovia listom zo dňa

9.7.2007 opätovne oslovili žalovaného a poukázali na existenciu jeho súhlasu s predajom predmetnej nehnuteľnosti. Z toho dôvodu poukázali i na rozporuplné konanie spoločnosti STAVOPROJEKTING a.s., ktorá im oznámila pozastavenie predaja na základe pokynu Magistrátu mesta Košice. Ani na tento list žalovaný do dňa žaloby žiadnym spôsobom nereagoval. Z uvedeného dôvodu preto právny zástupca žalobcov vyzval žalovaného na splnenie zákonnej povinnosti a to na odpredaj pozemku. Z listu žalovaného sa žalobcovia dozvedeli o bezprecedentnom porušení svojich zákonných práv, pretože žalovaný namiesto splnenia svojej zákonnej povinnosti v zmysle ustanovenia § 3 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účelovo odčlenil novým geometrickým plánom z parcely č. XXX/X novú parcelu č. XXX/X . o celkovej výmere 440 m². V súčasnosti vlastne žalovaný po vyhotovení nových geometrických plánov namiesto pôvodnej parcely č. XXX/X o celkovej výmere 1 143 m² vytvoril dve novovytvorené vymerané parcely a to parcelu registra „C“ č. XXX/X. o výmere 703 m² a parcelu č. XXX/X. o celkovej výmere 440 m².

12. Účelovosť konania žalovaného pri vyčlenení novej parcely podľa žalobcov je zrejmá zo skutočností, ktorú žalobcom oznámil a to, že novovytvorenú parcelu plánuje odpredať tretej osobe a to či už verejnou dražbou resp. verejnou obchodnou súťažou. Niet pochyb, že prevodom vlastníckeho práva k parcele č. XXX/X na tretiu osobu by utrpeli na svojich právach žalobcovia nezvratnú ujmu. Navyiac žalovaný sa vo svojom liste absolútne žiadnym spôsobom nezmenil o parcele č. XXX/X.

13. Keďže žalovaný dobrovoľne odmieta splniť svoju zákonnú povinnosť v zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. žalobcovia sa domáhali svojho práva súdnou cestou.

14. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 27.2.2008 žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť a žalobcov zaviazat' k znášaniu trov konania. Poukázal na to, že parcela č. XXX/X v kat. území D. sa nachádza na ulici C. a je evidovaná na Správe katastra Košice, na LV č. XXXXX ako zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 703 m² vo vlastníctve žalovaného v celosti. Od tejto parcely bola odčlenená parcela č. XXX/X o výmere 440 m². Čiastočne ide o zastavanú plochu, na ktorej sa nachádzala toho času už zaniknutá stavba a čiastočne o nádvorie slúžiace bytovému domu na C. a obytného domu na C. Žalovaný poukázal na to, že na mieste samom je vidieť, že na parcele č. XXX/X a parcele č. XXX/X bola umiestnená stavba, na ktorej sa aj toho času nachádza časť čelného múru tohto domu. Na predmetnej parcele sa v zmysle dobových písomných a mapových dokumentov preukázateľne nachádzala zástavba (zachované zvyšky priečelia historického domu zo strany Y.), čo potvrdzuje postoj žalovaného, že nejde o príľahlý pozemok k bytovému domu vo vlastníctve ktorého majú žalobcovia byty a nebytové priestory. Žalovaný ďalej poukázal na to, že v zmysle podmienok územného plánu mesta Košice a regulatív, ktoré určujú aj možné funkčné využitie pozemku, a ktoré potvrdzujú aj stanoviská ÚHA a KPÚ sa môže realizovať lukratívna zástavba t.j. ide o stavebný pozemok. Spor o dotknutý pôvodne zastavaný pozemok nemá žiadny vplyv na riadne využívanie bytov a nebytových priestorov. Z uvedeného vyplýva, že pozemok parcelné č. XXX/X. je stavebným pozemkom a nie je pozemkom príľahlým k bytovému domu, v ktorom majú žalobcovia byty a nebytové priestory.

15. Žalovaný vo vyššie citovanom vyjadrení poukázal aj na to, že zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pripúšťa možnosť vymedziť veľkosť spoluvlastníckeho podielu príľahlého pozemku odchyľne dohodou vlastníka domu s nadobúdateľmi. Teda terajší vlastníci bytov a nebytových priestorov č. XX a XX/S. na C. (žalobcovia) kúpnyimi zmluvami už nadobudli spoluvlastnícke podiely k príslušnému pozemku patriaceho funkčne k domu, v ktorom sa byty nachádzajú. Je potrebné uviesť, že výmeru príľahlého pozemku neurčuje nijaký právny predpis. Výmera pozemku zastavaného domu a príľahlého pozemku sa vyказuje v geometrickom pláne v evidencii nehnuteľností vedenej na príslušnom katastrálnom úrade, kde je zaznamenaná výmera pozemku tvoriaca funkčný celok s bytovým domom podľa parciel. Ani výmeru plochy pozemku zastavanú domom nevymedzuje nijaký právny predpis.

16. Podľa žalovaného sa za príľahlý pozemok považuje taký pozemok, ktorý je určený na spoločné užívanie a slúži výlučne domu, ku ktorému patrí. Sporný pozemok podľa žalovaného nespĺňa podmienku príľahlého pozemku. Parcela č. XXX/X je samostatným pozemkom s výmerou 703 m² a podľa druhu ide o zastavanú plochu a nádvorie. Parcela č. XXX/X. je samostatným pozemkom s výmerou 440 m² a podľa druhu ide o zastavanú plochu a nádvorie. Tieto parcely ani svojou veľkosťou ani svojou funkčnosťou nespĺňajú náležitosti príľahlého pozemku k bytovému domu na C. alebo č. XX/A, keďže netvoria s nimi funkčný celok. Vychádzajúc z uvedeného parcelu č. XXX/X a parcelu XXX/X a najmä ich zastavanú časť toho času už zaniknutým objektom za žiadnych okolností nie je možné považovať za príľahlý pozemok k

stavbám č. XX a XX/A . na C. Časť parcely XXX/X. a parcely XXX/X ako nádvorie tvorí funkčný celok s časťou zastavanej plochy (toho času bez stavby) tejto parcely a nie so spomenutými stavbami. Parcela č. XXX/X o výmere 703 m² a parcela č. XXX/X o výmere 440 m² bola a je stavebným pozemkom. Uznesením mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 264 zo dňa 27.9.2007 bol schválený odpredaj pozemku parcelné č. XXX/X s výmerou 440 m² formou verejnej dražby resp. obchodnej verejnej súťaže.

17. Tunajší súd rozsudkom č.k. 13C/197/2007-766 zo dňa 4.9.2015 vyhovel žalobe v plnom rozsahu a priznal žalobcom náhradu trov konania, a zaviazal žalovaného zaplatiť na účet Okresného súdu Košice I trovy štátu v sume 1 045,99 Eur. Súd dospel k záveru, že oba pozemky parc. č. XXX/X a XXX/X sú príslušnými pozemkami k pozemkom, na ktorých stojí obytný dom na ulici C. a preto majú žalobcovia právo na uzavretie zmluvy o prevode spoluvlastníckych podielov k týmto pozemkom. Súd vyhovel preto návrhu žalobcov a nahradil vôľu za žalovaného ako predávajúceho ku zmluvám o prevode vlastníctva pozemku, ktoré predložili do súdneho spisu žalobcovia. Neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku sú práve tieto zmluvy, kde je uvedená kúpna cena pri jednotlivých kúpnych zmluvách a aj je vymedzená veľkosť spoluvlastníckych podielov jednotlivých žalobcov. Súd pri určovaní, že pri parcelách XXX/X a XXX/X, že sú príslušnými pozemkami vychádzal zo znaleckých posudkov podaných v konaní znalcami Ing. Jozefom Bujňákom a Ing. Jackom. Voči citovanému rozsudku žalovaný podal odvolanie dňa 12.11.2015.

18. O tomto odvolaní rozhodol Krajský súd v Košiciach uznesením č.k. 2Co/48/2016-810 zo dňa 29.3.2017 a to tak, že zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V uznesení odvolací súd uviedol, že zákon o vlastníctve bytov neobsahuje definíciu pojmu príslušný pozemok, preto je potrebné tento pojem vyložiť v súlade s účelom § 18a) ods. 3 Zákona o vlastníctve bytových a nebytových priestorov, ktorého zrejším cieľom je usporiadať vlastnícke práva k pozemkom vo vlastníctve obce, na ktorých bola už pred rokom 1989 vykonaná stavebná činnosť tak, aby bol zosúladený skutočný stav užívania týchto pozemkov v stave spred roku 1989 s právnym stavom teda zabezpečiť to, aby tieto pozemky vlastnili tie osoby, ktoré vlastnia byty v bytových domoch. Z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že predmetné parcely boli pred rokom 1989 prenechané do užívania užívateľom bytového domu v T.. Podľa právnej teórie sa obvykle príslušnou plochou rozumie pozemok, ktorý je pre vlastníka stavby z dôvodu zabezpečenia jej riadneho užívania nevyhnutný, pretože jeho poloha a účel využitia sú neoddeliteľne spojené s touto stavbou. Či určitý pozemok tvorí príslušnú plochu k zastavanému pozemku je potrebné posudzovať v každom konkrétnom prípade. Príslušná plocha nemusí byť vždy len oplotený pozemok. Kritériom príslušného pozemku by mala byť skutočnosť, že svojou plochou a využiteľnosťou je priamo určený na výkon vlastníckych práv ku konkrétnej stavbe, alebo či ide o samostatný pozemok. Predovšetkým by malo ísť o nehnuteľnosti, ktoré tvoria jeden ucelený územný areál. Odvolací súd vytkol súdu prvej inštancie, že pri svojom rozhodnutí, že predmetné parcely sú príslušnými pozemkami k bytovému domu na C. v podstate došiel na základe znaleckého posudku. Znalecký posudok je však len jedným z dôkazných prostriedkov, ktoré má súd k dispozícii. V tomto prípade súd položil znalcom okrem iného otázku ohľadne charakteru predmetných pozemkov, avšak podľa názoru odvolacieho súdu táto otázka nie je otázkou skutkovou, ale otázkou právnou. Znalec môže odpovedať a vyjadrovať sa len ku skutkovým otázkam a nie otázkam právnym. Súd prvej inštancie podľa názoru odvolacieho súdu teda pochybil, ak rozhodol na základe znaleckého dokazovania, pričom dal znalcom otázku právnou a to či predmetné pozemky sú pozemkami príslušnými k predmetnému bytovému domu, kde vlastnia žalobcovia byty. Predmetné pozemky a ich charakter sú uvedené na liste vlastníctva a druh pozemkov je v katastri nehnuteľností v súlade so zákonom vyznačený. Ide teda o právnou otázku tak ako aj o otázku či tieto pozemky možno hodnotiť ako príslušné pozemky k bytovému domu na C.. Odvolací súd uložil súdu prvej inštancie po prípadnom doplnení dokazovania na návrh strán sporu zaoberať sa všetkými relevantnými skutočnosťami a dôkazmi, vyhodnotiť ich, riadiť sa právnym názorom odvolacieho súdu vyjadreným v tomto uznesení a opätovne vo veci rozhodnúť ako aj o nároku strán na náhradu trov konania i o trovách štátu.

19. Súd vykonal dokazovanie, doplnil ho v smere naznačenom v uznesení Krajského súdu v Košiciach a zistil tento skutkový stav.

20. Z výpisu listu vlastníctva č. XXXXX pre okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, katastrálne územie D. bolo súdu preukázané, že žalobca v 1. rade je vlastníkom bytu č. X na prízemí a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v časti 1183/10000-in, žalobkyňa v 2. rade je vlastníčkou bytu č. X na prízemí obytného domu C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastníckeho podielu k pozemku

v časti 1549/10000-in, žalobca v 3. rade je výlučným vlastníkom bytu č. X na 1. poschodí na ulici C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v časti 2140/10000-in, žalobkyňa v 4. rade je výlučnou vlastníčkou bytu č. X na 1. poschodí na C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v časti 1627/10000-in v pomere k celku, žalobca v 5. rade je výlučným vlastníkom bytu č. X na 1. poschodí na C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v časti 1512/10000 v pomere k celku, navrhovateľa v 7. a 8. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi priestoru č. X-X na C. a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v časti 866/10000-in v pomere k celku, žalobca v 6. rade je vlastníkom priestoru č. X-X. na prízemí obytného domu na C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v časti 286/10000-in v pomere k celku a žalobca v 9. rade je výlučným vlastníkom priestoru č. X-X na prízemí obytného domu na C. a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v časti 837/10000-in v pomere k celku.

21. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX pre okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, katastrálne územie D. súd zistil, že žalobca v 11. rade a žalobkyňa v 12. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi podkrovia byt č. X na ulici C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v časti 1531/10000-in v pomere k celku a okrem toho sú aj vlastníkmi bytu č. X na 1. poschodí na C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v časti 459/10000-in v pomere k celku, žalobkyne v 13. a 14. rade sú podielovými vlastníčkami bytu č. X na 1. poschodí na ulici C., každá z nich v 1/2-ici a v podiele priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v pomere 806/10000-in každá z nich v 1/2-ici, žalobkyňa v 15. rade je výlučnou vlastníčkou bytu č. X na podkroví na ulici C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v časti 1003/10000-in v pomere k celku, žalobca v 16. rade a navrhovateľka v 17. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. X - mezanín na ulici C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v časti 1931/10000-in v pomere k celku. Žalobca v 18. rade je výlučným vlastníkom bytu č. X na 1. poschodí na ulici C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v časti 626/10000-in v pomere k celku. Žalobkyňa v 19. rade je výlučnou vlastníčkou priestoru č. XX-NPX na prízemí na ulici C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v časti 432/10000-in v pomere k celku. Žalobca v 20. rade je výlučným vlastníkom priestoru č. XX-NPX na prízemí na ulici C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v časti 561/10000-in a zároveň je výlučným vlastníkom priestoru č. XX-NPX na prízemí na ulici C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v časti 493/10000-in v pomere k celku. Žalobca v 21. rade je výlučným vlastníkom bytu č. X na 1. poschodí na ulici C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v časti 727/10000-in v pomere k celku a žalobca v 22. rade je výlučným vlastníkom priestoru č. XX-NPX na prízemí na ulici C. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v časti 373/10000-in v pomere k celku.

22. Z oboch vyššie citovaných listov vlastníctva bolo ďalej súdu preukázané, že obytný dom na ulici C., má súpisné č. XXX a je postavený na parcele č. XXX/X a zároveň súpisné číslo XXX a je postavený na parcelách č. XXX/X. a č. XXX.

23. Z výpisu listu vlastníctva XXXXX pre okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, katastrálne územie D. súd zistil, že parcela registra „C“ parcelné č. XXX/X o výmere 440 m² - zastavané plochy a nádvoria a parcela registra „C“ parcelné č. XXX/X o výmere 703 m² - zastavané plochy a nádvoria sú vo výlučnom vlastníctve žalovaného - Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice.

24. Zo žiadosti o odkúpenie dvora na C. predloženej žalobcami súd zistil, že žalobcovia požiadali žalovaného dňa 25.10.2004 o odkúpenie dvora na C., pričom poukázali na stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Košiciach, ktorý kvalifikuje tento dvor ako neprechodový. Poukázali na to, že o tento dvor sa výlučne starajú a finančne prispievajú. Z odpovede na tento list žalovaného zo dňa

1.12.2004 bolo nesporné, že žalovaný oznámil vlastníkom bytov a nebytových priestorov, že je možné odpredať dvor vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome. Poukázal žalovaný v tomto liste na to, že pokiaľ by mesto Košice schválilo odpredaj príslušného pozemku - dvora v prospech vlastníkov, tento by bol realizovaný vo veľkosti podielov prináležiacich k bytom a nebytovým priestorom každého vlastníka.

25. Z listu žalovaného zo dňa 17.6.2005 adresovaného žalobcom bolo súdu preukázané, že žalovaný im oznámil, že mesto Košice sa rozhodlo odpredať dvor vlastníkom bytov a nebytových priestorov, pričom tento odpredaj príslušného pozemku bude realizovaný v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. to znamená vo veľkosti podielov prináležiacich k bytom a nebytovým priestorom každého vlastníka. Kúpnu cenu žalovaný určil za 1m² 200 Sk. Zároveň vlastníkom bytov a nebytových priestorov (žalobcom) oznámil, že zmluvy o prevode vlastníctva príslušného pozemku bude vyhotovovať mandatár mesta Košice a to firma STAVOPROJEKTING, a.s. Košice. Tiež im oznámil, že ak sa rozhodnú odkúpiť príslušiacu časť dvora je potrebné podať písomnú žiadosť o odkúpenie.

26. Žalobcovia požiadali STAVOPROJEKTING v Košiciach o spracovanie kúpnych zmlúv s cenou 200 Sk za 1 m². Tieto kúpne zmluvy mali byť pre jednotlivých žalobcov určené s veľkosťou ich spoluvlastníckych podielov na parcele XXX/X, ktorá mala pôvodne výmeru 1 143 m².

27. STAVOPROJEKTING písomne informoval dňa 14.5.2007 odporcu, že navrhovatelia mu oznámili súhlasné stanovisko mesta Košice s odkúpením dvora na C. a preto žiadal stanovisko Magistrátu mesta Košice k odpredaju predmetného dvora.

28. Žalobcovia predložili súdu žiadosť o písomné vyjadrenie zo dňa 9.7.2007 adresovanú žalovanému, v ktorom ho žiadali ako vlastníka dvora o informáciu či je pravdou, že sa chystá protizákonný odpredaj časti pozemku parcelné č. XXX/X inému majiteľovi, pretože boli svedkami ako geodeti vymeriavajú časť tohto pozemku. Poukázali na to, že STAVOPROJEKTING, a.s. nedisponuje relevantnými informáciami ohľadom pozastavenia odpredaja pozemku parcelné č. XXX/X žalobcom, ktorý im zároveň aj uviedol, že nedisponuje objednávkou zo strany žalovaného o vypracovanie kúpnych zmlúv. Preto v závere tohto písomného vyjadrenia požiadali žalovaného o odpredaj príslušného pozemku XXX/X za podmienok, ktoré odporca určil v roku 2005.

29. Z písomnej výzvy na splnenie zákonnej povinnosti zo dňa 24.8.2007 bolo súdu preukázané, že žalobcovia prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyzvali žalovaného na odkúpenie pozemku parcelné č. XXX/X a aj novej parcely XXX/X vytvorenej z parcely XXX/X podľa zákona č. 182/1993Z.z. a to konkrétne podľa jeho ustanovenia § 23 ods. 1.

30. Žalovaný písomne odpovedal právnenému zástupcovi žalobcov dňa 6.9.2007, ktorému oznámil, že pozemky parcelné č. XXX/X a XXX/X nie je možné považovať za príslušné pozemky k obytnému domu na C.. Zároveň žalovaný oznámil žalobcom, že sa ako výlučný vlastník uvedenej nehnuteľnosti rozhodol geometrickým plánom odčleniť časť parcely XXX/X na novovytvorenú parcelu XXX/X a po zvážení možnosti jej využitia túto odpredať tretej osobe dražbou respektíve obchodnou verejnou dražbou kde nie je vylúčená aj účasť vlastníkov bytov a nebytových priestorov (žalobcov).

31. Žalobcovia spolu so žalobou podali návrh na vydanie predbežného opatrenia, ktorým žiadali, aby súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa konania spočívajúceho v predaji, darovaní, prenajatí, vypožičaní, zámene, založení, zriadení vecného bremena, teda zdržať sa akéhokoľvek disponovania s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v katastrálnom území D., obec Košice - Staré mesto, okres Košice I zapísanými na LV č. XXXXX ako parcela č. XXX/X o výmere 703 m² a parcela XXX/X. o výmere 440 m² do právoplatného skončenia konania o určenie povinnosti previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na žalobcov vedeného na tunajšom súde pod spis. zn. 13C/197/2007.

32. Uznesením č.k. 13C/197/2007-41 zo dňa 24.10.2007 súd vyhovel návrhu žalobcov a vydal predbežné opatrenie v znení navrhnutom žalobcami. Uvedené predbežné opatrenie nadobudlo právoplatnosť dňa 21.1.2008 v spojení s uznesením Krajského súdu v Košiciach č.k. 5Co/318/2007-59 zo dňa 6.12.2007.

33. Žalovaný na preukázanie svojich tvrdení predložil súdu odborné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Košiciach zo dňa 15.7.2004, ktorý dal stanovisko k historickému vývoju dvora parcelné č. XXX/

X v pôvodnej výmere 1 143 m². Z tohto odborného stanoviska súd zistil, že tento správny orgán vyslovil názor, že tradičná priechodnosť dvora by mala byť zachovaná. S ohľadom na funkciu bývania, ktorá sa v súčasnosti javí ako prioritná a je v stave ohrozenia s vzrastajúcou expanziou obchodu a služieb, je dôležitý najmä spôsob prevádzkovania vstupnej brány (časové obmedzenie a zamedzenie vstupu nepovolaných osôb v nočných hodinách a pod.) ako aj vhodné využitie plochy dvora. Komunikačný priestor dvora bol v minulosti využívaný na privátne, respektíve poloprívátne účely. Historické mapy nepopisujú tento priestor v žiadnej vývojovej etape ako verejnú ulicu, námestie alebo iný verejný priestor. Intenzívny peší alebo dopravný pohyb by mohol znamenať ohrozenie funkcie bývania a to najmä stratou kludovej zóny, ktorá je nevyhnutnou podmienkou pre obytný komfort.

34. Zo stanoviska Útvaru hlavného architekta mesta Košice zo dňa 30.8.2004 adresovaného žalobcom súd zistil, že Útvar hlavného architekta mesta Košice nemal námietky k odpredaju dvorovej časti pozemku parcelné č. XXX/X pre vlastníkov bytov na C.

35. Na pojednávaní dňa 9.11.2009 žalovaný navrhol, aby sa k charakteru pozemkov parcelné č. XXX/X a XXX/X vyjadril znalec, ktorý by uviedol, či tieto pozemky majú charakter stavebných pozemkov alebo príľahlých pozemkov k pozemku, na ktorom je postavený bytový dom na C.

36. Súd uznesením č.k. 13C/197/2007-223 zo dňa 22.3.2010 nariadil znalecké dokazovanie znalcom z odboru Geodézia a kartografia, odvetvie Geodézia a vypracovaním znaleckého posudku poveril znalca Ing. Jozefa Bujňáka. Úlohou znalca bolo zodpovedať na otázky:

1) určiť charakter pozemkov parcelné č. XXX/X a XXX/X v kat. území D. zapísaných na LV č. XXXXX;

2) určiť či tieto pozemky sú príľahlými pozemkami k pozemkom parcelné č. XXX/X a parcele č. XXX/X vo vyššie uvedenom katastrálnom území, ktorých stojí obytný dom súp. č. XXX a súp. č. XXX na ulici C.

37. Z tohto znaleckého posudku súd zistil, že budova na C. má vstup do bytových a nebytových priestorov z ulici C. Druhý vstup do bytových a nebytových priestorov je možný z Y.. Parcela č. XXX/X predstavuje dvor a príjazdovú cestu z Y. ulice. V bezprostrednej blízkosti bytového domu je ohradený priestor a predstavuje drobnú stavbu a to z kovového oplotenia. Na časti parcely č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 424 m² sú postavené dva plastové kontajnery, avšak prevažná časť pozemku predstavuje opustenú plochu porastenú krovím. Parcela č. XXX/X predstavuje priestor bývalej stavby zbúrananej v 70. rokoch a parcela č. XXX/X predstavuje dvor slúžiaci ako prístup tak k domu na parcele č. XXX ako aj k pôvodnému domu na parcele č. XXX/X.. Parcela č. XXX/X v minulosti predstavovala priestor pod stavbou, ktorá bola väčšia ako jej existujúca stavba na parcele č. XXX. Parcela č. XXX/X v súčasnom období predstavuje dvor a súčasne slúži na prístup k tomu na parcele č. XXX/X a č. XXX. Historicky táto časť slúžila ako dvor a prístup aj k pôvodnému domu na parcele č. XXX/X.

38. Žalobcovia mali výhrady k tomuto znaleckému posudku a predložili súdu ako listinný dôkaz znalecký posudok č. 2/2012 vypracovaný Ing. Miroslavom Mihálikom, ktorý ho vypracoval na základe objednávky žalobcov. Z tohto súkromného znaleckého posudku súd zistil, že znalec poukázal, že parcela č. XXX/X a parcela č. XXX/X sú zastavané plochy a nádvoria, sú charakterizované druhom chránenej nehnuteľnosti a spôsobom využitia sú charakterizované ako pozemok, na ktorom je dvor. Obidve parcely podľa znalca predstavujú dôležitú súčasť pre bývanie, kde cieľom pre vlastníka bytov a nebytových priestorov je vytvoriť harmonické prostredie podľa možnosti čo najmenej ovplyvnené vonkajšími vplyvmi. Menovaný znalec uviedol, že priestor pred obytnými domami č. XXX a XXX (C.) je oplotený provizórnou bránou z ulice Y. a múrom stavbou na parcele č. XXX, pokračuje múrom až k domu súp. č. XXX, ktorý je postavený na parcele č. XXX/X, pokračuje v stavbe súp. č. XXX, ktorá je postavená na parcele č. XXX/X a parcele č. XXX. Táto plocha predstavuje dvor a záhradku, na ktorej sú uložené aj inžinierske siete z citovaných obytných domov. Ďalej znalec uviedol, že parcela č. XXX/X tvorí prístupovú cestu, časť na parkovanie a dvor. Parcela č. XXX/X, ktorá bola odčlenená z parcely č. XXX/X. tvorí časť prístupu a záhradky. Historicky obe parcely XXX/X a časť parcely XXX/X tvorili dvor a nádvorie. Časť parcely č. XXX/X tvorila plochu pod hospodárskymi stavbami ako súčasť stavu KN a pôvodného stavu. Súčasná parcela č. XXX/X vznikla ako dvor až v roku 2007 na základe listu Magistrátu mesta Košice č. S. zo dňa 17.6.2005 na základe geometrického plánu. Vzhľadom k odlišným záverom znalcom Ing. Bujňáka a Ing. Miroslava Mihálika súd nariadil kontrolné znalecké dokazovanie uznesením č.k. 13C/197/2007-504 zo dňa 24.6.2013.

39. Úlohou znalca bolo zodpovedať na otázky:

1) určiť charakter pozemkov parcelné č. XXX/X a parcely č. XXX/X,

2) určiť či tieto pozemky sú príslušnými pozemkami k pozemkom parcelné č. XXX/X a XXX/X, na ktorých stojí obytný dom súpisné č. XXX a XXX na C. a

3) vyjadriť sa k správnosti záverov znaleckého posudku vypracovaného Ing. Jozefom Bujňákom a vyjadriť sa aj k znaleckému posudku Ing. Miroslava Mihálika.

40. Menovaný znalec vo svojom znaleckom posudku č. 9/2013 uviedol, že charakter pozemku parcelné č. XXX/X a XXX/X určujú údaje podľa § 9 vyhlášky č. 461/2009 a to druh pozemku a kód druhu pozemku a druh chránenej nehnuteľnosti a kód druhu chránenej nehnuteľnosti. Charakter pozemku parcelné č. XXX/X je:

- druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie s kódom 13

- účel alebo spôsob využitia nehnuteľnosti - pozemok, na ktorom je dvor s kódom 18.

Charakter pozemku parcelné č. XXX/X je:

- druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie s kódom 13

- účel alebo spôsob využitia nehnuteľnosti - pozemok, na ktorom je dvor s kódom 18.

41. Parcela č. XXX/X vznikla odčlenením z parcely XXX/X geometrickým plánom č. 046/2007 vyhotovený firmou GEDETING, s.r.o. úradne overený dňa 28.5.2007 pod č. 486/07. Ide o susedné pozemky so spoločnou hranicou. Historicky tvorili parcely č. XXX/X aj parcela č. XXX/X jeden celok a ich poloha zodpovedala spoločnému dvoru mpč. 3143 a súčasne svojou polohou zasahujú do pôvodnej mpč. 3142, tak ako to vidno na obrázkoch, ktoré tvoria súčasť znaleckého posudku. Parcely č. XXX/X a parcela č. XXX/X sú zapísané na LV č. XXXXX, katastrálne územie D..

42. Znalec v závere svojho znaleckého posudku uviedol, že na základe rekognoskácie v teréne, ohliadky predmetných parciel a šetrenia na katastrálnom odbore Okresného úradu Košice svoje výsledky porovnal so znaleckým posudkom Ing. Bujňáka a Ing. Mihálika. Na základe uvedeného došiel k záveru, ktorý je identický so záverom znaleckého posudku znalca Ing. Miroslava Mihálika a zároveň vyslovil tento znalec nesúhlas so závermi Ing. Jozefa Bujňáka.

43. Vzhľadom na výsledky znaleckého dokazovania žalobcovia predložili súdu návrhy zmlúv o prevode vlastníctva pozemkov, kde mal súd nahradiť vôľu za žalovaného pri predaji jednotlivých spoluvlastníckych podielov na pozemkoch parcelné č. XXX/X a pozemkoch parcelné č. XXX/X.

44. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov uzavretou medzi predávajúcim Mesto Košice a kupujúcim C. súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu pozemku parcelné č. XXX/X vo veľkosti podielu 532/10000-in a pozemku parcelné č. XXX/X vo veľkosti 532/10000-in. Kúpna cena bola určená vo výške 403,56 Eur, ktorú kupujúci má zaplatiť predávajúcemu do 5 dní po vykonaní zápisu kupujúceho do katastra nehnuteľností ako vlastníka nehnuteľnosti uvedených v tejto zmluve.

45. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim Mesto Košice a kupujúcou I. (žalobkyňa v 2. rade) súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príslušných pozemkoch parcelné č. XXX/X a parcelné č. XXX/X. vo veľkosti podielu 696/10000-in k celku, kúpna cena je určená vo výške 26,62 Eur.

46. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcim W. (žalobca v 3. rade) súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príslušných pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 962/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 730,30 Eur.

47. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcou R. (žalobkyňa v 4. rade) súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príslušných pozemkoch parcelné č. XXX/X. a XXX/X vo veľkosti podielu 731/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 554,97 Eur.

48. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcim D. (žalobca v 5. rade) súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príslušných pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 680/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 515,86 Eur.

49. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcou W. a W. (žalobcovia v 7. a 8. rade) súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 390/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 295,54 Eur.

50. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcim W. (žalobca v 6. rade) súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 129/10000-in a vo veľkosti podielu 129/10000-in v pomere k celku, v pomere k celku, kúpna cena je 97,54 Eur.

51. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcim spoločnosťou HBJO, s.r.o., Košice, Mäsiarska 32, súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 376/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 285,44 Eur.

52. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcimi W. (žalobcovia v 11. a 12. rade) súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X. vo veľkosti podielu 843/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 639,51 Eur.

53. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcou G. (žalobkyňa v 15. rade) súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 552/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 418,99 Eur.

54. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcou C. súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 578/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 438,84 Eur.

55. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcim O. súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 345/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 257,24 Eur.

56. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcimi W. (žalobcovia v 11. a 12. rade) súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 253/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 191,78 Eur.

57. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcim C. (žalobca v 21. rade) súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 400/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 303,54 Eur.

58. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcimi D. súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 436/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 336,59 Eur.

59. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcim spoločnosťou M&K PROJEKT BUILDING s.r.o. so sídlom Opatovská cesta 10, Košice, súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 202/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je dohodnutá vo výške 153,28 Eur.

60. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcou W. (žalobkyňa v 19. rade) súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 242/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 183,34 Eur.

61. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcim C. (žalobca v 20. rade) súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 309/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 234,30 Eur.

62. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcimi R. súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X. vo veľkosti podielu 1062/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 806,35 Eur.

63. Zo zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov medzi predávajúcim mestom Košice a kupujúcim C. (žalobca v 20. rade) súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahých pozemkoch parcelné č. XXX/X a XXX/X vo veľkosti podielu 271/10000-in v pomere k celku, kúpna cena je 205,71 Eur.

64. K otázke užívania pozemkov parc.č. XXX/X a XXX/X právny zástupca žalobcov na pojednávaní dňa 13.7.2018 uviedol, že parcela XXX/X, ktorá bola predtým v celosti vo výmere 1 143 m² vždy a výhradne slúžila nájomcom prípadne vlastníkom bytov a nebytových priestorov na ulici C., teda žalobcom a resp. ich právnym predchodcom. Ide o uzavretý dvor, ktorý využívajú iba títo vlastníci bytov a nebytových priestorov, pričom z ulice C. sa vchádza do predmetného bytového domu podchodom a zo strany Y. je postavená veľká brána, ktorá je uzavretá. Podchod na C. je uzavretý na kľúč a rovnako je uzavreté na kľúč aj oplotenie zo strany Y. ulici, pričom kľúč od tejto veľkej brány majú len vlastníci bytov a nebytových priestorov na C. 65. Žalovaný poukázal, že toto tvrdenie nie je pravdivé, pretože žalobcovia užívali len parcelu XXX/X. nikdy neužívali pozemok XXX/X, pretože je to miesto pôvodnej stavby, čiže zvyšky pôvodnej stavby.

66. Žalobcovia poukázali na to, že vzhľadom na charakter oboch pozemkov parcelné č. XXX/X a XXX/X, účel ich využitia a skutočnosť, že sú uzavreté a nepriechodné boli vždy výlučne užívané vlastníkmi bytov a nebytových priestorov na C.

67. Žalovaný v závere dokazovania vyjadril súhlas, že parcela XXX/X je síce príľahým pozemkom k domu na C., ale podľa neho je aj príľahým pozemkom k parcele č. XXX/X. Parcela č. XXX/X je stavebným pozemkom, je vo vlastníctve žalovaného a nikdy nikomu neslúžila len mestu Košice, teda žalovanému.

68. Súd takto zistený skutkový stav posúdil podľa nasledujúcich právnych predpisov.

69. Podľa ustanovenia § 1 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Zb. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

70. Podľa ustanovenia § 2 ods. 6 citovaného zákona, spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len príslušenstvo) sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len príľahý pozemok).

71. Podľa ustanovenia § 13 ods. 1 citovaného zákona, s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené vlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

72. Podľa ustanovenia § 17 ods. 1 citovaného zákona, cena bytu, nebytového priestoru alebo ateliéru v dome, cena príslušenstva, cena pozemku zastavaného domom a cena pozemku sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho.

73. Podľa ustanovenia § 23 ods. 1 citovaného zákona, s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príľahom pozemku.

74. V konaní bolo nesporné, že žalobcovia v 1. až 22. rade sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na C., ktorí požiadali žalovaného o prevod príľahlého pozemku parcelné č. XXX/X o pôvodnej výmere 1 143 m² do svojho spoluvlastníctva, pričom ich spoluvlastnícke podiely mali byť určené v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. a to podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v tomto dome. Po doručení žiadosti o odkúpenie bytu od žalobcov resp. ich právnych predchodcov žalovaný súhlasil s predajom príľahlého pozemku parcelné č. XXX/X, dal vypracovať obchodnej spoločnosti STAVOPROJEKTING a.s. Košice aj zmluvy o prevode pozemku s podielmi jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na tomto pozemku. Žalovaný následne rozčlenil pozemok parc.č. XXX/X na pozemky parcelné č. XXX/X o výmere 703 m² a parcelné č. XXX/X o výmere 440 m². O pozemku parc.č. XXX/X tvrdil žalovaný v konaní, že má charakter stavebného pozemku, avšak z listu vlastníctva súd zistil, že tento pozemok je zapísaný v evidencii nehnuteľnosti ako zastavaná plocha a dvor. Po rozčlenení pôvodného pozemku XXX/X na dva pozemky, žalovaný odmietol predaj predmetných pozemkov žalobcom ako pozemku príľahlého k bytovému domu, v ktorom majú byty a nebytové priestory žalobcovia.

75. Súd poukazuje na to, že sám žalovaný vo svojej písomnej odpovedi žalobcom zo dňa 17.6.2005 označil pozemok parcelné číslo XXX/X v pôvodnej výmere 1 143 m² ako príľahlý pozemok ku domu, v ktorom žalobcovia vlastnia byty a nebytové priestory, oznámil im, že súhlasí s predajom tohto pozemku za cenu 200 Sk za 1 m² v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. Následne však tento pozemok parcelné č. XXX/X účelovo rozčlenil na dva pozemky a zmenil svoj postoj k odpredaju týchto pozemkov žalobcom z dôvodu toho, že podľa žalovaného nejde o príľahlé pozemky k bytovému domu, v ktorom bývajú žalobcovia.

76. V tomto konaní žalovaného možno vidieť konanie v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 Občianskeho zákonníka.

77. Súd uvádza, že súdom ustanovení znalci popísali, že pozemok parcelné č. XXX/X a XXX/X slúži výhradne žalobcom ako prístupová cesta a dvor k ich bytovému domu.

78. Žalovaný súdu doposiaľ nepredložil súdu rozhodnutie o zmene účelu pozemku XXX/X, keďže tvrdil, že ide o stavebný pozemok hoci ako stavebný pozemok parcela č. XXX/X dodnes nie je zapísaná v katastri nehnuteľnosti / je uvedený ako zastavané plochy a nádvoria/.

79. Z uvedených dôvodov má súd za to, pozemky parc. č. XXX/X a XXX/X sú príľahlými pozemkami k domu, v ktorom žalobcovia vlastnia byty a nebytové priestory, preto žalobe vyhovel a nahradil vôľu za žalovaného k uzavretiu jednotlivých kúpnych zmlúv, pričom veľkosť spoluvlastníckych podielov žalobcov a kúpna cena za tieto pozemky sú uvedené v jednotlivých kúpnych zmluvách, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto rozsudku.

80. O trovách konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

81. V danom prípade súd vyhovel žalobe. Žalobcovia sú preto úspešní vo výške 100 % a v takejto výške im priznal právo na náhradu trov konania proti žalovanému.

82. O trovách štátu súd rozhodol podľa čl. 4 CSP, podľa ktorého ak sa právna vec nedá prejednať a rozhodnúť na základe výslovného ustanovenia tohto zákona, právna vec sa posúdi podľa tohto alebo iného zákona, ktoré upravuje právnu vec čo do obsahu a účelu najbližšiu posudzovanú právnej veci. Ak takého ustanovenia niet, súd prejedná a rozhodne právnu vec podľa normy, ktorú by zvolil ak by bol sám zákonodarcom a to s prihliadnutím na princípy všeobecnej spravodlivosti a princípy, na ktorých spočíva tento zákon, tak, aby výsledkom bolo rozumné usporiadanie procesných vzťahov zohľadňujúce stav a poznatky právnej vedy a ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít.

83. V čase účinnosti Občianskeho súdneho poriadku upravoval trovy štátu § 148 ods. 1, podľa ktorého štát má podľa výsledkov konania proti účastníkom právo na náhradu trov konania, ktoré platil.

84. V danom prípade trovy štátu vznikli vyplatením znalečného Ing. Bujňáka v sume 368,71 Eur a znalcovi Ing. Jackovi v sume 735,66 Eur, teda spolu v sume 1 104,37 Eur.

85. Tieto trovy je povinný zaplatiť na účet Okresného súdu Košice I žalovaný ako neúspešná strana sporu.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd Košice I.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§127 ods. 1 CSP) 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) [§ 363 CSP].

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 CSP 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.