

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 7Co/127/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1314218649  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 11. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Harvancová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1314218649.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Harvancovej a členov senátu Mgr. Adely Unčovskej a JUDr. Michaely Frimmelovej, v právnej veci žalobcov: X/ Š. V., K.. XX.XX.XXXX, bytom D. Č.. X, W., X/ B. V., K.. XX.XX.XXXX, bytom D. Č.. X, W., zastúpení: I. U. V., W..Y..R.., so sídlom Y. Č.. X, O., IČO: XX XXX XXX, proti žalovaným: X/ O.. Š. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. Č.. X U., W., X/ Q.. Q. V., K.. XX.XX.XXXX, bytom S. Č.. XX, W., zastúpená Y. W..Y..R.., U. S. W. W. Y. Č.. XX, O., IČO: XX XXX XXX, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, na odvolanie žalovanej 2/ proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III zo dňa 30.09.2019, č.k. 14C/229/2014-401, takto

### rozhodol:

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

II. Žalobcom 1/ a 2/ sa priznáva proti žalovanej 2/ nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozhodnutím súd prvej inštancie určil, že žalobcovia 1/ a 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. X nachádzajúceho sa na X. poschodí rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami so súpisným číslom XXXX na D. T. B. W., vchod č. X, ktorý je postavený na pozemku s parcelným č. XXXX/X v kat. úz. W., spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto rodinného domu o veľkosti XXXXX/XXXXX (výrok I) a žalobcom 1/ a 2/ priznal proti žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu (výrok II).

2. Rozhodnutie právne zdôvodnil ust. § 34, § 118 ods. 1,2, § 119 ods. 1,2, § 132 ods. 1,2, § 133 ods. 2, § 135a, § 588, § 628 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), §2 ods. 1, § 4 ods. 1 písm. b), § 5 ods. 1, § 21 ods. 2, § 22 ods. 1,2, § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“). Vecne rozhodnutie zdôvodnil tým, že mal v konaní osvedčený naliehavý právny záujem žalobcov na nimi požadovanom určení, nakoľko do meritórneho rozhodnutia súdu je nepochybné, že žalobcovia podľa listu vlastníctva nie sú legitímnymi vlastníkmi oboch bytových jednotiek predmetného rodinného domu, a jediný spôsob, akým možno dosiahnuť nimi požadovaný právny stav, a teda, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi celého rodinného domu (bytu č. 1 i bytu č. 2), predstavuje určovací žaloba ako procesnoprávny prostriedok spôsobilý zvrátiť žalobcami namietaný aktuálny právny stav k predmetnej nehnuteľnosti. Pokiaľ išlo o originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k nadstavbe, resp. bytu č. 2 v rodinnom dome, uviedol, že pre posúdenie originarity vlastníctva k určitej veci nebolo právne významné, od ktorého momentu je vec (v danom prípade nehnuteľná vec) považovaná v zmysle legálnej definície za byt. Zásadnou bola skutočnosť, že nadstavba podkrovia rodinného domu, ktorá bola až titulom inominátnej zmluvy zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX ako byt č. X, mala status veci ako predmetu občianskoprávných vzťahov už jej samotným zhotovením - t.z. vytvorením nezávisle

od toho, kedy nadobudla status bytu. V konaní bolo preukázané a zároveň nesporné, že nadstavba podkrovia bola dokončená do obývatelného štádia už v roku 2002, t.j. v období sobáša žalovaných a jej hlavná výstavba prebiehala od roku 1997, t.j. v období, keď sa žalovaní navzájom ani nepoznali, z uvedeného vyvodil, že výstavbu nadstavby podkrovia realizovali žalobcovia, s ktorými žil v spoločnej domácnosti ich syn - žalovaný 1/. Rovnako z výpovede matky žalovanej 2/ vyplynulo, že keď prvýkrát sa ocitla v dome žalobcov (ešte pred sobášom žalovaných, t. j. obdobie rokov 2001 - 2002) nadstavba ležala už v štádiu obvodových múrov, strechy a osadených okien. Na základe uvedeného súd ustálil, že žalobcovia ako pôvodní vlastníci rodinného domu bez nadstavby podkrovia, sa stali i pôvodnými (originárnymi) vlastníkami nadstavby podkrovia na rodinnom dome. I keď z niektorých právnych úkonov uskutočnených žalobcami i žalovaným 1/ (zo žiadosti žalovaného 1/ o vydanie stavebného povolenia, z dohody o zabezpečení nadstavby rodinného domu) vyplývalo, že žalobcovia mali záujem vybudovať nadstavbu podkrovia rodinného domu pre svojho syna (žalovaného 1/), žalobcovia počas výstavby nepodnikli právne kroky vo forme zmluvy o nadstavbe a ani po postavení nadstavby nere realizovali právne kroky v podobe scudzovacej zmluvy (darovacej, kúpnej alebo inej zmluvy), ktorou by previedli svoje vlastníctvo k nadstavbe na svojho syna. Na základe takto ustálených skutočností súd prvej inštancie dospel k záveru, že po vybudovaní nadstavby podkrovia sa vlastníkami tejto nehnuteľnej veci stali žalobcovia, pretože túto nehnuteľnosť vytvorili a zhotovili ju na hlavnej veci (rodinnom dome), ktorej boli vlastníkami, a tak nadstavba podkrovia na rodinnom dome predstavuje prírastok veci v zmysle ust. § 135a Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie sa nestotožnil ani s argumentáciou žalovanej 2/, že Inominátnu zmluvu možno považovať za ekvivalent zmluvy o nadstavbe s tým, že do kolaudácie nemožno hovoriť o byte ako takom. Poukázal na to, že zmluva o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu predstavuje právny úkon, ktorým sa usporadúvajú vzťahy medzi vlastníkami domu a stavebníkom (stavebníkmi) počas reálnej výstavby, teda počas obdobia, keď fakticky výstavba prebieha a sú na ňu vynakladané finančné prostriedky. I keď ust. zákona č. 182/1993 Z.z. bolo potrebné aplikovať len primerane, pretože v danom prípade nejde o bytový dom podľa § 2 ods. 2 citovaného zákona, ale rodinný dom, mal za náležité a žiaduce uplatňovať ustanovenia citovaného zákona, najmä išlo o konkrétne typy zmlúv, s ktorými bolo nutné komparovať medzi stranami uzatvorenú Inominátnu zmluvu. Zohľadnil najmä skutočnosť, že v Inominátna zmluva neobsahuje hlavný predmet, ktorý by mala zmluva o nadstavbe obligatórne obsahovať, a to vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri výstavbe alebo nadstavbe domu. Pričom ako nedôvodnú vyhodnotil námietku žalovanej 2/, že inominátna zmluva bola uzatváraná až tri roky po kolaudácii len za účelom vkladu, preto nebolo dôvodným, aby obsahovala vyššie uvedené náležitosti. Mal za to, že originárne vlastníctvo žalobcov, ktoré nadobudli prírastkom veci nemožno znegovať originárnym spôsobom nadobudnutia vlastníctva žalovaných titulom neskôr vydaného kolaudačného rozhodnutia. Kolaudačné rozhodnutie stavebného úradu nemožno považovať za žiadny zo zákonných spôsobov - právnych titulov nadobúdania vlastníctva k veci. Jedná sa len o administratívno právny akt správneho orgánu, ktorý nie je spôsobilý bez ďalšieho konštituovať vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Preskúmaním obsahu Inominátnej zmluvy nemal súd za preukázanú ani dôvodnosť argumentácie žalovanej 2/, že žalovaní v danom prípade nadobudli byt derivatívnym spôsobom. Inominátna zmluva zo dňa 11.03.2008 neobsahuje základné všeobecné náležitosti vyžadované ustanovením § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., ktoré odkazuje na ustanovenie § 43 a nasl. a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, t.j. všeobecnú právnu úpravu o zmluvách a všeobecnú právnu úpravu kúpnej zmluvy. Na základe Inominátnej zmluvy strany uzatvorili medzi sebou výlučne dohodu o zosúladení užívania predmetného rodinného domu so stavebným povolením a s kolaudačným rozhodnutím, ktorým bolo povolené užívanie rodinného domu s dvomi samostatnými bytovými jednotkami a v uvedenej Inominátnej zmluve špecifikovali tieto dve samostatné bytové jednotky nachádzajúce sa v rodinnom dome, deklarujúc, že do bezpodielového spoluvlastníctva vlastníkov č. 1 (žalobcov) pripadá bytová jednotka č. X nachádzajúca sa na prvom podzemnom a prvom nadzemnom podlaží a do bezpodielového spoluvlastníctva vlastníkov č. 2 (žalovaných) pripadá samostatná bytová jednotka č. 2 na druhom nadzemnom podlaží. Na základe takto zisteného obsahu Inominátnej zmluvy súd konštatoval, že Inominátna zmluva nespĺňa náležitosti žiadnej scudzovacej zmluvy, nakoľko z nej nie je zrejmé, ktorý subjekt je prevádzateľom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (scudziteľ) a ktorý subjekt sa má stať nadobúdateľom nehnuteľnosti. Predstavuje len deklaráciu - vyhlásenie, ktoré konštatuje existenciu určitého hmotnoprávneho stavu, a teda fakticky nahrádza (supluje) rozhodnutie správneho orgánu o povolení vkladu. Mal za to, že predmetnú Inominátnu zmluvu nemožno považovať za zmluvu o prevode nehnuteľnosti, nakoľko v nej absentuje prejav vôle žalobcov previesť vlastníckeho práva k nadstavbe rodinného na žalovaných a prejav vôle žalovaných prijať nehnuteľnosť do svojho vlastníctva a zaplatiť zaň dohodnutú cenu. Nestotožnil sa tak s názorom žalovanej 2/, že je potrebné prioritovať skutočnú vôľu účastníkov zmluvy pred formálnym prejavom tejto vôle. Zhrnul, že Inominátna

zmluva nie je právne účinnou zmluvou, ktorá by bola právnym úkonom spôsobilým k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú (§ 34 Občianskeho zákonníka), preto absenciou základných náležitostí zmluvy o prevode nehnuteľnosti nie je možné zastierať argumentáciou o prílišnom formalizme vo vzťahu k zneniu zmluvy. V súvislosti s námietkou žalovanej 2/, že Inominátna zmluva predstavovala zmluvu o bezodplatnom prevode nehnuteľnosti, a teda možno uvažovať o darovaní zo strany žalobcov, súd vychádzajúc z právnej úpravy darovacej zmluvy ako osobitného zmluvného typu vyhodnotil i túto námietku žalovanej 2/ ako nedôvodnú. Predmetná Inominátna zmluva však zákonom vyžadovanému imanentnému obsahu darovacej zmluvy nezodpovedala, absentuje v nej skutočná vôľa strán smerujúca k vzniku povinnosti niektorej zo strán bezodplatne previesť vlastnícke právo k bytu na druhú stranu a tomu zodpovedajúce právo druhej zmluvnej strany požadovať prevedenie vlastníctva k bytu, resp. prejav vôle prijať vlastníctvo k bytu. Dospel tak k záveru, že Inominátna zmluva nebola právne spôsobilá založiť vlastnícke právo (bezpodielové spoluvlastníctvo) žalovaných k danému bytu, preto žalobe žalobcov vyhovel.

3. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) na základe princípu pomeru úspechu strán v konaní tak, že procesne úspešným žalobcom priznal proti neúspešným žalovaným nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník .

4. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie v celom rozsahu podala v zákonnej lehote odvolanie žalovaná 2/ dôvodiac ust. § 365 ods. 1 písm. c), d) a h) C.s.p.. Namietala, že súd prvej inštancie rozhodol v rozpore s rozhodovacou činnosťou (rozhodnutie NS SR zverejnené v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR pod R 87/2003, rozhodnutie NS SR sp.zn. 5 Cdo 132/2007, rozhodnutie NS SR sp.zn. 3MCdo 4/2013, rozhodnutie Ústavného súdu SR sp.zn. I.ÚS 650/2013 a sp.zn. IV.ÚS 326/07, rozhodnutie NS SR sp.zn. 6 Cdo 85/2014, rozhodnutie ÚS SR sp.zn. I.ÚS 242/07, rozhodnutie ÚS SR sp.zn. I.ÚS 640/2014). Z rozhodnutia zverejneného pod R 87/2003 je zrejmé, že pred vydaním kolaudačného rozhodnutia nie je možné o nadstavbe podkrovia rodinného domu hovoriť ako o byte, ale ani ako o akejkoľvek inej samostatnej veci v právnom slova zmysle. Súd opomenul, že z právneho hľadiska je vylúčené, aby nadstavbou rodinného domu vznikla v danom dome jedna nová bytová jednotka, a to bez toho, aby aj zvyšnú časť rodinného domu bola takisto transformovaná na samostatnú bytovú jednotku. Je vylúčené, aby časť budovy mala povahu bytu a časť mala inú povahu. Rozdelenie rodinného domu na samostatné bytové jednotky sa uskutočnilo inomínátnou zmluvou uzavretou medzi stranami sporu dňa 11.03.2008. Byt nemohol vzniknúť skôr ako vydaním kolaudačného rozhodnutia a rozpísaním rodinného domu na jednotlivé bytové jednotky v katastri nehnuteľností. Z výpovede strán konania ako aj z vykonaného dokazovania vyplýva, že žalobcovia nikdy byť nemali záujem do vlastníctva nadobudnúť. Namietala, že súd pri posúdení Inominátnej zmluvy vychádzajúc z ust. zákona č. 182/1993 Z.z. prísne formalisticky aplikoval priame a doslovné znenie zákona, čím sa odklonil od súdnej praxe. Dala do pozornosti rozhodnutie ÚS SR sp.zn. I.ÚS 650/2013, ktoré sa zaoberá otázkou ako aplikovať zákon č. 182/1993 Z.z. v prípade, ak nejde o bytový dom. Nakoľko Inominátna zmluva z právneho hľadiska upravila právny stav, vymedzila bytové jednotky nachádzajúce sa v rodinnom dome po ukončení výstavby a preto nebol žiadny dôvod na to, aby musela obsahovať aj ustanovenia týkajúce sa výstavby samotnej. Preto tvrdenie o neplatnosti zmluvy z dôvodu, že neobsahuje napr. spôsob financovania stavebných materiálov a na základe toho uviesť, že vlastníckmi bytu sú žalobcovia, bolo nesprávne. Poukázala na uznesenie ÚS SR sp.zn. IV.ÚS 326/07, ktorý vykladal ust. zákona č. 182/1993 Z.z. v čase, kedy výstavba bytu začala sa zákon č. 182/1993 Z.z. vzťahoval na bytové domy a primerane na budovy, ktoré neboli určené na bývanie, nie však na rodinné domy. Preto nebol dôvod na uzavretie zmluvy o nadstavbe podľa ust. zákona č. 182/1993 Z.z.. Namietala prílišný formalizmus pri výklade zmluvného textu bez zreteľa na vôľu účastníkov právneho úkonu. Z textu Inominátnej zmluvy je zrejmé, kto bol vlastníkom pôvodného rodinného domu, ktorý bol rozpísaný na jednotlivé bytové jednotky. Rovnako z nej vyplýva, kto sa stáva vlastníkom bytu i druhého bytu v dome. Z rodinného domu tak vznikli dve nové veci t.z. dve bytové jednotky, preto nebol dôvod, aby Inominátna zmluva predstavovala resp. bola vykladaná ako typicky scudzovací úkon, keďže dané bytové jednotky pred transformovaním rodinného domu ani nik vlastníť nemohol. Súd mal zohľadniť skutočnosť, že danú zmluvu navrhla uzatvoriť sporovým stranám samotná správa katastra a v konaní sa jednoznačne potvrdilo, že obaja žalobcovia si boli vedomí právnych následkov z Inominátnej zmluvy vyplývajúcich. Poukázala na to, že nebola zohľadnená zásada priority platnosti zmluvy pred jej neplatnosťou. Namietala, že súd sa nevysporiadal s jej argumentáciou, že zo strany žalobcov sa jedná o účelové konanie. Opomenul sa vysporiadať aj s tým, že na pojednávaní

dňa 30.09.2019 poukázala na inštitút vydržania, s čím sa súd nevysporiadal. V závere namietala, že vo veci rozhodoval nezákonný sudca, čím došlo k porušeniu jej práva na zákonného sudcu. Na základe uvedeného žiadala, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie zmenil a žalobu zamietol resp. aby napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

5. K odvolaniu žalovanej 2/ sa žalobcovia 1/ a 2/ vyjadrili podaním zo dňa 24.01.2020 a uviedli, že byt má ohľadom originárneho spôsobu nadobudnutia vlastníctva bytu jeho vytvorením osobitnú právnu úpravu, ktorá umožňuje v už existujúcom dome nadobudnúť vlastníctvo k bytu osobám odlišným od vlastníka domu výlučne na základe písomnej zmluvy o výstavbe resp. nadstavbe domu. Ak sa chce nejaká osoba odlišná od vlastníka domu stať originárnym vlastníkom bytu vytvoreného v tomto dome, musí mať uzavretú s vlastníkom domu platnú a účinnú zmluvu o nadstavbe. Inominátna zmluva uzavretá medzi stranami takouto zmluvou o výstavbe nie je, nakoľko bola podpísaná až po ukončení výstavby bytu a po vydaní kolaudačného rozhodnutia zo dňa 03.03.2005, neobsahuje vymedzenie vzájomných práv a povinností počas výstavby, neobsahuje určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov a neobsahuje spôsob financovania stavebných nákladov. Vlastníctvo k bytu možno nadobudnúť výlučne na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu, avšak inomínátna zmluva nemá ani všeobecné náležitosti zmluvy o prevode nehnuteľností ani osobitné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu. V čase uzavretia Inominátnej zmluvy absentovala aj skutočná vôľa strán k bezodplatnému prevodu vlastníctva bytu na žalovaných a táto nebola v Inominátnej zmluve ani určito a zrozumiteľne vyjadrená. Inominátna zmluva neobsahuje žiadne ustanovenie, týkajúce sa vzniku povinnosti niektorej zo strán previesť na druhú zmluvnú stranu vlastnícke právo. Poukázali na to, že zmluva o prevode nehnuteľností, na základe ktorej sa má nadobudnúť vlastnícke právo k bytu, musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí aj náležitosti uvedené v ust. § 5 zákona č. 182/1993 Z.z., inak je absolútne neplatná. Inominátna zmluva neobsahuje úpravu práv k pozemku zastavanému domom, čo je obligatórnou náležitosťou podľa ust. § 5 ods. 1 písm. d) zákona č. 182/1993 Z.z.. Upriamili pozornosť na rozhodnutie NS SR sp.zn. 1Sžo 177/2008 v obdobnej veci. Byt bol vybudovaný v rodinnom dome, ktorý bol v ich bezpodielovom spoluvlastníctve a vybudovali ho vlastnou prácou z vlastnými peňažnými prostriedkami. Z dôvodu absencie platnej a účinnej písomnej zmluvy o nadstavbe by sa stali vlastníkami bytu vytvoreného nadstavbou ich rodinného domu z dôvodu prírastku. V čase kedy sa žalovaní zoznámili bol už byt v štádiu rozostavanosti, tj. jednalo sa o vytvorenú vec. T.z. pred uzavretím Inominátnej zmluvy spĺňal pojmové znaky rozostavaného bytu ako samostatného predmetu občianskoprávných vzťahov. Z rozhodnutia R 87/2003 nevyplýva, že byt ako predmet právnych vzťahov vznikol až na náklade inomínátnej zmluvy, ktorá nemá náležitosti predpísané zákonom. K odvolateľkou citovanému rozhodnutiu Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 650/2013 uviedli, že ním nebol odobrený záver, že by tretie osoby mohli originárne nadobudnúť byt v dome, ktorý nevlastnia bez platnej a účinnej zmluvy o nadstavbe. V uznesení sp.zn. IV ÚS 326/07 sa Ústavný súd SR nevyjadril k výkladu textu § 24 zákona č. 182/1993 Z.z. účinného do 30.06.2007 a nevyplýva ani z neho záver, že „budova, ktorá nemá charakter bytového domu“ by mala byť taká, ktorá nie je určená na bývanie. V zmysle neskoršieho rozhodnutia US SR sp.zn. I.ÚS 650/2013 Ústavný súd konštatoval, že aj na byty v domoch, ktoré nespĺňajú definíciu bytu sa v zmysle ust. § 24 zákona č. 182/1993 Z.z. aplikujú ust. cit. zákona. Vzhľadom na podpísanie inomínátnej zmluvy roky po vykonaní nadstavby nemožno hovoriť o formalistickom výklade práva, nakoľko ide o absenciu pojmového obsahového znaku zmluvy o nadstavbe. Vo vzťahu k námietkam žalovanej 2/, že na pojednávaní dňa 30.09.2019 poukázala na inštitút vydržania uviedol, že v čase vydania stavebného povolenia v roku 1997 žalovaná 2/ žalovaného 1/ nepoznala. Preto nemohla byť dobromyseľnou držiteľkou a neexistoval ani predmet vydržania. Ak by boli splnené ostatné podmienky vydržania, nemohla byť splnená základná podmienka vydržania a to oprávnená držba 10 rokov, nakoľko Inominátna zmluva bola uzavretá až 11.03.2008. Zároveň poukazujú na dodatky k rozvrhu práce na Okresnom súde Bratislava III mali za to, že vo veci konal a rozhodoval zákonný sudca. Na základe uvedeného žiadali, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil.

6. K odvolaniu žalovanej 2/ sa podaním zo dňa 17.05.2020 vyjadril žalovaný 1/ a uviedol, že s odvolaním žalovanej 2/ nesúhlasí a stotožňuje sa s argumentmi žalobcov a rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje za správne. Namietal však výrok o trovách konania napadnutého rozhodnutia a žiadal, aby odvolací súd zväžil priznanie trov výlučne žalovanej 2/ a jej právnenému zástupcovi, nakoľko on sa vo veci neodvolal a mal sa snahu dohodnúť.

7. K vyjadreniu žalobcov sa žalovaná 2/ vyjadrila podaním zo dňa 01.06.2020 a poukázala na to, že už samotné stavebné povolenie nebolo vydané na meno žalobcov. Ako aj na dohodu o zabezpečení nadstavby rodinného domu, z ktorej vyplýva, že žalobcovia nemali od počiatku vôľu vlastniť byt a byť považovaní za vlastníka bytu. Pojmovým znakom určenia bytu ako veci v právnom slova zmysle je v prvom rade účelové určenia miestností, ktoré tvoria byt, na trvalé bývanie a teda právoplatné rozhodnutie

stavebného úradu. Nejedná sa však o stavebné povolenie. O tom, že účel užívania je uvedený v kolaudačnom rozhodnutí a nie v stavebnom povolení, vyplýva aj z uznesenia ÚS SR sp.zn. IV. ÚS 326/07. Ak súd považoval Inominátnu zmluvu za neplatnú, nemohol považovať žalobcov za vlastníkov bytu. Na základe tejto zmluvy vznikli rozpisáním rodinného domu z právneho hľadiska dve nové veci. Opätovne poukázala na rozhodnutie NS SR sp.zn. 2 Cdo 22/2005 zo dňa 31.08.2005. Ak by sa mali aplikovať ust. zákona č. 182/1993 Z.z., tak len primerane. Z pohľadu jasne prejavenej vôle strán v Inominátnej zmluve, je tak irelevantné, kto výstavbu financoval. Zotrvala na tom, že vo veci rozhodoval nesprávne obsadený súd, nakoľko žalobcovia neuviedli, z akých dôvodov bola vec odňatá sudkyňi Q.. P. či sudkyňi Q.. E..

8. K vyjadreniu žalovanej 2/ sa vyjadrili žalobcovia 1/ a 2/ podaním zo dňa 31.07.2020 a na zdôraznenie správnosti svojej argumentácie poukázali na rozsudok NS SR sp.zn. 10Sžo 66/2016, rozsudok NS SR sp.zn. 3Cdo 233/2016, ZSP 52/2018. Ohľadom absencie formálnych náležitostí Inominátnej zmluvy poukázali na to, že citovaná zmluva neobsahuje úpravu práv k pozemku zastavenému domom. Inominátnu zmluvu nemožno interpretovať ani ako bezodplatnú zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Keďže u žalovaných absentuje nadobúdaci titul, vlastníkmi bytu sú žalobcovia, nakoľko byt vybudovali vo vlastnom dome svojpomocne a byt patrí ako prírastok k rodinnému domu. Žalobcovia ako pôvodní vlastníci tak nemusia disponovať zmluvným titulom na to, aby nadobudli vlastníctvo k bytu vytvorenému v ich dome. Postačuje existencia stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia.

9. K vyjadreniu žalovaného 1/ sa žalovaná 2/ vyjadrila podaním zo dňa 06.08.2020 majúc za to, že konanie zo strany žalobcov je účelové. Žalovaná 2/ vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcov poukázala na rozhodnutie NS SR sp.zn. 4Cdo/176/20199, majúc za to, že súd prvej inštancie mal chrániť právnu istotu žalovanej 2/ ako nadobúdateľky vlastníckych práv k bytu i s prihliadnutím na to, že sa jednalo o zmluvu v znení požadovanom samotnou správou katastra.

10. 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 žalovanej 2/ nie je podané dôvodne. Odvolanie žalovanej 2/ vyvolalo účinky aj vo vzťahu k žalovanému 1/ (§ 367 ods. 2 druhá veta C.s.p.).

11. Odvolací súd, prihliadajúc na obsah súdneho spisu a z neho vyplývajúci skutkový stav, nezistil 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 odôvodnením napadnutého rozsudku prvoinštančného súdu. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. Súd prvej inštancie neporušil ani právo sporových strán na spravodlivý proces, nakoľko v hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť, naopak súd prvej inštancie ich náležitým spôsobom v celom súhrne posúdil a aj podrobne vyhodnotil. S odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje a konštatuje jeho správnosť (§ 387 ods. 2 C.s.p.). Keďže v takomto prípade nie je potrebné dôvody už vyslovené opakovať, v ďalšom na ne poukazuje, a vyjadruje sa len k odvolacím námietkam odvolateľky.

12. V podanom odvolaní odvolateľka uplatnila odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. c) C.s.p., dôvodiac tým, že vo veci rozhodol nesprávne obsadený súd. Požiadavka správneho obsadenia súdu znamená jeho obsadenie zákonným sudcom, t.j. sudcom daného úseku súdu, ktorému bola vec pridelená v súlade s rozvrhom práce náhodným výberom pomocou technických prostriedkov a programových prostriedkov schválených ministerstvom (§ 51 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Odvolací súd z Dodatku č. 2 Rozvrhu práce Okresného súdu Bratislava III na rok 2017, účinného od 20.3.2017 zistil, že z dôvodu práceneschopnosti zákonného sudcu X.. U. Q., ktorá prevyšovala 6 týždňov, boli všetky nevybavené veci a právoplatne skončené veci prerozdelené náhodným výberom do aktívnych súdnych oddelení s výnimkou súdneho oddelenia 8C, Cpr, Csp, Csr, Pc, Ccud, Cd a Ú, náhodným výberom. Z uvedeného dôvodu bol predmetný spis náhodným výberom pridelený sudcovi JT.. B. J.. Dodatkom č. 4 Rozvrhu práce Okresného súdu Bratislava III na rok 2017, účinným od 23.05.2017 boli všetky nevybavené a právoplatne skončené veci, ktoré boli zo súdnych registrov X.. U. Q. Dodatkom 2/2017 k Rozvrhu práce na rok 2017 prerozdelené do všetkých aktívnych súdnych oddelení s výnimkou súdneho oddelenia 8C, Cpr, Csp, Csr, Pc, Ccud, Cd a Ú, boli odňaté a prerozdelené náhodným výberom do súdnych registrov sudkyňi Q.. K. P. a X.. L. X.. Z uvedeného dôvodu bol predmetný spis dňa 23.05.2017 pridelený sudcovi Q.. K. P.. Dodatkom č. 5 Rozvrhu práce Okresného súdu Bratislava III na rok 2017, účinným od 06.11.2017 boli všetky

nevybavené a právoplatne skončené veci, ktoré boli prerozdelené do súdnych registrov Q.. K. P. a X.. L. X., vrátené do súdnych oddelení zákonnej sudkyne X.P.. U. Q.. Dodatkom č. 3 Rozvrhu práce na rok 2018, účinným dňa 20.08.2018, z dôvodu práceneschopnosti zákonného sudcu X.. U. Q., ktorá prevyšovala 6 týždňov boli všetky nevybavené veci k 17.08.2018 prerozdelené náhodným výberom do všetkých aktívnych súdnych oddelení. Z uvedeného dôvodu bol predmetný spis náhodným výberom pridelený Q.. H. E.. Dodatkom č. 3/2019 Rozvrhu práce Okresného súdu Bratislava III na rok 2019, účinným od 01.03.2019, boli všetky nevybavené veci k 28.02.2019, ktoré boli prerozdelené zo súdnych registrov X.. U. Q. Dodatkom 3/2018 k Rozvrhu práce na rok 2018 do všetkých aktívnych súdnych oddelení, odňaté a prerozdelené do súdnych oddelení. Z uvedeného dôvodu bol predmetný spis pridelený na rozhodnutie zákonnému sudcovi X.. Q. Q.. Vychádzajúc z uvedeného možno konštatovať, že vo veci rozhodoval zákonný sudca, nakoľko porušením základného práva na zákonného sudcu podľa čl. 48 ods. 1 Ústavy SR nie je prípad, ak zákonný sudca, ktorému bola vec pridelená na prerokovanie a rozhodnutie, bol zmenený na základe zákona, pričom o takýto prípad išlo aj v prejednávanej veci.

13. K námietke odvolateľky, že napadnutý 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.

14. V prejednávanej veci bolo predmetom posúdenia súdom prvej inštancie, či žalovaní 1/ a 2/ nadobudli vlastnícke právo k bytu č. X nachádzajúceho sa na X. poschodí rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami so súpisným číslom XXXX na D. T. B. W., vchod č. X, ktorý je postavený na pozemku s parcelným č. XXXX/X v kat. úz. W., spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto rodinného domu o veľkosti XXXXX/XXXXX (ďalej len „byt“). Vlastníctvo veci možno nadobudnúť na základe právneho úkonu (kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou), dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom - ide o právne tituly nadobudnutia vlastníckeho práva. Podstata originárneho nadobudnutia spočíva v tom, že nadobúdateľ neodvodzuje svoje vlastníctvo od vlastníckeho práva skoršieho vlastníka, ale nadobúda ho nezávisle od neho, prípadne je originárny vlastník prvým vlastníkom veci. Pri derivátnom nadobúdaní odvodzuje vlastník svoje vlastnícke právo od skoršieho vlastníka a nadobúda vlastníctvo len, ak jeho predchodca bol vlastníkom. Pri derivátnom nadobúdaní vlastníctva sa teda uplatňuje zásada, „nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet“ (nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má). Rozlišovanie medzi originárnym a derivátnym nadobúdaním vlastníctva má nielen teoretický ale i zásadný praktický význam. Pri nadobúdaní vlastníctva k novovytvorenej veci treba za jej vlastníka považovať toho, kto ju vytvoril, ak zo zmluvy nevyplýva, že vec bola vytváraná od počiatku pre iného. Pri postavení novej stavby sa predpokladá, že vlastníkom je stavebník, teda ten, kto vec stavia na základe stavebných predpisov.

15. V prejednávanej veci bolo nesporným, že vlastníkami nehnuteľnosti rodinného domu so súp. č. XXXX, postaveného na pozemku parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvorí, vo výmere 667 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. XXXX, k.ú. W. (ďalej len „rodinný dom“) boli výlučne žalobcovia 1/ a 2/ a tento vlastnili v bezpodielovom spoluvlastníctve. V danom prípade žalobcovia 1/ a 2/ podali návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby - nadstavby rodinného domu s.č. XXXX, t.z. boli prvými stavebníkmi. Žalobcovia ako vlastníci rodinného domu t.z. pôvodnej stavby sa tak ako prví stavebníci stali aj vlastníkmi toho čo pribudlo k pôvodnej stavbe. Pre posúdenie okamihu vzniku nadstavby ako veci je rozhodujúcim okamih, v ktorom bola stavba vybudovaná minimálne do takého štádia, od ktorého počnúc ďalšie stavebné práce smerovali k dokončeniu takto druhovo a individuálne určenej veci. Preto, iba do doby časovo a kvalitatívne predchádzajúcej tomuto okamihu možno hovoriť o originárnom spôsobe nadobudnutia vlastníctva k stavbe vytvorením veci. V danom prípade nadstavba rodinného domu žalobcov nadobudla status veci v právnom slova zmysle už v roku 1999 (vyjadrenie na čl. 98 a čl. 99), kedy dosiahla stav rozostavanosti podľa § 46 ods. 3 katastrálneho zákona. Uvedené je podporené aj vyjadrením svedkyne Q. E. (pojednávanie dňa 04.02.2016), ktorá uviedla : „boli tam tri múry, strecha a osadené okná, zo štvrtej strany bol balkón a nízky múr, teda priestor bol zo všetkých strán uzavretý“. Ak dosiahlo stavebné dielo stav rozostavanosti podľa § 46 ods. 3 katastrálneho zákona, ide už o vzniknutú a prvému stavebníkovi patriacu stavbu ako nehnuteľnú vec. V takomto prípade samotná zmena stavebníka nebude mať dopad na vlastníctvo k stavbe. Nakladanie s vlastníctvom k

takejto stavebnotechnicky nedokončenej stavby sa v ničom nebude odlišovať od nakladania s inou nehnuteľnou vecou. Zmluvné získanie vlastníctva takejto rozostavanej stavby preto už nebude mať povahu originárneho nadobudnutia vlastníctva formou vytvorenia novej veci a to aj keď prevažnú časť stavebných prác následne zrealizuje nový nadobúdateľ. Stavba ako samostatný predmet právnych vzťahov (ako vec v právnom zmysle) vzniká v okamihu, v ktorom je vybudovaná minimálne do takého štádia, počnúc ktorým všetky ďalšie stavebné práce smerujú už k dokončeniu tejto druhovo a individuálne určenej veci. Preto nebolo rozhodné, že ešte nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie, pretože vznik stavby nie je totožný s jej stavebnou dokončenosťou. Vznikom stavby ako veci v právnom zmysle nadobúda k nej zásadne vlastnícke právo stavebník, t.j. ten kto stavbu uskutočnil s prejavovým úmyslom mať ju pre seba.

S nadobudnutím vlastníckeho práva nadobúda vlastník jednotlivé vlastnícke oprávnenia, najmä oprávnenie predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Vlastnícke oprávnenie vlastníka stavby, spočívajúce v nakladaní s ňou v zmysle možnosti prevodu vlastníckeho práva k nej od okamihu jej vzniku, nie je právnymi predpismi obmedzené (rozhodnutie NS SR sp.zn. 4 Cdo 319/2008 zo dňa 28.04.2010). Preto ani následný rozsah stavebných prác súc vykonávaný žalovanými už nemal dosah na vlastníctvo k existujúcej nadstavbe, jej vlastníckmi zostali vlastníci pôvodnej stavby. Vychádzajúc z tak z premisy, že pri nadobúdaní vlastníctva k novovytvorenej veci treba za jej vlastníka považovať toho, kto ju vytvoril, ak zo zmluvy nevyplýva, že vec bola vytváraná od počiatku pre iného, odvolací súd zhodne so závermi súdu prvej inštancie dospel k záveru, že originárnymi vlastníckmi nadstavby rodinného domu sa stali žalobcovia.

16. Vo vzťahu k námietke odvolateľky, že žalobcovia byt nevyhotovovali pre seba, je potrebné upriamiť pozornosť na to, že vlastníctvo k novej stavbe zo strany inej osoby sa môže preukázať buď zmluvou o dielo (§ 536 Občianskeho zákonníka <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzheyv6njrgmxhaylsmftxeylgfu2tgnq>>), prípadne inou zmluvou. I keď pôvodným úmyslom žalobcov 1/ a 2/ mohlo byť vyriešenie budúcej bytovej otázky žalovaného 1/, zásadným je skutočnosť, že žalobcovia 1/ a 2/ zmluvne nepreviedli počas výstavby vlastnícke právo k nadstavbe na žalovaného 1/. Za takýto právny titul nemožno považovať ani Dohodu o zabezpečení nadstavby rodinného domu uzavretú medzi žalobcami a žalovaným 1/(čl. 386). Dohoda o zabezpečení nadstavby rodinného domu je svojim obsahom len všeobecným vyhlásením žalovaného 1/, že stavbu podkrovia uskutoční podľa predložených projektov a vyhlásením žalobkyne 2/, že po splatení pôžičky v Slovenskej sporiteľni, a.s. prevedie 1 nehnuteľnosť (pozemku parc. č. XXXX/X, zastavané plochy o výmere 667m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy s výmerou 121 m<sup>2</sup>) na žalovaného 1/, ktorý bude vlastníkom nadstavby rodinného domu. V konaní nebolo preukázané, že by medzi žalovaným 1/ a žalobcami došlo k uzavretiu zmluvy v súlade s ust. § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka, na základe ktorej by došlo k prevodu vlastníckeho práva k nadstavbe na žalovaného 1/ príp. aj na žalovanú 2/. Kolaudačné rozhodnutie ani rozhodnutie o pridelení súpisného čísla ako administratívne akty, nie sú spôsobilé založiť vlastnícke právo žalovaných k nadstavbe rodinného domu. Pričom samotná existencia kolaudačného rozhodnutia s prihliadnutím na to, že návrh na začatie kolaudačného rozhodnutia podal žalobca 1/ (čl. 183), rovnako nenasvedčuje záveru, že by bolo možné žalovaných považovať za stavebníkov. Odhliadnuc od toho, že pojem stavebník pre účely kolaudačného konania je odlišným od osoby zhotoviteľa veci, keďže v stavebnom konaní sa neposudzujú otázky vzniku vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Správnosť uvedenej argumentácie nie je spôsobilou spochybniť ani odkaz odvolateľky na rozhodnutie R 87/2003, z ktorého vyvodzovala, že pred vydaním kolaudačného rozhodnutia nemožno hovoriť ani o inej samostatnej veci v právnom slova zmysle. V tejto súvislosti je na mieste upriamiť pozornosť na to, že Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp.zn. 3Cdo/160/2007 existenciu právoplatného rozhodnutia stavebného rozhodnutia viazal len na to, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občiansko-právnych vzťahov.

17. Inominátnu zmluvu uzavretú medzi stranami sporu z hľadiska jej obsahu nemožno považovať za zmluvu, ktorou by sa žalobcovia ako vlastníci stavby dohodli so žalovanými ako stavebníkmi, na inom právnom režime nadstavby a vstavby, na základe ktorej by sa za vlastníka predmetného bytu vzniknutého nadstavbou a vstavbou v zmysle § 46 ods. 4 katastrálneho zákona mali byť zapísaní do katastra nehnuteľností žalovaní. Vlastníctvo sa do katastra nehnuteľností zapisuje záznamom (§ 21 ods. 3 BytZ, § 34 ods. 1 katastrálneho zákona) a to na podklade zmluvy o nadstavbe alebo vstavbe a kolaudačného rozhodnutia (§ 46 ods. 4 katastrálneho zákona). Ani zmluvná voľnosť nemôže v tomto prípade zmeniť titul nadobudnutia vlastníckeho práva z právneho úkonu *expressis verbis* definovaného v zákone č. 182/1993 Z.z. na kolaudačné rozhodnutie upravené v zákone č. 50/1976 Zb. Ustanovenia § 4 a § 21 zákona č. 182/1993 Z.z. ako aj § 132 a 133 Občianskeho zákonníka majú kogentný charakter a nemožno sa od nich odchýliť. O rozpore so zákonom možno hovoriť v prípade rozporu

s kogentnou právnou normou, ktorá obmedzuje princíp autonómie vôle strán, a pre toto obmedzenie musí existovať racionálny dôvod, najmä ochrana verejného poriadku, ochrana tretích osôb, a podobne. Z ust. § 46 ods. 5 a 6 katastrálneho zákona vyplýva, že vecné práva (vrátane vlastníckeho práva) k rozostavaným alebo už existujúcim bytom a nebytovým priestorom sa zapisujú do katastra nehnuteľností na základe predložených dokumentov (zmluva o vstavbe, nadstavbe, výstavbe, znalecký posudok o stupni rozostavanosti bytu alebo nebytového priestoru alebo kolaudačné rozhodnutie pri vstavbe a nadstavbe a rozhodnutie o pridelení súpisného čísla spolu s geometrickým plánom pri zmluve o výstavbe). Vo všetkých týchto prípadoch zákonodarca ustanovil, že ako vlastníč bytu alebo nebytového priestoru sa zapíše osoba uvedená v zmluve (t.j. nie v príslušnom rozhodnutí stavebného úradu, ktoré sa prikladá k návrhu len ako obligatórna príloha). Zmluva o vstavbe, nadstavbe a výstavbe sa však v zásade musí uzavrieť pred vydaním rozhodnutia príslušného stavebného úradu o povolení stavby, resp. o kolaudácii stavby (ust. § 58 až § 85 stavebného zákona, ak nejde o dodatočné povolenie stavby podľa ust. § 88a stavebného zákona). V každom prípade je však tento právny titul nevyhnutný na nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru na základe výstavby, vstavby alebo nadstavby. Tieto listiny sú následne dostatočným dôkazom pre kataster nehnuteľností o tom, že vstavané alebo novovzniknuté byty a nebytové priestory vznikli a zároveň bolo povolené ich užívanie konkrétnym stavebníkom, ktorý sa tým stal vlastníkom týchto bytov a nebytových priestorov ku dňu právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. I keď právny poriadok vymedzuje zmluvu o nadstavbe a vstavbe len pri bytových domoch v § 21 a 22 zákona č. 182/1993 Z.z., to však neznamená, že k nadstavbe alebo vstavbe nemôže dôjsť aj na iných stavbách. Nakoľko Inominátna zmluva uzavretá medzi stranami sporu nebola uzavretá počas výstavby ani pred vydaním kolaudačného rozhodnutia nemožno ju považovať za zmluvu o nadstavbe uzavretú v súlade s ust. § 21 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z..

18. Vo vzťahu k námietkam odvolateľky, že súd prvej inštancie pri posúdení Inominátnej zmluvy vychádzajúc z ust. zákona č. 182/1993 Z.z. prísne formalisticky aplikoval priame a doslovné znenie zákona, čím sa odklonil od súdnej praxe, odvolací súd uvádza. Súd prvej inštancie posudzoval obsah Inominátnej zmluvy z rôznych hľadísk a v odôvodnení rozhodnutia sa vysporiadal so všetkými zásadnými námietkami žalovanej 2/. Zohľadnil argumentáciu žalovanej 2/ aj vo vzťahu k nadobudnutiu sporného bytu derivatívnym spôsobom, a to jednak v súlade s ust. § 4 ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z. ako aj v súlade s ust. § 588 a § 628 Občianskeho zákonníka. Z dikcie ust. § 1 zákona č. 182/1993 Z.z., vyplýva, že pri prevode vlastníctva bytov či nebytových priestorov v dome okrem všeobecných náležitostí musí takáto zmluva, či už darovacia alebo kúpna, obsahovať v tomto zákone kogentne stanovené obligatórne náležitosti zmluvy tak, ako sú tieto taxatívne vypočítané v § 5 ods. 1 písm. a) až h) zákona. Absencia týchto osobitných náležitostí zmluvy v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. je takým nedostatkom zmluvy, ktorý má za následok absolútnu neplatnosť zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Ide o neplatnosť pôsobiacu ex tunc a potom právny úkon je absolútno neplatný od počiatku a jeho nedostatky nemožno odstrániť ani prípadnými dodatkami. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona a pôsobí od začiatku voči každému. Obdobné závery vyplývajú aj z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 10Sžr/4/2012 zo dňa 26.9.2012, ako aj sp.zn. 1Sžr/63/2012 a podporne aj z rozsudku 1Sžo/177/2008 zo dňa 28.4.2010 a s tým súvisiacim uznesením Ústavného súdu SR o odmietnutí sťažností vo veci I.ÚS 168/2010-15. Je irelevantné, ktorá z náležitostí potrebných pre platnosť zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu zakotvených v § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. absentuje, pretože pre platnosť zmluvy zákon vyžaduje všetky v § 5 citovaného zákona uvádzané náležitosti zmluvy. Absencia nadobúdacieho titulu v prospech žalovaných je zrejmom z obsahu Inominátnej zmluvy, nakoľko podľa čl. II Predmet zmluvy je predmetom dohody dohoda medzi vlastníckmi 1/ a 2/ o zosúladení užívania rodinného domu a zároveň špecifikácia dvoch samostatných bytových jednotiek. Takto vymedzený predmet nepomenovanej zmluvy nebol spôsobilým založiť vlastnícke právo žalovaných k bytu. V čl. II Inominátnej zmluvy sa neuvádza, že by jej predmetom mal byť vznik povinnosti niektorej zo strán previesť vlastníctvo. Ohľadom vlastníckeho práva Inominátna zmluva iba konštatuje, že do bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných pripadá byt. Z textu Inominátnej zmluvy ani nevyplýva, že by jej uzavretím mala niektorej zo strán vzniknúť povinnosť previesť akékoľvek vlastnícke právo, z čoho možno vyvodiť, v písomnom prejave vôle absentuje vyjadrenie podstatnej náležitosti zmluvy vo vzťahu k prevodu nehnuteľnosti. Z Inominátnej zmluvy rovnako nie je zrejším, ktorý subjekt mal mať ohľadom povinnosť prevodu vlastníctva postavenie veriteľa a ktorý subjekt mal mať postavenie dlžníka. Vychádzajúc z toho, že v Inominátnej zmluve absentuje vyjadrenie podstatných náležitostí, možno prijať záver, že znenie takejto zmluvy nie je z hľadiska jej obsahu a predmetu určitým ani pre tretie osoby. Neurčitosť prejavu strán, ktoré uzavreli Inominátnu zmluvu vyplýva aj z toho z ust. čl. XI ods. 4 Inominátnej zmluvy, v ktorom je uvedené, že k dohode o „predmete inominátnej zmluvy“ došlo bezodplatne, a z ust. čl. V ods. 1 písm. B, podľa ktorého byt „pripadá“ do bezpodielového spoluvlastníctva

žalovaných. Inominátna zmluva neobsahuje obligatórnu náležitosť podľa ust. § 5 ods. 1 písm. d) zákona č.182/1993 Z.z., a to úpravu práv k pozemku zastavanému domom, podľa ktorého je prevodca bytu tiež vlastníkom zastaveného pozemku, povinný tento spoluvlastnícky podiel previesť na nadobúdateľa. Zo znenia Inominátnej zmluvy len vyplýva, že žalobkyňa 2/ je vlastníkom zastavaného pozemku a že jej vlastníctvo k pozemku zostáva nezmenené. V súvislosti s poukazovaním odvolateľky na pomerne rozsiahlu judikatúru Najvyššieho súdu SR, odvolací súd upriamuje pozornosť na to, že i keď je potrebné posudzovať zmluvy v prospech vôle strán a v neprospech ich formalizmu, zásadným je skutočnosť, že absencia taxatívne vymedzených náležitostí zmluvy, spôsobuje jej neplatnosť. V danom prípade nemožno opomenúť ani skutočnosť, že i Správa katastra Senec posudzovala predloženú Inominátnu zmluvu ako zmluvu o nadstavbe podľa ust. § 22 zákona č. 182/1993 Z.z..

19. Neobstojí ani námietka odvolateľky, že Inominátna zmluva nebola typickou odplacnou zmluvou, ale zmluvou bezodplatnou. V tejto súvislosti poukazuje odvolací súd na bod 50 odôvodnenia rozhodnutia, v ktorom súd prvej inštancie posúdil Inominátnu zmluvu aj vo vzťahu k ust. § 628 ods.1 Občianskeho zákonníka. Pre platnosť darovacej zmluvy, ktorou sa prevádzalo vlastnícke právo k bytu nepostačuje, aby takáto zmluva obsahovala len všeobecné náležitosti vyplývajúce z ust. § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka. Takáto zmluva musí obsahovať aj osobitné náležitosti zmluvy v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.. Absencia týchto osobitných náležitostí zmluvy v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. je takým nedostatkom zmluvy, ktorý má za následok absolútnu neplatnosť zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Bez vplyvu na uvedený záver je tvrdenie strán, že daný typ zmluvy im navrhla samotná správa katastra. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nemôže byť odvrátená ani za použitia ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ani s poukazom na dobrú vieru konajúceho, absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva zo zákona a nie z rokovania subjektu občianskoprávneho vzťahu.

20. Zohľadniac uvedené nemohol súd prvej inštancie prijať iný záver, ako prijal, a to, že Inominátna zmluva nebola právne spôsobilým titulom na to, aby žalovaní nadobudli vlastnícke právo k predmetnému bytu. K inému záveru nemožno dospieť ani s poukazom na obsah uzavretej Inominátnej zmluvy, keďže predmetom zmluvy bola dohoda medzi vlastníkmi č.1 a vlastníkmi č.2 o zosúladení užívania rodinného domu pozemku, nie vznik povinnosti niektorej zo strán zmluvy previesť vlastnícke právo. I keď v čl. XI bod 4 Inominátnej zmluvy je uvedené, že k vzájomnej dohode došlo bezodplatne, z jej obsahu nie je zrejým, kto aj darcom a kto obdarovaným. Preto i keď ust. § 51 Občianskeho zákonníka umožňuje stranám uzavrieť aj iný typ zmluvy, ako je upravený v Občianskom zákonníku, jej obsah nesmie odporovať obsahu ani účelu zákona a jej obsah má byť určitý čo do jeho obsahu prejavu vôle strán, čo v danom prípade absolútne absentuje. Správnosť uvedenej argumentácie nie je spôsobilou spochybníť ani odkaz odvolateľky na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4 Cdo 172/2005 a sp.zn. 4 Cdo 174/2005 sp.zn. 6M Cdo 16/2010. V uvedených rozhodnutiach Najvyšší súd SR zdôraznil, že znaky bytového domu uvedené v § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. a znaky obytného domu spôsobilého sa podľa zákona pretransformovať na bytový dom má aj rodinný dom s dvoma (t.j. aspoň dvoma) v ňom sa nachádzajúcimi bytmi, ktoré sú (môžu byť) za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov (t.j. aspoň dvoch) a jeho spoločné časti domu a spoločné zariadenia sú (môžu byť) súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov (t.j. aspoň dvoch) bytov a nebytových priestorov. Odvolateľkou citované rozhodnutie ÚS SR sp.zn. I. ÚS 650/2013, sa zaoberalo námietkou sťažovateľov, že súd pri aplikácii ust. § 24 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov postupoval prísne formálne a nezohľadnil skutočnosť, že i keď byty v meštianskych domoch či iných domoch, nezodpovedali v čase rozhodnutia súdu platnej definícii bytového domu, napriek tomu mali prioritne obytnú funkciu, preto na ne bolo potrebné aplikovať ust. zákon č. 182/1993 Z.z..

21. Vo vzťahu k námietke odvolateľky, že súd prvej inštancie sa opomenul vysporiadať s tým, že na pojednávaní dňa 30.09.2019 poukázala na inštitút vydržania, odvolací súd uvádza. Z obsahu spisu odvolací súd zistil, že v konaní pred súdom prvej inštancie žalovaní resp. žalovaná 2/ neuviedli skutkové tvrdenia, že predmetný byt vydržali ani vo vzťahu k vydržaniu nenavrholi dôkazy. Zo záznamu z pojednávania zo dňa 30.09.2019 odvolací súd zistil, že právny zástupca žalovanej 2/ na uvedenom pojednávaní reagoval na vyjadrenie a podanie žalobcov, uvádzajúc, že konanie žalobcov je v rozpore s ust. § 3 Občianskeho zákonníka, keďže od začatia stavebného konanie uplynulo 17 rokov. Pričom vo svojom vyjadrení (čas 1:27) použil slovo „vydržanie“, len v nasledovnom kontexte: „Ak by sme i opomenuli inštitút vydržania, keďže od začatia stavebného konania uplynulo 17 rokov, sami žalobcovia uzavreli Inominátnu zmluvu preto ich konanie je konaním v rozpore s ust. § 3 Občianskeho zákonníka“, čo nemožno považovať za jednoznačne prejavené skutkové tvrdenie a právny argument žalovanej 2/ súc zastúpenej v konaní právnym zástupcom, ktorý mal súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí osobitne vyhodnocovať. Nad rámec nevyhnutného odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že i prípade, ak by žalovaná 2/ pred súdom prvej inštancie uviedla skutkové tvrdenie že vydržala predmetného

bytu, absentuje tu preukázanie splnenia podmienok vydržania, a to jednak dobromyseľnosť na strane žalovanej 2/ ako aj uplynutie stanovenej vydržacej doby.

22. V podanom odvolaní odvolateľka uplatnila aj odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. d) C.s.p. majúca za to že konanie má inú vadu, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Tento odvolací dôvod dopadá na akékoľvek pochybenia v procesnom postupe súdu, ktoré nie sú subsumovateľné pod ostatné odvolacie dôvody, avšak len za predpokladu, že mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Príkladom takejto vady môže byť nesprávne realizovaná manudukčná povinnosť súdu (a to tak v prípade, keď bola poskytnutá v užšom rozsahu, ako aj v prípade jej realizácie v širšom než zákonom predpokladanom rozsahu - pozri aj § 160 a komentár k tomuto ustanoveniu), pochybenia vo vykonanom dokazovaní (napr. vykonanie nezákonne získaného dôkazu bez splnenia predpokladu uvedeného v článku 16 ods. 2, alebo vypočutie relevantného svedka bez poučenia o práve odoprieť výpoveď), porušenie viazanosti súdu inými rozhodnutiami (pozri § 193) alebo posúdenie predbežnej otázky v rozpore s existujúcim rozhodnutím príslušného orgánu (pozri § 194 ods. 2). Preskúmaním napadnutého rozhodnutia nemal odvolací súd za preukázané naplnenie uvedeného odvolacieho dôvodu.

23. Vo vzťahu k ostatným námietkam odvolateľky odvolací súd uvádza, že podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany, ktorá ju nastolila. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán spor (porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne). Preto na zostávajúcu odvolaciu argumentáciu odvolateľky odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

24. Vychádzajúc z uvedeného súd prvej inštancie rozhodol vo veci správne, keď žalobe žalobcov v plnom rozsahu vyhovel a vychádzajúc z toho, že rozhodol plne v súlade so žalobným petitom, aplikujúc zásadu úspechu v konaní (§ 255 ods. 1 C.s.p.), správne rozhodol, keď v konaní úspešným žalobcom 1/ a 2/ priznal proti neúspešným žalovaným 1/ a 2/ nárok na plnú náhradu trov konania. Keďže žalovaní 1/ a 2/ sú v postavení nerozlučných spoločníkov, bez ohľadu na postoj žalovaného 1/ vo vzťahu k žalobe žalobcov správne uložil povinnosť nahradiť trovy konania aj žalovanému 1/.

25. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1 C.s.p. a nárok na ich plnú náhradu priznal úspešným žalobcom 1/ a 2/. Odvolací súd zohľadniac skutočnosť, že odvolanie proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie podala len žalovaná 2/, s účinkami aj vo vzťahu k žalovanému 1/, ktorý s rozhodnutím súdu prvej inštancie vyslovil súhlas, preto odvolací súd analogicky aplikujúc ust. § 257 C.s.p. rozhodol tak, že priznal v odvolacom konaní úspešným žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania výlučne voči žalovanej 2/. S tým, že o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 2 C.s.p., po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

26. 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 plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolať 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.).