

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou
Spisová značka: 5C/63/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8816201933
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Barbora Kovaliková
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2021:8816201933.18

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Vranov nad Topľou sudkyňou JUDr. Barborou Kovalikovou v spore žalobcov: 1/ L. Y., O..XX.XX.XXXX, Z. V. F. C. XXX/XX, XXX XX X. O. Z., 2/ W. Y., O..XX.XX.XXXX, Z. V. F. C. XXX/XX, XXX XX X. O. Z., žalobkyňa v 2. rade zastúpená : JUDr. Miloš Kaščák, advokát, Kalinčiakova 10, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 35 511 028 3a/ L. U., O..XX.XX.XXXX, Z. V. E. O. D. XXX, XXX XX E. O. D., 3b/ U. U., O..XX.XX.XXXX, Z. V. F. L. XXXX/X, XXX XX X. O. Z., 3c/ P. L. U., E.. M., O..XX.XX.XXXX, Z. V. F. L. XXXX/X, XXX XX X. O. Z., 4/ U. X., O..XX.XX.XXXX, Z. V. F. I. C. XXX/XX, XXX XX X. O. Z., 5/ P. X., E.. C., O..XX.XX.XXXX, Z. V. F. C. XXX/XX, XXX XX X. O. Z., 6a/ C..X. V., O..XX.XX.XXXX, Z. V. K. X, XXX XX V., 6b/ C.. P. V.M., O..XX.XX.XXXX, Z. V. B. U. XXXX/XX, XXX XX V. - M. X., 7/ U. V., O..XX.XX.XXXX, Z. V. F. C. XXX/XX, XXX XX X. O. Z., 8/ X. L., O.. XX.XX.XXXX, Z. V. F. C. XXX/XX, XXX XX X. O. Z., 9/ G. M., O..XX.XX.XXXX, Z. V. F. Y. C. XXX/XX, XXX XX X. O. Z., 10/ C.. L. Š., O..XX.XX.XXXX, Z. V. F. C. XXX/XX, XXX XX X. O. Z., 11/ C.. F. Š., O..XX.XX.XXXX, Z. V. Z. XXXX/XX, XXX XX P., 12/ U. M., O..XX.XX.XXXX, Z. V. F. Y. C. XXX/XX, XXX XX X. O. Z., P. V. O. B. XXX, XXX XX O. B., žalobcovia v 3. až 12. rade zastúpení splnomocneným zástupcom žalobcom v 1. rade, proti žalovanému: Mesto Vranov nad Topľou, Dr. C. Daxnera 87, 093 16 Vranov nad Topľou, IČO: 00 332 933, zast.: JUDr. Ing. Michal Plenta, advokát, Okulka 19/42, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 67 943 324, o určenie vlastníckeho práva, takto

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a .

II. Žalovanému p r i z n á v a voči žalobcom v 1. až 12. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorého rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa podanou žalobou dňa 14.3.2016 domáhali, aby súd určil, že nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí obytného domu, súp. č. XXX, postaveného na parcele číslo XXXX, zapísaný na LV č. XXXX, kat. územie X. O. Z. pod V. ako „priestor č. XX“, patrí do podielového spoluvlastníctva žalobcov v podieloch určených podľa plánu vypracovaného súdom určeným znalcom z príslušného odboru a zaviazal žalovaného na náhradu trov konania.

2. Žalobu odôvodnil tým, že na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. X. O. Z., je zapísaná budova - obytný dom, súp. č. XXX postavený na parcele č. XXXX, v ktorej sa nachádzajú byty zapísané vo vlastníctve jednotlivých žalobcov. Pod V. je na uvedenom liste vlastníctva zapísaný ako výlučný vlastník nebytového priestoru - tzv. priestoru č. XX - žalovaný (spoluvlastnícky podiel 1/1). Podiel žalovaného na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku predstavuje pre žalovaného 6000/66984. Uvedená nehnuteľnosť - tzv. priestor č. XX - však nebol odovzdaný žalobcom. Podporuje to aj skutočnosť, že žalovaný odpredal zmluvami o prevode vlastníctva bytu

v obytnom dome nehnuteľnosti - byty evidované na vyššie uvedenom liste vlastníctva jednotlivým vlastníkom (žalobcom) - združeným v Spoločenstve vlastníkov bytov - F. C.. XXX. Na základe uvedeného teda žalovaný nemôže byť vlastníkom tohto priestoru, ale tento mal byť odovzdaný žalobcom, pretože patrí podľa § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Uvedené podporuje aj skutočnosť, že podľa Pasportu obytného domu súp. číslo XXX z U. XXXX, sa v časti nebytové priestory v jednotlivých položkách nenachádza žiadny údaj. Od roku XXXX doposiaľ sa v uvedenom obytnom dome nevykonala žiadna prístavba. Taktiež je jednoznačne preukázané, že sa žalovaný svojím konaním snaží pripraviť jednotlivých vlastníkov o uvedený priestor - priestor č. XX, nakoľko aj v Zmluve č. X/XXX/XX, v Zmluve č. X/XXX/XX a v Zmluve č. X/XXX/XX o prevode vlastníctva bytov uzavretej medzi žalobcom v 1. rade, žalobkyňou v 2. rade, právnu predchodkyňou žalobcov 3a, 3b, 3c, žalobkyňou v 12. rade a žalovaným, je v Čl. IV. Bod 3 výslovne uvedené, že sa za spoločné priestory považuje aj miestnosť s bojlerom - čo podľa pasportu domu je miestnosť s ohrievačom TÚV. Okresný úrad - X. O.Y. Z. - odbor životného prostredia - listom zo dňa XX.XX.XXXX, SP: XXX/XXXX určilo charakter tejto miestnosti ako miestnosti, v ktorej je umiestnený bojler (ohrievač TÚV) a táto miestnosť má byť využívaná iba ako miestnosť pre bojler. Taktiež úrad konštatuje, že z bezpečnostných dôvodov nemá byť táto miestnosť využívaná ako garáž. Nebytové priestory, ktorých vlastníctvo žalobcovia namietajú boli podľa ich názoru vytvorené zo spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu č. XXX, o čom svedčí aj fakt, že ako titul nadobudnutia nebytového priestoru sa v katastri nehnuteľností v prípade žalovaného uvádza Žiadosť o zápis bytov č. XXX/XX, č. sp. K. XXX/XXXX-XXX/XX.

3. Následne sa podaním zo dňa 20.05.2016 vyjadril žalovaný, ktorý uviedol, že na tunajšom súde sa viedol spor o zapretie vlastníctva medzi Spoločenstvom vlastníkov bytov č. XXX a Mestom Vranov nad Topľou. V konaní sa vykonalo aj rozsiahle dokazovanie listinami. V tomto spore by sa vychádzalo z toho istého skutkového základu, ktorý už bol raz preskúmaný súdom a kde súd vo veci meritórne rozhodol rozsudkom sp. zn. 5C/246/2011-62 (právoplatný dňom 19.07.2013). Poukázal, že F. XXX rešpektovalo Mesto Vranov nad Topľou ako vlastníka garáží a žiadalo od neho uhrádzanie pravidelných platieb do fondu opráv. V prospech vlastníckeho práva žalovaného svedčí verejná listina - výpis z LV č. XXXX, kde v časti B: vlastníci a iné oprávnené osoby pod poradovým číslom 9 je vedené Mesto Vranov nad Topľou vo výlučnom vlastníckom podiele 1/1 z celku. Vlastnícky titul odvodzuje na základe - Prechod vlastníctva na obce podľa ust. § 2 a nasl. zákona č. 138/1991 Zb. Do vlastníctva mesta tak prešli z majetku Slovenskej republiky veci ku dňu nadobudnutia účinnosti zákona (§ 2 ods. 7 cit. zákona). V žalobe uvádzaný odkaz na ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. je bez právneho významu. Tento zákon je účinný od 1.9.1993, teda vôbec nerieši vlastnícke vzťahy k priestorom v bytovom dome. Strana žalobcov nesprávne interpretuje ustanovenie § 16, ods. 7, ktoré nie je možné použiť pre tento spor. Stavba súp. č. XXX bola postavená pred rokom 1976, preto poukazovanie na ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. účinného od 1.10.1976 je bez právneho významu pre tento spor. List Okresného úradu - odbor životného prostredia má povahu len odporúčania z požiarno-bezpečnostného hľadiska, teda nemá znaky individuálneho správneho aktu spôsobilého zakladať práva a povinnosti. Totiž to, ak by Okresný úrad v r. 2000 svojvoľne určil nový charakter miestnosti konal by v hrubom rozpore so zásadou podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky. Okresný úrad nemá zákonné právomoci, aby určil charakter miestnosti. V liste z dňa 14.03.2000 sa výslovne uvádza, že nemajú v archíve žiadne kolaudačné alebo stavebné povolenie, z ktorého by bolo možné zistiť účel jednotlivých miestností. Preto nie je možné akceptovať zjavne účelovú argumentáciu žalobcov, že Okresný úrad mal určiť charakter miestnosti. Pasport obytného domu z r. 1974 má len inventarizačný charakter, ktorým nie je možné určovať funkciu jednotlivých miestností. Pasport je taktiež neúplný, strohý a bol vypracovaný so značným časovým odstupom od r. 1959, keď bol dom postavený. Pokiaľ argumentácia strany žalobcov tvrdí, že v marginálnej rubrike - nebytové priestory nie sú uvedené garáže, potom možno zdôrazniť, že tam nie sú uvedené ani kočíkárne, spoločné príslušenstvo, klubovne, práčovne, sušiarne ani ostatné miestnosti. Aj táto argumentácia žalobcov je účelová a nepresná. Pri odpredaji bytov do vlastníctva občanov v r. XXXX kúpne zmluvy mali prílohu - situačný náčrt suterénu, kde plocha spoločných priestorov bola XX,XX m². Prostou aritmetickou kalkuláciou údajov uvedených v situačnom nákrese dôjdeme k záveru, že výmera garáží nebola počítaná do celkovej plochy spoločných priestorov. Medzi zmluvnými stranami bolo nepochybne nesporné, že garáže neboli predmetom prevodu vlastníctva. Žalovaný má za to, že garáže nemožno považovať za spoločné časti, spoločné zariadenia, spoločné priestory domu, nakoľko nie sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť. Strana žalobcov v tomto smere nepredložila relevantné dôkazy, napr. kolaudačné rozhodnutie o premene spoločných častí a

zariadení domu na samostatné nebytové priestory. Podľa vyjadrenia štátneho archívu z dňa 17.02.2011 iné listiny sa nepodarilo dohľadať ani v štátnych archívoch.

4. V podaní zo dňa 30.08.2018 žalobkyňa v 2. rade prostredníctvom právneho zástupcu uviedla, že nie je pravdivé tvrdenie žalovaného, že súd v konaní vedenom pod sp. zn. 5C/246/2011, ktoré vychádzalo z toho istého skutkového stavu, vo veci meritórne rozhodol. Žalovaný asi čítal nejaké iné rozhodnutie, pretože Krajský súd v Prešove v uznesení zo dňa 4.6.2013 sp. zn. 17 Co 14/2013, ktorým odmietol odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Vranov nad Topľou zo dňa 7.8.2012 č. k. 5C 246/2011-62- na strane 4 doslova uviedol: „Preto nebolo možné už vzhľadom na pochybenie zo strany žalobcu žalobe vyhovieť a bolo nadbytočné sa v ďalšom konaní zaoberať meritom veci.“ Mesto Vranov nad Topľou v roku XXXX odpredalo nájomníkom byty, spoločné časti domu a spoločné zariadenia, vrátane miestnosti s bojlerom do ich vlastníctva. Ide o tzv. priestor č. XX. Žalovaný nemôže byť vlastníkom uvedeného priestoru, nakoľko tento mal byť odovzdaný žalobcom a mal tvoriť ich podielové spoluvlastníctvo. Žalobcovia pri vypočítavaní platieb do fondu opráv a za zrážkovú vodu zistili, že miestnosť s bojlerom nemá žiadnu plochu. Preto išli k žalovanému na mestský úrad, aby určilo, akú výmeru má miestnosť s bojlerom a akú skutočnú výmeru majú garáže. Zodpovedná pracovníčka C.. H. sľúbila, že tento problém vyriešia. No aj napriek častým urgenciám to nevybavila. Z protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti zo dňa X.X.XXXX je zrejmé, že okrem dvoch bytov ostáva vo vlastníctve žalovaného nebytový priestor - garáže o podlahovej ploche XX m². Neuvádza sa tam priestor s bojlerom. Po dlhšej nečinnosti mesta žalobcovia podali dňa 9.12.1999 písomnú žiadosť o určenie plochy s bojlerom a následné protokolárne odovzдание spoločenstvu vlastníkov bytov. Hlavný kontrolór C.. M. žalobcom dňa 29.5.2000 odpísal, že miestnosť s bojlerom je len pomyselná, lebo priestor nie je uzavretý priečkou a vchodovými dverami. Hlavný kontrolór uložil zodpovednej C.. H. zosúladiť protokol o odovzdaní a prevzatí domu s kúpno-predajnými zmluvami. Do dnešného dňa sa tak nestalo. Žalobcovia sa so žiadosťou o určenie charakteru miestnosti s bojlerom obrátili aj na odbor životného prostredia Okresného úradu vo X. O. Z.. Listom zo dňa 14.3.2000 im bolo oznámené, že miestnosť v ktorej je umiestnený bojler, má byť využívaná iba ako miestnosť pre bojler. Nemôže byť súčasne využívaná ako garáž. Miestnosť s bojlerom bola využívaná nielen pre nájomníkov bytovky č. XXX, ale aj pre nájomníkov bytovky č. XXX a XXX. Na dôkaz tohto tvrdenia žalobkyňa predkladá faktúry č. XX/XXXX a XX/XXXX, spolu s dokladom o úhrade faktúr. Aby rozsudok mohol byť vykonateľný a zapísaný v katastri nehnuteľností žalobkyňa upresnila svoj žalobný návrh a žiadala, aby súd pre jednotlivých žalobcov určil nové podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku, v ktorom bude zohľadnené ich vlastníctvo k miestnosti s bojlerom. Za tým účelom požiadali správcovskú organizáciu Byterm s.r.o. a prepočítanie podielov.

5. V spore sa dňa 25.9.2018 vyjadril aj právny zástupca ostatných žalobcov, ktorý uviedol, že pokiaľ sa týka vyjadrenia žalovaného, tvrdenia v ňom uvedené preukázateľne nemajú oporu v skutočnom stave veci, pretože vo veci doposiaľ meritórne rozhodnuté nebolo. Uvedené preukazujú aj závery vyplývajúce z odôvodnenia uznesenia Krajského súdu v Prešove zo dňa 4.6.2013 sp. zn. 17 Co 14/2013, ktorým súd odmietol odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Vranov nad Topľou zo dňa 7.8.2012 č. k. 5C 246/2011-62, v ktorom súd doslova uviedol, že vo veci „nebolo možné vzhľadom na pochybenie zo strany žalobcu žalobe vyhovieť a bolo nadbytočné sa v ďalšom konaní zaoberať meritom veci.“ Žalovaný zavádza súd, ak tvrdí, že sa jedná o „res iudicata“. Argumentácia žalovaného o tom, že ustanovenia zákona č. 182/1993 Zb. neriešia vzťahy k priestorom v bytovom dome nie je správna a na aplikáciu zákona nemôže mať predsa vplyv vek stavby. Práve v žalobe uvedené zákonné ustanovenia poskytujú právny rámec na usporiadanie vlastníckych vzťahov. Opačný výklad je „právnou anarchiou“. Podľa § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Zb. ak je v dome vo vlastníctve bytového družstva alebo obce nebytový priestor, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby^{20a}) zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu a nejde o prístavbu nebytového priestoru, prechádza tento nebytový priestor pri prevode bytov do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu sa určuje podľa § 5 ods. 1 písm. b); rovnako sa postupuje aj pri nebytových priestoroch, na ktorých financovaní sa podieľali svojimi členskými podielmi len nájomcovia bytov v dome alebo ich právni predchodcovia. Pri prevode bytov tak všetky nebytové priestory prechádzajú na vlastníkov bytov a to priamo „zo zákona“. Na základe vyššie uvedeného je nespochybniteľným faktom, že v roku XXXX odpredal žalovaný jednotlivým nájomníkom byty, spoločné časti domu a spoločné zariadenia a teda aj „miestnosti s bojlerom“ do ich vlastníctva. Ide o tzv. priestor č. XX., a z príslušných zákonných ustanovení je zrejmé, že žalovaný „de iure“ nie je a ani nemôže byť vlastníkom uvedeného priestoru, nakoľko tento mal byť odovzdaný žalobcom a mal tvoriť ich podielové spoluvlastníctvo. Zo zákona a z

logiky veci vyplýva, že vlastníkom nebytového priestoru môžu byť iba vlastníci jednotlivých bytov v ich prislúchajúcich podieloch. Žalobcovia pri vypočítavaní platieb do fondu opráv a za zrážkovú vodu zistili, že miestnosť s bojlerom nemá žiadnu plochu. Preto išli k žalovanému na mestský úrad, aby určilo, akú výmeru má miestnosť s bojlerom a akú skutočnú výmeru majú garáže. Zodpovedná pracovníčka C.. H. sľúbila, že tento problém vyriešia. No aj napriek častým urgenciám to nevybavila. Žalobcovia sa so žiadosťou o určenie charakteru miestnosti s bojlerom obrátili aj na odbor životného prostredia Okresného úradu vo X. O. Z.. Listom zo dňa 14.3.2000 im bolo oznámené, že miestnosť v ktorej je umiestnený bojler, má byť využívaná iba ako miestnosť pre bojler. Nemôže byť súčasne využívaná ako garáž. V ďalšom sa priklonili v plnej miere k vyjadreniu žalobkyne v 2. rade zo dňa 30.08.2018, s ktorého obsahom boli oboznámení a skutočnosti v ňom uvádzané sú relevantné pre posudzovaný prípad. Z uvedených dôvodov rovnako súhlasili s upresnením žalobného návrhu, ku ktorému sa pripojili a žiadali, aby súd pre jednotlivých žalobcov určil nové podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku, v ktorom bude zohľadnené ich vlastníctvo k miestnosti s bojlerom. Vo vyjadrení zo dňa 25.09.2017, žalovaní opätovne poukázali na tie isté skutočnosti ako v podaní zo dňa 14.07.2017.

6. Uznesením č.k. 5C/63/2016-167 tunajší súd konanie voči pôvodnej žalobkyne v 3. rade zastavil a pripustil na strane žalobcu vstup ďalších subjektov označených ako 3a, 3b a 3c a taktiež pripustil, aby z konania vystúpili pôvodní žalobcovia v 4. a 5. rade a vstúpili na ich miesto noví žalobcovia v 4. a 5. rade.

7. Vo vyjadrení zo dňa 18.03.2019 žalovaný uviedol, že vlastnícke právo Mesta Vranov nad Topľou k predmetným nebytovým priestorom je zapísané v katastri nehnuteľnosti a na tento zápis je potrebné pozerať ako na správny. Nestačí teda tvrdiť skutočnosti, ktoré by mohli viesť k popretiu vlastníckeho práva žalobou, je potrebné tieto skutočnosti preukázať. Ak by sa vyhovel žalobe len na základe púhych tvrdení, uvedené by založilo nebezpečný precedens, nakoľko pri absencii stavebnej dokumentácie ktokoľvek v budúcnosti by len základe nejakého tvrdenia mohol spochybníť charakter ktorejkoľvek miestnosti v celom bytovom dome, teda v konečnom dôsledku aj takých miestnosti, ktoré nemusia byť bytmi. Skutková podstata na ktorú v žalobe výslovne poukazuje strana žalobcov spočíva na znakoch, ktoré musia byť kumulatívne naplnené, aby danú právnu vec bolo možné subsumovať pod ust. § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z.: a) znak - spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu - nebol naplnený, žalobcovia nijako nepreukázali túto skutočnosť, b) znak - nebytový priestor „ vzniknutý prestavbou " zo spoločných častí alebo spoločných zariadení domu - nebol naplnený, žalobcovia nijako nepreukázali túto skutočnosť, c) znak - rozhodnutie o zmene užívania stavby - nebol naplnený, žalobcovia nijako nepreukázali túto skutočnosť. Naopak, z listín, ktoré predložila strana žalobcov vyplývajú fakty, ktoré vyvracajú tvrdenia žalobcov: In. list hl. kontrolóra z dňa 29.05.2000: „.....podľa údajov zistených správ. firme Byterm s.r.o., bola miestnosť s bojlerom vytvorená a bojler osadený v rokoch 1970-1971, to znamená, že nebytový priestor bol stavebne určený na garáž ...“

- fakt, že nebytový priestor bol stavebne určený na garáž

- fakt, že bojler bol nainštalovaný v r. 1971 až zo značným časovým odstupom po ukončení výstavby byt. domu súp. č. XXX (pozn. r. 1959).

„...z dôvodu, že vytypovaná miestnosť pre bojler nepostačovala, ako manipulačný priestor sa využívala časť garáže.. “

- fakt, ktorý súčasne kreuje otázku a ktorú treba zodpovedať. Aká je to tá pôvodne vytypovaná miestnosť a kto ju v súčasnosti užíva a vlastní?

„...zmena účelu z garáže na miestnosť pre bojler nebola doložená. Z uvedených konštatovaní vyplýva, že pôvodný účel sporného priestoru garáže je zachovaný...“

- fakt, účel využitia nebyt. priestoru ako garáže nebol zmenený a je plne zachovaný.

Technická správa 30.11.1956 na str. 1 uvádza: „..... v suteréne miestnosti palív pre jednotlivé byty..... taktiež... v suteréne sú umiestnené garáže pre osobné autá.“

- fakt, že už v roku 1956 bolo počítané s výstavbou garáží a okrem nich aj samostatné miestnosti pivníc (dobovo opísané ako miestnosti palív).

8. Medzi písomnosťami vedenými v mene vlastníkov bytového domu z rokov 1999-2000 a súčasťou žalobou je disproporcia v rozsahu požadovaného nároku. V liste F. F.. C.. Č.. XXX z dňa 06.12.1999 sa požaduje len jedna miestnosť o výmere XXmX: " ...a následne spoločenstvu vlastníkov bytov F.. X. Č.. XXX odovzdať protokolárne miestnosť s bojlerom o ploche XXmX...."

Súčasný stručný opis troch garáží:

- garáže sú navzájom stavebne od seba odčlenené priečkami,

- každá z nich má prístup riešený cez dvojdielne plechové vráta.

Dispozíciu garáží potvrdzuje aj výkresová časť -Suterén-, ktorá bola priložená ku každému bytu a je súčasťou každej KZ o prevode vlastníctva bytov. V súčasnosti žalobcovia vôbec nevysvetlili ani logicky argumentačne neozrejmili, prečo sa domáhajú všetkých troch garáží (kt. sú samotnými stavebne oddelenými priestormi), ak sa inkriminovaný bojler nachádza len zadnej časti prostrednej garáže. Odporuje to aj logickému záveru, aby bojler o výmere cca 5-7m² vyžadoval k obsluhu a k prevádzke kompletnú výmeru všetkých troch garáží o výmere XXmX.

9. Kúpne zmluvy o prevode vlastníctva bytov obsahovali kúpnu cenu, ktorá bola stanovená na základe výpočtového listu. Z výpočtového listu vyplýva, že cena bytov bola kalkulovaná bez plochy nebyt. priestorov.

Zostatková cena domu súp.č.XXX..... .148.932,00 Sk

Podlahová plocha: 496,50m² (výmera bytov) +113,34m² (výmera pivnic) = 609,84 m²

Cena za 1 m² bytu: 148.932,00 Sk/609,84 m² = 244,21 Sk.

Cena nebyt. priestorov (73.264,00 Sk) a plocha nebyt. priestorov XXmX bola špecifikovaná samostatne a nebola súčasťou vzorca na stanovenie ceny bytu.

10. Pojmové vymedzenie „Spoločné časti domu“ a „Spoločné zariadenia domu“ je dané zákonom a nevyplýva z neho skutočnosť, že by išlo o identické pojmy. Strana žalobcov ostatne ani neuviedla, pod ktorú skutkovú podstatu má spadať „miestnosť s bojlerom“. Žalovaný potvrdzuje, že „miestnosť s bojlerom“ nemôže mať povahu Spoločných častí domu, nakoľko nie je nevyhnutná na podstatu a bezpečnosť domu. Už samotný opis a charakter miestnosti, kde je bojler úplne vylučuje, aby ju bolo možné považovať za nosné konštrukcie, za základy domu, za obvodové múry... atď. a „miestnosť s bojlerom“ nemôže mať povahu Spoločných zariadení domu, nakoľko slúžila aj iným bytovým domom. Totižto skut. podstata § 2 ods. 5 výslovne stanovuje podmienku, že zariadenia slúžia výlučne tomuto domu. Popri stavbe súp. č. XXX daný bojler slúžil aj pre obyvateľov bytového domu súp. č. XXX a bytového domu súp. č. XXX. Uvedený fakt je preukázaný Faktúrou č. XX/XXXX a Faktúrou č. XX/XXXX a výpismi z VÚB o jednotlivých úhradách osvedčujúcimi, že bola vykonávaná dodávka tepla na ohrev vody a TÚV pre byty v domoch súp.č. XXX a XXX. Žalovaný taktiež uviedol, že spochybňuje nedatovanú listinu predloženú žalobcami označenú ako Výpis z listu vlastníctva č. XXXX, s pečiatkou Byterm Vranov nad Topľou, ktorou sú vypísané nejaké zlomky k bytom č. X - X.

11. Súd vo veci pojednával dňa 6.2.2020, kde súd pripustil zmenu petitu žaloby v zmysle podania žalobkyne v 2. rade zo dňa 30.08.2018 ku ktorému sa pripojili aj ostatní žalobcovia v podaní zo dňa 25.09.2018. Následne právny zástupca žalobkyne v 2. rade uviedol, že žalobkyňa trvá na podanej žalobe, z dôvodov, ktoré sú v nej uvedené a vo vyjadrení zo dňa 30.8.2018. V týchto podaniach je podrobná právna analýza, prečo by súd mal tejto žalobe vyhovieť a k vyjadreniu zo dňa 30.8. pripojili aj listinné dôkazy, na ktoré sa odvolávajú. Ide o právny problém, ktorý nie je jediný medzi vlastníckmi bytov na území mesta Vranov nad Topľou a samotným mestom. Podľa ich názoru mesto si nesprávne vykladá ustanovenie § 16 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Toto ustanovenie hovorí, že ak je v dome, vo vlastníctve bytového družstva alebo obce nebytový priestor, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby, zo spoločných častí a spoločných zariadení domu a nejde o prístavbu nebytového priestoru, prechádza tento nebytový priestor pri prevode bytov do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Zhodou okolností, priestor, kde sa mesto dalo zapísať ako vlastník, nebol zmenený na základe žiadneho rozhodnutia, čiže to je pôvodný priestor, ktorý bol v priestorovom čase výstavby bytového domu, bolo preto povinnosťou mesta, aj tento priestor odovzdať vlastníkom. Je im ťažko preukázať a je nepochopiteľné prečo mesto ostalo zapísané ako vlastník tohto priestoru, tento zápis je v rozpore s citovaným ustanovením zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Pretože ide o právny problém, nenavrhujú nič skutočné dokazovať, ide o to, ako súd vyloží ustanovenia citovaného zákona. Podľa ich názoru, nič nebráni súdu tomu, aby súd žalobe vyhovel. Žalobca v 1. rade ako zástupca ostatných žalobcov sa stotožnil s prednesom právneho zástupcu žalobkyne v 2. rade.

12. Následne sa vyjadril právny zástupca žalovaného, ktorý uviedol, že zotrávajú na všetkých ich doterajších písomných aj ústnych vyjadreniach, ktoré podali k pôvodnej žalobe a na týchto istých vyjadreniach, či už ústnych, písomných zotrávajú aj teraz, čo bola pripustená zmena žaloby. Ešte k tomu, že pokiaľ tvrdí právny zástupca, že mesto nemá právny titul, tento právny titul vyplýva priamo zo zákona o majetku obcí. Došlo tam totižto k prechodu majetku zo štátu na mesto Vranov. To bol tento originálny nadobúdaci titul, ktorý mesto má. Tento titul sa vzťahuje na všetky miestnosti, ktoré sú v tomto

bytovom dome, vrátane nebytových priestorov, pokiaľ tu strana žalobcov, tvrdí, že došlo k nejakému prebudovaniu, tak neprinesla žiadne dôkazy, ktoré by také niečo osvedčili. Naďalej to bolo stále vedené ako nebytový priestor, potvrdzuje to nepretržité držanie týchto priestorov mestom Vranov, potvrdzujú to všetky dôkazy, ktoré boli doteraz predložené aj stranou žalobcu, ku podivu, aj stranou žalovanej, že išlo o nebytové priestory a nemôžu sa jednoducho teraz žalobcovia domáhať toho, že je to akýsi spoločný priestor. Pokiaľ tvrdia, že pri predajoch bytov, ktoré boli uskutočnené v rokoch XXXX až XXXX, mali byť tieto priestory prevedené, tak poukazuje na skutkovú podstatu § 8 ods. 3 zákona 369/1990 Z.z. o obecnom zriadení, v zmysle ktorého darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné, pričom to hovorí kvôli tomu, že jednoznačne bolo preukázané, že žalobcovia nezaplatili kúpnu cenu za tieto nebytové priestory, z výpočtového listu ceny bytov bolo jednoznačne preukázané, že výmera nebytových priestorov XXmX aj vtedajšia cena nebytových priestorov 73.244 korún slovenských nebola zahrnutá do výpočtu jednotkovej ceny za meter štvorcový bytovej jednotky, to znamená nezaplatili kúpnopredajnú cenu, ak nezaplatili kúpnopredajnú cenu nemohla byť kúpnopredajná zmluva v tejto časti uzatvorená. Pokiaľ teraz žalobcovia tvrdia, že o tom nevedeli, upozornil na to, že vklad vlastníckeho práva povolil katastrálny orgán vtedajší, ktorý je odborne zdatný na to, aby posúdil tieto kúpnopredajné zmluvy a jednoducho skonštatoval, že tieto nebytové priestory nikdy neprešli do vlastníctva jednotlivých vlastníkov bytov a naďalej ostali vo vlastníctve mesta Vranov. Ak sa teraz použilo ustanovenie § 16 zákona o vlastníctve bytov, poukazuje, že tento zákon bol účinný od roku 1993, nemôže retroaktívne používať ustanovenia tohto zákona na bytový dom, ktorý bol jednoznačne postavený v roku 1957 až 1959, to znamená za úplne iného právneho rámca, za úplne iných právnych predpisov. Preto navrhuje, aby táto žaloba bola v celosti zamietnutá. Pokiaľ sa jedná o to, že zmena žaloby bola pripustená a sú tam nejaké prepočty spoluvlastníckych podielov, tvrdilo sa na pojednávaní, že tieto podiely prepočítala firma Byterm, ktorá je správcovská odborne zdatná, poukázal na fakt, že spoločnosť Byterm vykonávala správu majetku mesta, približne od rokov 1993 až do roku 30.6.2001, spoločnosť Byterm tam postupovala v zmysle uzatvorenej mandátnej zmluvy s odbornou starostlivosťou. V rámci tejto mandátnej zmluvy o výkone správy mesta Vranov spoločnosť Byterm robila inventarizácie. Jednu takúto inventarizáciu urobila aj 12.11.1997, kde bolo zistené, že v bytovom dome XXX postavenom v roku 1959 sa nachádzajú tri garáže. Ak Byterm je odborne spôsobilý, musel byť spôsobilý aj v roku 1997, keď takáto zápisnica dieľčej inventarizačnej komisie DIK, bola napísaná dňa 12.11.1997. Táto spoločnosť tvrdila v rokoch 1997, že sú tam tri garáže, preto je nepochopiteľné, keď tá istá spoločnosť, teraz v roku 2018 rovno tvrdí, že ide o akési spoločné priestory.

13. Uznesením č.k. 5C/63/2016-250 tunajší súd rozhodol, že pokračuje v konaní s právnym nástupcom doterajšieho žalobcu v 6. rade a to s novým žalobcom 6a a 6b.

14. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou a prílohami žaloby, a to najmä výpisom z listu vlastníctva č. XXXX katastrálne územie X. O. Z., pasportom domu číslo XXX, zmluvou č. X/XXX/XX, situačnými nákresmi dispozície bytu, podlažia a spoločných priestorov objektu č. XXX, zmluvou č. X/XXX/XX, zmluvou č. X/XXX/XX, listom Okresného úradu X. O. Z. z 14.3.2000, oznámením ministerstva vnútra Slovenskej republiky, štátneho archívu v Prešove, pobočka X. O. Z. z 17.2.2011, vyjadreniami žalobcov a žalovaného ako aj ostatným spisovým materiálom, a zistil nasledovný skutkový stav:

15. Žalovaný je výlučným vlastníkom nebytového priestoru - tzv. priestoru č. XX v bytovom dome súp. č. XXX na F. C. vo X. O. Z., ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. X. O. Z.. Podiel žalovaného na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku predstavuje pre žalovaného XXXX/XXXXX.

16. Uvedená nehnuteľnosť - tzv. priestor č. XX - nebol odovzdaný žalobcom. Podporuje to aj skutočnosť, že žalovaný odpredal zmluvami o prevode vlastníctva bytu v obytnom dome nehnuteľnosti - byty evidované na vyššie uvedenom liste vlastníctva jednotlivým vlastníkom (žalobcom) - združeným v Spoločenstve vlastníkov bytov - F. C.. XXX. Na základe tvrdenia žalobcov mal byť tento priestor č. XX odovzdaný žalobcom, pretože patrí podľa § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Podľa pasportu obytného domu súp. číslo XXX, kde je taktiež nad tým uvedené aj číslo XXX z mája 1974, sa v časti nebytové priestory v jednotlivých položkách nenachádza žiadny údaj. Žiadny údaj sa nenachádza ani pri položke kočíkárne, spoločné príslušenstvo, klubovne, práčovne, sušiarne ani ostatné miestnosti. V Zmluve č. X/XXX/XX, v Zmluve č. X/XXX/XX a v Zmluve č. X/XXX/XX o prevode vlastníctva bytov uzavretej medzi žalobcom v 1. rade, žalobkyňou v 2. rade, právnou predchodkyňou žalobcov 3a, 3b, 3c, žalobkyňou v 12. rade a žalovaným, je v čl. IV. bod

3 uvedené, že sa za spoločné zariadenia považuje hromozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové prípojky, kočíkárne, spoločný priestor a miestnosť s bojlerom. Miestnosť s bojlerom bola využívaná nielen pre nájomníkov bytovky č. XXX, ale aj pre nájomníkov bytovky č. XXX a XXX. Pri odpredaji bytov do vlastníctva občanov v r. XXXX kúpne zmluvy mali prílohu - situačný náčrt suterénu, kde plocha spoločných priestorov bola 97,19 m². Výmera garáží nebola počítaná do celkovej plochy spoločných priestorov. Z listu hlavného kontrolóra zo dňa 29.5.2000 vyplýva, že sporný priestor je podľa účelu garážou. Podľa údajov zistených v spr. firme Byterm s.r.o. bola miestnosť s bojlerom vytvorená a bojler osadený v rokoch 1970 - 1971, to znamená, že nebytový priestor bol stavebne určený na garáž. Z dôvodu, že vytypovaná miestnosť pre bojler nepostačovala, ako manipulačný priestor sa využívala časť garáže. Zmena účelu z garáže pre bojler nebola doložená. Z uvedených konštatovaní vyplýva, že pôvodný účel sporného priestoru garáže je zachovaný. Kúpne zmluvy o prevode vlastníctva bytov obsahovali kúpnu cenu, ktorá bola stanovená na základe výpočtového listu. Z výpočtového listu vyplýva, že cena bytov bola kalkulovaná bez plochy nebytových priestorov. Cena nebytových priestorov (73.264,00 Sk) a plocha nebytových priestorov XXmX bola špecifikovaná samostatne a nebola súčasťou vzorca na stanovenie ceny bytu. Zo zápisnice dielčej inventarizačnej komisie zo dňa 12.11.1997 Mesta Vranov nad Topľou v zastúpení Byterm s.r.o. vyplýva, že v bytovom dome č. XXX sa nachádzajú 3 garáže.

17. Podľa § 126, ods. 1 OZ vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

18. Podľa § 7 zákona č. 162/1995 Z.z. Katastrálny zákon, kataster obsahuje tieto údaje:

- a) geometrické určenie a polohové určenie nehnuteľností a katastrálnych území,
- b) parcelné čísla, údaje o parcelách registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape, údaje o parcelách registra „E“ evidovaných na mape určeného operátu, druhy a výmery pozemkov, súpisné čísla stavieb, údaje o príslušnosti pozemkov k zastavanému územiu obce, údaje o druhoch chránených nehnuteľností, o cene nehnuteľnosti a údaje o využívaní nehnuteľností, vybrané údaje na začlenenie pozemkov do poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo do lesného pôdneho fondu, údaje o bonitovaných pôdnoekologických jednotkách, vybrané údaje na tvorbu a ochranu životného prostredia a vybrané údaje pre iné informačné systémy o nehnuteľnostiach,
- c) údaje o právach k nehnuteľnostiam, údaje o vlastníkovi nehnuteľnosti (ďalej len „vlastník“) a o inej oprávnenej osobe, ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, a ak ide o cudzinca, iný identifikátor a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ako aj údaje o skutočnostiach súvisiacich s právami k nehnuteľnostiam,
- d) údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach alebo údaje o bodových poliach,
- e) sídelné a nesídelné geografické názvy

19. Podľa § 70 Katastrálneho zákona, údaje katastra uvedené v § 70 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

20. Podľa § 2, ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵) ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

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

22. Podľa § 2 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov, spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

23. Podľa § 85, ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny

účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.

24. Podľa § 16, ods. 7 zákona o vlastníctve bytov, ak je v dome vo vlastníctve bytového družstva alebo obce nebytový priestor, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby (20a) zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu a nejde o prístavbu nebytového priestoru, prechádza tento nebytový priestor pri prevode bytov do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu sa určuje podľa § 5 ods. 1 písm. b); rovnako sa postupuje aj pri nebytových priestoroch, na ktorých financovaní sa podieľali svojimi členskými podielmi len nájomcovia bytov v dome alebo ich právni predchodcovia. Na prevod vlastníctva týchto nebytových priestorov sa nepoužijú ustanovenia odsekov 3 a 4; ak bytové družstvo uzavrie zmluvu o prevode vlastníctva týchto nebytových priestorov, táto zmluva je neplatná. Nájomné za užívanie takýchto priestorov je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv (§ 10 ods. 2) príslušného domu.

25. Podľa § 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,

1) Do vlastníctva obcí prechádzajú z majetku Slovenskej republiky veci, okrem hnuteľností patriacich orgánom miestnej štátnej správy, ku ktorým patrilo ku dňu účinnosti osobitného predpisu³⁾ právo hospodárenia národným výborom, na území ktorých sa nachádzajú.

2) Veci, ku ktorým patrilo právo hospodárenia štátnym podnikom, rozpočtovým, príspevkovým organizáciám a drobným prevádzkárňam národných výborov,⁶⁾ ku ktorým prešla zakladateľská alebo zriaďovateľská funkcia na obec podľa osobitného predpisu,⁷⁾ prechádzajú z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú. Obce si vzájomné práva a povinnosti upravujú zmluvne.

3) Veci, ku ktorým patrilo právo hospodárenia štátnym podnikom, rozpočtovým a príspevkovým organizáciám a ku ktorým prešla zakladateľská a zriaďovateľská funkcia na ústredný orgán štátnej správy alebo na príslušný orgán miestnej štátnej správy, prechádzajú z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú, ak ústredný orgán štátnej správy alebo príslušný orgán miestnej štátnej správy prenesie svoju zakladateľskú alebo zriaďovateľskú funkciu na obec na základe dohody⁸⁾ alebo ak tak ustanoví osobitný predpis.

4) Do vlastníctva obcí prechádzajú aj historické radnice, ktoré ku dňu účinnosti tohto zákona sú v majetku Slovenskej republiky.

5) Nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, ku ktorým patrilo ku dňu účinnosti osobitného predpisu³⁾ právo hospodárenia Stavoinveste, bývalej Výstavbe hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a bývalým okresným národným výborom za účelom zabezpečenia systému komplexnej bytovej výstavby, účelovej investičnej výstavby a individuálnej bytovej výstavby, prechádzajú do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú, okrem časti majetku, ktorý sa podľa § 3 písm. e) a f) tohto zákona nestáva majetkom obce.

6) Veci uvedené v odseku 2 podliehajúce prevodom vlastníctva na iné právnické a fyzické osoby podľa osobitných predpisov,⁹⁾ sa stanú majetkom obce potom, čo sa podľa týchto predpisov rozhodne, že sa nezaradia do zoznamu¹⁰⁾ prevádzkových jednotiek určených na účely prevodu vlastníctva alebo ak sa z tohto zoznamu vylúčia, ako aj tie veci, ktoré sa nevydražia ani v opakovanej dražbe. Tieto veci nadobudne obec odovzdaním a ich prevzatím. Ustanovenia iných osobitných predpisov¹¹⁾ sa v týchto prípadoch nepoužijú. Obec môže rozhodnúť, že uplatní postup podľa osobitných predpisov.^{11a)}

7) Veci a majetkové práva podľa odsekov 1, 2 a 5 nadobúda obec dňom účinnosti tohto zákona.

26. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobcovia sú vlastníkami bytov zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX k.ú X. O. Z., pričom uvedené byty sú umiestnené v obytnom dome súp. čísla XXX postaveného na parcele č. XXXX, ktorej výmera je XXX m². Taktiež žalobcovia majú podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na pozemku pod bytovým domom. Žalovaný je vlastníkom nebytového priestoru č. XX zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX k.ú X. O. Z., a to v podiele 1/1, pričom uvedený nebytový priestor je umiestnený v obytnom dome súp. čísla XXX postaveného na parcele č. XXXX, ktorej výmera je XXX m². Podiel priestoru žalovaného na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku predstavuje 6000/66984. Žalobcovia však tvrdia, že žalovaný nemôže byť vlastníkom nebytového priestoru č. XX, ale tento mal byť odovzdaný žalobcom. Podľa § 70 katastrálneho zákona platí, že údaje katastra sú hodnoverné, kým sa nepreukáže opak. Z toho vyplýva,

že je na žalobcoch, aby preukázali, že žalovaný nemá byť vlastníkom spornej nehnuteľnosti. Dôkazné bremeno teda leží na žalobcoch.

27. V sporovom civilnom súdnom konaní sa uplatňuje prejednacía zásada. Strana má jednak povinnosť tvrdenia, jednak dôkaznú povinnosť. Dôkazné bremeno ako procesný inštitút v sporovom civilnom súdnom konaní spočíva v zodpovednosti strany za to, že v konaní budú preukázané tie rozhodné skutočnosti, ku ktorým sa dôkazné bremeno viaže. Ak neboli preukázané tvrdenia strany, tento dôkazné bremeno neuniesol, čoho následkom je rozhodnutie súdu vo veci samej v jeho neprospech. Okruh rozhodujúcich skutočností, ktoré sa týkajú povinnosti tvrdenia a povinnosti označenia dôkazov na preukázanie tvrdení, je daný hypotézou právnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer strán sporu. Táto norma zásadne určuje tak rozsah dôkazného bremena, ako aj nositeľa dôkazného bremena.

28. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že za konania neboli preukázané jeho tvrdenia, že z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci, nebola alebo nemohla byť preukázaná a keď teda výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti, ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží na tom účastníkovi konania, ktorí z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tiež tvrdí. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 24. júna 2010, sp. zn. 5Obo/52/2010).

29. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žalovaný sa stal vlastníkom predmetného nebytového priestoru na základe zákona č. 138/1991 o majetku obcí. Uvedená skutočnosť nebola medzi stranami sporná. Žalobcovia však tvrdili, že následne mal predmetný nebytový priestor prejsť do spoluvlastníctva žalobcov v súlade s § 16 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov. Predmetné ustanovenie tvrdí, že ak je v dome vo vlastníctve bytového družstva alebo obce nebytový priestor, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu a nejde o prístavbu nebytového priestoru, prechádza tento nebytový priestor pri prevode bytov do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Žalobcovia však uvedenú skutočnosť ničím nepreukázali. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že nebytový priestor nikdy nebol spoločnou časťou alebo spoločným zariadením. Kolaudačné rozhodnutie ani plány týchto priestorov už v súčasnosti nikde neexistujú, nie je možné zistiť účel jednotlivých miestností suterénu bytového domu, teda je možné vychádzať iba z iných dôkazných prostriedkov predložených stranami. Jedným z nich je správa hlavného kontrolóra mesta Vranov nad Topľou, ktorý v správe z 29.5.2000 uvádza, že pomyselná miestnosť s bojlerom, na ktorý sa odvolávajú žalobcovia ako na spoločné zariadenie, bola vytvorená v 70tych rokoch, avšak priestor bol určený na garáž už dávno predtým. Zmena účelu garáže na miestnosť pre bojler nebola doložená. Taktiež v kúpnych zmluvách, na základe ktorých žalobcovia odkúpili byty, z rozlohy spoločných priestorov vyplýva, že tieto neobsahujú rozlohu garáží. Taktiež čo sa týka pomyselnéj miestnosti s bojlerom, ktorá však stavebne nie je oddelená od zvyšného priestoru, tak táto nemôže byť považovaná ani za spoločnú časť, nakoľko nespĺňa definíciu spoločnej časti a ani za spoločné zariadenie, nakoľko definíciou spoločného zariadenia je, že slúži výlučne tomuto domu, avšak ako z vykonaného dokazovania vyplynulo, daný bojler slúži aj ďalším 2 bytovým domom. Existenciu garáží potvrdzuje aj správa dielčej inventarizačnej komisie z roku 1997. Súd sa nestotožnil s tvrdením žalobcov, že priestory ktoré neboli bytmi by mali byť automaticky považované za spoločné priestory. Je to iba ich domnienka, avšak svoje tvrdenie nepreukázali žiadnym dôkazným prostriedkom. Sami aj uvádzajú, že ide o to, ako súd vyloží predmetné ustanovenia zákona. Súd je jednoznačne toho názoru, že musí byť preukázané, že nebytový priestor vznikol zo spoločných častí alebo zariadení, aby sa na neho § 16, ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vzťahoval, a to nepreukázali.

30. Žalobcovia by pre úspech v spore museli preukázať, že v prípade nebytového priestoru č. XX sa jedná o nebytový priestor, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu. To sú totiž podmienky, aby nebytový priestor prešiel pri prevode bytov do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Tieto skutočnosti sa im však preukázať nepodarilo.

31. Súd je taktiež toho názoru, že ani z procesného hľadiska predmetná žaloba nemohla mať úspech.

32. Predmetom žaloby je určenie vlastníctva práve k tomuto podielu priestoru žalovaného na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku. Žalobcovia sa tak domáhajú určenia vlastníctva (spoluvlastníctva) k podielu 6000/66984 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, ktorý je v uvedenom rozsahu vlastníctvom žalovaného. Zrejme sa žalobcovia domnievajú, že svojou žalobou sa domáhajú aj vlastníckeho práva k nebytovému priestoru č.XX, ktorý je vo výlučnom vlastníctve žalovaného, avšak tomu tak nie je, a to z dôvodov uvedených nižšie.

33. Ak by boli žalobcovia v zmysle zmenenej žaloby úspešní, docielili by, že by podiel žalovaného na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele na pozemku predstavoval 0/60984, teda žalovaný by stratil tento podiel v celom rozsahu a podiel všetkých žalobcov by predstavoval 60984/60984, teda 1/1 všetkých spoločných častí, zariadení a pozemku. Uvedené by sa však nedotklo vlastníctva nebytového priestoru čl. XX, ktorého vlastníkom by bol naďalej žalovaný v podiele 1/1. Vymedzenie podielu na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku by tak nezodpovedalo reálnemu stavu.

34. Uvedený podiel však nie je spôsobilý byť samostatným predmetom prevodu práv a k jeho zvýšeniu alebo zníženiu môže dôjsť iba v prípadoch predpokladaných zákonom. Mohlo by tak dôjsť napríklad aj prípade, že by vlastníctvo (spoluvlastníctvo) k nebytovému priestoru č. XX nadobudli žalobcovia, tiež by k uvedenému mohlo dôjsť napríklad v prípade zmluvy o vstavbe a nadstavbe (§ 22 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z.).

35. Veľkosť podielu žalovaného 6000/66984 je síce určená v zmysle § 5 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z.z., teda podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, avšak uvedené neznamena, že zmenou resp. prepočtom alebo určením iného pomeru je možné nadobudnúť vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru v dome. Práve naopak, nadobudnutie vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru v dome je práve tým kritériom, od ktorého sa odvíja veľkosť podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele na pozemku.

36. Súd tak nemôže určiť iný spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku, ako to žiadajú žalobcovia zmenenou žalobou, ak predtým nedôjde k zmene vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru. Zmenil by tak v rozpore s § 5 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z.z. spôsob, akým sa určuje veľkosť tohto podielu zo zákona.

37. Cieľ zrejme sledovaný žalobcami sa tak nedá dosiahnuť určením podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku, nakoľko samotná skutočnosť by nijako nebola spôsobilá ovplyvniť vlastníctvo žalovaného k nebytovému priestoru č. XX. Ak by súd takejto žalobe vyhovel v skutočnosti by žalovaný bol naďalej vlastníkom nebytového priestoru č.XX, nebol by však už vlastníkom podielu na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku, nakoľko jeho podiel na týchto by bol 0/66984 a podiel všetkých žalobcov by spoločne predstavoval 66984/66984, teda 1/1. Žalovaní by sa nestali vlastníkami nebytového priestoru č. XX. Určenie iného spoluvlastníckeho podielu v zmysle petitu žaloby totiž znamená iba zmenu ideálneho podielu napríklad na ploche spoločných častí domu alebo ploche pozemku, neznamena to však, že žalobcovia by sa stali vlastníkami väčšej výmery plochy spoločných častí, zariadení domu prípadne pozemku. Petit žaloby smeruje iba k zmene ideálnych pomerov spoluvlastníkov k majetku, ktorý už patrí do ich spoluvlastníctva.

38. Žalobe žalobcov tak nemožno vyhovieť, nakoľko by tak došlo k priamemu porušeniu zákona č. 182/1993 Z.z. v časti, ktorá určuje spôsob výpočtu veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku (§ 5 ods. 1 písm. b). Súdu tak neostávalo iné, ako žalobu žalobcov ako nedôvodnú zamietnuť.

39. Podľa § 251 CSP trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

40. V zmysle § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

41. Podľa § 262 ods. 1, ods. 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

42. O trovách konania súd rozhodol v súlade s ust. § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešný žalovaný má voči žalobcom v 1. až 12. rade nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Vranov nad Topľou, písomne, v príslušnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.