

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 17Co/8/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8819200370
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 01. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Burešová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2026:8819200370.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Burešovej a členov senátu JUDr. Romana Lajoša a JUDr. Eduarda Valenčina, v spore žalobcu: Obec Nová Kelča, Nová Kelča 72, 094 04, IČO: 00 332 623, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. STANISLAV KAŠČÁK, s.r.o., ulica 1. Mája 1246, Vranov nad Topľou, IČO: 47 245 034, proti žalovanému: A. B. A., nar. X.X.XXXX, bytom C. D. XXX, zastúpený: Mgr. Miroslav Baláž, advokát, Advokátska kancelária Prešov, Sládkovičova 8, v konaní o úpravu práv spoluvlastníkov pri ich nezhode o hospodárení so spoločnou vecou, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Vranov nad Topľou č.k. 10C/3/2019-253 zo dňa 24.9.2024 takto

rozhodol:

Mení rozsudok prvoinštančného súdu tak, že žalobu zamietá.

Žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom prvoinštančný súd rozhodol takto:

I. Súd n a h r á d z a súhlas žalovaného, ako podielového spoluvlastníka stavby, bytového domu súpisné číslo XXX, postavenej na parcele číslo X/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 97 m² zapísané na LV č. XXX, katastrálne územie C. D., s vykonaním nadstavby tejto stavby, spočívajúcu vo vybudovaní dvoch bytových jednotiek podľa projektovej dokumentácie pre názov stavby: C. D. - E. C. F. X F., vyhotovené v novembri 2013 projektantom G. D., H. XX, A. a zodpovedným projektantom I.. J. K., G. H. XXX.

II. Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobkyni trovy konania, vrátane trov odvolacieho konania Krajského súdu Prešov vedeného pod č.k. 11Co 5/2021 v rozsahu 100%. O výške trov rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Prvoinštančný súd tak rozhodol v konečnom štádiu upravenom v žalobnom návrhu, ktorým žalobca žiadal nahradiť súhlas žalovaného s vykonaním nadstavby stavby bytového domu súp. č. XXX, spočívajúcu vo vybudovaní dvoch bytových jednotiek.

Prvoinštančný súd v poradí druhým rozsudkom rozhodol o uplatnenom nároku žalobcu po doplnení dokazovania, viazaný rozhodnutím odvolacieho súdu sp. zn. 11Co/5/2021-112 zo dňa 3.3.2022.

Celý nárok prvoinštančný nárok posúdil podľa čl. 20 Ústavy SR a ďalej podľa § 35 ods. 2 OZ, podľa § 124, § 125 ods. 1, § 127 ods. 1, § 126 ods. 1 a ďalej podľa § 136 ods. 1, 2, § 137 ods. 1, 2 a § 139 ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákonníka. Vychádzal aj z procesných predpisov, a to z ust. § 137 písm. c) CSP a z § 255, § 262, § 191 ods. 2 a § 396 ods. 3 CSP.

Prvoinštančný súd uviedol, že Krajský súd v Prešove v zrušujúcom uznesení jednoznačne konštatoval, že nejde o spor o stavbu bytu, alebo nadstavbu bytu podľa zákona o bytoch a nebytových priestoroch,

ale ide o spor medzi podielovými spoluvlastníkmi pri nezhode s hospodárením so spoločnou vecou. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že podielový spoluvlastník, žalovaný, má polovičný podiel a odmietol udeliť súhlas, resp. bol pasívny k hospodáreniu so spoločnou vecou, ktoré hospodárenie so spoločnou vecou bolo zamýšľané druhým podielovým spoluvlastníkom s identickým podielom, teda s 1/2 ako u žalovaného.

Žalobca mal zámer zrealizovať nadstavbu nehnuteľnosti spočívajúcu vo výstavbe jednotlivých bytových jednotiek. Niet pochybností, že by realizáciou tohto zámeru došlo k zhodnoteniu nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve ako pre žalobcu, tak aj pre žalovaného. Pôvodne sa nezhoda týkala nadstavby 7 bytových jednotiek. Neskôr, po čiastočnom rozdelení spoločnej veci, sa týkala už nadstavby iba dvoch bytových jednotiek. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že skutočne žalovaný svojím prehlásením ešte dňa 9.2.2010 udelil žalobcovi súhlas so stavebnou činnosťou na spoločnej nehnuteľnosti. Táto listina bola žalobcom predložená do stavebného konania, na základe ktorej bolo pôvodne udelené stavebné povolenie na realizáciu nadstavby bytových jednotiek. Následne niekoľko rokov po udelení tohto súhlasu žalovaný písomne tento svoj súhlas odvolal a vysvetľoval to tým, že súhlas udelil na výkon inej stavby, nie 7 bytových jednotiek, ale 6 bytových jednotiek. Na základe tohto súhlasu tak pôvodne bolo udelené žalobcovi na realizáciu nadstavby týchto bytov stavebné povolenie, ktoré ale neskôr po ukončení stavebnej činnosti bolo zrušené.

Prvoinštančný súd z vykonaného dokazovania zistil nechotu žalovaného udeliť súhlas žalobcovi s realizáciou nadstavby bytových jednotiek. Vyplýva to aj z animozity medzi žalobkyňou a žalovaným. Realizácia nadstavby bytových jednotiek spôsobí zhodnotenie spoločnej veci v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovaného, k zhodnoteniu veci v prospech žalobcu, ale aj žalovaného. Javí sa preto spravodlivé žalovaným neudelený súhlas k realizácii tejto stavebnej činnosti zo strany žalobkyne podľa § 139 ods. 3 OZ súdnou cestou nahradiť. Preto súd žalobe vyhovel.

Prvoinštančný súd sa vysporiadal v zmysle námietok strán sporu a právnym názorom odvolacieho súdu aj so súdnou praxou v súvislosti s rozhodovaním podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

O trovách konania rozhodol podľa § 396 ods. 3 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP, keď nevzhliadol okolnosti dôležité pre aplikáciu ust. § 257 CSP.

3. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu. V odvolaní uviedol, že s rozhodnutím prvoinštančného súdu nesúhlasí. Žiadal opätovne rozhodnúť o uplatnenom nároku žalobcu tak, aby odvolací súd zmenil prvoinštančný rozsudok a žalobu v celom rozsahu zamietol. Uplatnil si náhradu trov konania v plnom rozsahu. Namietal, že v danom prípade je potrebné, na rozdiel od prvoinštančného súdu, aplikovať primárne ustanovenie zákona č. 182/1993 Z.z., kedy spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu je spoluvlastníctvom sui generis. Predmetom sporu je nepochybne spor o nadstavbu bytových jednotiek na existujúcu stavbu bytového domu. Každému vlastníkovi bytu patria spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a pozemku, a to podľa veľkosti podlahovej plochy bytu. Podľa zákona vlastníci bytov s uvedenými priestormi hospodária a rozhodujú o ich využití nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Aplikácia Občianskeho zákonníka je subsidiárna, teda nie je ju možné použiť v prípade, pokiaľ je daný právny vzťah upravený zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Tento zákon má prednosť pred aplikáciou Občianskeho zákonníka. Preto aj ust. § 139 ods. 2 OZ sú pre daný právny vzťah neaplikovateľné, ale je potrebné aplikovať ust. § 13 a § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. Cieľom tohto zákona je predovšetkým chrániť záujmy všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome, nadstavba bytových jednotiek na existujúcu stavbu bytového domu nebola realizovaná v súlade so zákonom č. 182/93 Z.z., pretože súhlas žalovaného je nevyhnutnou podmienkou pre akékoľvek zásahy do spoločnej časti bytového domu. Aj napriek nesúhlasu žalovaného prehlasovaný žalobca zrealizoval nadstavbu bytových jednotiek na existujúcu stavbu bytového domu. Tento mocenský akt na strane žalobcu ostal bez priznania adekvátnej náhrady za zníženie spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku. Napadnutým rozsudkom preto bola neprípustným spôsobom nahradená vôľa žalovaného. Vlastníci o všetkých záležitostiach týkajúcich sa správy bytového domu rozhodujú kolektívne, v zákonom požadovanom kvórum. Preskúmaná vec preto mala byť posúdená podľa § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako žalobca prehlasovaného spoluvlastníka.

Ak by aj v danom prípade bolo potrebné aplikovať ust. § 139 ods. 2 OZ, tak výstavbou bytových jednotiek došlo k zmene podstaty spoločnej veci a nesúhlas spoluvlastníka má byť nahradený rozhodnutím súdu, čo je neprípustné. Žalobca žalovanému svoj zámer prezentoval v inom rozsahu, ako bol jeho pôvodný stavebný zámer, ktorý spočíval v 6 bytových jednotkách, reálne bolo vybudovaných 7 bytových jednotiek.

Taktiež žalovaný namietal postup stavebného úradu pri vydávaní stavebného povolenia na výkon spornej stavby, čo nebolo v súlade so zákonom, pretože stavebný úrad po odvolaní súhlasu žalovaného nepriznal žalovanému do stavebného konania postavenie účastníka konania. Namietal, že zo strany žalovaného nebola ochota sa dohodnúť o spoločnom hospodárení so spoločnou vecou, avšak žalobca na dokončenie svojho zámeru využil neadekvátne a nehumánne praktiky, ktoré spočívali v odpojení kúrenia, pričom doposiaľ žalovaný v byte kúri pevným palivom. Výstavbou dvoch bytových jednotiek mu vznikla škoda v podobe zatekania do bytu, došlo k popukaniu stien v byte a túto škodu žalobca žalovanému neuhradil. Zateká aj do pivničných priestorov. Žalovaný sa nemôže dostať k elektromeru, k ističu, sú uzamknuté. Žalobca mu odmieta vydať kľúče. Prechod nových nájomcov bytových jednotiek okolo bytu žalovaného narúša súkromie žalovaného.

4. Odvolanie proti napadnutému rozsudku zástupca žalobcu doplnil z opatrnosti aj samostatným odvolaním proti trovám konania, keď si uplatnil nárok na náhradu trov celého konania.

5. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie aj samotný žalovaný. Namietal rozhodnutie prvoinštančného súdu a navrhol, aby odvolací súd prvoinštančný rozsudok zrušil, keď prvoinštančný súd nekriticky prevzal právny názor odvolacieho súdu, v ktorom sa neprimeraným spôsobom nahrádza vôľa žalovaného nielen čo do formy, spôsobu a rozsahu. Rozsudkom dochádza nad prípustnú mieru k neoprávnenému zásahu do práv žalovaného. Žiadal zmeniť rozsudok prvoinštančného súdu tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne a uplatnil si náhradu trov konania v plnom rozsahu. Poukázal na to, že z rozsudku prvoinštančného súdu nie je zrejmé, ku ktorému konkrétnemu stavebnému konaniu a pred ktorým konkrétnym stavebným úradom sa súhlas žalovaného s realizáciou nadstavby nahrádza. Žalobca dlhodobo zasahuje do práv žalovaného a súd vydaním tohto rozsudku legalizuje niečo, čo je postavené v rozpore so zákonom a bez vedomia a súhlasu jedného zo spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti.

Žalobca neunesol ani dôkazné bremeno. Naproti tomu žalovaný predložil listinné dôkazy, ktoré preukazujú skutkový stav. Na neprávne sa nedá postaviť právo a nie je možné zorganizovať rozsudkom niečo, čo žalobca ako stavebník, ako verejný obstarávateľ, mal postaviť v rozpore s viacerými ustanoveniami zákonov, na spoločnej nehnuteľnosti bez súhlasu žalovaného ako spoluvlastníka, čím bola spôsobená žalovanému škoda. Nie je možné poskytnúť ochranu práv žalobcovi. Poukázal na to, že žalobca musel pre nezákonnosť nadstavby dvoch bytov nad objektom súp. č. XXX vrátiť časť poskytnutej dotácie a úveru. Súd nemôže v tejto veci suplovať ani správny orgán, ktorý nevyužil svoje procesné možnosti a vydávať za správny orgán rozhodnutia tak, ako napadnutý rozsudok.

Žalovaný poukázal na to, že čestné prehlásenie, ktoré prvoinštančný súd považoval za riadny úkon, nie je v takej forme a takom obsahu, že by mohlo byť akceptovateľné stavebným úradom ako prejav vôle žalovaného vzdať sa svojich vlastníckych práv, vzdať sa svojich procesných práv ako subjektu stavebného konania v prospech žalobcu. Nespĺňa ani náležitosti zmluvy o nadstavbe ako takej. Žalobca tak bez akéhokoľvek právneho titulu, bez súhlasu spoluvlastníka nehnuteľnosti neoprávnené realizoval nadstavbu bytových jednotiek a teraz sa snaží zlegalizovať nadstavbu zneužívaním čestného prehlásenia žalovaného zo dňa 9.2.2010.

Žalobca ako stavebník spôsobil žalovanému v byte č. X, ktorého je výlučným vlastníkom, škodu, ktorá doposiaľ nebola odstránená.

Žalobca sa snažil zhojiť oprávnenosť podania predmetnej žaloby aj tým, že žalovanému zasiela zmluvy, ktorými sa chce dohodnúť ako so spolumajiteľom objektu a hlasovania o spoločnej nehnuteľnosti, no k ich zasielaniu a prejavovaniu vôle dohodnúť sa dochádza až v čase, keď nadstavba bytov nad objektom súp. č. XXX bola skoro dokončená a nie v čase pred jej samotnou realizáciou. Stavebné konanie bolo žalobcom zneprehľadnené do takej miery, že nie je zrejmé, v ktorom stavebnom konaní a pred ktorým stavebným úradom sa nahrádza súhlas žalovaného. Žalobca ďalej tvrdí, že aj ak sa súd nezaoberal odškodnením žalovaného za zníženie jeho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach objektu súp. č. XXX a pozemku, ktorý sa nachádza pod ním, parc. č. X/X, vykazuje to až znaky vyvlastnenia a pozbavenia jeho práv. Spočiatku žalobca navrhoval žalovanému finančné odškodnenie 1.000 eur, avšak táto okolnosť nie je uvedená vo výroku napadnutého rozsudku. Finančné odškodnenie za zníženie spoluvlastníckeho podielu si žalovaný cení na 17.000 eur, ktorá zohľadňuje nielen trhovú hodnotu nehnuteľnosti, ale aj spôsobenie škôd žalobcom.

Žalovaný si uplatnil nárok na náhradu trov konania. Odmieta uhrádzať trovy konania žalobcovi, ktorý má právneho zástupcu, ktorý dostáva paušálne každý mesiac finančnú sumu od obce, teda je odmenený už za všetky úkony v prejednávanej veci. V takom prípade by došlo k odmeňovaniu právneho zástupcu žalobcu, ak by ostal v platnosti aj výrok o trovách konania, duplicitne.

6. K odvolaniu zaujal písomné stanovisko žalobca. Žalobca uviedol, že rozsudok prvoinštančného súdu je správny a navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil. Uplatnil si náhradu trov konania. Pokiaľ žalovaný namietal prioritnú aplikáciu zákona č. 182/1993 Z.z., poukázal na ust. § 3 ods. 1 a § 3 ods. 2 zákona č. 182/1993, v zmysle ktorých zákonných ustanovení celá argumentácia žalovaného v odvolaní o tom, že lex specialis derogat legi generali je chybná a zbytočná. Je nepochybné, že aj na vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov sa vzťahuje ust. § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Uviedol, že niekoľkokrát vykonal pokus o stretnutie a hlasovanie spoluvlastníkov, žalovaný sa ani jedného stretnutia nezúčastnil a ani nenavrhol iný termín stretnutia. Keďže sa nepodarilo stretnúť spoluvlastníkom stavby súp. č. XXX a rozhodovanie o spoločnej veci realizovať hlasovaním, žalovaný dokonca ani neakceptoval hlasovanie per rollam, pretože voči všetkému mal výhrady tvrdiac, že žalobca postupuje protizákonne. Žalobca vykonával procesný postup získania súhlasu žalovaného aj podľa zákona č. 182/1993 Z.z., ako aj podľa Občianskeho zákonníka. Žalobca sa stotožnil s dôvodmi rozhodnutia prvoinštančného súdu poukazujúc na hospodárenia so spoločnou vecou podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, kde poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/127/2018, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo. Z uvedeného rozhodnutia vyplýva, že právny názor Najvyššieho súdu dáva za pravdu konaniu žalobkyne v súvislosti so získaním súhlasu žalobcu na realizáciu nadstavby bytového domu. Žalovaný udelil dňa 9.2.2010 písomnou formou súhlas so stavebnou činnosťou žalobcu, táto listina bola pôvodne predložená do stavebného konania, pričom žalovaný v priebehu konania tvrdil, že tento súhlas dal v súvislosti s nadstavbou 6 bytových jednotiek a nie s nadstavbou 7 bytových jednotiek, ktoré realizuje žalobkyňa. Táto námietka žalovaného nie je dôvodná, pretože pôdorys zastavanej plochy je úplne totožný v oboch prípadoch. Rozdiel nastal len z dôvodu, že žalobca priečkami rozdelil plochu, ktorá mala byť zastavaná, na viac bytových jednotiek. Žalobca je toho názoru, že nie je dôvod na odklon od právneho názoru odvolacieho súdu a navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil a uplatnil si náhradu trov konania.

7. K vyjadreniu žalobcu zaujal písomné stanovisko žalovaný. Uviedol, že žalobkyňa komentuje vo vyjadrení žalovaným podané odvolanie. Pokiaľ sa týka obsahu jej vyjadrenia, namietala aplikáciu ustanovenia zákona o vlastníctve bytových a nebytových priestorov, kde žalobkyňa uprednostňuje aplikáciu ust. § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, avšak pri citovaní judikatúry Občianskeho zákonníka týkajúcej sa hospodárenia so spoločnou vecou platí, že rozhodnutím, ktorým súd vyhovie žalobe podielového spoluvlastníka o jeho návrhu v zmysle druhej vety § 139 ods. 2 OZ nenahrádza prejav vôle druhého spoluvlastníka, s ktorým žalobca nedosiahol dohodu o určitom spôsobe hospodárenia so spoločnou vecou. Súd prvej inštancie v prejednávanej veci rozhoduje presne v rozpore s touto judikatúrou. Aj keď sa žalobca snaží vo svojom písomnom vyjadrení znížiť význam uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/127/2018 pre toto konanie, či už po jeho obsahovej stránke alebo narážkami na nepochopenie zo strany žalovaného, podstatnosť tohto rozhodnutia pre toto konanie je zrejماً aj z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia v bodoch 53, 57 a 58. Napriek tomu sa však súd prvej inštancie neriadil závermi záväzného judikátu, hoci tento doposiaľ nebol prelomený inou rozhodovacou praxou či už všeobecných súdov, alebo rozhodovacou činnosťou dovolacieho, prípadne ústavného súdu. Ide teda o zásadné pochybenie zo strany súdu prvej inštancie, a preto žalovaný považuje odvolaním napadnuté rozhodnutie za nezákonné. Zotrval na rozsahu a dôvodoch svojich odvolaní.

8. Odvolací súd v rámci kompetencií podľa § 34 CSP preskúmal napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu podľa zásad uvedených v § 379 a nasl. CSP, na nariadenom pojednávaní podľa § 385 CSP a zistil, že rozsudok súdu prvej inštancie nie je správny.

9. Odvolací súd vo veci zopakoval dokazovanie v rozsahu vykonaného dokazovania pred prvoinštančným súdom.

Pred odvolacím súdom žalobca na žalobe trval, nesúhlasil s odvolacími argumentami žalovaného. Ako prejav ústretovosti považoval skutočnosť, že v dome č. XXX dal zaviesť žalobca trojfázový istič a novú elektroinštaláciu.

Žalovaný pred odvolacím súdom na odvolaniach zotrval. S postupom žalobcu nesúhlasil. Ako prejav ochoty sa dohodnúť zbral žalobu voči obci o náhradu škody späť, avšak k žiadnej dohode zo strany obce nedošlo.

10. Žalobca sa žalobou pôvodne vedenou pod sp. zn. 10C/4/2015 doručenou Okresnému súdu Vranov nad Topľou dňa 3.9.2015 domáhal, aby súd určil, že žalobca ako podielový spoluvlastník stavby bytového

domu súpisné číslo XXX, postavenej na parcele č. X/X – zastavané plochy a nádvoria o výmere 97 m², zapísanej na LV č. XXX, kat. územie C. D. a zároveň ako výlučný vlastník bytu č. X na prízemí uvedeného bytového domu, môže, ako stavebník, vykonať nadstavbu tejto stavby, spočívajúcu vo vybudovaní siedmich bytových jednotiek podľa projektovej dokumentácie pre názov stavby: C. D. - E. C. F. X F., vyhotovenej v novembri 2013 projektantom G. D., H. XX, A. a zodpovedným projektantom I. J. K., G. H. XXX, a už zrealizovanú nadstavbu tejto stavby spočívajúcu vo vybudovaní takýchto siedmich bytových jednotiek je oprávnený užívať a zapísať do príslušných evidencií vlastníkov nehnuteľností ako svoje výlučné vlastníctvo.

Ďalej žiadal, aby súdu ručil, že žalovaný, ako podielový spoluvlastník stavby, bytového domu súpisné číslo XXX, postavenej na parcele č. X/X- zastavané plochy a nádvoria o výmere 97m² zapísanej na LV č. XXX, k.ú. C. D. a zároveň ako výlučný vlastník bytu č. X na prvom poschodí uvedeného bytového domu, je povinný strpieť nadstavbu tejto stavby spočívajúcu vo vybudovaní siedmich bytových jednotiek podľa projektovej dokumentácie pre názov stavby C. D. - E. C. F. X F., vyhotovenej v novembri 2013 projektantom G. D., H. XX, A. a zodpovedným projektantom I. J. K., G. H. XXX, ktorú vykoval žalobca a rovnako je povinný strpieť užívanie nadstavby žalobcom a zápis žalobcu ako výlučného vlastníka do príslušných evidencií vlastníkov nehnuteľností.

Súd zaväzuje žalobcu zaplatiť žalovanému sumu 1.000,- Eur ako primeranú náhradu za zníženie veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalovaného na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné číslo XXX, zapísaného na LV č. XXX, k.ú. C. D. a pozemku zastavaného touto stavbou - parcely č. X/X- zastavané plochy a nádvoria o výmere 97 m², zapísanej na LV č. XXX, k.ú. C. D., a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

Súd zaväzuje žalovaného nahradiť žalobcovi trov konania, a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

11. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že spolu so žalovaným sú výlučnými vlastníkami bytov v bytovom dome (on je vlastníkom, bytu č. X. na prízemí bytového domu a žalovaný je vlastníkom bytu č. X na 1. poschodí bytového domu) a podielovými spoluvlastníkmi spoločných častí, spoločných zariadení a pozemku zastavaného stavbou, pričom žalobcov spoluvlastnícky podiel predstavuje 7063/14440 a spoluvlastnícky podiel žalovaného predstavuje 7377/14440. V rokoch 2011 až 2013 vykonal výstavbu obecných nájomných bytov vo forme nadstavby bytového domu, pričom všetky náklady s ňou spojené znášal sám, žalovaný sa na nej nijako finančne nepodieľal. Stavbu realizoval v súlade so stavebným povolením, č. k. 287/1/2010 z 27. decembra 2010 vydaným staveným úradom Obec J. L., ktoré nadobudlo právoplatnosť 14. januára 2011. Po uplynutí približne 24 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tohto stavebného povolenia podal žalovaný na Obvodný úrad Prešov podnet na zrušenie právoplatného správneho rozhodnutia mimo odvolacieho konania. Rozhodnutím Obvodného úradu Prešov, Odboru výstavby a bytovej politiky, č. k. ObÚ-PO-OVBP-2013/10/979/ŠSS-KAM z 12. marca 2013, právoplatným 5. apríla 2013, bolo právoplatné stavebné povolenie zrušené. Následne bolo stavebným úradom E. J. L. pre tú istú stavbu 30. augusta 2013 vydané ďalšie stavebné povolenie, č. k. 88/2013-05. Proti tomuto rozhodnutiu stavebného úradu podal žalovaný ako účastník stavebného konania odvolanie, na základe ktorého Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutím, č. k. OU-PO-OVBP2-2013-305-1068-ŠSS-KAM zo 6. decembra 2013 odvolaním napadnuté stavebné povolenie zrušil a vec vrátil správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. Naposledy žalobcu ako stavebníka stavebný úrad E. J. L. výzvou, č. j. 271/2015 zo 6. júla 2015 vyzval, aby predložil stavebnému úradu listiny preukazujúce vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo podľa ustanovenia § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a ustanovenia § 21 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) k pozemku a stavbe, ktoré ju oprávňuje zriadiť predmetnú stavbu. Žalovaný 9. februára 2010 podpísal súhlas s jej stavebnou činnosťou a tento jeho písomný súhlas predložil do stavebného konania. Po niekoľkých rokoch žalovaný tento svoj súhlas písomne odvolal. Svoje konanie vysvetľoval tým, že súhlas udelil na výkon inej stavby (nie siedmich bytových jednotiek, ale šiestich bytových jednotiek). Jej stavebná činnosť začala v júli 2011 a bola ukončená 10. apríla 2013. Nadstavba bytového domu je stavebne ukončená na cca 98 %, spôsobilá na užívanie a pripravená na kolaudáciu. Vykonal viacero bezúspešných pokusov o urovnanie tejto veci so žalovaným a má naliehavý právny záujem na výsledku súdneho konania, keďže už iba takýmto spôsobom môže získať potrebné podklady pre úspešné naplnenie podmienok pre vydanie stavebného povolenia a následného kolaudačného rozhodnutia. Žalovaný, ktorý predtým s jej stavebnou činnosťou súhlasil a o stavebnej činnosti mal priamu vedomosť, teraz súhlas pre potreby stavebného konania odmieta udeliť. Keď bude tento proces úspešne administratívne ukončený, zmení sa stav zápisov na LV č. XXX pre katastrálne

územie C. D., a teda dôjde aj k zmene veľkosti spoluvlastníckych podielov sporových strán k spoločným častiam, spoločným zariadeniam bytového domu a pozemku zastavaného stavbou, v dôsledku čoho sa veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalovaného zníži. Preto pôvodne petit žaloby obsahuje aj povinnosť žalobkyne zaplatiť žalovanému sumu 1.000,- eur ako primeranú finančnú náhradu za zníženie jeho spoluvlastníckeho podielu.

12. V priebehu konania nárok, ktorým žalobca žiadal určiť, „že žalobca, ako podielový spoluvlastník stavby bytového domu súpisné číslo XXX, postavenej na parcele č. X/X- zastavané plochy nádvoria o výmere 97m², zapísanej na LV č. XXX, kat. územie C. D. a zároveň ako výlučný vlastník bytu č. X na prízemí uvedeného bytového domu, môže, ako stavebník vykonať nadstavbu tejto stavby, spočívajúcu vo vybudovaní vo vybudovaní siedmich bytových jednotiek podľa projektovej dokumentácie pre názov stavby: C. D. - E. C. F. X F., vyhotovenej v novembri 2013 projektantom G. D., H. XX, A. a zodpovedným projektantom I. J. K., G. H. XXX, a už zrealizovanú nadstavbu tejto stavby spočívajúcu vo vybudovaní takýchto siedmich bytových jednotiek je oprávnený užívať a zapísať do príslušných evidencií vlastníkov nehnuteľností ako svoje výlučné vlastníctvo.

Súd zaväzuje žalobcu zaplatiť žalovanému sumu 1000,- eur ako primeranú náhradu za zníženie veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalovaného na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné číslo XXX, zapísaného na LV č. XXX, kat. územie C. D. a pozemku zastavaného touto stavbou- parcely č. X/X- zastavané plochy a nádvoria o výmere 97 m², zapísanej na LV č. XXX, kat. územie C. D. a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.“

bol prvoinštančným súdom vylúčený na samostatné konanie, ktoré je vedené pod sp. zn. 10C/3/2019.

13. Skutkový stav žaloby zmenený nebol.

14. Rozsudkom č.k. 10C/3/2019-65 prvoinštančný súd žalobu zamietol, keď zmenu žaloby podľa podania žalobcu zo dňa 6.8.2019 nepripustil. Prvoinštančný súd vychádzal pri rozhodovaní z Občianskeho zákonníka (§ 35 ods. 2, § 124, 125 ods. 1, § 126 ods. 1, § 127 ods. 1, § 139 ods. 2, 3 a zo Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (§ 3, § 14 ods. 3, § 21, § 22 ods. 1, 2). Odvolací súd považoval v uznesení č.k. 11Co/5/2021-112 zo dňa 3.3.2022 nepripustenie zmeny petitu žaloby za odňatie žalobcovi práva na spravodlivý súdny proces a zaujal právny názor, podľa ktorého nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádza byt žalobcu a žalovaného nemá charakter bytového domu, pretože sa v stavbe nachádzajú len dve bytové jednotky a vec je potrebné posúdiť ako hospodárenie so spoločnou vecou podielových spoluvlastníkov podľa Občianskeho zákonníka.

15. Takto viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, prvoinštančný súd pripustil v zmysle pokynov zmenu žalobného návrhu tak, že

I. Súd určuje, že žalovaný, ako podielový spoluvlastník stavby, bytového domu súpisné číslo XXX, postavenej na parcele č. X/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 97 m² zapísanej na LV č. XXX, katastrálne územie C. D. a zároveň ako výlučný vlastník bytu č. X na prvom poschodí uvedeného bytového domu, je p o v i n ý strieť nadstavbu tejto stavby spočívajúcu vo vybudovaní dvoch bytových jednotiek podľa projektovej dokumentácie pre názov stavby: C. D. - E. C. F. X F., vyhotovenej v novembri 2013 projektantom G. D., H. XX, A. a zodpovedným projektantom I. J. K., G. H. XXX, ktorú vykonal žalobca a rovnako je p o v i n ý strieť užívanie nadstavby žalobcom a zápis žalobcu ako výlučného vlastníka do príslušných evidencií vlastníkov nehnuteľností.

II. Súd z a v ä z u j e žalobcu zaplatiť žalovanému sumu 1000,- eur ako primeranú náhradu za zníženie veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalovaného na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné čísla XXX, zapísaného na LV č. XXX, katastrálne územie C. D. a pozemku zastavaného touto stavbou - parcely č. X/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 97 m², zapísanej na LV č. XXX, katastrálne územie C. D. a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalovaný je p o v i n ý nahradiť trovy konania a uhradiť ich na účet právneho zástupcu žalobkyne.

16. Žalobca následne podaním zo dňa 10.2.2023 opätovne žiadal zmenu žaloby v rozsahu uplatneného nároku petitom, bez zmeny skutkových dôvodov žaloby. Uznesením č.k. 10C/3/2019-222 zo dňa 21.5.2024 prvoinštančný súd túto zmenu žaloby pripustil.

V ďalšom predmetom konania sa stal na základe nezmenených skutkových tvrdení v žalobe tento nárok:
I. Súd n a h r á d z a súhlas žalovaného, ako podielového spoluvlastníka stavby, bytového domu B. M. XXX, A. C. A. M. X/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 97 m² zapísané na LV č. XXX, kat. územie C. D., s vykonaním nadstavby tejto stavby, spočívajúcu vo vybudovaní dvoch bytových jednotiek

podľa projektovej dokumentácie pre názov stavby: C. D. - E. C. F. X F., vyhotovené v novembri 2013 projektantom G. D., H. XX, A. a zodpovedným projektantom I. J. K., G. H. XXX.

II. Žalovaný je p o v i n ý nahradiť žalobkyni trovy konania a uhradiť ich na účet právneho zástupcu žalobkyne.

17. Opäť odvolací súd udáva, že skutkové dôvody žaloby ostali nezmenené.

18. Odvolací súd v nevyhnutnom rozsahu vykonal dokazovanie pre vysporiadanie sa s odvolacími námietkami žalovaného a zistil, že žalobca je vlastníkom bytu č. X v podiele 1/2 na prízemí a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v rozsahu 7063/14440 na základe žiadosti o zápis bytu. Žalovaný je vlastníkom bytu č. X na prvom podlaží a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku v rozsahu 7377/14440 na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 22.7.2008 (V1390/2008).

Byty sa nachádzajú v bytovom dome súp. č. XXX, ktorý je postavený na parcele č. X/X o výmere 97 m² – zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. XXX, obec C. D., k.ú. C. D..

19. Dňa 9.2.2010 žalovaný prehlásil, že svoj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku dáva žalobcovi do užívania a nájmu na dobu 30 rokov v súvislosti s výstavbou obecných nájomných bytov.

Z výpovede svedkyne N. A. na pojednávaní dňa 19.9.2017 vyplýva, že prehlásenie koncipovala starostka obce, ktoré následne podpísal žalovaný, pričom súčasne starostka obce prezentovala žalovanému zámer obce s výstavbou nájomných bytov, s čím žalovaný nevyjadril nespokojnosť. Svedkyňa O. J. potvrdila, že v tom čase bol zámer vystavať 6 bytov.

Žalobca začal s realizáciou výstavby obecných nájomných bytov v rokoch 2011 až 2013, keď na horné podlažie bytového domu vystavil byty. Všetky náklady stavebnej činnosti znášal výlučne sám žalobca. Žalovaný sa na financovaní nadstavby nepodieľal.

Žalobca považoval prehlásenie žalovaného zo dňa 9.2.2010 za súhlas so stavebnou činnosťou. Žalobca realizoval stavbu na základe stavebného povolenia vydaného v správnom konaní, ktoré bolo následne preskúmané mimo odvolacieho konania, ale aj v odvolacom správnom konaní.

Žalobca sa snažil so žalovaným dohodnúť o rozhodovaní so spoločnou vecou, avšak bezvýsledne. Doposiaľ sa nevedia dohodnúť, či žalobca mohol vykonať stavebné úpravy na stavbe a nadstaviť bytové jednotky.

Zhodne strany sporu uviedli, že žalovaný svoje prehlásenie z 9.2.2010 odvolal.

20. Z vykonaného dokazovania ďalej vyplýva, že žalobca reálne vystavil 7 bytov, z ktorých 5 bytov je skolaudovaných. Sporná ostáva už len neskolaudovaná nadstavba 2 bytov. Správne konanie o dodatočné povolenie stavby 2 obecných bytov je prerušené do doby, kým nerozhodne o spore súd, ktorý má rozhodnúť „záležitosti, ktoré vyplývajú z vlastníckych práv k predmetnému pozemku a stavbe“, čo vyplýva z rozhodnutia Obce Hencovce ako stavebného úradu aj pre E. C. D. sp. zn. S 2016/347 zo dňa 2.6.2017.

21. V odvolacom konaní bolo zistené z dôkazov, ktoré mal k dispozícii aj prvoinštančný súd, že po odvolaní tzv. súhlasu žalovaným, ktorý poskytol obci pri prezentácii nadstavby 6 bytov (z 9.2.2010) sa žalobca snažil so žalovaným dohodnúť. Dňa 28.7.2014 predložil žalobcovi na podpis Zmluvu o nadstavbe dvoch bytových jednotiek, ktoré žalovaný neakceptoval a dňa 15.1.2015 ďalšiu Zmluvu o nadstavbe siedmych bytových jednotiek, ktorú žalovaný neakceptoval.

22. Základným odvolacím argumentom žalovaného v prejednávanej veci je, že uvedený nárok žalobcu sa neposudzuje podľa OZ, ale podľa zák. č. 182/1993 Z.z., pričom Občiansky zákonník má iba subsidiárnu pôsobnosť tam, kde ustanovenia § 182/1993 Z.z. nemajú inú právnu úpravu.

23. Vo veci už raz rozhodoval odvolací súd (č.k. 11Co 5/2021-112), kde v zrušujúcom uznesení vyslovil právny názor, podľa ktorého je potrebné vec posúdiť podľa Občianskeho zákonníka (§ 139 ods. 2). Tento názor bol pre prvoinštančný súd záväzný (§ 391 ods. 2 CSP).

Právny názor odvolacieho súdu nie je v horizontálnej línii záväzný pre odvolací súd v prípade opätovného prejednávania ďalšieho odvolania, pretože ustanovenia CSP v žiadnom zo svojich ustanovení túto

záväznosť neurčujú. Je preto vylúčené, aby došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces takým procesným postupom odvolacieho súdu, ktorý po podaní druhého odvolania zmení svoj záväzný právny názor na vec vyslovený v predchádzajúcom uznesení, a to predovšetkým, ak si odvolací súd uvedomí, že by nebolo legitímne a ústavne akceptovateľné, aby zotrval na právnom názore, o nesprávnosti ktorého sa medzitým presvedčil (NS SR 4Cdo 81/2022).

24. Zákon č. 182/1993 Z.z. je prameňom Občianskeho práva. Občiansky zákonník vo svojich ustanoveniach (§ 125 OZ) priamo odkazuje na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zák. č. 182/1993 Z.z. v ust. § 3 ods. 1 priamo, ak to neupravuje sám inak, odkazuje na použitie OZ, teda ak niektoré právne vzťahy, ktoré sa viažu na vlastníctvo k bytu (alebo nebytovému priestoru) nie sú upravené v zák. č. 182/1993 Z.z., aplikuje sa OZ.

Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov má vo vzťahu k vlastníctvu podľa OZ osobitnú povahu, pretože je nerozlučne spojené so spoluvlastníctvom spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku (§ 13 ods. 1 z.č. 118/93). V takej situácii aplikácia ustanovení OZ týkajúcich sa spoluvlastníctva nie je možné a ani vhodná. Zo samotnej povahy veci je vylúčené použitie ustanovení OZ na právne pomery tohto osobitného druhu spoluvlastníctva. Každý vlastník bytu, nebytového priestoru sa stáva ex lege spoluvlastníkom spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku. Zákon vychádza z toho, že ide o podielové spoluvlastníctvo s ideálnymi podielmi.

Na rozdiel od spoluvlastníctva podľa OZ (§ 137 ods. 1), kde spoluvlastnícky podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na všetkých právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva určitej veci, podľa zák. č. 182/1993 Z.z. tento podiel vyjadruje len oprávnenie na určité práva a povinnosti. Podľa OZ (§ 137 ods. 2) platí, že ak nie je právnym predpisom alebo medzi účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké; zák. č. 182/1993 Z.z. presne určuje výšku spoluvlastníckeho podielu každého vlastníka bytu a nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na pozemku, keď spoluvlastnícky podiel závisí od veľkosti podlahovej plochy bytu. Zák. č. 182/1993 Z.z. vylučuje režim úpravy hospodárenia so spoločnou vecou v podielovom spoluvlastníctve, spôsob rozhodovania spoluvlastníkov, vzťah k tretím osobám oproti úprave § 139 OZ. Spôsob rozhodovania je daný v § 14 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z., v rámci ktorého sa pri hlasovaní podielových spoluvlastníkov nevychádza z veľkosti spoluvlastníckych podielov, ale z princípu, že za každý byt a nebytový priestor má vlastník jeden hlas. Nútené podielové spoluvlastníctvo zaniká so zánikom bytu, nebytového priestoru, nie je možné sa ho vzdať, nie je možné podielové spoluvlastníctvo zrušiť (ani podľa OZ).

Preto právo nakladať s touto vecou (dom súp. č. 117) nemôže každý vlastník bytu sám, ale prináleží všetkým spoluvlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení spoločne. Toto právo podieľať sa na správe a rozhodovaní o spoločných záležitostiach domu sa realizuje hlasovaním na schôdzi alebo zhromaždení vlastníkov, alebo písomným hlasovaním.

Všetky uvedené okolnosti svedčia o tom, že pri posudzovaní práv a povinností spoluvlastníkov spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo k pozemku je potrebné postupovať podľa zák. č. 182/1993 Z.z. Uvedená úvaha priamo vylučuje aplikáciu rozhodnutia NS SR sp. zn. 8Cdo/127/2018. Uvedený právny názor je plne aplikovateľný pre účely hospodárenia podielových spoluvlastníkov nehnuteľností podľa § 139 ods. 2 OZ, nie však pre účely sui generis spoluvlastníckeho práva na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku, na ktorom je postavený, ktoré je priamo viazané na vlastníctvo k bytu (alebo nebytovému priestoru), ktorý osobitný druh spoluvlastníctva je upravený v zák. č. 182/1993 Z.z.

25. Z obsahu verejných listín, a to z LV č. XXX, k.ú. C. D. vyplýva, že strany sporu sú vlastníkami dvoch bytov, každý v podiele 1/1, ktoré byty sa nachádzajú v bytovom dome súp. č. XXX, ktorý je postavený na parc. č. X/X, pričom spoluvlastnícky podiel žalobcu je 7063/14440 a žalovaného 7377/14440. Žiadna zo sporových strán nepreukázala, že údaje uvedené v tomto verejnom registri na LV č. XXX nie sú pravdivé, preto je pre ďalšie právne posúdenie potrebné vychádzať z údajov tam uvedených (§ 205 CSP). Pri nakladaní so spoločnou vecou (bytovým domom) má žalobca jeden hlas, žalovaný jeden hlas, bez ohľadu na výšku spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku.

26. Pokiaľ by vznikli pochybnosti, či v danom prípade ide o bytový dom, podľa § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. platného do 31.3.2024, z ktorého vychádzal odvolací súd vo svojom prvom rozhodnutí, zákon určoval, že bytovým domom sa rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné

časti a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§ 2 ods. 2).

Z uvedenej definície vyplýva, že bytový dom v danom prípade nespĺňal jedine podmienku existencie viac ako 3 bytov. Všetky atribúty bytového domu sú nesporné a splnené. Preto, vzhľadom na osobitý druh spoluvlastníctva, pre posúdenie nárokov žalobcu, nie je možné aplikovať OZ, ale s ohľadom na zásadu špeciality zákon č. 182/1993 Z.z. analogicky, kde sa budú aplikovať ustanovenia tohto zákona upravujúce obdobný alebo rovnaký právny vzťah, čo v tejto veci je bytový dom s 3 bytmi, podľa ktorého sa posúdi analogicky právny vzťah bytového domu s 2 bytmi.

Odvolačný súd dodáva, že od 1.4.2024 došlo k zmene ust. § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z., keď podmienku existencie viac ako 3 bytov zákon pre označenie budovy ako bytový dom neurčuje. Bytovým domom tak môže byť aj budova, v ktorej sú 2 byty. Keďže novela zák. č. 182/1993 Z.z., a to zák. č. 205/2023 Z.z. od 1.4.2024 neobsahuje žiadne prechodné ustanovenia, ktoré by určovali, ako je potrebné posudzovať takéto budovy do 31.3.2024 a po 1.4.2024, Po 1.4.2024 je potrebné takúto budovu považovať za bytový dom a na posudzovanie právnych vzťahov sa aplikuje zák. č. 182/1993 Z.z.

Odvolačný súd dospel k záveru, že v prejednávanej veci je potrebné pre úpravu práv a povinností vlastníkov bytov k spoločným častiam domu, zariadeniam domu, príslušenstvu a spoluvlastníctvu k pozemku výhradne aplikovať ust. zák. č. 182/1993 Z.z. a nie OZ.

Preto odvolací súd považoval odvolaciu námietku žalovaného pre nesprávne právne posúdenie za dôvodnú.

27. Žalobca v žalobe žiadal nahradiť súhlas žalovaného ako spoluvlastníka stavby bytového domu, teda v súlade s ustanoveniami zák. č. 182/1993 Z.z. s vykonaním nadstavby spočívajúcej vo vybudovaní 2 bytových jednotiek.

Žalobca v žalobe uviedol, že v priebehu rokov 2011 až 2013 vykonal výstavbu obecných nájomných bytov – siedmich, keď 5 z nich je skolaudovaných a 2 (sporné) ešte nie sú skolaudované pre stále prebiehajúce kolaudačné konanie, keď žalovaný odvolal svoj súhlas so stavebnou činnosťou žalobcu. Odvolací súd uvedený súhlas preskúmal a dospel k záveru, že predmetom prehlásenia žalovaného z 9.2.2010 je poskytnutie svojho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemku do nájmu žalobcovi. Keďže ide o osobitný druh spoluvlastníctva, na ktorý nie je možné aplikovať ustanovenia OZ o hospodárení so spoločnou vecou, pretože nejde o spoluvlastníctvo podľa § 137 OZ, ale o oprávnenie na určité práva a povinnosti neprevoditeľné (ani neumožňujúce uzavrieť nájom) bez prevodu bytu (alebo nájmu bytu), je možné tento úkon podľa § 39 OZ považovať za neplatný pre rozpor so zákonom č. 182/1993 Z.z.

28. Zákon č. 182/1993 Z.z. v ust. § 21 určuje, že ak má záujem vlastník bytu a nebytového priestoru ako stavebník vykonať na bytovom dome nadstavbu bytov, za takých okolností musí s ostatnými spoluvlastníkmi, v danom prípade so žalovaným, uzatvoriť zmluvu o nadstavbe, kde si vymedzia vzájomné práva a povinnosti. Zmluva musí mať písomný charakter. Takúto zmluvu je možno uzatvoriť pred začatím výstavby, ale aj počas výstavby.

V zmluve si okrem iných okolností musia stavebník a vlastníci bytov dohodnúť zmenu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach v prospech nových vlastníkov bytov.

Ak k uzavretiu takejto zmluvy nepríde, až potom sa môže žalobca ako stavebník domáhať nahradenia súhlasu žalovaného ku konkrétnej zmluve, ktorá musí byť súčasťou skutkových tvrdení v žalobe a žalobného petitu.

Ako to vyplynulo z vykonaného dokazovania, žalobca mal záujem so žalovaným najskôr uzavrieť zmluvu na 6 bytov, neskôr na 2 byty a pri poslednom návrhu zmluvy na 7 bytov. Napriek tomu, že k uzavretiu zmluvy o nadstavbe bytov nedošlo, a to ani dodatočne, žalobca svoj projekt realizoval ešte v roku 2013 bez toho, aby mal upravené vzťahy so žalovaným. Žalovanému výstavbou bytov sa mení jeho výška spoluvlastníctva.

29. Udelením súhlasu s vykonaním výstavby (nadstavby) súdom bez úpravy celého komplexu právnych vzťahov ako vlastníka bytu v bytovom dome by sa neprípustným spôsobom zasiahlo do vlastníckeho práva žalovaného.

30. Keďže žalobca v žalobe neuviedol žiadne ďalšie skutkové tvrdenia a dôkazy k dôvodnosti nahradenia súhlasu žalovaného s vykonaním nadstavby, len záver obce vystavať nájomné byty a stále prebiehajúce stavebné konanie, žalobca dôvodnosť takto koncipovaného nároku nepreukázal.

31. Žalobca si voči žalovanému uplatnil nárok vo forme žaloby na nahradenie jeho súhlasu s vykonaním nadstavby dvoch bytov. Ide o žalobu na plnenie podľa § 137 písm. a) CSP, kde sa uplatňuje iný, než peňažný nárok.

Ak chce byť žalobca úspešný pri takto koncipovanej žalobe, musí mu voči žalovanému tento nárok vyplývať z rozličných právnych dôvodov alebo priamo zo vzťahu medzi žalobcom a žalovaným, teda takéto právo žalobcu musí existovať a žalovaný ho voči žalobcovi popiera. Ak súd takejto žalobe vyhovie, potom sa deklaruje dôvodnosť nároku žalobcu, nárok žalobcu sa nekonštituuje.

Žalobca je pri takejto žalobe povinný preukázať dôvodnosť žaloby, teda že žalovanému je uložená povinnosť vysloviť súhlas s už realizovanou nadstavbou 2 bytov a keďže súhlas nedal, žalobca žiada súd a nahradenie takéhoto súhlasu súdom.

Žalobca nepreukázal dôvodnosť žaloby, súd nezistil, že by žalovanému z akéhokoľvek právneho dôvodu alebo zo zákona táto povinnosť vyplývala, dokonca nebola uzavretá ani zmluva podľa § 21 a nasl. č. 182/1993 Z.z. o nadstavbe domu a neprebehlo ani hlasovanie podľa § 14 zák. č. 182/1993 Z.z.

Preto odvolací súd napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu zmenil a žalobu zamietol podľa § 388 CSP, keď neboli splnené podmienky ani na potvrdenie ani na zrušenie napadnutého rozsudku.

32. O trovách konania rozhodol podľa § 396 ods. 2 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a § 362 ods. 1, 2 CSP a úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu voči neúspešnému žalobcovi.

33. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 CSP v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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 CSP).