

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 8C/2/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4120204452
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 07. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Filip Demo
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2021:4120204452.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudcom JUDr. Filipom Demom, v spore žalobkyne: M. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXXX/X, XXX XX Q., zastúpená: JUDr. Juraj Tibenský, advokát so sídlom Štefánikova 15, 949 01 Nitra, IČO: 42117151, proti žalovanej: D. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. tr. XXX/XX, XXX XX Q., o určenie spoluvlastníckeho práva, takto

rozhodol:

I. Určuje sa, že žalobkyňa M. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom: R. XXXX/X, XXX XX Q., je vo veľkosti XXXX/XXXXX podielovou spoluvlastníčkou parcely registra „C“ číslo 1249/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 487 m², evidovanej na liste vlastníctva číslo 6113 pre katastrálne územie Nitra, obec Nitra, okres Nitra.

II. Žalobkyňa má nárok na náhradou trov konania v plnej výške.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou, doručenou súdu 08.04.2020, domáhala určenia spoluvlastníckeho práva k pozemku parcely registra „C“ číslo 1249/2 evidovanej na LV č. 6113 katastrálneho územia Nitra, obec Nitra, okres Nitra z dôvodu, že je vlastníčkou bytu č. 12 na 4 poschodí vo vchode č. 3 bytového domu súpisného čísla 1366 postavenom na parcele 1249/1, ktorá nehnuteľnosť je evidovaná na LV č. 4820 katastrálneho územia Nitra, obec Nitra, okres Nitra, pričom parcela registra „C“ č. 1249/2 je príľahlým pozemkom k predmetnému bytovému domu a ide o dvor slúžiaci výlučne vlastníkom bytov (teda aj žalobkyňi) prístupný výlučne cez hlavný vstup bytového domu a z ostatných strán ohradený alebo obštaný. Ako príľahlý pozemok bola táto parcela definovaná aj v jednotlivých zmluvách, ktorými Mesto Nitra prevádzalo pozemok od roku 2003 do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Žalobkyňa, ako vlastníčka bytu, nie je evidovaná ako podielová spoluvlastníčka príľahlého pozemku. Byt nadobudla od dedičov zosnulého H. T., nar. 01.12.1946, ktorú už v čase smrti nebol evidovaný ako podielový spoluvlastník príľahlého pozemku a preto sa tento podiel v zmluve ani nevádzal. Žalovaná je bez vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v predmetnom bytovom dome podielovou spoluvlastníčkou príľahlého pozemku, ktorý na ňu previedol pôvodný vlastník H. T. samostatne, mimo bytu a teda v rozpore so zákonom, keďže na spoluvlastnícky podiel k pozemku je pritom potrebné nazerať ako na súčasť vlastníctva bytu keďže zo zákona i podľa svojej povahy k nemu patrí. Zároveň s vlastníctvom bytu prechádza aj podiel na zastavanom a príľahlom pozemku.

2. Žalovaná sa dňa 27.07.2020 vyjadrila, že príľahlý pozemok, ktorého je vlastníčkou môže byť riešený buď ako príľahlý pozemok v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo ako iný pozemok v podielovom spoluvlastníctve všetkých alebo niektorých vlastníkov bytov v bytovom dome nadobudnutý podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. V danom prípade boli od počiatku pochybnosti, či parcela č. 1249/2 má charakter príľahlého pozemku. Sporný pozemok nadobudla

prevodom vlastníckeho práva podľa Občianskeho zákonníka, vzťahovalo sa naň predkupné právo a nebol nadobudnutý podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

3. Súd vykonal vo veci na pojednávaní dňa 14.07.2021 dokazovanie oboznámením výpisu z listov vlastníctva č. 6113 4820, zmluvou o prevode vlastníckeho práva k pozemku z 31.05.2004, rozhodnutím Okresného úradu Nitra X 226/2019 - 16 z 02.10.2019, stanoviskom ÚGKK SR, geometrickým plánom č. 1771/04 z 12.11.2004, súhlasom primátora Mesta Nitra s oplotením časti dvora z 05.10.1993, žiadosťou o odkúpenie pozemku z 25.04.2002, odpoveďou hlavného kontrolóra Mesta Nitra na sťažnosť zo 07.07.2003, kúpnu zmluvou medzi H. T. a D. S. z XX.XX.XXXX, Zmluvou o prevode vlastníckeho práva k pozemku medzi Mestom Nitra a H. T. z XX.XX.XXXX.

4. Súd zistil, že v predmetnom spore nie je sporným, či pozemok bol prevedený a ako bol prevedený z pôvodného vlastníka pána T. na žalovanú. Sporná medzi stranami sporu je otázka, či ide o príľahlý pozemok k bytu vo vlastníctve žalobkyne a ak áno, či s ním je a bolo možné podľa zákona č. 182/1993 voľne disponovať bez súčasného prevodu vlastníctva bytu a súd má za to, že ide o otázku právneho posúdenia.

5. Podľa § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoría, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

6. Podľa § 13 ods. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku. Spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka; tým nie je dotknuté právo prevodu príľahlého pozemku a príslušenstva alebo ich častí podľa § 14b ods. 3.

7. Podľa § 14b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o

a) prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

b) výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, 15b) alebo o jej zmene.

8. Podľa § 19 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome.

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

10. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

11. Podľa § 215 ods. 1, 2 CSP, súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu. Skutkový stav sa zisťuje procesným postupom podľa tohto zákona.

12. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

13. Súd konštatuje, že vzhľadom na to, že rozhoduje o určovacej žalobe podľa § 137 písm. c) CSP, je nutné ako prvé preskúmať existenciu naliehavého právneho záujmu, ktorá je podľa názoru súdu daná zo zákona titulom absolútnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bol príľahlý pozemok, ako súčasť hlavnej veci, samostatne bez prevodu vlastníctva k bytu ku ktorému prislúcha, prevedený na inú osobu pôvodným majiteľom bytu. Zároveň, žalobkyňa sa rozhodla ísť cestou uplatnenia práva na určenie, že je spoluvlastníčkou predmetného pozemku z dôvodu, že považuje právny úkon, ktorým bolo vlastníctvo k pozemku prevedené, za absolútne neplatný. Podľa názoru súdu by žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre žalobkyňu nebola prospešná, pretože by išlo o výrok smerujúci do minulosti, ktorý by sa netýkal súčasného právneho stavu k spornému pozemku a preto má súd za to, že žaloba, ktorou by súd vyslovil, že žalobkyňa je spoluvlastníčkou, je v tomto prípade zvolená vhodne a v súlade so zákonom.

14. Odôvodnenie podľa bodu 13 tohto rozsudku v sebe do istej miery implikuje aj pohľad súdu na meritum veci. Keďže súd sa stotožnil s dôvodmi podanej žaloby, konštatuje, že na základe vykonaných dôkazov je možné bezpečne ustáliť, že predmetný pozemok na parcele registra „C“ č. 1249/2 je príľahlým pozemkom, čo súdu vyplýva najmä zo Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemku medzi Mestom Nitra a H. T. z XX.XX.XXXX, ako aj z obdobnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemku na medzi Mestom Nitra a pani G. W. ako aj z oznámenia Okresného úradu Nitra z 19.12.2017 a rozhodnutia Okresného úradu Nitra č. X 226/2019-16 z 02.10.2019, kde na strane č. 2 je uvedené, že zmluvou o prevode vlastníckeho práva k pozemku medzi Mestom Nitra a pánom T. sa prevádza pozemok parc. č. 1249/2, ktorý je príľahlým pozemkom k bytovému domu so súpisným číslom 1366. Súd má rovnako za to, že predmetné zmluvy týkajúce sa vlastníctva pozemku boli prevádzané podľa zákona č. 182/1993 a stotožňuje sa s tvrdením žalobkyne, ako aj jej právneho zástupcu, že s vlastníctvom bytu je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo pozemku a s prevodom, alebo prechodom vlastníctva bytu, prechádza aj spoločné právo k pozemku spojené s vlastníctvom bytu, čo vyplýva zo zákona č. 182/1993. Skutočnosť, či ide o príľahlý pozemok sa určuje počiatkom jeho vzniku a ďalej sa na neho vzťahujú ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Súd ďalej, rovnako ako žalobkyňa, poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/203/2015, že spoluvlastnícke právo k pozemku je právom akcesorickým k vlastníctvu bytu, existuje a trvá popri hlavnom práve k bytu, je od neho závislé a zdieľa s ním rovnaký osud a nemožno ho od hlavného oddeliť. Pre predmetný spor sú rovnako aplikovateľné rozsudky Najvyššieho súdu Českej republiky 3Cz/3/1990 a 4Cz/25/1985, podľa ktorých súčasť veci nie je spôsobilým predmetom občianskoprávneho vzťahu, pokiaľ nie je zákonom stanovené inak. Súčasť veci má rovnaký právny režim ako hlavná vec a je vždy vo vlastníctve vlastníka veci hlavnej. Súčasti hlavnej veci prechádzajú na nového nadobúdateľa hlavnej veci, aj keď nie sú výslovne uvedené v zmluve o prevode veci hlavnej. Na dôvody žalovanej je preto nutné reagovať takým spôsobom, že zmluvná voľnosť občanov (a teda aj právo voľne disponovať s majetkom) je zaručená, pokiaľ tým nenarúša na zákonné obmedzenia, ktoré v tomto prípade predstavujú vyššie uvedené ustanovenia zákona č. 182/1993.

15. Súd na základe vyššie uvedeného skutkového a právneho stavu rozhodol tak, ako je uvedené v I. výrokovej vete tohto rozsudku.

16. Keďže sa týmto rozhodnutím konanie končí, súd rozhodol aj o náhrade trov konania podľa § 262 ods. 1 CSP. Pretože žalobkyňa bola v konaní plne úspešná, má proti neúspešnej žalovanej podľa § 255 ods. 1 CSP nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Súčasne súd poznamenáva, že nevzhliadol žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP, pre ktoré by súd nemal žalobcovi nárok na náhradu trov konania priznať. O výške trov rozhodne vyšší súdny úradník podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre.

Odvolaie musí mať náležitosti podľa § 127 ods. 1 a ods. 2 CSP, podľa ktorého, ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

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). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

Odvolaie 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. (§ 365 ods. 1 CSP)

Odvolaie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.