

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 15C/123/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4110211889
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 04. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Moravčíková
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2021:4110211889.28

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudkyňou JUDr. Katarínou Moravčíkovou, v spore žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo, so sídlom Dlhá 4, 950 50 Nitra, IČO: 36 526 029, zastúpený: JUDr. Dagmar Danóciová, advokátka, Hodálova 2, Nitra, proti žalovaným: 1. Ing. Z. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. XX, XXX XX Nitra 2. Z. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/XXC, 949 01 Nitra, 3. M. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/XXC, 949 01 Nitra, 4. Ing. Z. K., K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, 949 01 Nitra, 5. Y. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, 949 01 Nitra, 6. M. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, 949 01 Nitra, 7. Mgr. D. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX, Q., 908 63, 8. K. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. S. XXX/XX, XXX XX K., 9. Ing. D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, XXX 11 Nitra, 10. Ing. Z. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX/XX, XXX 11 Nitra, 11. MUDr. M. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, 974 XX G. G., 12. S. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX, XXX XX X., 13. Mgr. H. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX, XXX XX X., 14. Mgr. Art. N. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, XXX 01 Nitra, 15. Ing. S. U., nar. XX.XX.XXXX bytom Q. XXX, XXX XX I. - Q., XX. K. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX, XXX XX I. - Q., 17. Ing. N. A., rod. Szalayová, nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX/XX, XXX XX J., 18. S. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, XXX 01 Nitra, 19. X. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, XXX 01 Nitra, 20. Mgr. V. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXXX/XX, 949 01 Nitra, 21. S. L. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXXX/XX, XXX 01 Nitra, 22. S. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXX/XX, XXX 11 Nitra, 23. Ing. M. X., nar. XX.XX.XXXX, S. XXXX/XX, 949 01 Nitra, 24. Mgr. J. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Za humnami XXX/XX, J., 25. Mgr. Ing. D. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. cesta XX, J. L., 26. S. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, Nitra, 27. M. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, Nitra, 28. Ing. K. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/X, 949 01 Nitra, 29. Ing. O. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/X, 949 01 Nitra, 30. I. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, 949 01 Nitra, 31. I. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, 949 01 Nitra, 32. S. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, XXX 01 Nitra, 33. E. A. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/X, 949 01 Nitra, t.č. 39 N. E. K., J XST, X., 34. G. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/X, 949 01 Nitra, t.č. 39 N. E. K., J XST, X., 35. S. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, XXX 01 Nitra, 36. S. K. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, XXX 01 Nitra, 37. H. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXXX/XX, XXX 01 N. J. I., 38. V. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, 949 01 Nitra, 39. Q. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, 949 01 Nitra, 40. Ing. S. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXXX/XX, H., 41. Q. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXXX/XX, H., 42. Mgr. I. H., K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX, 949 01 Nitra, 43. M. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, 949 01 Nitra, 44. Ing. V. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, 949 01 Nitra, 45. Ing. K. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, 949 01 Nitra, 46. Ing. S. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, 949 01 Nitra, 47. Z. I. K., nar. 24.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, 949 01 Nitra, 48. Ing. X. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XXX, XX. H. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, 949 01 Nitra, 50. H. Z., rod. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, 949 01 Nitra, 51. F. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, XXX 01 Nitra, 52. E. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX/XX, J., 53. V. cirkev, G. J., Nám. Jána K. II 7, XXX 50 Nitra; 54. Ing. V. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. N. XXX/XX, XXX 01 Nitra, 55. X. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXXX/XX, 949 01 Nitra, 56. Ing. S. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, 949 01 Nitra, 57. Ing. S. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX G. XX, 58. Y. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, 949 01 Nitra, 59. S. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. X/XX, XXX 11 Nitra, 60. I. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. XXX, H. na E., P. republika, 61. Mgr. D. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. dolina XXX 17 Nitra, 62. Ing. K. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, XXX 01 Nitra, 63. M. S., nar. 24.03.1999, bytom P. XXX, XXX XX P., 64. I. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX/XX, 949 01 Nitra, 65. Ing. Z. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. XXX, XXX 08 V., 66. Mgr. N. Q., nar. 20.10.1984, bytom V. XXX, 941 08 V., 67. Mgr. Z. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. 3, 949

01 Nitra, žalovaní 4 až 13, 17 až 47, 49 až 52, 54 až 56, 58 až 66 zastúpení JUDr. Petrom Matejovom, advokátom, Hollého 12, 949 01 Nitra, o určenie vlastníckeho práva, takto

r o z h o d o l :

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovaným v 1. až 67. rade priznáva nárok na náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100%. O výške náhrady trov rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným rozhodnutím.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenu Okresnému súdu (ďalej len „ súd“) dňa 13.05.2010 domáhal určenia vlastníckeho práva k nebytovým priestorom, nachádzajúcich sa v bytovom dome súpisné číslo XXXX ako obytný dom č. o. XX, XX, XX a XX., ako aj príslušných podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a k pozemkom nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nitra, zapísaných na LV č. XXXX.

2. Rozsudkom zo dňa 27.01.2016, č. k. 15C/123/2010-804, súd žalobu zamietol a o trovách konania mal rozhodnúť po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

3. Proti rozsudku podal odvolanie žalobcu a Krajský súd v Nitre uznesením zo dňa 30.11.2018, č. k. 7Co/235/2016-936 rozhodol tak, že ako odvolací súd v konaní vedenom na Okresnom súde Nitra pod spisovou značkou 15C/123/2010 a na odvolacom súde pod spisovou značkou 7Co/235/2016 pokračuje v konaní s právnymi nástupcom žalovaného v 38.) rade Z. H., nar. XX.XX.XXXX, zomr. XX.XX.XXXX, naposledy bytom J., S. XX, s dedičom Z. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom J., S. XX. Zároveň odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

4. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že predtým, ako by odvolací súd preskúmal napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie z hľadiska hmotného práva, skúmal, či súd prvej inštancie nezaťažil konanie vadou, pre ktorú by musel odvolací súd napadnuté rozhodnutie zrušiť. Odvolací súd skúmajúc podmienky konania zistil, že v priebehu konania pred súdom prvej inštancie žalovaný v 57. rade Jozef E. , nar. XX.XX.XXXX, ktorý bol v čase začatia konania sporovou stranou, dňa XX.XX. XXXX zomrel. Napriek tejto skutočnosti, súd prvej inštancie s ním ďalej konal ako so stranou sporu a vo veci rozhodol napadnutým rozsudkom dňa 27.01.2016, hoci smrťou stratil procesnú subjektivitu byť žalovanou stranou a súd mohol ďalej konať len s jeho právnymi nástupcami, o čom ale mal rozhodnúť uznesením o pokračovaní v konaní. Je síce pravdou, že ani žalobca ani právny zástupca žalovaných (smrťou Jozefa Hercega zaniklo aj jeho zastúpenie advokátom) súdu túto skutočnosť neoznámili, ale to nič nemení na vyššie uvedom závere o procesnej vade konania pred súdom prvej inštancie. Odvolací súd po zistení procesnej vady v konaní pred súdom prvej inštancie, musel napadnutý rozsudok podľa § 389 ods. 1 písm. a) zák. č. 160/2016 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej ako CSP) zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, v ktorom dôjde k náprave tohto pochybenia. Z uvedeného dôvodu nepreskúmal napadnutý rozsudok po hmotnoprávnej stránke. Súd prvej inštancie mal v ďalšom konaní rozhodnúť o pokračovaní v konaní s dedičmi žalovaného Jozefa Herzega vydaním uznesenia podľa § 63 ods. 2 CSP, opätovne preskúmať okruh žalovaných podľa aktuálneho stavu v katastrí nehnuteľností a vo veci nanovo rozhodne.

5. Súd viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, ako aj ustanoveniami CSP, po podrobnom skúmaní okruhu žalovaných, vydal uznesenia, ktorými postupne buď z dôvodu úmrtia jednotlivých žalovaných, resp. zmeny žalovaných skrz prevody nehnuteľností, menil okruh žalovaných. Boli vydané nasledovné uznesenia: č. k. 15C/123/2010-1020 zo dňa 12.02.2020 (zmena po žalovanom Z. E.), č. k. 15C/123/2010-1023 zo dňa 12.02.2020 (zmena po žalovaných Z. N., S. H. a A. H., L. H., Z. H., Ing. Z. H.), č. k. 15C/123/2010-1123 zo dňa 30.09.2020 (zmena po žalovaných Katarína I., V. H., D. S.), č. k. 15C/123/2010-1139 zo dňa 24.11.2020 (zmena po žalovanom M. M.), č. k. 15C/123/2010-1151 zo dňa 02.02.2021 (zmena po žalovaných Dušan I. a L. I.). Posledným v poradí bolo uznesenie súdu zo dňa 17.03.2021, č. k. 15C/123/2010-1207, ktorým pripustil zmenu na strane žalovaných tak, že na miesto

doterajšieho žalovaného v 1. rade Z. Matuška (vlastník bytu č. 1) vstúpili do konania ako žalovaní: F. Z. S. (žalovaný v 1. rade) a Mgr. Z. S. (žalovaný v 67. rade).

6. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom boli prítomní žalobca, jeho právny zástupca a právny zástupca žalovaných 4 až 13, 17 až 47, 49 až 52, 54 až 56, 58 až 66 (ďalej ako právny zástupca žalovaných). Ostatní žalovaní sa na pojednávanie nedostavili, pričom súd mal vykázané doručenie predvolania a nikto z nich sa neospravedlnil a ani nenavrhol odročenie pojednávania. Súd oboznámil doterajší priebeh konania. Zo strany právneho zástupcu bol doručený súdu dňa 07.04.2021 (deň pred pojednávaním) návrh na zmenu žaloby, ktorou navrhol zmenu spoluvlastníckych podielov priestoru žalobcu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom. Dôvodom mala byť tá skutočnosť, že došlo k zmene zápisu v liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. J. (z pôvodného čísla v menovateli 3159 na číslo 310300), keď uvedené spoluvlastnícke podiely predstavujú v čitateli výmery nebytových priestorov a bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome s. č. XXXX a k menovateľu 310300 bola pripočítaná celková výmera nebytových priestorov, ktorá je 409 m² (potom je menovateľ 351200). Ako príklad uviedol pri byte č. X v čase podania žaloby zapísaný spoluvlastnícky podiel 75/3159 a v súčasnosti zapísaný spoluvlastnícky podiel 7543/310300 (výmera bytu 75,43 m² a celková podlahová plocha bytov 3103 m²).

7. Právny zástupca žalobcu sa pridržiaval doterajších vyjadrení, ústnych prednesov ako aj vyjadrenia ohľadne financovania stavby zo dňa 09.12.2014, konečného návrhu ako aj skutočností uvedených v odvolaní proti rozsudku súdu prvej inštancie z r. 2016. Uviedol, že súd rozsudkom zamietol žalobu z dôvodu, že by nebytové priestory existovali. S týmto nesúhlasil, keďže priestory boli od začiatku užívané ako miestnosti, ktorých hospodárenie upravoval zákon č. 111/1950 Zb.; tento bol zrušený zákonom č. 116/1990 Zb., pričom počas celej doby existencie sa rozhodovalo pri týchto nebytových priestoroch na základe zákona. Ohľadom financovania stavby poukázal na svoje vyjadrenie a zdôraznil, že podľa zákona č. 27/1959 Zb. o družstevnej bytovej výstavbe je zrejmé, že družstvu mohli byť poskytnuté prostriedky z národného výboru na iné účely ako bytové a následne sa vlastníkom týchto priestorov stalo družstvo. Žalobca preukázal aj výdavky, ktoré uhradil na stavbu. Okrem toho poukázal na § 104 stavebného zákona ako aj predtým existujúcej vyhl. č. 144/1959 Ú.v., a to hlavne na § 7 ods. 2 vyhl., ktorá rieši situáciu ak v prípade stavby nebola zachovaná dokumentácia. Zdôraznil, že v tomto prípade neexistovalo kolaudačné rozhodnutie, pretože ak by existovalo, nebolo by potrebné podať žalobu. Žalobe navrhol vyhovieť a priznať nárok na náhradu trov konania.

8. Zástupca žalobcu na doplnenie uviedol, že už v rozhodnutí o prípustnosti stavby z r. 1963 je uvedené, že ide o bytový dom 48 + 8 b.j., 48 bytov bolo po výstavbe pridelených členom družstva a zvyšných 8 pridelených nebolo nikomu a nikomu neboli ani odovzdané do užívania ako byty členom družstva. Tieto sa prenajímali na základe hospodárskych zmlúv podľa zákona č. 111/1950 Zb. vždy cez dislokačnú komisiu mestského národného výboru. Celé to bolo riadené cez príslušné orgány, čiže nebola to svojvôľa družstva, že by tieto priestory užívalo. Doplnila, že treba sa na to dívať očami tej doby 60. rokov, kedy sa celé hospodárstvo riadilo princípom nejakej administratívnej regulácie plánovania a v zmysle zák. o družstevnej výstavbe zák. č. 27/1959 Sb. Družstevná výstavba bola organizovaná bytovými družstvami, ale bola riadená národnými výbormi. Z toho potom následne aj vyplynulo, že tieto priestory, ktoré boli pôvodne uvedené ako 8 b.j., boli užívané na iné účely než na bytové, ale nikdy to neboli spoločné priestory bytového domu.

9. Právny zástupca žalovaných sa pridržiaval doterajších vyjadrení a prednesov, ako aj vyjadrenia k odvolaniu žalobcu, ktorým preukázal a vyvrátil tvrdenia žalobcu o dôvodnosti žaloby. K stanovisku zástupcu žalobcu uviedol, že počas konania sa vyjadril aj k rozhodnutiam dislokačnej komisie, pričom akékoľvek rozhodnutie tejto komisie nezakladalo, resp. nemenilo status predmetných priestorov. Komisia nemôže nahrádzať rozhodnutia, ktoré žalobca nemá k dispozícii. Preto trval na tom, že žalobca nepreukázal v spore svoje tvrdenia a jeho žaloba je nedôvodná. Spoločné priestory nemohli byť ani pridelené členom družstva, pretože tieto boli súčasťou bytového domu a slúžili všetkým. Sporné nebytové priestory neboli pridelené ani právnomu predchodcovi žalobcu, pretože neboli vystavané ako nebytové priestory. Podľa jeho názoru išlo o spoločné priestory k bytovému domu. Navrhol žalobu zamietnuť a v prípade úspechu uplatnil nárok na náhradu trov konania.

10. Na základe toho, že odvolací súd nepreskúmaval pôvodný rozsudok súdu prvej inštancie po hmotnoprávnej stránke, bolo nevyhnutné uviesť, čo strany sporu počas doterajšieho priebehu konania tvrdili a čím odôvodňovali nimi uvádzané skutočnosti.

11. Žalobca v žalobe uviedol, že bol pôvodným vlastníkom bytového domu, nachádzajúceho sa v Nitre na ulici S. č.o. XX-XX, ktorý bol postavený v roku 1964. Na 1. podlaží tohto bytového domu sa nachádzali nebytové priestory, ktoré boli a aj teraz sú využívané ako kancelárie. Na 2. - 4. podlaží sa nachádzajú byty, ktoré boli v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. prevedené do vlastníctva ich nájomcom. Nebytové priestory zostali vo vlastníctve žalobcu a boli prenechané do užívania nájomcom na základe nájomných zmlúv uzatvorených podľa zákona č. 116/1990 Zb. Zo zmlúv o prevode vlastníctva družstevných bytov je zrejmé, že predmetom prevodu bol príslušný byt, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku. Spoluvlastnícky podiel bol určený v súlade s § 5 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z., pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu bola určená podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome. Pôvodný úhrn plôch všetkých bytov (menovateľ) bol 6934 m². Na základe žiadosti žalobcu bol tento menovateľ rozhodnutím Správy katastra v J. zo dňa 02.06.2003 č. X XX/XXXX-XX opravený na 3159 m². Dôvodom opravy bolo, že pri prevode bytov došlo k nesprávnemu uvedeniu v úhrnnej podlahovej plochy všetkých bytov v bytovom dome. Pri prevode bytov v bytovom dome do úhrnu podlahovej plochy všetkých bytov (3159 m²) nedopatrením nebola zahrnutá úhrnná podlahová plocha nebytových priestorov (409 m²) nachádzajúci sa na 1. podlaží, preto nebol určený spoluvlastnícky podiel žalobcu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve a pozemku v tomto bytovom dome a nebytové priestory neboli zapísané do LV. Žalobca bol správcom uvedeného bytového domu na základe zmluvy o výkone správy od roku 1995. Dňom 01.01.2010 na základe rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov vykonáva správu tohto domu správca Službyt Nitra, s.r.o. a žalovaní ako vlastníci bytov podľa neho neoprávnene zasahujú do vlastníckych práv žalobcu. Žalovaní tvrdia, že oni sú vlastníkami týchto nebytových priestorov; poverili správcu, aby s nájomcami nebytových priestorov č. 1-8 uzatvoril od 01.04.2010 nové nájomné zmluvy. Z dôvodu, že na nebytové priestory má uzatvorené nájomné zmluvy žalobca a zároveň aj vlastníci bytov, podal určovací žalobu podľa § 80 písm. c) OSP na určenie vlastníckeho práva k nebytovým priestorom. Žalobca preukazoval vlastnícke právo Rozhodnutím o prípustnosti stavby zo dňa 09.01.1963, vydaného Odborom pre výstavbu a vodné hospodárstvo MsNV v Nitre č. 5784/1962, ktorým bola povolená stavba 48+8 b.j. blok č. 402 Párovce II (bývalá ulica P. armády). U. náklady boli 3 071 588 Sk, pričom boli financované z úveru vo výške 1 173 000 Kčs, z členských podielov vo výške 671 100 Kčs, zo štátneho príspevku vo výške 912 000 Kčs. Poskytnutý úver a štátny príspevok boli určené na financovanie 48 b.j., splátky podľa úverovej zmluvy boli tiež rozpočítané len na 48 b.j., z čoho je zrejmé, že členovia družstva, ktorým boli pridelené byty, sa formou členského podielu podieľali na financovaní týchto 48 bytov. V bytovom dome sídlil právny predchodca žalobcu - III. stavebné bytové družstvo občanov v Nitre, ktoré muselo do konca roku 1977 predmetné nebytové priestory uvoľniť v súvislosti s pridelením nových priestorov, na základe čoho sa mu dňom 31.01.1978 zrušilo užívacie právo na 5 kancelárskych miestností vrátane sociálneho zariadenia a tieto priestory boli pridelené Okresnému stredisku územného plánovania miest a obcí ONV Nitra. Novému užívateľovi bolo uložené, aby s majiteľom objektu Stavebným bytovým družstvom občanov v Nitre uzatvoril dohodu o odovzdaní a prevzatí miestností. Následne bola dňa 05.04.1978 uzatvorená Hospodárska zmluva o užívaní nebytových priestorov medzi Stavebným bytovým družstvom v Nitre a ONV v Nitre, Odbor výstavby a ÚP na nebytové priestory o rozlohe 107,14 m² a Hospodárska zmluva o užívaní nebytových priestorov medzi Stavebným bytovým družstvom v Nitre a o ONV v Nitre, Okresným strediskom územného plánovania miest a obcí na nebytové priestory o rozlohe 214,54 m². Podobne bolo vydané ďalšie rozhodnutie Odboru miestneho hospodárstva, obchodu a dopravy MsNV v Nitre zo dňa 25.02.1983 č. XXXX/XX, ktorým sa rozhodlo o zrušení užívacieho práva na kancelárske priestory nachádzajúce sa v Nitre ul. ČA 23 Okresnému stavebnému podniku a tieto priestory sa prideliť do užívania Cestnému investorskému útvaru Bratislava, na základe čoho bola uzatvorená Hospodárska zmluva o užívaní nebytových priestorov medzi Okresným stavebným bytovým družstvom v Nitre a Cestným investorským útvarom Bratislava. Z uvedeného je zrejmé, že dislokačná komisia s týmito priestormi disponovala ako s nebytovými priestormi, ktorých vlastníkom bolo Stavebné bytové družstvo Nitra, ktoré v uvedených zmluvách vystupovalo ako prenajímateľ. Po nadobudnutí účinnosti zákona č. 182/1993 Z. z. a následnom prevode bytov do vlastníctva nájomcom, si žalobca, ako vlastník nebytových priestorov č. 1-8, plnil povinnosti vyplývajúce predmetného zákona, predovšetkým prispieval do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Žalobca sa taktiež

podieľal na spolufinancovaní obnovy rekonštrukcie bytového domu v roku 2007 a na túto prispel čiastkou 850 496,36 Sk. Žalobca, ako vlastník každoročne podáva daňové priznanie k dani z nehnuteľností a vyrubenú daň každoročne platí. Odborným posúdením č. 2/2010 zo dňa 28.04.2010 vypracovaným Ing. Jurajom Drahošom došlo k prerozdeleniu podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku. Po započítaní úhrnu podlahových plôch nebytových priestorov sa úhrnná podlahová plocha všetkých bytov a nebytových priestorov zmenila na 3568 m² a zmenil sa tiež spoluvlastnícky podiel k pozemku pre jednotlivé byty a bytové priestory. Nakoľko žalobca nemá zapísané vlastnícke právo k nebytovým priestorom, je daný aktuálny stav právnej neistoty, preto má naliehavý právny záujem na určovacej žalobe. Žiadal vydať tiež predbežného opatrenie.

12. Súd uznesením zo dňa 23.06.2010 č. k. 15C/123/2010-152 nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakázal žalovaným nakladať s nebytovými priestormi. Krajský súd v Nitre svojim uznesením zo dňa 11.10.2010 č. k. 8Co/269/2010-207 uznesenie súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrh žalobcu na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

13. Právny zástupca žalovaných v mene žalovaných vo vyjadrení uviedol, že návrh považuje za nedôvodný. Z rozhodnutia o prípustnosti stavby je zrejmé, že príslušný úrad povolil stavbu bytového domu spolu s 56 bytovými jednotkami, 48 b.j. + 8 b.j., pričom v tomto rozhodnutí nie sú uvádzané žiadne nebytové priestory. Takto bola stavba aj realizovaná. Pôvodne schválený projekt nepočítal s nebytovými priestormi, ale len so spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami bytového domu: klubovne, kočíkárne, herňa detí, krúžky detí, bicykle, čo potvrdzuje aj náčrt pôdorysu bytového domu. Takto bola stavba aj skolaudovaná. Preto v predmetnom v bytovom dome neexistujú nebytové priestory, ale len spoločné časti a spoločné zariadenia, ktoré sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov. Uvedené potvrdzuje aj skutočnosť, že pri prevodoch vlastníctva jednotlivých bytov, neboli žiadne nebytové priestory uvádzané, a tiež to potvrdzuje aj zápis v katastri nehnuteľností. Pokiaľ by aj bolo pravdivé tvrdenie žalobcu, mal tento, minimálne od roku 1995, kedy sa uskutočnil prvý prevod vlastníctva bytu, povinnosť ako vlastník nebytového priestoru pravidelne mesačne vopred platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Žalobca si uvedenú povinnosť neplnil a do dnešného dňa ani neplní. Sumy, ktoré žalobca uvádza, zaplatil len ako podiel na zisku z nájomného za prenájom sporných miestností, ktoré platby týmto spôsobom aj zaúčtoval vo svojej evidencii. Poukázal na ustanovenie § 16 ods. 7 zákona č. 182/1992 Z. z.

14. Právny zástupca žalobcu v priebehu konania uviedol, že nebytové priestory tak v zmysle zákona 182/1993 Z. z. ako aj v zmysle Občianskeho zákonníka § 125 sa považujú samostatnú vec. Vlastníctvo možno nadobudnúť jednotlivými právnymi úkonmi, ktoré sú v zákone citované. Ani jedným z týchto spôsobom žalovaní nenadobudli vlastnícke právo k týmto nebytovým priestorom. Žalobca nadobudol vlastnícke právo tak, že vybuďoval bytový dom vrátane nebytových priestorov. To, že nebytové priestory neboli zapísané do LV, neznamena, že žalobca nebol ich vlastníkom. Nedopatrením zo strany žalobcu v roku 1995, keď začal s predajom jednotlivých bytov, nedošlo k tomu, že nepožiadali o záznam vlastníctva do LV. Pokiaľ by tak bol urobil, boli by do LV zapísané jednotlivé nebytové priestory 1-8 do výlučného vlastníctva žalobcu a bol by zapísaný spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu na tom istom LV, kde majú žalovaní zapísané vlastnícke právo k bytom. V stavebnom povolení bola povolená stavba 48+8 BJ. Počas stavby 8 bytových jednotiek bolo vybudovaných ako nebytové priestory a kolaudačné rozhodnutie, ako i dokumentácia samotného vykonania stavby, sa do dnešného dňa nezachovala. Poukázala na § 104 zákona č. 50/1976 Z. z., podľa ktorého ak sa nezachovala dokumentácia, z ktorej je zrejmé zistiť účel stavby, platí, že stavba je určená účelu, na ktorú je svojim stavebno-technickým usporiadaním vybavená. Teda pokiaľ sa tieto priestory vybudovali ako nebytové a od r. 1964 až do súčasnosti sa užívajú ako nebytové priestory, sú to nebytové priestory ako samostatné veci a to, že nie sú zapísané v LV, nie je dôvod, aby neexistovali. Zákon č. 182/1993 Z. z. nepozná a nedefinuje pojem spoločných priestorov a ak by to neboli nebytové priestory, tak ani žalovaní by nemohli mať uzavreté nájomné zmluvy s nájomcami. Právny problém je v tom, že v čase kolaudácie právny predchodca žalobcu sa dopustil priestupku z hľadiska stavebného zákona, keďže 8 bytových jednotiek vybuďoval ako nebytové priestory a tieto od toho času až do súčasnosti sa užívali ako nebytové priestory. Žalobca preukazuje vlastnícke právo k nebytovým priestorom viacerými skutočnosťami, ktoré sú uvedené v žalobe. Podstatné je, že celý bytový dom bol postavený z trojakých rôznych finančných prostriedkov, okrem úveru a členských podielov zaplatených jednotlivými členmi družstva. Úver bol poskytnutý iba na výstavbu bytov, ktoré sa nachádzajú na 2. a 4. podlaží a jednotliví členovia družstva pri uzatváraní zmlúv o prevode vlastníctva k bytom zaplatili kúpnu cenu,

ktorá bola vypočítaná práve z nesplateného zvyšku úveru tzv. anuitu. Poukázala na odborné posúdenie č. 2/2010 vypracované znalcom z odboru stavebníctva, v ktorom znalec nanovo prepočítal podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako podiel úhradu podlahovej plochy všetkých bytov a nebytových priestorov k podlahovej ploche každého nebytového priestoru č. 1. až 8.

15. Právny zástupca žalovaných od začiatku konania zdôrazňoval, že žalobca nie je vlastníkom uvádzaných priestorov. Poukázal na § 16 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a uviedol, že pokiaľ by aj žalobca preukázal existenciu nebytových priestorov v čase pred rokom 1995 ako aj skutočnosť, že je vlastníkom týchto priestorov, tak prvým prevodom bytu došlo k prevodu takýchto nebytových priestorov a následne pri ďalších prevodoch bytov v tomto bytovom dome k prevodu vlastníctva zo žalobcu na vlastníkov bytov resp. členov žalobcu, ktorí nadobudli tieto byty od žalobcu. Preto nemôže obstať ani tvrdenie žalobcu ohľadom dobromyseľnosti v užívaní týchto nebytových priestorov a v správaní sa žalobcu ako dobromyseľného vlastníka, keďže zákon ustanovuje daný prevod nebytových priestorov v súvislosti s prevodom bytov v bytovom dome, ktorého vlastníkom je bytové družstvo. Žalobca nepreukázal svoje tvrdenia ohľadom vlastníckeho práva, tvrdenie žalobcu, že doklady ako stavebné povolenie a ostatné rozhodnutia príslušných úradov v čase budovania tohto bytového domu sa nezachovali do dnešného dňa, idú na ľarchu žalobcu a nemôžu byť vykladané v neprospech žalovaných ako skutočných vlastníkov nebytových priestorov. Predmetné priestory nadobudli charakter nebytových priestorov až právoplatnosťou rozhodnutia Mesta Nitra zo dňa 30.12.2010, tým, že mesto Nitra ako príslušný stavebný úrad povolilo zmenu užívania časti stavieb, a to dňa 04.02.2011.

16. Žalobca v rámci odvolania proti pôvodnému rozsudku súdu prvej inštancie prostredníctvom právneho zástupcu uviedol, že preukázal existenciu nebytových priestorov a účel, na ktorý boli užívané listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise a výpoveďami svedkov. Poukázal na to, že nebytové priestory na prízemí obytného domu nikdy neboli určené ako spoločné zariadenia pre nájomníkov bytov, ani ako spoločné priestory a od začiatku sa užívali ako miestnosti prevádzkové (kancelárie) a aj hospodárenie s nimi, ich pridelovanie a nakladanie s nimi, podliehalo právnomu režimu vtedy platného zákona č. 111/1950 Zb. o hospodárení s niektorými miestnosťami, ktorý upravoval hospodárenie s takými miestnosťami, ktoré sú určené alebo ktoré sa užívajú na iné účely, než obytné. V súvislosti s preukázaním účelu stavby poukázal na § 104 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon, ktoré je možné aplikovať na danú vec, napriek tomu, že výstavba predmetného bytového domu bola realizovaná v čase, keď zákon č. 50/1976 Zb. nebol v platnosti. Toto ustanovenie upravuje stav, ak sa doklady nezachovávajú (čo je tento prípad) a nie je podstatné, kedy sa stavba realizovala. V tejto súvislosti poukázal na súdne rozhodnutia, v ktorých sa riešila aplikácia § 104 zák. č. 50/1976 Zb. (rozsudok NS ČR sp. zn. 28Cdo 2028/2001 zo dňa 31.10.2002 a sp. zn. 28Cdo 2899/2005 zo dňa 14.09.2006 a uznesenie NS ČR sp. zn. 28Cdo/915/2002 zo dňa 27.11.2003 a 28Cdo1321/2005 zo dňa 28.06.2005). Ďalej uviedol, že podľa jeho názoru na danú vec nie je možná aplikácia § 16 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Navrhol, aby odvolací súd v prípade, že potvrdí napadnutý rozsudok, vyslovil vo výroku svojho rozsudku, že je prípustné dovolanie, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu a to, či je možná aplikácia § 104 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon, u stavieb postavených pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, u ktorých sa nezachovali doklady, z ktorých by bolo možné zistiť účel, na aký bola stavba povolená.

17. Žalovaní, zastúpení advokátom, vo vyjadrení k odvolaniu uviedli, že v konaní nebola preukázaná existencia nebytových priestorov v bytovom dome v čase vybudovania bytového domu. V danom prípade s poukazom na § 7 ods. 1 vyhl. č. 144/1959 Ú. v. bolo preukázané, že rozhodnutím o prípustnosti stavby č. Výst. 5784/1962 zo dňa 09.01.1963 nebolo stavebníkovi povolené okrem bytov stavať aj nebytové priestory, pričom týmto rozhodnutím bol jednoznačne stanovený aj účel užívania stavby, t.j. obytná stavba s bytmi na bývanie. K tvrdeniam žalobcu ohľadom aplikácie ustanovenia § 7 ods. 2 vyhlášky 144/1959 Ú. v. a ustanovenia § 104 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. uviedol, že podľa jeho názoru nie je možné na danú vec aplikovať uvedené ustanovenia s poukazom na zákaz retroaktivity ako jedného z hlavných znakov právneho štátu. Žalobca sa týmto len snaží odkazom na citované ustanovenia právnych predpisov vylepšiť svoju pozíciu ako strany sporu, na ktorom je dôkazné bremeno, keďže preukázateľne nedisponuje žiadnymi dôkazmi, ktoré by potvrdzovali jeho tvrdenia ohľadom sporných nebytových priestorov. Nesúhlasil ani s tvrdením žalobcu o nemožnosti aplikácie ustanovenia § 16 ods. 7 druhej vety zák. č. 182/1993 Z. z. V priebehu konania na súde prvej inštancie bolo podľa názoru žalovaných jednoznačne preukázané, že na výstavbe predmetného bytového domu ako celého objektu vrátane sporných nebytových priestorov sa podieľali nájomcovia

bytov, resp. ich právni predchodcovia svojimi členskými vkladmi. Žalobca ani v tomto prípade neunesol dôkazné bremeno o tom, že by on resp. jeho právny predchodca akýmkoľvek spôsobom podieľal na financovaní bytového domu a už vôbec nie na financovaní sporných priestorov. Na záver uviedol, že ak by aj bola v konaní preukázaná existencia nebytových priestorov v bytovom dome v čase vybudovania bytového domu, je nesporné na daný prípad aplikovať § 16 ods. 7 druhej vety za bodkočiarkou zákona č. 182/1993 Z. z., čo znamená, že sporné nebytové priestory prešli pri prevode bytov do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov z dôvodu, že na financovaní nebytových priestorov sa podieľali svojimi členskými podielmi nájomcovia bytov v dome alebo ich právni predchodcovia.

18. Pôvodný žalovaný v 61. rade - p. P., v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcu súhlasil so záverom súdu prvej inštancie, že žalobca nepreukázal, že bol vlastníkom nebytových priestorov, pretože podľa listín nachádzajúcich sa v spise, takéto priestory sa v bytovom dome nikdy nenachádzali.

19. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinami predloženými v spise, výsluchom zástupcu žalobcu, pôvodných žalovaných Z. S., L. E., I. X. Y. P. ako zástupkyne žalovanej v 63. rade, výsluchom svedkyne L. X., výpismi z LV č. XXXX, kat. úz. Nitra, pričom na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav a dospel k takémuto právneho záveru.

20. Žalobca bol vlastníkom bytového domu, nachádzajúceho sa v Nitre na ul. S. XX, XX, XX, XX, súpisné číslo XXXX, a pozemkov CKN parc. č. 1160 o výmere 305 m², parc. č. XXXX o výmere 304 m², parc. č. XXXX o výmere 305 m², parc. č. 1163 o výmere 305 m², ktorý dom a pozemky boli zapísané pôvodne v katastri nehnuteľnosti vedenom Správou katastra Nitra (v súčasnosti Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor) na LV č. XXXX pre obec Nitra, katastrálne územie Nitra I. (v súčasnosti Nitra).

21. Zmluvou o prevode vlastníctva družstevného bytu uzavretou dňa 19.12.1995 medzi žalobcom, ako prevádzajúcim, a I. P. a manž. Y., ako nadobúdateľmi, došlo k prevodu bytu č. XXX na 2. poschodí vyššie špecifikovaného bytového domu o. č. XX ako aj prevodu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k vyššie špecifikovaným pozemkom o veľkosti 66/6934. Spoločné časti domu boli v predmetnej zmluve uvedené ako základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izoláčné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločné zariadenia domu boli v predmetnej zmluve uvedené ako kočíkareň, klubovňa, STA, bleskozvod, komín, vodorovné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, ako aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu. V zmluve nadobúdateľa vyhlásili, že s prevodcom uzavretú zmluvu o výkone správy.

XX. Rozhodnutím N. katastra J. zo dňa XX.XX.XXXX, X XX/XXXX-XX, bol opravený menovateľ zlomkov na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu s. č. XXXX a pozemkoch parc. č. XXXX, XXXX, XXXX a 1163, z menovateľov 6934 na menovateľov 3159. Všetky byty v predmetnom bytovom dome boli postupne odpredané členom družstva.

23. Rozhodnutím Mesta Nitra zo dňa 30.12.2010, číslo: SP 17366/2010-005-Ing.Ns, bol zmenený účel spoločných priestorov bytového domu na ul. S. o.č. XX, XX, XX a XX, na nebytové priestory.

24. Podľa § 137 písm. c) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

25. Žalobca sa žalobným návrhom domáhal určenia, že je vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome súpisné číslo XXXX, obytný dom č.o. XX, XX, XX a XX., ako aj vlastníkom príslušných podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a k pozemkom nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nitra, obec Nitra, okres Nitra, zapísaných na LV č. XXXX.

26. Pri určovacej žalobe musia byť splnené všetky zákonné podmienky, a to musí byť daný naliehavý právny záujem na tomto určení, musí byť preukázaná vecná legitímácia účastníkov konania a musí byť preukázaná existencia nebytových priestorov v bytovom dome v čase, keď bol jeho vlastníkom žalobca.

27. Samotná existencia naliehavého právneho záujmu je v tomto konaní splnená, nakoľko rozsudok vyhovujúci žalobe, je podkladom pre zápis vlastníckeho práva v prospech žalobcu v katastri nehnuteľností.

28. Nedostatok aktívnej alebo pasívnej legitímácie znamená, že niekto, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotného práva alebo niekto o kom iný tvrdí, že je nositeľom hmotnej povinnosti, týmto nositeľom nie je. Aktívna legitímácia v konaní o určenie vlastníctva prislúcha vlastníkovi veci. Pasívna legitímácia prislúcha tomu, kto je v evidencii zapísaný ako vlastník, resp. právny nástupca zapísaného vlastníka.

29. Aktívna legitímácia žalobcu na podanie návrhu v tomto konaní je splnená, nakoľko bolo v konaní preukázané, že bol vlastníkom predmetného bytového domu pred prvým prevodom bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Pasívna legitímácia žalovaných je rovnako splnená, nakoľko títo sú podľa aktuálneho LV č. XXXX vlastníci bytov v predmetnom bytovom dome. V tomto smere súd poukazuje na LV č. XXXX, kat. úz. zo dňa 07.04.2021 (získaného z verejne dostupného registra na www.katasterportal.sk <<http://www.katasterportal.sk>>), podľa ktorého vlastníci evidovaní na liste vlastníctva sú totožní s osobami, ktoré v tomto spore vystupujú na strane žalovaného.

30. Na základe skutkových zistení a ich právneho vyhodnotenia súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu na určenie, že je vlastníkom predmetných nebytových priestorov spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom, nie je dôvodná, nakoľko v konaní nebola preukázaná existencia nebytových priestorov v bytovom dome v čase, keď bol jeho vlastníkom žalobca.

31. Podľa § 1 ods. 1, 2 zákona č. 111/1950 Sb. o hospodárení s niektorými miestnosťami, s miestnosťami (popríklad s celými budovami), ktoré sú určené alebo ktoré sa užívajú na iné účely než obytné alebo pôdohospodárske, ako sú napr. kancelárie, dielne, skladištia, obchodné miestnosti, garáže a ateliéry (ďalej len "miestnosti"), sa hospodári podľa plánu. Hospodárenie podľa tohto plánu je určované potrebami verejnej správy a hospodárskeho života, najmä pokiaľ vyplývajú z úloh jednotného hospodárskeho plánu, požiadavkami hospodárneho využitia miestností a účelného sústredenia úradov, orgánov, ústavov a podnikov, ako aj účelom, na ktorý sú miestnosti určené. Pri hospodárení s miestnosťami podľa tohto zákona treba prihliadať aj na potreby bývania.

32. Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 87/1958 Zb. o stavebnom poriadku, dokončené stavby alebo ich dokončené prevádzkovo ucelené časti možno užívať len na povolené účely.

33. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 87/1958 Zb., vlastníci stavieb sú povinní uchovávať po celú dobu užívania stavby úplnú dokumentáciu stavby zodpovedajúcu skutočnému stavu so všetkými súvisiacimi rozhodnutiami a schváleniami. Orgány štátneho stavebného dohľadu môžu do týchto podkladov kedykoľvek nazrieť.

34. Podľa § 7 ods. 1 vyhlášky 144/1959 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o stavebnom poriadku, dokončené stavby alebo ich dokončené prevádzkovo ucelené časti možno užívať len na povolené účely a v súlade s podmienkami, ktoré pre túto stavbu boli určené územným rozhodnutím, rozhodnutím o prípustnosti stavby, obsahom schválenej dokumentácie, rozhodnutím podľa štvrtej časti vládneho nariadenia č. 8/1956 Zb. o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich častí a o povolení na ich uvedenie do trvalej prevádzky (užívania), inými rozhodnutiami a opatreniami stavebného úradu a opatreniami iných orgánov, vydanými podľa osobitných predpisov (požiarnych, zdravotníckych, bezpečnostných, civilnej obrany, o kultúrnych pamiatkach a o štátnej ochrane prírody a pod.).

35. Podľa § 7 ods. 1 vyhlášky 144/1959 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o stavebnom poriadku, ak nie sú zachované doklady, z ktorých by bolo možné zistiť účel, na ktorý bola stavba povolená, platí, že stavba bola povolená predovšetkým na účel, pre ktorý je vybavená, inak na účel, na ktorý sa užíva.

36. Podľa § 8 ods. 1 vyhlášky 144/1959 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o stavebnom poriadku, zmeny v spôsobe užívania stavieb alebo ich častí v prevádzkovom zariadení, v spôsobe výroby a podstatné rozšírenie výroby musí ten, kto ich mieni uskutočniť vopred ohlásiť orgánu kompetentnému podľa § 15 ods. 2 vládneho nariadenia č. 8/1956 Zb., a to aj vtedy, ak na ich vykonanie nebudú potrebné stavebné úpravy, ktoré by vyžadovali vydanie rozhodnutia o prípustnosti stavby; ak povolenie na trvalú prevádzku (užívanie) vydala vláda, ohlási sa zmena Štátnemu výboru pre výstavbu. Tento

orgán, prípadne Štátny výbor pre výstavbu, rozhodne podľa povahy zmeny, či sa vykoná nové konanie o uvedení do trvalej prevádzky (užívania), alebo či sa vydá nové povolenie bez takéhoto konania, alebo zmenu odmietne. V prípade, že o veci rozhoduje iný orgán ako stavebný úrad, vydá rozhodnutie po prejednaní so stavebným úradom, ktorý potvrdzuje, že zamýšľaná zmena nie je v rozpore s dôležitými miestnymi záujmami (§ 25 ods. 2).

37. Podľa § 15 ods. 1 vládneho nariadenia č. 8/1956 Zb. o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich častí a o povolení na ich uvedenie do trvalej prevádzky (užívania), dokončené stavby alebo ich prevádzkovo ucelené časti možno uviesť do trvalej prevádzky (užívania) až po ich odovzdaní a prevzatí podľa ustanovení druhej časti tohto nariadenia, prípadne po vykonaní skúšobnej prevádzky podľa ustanovení tretej časti, ak sa zistilo, že sú splnené tiež všetky ostatné podmienky nutné na ich uvedenie do trvalej prevádzky (užívania) a ak kompetentné orgány (odsek 2) dali na to povolenie.

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

39. 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 bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

40. Podľa § 16 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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. 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.

41. Podľa § 6 ods. 1 písm. d) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v katastri sa evidujú byty, rozostavané byty, nebytové priestory a rozostavané nebytové priestory v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim; tieto sa evidujú len v súbore popisných informácií katastra, a to údajmi o číslovaní, vlastníkoch a vlastníckych vzťahoch.

42. Podľa § 70 ods. 1 katastrálneho zákona, údaje katastra uvedené v § 7 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/162/20191001>> sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

43. Podľa § 153 ods. 1 CSP, strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania.

44. Podľa § 139 ods. 1 CSP, žalobca môže počas konania so súhlasom súdu meniť žalobu.

45. Podľa § 142 ods. 1 CSP, o prípustnosti zmeny žaloby súd rozhodne spravidla na pojednávaní, na ktorom bola zmena navrhnutá, alebo na pojednávaní, ktoré nasleduje bezprostredne po tom, ako bola zmena žaloby uplatnená podaním mimo pojednávania.

46. Podľa § 142 ods. 2 CSP, uznesenie, ktorým súd pripustil zmenu žaloby, doručuje súd subjektom, ak neboli prítomné na pojednávaní, na ktorom nastala zmena, do vlastných rúk.

47. Podľa § 143 ods. 1 a ods. 3 CSP, súd nepripustí zmenu žaloby, ak by výsledky doterajšieho konania nemohli byť podkladom na konanie o zmenenej žalobe. Ak súd nepripustí zmenu žaloby, pokračuje v konaní o pôvodnej žalobe.

48. Podľa § 150 ods. 1 CSP, strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu.

49. Podľa § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

50. V danej veci žalobca tvrdil, že bol pôvodne vlastníkom bytového domu na S. XX - XX v Nitre, pričom uvedená skutočnosť nebola medzi účastníkmi sporná. Rovnako nebolo sporné, že žalobca postupne odpredal všetky byty v bytovom dome žalovaným, resp. ich právnym predchodcom, počnúc bytom č. 044 pod V 2986/95, ktorého vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 22.04.1996 (č.l. 48). Predaj všetkých bytov v bytovom dome mal súd preukázaný tiež z LV č. XXXX.

51. Ďalej žalobca tvrdil, že bol a je vlastníkom ôsmich nebytových priestorov, nakoľko tieto nebytové priestory sa v bytovom dome nachádzali od jeho uvedenia do užívania, hoci pôvodne mali byť bytovými jednotkami. Tvrdil, že k predmetným priestorom bolo povolené užívanie ako k nebytovým priestorom a predchodca žalobcu sa dopustil priestupku z hľadiska stavebného zákona, keďže 8 bytových jednotiek vybudoval ako nebytové priestory a tieto od toho času až do súčasnosti sa užívali ako nebytové priestory.

52. Nebytový priestor definuje zákona č. 182/1993 Z. z. v § 2 ods. 3 jednak pozitívne ako miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie, a jednak negatívne tak, že ním nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu. Z uvedeného vyplýva, že priestor v bytovom dome má charakter nebytového priestoru, ak je tento charakter určený rozhodnutím stavebného úradu, v prvom rade rozhodnutím o povolení užívať stavbu. Neskôr akýkoľvek priestor (byt alebo spoločný priestor) nadobudne charakter nebytového priestoru na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak nejde o prístavbu (§ 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z.).

53. Z listu vlastníctva č. XXXX, kat. úz. J., mal súd preukázané, že časti "B" - Byty a nebytové priestory v súbore popisných informácií katastra, nie sú uvedené žiadne údaje o číslovaní, vlastníkoch a vlastníckych vzťahoch k nebytovým priestorom, a to ani v súčasnosti, hoci rozhodnutím Mesta Nitra zo dňa 30.12.2010 číslo: SP 17366/2010-005-Ing.Ns bol zmenený účel spoločných priestorov bytového domu na ul. S. o.č. XX, XX, XX a XX, na nebytové priestory (č.l. 367).

54. Pokiaľ žalobca tvrdil, že v bytovom dome, ktorého bol vlastníkom, sa nachádzali nebytové priestory od času jeho výstavby, bol povinný toto svoje tvrdenie súdu preukázať. Nakoľko dôkazné bremeno ohľadom preukázania dôvodnosti uplatneného nároku je na strane žalobcu, súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žalobca dôkazné bremeno ohľadom uplatneného určovacieho nároku neunesol, keď súdu nepreukázal, že bola splnená hmotnoprávna podmienka existencie nebytového priestoru v bytovom dome, ktorou je rozhodnutie stavebného úradu, že v bytovom dome sa nachádzajú aj priestory určené na iné účely ako na bývanie. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 87/1958 Zb. o stavebnom poriadku, vlastníci stavieb sú povinní uchovávať po celú dobu užívania stavby úplnú dokumentáciu stavby zodpovedajúcu skutočnému stavu so všetkými súvisiacimi rozhodnutiami a schváleniami. Uvedené tvrdenie by podľa názoru súdu bolo možné preukázať len povolením na uvedenie do trvalej prevádzky, vydaným podľa vládneho nariadenia 8/1956 Zb. o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich častí a o povolení na ich uvedenie do trvalej prevádzky (užívania), ktoré sa však nezachovalo. Rovnako sa nezachovalo ani kolaudačné rozhodnutie, zachovalo sa iba rozhodnutie o prípustnosti stavby zo dňa 09.01.1963, ktorým bola povolená stavebníkovi OIÚ Nitra stavba 48 + 8 b.j. bl.402, 45b.j. bl. 403 K. II., a to podľa predloženého zadávacieho projektu. V konaní však bola predložená projektová dokumentácia prízemnia bytového domu a zadávacia projektová dokumentácia z apríla 1962, z ktorých oboch vyplýva, že v časti, kde sú v súčasnosti nebytové priestory (schválené mestom Nitra), boli v projektoch zakreslené priestory ako: herne detí, krúžky detí, klubovne, sklady, kočíky, predsieň, WC, vstup. Z uvedeného je teda zrejmé, že v bytovom dome okrem riadnych bytov boli naplánované spoločné priestory a miestnosti pre daný bytový dom. Súd v nadväznosti

na to uvádza, že z dokladov, ktoré sa zachovali, je možné dospieť k záveru, že stavba bola povolená na účel bývania spolu so spoločnými priestormi a miestnosťami pre bytový dom.

55. Zákon č. 111/1950 Sb. o hospodárení s niektorými miestnosťami, už v tom čase rozlišoval medzi bytovými jednotkami a inými priestormi, keď v § 1 uvádza, že s miestnosťami, ktoré sú určené alebo ktoré sa užívajú na iné účely než obytné alebo pôdohospodárske, ako sú napr. kancelárie, dielne, skladištia, obchodné miestnosti, garáže a ateliéry sa hospodári podľa plánu. V projektovej dokumentácii daného bytového domu nie sú zakreslené takéto nebytové priestory, ale priestory a miestnosti, ktoré v súčasnosti definujeme ako spoločné zariadenia a miestnosti.

56. Tiež súd poukazuje na § 5 ods. 1 zákona č. 87/1958 Zb. o stavebnom poriadku, podľa ktorého dokončené stavby alebo ich dokončené prevádzkovo ucelené časti možno užívať len na povolené účely a na uvedené nadväzuje aj § 7 ods. 1 vyhlášky Ministra predsedu Štátneho výboru pre výstavbu č. 144/1959 Ú. v., ktorou sa vykonáva zákon o stavebnom poriadku, kde je tiež uvedené, že dokončené stavby alebo ich dokončené prevádzkovo ucelené časti možno užívať len na povolené účely a v súlade s podmienkami, ktoré pre túto stavbu boli určené územným rozhodnutím, rozhodnutím o prípustnosti stavby, obsahom schválenej dokumentácie, rozhodnutím podľa štvrtej časti vládneho nariadenia č. 8/1956 Zb. o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich častí a o povolení na ich uvedenie do trvalej prevádzky (užívania)... V prípade zmeny v spôsobe užívania stavieb alebo ich častí v prevádzkovom zariadení, musí ten, kto ich mieni uskutočniť vopred ohlásiť orgánu kompetentnému podľa § 15 ods. 2 vládneho nariadenia č. 8/1956 Zb., a to aj vtedy, ak na ich vykonanie nebudú potrebné stavebné úpravy, ktoré by vyžadovali vydanie rozhodnutia o prípustnosti stavby (§ 8 ods. 1 vyhlášky 144/1959 Zb.).

57. Z vykonaného dokazovania však nevyplýva, že by bolo príslušným správnym orgánom vydané rozhodnutie, ktorým by sa zmenil charakter naprojektovaných miestností v predmetnom bytovom dome tak, ako to uvádzal žalobca. Žalobca v konaní nevedel predložiť žiadne rozhodnutie, ktoré by preukazovalo, že došlo k zmene oproti pôvodnej projektovej dokumentácii a tieto miestnosti boli „prekvalifikované“ na nebytové priestory.

58. V tomto smere nie sú rozhodujúce skutočnosti, ktoré žalobca v konaní preukazoval vo vzťahu k financovaniu výstavby bytového domu, ani vo vzťahu k skutočnému využitiu priestorov na prízemí bytového domu. Rovnako nebolo skutkovo významné platenie dane z nehnuteľností, či platenie príspevkov do fondu opráv. Žalobca previedol prvý byt v bytovom dome v roku 1995 a k tomuto prvému prevodu bol povinný okrem iného pripojiť situačné plány jednotlivých poschodí domu s vyznačením jednotlivých bytov a nebytových priestorov v dome a ich čísel (§ 5 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z.). Túto povinnosť žalobca splnil, situačné plány pripojil, v opačnom prípade by k zápisu vlastníckeho práva na prvého nadobúdateľa nedošlo. A pokiaľ by v situačných plánoch boli uvedené predmetné priestory, ako nebytové priestory, boli by predsa tieto priestory zapísané aj v katastri nehnuteľností v súbore popisných informácií v časti "B" údajmi o číslovaní, vlastníkoch a vlastníckych vzťahoch k nebytovým priestorom (§ 6 ods. 1 písm. d) katastrálneho zákona). Tvrdenie žalobcu, že jeho právny predchodca sa dopustil priestupku z hľadiska stavebného zákona, keďže 8 bytových jednotiek vybudoval ako nebytové priestory a tieto od toho času až do súčasnosti sa užívali ako nebytové priestory, nezakladá vznik predmetných priestorov, ako nebytových priestorov, nakoľko vznik nebytových priestorov je viazaný na rozhodnutie stavebného úradu, v danej veci podľa vládneho nariadenia 8/1956 Zb. o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich častí a o povolení na ich uvedenie do trvalej prevádzky (užívania). Právnu argumentáciu žalobcu opierajúcu sa o ustanovenia stavebného zákona č. 50/1976 Zb. nie je možné akceptovať, nakoľko výstavba predmetného domu bola realizovaná v čase, keď zákon č. 50/1976 Zb. nebol v platnosti.

59. Okrem toho mal súd porovnaním listom vlastníctva z roku 2010 (čl. 34), roku 2015 (čl. 735) a roku 2021 (čl. 1223) preukázané, že počas konania došlo k zmene tak čitateľa ako aj menovateľa pri údají o veľkosti spoluvlastníckych podielov. Pôvodne bol napr. pri byte č. 1 v roku 2010 uvedený podiel 75/3159, v roku 2015 podiel 7543/310300 a v roku 2021 tiež podiel 7543/310300. K zmene údajov došlo v priebehu súdneho konania, pravdepodobne v roku 2014, čo je zrejme aj z poznámky, evidovanej na LV č. XXXX, kat. úz. J., ako zmena údajov R 249/14-1685/14. Z uvedeného mal súd preukázané, že už v čase vydania v poradí prvého rozsudku súdu prvej inštancie, nezodpovedal žalobcom predložený žalobný návrh údajom, uvedeným v evidencii katastra nehnuteľností. Ako sám

uviedol žalobca, k zmene údajov o spoluvlastníckych podieloch došlo z dôvodu, že sa spresnili výmery podlahových plôch priestorov v bytovom dome, tj. z pôvodného dvojčísła došlo k zápisu štvorčísła v čitateli zlomku a zároveň sa zmenil menovateľ podľa súčtu podlahových plôch. Napriek tomu v návrhu na zmenu žaloby, ktorý súd nepripustil, o čom rozhodol na pojednávaní, konanom dňa 08.04.2021, žalobca navrhoval vo vzťahu k nebytovým priestorom zápis spoluvlastníckeho podielu podľa odborného posúdenia č. 2/2010. Podlahové plochy nebytových priestorov uviedol v zaokrúhlenej podobe, pričom sám inak tvrdil, že v tejto podobe nemajú byť uvedené na liste vlastníctva a práve preto došlo aj k zmene zápisu údajov na dotknutom liste vlastníctva. Na základe toho, že výsledky doterajšieho konania nemohli byť podkladom na konanie o zmene žaloby, ako aj z dôvodu hospodárnosti, súd návrh na zmenu žaloby zamietol. Dôvodom bola aj tá skutočnosť, že žalobca mal možnosť predmetný návrh na zmenu žaloby podať minimálne už od roku 2014, a to, že tak neurobil ani pred vyhlásením v poradí prvého rozsudku súdu prvej inštancie a ani neskôr, je na jeho ľarchu. Návrh podal jeden deň pred pojednávaním, tj. viac ako 6 rokov po vykonanej zmene, čo súd inak považuje aj napriek tomu, že žalobu zamietol z iných dôvodov, za účelové a v rozpore so zásadou hospodárnosti konania ako aj čo najrýchlejšieho prejednaní a rozhodnutia veci.

60. Pokiaľ ide o spomínané odborné posúdenie č. 2/2010, vypracované Ing. Jurajom Drahošom dňa 28.04.2010, z ktorého inak žalobca vychádzal pri podaní žaloby, súd uvádza nasledovné. Po oboznámení sa s obsahom tohto listinného dôkazu súd zistil, že znalec nevykonal miestnu obhliadku s miestnym šetrením a vychádzal iba z technickej dokumentácie, ktorá podľa jeho vyjadrenia bola neúplná a údaje na výpočet podlahových plôch nebytových priestorov použil z projektovej dokumentácie poskytnutej správcom bytového domu. Podlahovú plochu žalobcom uvádzaných nebytových priestorov 1. až 8. zaokrúhlil na celé m², čo zodpovedá dvojcifernému čitateľovi zlomku z listu vlastníctva. Ako príklad súd uvádza nebytový priestor č. 1, kde podlahová plocha mala mať 60,28 m², zaokrúhlene 60 m², tj. podiel mal byť 60/3568. K tomuto zlomku dospel tak, že zaokrúhlené výmery navrhovaných nebytových priestorov 409 m² pripočítal k pôvodnému menovateľovi, evidovanom na LV č. XXXX, kat. úz. Nitra ako 3159 (tj. 3159 + 409 = 3568). Súd spôsob výpočtu podlahových plôch a celkovej výmery uvádzaných nebytových priestorov považuje za nedostatočné, pretože je zrejmé, že sa nevykonalo ani ich skutočné zameranie. Okrem toho súd poukazuje opätovne aj na tú skutočnosť, že žalobca sám tvrdil, že došlo k zmene údajov na liste vlastníctva ohľadne údajov o podlahovej plochy jednotlivých priestorov (aj bytov) s tým, že sa zaevidovali podlahové plochy nie v zaokrúhlenej forme, ale v skutočne vyčíslenej forme na dve desatinné miesta. Napriek tomu žalobca aj v návrhu na zmenu žaloby navrhoval vo vzťahu k nebytovým priestorom zápis údajov o podlahovej ploche priestorov tak v čitateľovi ako aj v menovateľovi v zaokrúhlenej forme, tj. nezohľadnil a neprihliadol na zmenu, na ktorú sám inak poukazoval v priebehu konania. Preto aj v prípade, ak by súd žalobu nezamietol z už uvedených dôvodov, nemohol by jej vyhovieť, pretože žalobný návrh či pôvodný alebo zo dňa 07.04.2021, bol v rozpore s tvrdeniami a dôkazmi, uvádzanými samotným žalobcom.

61. S poukazom na to súd žalobu rozsudkom ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol.

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

63. Podľa § 262 ods.1, ods.2 Civilného sporového poriadku 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.

64. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods.1 Civilného sporového poriadku, pretože žalovaní v 1. až 67. rade boli v konaní plne úspešní, priznal im nárok na náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Strany sporu nenavrhli a ani súd nezistil existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré by mal postupovať podľa § 257 CSP a náhradu trov konania žalovaným nepriznať.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia jeho písomného vyhotovenia na Okresný súd Nitra.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

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 (§ 365 ods. 2 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

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