

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 19Co/31/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118349651
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Radoslav Svitana, PhD
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2020:6118349651.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Radoslava Svitana, PhD., a sudkýň JUDr. Beáty Čupkovej a JUDr. Viery Škultétyovej v spore žalobcov: 1/ B. C., nar. XX.XX.XXXX, 2/ O. C., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom S. X, S., obaja zastúpení W., X., so sídlom S., M. XX, proti žalovanému: Y. Y. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom M., C. J. X, zastúpenému W. B. D., advokátkou so sídlom S., P. XX. X. X, o zaplatenie 4.773,18 eur na odvolanie žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Prievidza č. k. 14C/5/2019-146 zo dňa 13. decembra 2019 takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie v časti o zaplatenie sumy 1.036,72 eur s úrokom z omeškania z tejto sumy vo výške 5 % ročne od 05.08.2018 do zaplatenia p o t v r d z u j e .

Vo zvyšnej časti rozsudok z r u š u j e a vec v rozsahu zrušenia v r a c i a súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

o d ô v o d n e n i e :

1.1 Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu a rozhodol, že žalovaný má proti žalobcom nárok na náhradu 100 % trov konania. Rozhodnutie zdôvodnil tým, že žalobcovia sa domáhali od žalovaného zaplatenia sumy 4.773,18 eur titulom primeranej zľavy z kúpnej ceny v zmysle § 597 Občianskeho zákonníka. Mali za to, že predaná vec - pozemky, ktoré odkúpili od žalovaného kúpnu zmluvou z 08.02.2018, má vady, keďže na žalobcov neprešiel spoluvlastnícky podiel na inžinierskych sieťach napriek tomu, že to bolo uvedené v kúpnej zmluve. Zľavu požadovali vo výške sumy, ktorú zaplatili ostatným spoluvlastníkom spoločných inžinierskych sietí ako cenu za ich podiel na týchto sieťach, resp. ich príspevok na náklady na vybudovanie týchto sietí. Sporným medzi stranami bolo, či sa žalobcovia naozaj stali na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej so žalovaným aj spoluvlastníkmi inžinierskych sietí, a to konkrétne spoločnej elektrickej prípojky, spoločnej vodovodnej prípojky a spoločnej kanalizačnej prípojky. Žalobcovia tvrdili, že aj napriek tomu, že v kúpnej zmluve zo dňa 08.02.2018 sa uvádza, že žalovaný na žalobcov previedol aj tento spoluvlastnícky podiel, v skutočnosti tento spoluvlastnícky podiel na žalobcov prejsť nemohol, pretože ho žalovaný previedol už predchádzajúcou kúpnu zmluvou zo dňa 08.06.2015, ktorou predával iný svoj pozemok, iným kupujúcim, A. A. a T. M., teda v čase uzatvorenia zmluvy so žalobcami tento spoluvlastnícky podiel k sieťam už žalovanému nepatril.

1.2 Súd prvej inštancie z Oznámenia B. M. k ohláseniu drobnej stavby zo dňa 21.08.2008 zistil, že žiadatelia (medzi ktorými bol aj žalovaný), ohlásili dňa 11.08.2008 Mestskému úradu v M. drobnú stavbu: spoločná elektrická prípojka, spoločná vodovodná prípojka a spoločná kanalizačná prípojka. Uvedená stavba sa mala realizovať na viacerých pozemkoch v katastrálnom území M., okrem iného aj na pozemku parc. č. XXXX/XXX. Vzhľadom na obsah uvedeného Oznámenia Mesta M. mal súd za to, že uvedené prípojky, ktoré spoluvlastníci sami zrealizovali, nemali charakter verejného

vodovodu, verejnej kanalizácie, či verejného elektrického vedenia. Naopak, boli to súkromné prípojky v spoluvlastníctve viacerých osôb. Vodovodná a kanalizačná prípojka boli v spoluvlastníctve osôb, ktoré zrealizovali stavbu týchto prípojok v zmysle § 4 ods. 6 prvej vety zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a elektrická prípojka bola v ich spoluvlastníctve preto, že v zmysle § 39 ods. 7 prvá veta zákona č. 251/2012 o energetike uhradili náklady na jej zriadenie. Uvedené prípojky teda boli súkromné, čoho si boli ich spoluvlastníci vedomí, keďže si sami spoluvlastníckou zmluvou z 11.03.2010 navzájom upravili práva a povinnosti k spoločným inžinierskym sieťam a k spoločnej prístupovej komunikácii, ktoré boli vybudované na pozemkoch v katastrálnom území M., a to na pozemku parc. č. XXXX, ktorý je vo vlastníctve Urbárskeho spolku C. a na pozemku parc. č. XXXX/XXX, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov susedných pozemkov. Žalovaný ako podielový spoluvlastník pozemku parc. č. XXXX/XXX bol jednou zo zmluvných strán tejto zmluvy, a teda aj podielovým spoluvlastníkom uvedených inžinierskych sietí. Naopak, vo vzťahu k elektrickej prípojke z dodatku číslo 7 k spoluvlastníckej zmluve vyplýva, že dňa 28.06.2010 došlo so súhlasom všetkých spoluvlastníkov spoločnej elektrickej prípojky k odpredaju tejto prípojky spoločnosti O. K., X. Žalovaný už teda v roku 2018 nebol podielovým spoluvlastníkom elektrickej prípojky (žalobcovia sa však v žalobe nedomáhali náhrady resp. zľavy z kúpnej ceny z titulu úhrady podielu na spoločnej elektrickej prípojke, preto sa súd elektrickou prípojkou ďalej nezaoberal).

1.3 Z tabuľky, ktorú žalobcovia predložili spolu so žalobou, súd prvej inštancie zistil, že žalovaná suma 4.773,21 eur, ktorú žalobcovia vyplatili ostatným spoluvlastníkom inžinierskych sietí, pozostáva z nasledovných čiastkových súm: vodovod (1/9) 1.784,96 eur, kanalizácia 1. úsek (1/12): 1.188,33 eur, kanalizácia 2. úsek (1/10): 763,20 eur, cesta (1/9): 1.036,75 eur. K vodovodnej a kanalizačnej prípojke súd prvej inštancie uviedol, že ich prevod upravuje zákon č. 442/2002 Z. z. v § 4 ods. 6 druhá veta, v zmysle ktorého ak je vlastník nehnuteľnosti zároveň vlastníkom vodovodnej prípojky alebo vlastníkom kanalizačnej prípojky, prechádza pri zmene vlastníctva nehnuteľnosti na nového vlastníka nehnuteľnosti aj vlastníctvo k vodovodnej prípojke resp. vlastníctvo ku kanalizačnej prípojke. Z uvedeného podľa názoru súdu prvej inštancie vyplýva, že spoluvlastníctvo spoločných prípojok je spojené so spoluvlastníctvom pozemku, na ktorom sú tieto spoločné prípojky uložené, pričom v konkrétnom prípade ide o pozemok parc. č. XXXX/XXX. Pokiaľ spoluvlastník tohto pozemku, ktorý uvedenú prípojku zriadil (resp. podieľal sa spolu s ostatnými spoluvlastníkmi na jej zriadení), prevádza svoj spoluvlastnícky podiel k pozemku na inú osobu (nového spoluvlastníka), nadobúda táto osoba aj spoluvlastnícky podiel k vodovodným a kanalizačným prípojkám, ktoré sú na tomto pozemku uložené, pričom veľkosť nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu k spoločným prípojkám zodpovedá veľkosti nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

1.4 Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie nesúhlasil s názorom svedka B. S. (neformálneho správcu spoločných prípojok, ktorý viedol evidenciu výdavkov súvisiacich s prípojkami a spoluvlastníckych podielov), s ktorým sa stotožnili aj žalobcovia, že po rozdelení stavebného pozemku, ktorý patril žalovanému, zostal žalovanému iba jeden podiel na spoločných sieťach, spojený len s jedným z novovzniknutých pozemkov a ku druhému pozemku malo byť potrebné si spoluvlastnícky podiel k sieťam odkúpiť od ostatných spoluvlastníkov. Podľa súdu spoluvlastnícky podiel k sieťam je spojený so spoluvlastníckym podielom k spoločnému pozemku parc. č. XXXX/XXX. Pokiaľ si teda žalobcovia od žalovaného kúpili spoluvlastnícky podiel 1/10 k pozemku parc. č. XXXX/XXX, nadobudli tým aj spoluvlastnícky podiel 1/10 k spoločnej vodovodnej a kanalizačnej prípojke uloženej na pozemku parc. č. XXXX/XXX. Na prevod spoluvlastníckeho podielu k spoločným prípojkám nebolo potrebné uzatvárať samostatnú zmluvu, keďže spoluvlastnícke podiely k prípojkám prešli na kupujúcich samotným prevodom spoluvlastníckych podielov k spoločnému pozemku parc. č. XXXX/XXX. Napriek tomu, čo v konaní tvrdili žalobcovia, zo spoluvlastníckej zmluvy uzatvorenej medzi spoluvlastníkmi spoločných prípojok (inžinierskych sietí) dňa 11.03.2010 nevyplýva dohoda spoluvlastníkov, že v prípade, ak sa stavebné pozemky pariace jednotlivým spoluvlastníkom neskôr rozdelia na menšie pozemky, tak bude podiel na inžinierskych sieťach prináležať len k jednému pozemku, a k druhému pozemku bude potrebné si inžinierske siete prikúpiť. Takáto dohoda by podľa súdu prvej inštancie bola aj v rozpore s ustanovením § 4 ods. 6 zákona č. 442/2002 Z. z. V kúpnej zmluve, uzatvorenej medzi stranami sporu, je uvedené, že premetom zmluvy je aj podiel na „spoločných“ prípojkách. Z kúpnej zmluvy však výslovne nevyplýva, že by žalovaní žiadali, aby boli prípojky inžinierskych sietí privedené priamo na ich stavebný pozemok parc. č. XXXX/XXX. Keďže podľa názoru súdu prvej inštancie žalobcovia kúpou pozemku parc. č. XXXX/XXX nadobudli aj spoluvlastnícky podiel k spoločnej vodovodnej a k

spoločnej kanalizačnej prípojke a získali tak možnosť sa k týmto sieťam pripojiť, teda kúpená vec nemala také právne vady, aké tvrdili žalobcovia, súd žalobu zamietol.

1.5 Vo vzťahu k sume 1.036,72 eur, ktorú žalobcovia zaplatili ako cenu za podiel na spoločnej prístupovej ceste súd prvej inštancie dodal, že podielu na spoločnej prístupovej ceste sa kúpna zmluva medzi stranami sporu zo dňa 08.02.2018 netýkala. V zmluve sa tento podiel nespomína a ani žalobcovia sa nedomáhali tohto podielu od žalovaného. V časti o zaplatenie sumy 1.036,72 eur s príslušenstvom by teda nebolo možné žalobe vyhovieť ani vtedy, ak by súd dospel k záveru, že im vznikol nárok na zľavu z kúpnej ceny.

2.1 Proti uvedenému rozsudku podali žalobcovia včas odvolanie z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), písm. f), písm. h) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) a navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie, prípadne aby rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Uviedli, že z vykonaných dôkazov nebolo sporné, že chceli nadobudnúť aj podiely na sieťach. Namiesto toho, aby ich žalovaný pravdivo informoval o vzťahoch týkajúcich sa inžinierskych sietí, zneužil ich nevedomosť a dobromyseľnosť, keď im predal niečo, čo už nevladnil, o čom sa žalobcovia dozvedeli následne, od správcu fondu inžinierskych sietí. Žalobcovia zdôraznili, že celková cena za vybudovanie inžinierskych sietí predstavovala 53.050,86 eur, pričom siete boli v spoluvlastníctve piatich vlastníkov: M., W., M., M. a S. (ktorí sa podieľali na ich financovaní), na kanalizácii participovali aj I., Q. a O.. Súčasťou dohody medzi vlastníkami bolo aj to, že v prípade, ak sa niektorý pozemok následne rozdelí na menšie pozemky, ako sa to stalo aj v prípade žalovaného, bude podiel na inžinierskych sieťach prináležať len k jednému pozemku, a k druhému pozemku bude potrebné inžinierske siete prikúpiť. S uvedenou skutočnosťou bol od začiatku oboznámený aj žalovaný a s uvedeným mechanizmom výslovne súhlasil. Žalobcovia sa nestotožňujú s postupom súdu, ktorý vyjadruje súhlas alebo nesúhlas so znením zmlúv uzatvorených vlastníkami - súd má len právo posúdiť, či zmluvy sú v súlade s právnymi predpismi, avšak rozpor súd nekonštatoval, a teda bol povinný v zmysle zmlúv a skutočností preukázaných na pojednávaniach postupovať. Podľa žalobcov súd namiesto toho, aby sankcionoval porušenie povinnosti uvádzať pravdu žalovaným, takéto konania ospravedlňoval a v odôvodnení rozhodnutia sa nevysporiadal s klamstvami a nepravdami žalovaného. Žalobcovia poukázali aj na to, že súd konštatoval, že síce žalovaný deklaroval prevod aj spoluvlastníckeho práva k elektrickým sieťam, ktoré už v tom čase nevladnil, avšak tým sa súd nebude zaoberať.

2.2 Ďalej žalobcovia v odvolaní zdôraznili, že medzi stranami nebolo sporné, koľkými podielmi, resp. počtom možností zriadiť prípojku počas vlastníctva pozemkov disponoval žalovaný, spornou otázkou medzi stranami bolo len to, na koho spoluvlastnícky podiel na sieťach žalovaný previedol, či s prvým pozemkom alebo s druhým pozemkom. Na základe vykonaného dokazovania bolo podľa žalobcov preukázané, že ho previedol s prvým pozemkom, teda žalovaný nemohol previesť spoluvlastnícky podiel na žalobcov, nakoľko už nebol v tom čase jeho vlastníkom. Po rozdelení pozemku, ktorého vlastníkom bol žalovaný, na dve časti bol žalovaný opakovane upozornený maklérom aj pánom S. na skutočnosť, že vlastní len jeden podiel na inžinierskych sieťach, po rozdelení pozemku bude druhý pozemok bez inžinierskych sietí a bude potrebné si podiel na sieťach odkúpiť, na čo žalovaný reagoval, že si je tejto skutočnosti vedomý a že druhý pozemok predá bez sietí alebo podiel k druhému pozemku dodatočne odkúpi. Tieto skutočnosti potvrdzujú nielen svedecké výpovede (p. S., p. M.), ale aj samotné písomné podania žalovaného, kde výslovne uvádza, že mal jeden podiel. Podľa žalobcov nie je zrejmé, na základe čoho dospel súd k právnemu názoru, že žalobcovia nadobudli spoluvlastnícky podiel 1/10 k spoločnej vodovodnej a kanalizačnej prípojke (a za rovnakých podmienok nadobudli spoluvlastnícky podiel 1/10 k spoločnej vodovodnej a kanalizačnej prípojke aj prví kupujúci), keďže uvedený postup neupravujú ani spoluvlastnícke zmluvy, a túto skutočnosť netvrdil ani žalovaný. Nesprávnosť rozsudku potvrdzuje podľa žalobcov aj to, že - ako odznelo na pojednávaní - žalovaný požaduje z fondu uhradiť určité plnenie v súlade so zásadami fungovania fondu, s čím sa súd v odôvodnení nevysporiadal, ale presadzoval vlastný model nakladania so sieťami, ktoré však nemá oporu v zmluvách a zákone. Súd podľa žalobcov správne konštatoval, že siete nemali charakter verejného vodovodu či verejnej kanalizácie, nakoľko boli vybudované z finančných prostriedkov vlastníkov pozemkov, avšak nebral do úvahy, že tu sa spoluvlastníci nepripájajú na verejný vodovod a kanalizáciu, ale na kanalizáciu a vodovod vybudovaný za vlastné finančné prostriedky. Spôsob, akým sa pripájajú vlastníci pozemkov na siete, si preto mali možnosť určiť sami. Keďže siete a prípojky sú súkromné, je na ich vlastníkoch, ako si určia podmienky pripojenia jednotlivých vlastníkov. O tejto skutočnosti svedčí podľa žalobcov aj fakt, že nie všetci vlastníci pozemku

participujú na všetkých sieťach a nie všetci vlastníci sietí sú spoluvlastníci pozemku. Súd však namiesto toho, aby priznal nárok žalobcov, spoluvlastnícky podiel k týmto sieťam svojvoľne rozdelil v rozpore s dohodou spoluvlastníkov a ustanovenia Občianskeho zákonníka, a nevysporiadal sa s plneniami, ktoré prijal žalovaný a ktoré požaduje uhradiť z fondu.

2.3 Napokon žalobcovia uviedli, že mohlo dôjsť aj k odňatiu ich procesných práv, či práva na spravodlivý proces, a to predovšetkým porušením ustanovenia § 181 CSP. Väčšina skutočností, ktoré súd uviedol v odôvodnení ako svoj právny názor a ktoré tvorili podklad rozhodnutia, neboli na pojednávaní súdom alebo žalovaným nikdy uvedené, v čoho dôsledku nemali žalobcovia možnosť sa k nim vyjadriť, právne argumentovať a navrhnúť rozhodujúce dôkazy. Súd sa nevysporiadal ani s inštitútom dobrých mravov podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Týmto postupom súd podľa žalobcov priznal, resp. ochránil žalovanému prospech získaný z vlastnej nepoctivosti, pričom bolo naopak potrebné chrániť žalobcov, ktorí konali v celom rozsahu v dobrej viere a legitímne.

3.1 Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcov navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil. Uviedol, že žalobcovia z nepochopiteľných dôvodov odmietajú akceptovať skutočnosť vyplývajúcu z odôvodnenia rozsudku, že tým, že od žalovaného kúpili spoluvlastnícky podiel 1/10 k pozemku parc. č. XXXX/XXX (v ktorom sú umiestnené inžinierske siete), nadobudli (spolu s týmto podielom na pozemku) aj spoluvlastnícky podiel 1/10 k spoločnej vodovodnej a kanalizačnej prípojke. Pokiaľ žalobcovia v odvolaní uviedli, že jedinou spornou otázkou medzi stranami zostalo, na koho žalovaný previedol spoluvlastnícky podiel na sieťach, žalovaný uviedol, že na túto otázku dal súd prvej inštancie jednoznačnú a zrozumiteľnú odpoveď, podloženú aj ustanovením § 4 ods. 6 druhá veta zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách: Súd prvej inštancie dospel k záveru, že keďže žalovaný previedol na kupujúcich tak v prípade predaja prvého, ako aj druhého pozemku spoluvlastnícky podiel 1/10 k pozemku parc. č. XXXX/XXX, v dôsledku toho prešiel (zo zákona) na kupujúcich (v oboch prípadoch) aj spoluvlastnícky podiel k spoločnej vodovodnej a kanalizačnej prípojke uloženej na pozemku parc. č. XXXX/XXX o veľkosti 1/10. Ak žalobcovia zaplatili ostatným spoluvlastníkom spoločných prípojk číastku 4.773,18 eur v dôsledku nesprávneho právneho názoru, podľa ktorého si vraj museli od nich kúpiť podiel na spoločných prípojkách, nič žalobcom nebráni, aby sa domáhali vrátenia tejto čiastky, ktorú uhradili ostatným spoluvlastníkom bez právneho dôvodu. Ak žalobcovia v odvolaní opisujú ústnu dohodu podielových spoluvlastníkov inžinierskych sietí, žalovaný uviedol, že mal o tejto ústnej dohode vedomosť, avšak v danom prípade je podstatné, že sa jednalo o dohodu absolútne neplatnú pre rozpor so zákonom (tak ju vyhodnotil súd), a teda nevyvolávajúcu žiadne právne účinky. Zákon neumožňuje dohodou odchýliť sa od znenia ustanovenia § 4 ods. 6 druhá veta zákona č. 442/2002 Z. z.

3.2 Okrem toho podľa žalovaného súd prvej inštancie správne konštatoval, že z písomnej spoluvlastníckej zmluvy uzatvorenej medzi spoluvlastníkmi spoločných prípojk (inžinierskych sietí) dňa 11.03.2010 nevyplýva dohoda spoluvlastníkov, že v prípade, ak sa stavebné pozemky pariece jednotlivým spoluvlastníkom neskôr rozdelia na menšie pozemky, bude podiel na inžinierskych sieťach prináležať len k jednému pozemku, a k druhému pozemku bude potrebné si inžinierske siete prikúpiť. Žalovaný nezodpovedá za skutočnosť, že žalobcovia bez akéhokoľvek právneho titulu vynaložili čiastku 4.773,18 eur. Žalobcovia úhradu uvedenej sumy so žalovaným nekonzultovali, ale až po jej úhrade oslovili žalovaného s výzvou, aby im túto čiastku uhradil titulom zľavy z kúpnej ceny, ktorú si uplatnili z dôvodu právnych vád, ktorých existencia však v konaní preukázaná nebola. Žalovaný pripustil, že si aj na základe tvrdení správcu fondu Y. B. S. myslel, že ak rozdelil svoj pozemok na dva a tieto predáva samostatne, tak môže iba s jedným pozemkom previesť spoluvlastnícky podiel k spoločným prípojkám. Preto v kúpnej zmluve, ktorú uzatvoril dňa 08.06.2015 s inými kupujúcimi (prvej kúpnej zmluve) nebolo uvedené, že sa ňou prevádza aj podiel na vybudovaných inžinierskych sieťach. K tzv. „fondu“ žalovaný uviedol, že spoluvlastníci pozemku parc. č. XXXX/XXX vytvorili tzv. „fond“, v ktorom kumulujú (sporia) finančné prostriedky, z ktorých sa má vybudovať, resp. dobudovať a udržiavať prístupová komunikácia, ktorá má slúžiť na spoločné užívanie pre všetkých spoluvlastníkov predmetnej parcely. Tieto finančné prostriedky nemajú nič spoločné s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou a podielom žalovaného na týchto prípojkách.

3.3 Napokon žalovaný uviedol, že hoci si žalobcovia uplatnili proti žalovanému sumu 4.773,18 eur, ostatným spoluvlastníkom zaplatili za podiely na spoločnej kanalizačnej prípojke a spoločnej vodovodnej prípojke len sumu 3.736,49 eur (podľa nimi predloženej tabuľky). Sumu 1.036,72 eur zaplatili žalobcovia

ako podiel na spoločnej prístupovej ceste. Podielu na spoločnej prístupovej ceste sa však kúpna zmluva zo dňa 08.02.2018 netýkala. V kúpnej zmluve sa tento podiel nespomína a ani žalobcovia sa nedomáhali tohto podielu (na prístupovej ceste) od žalovaného. V časti o zaplatenie sumy 1.036,72 eur s príslušenstvom by teda nebolo možné žalobe vyhovieť ani vtedy, ak by súd dospel k záveru, že žalobcom vznikol nárok na zľavu z kúpnej ceny.

4.1 Žalobcovia v ďalšom písomnom vyjadrení zdôraznili, že súd prvej inštancie v rámci predbežného prejednávania sporu uviedol, že má za to, že žalovaný disponoval len jedným podielom, ktorý previedol na žalobcov. Uvedenú skutočnosť zopakoval aj na záver prvého pojednávania. Súd mal ustanovenia zákona č. 442/2002 Z. z. aplikovať už v predbežnom právnom posúdení sporu v súlade so zásadou súd pozná právo, a nie až v rozhodnutí samom, keď sa k nemu nemajú strany možnosť vyjadriť. Žalobcovia majú za to, že ak súd na základe vykonaných dôkaz a právnych predpisov zmenil tak výrazným spôsobom právny názor, bol povinný strany sporu o tejto skutočnosti informovať, aby mali možnosť sa k predmetným skutočnostiam vyjadriť, prípadne navrhnúť ďalšie dôkazy. Žalobcovia zdôraznili, že spoluvlastníci sietí sa nepripájajú na verejný vodovod a kanalizáciu, ale na kanalizáciu a vodovod vybudovaný za vlastné finančné prostriedky. Spôsob, akým sa pripájajú vlastníci pozemkov na sieť, si preto mali možnosť určiť sami, a túto možnosť využili. Žalovaný patrí medzi prvých vlastníkov pozemkov, finančne sa podieľal na budovaní predmetných sietí, podpísal zmluvy a bol svedkom toho, ako sa v minulosti pozemok bývalého vlastníka p. L. rozdelil a k druhému pozemku bol riadne prikúpený podiel na sieťach. Žalovaný s uvedeným prevodom súhlasil, a zrazu, keď sa povinnosť prikúpiť sieť týka jeho, je zmluva zlá, nevyhovujúca a odvoláva sa na rozhodnutie súdu, ktoré jeho predošlé konanie úplne neguje. Existenciu dohody o nutnosti prikupovania si podielu na inžinierskych sieťach pri rozdelení pozemku priamo aj nepriamo žalovaný potvrdil vo svojich výpovediach a písomných vyjadreniach, v dôsledku čoho je táto skutočnosť nesporná. Súd teda podľa žalobcov v odôvodnení napadnutého rozsudku rozporuje skutočnosti, ktoré medzi stranami boli zhodné a nesporné. Z mailu zo dňa 07.05.2015 o 10:46 hod., predloženého súdu, podľa žalobcov vyplýva, že vo výške kúpnej ceny za prvý pozemok boli zohľadnené aj siete, ide teda o jasný dôkaz, že žalovaný dostal zaplatené za siete už pri prvom prevode. Napriek tomu žalovaný v zmluve so žalobcami uviedol, že prevádza aj podiel na sieťach a nechal si za podiel zaplatiť. Po nadobudnutí vlastníckeho práva k pozemkom žalobcovia zistili, že v čase prevodu vlastníckeho práva k pozemku žalovaný už žiadnym podielom na sieťach nedisponoval.

4.2 K podielu na spoločnej prístupovej ceste žalobcovia uviedli, že tento podiel je nerozlučne spojený s vlastníctvom parcely č. XXXX/XXX, keďže zamýšľaná prístupová cesta má na tejto parcele priamo ležať. V súčasnosti prístupovú cestu tvorí len makadamový násyp, do budúca je plánované vybudovanie plnohodnotnej prístupovej cesty na náklady vlastníkov, z čoho vyplýva, že prístupová cesta má na tejto parcele ešte len vzniknúť. Nakoľko predmetom prevodu bol aj spoluvlastnícky podiel na parcele č. XXXX/XXX, s ktorým je nerozlučne spojený aj podiel na budúcej prístupovej ceste, žalobcovia majú za to, že žalovaný bol povinný zabezpečiť úhradu aj za podiel na prístupovej ceste.

5. Žalovaný v ďalšom písomnom vyjadrení uviedol, že v danom prípade súd nenariadil žiadne predbežné prejednanie sporu, ale rovno nariadil pojednávanie, pričom na prvom pojednávaní dňa 13.09.2019 súd v rámci predbežného právneho posúdenia veci uviedol, že z obsahu zmlúv vyplýva, že v prvej zmluve z 08.06.2015 siete spomínané nie sú a v druhej zmluve (uzatvorenej medzi stranami sporu dňa 08.02.2018) siete spomínané sú. Súd teda v rámci predbežného právneho posúdenia veci neuviedol to, čo tvrdia žalobcovia, t. j. že žalovaný disponoval len jedným podielom. Súd prvej inštancie nezmenil právny názor, súd v rámci predbežného právneho posúdenia veci neuvádzal, aké právne predpisy bude na vec aplikovať, a teda nebol ani dôvod, aby následne pred vyhlásením rozsudku oboznamoval strany s tým, pod akú právnu normu danú vec aplikuje. Ďalej žalovaný uviedol, že predmetom posudzovania súdom prvej inštancie boli spoluvlastnícke podiely k súkromným prípojkám, nie k sieťam, pričom však zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách upravuje aj režim súkromných prípojk. Podiel na predmetných spoločných prípojkách bol na žalobcov prevedený, resp. prešiel priamo zo zákona. Vo vzťahu k prístupovej ceste žalovaný zopakoval, že tejto sa kúpna zmluva netýka. Samotní žalobcovia uviedli, že prístupová cesta má ešte len vzniknúť, pričom spoluvlastnícky podiel na parcele, ktorá tvorí prístupovú cestu a na ktorej má byť cesta vybudovaná, bol na žalobcov prevedený.

6. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné čiastočne potvrdiť ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP a čiastočne zrušiť podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP.

7. Pokiaľ ide o sumu 1.036,72 eur, ktorú žalobcovia zaplatili ako cenu za spoluvlastnícky podiel na (budúcej) prístupovej ceste, resp. ako svoj podiel na nákladoch na jej vybudovanie (ako vyplýva z tabuľky predloženej žalobcami - č. I. 53), odvolací súd sa stotožnil so súdom prvej inštancie v tom, že v kúpnej zmluve medzi žalovaným a žalobcami z 08.02.2018 nebolo uvedené, že by súčasťou kúpnej zmluvy (a súčasťou kúpnej ceny) bol podiel na (budúcej) prístupovej ceste. Zodpovednosť predávajúceho za vady predávanej veci podľa § 499 a nasl. a podľa § 596 a nasl. Občianskeho zákonníka sa týka vlastností, ktoré boli výslovne vymienené alebo obvyklé pre použitie veci. V tomto prípade bolo v čl. IV. bode 3 kúpnej zmluvy uvedené, že v kúpnej cene je zahrnutý aj podiel na vystavaných sieťach, a to spoločná elektrická prípojka, spoločná vodovodná prípojka a spoločná kanalizácia. Podiel na prístupovej ceste sa v tomto článku ani v iných ustanoveniach kúpnej zmluvy neuvádza. Je teda zrejmé, že žalovaný ako predávajúci sa predmetnou kúpnu zmluvou nezaviazal previesť na žalobcov podiel na (budúcej) prístupovej ceste. V konaní ani nebolo preukázané, že by si žalobcovia takúto vlastnosť prevádzaných pozemkov (t. j. existenciu spevnenej prístupovej cesty) vymienili a nejde ani o obvyklú vlastnosť pozemkov.

8. Treba poznamenať, že tu nejde o samotný prístup k prevádzanému pozemku (ten je zabezpečený práve spoluvlastníckym podielom na spoločnom pozemku parc. č. XXXX/XXX, ktorý bol súčasťou predmetnej kúpnej zmluvy), ale o vybudovanie cestného telesa na uvedenom spoločnom pozemku. Pritom z vyjadrení oboch strán vyplynulo, že prístupová cesta má byť na uvedenom spoločnom pozemku ešte len vybudovaná. Nie je možné akceptovať tvrdenie žalobcov, že podiel na spoločnej prístupovej ceste je nerozlučne spojený s vlastníctvom parcely č. XXXX/XXX, keďže zamýšľaná prístupová cesta má na tejto parcele priamo ležať. Vlastníctvo (spoluvlastníctvo) stavby nie je automaticky spojené s vlastníctvom (spoluvlastníctvom) pozemku, na ktorom stavba stojí (§ 120 ods. 2 Občianskeho zákonníka), okrem toho ak cesta v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi žalovaným a žalobcami neexistovala, nemohla byť ani predmetom prevodu (resp. spoluvlastnícky podiel k nej). To, čo mohlo byť predmetom prevodu, bol len podiel žalovaného na finančnom fonde spoluvlastníkov spoločného pozemku, z ktorého sa mala výstavba cesty hradiť. Z kúpnej zmluvy ani z vykonaného dokazovania však nevyplývalo, že by sa žalovaný v kúpnej zmluve zaviazal previesť na žalobcov tento podiel na fonde, preto neprichádzala do úvahy ani zľava z kúpnej ceny z dôvodu neprevedenia tohto podielu na fonde.

9. Z uvedených dôvodov odvolací súd zamietnutie žaloby v časti o zaplatenie sumy 1.036,72 eur s úrokom z omeškania potvrdil ako vecne správne.

10. Podobne za správne považuje odvolací súd to, že súd prvej inštancie nepriznal žalobcom zľavu z kúpnej ceny z dôvodu neprevedenia podielu na elektrickej prípojke, keďže zľava z kúpnej ceny, ktorú požadovali žalobcovia v celkovej sume 4.773,18 eur, nezahŕňala platbu za elektrickú prípojku (resp. za spoluvlastnícky podiel k nej). Z tabuľky predloženej žalobcami (č. I. 53) vyplýva, že uvedenú sumu zaplatili za nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu na spoločnej vodovodnej, spoločnej kanalizačnej prípojke a na prístupovej ceste, nie na elektrickej prípojke. Keďže teda žalobcovia nepožadovali a nevyčíslili zľavu z kúpnej ceny z dôvodu neprevedenia podielu na elektrickej prípojke (zľavu žiadali a vyčíslili len z dôvodu neprevedenia spoluvlastníckeho podielu na spoločnej vodovodnej, spoločnej kanalizačnej prípojke a na prístupovej ceste), súd im nemohol priznať zľavu z kúpnej ceny z dôvodu neprevedenia podielu na elektrickej prípojke.

11. Za predčasný však odvolací súd považoval záver súdu prvej inštancie, že spolu s podielom na spoločnom pozemku parc. č. XXXX/XXX prešiel na žalobcov aj spoluvlastnícky podiel na vodovodnej prípojke a na kanalizačnej prípojke. Takýto záver síce vyznieva logicky vzhľadom na ustanovenia § 4 ods. 6 zákona č. 442/2002 Z. z. (prvá a druhá veta), ako ich citoval súd prvej inštancie, avšak nezohľadňuje skutočné podmienky predmetných prípojok. Prevod prípojky súčasne s prevodom pozemku, na ktorom je prípojka vybudovaná, je nesporný v prípade, ak ide o prípojku vedúcu k jednému odbernému miestu, najčastejšie k jednej stavbe, cez pozemok vo vlastníctve toho istého vlastníka, ktorý vlastní prípojkou zásobovanú stavbu. Problematické však je delenie spoluvlastníckych podielov k prípojke a s tým spojené

prípájanie viacerých ďalších odberateľov, ktoré by mohlo verejnú vodovodnú a kanalizačnú sieť (a prípadne aj spoločnú prípojku) preťažiť.

12. Vyššie uvedený záver súdu prvej inštancie by mohol byť opodstatnený, ak by bolo preukázané naplnenie predpokladov ustanovených v § 4 ods. 6 zákona č. 442/2002 Z. z. (hypotézy tejto právnej normy), čo v tomto konaní (zatiaľ) preukázané nebolo. Podľa citovaného ustanovenia (§ 4 ods. 6 prvá veta) je totiž osoba, ktorá zriadila prípojku (vodovodnú alebo kanalizačnú) vlastníkom tejto prípojky len vtedy, ak ju zriadila (1.) na svoje náklady a (2.) spôsobom určeným prevádzkovateľom verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie. V tomto konaní síce nebolo sporné, že spoločné prípojky (vodovodnú a kanalizačnú) zriadili osoby označené v ohlásení drobnej stavby a v oznámení Mesta M. k ohláseniu drobnej stavby (č. I. 119), prípadne aj ďalší spoluvlastníci (okruh spoluvlastníkov týchto prípojok nebol v konaní pred súdom prvej inštancie presne zistený) na svoje náklady, avšak nie je zrejmé, či ich zriadili spôsobom určeným prevádzkovateľom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.

13. Podmienky určené prevádzkovateľom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie môžu byť pritom kľúčové pre určenie režimu pripájania jednotlivých spoluvlastníkov spoločných prípojok k verejnej sieti, ako už bolo uvedené vyššie (v bode 11 tohto odôvodnenia). Je preto potrebné preskúmať, aké podmienky určil prevádzkovateľ verejného vodovodu a verejnej kanalizácie pre výstavbu predmetných spoločných prípojok a ako prípadne upravil pripájanie sa jednotlivých stavieb.

14. To isté platí aj vo vzťahu k § 4 ods. 6 druhej vete zákona č. 442/2002 Z. z. Táto právna norma ustanovuje prechod vlastníctva prípojky na nového vlastníka nehnuteľnosti pri zmene vlastníctva nehnuteľnosti len za predpokladu, že vlastníkom nehnuteľnosti je vlastníkom prípojky. V preskúmvanej veci súd prvej inštancie aplikoval pojem „nehnuteľnosť“ uvedený v citovanom ustanovení tak, že ide o pozemok, cez ktorý je prípojka vedená. Podľa názoru odvolacieho súdu mal zákonodarca na mysli skôr pozemok resp. stavbu, ktorá je predmetnou prípojkou pripojená k verejnej sieti. Avšak aj keby išlo o pozemok, cez ktorý prípojka prechádza, v preskúmvanej veci je zrejmé, že obe spoločné prípojky (vodovodná a kanalizačná) prechádzajú nielen pozemkom parc. č. XXXX/XXX (ako to uviedol súd prvej inštancie), ale aj ďalšími pozemkami (podľa oznámenia k ohláseniu drobnej stavby sú tieto prípojky postavené na pozemkoch parc. č. XXXX, XXXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX a XXXX/XXX; podľa spoluvlastníckej zmluvy na pozemkoch parc. č. XXXX a XXXX/XXX), pričom okruh (spolu)vlastníkov uvedených pozemkov nie je totožný. Slovanmi žalobcov, nie všetci vlastníci pozemku participujú na všetkých prípojkách a nie všetci vlastníci prípojok sú spoluvlastníci pozemku. Je však zrejmé, že vlastníkom prípojky musí byť stále ten istý (resp. spoluvlastníci musia byť stále tí istí) bez ohľadu na to, že prípojka prechádza cez viacero pozemkov rôznych vlastníkov. Inými slovami, ak prípojka prechádza viacerými pozemkami, ktorých vlastnícky režim nie je rovnaký, nemôže byť vlastníctvo prípojky závislé od vlastníctva jedného z týchto pozemkov. Týmto skutočnostiam súd prvej inštancie vôbec nevenoval pozornosť.

15. K námietke žalobcov, že súd prvej inštancie neuviedol predbežné právne posúdenie veci odvolací súd uvádza, že posúdenie v znení „z obsahu zmlúv vyplýva, že v prvej zmluve z 08.06.2015 siete spomínané nie sú a v druhej zmluve z 08.02.2018 siete spomínané sú“ nie je právnym, ale skutkovým posúdením veci (oboznámením obsahu listinného dôkazu tak, ako ho interpretuje súd). Chýbajúce predbežné právne posúdenie veci napokon pripustil aj žalovaný. Odvolací súd zastáva právny názor, že neuvedenie predbežného právneho posúdenia súdom prvej inštancie (v situácii, keď súd nevykonal predbežné prejednanie sporu, alebo pri predbežnom prejednaní sporu neuviedol svoje predbežné právne posúdenie) je síce porušením ustanovenia § 181 ods. 2 druhá veta CSP, a teda aj nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP, avšak nejde o taký nesprávny procesný postup, ktorý by (sám o sebe) musel viesť k zrušeniu rozhodnutia a vráteniu veci súdu prvej inštancie. Neuvedenie predbežného právneho posúdenia totiž je možné napraviť v odvolacom konaní: strana, ktorá vníma právne posúdenie veci uvedené (až) v rozsudku súdu prvej inštancie ako prekvapivé, môže v odvolaní uviesť svoju argumentáciu a prípadne dôkazy, nasvedčujúce tomu, že vec má byť právne kvalifikovaná inak (v prípade predkladania dôkazov v odvolacom konaní by išlo o prípustné novoty podľa § 366 písm. c/ resp. písm. d/). Teda právne posúdenie uvedené v rozsudku súdu prvej inštancie je možné revidovať v odvolacom konaní (postupom odvolacieho súdu podľa § 382 CSP, prípadne aj doplnením alebo zopakovaním dokazovania podľa § 384 CSP). Ak sa však odvolací súd domnieva, že právne posúdenie veci súdom prvej inštancie (hoci prekvapivé) je správne, môže rozsudok

potvrdiť (po tom, čo mali strany možnosť v odvolacom konaní sa k nemu vyjadriť), pričom sa musí vysporiadať s námietkami strán proti tomuto právnomu posúdeniu.

16. Ako vyplýva z vyššie uvedeného, neposkytnutie predbežného právneho posúdenia veci súdom prvej inštancie nie je samo o sebe dôvodom pre zrušenie rozhodnutia. V preskúmvanej veci však odvolací súd nemohol bez vykonania ďalšieho dokazovania dospieť k záveru, či právne posúdenie veci súdom prvej inštancie (aplikácia § 4 ods. 6 zákona č. 442/2002 Z. z.) bolo alebo nebolo správne. Preto odvolací súd napadnutý rozsudok v časti týkajúcej sa spoločnej vodovodnej a spoločnej kanalizačnej prípojky zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP).

17. V ďalšom konaní súd prvej inštancie, viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 CSP) po prípadnom doplnení dokazovania zistí, či je dohoda spoluvlastníkov o nutnosti prikupovania si podielu na spoločných prípojkách pri rozdelení pozemku naozaj v rozpore so zákonom (v zmysle bodov 11 až 13 tohto odvolania) a vo veci znova rozhodne.

18. Odvolací súd považuje za potrebné ešte poznamenať, že z písomnej dohody spoluvlastníkov spoločných prípojok (spoluvlastnícka zmluva z 11.03.2010 a jej dodatky založené v spise) nevyplýva obmedzenie počtu pripojení (odberných miest) pripadajúcich na jeden spoluvlastnícky podiel, ani zákaz delenia spoluvlastníckeho podielu - dohoda tieto skutočnosti vôbec nezmieňuje. Vzhľadom k tomu, že zo spisu i z vyjadrení strán vyplynulo, že táto dohoda bola spísaná dodatočne (s budovaním spoločných prípojok sa začalo už v roku 2008, ako o tom svedčí aj Oznámenia Mesta M. k ohláseniu drobnej stavby zo dňa 21.08.2008) je potrebné preskúmať, či spoluvlastníci považovali písomnú dohodu z 11.03.2010 za úplnú úpravu hospodárenia s predmetnými prípojkami a práv a povinností spoluvlastníkov (ktorú by bolo možné meniť a dopĺňať len písomne podľa § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka), alebo či išlo len o rámcovú úpravu, pričom by bolo potrebné prihliadať aj na ústne alebo konkludentné dohody, ktoré uzavretie písomnej zmluvy predchádzali. Ak by súd prvej inštancie dospel k záveru, že dohoda spoluvlastníkov neodporuje ustanoveniu § 4 ods. 6 druhej vety zákona č. 442/2002 Z. z. (resp. že uvedené ustanovenie na zistený skutkový stav nemožno aplikovať), posúdi aj tieto aspekty dohody spoluvlastníkov spoločných prípojok.

19. Vzhľadom na čiastočné zrušenie napadnutého rozsudku bolo potrebné zrušiť aj výrok o trovách konania, ktorý bol závislý od výroku vo veci samej (§ 379 písm. a/ CSP). Súd prvej inštancie v novom rozsudku nanovo rozhodne aj o trovách konania, vrátane trov odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

20. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu jednomyseľne.

Poučenie:

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 inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť 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 rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).