

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 27Co/203/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3517209156
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martina Trnavská
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2020:3517209156.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Martiny Trnavskej a sudkýň JUDr. Ľubice Bajzovej a JUDr. Aleny Záhumenskej v spore žalobcu W., proti žalovanému Y., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom zo dňa 16. júla 2019, č. k. 10C/105/2017-116, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **zrušuje a vec vracia** súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Rozsudkom zo dňa 16. júla 2019, č. k. 10C/105/2017-116 súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu v podiele 1/2 a žalovaného v podiele 1/2 k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností Okresného úradu K., katastrálny odbor pre okres K., obec E. a katastrálne územie E. na liste vlastníctva č. XXX a vyporiadal ho tak, že do výlučného vlastníctva žalobcu prikázal C-KN parcelu č. XXXX/X - záhrady vo výmere 460 m², C-KN parcelu č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 18 m², C-KN parcelu č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 25 m², byt č. X na V. poschodí domu súp.č. XXX, na C-KN parcele č. XXXX/X, v podiele 1/1 a k nemu prislúchajúci podiel 122/246 na spoločných zariadeniach a spoločných častiach domu a pozemku C-KN parcela č. XXXX/X. - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 133 m², C-KN parcela č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 200 m² a C-KN parcela č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 194 m², a do výlučného vlastníctva žalovaného prikázal C-KN parcelu č. XXXX/X - záhrady vo výmere 460 m², C-KN parcelu č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 18 m², C-KN parcelu č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 25 m², byt č. X na V. poschodí domu súp.č. XXX, na parc.č. XXXX/X, v podiele 1/1 a k nemu prislúchajúci podiel 124/246 na spoločných zariadeniach a spoločných častiach domu a pozemku C-KN parcela č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 133 m², C-KN parcele č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 200 m² a C-KN parcele č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 194 m², v súlade so stavom podľa geometrického plánu č. XXXXXXXX-XX/XXXX zo dňa 23.08.2017 a znaleckým posudkom znalca H.. U. F.. XXX/XXXX. zo dňa 16.10.2017. Žalobcovi voči žalovanému priznal náhradu trov konania vo výške 100,00%. V odôvodnení súd prvej inštancie uviedol, že v konaní bolo dostatočne preukázané, že žalované nehnuteľnosti patria dvom spoluvlastníkom - bratom, v podiele každý 1/2, a nedošlo k vyporiadaniu spoluvlastníctva vzájomnou dohodou. Žalobca navrhol reálne rozdelenie spoločných nehnuteľností a žalovaný navrhol prikázanie celej nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu s tým, že žalobca žalovaného vyplatí. Sporným ostalo, či nehnuteľnosť je reálne deliteľná a aká je hodnota nehnuteľností. Žalobca sa v rodinnom dome trvalo zdržuje. Žalovaný do domu chodí sporadicky, trvalo sa tam nezdržuje. Rodinný dom má spoločné schodisko s dvomi samostatnými uzamykateľnými vchodmi a tri podlažia. Žalobca v konaní predložil znalecký posudok č. XXX/XXXX H.. U. F. zo dňa 16.10.2017, z ktorého vyplynulo, že rodinný dom svojím dispozičným riešením predstavuje dva samostatné byty so samostatnými vstupmi, samostatnými meraniami elektriny a plynu. Vykurovanie bytu na prízemí je z vlastnej plynovej kotolne v suteréne domu a vykurovanie bytu

na poschodí je z vlastného plynového kotla v kúpeľni. Odkanalizovanie je samostatné pre každý byt do verejnej kanalizácie. Rodinný dom je prístupný z verejnej miestnej komunikácie. Rodinný dom bol v návrhu rozdelený na dva samostatné byty, ktoré sú prístupné zo spoločného schodiska, každý byt je pod vlastným uzáverom (dverami). Suterén ako príslušenstvo k bytom bol rozdelený podľa návrhu tak, ako sa užíva jednotlivými spoluvlastníkmi. Z posudku podľa súdu prvej inštancie vyplýva, že reálne rozdelenie domu na dva byty je zásadne rovnaké a rovnocenné, v prospech žalovaného predstavuje zanedbateľný rozdiel na veľkosti podlahovej plochy bytu 2,5 m² (124,45 m² - 121,95 m²). Súčasťou rodinnej usadlosti je záhrada o výmere 920 m², ktorú fakticky užívajú žalobca ako aj žalovaný, každý v 1/2. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že rodinný dom je stavebne riešený tak, že ho možno horizontálne rozdeliť na dve samostatné bytové jednotky. Žalovaný namietal, že sa tým zmení účel stavby. Súd sa s touto námietkou nestotožnil, nakoľko rodinný dom v zmysle aktuálnej právnej úpravy môže mať až tri byty (§ 43 ods. 1 a 3 stavebného zákona), pričom až pri štyroch bytoch sa mení účel domovej nehnuteľnosti na bytový dom. Ak žalovaný namietal, že stavebný úrad o tejto domovej nehnuteľnosti nerozhodol, že je trvalo určená na bývanie v bytovej jednotke, súd prvej inštancie skonštatoval, že táto podmienka nebráni spoluvlastníkom, aby si vysporiadali svoje spoluvlastnícke podiely rozdelením nehnuteľnosti, keďže znalec zistil, že rodinný dom je možné horizontálne rozdeliť na dva samostatné byty, pričom byt môže byť predmetom občianskoprávných vzťahov (§ 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Medzi stranami sporu nebolo sporné, že rodinný dom je skolaudovaný a je určený a využívaný na trvalé bývanie. Ak stavebne je riešený tak, že má dve samostatné bytové jednotky a fakticky strany sporu túto nehnuteľnosť využívajú ako dva samostatné byty, ktoré majú vlastné uzavretia, nie je možné uprieť spoluvlastníkom, aby došlo k rozdeleniu spoločnej nehnuteľnosti (súd je povinný v prvom rade nehnuteľnosť fakticky rozdeliť). Za týmto účelom žalobca predložil geometrický plán, v ktorom navrhol rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti. Žalovaný vo svojich podaniach žiadnym spôsobom nenamietal, že rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti nerešpektuje rovnosť podielov, ani nenavrhol iný spôsob rozdelenia. Vzhľadom na dostatočne zistený skutkový stav veci nenariadil kontrolné znalecké dokazovanie. K tomu by pristúpil len v prípade, ak by bol žalovaný činný a predložil by znalecký posudok alebo odborné vyjadrenie o tom, že rodinný dom nie je možné reálne rozdeliť na dve samostatné bytové jednotky. Čo sa týka ohodnotenia spoločných nehnuteľností, žalobca predložil vyjadrenie realitnej kancelárie, ktorá určila ich hodnotu vo výške 108.325,- eur. Žalovaný namietal, že ak by súd rodinný dom horizontálne rozdelil na dve samostatné bytové jednotky, nerešpektoval by ustálenú súdnu prax. Súd prvej inštancie konštatoval, že vzhľadom na výnimočnosť skutkových okolností, keď v súčasnosti je rodinný dom riešený stavebne tak, že sa v ňom nachádzajú dva samostatné byty (znalec nenavrhol žiadne ďalšie stavebné úpravy), pričom spoluvlastníci - strany sporu aj byty fakticky samostatne dlhodobo užívajú a žiaden zo spoluvlastníkov neprejavil záujem o celú nehnuteľnosť, pričom žalobca v prípade nariadenia predaja spoločných nehnuteľností by prišiel o strechu nad hlavou a musel by si hľadať nové bývanie, tak súd vybočil z tejto praxe, opierajúc sa o zákonnú úpravu, ktorá výslovne nezakazuje horizontálne rozdelenie domovej nehnuteľnosti. Do úvahy vzal aj skutočnosť, že ak by aj súd svojím rozhodnutím ponechal rodinný dom v podielom spoluvlastníctve, minimálne by fakticky rozdelil záhradu a časť spoločného dvora, s poukazom na už postavené drobné stavby na týchto spoločných pozemkoch, ktoré patria do výlučného vlastníctva strán sporu. O trovách konania rozhodol v súlade s § 255 ods. 1 v spojitosti s § 262 ods. 1 CSP tak, že úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100,00%. Súd sa nestotožnil s argumentáciou žalovaného, že sú tu prítomné dôvody osobitného zreteľa, zvlášť za situácie, keď žalovaný ani v rámci súdneho konania sa nedostavoval na pojednávania a v konaní nepredkladal navrhované dôkazy.

2. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včas odvolanie. Navrhol, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, eventuálne zmenil rozsudok tak, že žalobu zamietne a prizná mu náhradu trov konania v rozsahu 100% Uplatnil odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b), e), f) a h) CSP. Vzniesol viacero odvolacích námietok. V prvom rade poukazoval, že rozdeleniu rodinného domu horizontálne na dva samostatné byty musí predchádzať podľa zákona č. 50/1976 Zb. rozhodnutie príslušného stavebného úradu, t.j. rozhodnutie týkajúce sa zmeny stavby alebo rozhodnutie o zmene v užívaní stavby. V danej veci však akékoľvek predchádzajúce rozhodnutie stavebného úradu absentuje. Existencia súdneho rozhodnutia o rozdelení rodinného domu na dva byty automaticky nevedie k reálnemu a právnenému rozdeleniu rodinného domu. Poukázal, že byty nie sú bez ďalšieho spôsobilé samostatnosti. Strany by museli zdieľať minimálne spoločný vchod, chodbu v suteréne, schodisko vrátane všetkých potrebných prípojk, nakoľko k rodinnému domu prináleží podľa faktického stavu a jeho vyhlásenia práve jeden elektromer. Namietal, že sa súd odklonil od ustálenej súdnej praxe z dôvodu, že žalobca má

v rodinnom dome „strechu nad hlavou“. Ide o ničím nepodložené odôvodnenie, žalobca je vlastníkom iného rodinného domu. Podstatnou je odvolacia námietka, že rodinný dom je možné podľa súdnej praxe rozdeliť výlučne vertikálne, a to najmä z dôvodu, aby čo najviac bola naplnená podmienka samostatnosti rozdelených častí ako aj faktickej nezávislosti pôvodných podielových spoluvlastníkov. Nemožnosť horizontálneho rozdelenia rodinného domu ako aj ustálenú rozhodovaciu prax súdov potvrdzuje napr. rozsudok Krajského súdu v Žiline, sp. zn. 7Co/172/2017 zo dňa 25.10.2017 a aj odborná literatúra. Odvolateľ poukazuje, že jeho vzťahy so žalobcom sú trvalo rozvrátené, že znalecký posudok predložený žalobcom neobsahuje doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Namietal, že súd hodnotu nehnuteľnosti určil na sumu 108.325,- eur na základe vyjadrenia realitnej kancelárie, ktoré predložil žalobca. Výrok rozsudku o vyporiadaní v časti týkajúcej sa rodinného domu je nezapisateľný v katastri nehnuteľností. Do katastra nehnuteľností sa na podklade rozsudku má zapísať vlastnícke právo, výlučné vlastníctvo žalobcu a žalovaného k bytom, ktoré nie sú evidované v katastri nehnuteľností. Je možné tvrdiť, že pre kataster tieto byty neexistujú, a preto nebude možné ani zapísať vlastnícke právo k nim. Identická situácia ako s bytmi sa týka spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva k bytom. Následne ani nemajú možnosť samostatne nakladať s bytmi. Bez predchádzajúceho zápisu dvoch bytov situovaných v rodinnom dome v katastri nehnuteľností nie je potom možné vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k rodinnému domu podľa rozsudku. Poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky, sp. zn. 22Cdo 3929/2010 zo dňa 06.12.2010. Namietal, že hodnota podielu žalobcu v prípade, ak bude garáž aj letná kuchyňa prikázaná do jeho výlučného vlastníctva, bude vyššia ako hodnota jeho podielu. Ďalej poukazyval, že nemá vedomosť o existencii stanoviska orgánov PP o odňatí pozemku z PP. Vyporiadanie predmetných pozemkov bez vyššie uvedeného stanoviska nevedie k zápisu novovytvorených pozemkov do katastra nehnuteľností. Ďalej dôvodil, že už z geometrického plánu vyplýva potreba zriadenia vecných bremien, no vecné bremená boli zo strany súdu absolútne opomenuté. Ďalej namietal nedostatočné odôvodnenie rozsudku a nejednotnosť výroku rozsudku v situačnom označení predmetných bytov v rozpore so znaleckým posudkom. Odvoláva sa voči rozsudku aj vo výroku o trovách konania, pretože neexistujú dôvody pre priznanie 100% náhrady trov konania žalobcovi. Nemôže mu byť na ujmu, že sa nechal zastúpiť zástupcom a sám osobne sa na pojednávaní nezúčastnil.

3. K odvolaniu sa vyjadril žalobca, ktorý považuje napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu za vecne správny a zákonný a odvolacie námietky žalovaného proti správnosti tohto rozsudku, ako aj postupu súdu prvej inštancie v konaní za celkom neopodstatnené. Chybu v písaní vo výroku rozsudku súdu prvej inštancie týkajúcu sa nesprávneho označenia nadzemného podlažia domu pri byte č. X bude potrebné odstrániť postupom podľa § 224 CSP. K návrhu žalovaného na rozhodnutie odvolacieho súdu o jeho odvolaní uvádza, že pokiaľ žalovaný eventuálne navrhuje, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu zamietne, tak zamietnutie prichádza do úvahy v zmysle § 142 ods. 2 Obč. zák. len z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré však žalovaný zatiaľ v konaní netvrdil ani nepreukázal a teda pre takéto eventuálne rozhodnutie odvolacieho súdu niet ani žiadnej skutkovej opory. K odvolacej námietke žalovaného týkajúcej sa nemožnosti rozdelenia domovej nehnuteľnosti na dva samostatné byty v ich horizontálnom umiestnení (nad sebou) uvádza, že táto nemá žiadne opodstatnenie a opačný záver súdu prvej inštancie o tejto otázke treba považovať v tomto prípade za správny. Nemožno sa vôbec stotožniť s tvrdením žalovaného, že rozdeleniu rodinného domu na dva samostatné byty musí predchádzať podľa zákona č. 50/1976 Zb. rozhodnutie príslušného stavebného úradu týkajúce sa zmeny stavby alebo zmeny v užívaní stavby, alebo musia byť zabezpečené ďalšie náležitosti podľa stavebného zákona alebo súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov (kde žalovaný žiadne konkrétne ďalšie náležitosti neoznačil). K tejto veci žalobca uvádza, že súd v spore o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva posudzuje reálnu deliteľnosť domovej nehnuteľnosti v zmysle hmotnoprávných ustanovení Občianskeho zákonníka a teda podľa predpisov súkromného práva. Súd teda skúma a zisťuje, či rozdelením domovej nehnuteľnosti môžu byť v rámci nej vytvorené samostatné byty ako samostatné veci v právnom slova zmysle, teda veci, ktoré sú spôsobilým predmetom samostatných právnych vzťahov. Záver súdu o tejto otázke nemôže byť preto závislý od rozhodnutia vydaného v administratívnom konaní podľa predpisov verejného práva. Naopak podľa neho predpokladom rozhodnutia o prípadnej zmene v užívaní stavby, spočívajúcej v povolení užívania rodinného domu ako domu s dvomi samostatnými bytmi, je existencia právne účinnej dohody spoluvlastníkov takéhoto domu alebo rozhodnutia súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva rozdelením domu na dva samostatné byty. Za nesprávne označuje tvrdenia žalovaného o nevykonateľnosti napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, keď je zrejmé, že tento rozsudok ako

záznamová listina obsahuje v jeho výrokovej časti všetky skutočnosti, v zmysle ktorých je možné zmenu zápisu v katastri nehnuteľností vykonať a je celkom bežné, že v katastri nehnuteľností sú zapísané rodinné domy so samostatnými bytmi v oddelenom vlastníctve rozdielných vlastníkov s podielmi na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu prislúchajúcimi k jednotlivým bytom, pričom neoddeliteľnou súčasťou rozsudku je znalecký posudok obsahujúci popis jednotlivých bytov vrátane výpočtu týchto podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu. Tvrdenia žalovaného o potrebnosti doloženia stanoviska iných orgánov v súvislosti s rozdelením pozemkov podľa jeho názoru nemajú žiadne opodstatnenie a zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemku jeho reálnou deľbou podľa súkromného práva, nemôže byť viazané (závislé) na vyjadrení správnych orgánov vo veci ochrany pôdneho fondu. Čo sa týka poukazu žalovaného na potrebu zriadenia vecného bremena na uloženie inžinierskych sietí, tak toto nemá tiež pre posúdenie správnosti napadnutého rozsudku žiaden význam. Je bez akéhokoľvek významu to, akým spôsobom budú rozdelené veci podieloví spoluvlastníci následne užívať. Kritérium účelného využitia spoločnej veci je významné len v prípade nemožnosti vyporiadania reálnou deľbou spoločnej veci a zároveň za situácie, kedy viacerí podieloví spoluvlastníci požadujú prikázanie spoločnej veci do svojho výlučného vlastníctva, čo nie je daný prípad. Žalobca uvádza, že domová nehnuteľnosť v jeho výlučnom vlastníctve nie je vôbec v takom stave, aby umožňovala uspokojovanie bytovej potreby. Aktuálne vzťahy medzi stranami sporu nemajú na posúdenie možnosti reálnej deľby spoločných nehnuteľností vrátane domu žiaden vplyv a nie sú teda kritériom, na ktorom by bolo možné záver o tejto otázke zakladať. Skutočnosť, že predmetný znalecký posudok nemá charakter súkromného znaleckého posudku ešte neznamená, že nemôže byť spôsobilým podkladom na rozhodnutie súdu v tejto veci. Znalecký posudok vzhľadom na jeho obsah aj pri jeho posúdení len ako listinného dôkazu bol jednoznačne postačujúcim podkladom na rozhodnutie súdu o rozdelení spoločnej domovej nehnuteľnosti. Z odôvodnenia rozsudku jednoznačne vyplýva, že toto odôvodnenie má všetky náležitosti vyžadované CSP a zároveň je úplné a presvedčivé. Námietky žalovaného týkajúce sa nesprávnosti rozhodnutia o náhrade trov konania nie sú správne, keď v konaní bolo nepochybne preukázané, že vyvinul úsilie pred podaním predmetnej žaloby vyriešiť predmet sporu mimosúdnou dohodou.

4. Žalovaný sa k vyjadreniu žalobcu vyjadril. K argumentom žalobcu, že otázka vyporiadania podielového spoluvlastníctva nemôže byť závislá aj od predpisov verejného práva, odkázal na ustanovenie § 194 ods. 1 ďalej len CSP, v zmysle ktorého má súd sám právomoc posúdiť aj také otázky, ktoré mu nepatria do právomoci. Posúdenie prejudiciálnej otázky však nesupluje rozhodnutie iného orgánu verejnej moci, ktorý o predmetnej otázke na rozdiel od súdu, rozhoduje autoritatívne. K názoru žalobcu, že postačujúcim predpokladom na rozdelenie rodinného domu je existencia účinnej dohody spoluvlastníkov alebo rozhodnutie súdu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, uviedol, že podieloví spoluvlastníci rodinného domu bez splnenia iných náležitostí vyžadovaných právnou úpravou (napr. bez potrebného rozhodnutia stavebného úradu) sa nemôžu dohodnúť, že rozdelia rodinný dom na dva byty a takým spôsobom bude rodinný dom účinne rozdelený aj vo vzťahu k tretím subjektom. Katastrálny úrad nezapíše stav podľa rozsudku, ktorý žiadnym spôsobom nevyplýva z katastra nehnuteľností (existencia dvoch bytov), nemá podklad v právnej úprave alebo všeobecnej praxi (horizontálne rozdelenie rodinného domu), obsahuje iné chyby v písaní alebo iné zrejme nesprávnosti. Vzhľadom na uvedené je potom zrejme, že akákoľvek záznamová listina nebude automaticky zapísaná v katastri nehnuteľností. K tvrdeniu žalobcu, že definíciu bytu vyplývajúcu zo ZVBNP nie je možné aplikovať na byt v rodinnom dome, a to z dôvodu, že predmetná definícia sa vzťahuje výlučne na byty v bytovom dome, uviedol, že pred samotným rozdelením rodinného domu na dva byty je potrebné posúdiť, či každý z bytov bude samostatný a zároveň, či sú byty trvalo určené na bývanie, tak ako vyplýva z predmetného ustanovenia § 2 ods. 1 ZVBNP. Rozdelenie rodinného domu na bytový dom môže prebehnúť až potom, čo byty budú právne existovať. Zákon č. 182/1993 Z.z. v § 2 definuje byt „ako miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné jednotky.“ Pri posúdení otázky, či miestnosť alebo súbor miestností je bytom podľa zákona č. 182/1993 z.z. je treba vychádzať zo stavebno-právnych predpisov. Vymedzenie pojmu bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. teda predpokladá právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o tom, že miestnosť alebo súbor miestností sú trvalo určené na bývanie ako samostatné bytové jednotky. Rozhodujúcim pre otázku, či v konkrétnom prípade ide o byt, ktorý podlieha režimu zákona č. 182/1993 Z.z. je kolaudačný stav a nie stav faktický, t. j. spôsob užívania miestnosti alebo súboru miestností. Zmeniť účel užívania stavby, ktorý bol určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení, môže vykonať len stavebný úrad po prerokovaní v stavebnom konaní a po jej dokončení vykonaním kolaudácie zmeny stavby. Doposiaľ

žiaden stavebný úrad nerozhodol o rozdelení bytov v tomto rodinnom dome, a preto ani súd nemôže rozdeliť byty, ktoré právne neexistujú, lebo nie sú to predmety súkromnoprávných/občianskoprávných vzťahov. Znalec vo svojom posudku len mohol navrhnúť vytvorenie samostatných bytov. Absencia rozhodnutia stavebného úradu o existencii bytových jednotiek v rodinnom dome je neprekonateľnou prekážkou pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k rodinnému domu prikázaním jednotlivých bytov do vlastníctva spoluvlastníkov domu. Predmetný rodinný dom toho času je teda reálne nerozdeliteľný ako bytový dom medzi podielových spoluvlastníkov rodinného domu. Uvedený názor zastáva aj aplikačná prax, rozhodnutie NS SR, sp.zn. 2 Cdo 448/2014. Budúca bytová otázka žalobcu ako aj vzájomné vzťahy sporových strán sú podstatnými skutočnosťami, ktoré sú podkladom pre vyporiadanie podielového spoluvlastníctva sporových strán.

5. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací vec preskúmal v rozsahu a z dôvodov odvolania podľa §§ 379 a 380 Civilného sporového poriadku zákona č. 160/2015 Z.z. (ďalej len C.s.p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP zrušiť z týchto dôvodov:

6. Podstatnou otázkou daného sporu je posúdenie právnej možnosti vyporiadania podielového spoluvlastníctva horizontálnym rozdelením rodinného domu resp. rozdelením rodinného domu na vlastníctvo jednotiek (bytov).

7. Súd prvej inštancie dospel zhodne so žalobcom k záveru o možnosti takéhoto delenia stavby rodinného domu, s čím žalovaný od počiatku sporu nesúhlasí. Jedným z dôvodov nesúhlasu žalovaného je absencia predchádzajúceho rozhodnutia stavebného úradu podľa stavebného zákona, ako aj ďalších náležitostí podľa stavebného zákona alebo súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré však žalovaný konkrétne neoznačil. Žalobca sa bráni tvrdením, že táto otázka nemôže byť vo veci upravenej súkromným právom závislá od rozhodnutia vydaného v administratívnom konaní podľa predpisov verejného práva.

8. S uvedeným názorom žalobcu sa odvolací súd nestotožňuje. V tejto súvislosti poukazuje na rozhodnutie bývalého NS ČSSR sp.zn. 4 Cz 33/67 publikované pod č. R 108/1967, podľa ktorého podmienkou rozdelenia stavieb (budov) je, aby rozdelením vznikli samostatné veci, ktorých existencia bude v súlade so stavebnými predpismi (obdobne rozsudok Najvyššieho súdu ČSR sp. zn. 3 Cz 43/85, uverejnený pod č. 1/1987).

9. Odvolací súd zdieľa názor súdnej praxe, že, ak rozhoduje súd v režime súkromného práva o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, nemôže neprihliadať na právne predpisy obsiahnuté vo verejnom práve. Platí zásada, že v konaniach, ktoré sa končia vydaním konštitutívneho rozhodnutia, ako je aj rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, by sa mali zohľadniť pravidlá obsiahnuté vo verejnom práve. Verejnoprávny presah do konania o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, pokiaľ ide o rozdelenie stavieb a pozemkov, sa premieta v rovine všeobecných verejnoprávnych predpisov reprezentovaných právnymi predpismi z oblasti tzv. stavebného práva. Tie môžu limitovať rozdelenie nehnuteľností.

10. Odvolací súd zároveň nesúhlasí s názorom žalobcu, že daný prípad nemožno posudzovať podľa zákona č. 182/1993 Z.z., pretože „rozhodnú definíciu bytu treba vyvodzovať z ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. a nie z ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. a to z dôvodu, že predmetná definícia sa vzťahuje výlučne na byty v bytovom dome“. Odvolací súd poukazuje, že žalobca sa v danej veci podanou žalobou domáha vydania rozhodnutia, ktorého právnym následkom bude nadobudnutie osobitného vlastníckeho práva (aj súvisiacich práv vecných a dedičských) k bytom ako samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov (§ 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Takéto jednotky však v súčasnej dobe ako samostatné predmety občianskoprávných vzťahov neexistujú. Žalobca požaduje, aby sa súbory miestností stali právnymi bytmi, samostatnými predmetmi občianskoprávných vzťahov, ktoré samostatne môžu existovať len v režime zákona č. 182/1993 Z.z, preto je pre rozhodnutie súdu o podanom návrhu na vyporiadanie potrebné brať do úvahy aj požiadavky a podmienky tohto zákona. Odvolací súd vyhodnotil ako správny aj poukaz odvolateľa na § 24 ods. 1 veta druhá pred bodkočiarkou zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 29 a 29a ods. 1.

11. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2 Cdo 448/2014 zo dňa 16. 12. 2015 „pri posúdení otázky, či miestnosť alebo súbor miestností je bytom podľa zákona č. 182/1993 Z.z., je treba vychádzať zo stavebno-právnych predpisov. Vymedzenie pojmu bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. teda predpokladá právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o tom, že miestnosť alebo súbor miestností sú trvalo určené na bývanie ako samostatné bytové jednotky. Rozhodujúcim pre otázku, či v konkrétnom prípade ide o byt, ktorý podlieha režimu zákona č. 182/1993 Z.z. je kolaudačný stav a nie stav faktický, t. j. spôsob užívania miestnosti alebo súboru miestností. Ak sa v kolaudačnom rozhodnutí povoľuje užívanie stavby k určenému účelu, potom aj zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné na základe rozhodnutia stavebného úradu o zmene užívania stavby. Ako vyplýva zo zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) dokončené stavby sa môžu užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia a na určený účel. Zmeniť účel užívania stavby, ktorý bol určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení, môže vykonať len stavebný úrad po prerokovaní v stavebnom konaní a po jej dokončení vykonaním kolaudácie zmeny stavby. Až z takéhoto rozhodnutia stavebného úradu súd v zmysle § 135 ods. 2 veta druhá O.s.p. vychádza (rozhodnutia NS SR 2 Cdo 122/2007, 5 Cdo 32/2007).“

12. V spise sa kolaudačné rozhodnutie k rodinnému domu nenachádza. Prílohou dôkazu označeného ako znalecký posudok H.. U. F. zo dňa 16.10.2017 je rozhodnutie bývalého Okresného národného výboru- odboru výstavby a územného plánovania v I. o prípustnosti stavby, nie však kolaudačné rozhodnutie, ktoré je v zmysle citovaného rozhodnutia pre posúdenie charakteru miestností ako bytových jednotiek rozhodné. Nie je preukázané, či existuje právoplatné kolaudačné rozhodnutie na dom s min. dvomi bytovými jednotkami. Argument súdu prvej inštancie, že strany sporu fakticky túto nehnuteľnosť ako dva samostatné byty využívajú, nie je v zmysle citovaného rozhodnutia dovolacieho súdu právne relevantný. Rozhodný je v tomto prípade stav daný právne, teda stav priznaný rozhodnutím stavebného úradu podľa verejného práva.

13. Odvolací súd považuje za dôvodnú aj námietku odvolateľa týkajúcu sa odklonu od ustálenej rozhodovacej praxe. Na rozdiel od právnej úpravy v Českej republike, ktorá výslovne upravuje vznik bytového vlastníctva rozhodnutím súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, slovenská právna úprava, najmä zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, takúto úpravu neobsahuje. Judikatúra Najvyššieho súdu SR (rozhodnutie sp. zn. 2 M Cdo 3/2004) prijala záver, podľa ktorého „v konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k budove či domu, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory, ako tzv. nebytové jednotky, reálne a priestorovo vymedzené časti, prichádza do úvahy vyporiadanie rozdelením tohto domu na jednotlivé nebytové jednotky, teda aj v rovine horizontálnej, ak sú inak splnené ďalšie predpoklady pre ich samostatnú existenciu (dostatočne presný popis a priestorové a technické vymedzenie a pod.) v právnom slova zmysle s tým, že spoločné časti či zariadenia stavby zostanú v spoluvlastníctve vlastníkov nebytových priestorov podobne, ako je to podľa právnej úpravy zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov“. Aplikácia prax súdov Slovenskej republiky však zotrváva na stanovisku, že neprichádza do úvahy delenie stavieb podľa poschodí a ich častí (horizontálne), ale iba delenie vertikálne, ktorým vzniknú nové samostatné veci s výnimkou horizontálneho delenia na tzv. nebytové jednotky v rozsudku NS SR 2 M Cdo 3/2004. Uvedené podporuje aj rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 7Co/172/2017 zo dňa 25.10.2017, ktorý odvolateľ v odvolaní cituje. Súd prvej inštancie sa v napadnutom rozsudku, ktorým pripustil rozdelenie rodinného domu na bytové jednotky, dôsledne a presvedčivo nevyporiadal s uvedeným stanoviskom aplikáčnej praxe.

14. Súd prvej inštancie sa v napadnutom rozsudku nezaoberal splnením predpokladu vyžadovaného súdnou praxou pre daný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorého potreba vyplýva zo skutočnosti, že aj v prípade, ak bytové priestory možno rozdeliť medzi spoluvlastníkov, je potrebné zachovať spoluvlastníctvo bývalých podielových spoluvlastníkov na častiach, zariadeniach a pozemkoch. V tejto súvislosti je správny poukaz odvolateľa na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp.zn. 22 Cdo 559/2004, podľa ktorého „možnosť vyporiadania spoluvlastníctva bytového domu jeho rozdelením na jednotky posudzuje súd aj z hľadiska ďalšieho možného spolužitia účastníkov jedného domu. Súd pristúpi k takémuto rozdeleniu len vtedy, ak vzťahy medzi stranami pri užívaní domu nie sú počas dlhšieho obdobia v rozpore a ich nezhody nevyžadujú, aby súd rozhodoval podľa § 139 Občianskeho zákonníka“. S uvedeným názorom súhlasí a aplikuje ho aj slovenská aplikácia prax vid' napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 8Cdo/197/2020 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne zo 4. júla 2019 sp. zn. 17Co/312/2018, rozsudok Okresného súdu Zvolen sp.zn. 14C/14/2008 a

pod.. Žalovaný tvrdí existenciu nezhôd a rozvrátených vzťahov medzi stranami sporu. Súd prvej inštancie sa s uvedeným tvrdením vo svetle citovaného názoru aplikačnej praxe v napadnutom rozsudku nevysporiadal ani ho nezisťoval.

15. Rovnako sa súd prvej inštancie nevysporiadal s rozporom medzi tvrdením žalovaného o existencii jediného elektromera (viď vyjadrenie žalovaného na č.l. 75 ako aj odvolanie) a tvrdením H.. U. F. v predloženej listine označenej ako znalecký posudok o samostatných meraniach elektriny (viď č.l. 13).

16. Ďalej súd prvej inštancie nepreskúmal navrhované zriadenie vecného bremena v geometrickom pláne, ktorý sa stal súčasťou rozsudku.

17. Je teda daný dôvod pre zrušenie napadnutého rozsudku podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP, pretože na zistenie skutkového stavu je potrebné vykonať ďalšie dôkazy, ktoré nemôžu byť vykonané v odvolacom konaní, a to nielen vzhľadom na svoj rozsah, ale aj vzhľadom na ďalšie nedostatky v konaní, ktoré zakladajú dôvod na zrušenie rozsudku.

18. Súd prvej inštancie nevysporiadaním sa s rozhodnou a podstatnou vecnou obranou žalovaného opierajúcou sa o judikatúru, ktorú tento prednáša od počiatku sporu, dostatočne neobjasnil skutkový a právny základ veci pre prijatý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorý nie je výslovne právne upravený a doposiaľ v súdnej praxi aplikovaný, je teda výnimočný a ojedinelý. Práve pre svoju zriedkavosť a výnimočnosť vyžaduje skutočne dôsledné a presvedčivé odôvodnenie a v jeho rámci riadne vyporiadenie sa s obranou protistrany.

19. V zmysle § 220 ods. 2 CSP odôvodnenie je tou časťou rozsudku, v ktorej súd vysvetľuje, akým spôsobom a z akých dôvodov dospel ku konkrétnemu rozhodnutiu. Dostatočné odôvodnenie je nevyhnutné aj z pohľadu práva neúspešnej strany namietat konkrétne skutkové a právne závery súdu pri uplatňovaní opravných prostriedkov. Odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie o prejednávanej veci nezodpovedá uvedeným kritériám. Napadnutý rozsudok je teda pre svoju nedostatočnosť odôvodnenie nepreskúmateľný, čo je ďalším dôvodom pre jeho zrušenie (§ 389 ods. 1 písm. b/ CSP)

20. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov (§ 389 ods. 1 písm. b/, c/ CSP) odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a podľa § 391 ods. 1 CSP mu vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

21. Po vrátení veci bude úlohou súdu prvej inštancie vyžiadať právoplatné kolaudačné rozhodnutie na rodinný dom, následne zistiť jeho opodstatnenie pre navrhovaný spôsob rozdelenia rodinného domu (či ide o kolaudačné rozhodnutie na rodinný dom s min. dvomi bytovými jednotkami príp. rozhodnutie stavebného úradu o zmene charakteru užívania stavby), vyžiadať si vyjadrenie stavebného úradu o splnení podmienok pre navrhovaný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva a prípadne aj vyjadrenie katastrálneho úradu z pohľadu zápisu súdneho rozhodnutia do katastra nehnuteľností. Jeho úlohou bude zistiť skutkovú opodstatnenosť ďalších námietok žalovaného (elektromer, vzájomné vzťahy, vecné bremeno a pod.) a vykonať právne posúdenie zistených skutočností. Znovu na základe dokazovania vykonaného podľa pokynov rozhodne o uplatnenom nároku a svoje rozhodnutie odôvodní spôsobom stanoveným v § 220 CSP a najmä starostlivo a dôkladne vysvetlí odklon od ustálenej rozhodovacej praxe v prípade, ak opäť dospeje k záveru o jeho dôvodnosti (§ 220 ods. 2 CSP).

22. V novom rozhodnutí o veci rozhodne aj o náhrade trov konania (§ 396 ods. 3 CSP).

23. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov členov senátu krajského súdu 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde,

ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolať musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).