

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 14C/229/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1314218649
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Maroš Maškovič
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2019:1314218649.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v konaní pred sudcom JUDr. Marošom Maškovičom, v právnom spore žalobcov: 1/ Š. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. Č.. X, W., 2/ B. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. Č.. X, W., zastúpených spoločnosťou: Tomášek a partners, s. r. o. so sídlom Rožňavská č. 2, Bratislava, IČO: 36 858 811, proti žalovaným: 1/ O.. Š. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. Č.. X U., W., 2/ Q.. Q. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. Č.. XX, W., zastúpená advokátom Mgr. Petrom Tothom-Vaňom, konateľom spoločnosti RESULTS s. r. o., advokátska kancelária so sídlom Račianska č. 38, Bratislava, IČO: 51 784 017, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že žalobcovia 1/ a 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. 2 nachádzajúceho sa na 2. poschodí rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami so súpisným číslom XXXX na D. T. B. W., vchod č. 2, ktorý je postavený na pozemku s parcelným č. 3874/1 v kat. úz. W., spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto rodinného domu o veľkosti 14864/37071.

II. Žalobcom 1/ a 2/ sa priznáva proti žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobou, doručenou súdu dňa 08.08.2014, sa žalobcovia domáhali voči žalovaným určenia, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. 2 nachádzajúceho sa na 2. poschodí rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami so súpisným číslom XXXX na D. T. B. W., vchod č. 2, ktorý je postavený na pozemku s parcelným č. 3874/1 v kat. úz. W., spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto rodinného domu o veľkosti 14864/37071. Žalobu odôvodnili tým, že rodinný dom ešte bez dvoch bytových jednotiek bol v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov, ktorí sú manželia a žalovaný 1/ je ich syn; žalobcom bolo dňa 24.04.1997 Okresným úradom Senec vydané územné rozhodnutie na umiestnenie stavby - nadstavby rodinného domu, žalobcovia realizovali nadstavbu rodinného domu, ktorá je v súčasnosti zapísaná ako byt v katastri nehnuteľností. Nadstavba bola dokončená do augusta 2002, pričom od septembra 2002 do novembra 2002 prebiehali záverečné vnútorné úpravy ako maľovanie, dokončenie plávajúcich podláh a podobne. Žalobcovia boli už vlastníkami rozostavaného bytu ako spôsobilého predmetu občianskoprávných vzťahov, nadstavbu si dokončili do ich vlastníctva a stali sa originárnymi vlastníkmi bytu, pričom byt nachádzajúci sa v rodinnom dome, ktorého sú žalobcovia vlastníci, vybudovali bez práv žalovaných ako manželov, a to bez práv žalovaných stať sa vlastníkmi bytu v zmysle právnych predpisov, avšak v súčasnosti sú žalovaní zapísaní v katastri nehnuteľností ako vlastníci bytu, nakoľko dňa 11.03.2008 bola medzi žalobcami a žalovanými uzatvorená inominátna zmluva, na ktorej základe Správa katastra povolila vklad vlastníckeho práva žalovaných k bytu. Žalobcovia zastávali názor, že žalovaní nemohli nadobudnúť vlastnícke právo k bytu na základe inominátnej zmluvy, nakoľko vlastníctvo k bytom možno nadobudnúť len na základe zmlúv v zmysle ustanovenia § 4 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., resp. vytvorením veci, a preto keď

inominátna zmluva nie je právnym titulom na nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu, žalovaní sa nikdy nestali jeho vlastníckmi. Žalobcovia svoj naliehavý právny záujem na požadovanom určení odôvodnili tým, že v súčasnosti sú ako vlastníci zapísaní na liste vlastníctva žalovaní, ktorí sa nemohli stať vlastníckmi bytu a naopak žalobcovia, ktorí majú právny titul k bytu, nemôžu dosiahnuť súlad stavu zapísaného v katastri s právnym stavom inak ako bez rozhodnutia súdu. Žalobcovia svoje tvrdenia podporili dôkazne Výpisom z listu vlastníctva č. XXXX a č. XXXX, územným rozhodnutím Okresného úradu Senec č. ŽP/573/97-Ka zo dňa 24.04.1997, stavebným povolením Okresného úradu Senec č. ŽP/773/97-Ka zo dňa 21.05.1997, inominátnou zmluvou zo dňa 11.03.2008, čestnými prehláseniami Y. V. a U. V., fotografiami nadstavby z rodinného domu z marca a decembra 2002, dokladmi k dodávke o montáži kúrenia v nadstavbe (zmluva o dielo č. 903303007 zo dňa 15.10.2001, cenová ponuka 01/218/MG, faktúra č. VS 111020018) a faktúrou č. 780633/5 zo dňa 11.09.1997.

2. Žalovaná 2/ sa písomne vyjadrila k žalobe dňa 13.10.2015 a žiadala žalobu v celom rozsahu zamietnuť z dôvodu, že je nesporné, že obaja žalovaní užívali a sami sa podieľali na výstavbe danej nehnuteľnosti tak v čase pred vznikom manželstva, ako aj po vzniku manželstva (k čomu došlo dňa 21.09.2002) a kolaudačné rozhodnutie o stavbe - nadstavbe bolo vydané v marci 2005, t. j. takmer tri roky následne po uzavretí manželstva a tri roky pred uzatvorením inominátnej zmluvy, z čoho vyplýva, že všetci účastníci inominátnej zmluvy boli dávno pred jej uzatvorením, ale aj pred vydaním kolaudačného rozhodnutia uzrozmene, že byt č. 2 vlastnícky prináleží žalovaným, čo uzatvorením inominátnej zmluvy jednoznačne vyjadrili a deklarovali, preto nesúhlasila s tvrdením žalobcov, že títo byt vytvorili a stali sa originárnymi vlastníckmi bytu. V tejto súvislosti považovala za potrebné dať do pozornosti, že v rozhodnutí o povolení užívania stavby č.j.: Výst. 46-05-Sc, Om, zo dňa 03.03.2005, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.03.2005, boli ako stavebníci označení žalovaní, a nie žalobcovia, pričom to isté sa vzťahuje aj na rozhodnutie o učení súpisného čísla zo dňa 10.09.2009. Žalovaná 2/ ďalej protichodne k názoru žalobcov namietla, že ustanovenie § 4 ods. 1 BytZ nevymedzuje spôsoby nadobúdania bytu taxatívne, o čom svedčí aj komentár k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého výpočet nadobúdacích spôsobov v ust. § 4 ods. 1 písm. a) a ž d) BytZ možno doplniť o spôsob nadobudnutia vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na základe iných skutočností ustanovených zákonom (ust. § 132 ods. 1 OZ). Zdôrazňujúc, že akákoľvek zmluva sa posudzuje podľa svojho obsahu, a nie podľa jej pomenovania, žalovaná 2/ bola toho názoru, že zo zmluvy zo dňa 11.03.2008 jednoznačne vyplýva, že jej predmetom je vôľa všetkých jej subjektov, aby vlastnícke právo k bytu číslo 2 bolo v katastri nehnuteľností nespochybniteľne zapísané v prospech žalovaných (článok V. zmluvy), a aby mali aj z toho vyplývajúce dispozičné práva k danému bytu (článok VIII. zmluvy). Žalovaná 2/ uviedla, že jej nie je zrejmé, aké náležitosti inominátna zmluva podľa žalobcov postráda a považovala ju za jednoznačný, určitý a zrozmiteľný právny úkon. Žalovaná 2/ napokon poukázala i na motiváciu, na ktorej základe bol žalobný návrh podávaný s tým, že žalobcovia, ale i žalovaný 1/ majú záujem dosiahnuť to, aby byt, ktorý je predmetom tohto konania, nebol predmetom vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov (žalovaného 1/ a žalovanej 2/), čo osvedčuje skutočnosť, že žalovaný 1/, ktorý takisto požiadaval o rozvod manželstva so žalovanou 2/, daný byt do návrhu na vyporiadanie BSM ani neuviedol. Z vyššie uvedeného žalovanej 2/ vyplynulo, že keď stavebníckmi daného bytu boli žalovaní, títo sa stali vlastníckmi bytu už bez potreby akéhokoľvek právneho úkonu a uzatvorenie inominátnej zmluvy len potvrdzuje a deklaruje skutočnú vôľu všetkých účastníkov tohto konania, že za vlastníka bytu je potrebné považovať žalovaných, a to s nevyhnutným prihliadnutím na ustanovenie § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka. V priebehu konania žalovaná 2/ doplnila svoju argumentáciu s tým, že v inominátnej zmluve bola jednoznačne prejavená vôľa všetkých účastníkov konania, predmet právneho úkonu bol jednoznačne špecifikovaný a vôľa účastníkov právneho úkonu bola dobrovoľná a prejavená zrozmiteľne a určitým spôsobom. Žalovaná 2/ tiež zdôraznila, že až v roku 2014 - iba niekoľko mesiacov po zrušení BSM žalovaných - sa rozhodli žalobcovia ako rodičia žalovaného 1/ podať žalobný návrh o určenie vlastníctva k bytu napriek tomu, že šesť rokov predtým sami uzatvorili zmluvu ako aj návrh na vklad, na ktorých základe jednoznačne prejavili vôľu, aby boli ako vlastníci bytu zapísaní v katastri nehnuteľností žalovaní. Zastávala názor, že prijatím premisy tvrdenej žalobcami, že títo boli originárnymi vlastníckmi zhotoveného bytu, a že nimi boli i v čase kolaudácie (rok 2005) pred uzatvorením inominátnej zmluvy, nebol daný žiadny logický dôvod aplikovať ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré hovoria o výstavbe domu. Vychádzajúc z uvedenej premisy tvrdenej žalobcami, žalovaná 2/ uviedla, že na daný vzťah sa primerane (len primerane nakoľko nejde o bytový dom, ale o rodinný dom s dvoma bytmi) vzťahuje ustanovenie § 5 citovaného zákona, pričom inominátna zmluva má všetky podstatné náležitosti, ktoré sú pre prvú zmluvu o prevode vlastníctva k bytu uvedené v § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 01.10.2007 do 31.01.2010. Žalovaná 2/

napokon poukazujúc na judikatúru Ústavného súdu SR a Najvyššieho súdu SR citovala z odôvodnení ňou uvedených súdnych rozhodnutí, že prehnané formalistické požiadavky všeobecného súdu na formuláciu predmetu zmluvy sú ústavne neakceptovateľné, a že všeobecné súdy v občianskom súdnom konaní nemajú poskytovať formálny či formalistický výklad a aplikáciu práva, ale taký výklad aplikáciu práva, ktorý je materiálnou ochranou zákonnosti, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov. Žalovaná 2/ svoje tvrdenia podporila dôkazne rozhodnutím Mesta Senec - stavebného úradu o povolení užívania stavby č. j.: výst. 49-05-Sc, Om zo dňa 03.03.2005, právoplatným dňa 04.03.2005, rozhodnutím Mesta Senec o určení súpisného a orientačného čísla zo dňa 10.09.2009, rozsudkom Okresného súdu Bratislava III č. k. 21C/95/2013-42 zo dňa 24.09.2013, návrhom na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov zo dňa 12.08.2014, uznesením Okresného súdu Bratislava III č. k. 44C/231/2014-107 zo dňa 18.02.2015, pokladničnými blokmi na č. l. 68 - 89 spisu, nedatovaným návrhom na vklad V-01695/08, doplnením návrhu na vklad zo dňa 03.10.2008, rozhodnutím Správy katastra Senec o povolení vkladu č. V-1695/08 zo dňa 10.09.2009, právoplatným dňa 10.09.2009, zápisnicou z kolaudačného konania zo dňa 22.02.2005, čestným vyhlásením žalobcu 1/ zo dňa 02.03.2005, zmluvou o zriadení vecného bremena zo dňa 31.08.2009 a dohodou o zabezpečení nadstavby rodinného domu zo dňa 21.04.1997.

3. V nadväznosti na uvedené vyjadrenie žalovanej 2/ a ňou uplatnené prostriedky procesnej obrany v priebehu konania žalobcovia doplnili svoje prostriedky procesného útoku argumentáciou, že bez existencie platnej a účinnej písomnej zmluvy o nadstavbe (t. j. zapísanej v katastri nehnuteľností), ktorá obsahuje obsahové a formálne náležitosti podľa ust. § 21 a § 22 ZVB nemôže osobám odlišným od dovtedajších vlastníkov domu vzniknúť vlastnícke právo k bytu jeho vybudovaním. Žalobcovia mali za to, že v právnych vzťahoch medzi sporovými stranami úplne absentuje účinná zmluva o nadstavbe, na základe ktorej mohlo žalovaným ako nevlastníkom rodinného domu vzniknúť vlastnícke právo k bytu (navyše zhotovenom žalobcami) s tým, že inominátnu zmluvu nemožno považovať za zmluvu o nadstavbe, pretože táto bola uzatvorená a do katastra nehnuteľností zapísaná až po ukončení výstavby bytu a po vydaní kolaudačného rozhodnutia, inominátna zmluva neobsahuje vymedzenie vzájomných práv a povinností medzi stavebníkmi a dovtedajšími vlastníkmi rodinného domu počas výstavby, neobsahuje určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov a spôsob financovania stavebných nákladov. Vzhľadom na absenciu zmluvy o nadstavbe žalobcovia zastávali názor, že žalovaní nemohli nadobudnúť vlastnícke právo k bytu ani v prípade, ak by predmetný byt kompletne vybudovali. V tejto súvislosti však dodali, že akýkoľvek prínos žalovaných k dokončovaniu bytu prichádza do úvahy až od ich spoznania sa, teda od roku 2001, kedy však byt už bol v štádiu rozostavaného bytu (viď § 3 ods. 16 KZ), t. j. v právnom zmysle išlo o vytvorenú vec a vlastnícke právo k bytu už nebolo ani teoreticky možné originárne nadobudnúť jeho vytvorením. Pre nadobudnutie vlastníckeho práva žalovaných považovali za irelevantné, že sú uvedení v kolaudačnom rozhodnutí a rozhodnutí o určení súpisného čísla stavby ako stavebníci, pretože uvedené rozhodnutia nemôžu samé o sebe (bez existencie písomnej zmluvy o nadstavbe) založiť vlastnícke právo žalovaných k bytu, ktorý bol vybudovaný v rodinnom dome, ktorého žalovaní vlastníkmi neboli; uvedené administratívne rozhodnutia totiž nemôžu nahradiť súkromnoprávny titul, na základe ktorého mali nadobudnúť vlastnícke právo. Odhliadnuc od neexistencie zmluvy o nadstavbe žalobcovia tiež dodali, že kolaudačné rozhodnutie dokonca nenasvedčuje ani tomu, že by žalovaných bolo potrebné považovať za stavebníkov, pretože návrh na začatie kolaudačného konania, v ktorom bolo vydané kolaudačné rozhodnutie, preukázateľne podal dňa 21.02.2005 žalobca 1/, pričom podľa ust. § 79 ods. 1 SZ sa kolaudačné konanie začína na návrh stavebníka. K inominátnej zmluve namietli, že predmetom zmluvy (čl. II) je dohoda medzi vlastníkmi č. 1 a č. 2 o zosúladení užívania rodinného domu a špecifikácia dvoch samostatných bytových jednotiek, a teda zmluva s takto vymedzeným predmetom nie je spôsobilá založiť vlastnícke právo k bytu s tým, že písomné vyjadrenie predmetu zmluvy musí byť jasné nielen zmluvným stranám, ale musí byť objektívne poznateľné aj pre osoby, ktoré nie sú zmluvnou stranou. Žalobcovia zároveň namietli, že ak podľa žalovanej 2/ vôľa strán v čase uzatvorenia inominátnej zmluvy smerovala len k deklarovaniu stavu, ktorý mal vzniknúť už v minulosti, nemohla vôľa v čase uzatvorenia inominátnej zmluvy smerovať k dohode o vzniku povinnosti niektorej zo strán previesť vlastníctvo, pričom je potrebné uviesť, že akoukoľvek zmluvou je možno konštituovať alebo meniť práva a povinnosti, resp. dohodnúť sa na ich zániku, avšak nie je možné právne relevantným spôsobom spätne „deklarovat“ vlastnícke právo. Žalobcovia tiež poukázali na absenciu vôle strán smerujúcej k darovaniu, o čom svedčí jednak skutočnosť, že žalovaná 2/ až dňa 30.06.2016 prvýkrát uviedla, že by inominátna zmluva mala obsahovať náležitosti zmluvy o bezodplatnom prevode (darovaní) bytu, ďalej skutočnosť, že inominátna zmluva neobsahuje prevod spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku, čo je v rozpore s ust.

§ 23 ods. 1 ZVB, ako aj skutočnosť, že Správa katastra Senec v rozhodnutí zo dňa 17.09.2008, sp. zn. V-1965/08 vyzvala účastníkov katastrálneho konania, aby v súlade s ust. § 22 ods. 6 ZVB predložili dokumentáciu, z ktorej je zrejmá plocha a poloha jednotlivých bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení domu a príslušenstva, pričom ust. § 22 ods. 6 ZVB sa vzťahovalo na vklad zmluvy o nadstavbe (t. j. nie na zmluvu o prevode vlastníctva bytu). Žalobcovia objasňujúc účel uzatvorenia inominátnej zmluvy uviedli, že zmluva vznikla pre potreby zápisu do katastra nehnuteľností z dôvodu, aby bol žalovaným poskytnutý úver na kúpu bytu. Poukazujúc na judikatúru Najvyššieho súdu SR a ČR žalobcovia boli presvedčení, že v inominátnej zmluve absentuje najzákladnejšia náležitosť akejkolvek zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorou je existencia skutočnej vôle strán smerujúca k vzniku povinnosti niektorej zo strán bezodplatne previesť vlastníctvo bytu (obdarovať) na druhú stranu a tomu zodpovedajúce právo druhej strany požadovať prevedenie vlastníctva, nakoľko ohľadom povinnosti previesť vlastnícke právo inominátna zmluva neobsahuje žiadne ustanovenie. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žalobcovia dospeli k záveru, že vlastnícke právo k bytu nadobudli jeho vytvorením, a to jednak z dôvodu, že všetky práce, na ktorých sa po zoznámení podieľali žalovaní, smerovali už len k dokončeniu bytu, ako i z dôvodu prírastku vecí, nakoľko pre absenciu zmluvy o nadstavbe by sa stali žalobcovia vlastníkmi bytu v zmysle § 135a OZ, podľa ktorého vlastníkovi patria aj prírastky vecí, aj keď boli oddelené od hlavnej veci.

4. Vo vyjadrení zo dňa 10.06.2019 žalovaná 2/ rozšírila svoju procesnú obranu o ďalšiu/novú právnu argumentáciu s tým, že okrem účelovosti podanej žaloby predostrela názor, že o byte ako samostatnom predmete právnych vzťahov môžeme hovoriť najskôr od momentu vydania príslušného kolaudačného rozhodnutia, a to tak v zmysle judikatúry najvyšších súdnych autorít, ako aj v zmysle výslovného znenia § 2 ods. 1 BytZ, pričom kolaudačné rozhodnutie vydané dňa 03.03.2005 bolo vydané na meno žalovaných a s tým, že samotné byty ako samostatné predmety vlastníckeho práva s povahou nehnuteľnej veci boli v rodinnom dome vyčlenené práve na základe inominátnej zmluvy a jej následného zápisu do katastra nehnuteľností, a preto žalobcov nie je možné považovať za originárnych vlastníkov bytu, nakoľko daný byt vznikol ako samostatný predmet právnych vzťahov až na základe kolaudačného rozhodnutia v spojení s uzatvorením inominátnej zmluvy, ktorej zápisom do katastra nehnuteľností sa byty ako samostatné predmety vlastníckeho práva v rodinnom dome zadefinovali. Žalovaná 2/ taktiež poukázala na potrebu len primeraného aplikovania ustanovení BytZ, a to v nadväznosti na § 24 ods. 1 BytZ, nakoľko berúc do úvahy zákonnú definíciu uvedenú v § 2 ods. 2 BytZ, v prípade rodinného domu s dvoma bytovými jednotkami sa o bytový dom ani nejedná. Odhliadnuc od uvedeného žalovaná 2/ považovala inominátnu zmluvu za právny titul ekvivalentný zmluve o nadstavbe podľa § 21 BytZ a z dôvodu opatrnosti poukázal i na to, že inominátna zmluva obsahuje aj všetky náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva podľa § 5 BytZ s tým, že tendencie v judikatúre ústavného súdu ČR a Najvyššieho súdu ČR už upustili od trvania na značnom formalizme prejavujúcom sa v zotrvávaní na doktríne absolútnej neplatnosti právnych úkonov pre ich hoci aj formálny rozpor so zákonom.

5. Súd prejednal spor na pojednávaniach dňa 15.10.2015, 04.02.2016, 30.06.2016, 10.06.2019 a 30.09.2019, vo veci vykonal kontradiktórne dokazovanie listinnými dôkazmi, výsluchom procesných strán, výsluchom svedka - Q. E., dôkazy zhodnotil podľa svojej úvahy jednotlivo a vo vzájomnej súvislosti a zistil nasledovný skutkový stav:

6. V konaní bolo medzi procesnými stranami nesporné, že žalobcovia 1/ a 2/ ako manželia pôvodne boli bezpodielovými spoluvlastníkmi rodinného domu so súp. č. XXXX, postaveného na parcele č. 3874/1 - zastavané plochy a nádvorie o výmere 667 m², kat. úz. W., zapísaného na Liste vlastníctva č. XXXX, evidovaného na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra Senec (ďalej len „rodinný dom alebo rodinný dom so súp. č. XXXX“) a žalobkyňa 2/ je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti - pozemku, na ktorom leží rodinný dom so súp. č. XXXX, parcela č. 3874/1 - zastavané plochy a nádvorie o výmere 667 m², kat. úz. W., zapísaného na LV č. XXXX, evidovaného na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra Senec.

7. Na návrh žalobcov 1/ a 2/ Okresný úrad Senec, odbor životného prostredia rozhodnutím č. ŽP/573/97-Ka zo dňa 24.04.1997 rozhodol o umiestnení stavby - nadstavby podkrovia rodinného domu so súp. č. XXXX.

8. Na žiadosť žalovaného 1/ Okresný úrad Senec, odbor životného prostredia rozhodnutím č. ŽP/773/97-Ka zo dňa 21.05.1997 povolil uskutočnenie stavby - nadstavby obytného podkrovia na rodinnom dome

so súp. č. XXXX na parcele č. 3874/1, ku ktorej parcele mal žalovaný 1/ s vlastníkom stavby (žalobcami 1/ a 2/) uzavretú dohodu o nadstavbe samostatnej bytovej jednotky v obytnom podkroví.

9. Žalobcovia 1/ a 2/ ako vlastníci rodinného domu dňa 21.04.1997 uzatvorili so žalovaným 1/ ako stavebníkom podkrovia Dohodu o zabezpečení nadstavby rodinného domu, na základe ktorej žalovaný 1/ prehlásil, že stavbu podkrovia uskutoční podľa už predložených projektov do doby a usmernenia určeného Okresným úradom v Senci, odborom životného prostredia s tým, že podľa stavebného povolenia bude vlastníkom nadstavby rodinného domu žalovaný 1/.

10. Na základe žiadosti žalobcov 1/ a 2/ Západoslovenské energetické závody, štátny podnik - Oblastný závod Bratislava vyjadrením k stavebnému konaniu zo dňa 24.02.1997 súhlasil s výstavbou nadstavby podkrovia rodinného domu so súp. č. XXXX.

11. Medzi stranami bolo nesporné, že žalobcovia 1/ a 2/ spolu s ich synom (žalovaným 1) začali s realizáciou nadstavby podkrovia rodinného domu približne od roku 1997, teda v čase keď žalovaný 1/ ešte nepoznal žalovanú 2/. Zo zhodných tvrdení žalovaných vyplynulo, že títo sa navzájom zoznámili v období september 2001 a rok potom - v septembri 2002 sa zosobášili, pričom na Vianoce 2002 sa do nadstavby podkrovia nasťahovali a dokončovali ju počas bývania.

12. Svedkyňa Q. E. (matka žalovanej 2/) vo svojej výpovedi uviedla, že pokiaľ ide o stav stavby, keď na ňu prišla prvýkrát, obvodové múry boli dokončené, boli tam tri múry, strecha a osadené okná, zo štvrtej strany bol balkón a nízky múr, teda priestor bol zo všetkých strán uzavretý a ostatné sa potom dokončovalo. Na otázku, kto na dokončenie stavby investoval peniaze ešte pred uzavretím manželstva žalovaných 1/ a 2/, svedkyňa nevedela s určitosťou odpovedať, nakoľko u nich v domácnosti nebola reč o peniazoch, avšak uviedla, že stavebný materiál objednával zať (žalovaný 1/), v tých časoch už bol so žalovanou 2/ zasnúbený, a teda 95 % zásluh má zať, ktorý všetko objednával.

13. Žalobca 1/ dňa 21.02.2005 podal na Mestský úrad Senec návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia k nadstavbe - obytnému podkroviu - rodinného domu so súp. č. XXXX.

14. Mesto Senec ako stavebný úrad rozhodnutím č. j.: Výst. 49-05-Sc, Om zo dňa 03.03.2005, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.03.2005, povolilo užívanie stavby - nadstavby obytného podkrovia - stavebníkovi Š. V. (bez uvedenia dátumu narodenia) D. Č.. X, W., ktorý dňa 21.02.2005 podal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia. Rozhodnutím č. 65/2005 zo dňa 04.04.2005, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.04.2005, Mesto Senec určilo nadstavbe obytného podkrovia súpisné číslo XXXX a orientačné číslo XA.

15. Mesto Senec ako stavebný úrad opätovne rozhodnutím č. j.: Výst. 49-05-Sc, Om zo dňa 03.03.2005, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.03.2005, povolilo užívanie stavby - nadstavby obytného podkrovia - tento raz však stavebníkom - žalovaným 1/ a 2/, ktorí dňa 21.02.2005 podali návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia. Rozhodnutím č. 103/2009 zo dňa 10.09.2009 (bez vyznačenej právoplatnosti), Mesto Senec určilo nadstavbe obytného podkrovia súpisné číslo XXXX a orientačné číslo XA.

16. Žalobcovia 1/ a 2/ ako vlastníci č. 1 dňa 11.03.2008 uzatvorili so žalovanými 1/ a 2/ ako vlastníkmi č. 2 a zároveň manželmi Inominátnu zmluvu, ktorej predmetom bola dohoda medzi vlastníkmi č. 1 a vlastníkmi č. 2 o zosúladení užívania rodinného domu a pozemku zastavaného, t. j. stavby - rodinný dom so súp. č. XXXX a pozemku parc. č. 3874/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 667 m², kat. úz. W., vedený na LV č. XXXX Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra Senec so stavebným povolením č. Výst. 773/97-Ka zo dňa 24.04.1997 a s kolaudačným rozhodnutím č. Výst. 49-05-Sc, Om zo dňa 04.03.2005, ktorým bolo povolené užívanie stavby - rodinný dom s dvomi samostatnými bytovými jednotkami. Predmetom inominátnej zmluvy bola i špecifikácia dvoch samostatných bytových jednotiek nachádzajúcich sa v tomto rodinnom dome spolu so spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu, prislúchajúcim k týmto bytovým jednotkám a úprava práv k pozemku zastavanom.

17. Žalobkyňa 2/ ako povinná z vecného bremena dňa 31.08.2009 uzatvorila so žalovanými 1/ a 2/ (manželmi) ako oprávnenými z vecného bremena Zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorej

predmetom bolo zriadenie vecného bremena zodpovedajúceho právu prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom na pozemkoch parc. č. 3874/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 667 m², zapísanom na LV č. XXXX a parc. č. 3873/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 121 m², zapísanom na LV č. XXX v prospech každodobého vlastníka bytu č. 2 na nehnuteľnosti - rodinnom dome so súp. č. XXXX.

18. Správa katastra Senec rozhodnutím č. V-1695/08 zo dňa 10.09.2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.09.2009, povolila vklad týkajúci sa nehnuteľností vedených Správou katastra Senec na liste vlastníctva č. XXXX KÚ W., a to rodinný dom so súp. č. XXXX postavený na pozemku parc. č. 3874/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 667 m², kat. úz. W., rozdelený na 2 bytové jednotky (stavebné povolenie č. Výst. 773/97-Ka, kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 49-05-Sc, Om), a to samostatná bytová jednotka č. 1 nachádzajúca sa na I.PP a I.NP, pripadajúca do spoluvlastníctva žalobcov 1/ a 2/, podiel na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu 22207/37071 a samostatná bytová jednotka č. 2 nachádzajúca sa na II. NP (podkrovie), pripadajúca do spoluvlastníctva žalovaných 1/ a 2/, podiel na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu 14864/37071; a zriadenie vecného bremena in rem medzi povinnou - žalobkyňou 2/, vlastníčkou pozemku parc. č. 3874/1, druh: zastavané plochy a nádvoría o výmere 667 m², kat. úz. W., zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX a pozemku parc. č. 3873/2, druh: zastavané plochy a nádvoría o výmere 121 m², kat. úz. W., zapísanom na liste vlastníctva č. XXX v prospech oprávnených - žalovaných 1/ a 2/, spočívajúce v práve prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom v celom rozsahu, bezodplatne.

19. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie W. vyplýva, že upravuje právny vzťah k nehnuteľnosti na parcele č. 3874/1 - rodinnému domu s dvomi bytovými jednotkami so súp. č. XXXX tak, že žalobcovia 1/ a 2/ sú bezpodielovým spoluvlastníkmi bytu č. 1 a žalovaní 1/ a 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. 2, a to titulom Inominátnej zmluvy, ktorej vklad pod č. V-1695/08 bol povolený dňa 10.09.2009, pričom podľa vkladového rozhodnutia V-4258/09 zo dňa 19.10.2009 na byt č. 2 je zriadené záložné právo v prospech banky - B. W., U..W., H.: XX XXX XXX.

20. Okresný súd Bratislava III rozsudkom č. k. 21C/95/2013-42 zo dňa 24.09.2013 zrušil bezpodielové spoluvlastníctvo žalovaných 1/ a 2/ za trvania ich manželstva. Návrhom podaným na Okresný súd Bratislava III dňa 12.08.2014 žalovaný 1/ žiadal o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov s tým, že na uvedenom okresnom súde prebieha konanie o rozvod manželstva žalovaných pod sp. zn. 9P/124/2012.

21. Medzi stranami bolo v konaní nesporné, že žalovaní 1/ do návrhu na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných nezahrnul nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom posudzovaného sporu, preto Okresný súd Bratislava III uznesením č. k. 44C/231/2014-107 zo dňa 18.02.2015 konanie prerušil do právoplatného skončenia predmetného konania iniciovaného žalobou o určenie vlastníckeho práva k rodinnému domu s dvomi bytovými jednotkami so súp. č. XXXX.

22. Súd mal v konaní osvedčený naliehavý právny záujem žalobcov na nimi požadovanom určení, nakoľko do meritórneho rozhodnutia súdu je nepochybné, že žalobcovia podľa listu vlastníctva nie sú legitímnymi vlastníkmi oboch bytových jednotiek predmetného rodinného domu, a jediný spôsob, akým možno dosiahnuť nimi požadovaný právny stav, a teda, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi celého rodinného domu (bytu č. 1 i bytu č. 2), predstavuje určovací žaloba ako procesnoprávny prostriedok spôsobilý zvrátiť žalobcami namietaný aktuálny právny stav k predmetnej nehnuteľnosti. Vzhľadom na uvedené je nutné konštatovať, že bez žalobou požadovaného určenia, by právne postavenie žalobcov zostalo naďalej neisté a v prípade vyhovenia ich žalobe by sa stav ich právnej neistoty evidentne odstránil.

23. Spornosť v tvrdeniach procesných strán v posudzovanom spore spočívala najmä v rozdielnosti ich názorov na právne posúdenie spôsobu, akým žalovaní 1/ a 2/ nadobudli vlastnícke právo k bytu č. 2 v predmetnom rodinnom dome. Žalobcovia zastávali názor, že ako pôvodní vlastníci rodinného domu (ešte bez nadstavby podkrovia) nadobudli vlastníctvo k nadstavbe domu (v súčasnosti bytu č. 2) jej výstavbou, a teda vytvorením veci, resp. prírastkom veci a inominátnu zmluvu považovali za právny úkon, ktorý jednak nesvedčí vlastníctvu žalovaných ako originárnych (pôvodných) vlastníkov z dôvodu, že predmetná inominátna zmluva nespĺňa náležitosti účinnej zmluvy o nadstavbe a zároveň nesvedčí vlastníctvu žalovaných ako derivatívnych vlastníkov z dôvodu, že inominátna zmluva neobsahuje ani

základné náležitosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti (odplatnej ako i bezodplatnej zmluvy). Na rozdiel od žalobcov, žalovaní zastávali názor, že oni sú originárnymi vlastníkmi bytu č. 2 v rodinnom dome, nakoľko uvedený byt vznikol až na základe kolaudačného rozhodnutia zo dňa 04.03.2005, resp. až v momente, keď bol rodinný dom rozpisovaný na bytové jednotky na príslušnom liste vlastníctva. Vzhľadom na uvedené žalovaní považovali inominátnu zmluvu za ekvivalent zmluvy o nadstavbe, keďže táto zmluva bola uzatvorená po kolaudácii a do toho času nemožno hovoriť o byte ako takom. Zároveň mali za to, že aj keby sa inominátna zmluva považovala za prevod bytu, tak táto spĺňala náležitosti vyžadované ust. § 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

24. Podľa § 118 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci, živé zvieratá, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty. Predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory.

25. Podľa § 119 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, veci sú hnutelné alebo nehnuteľné. Nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.

26. Podľa § 132 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom. Ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

27. Podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

28. Podľa § 135a Občianskeho zákonníka, vlastníkovi veci patria aj prírastky veci, aj keď boli oddelené od hlavnej veci.

29. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.07.2004 do 31.10.2005 (v čase vydania kolaudačného rozhodnutia) (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

30. Pokiaľ ide originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k nadstavbe, resp. bytu č. 2 v rodinnom dome, súd uvádza, že tvrdenie žalovanej 2/ o tom, že byt možno považovať v právnom slova zmysle za byt až vydaním kolaudačného rozhodnutia, je správne, keďže práve kolaudačné rozhodnutie určuje spôsob užívania miestnosti alebo súboru miestností za účelom bývania v nich ako bytovej jednotke. Súd však upriamuje pozornosť na to, že táto skutočnosť nenasvedčuje tomu, že originárnymi (pôvodnými) vlastníkmi bytu č. 2 sú žalovaní. Pre posúdenie originarity vlastníctva k určitej veci totiž nie je právne významné, od ktorého momentu je vec (v danom prípade nehnuteľná vec) považovaná v zmysle legálnej definície za byt. Nadstavba podkrovia rodinného domu, ktorá bola až titulom inominátnej zmluvy zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX ako byt č. 2, mala status veci ako predmetu občianskoprávných vzťahov už jej samotným zhotovením - vytvorením nezávisle od toho, kedy nadobudla status bytu. V konaní mal súd preukázané a zároveň nesporné, že nadstavba podkrovia bola dokončená do obývatel'ného štádia už v roku 2002, t. j. v období sobáša žalovaných a jej hlavná výstavba prebiehala od roku 1997, t. j. v období, keď sa žalovaní navzájom ani nepoznali, a preto je nepochybné, že výstavbu nadstavby podkrovia realizovali žalobcovia, s ktorými žil v spoločnej domácnosti ich syn - žalovaný 1/. Rovnako z výpovede matky žalovanej 2/ súdu vyplynulo, že keď prvýkrát sa ocitla v dome žalobcov (ešte pred sobášom žalovaných, t. j. obdobie rokov 2001 - 2002) nadstavba ležala už v štádiu obvodových múrov, strechy a osadených okien. Z uvedeného je zrejmé, že žalobcovia ako pôvodní vlastníci rodinného domu bez nadstavby podkrovia, sa stali i pôvodnými (originárnymi) vlastníkmi nadstavby podkrovia na rodinnom dome. Z právnych úkonov uskutočnených žalobcami i žalovaným 1/ (zo žiadosti žalovaného 1/ o vydanie stavebného povolenia, z dohody o zabezpečení nadstavby rodinného domu) mal síce súd preukázané, že žalobcovia mali záujem vybudovať nadstavbu podkrovia rodinného domu pre svojho syna (žalovaného 1/), ktorý sa mal stať vlastníkom nadstavby podkrovia, čo potvrdila i priamo jeho matka (žalobkyňa 2/), avšak žalobcovia počas výstavby nepodnikli právne kroky vo forme zmluvy o nadstavbe a ani po postavení nadstavby nerealizovali právne kroky v

podobe scudzovacej zmluvy (darovacej, kúpnej alebo inej zmluvy), ktorou by previedli svoje vlastníctvo k nadstavbe na svojho syna. Na základe takto ustálených skutočností súd zastáva názor, že po vybudovaní nadstavby podkrovia sa vlastníckmi tejto nehnuteľnej veci stali žalobcovia, pretože túto nehnuteľnosť vytvorili a zhotovili ju na hlavnej veci (rodinnom dome), ktorej boli vlastníckmi, a tak nadstavba podkrovia na rodinnom dome predstavuje prírastok veci v zmysle ust. § 135a Občianskeho zákonníka. Na uvedenom závere nič nemení skutočnosť, že nehnuteľná vec spĺňala legálnu definíciu bytu podľa zákona o vlastníctve bytov až od okamihu kolaudačného rozhodnutia, ktoré bolo vydané za trvania manželstva žalovaných v roku 2005. Bez významu je tiež žalovanou 2/ namietaná a dokladovaná skutočnosť, že sa mala finančne podieľať na výstavbe podkrovia, nakoľko tento fakt nijako neoslabuje vlastníctvo žalobcov, ktoré vo vzťahu k rodinnému domu zastávali v čase, kedy žalovaná 2/ vstúpila do ich života a života žalovaného 1/.

31. Súd zároveň považuje za potrebné uviesť, že ak by žalobcovia mienili prenechať nadstavbu podkrovia do vlastníctva žalovaných (a teda i v prospech žalovanej 2/), mohli už v štádiu dokončovacích stavebných prác tak učiniť zmluvou o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov v znení účinnom od 01.09.2002 do 31.12.2003 (obdobie dokončovacích stavebných prác), čo však neurobili.

32. Podľa § 4 ods. 1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov, vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu.

33. Podľa § 21 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu si vymedzia stavebníci (vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome) písomnou zmluvou.

34. Podľa § 22 ods. 1, 2 zákona o vlastníctve bytov, zmluva obsahuje najmä

- a) určenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s vymedzením polohy a uvedením rozsahu podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru v dome,
- b) vymedzenie a výpočet spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a prípadne určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu budú užívať len niektorí vlastníci,
- c) vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,
- d) úpravu práv k pozemku určenému na stavbu domu, identifikáciu pozemku a jeho výmeru,
- e) určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov,
- f) spôsob financovania stavebných nákladov, podiely a splatnosť príspevkov, prípadne rozsah ocenenia vlastnej práce stavebníkov.

Zmluvu o vstavbe bytu alebo nebytového priestoru alebo zmluvu o nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome [4 ods. 1 písm. b)] uzatvára vlastníckmi domu alebo vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome so stavebníkom s výnimkou podľa § 16 ods. 8. Stavebníkom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba.

35. Súd sa nestotožnil s názorom žalovanej 2/, že Inominátnu zmluvu možno považovať za ekvivalent zmluvy o nadstavbe s tým, že do kolaudácie nemožno hovoriť o byte ako takom. V tejto súvislosti je opätovne potrebné uviesť, že pojem byt v zmysle legálnej definície bytu nezohráva žiadny význam pri uzatváraní zmluvy o nadstavbe. Podľa systematiky citovaného zákona samotná tretia časť upravujúca zmluvu o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe je nazvaná ako „Výstavba domu“ a upravuje vzťahy medzi vlastníckmi domu alebo vlastníckmi bytov na jednej strane a stavebníkom na strane druhej. Z označenia zmluvných strán podľa predmetnej Inominátnej zmluvy však jednoznačne vyplýva, že tento právny úkon vzťah medzi vlastníckmi domu, resp. bytu a stavebníkom neupravuje; zároveň v nej absentuje spôsob financovania stavebných nákladov, podiely a splatnosť príspevkov, prípadne rozsah ocenenia vlastnej práce stavebníkov, ako i určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov, no predovšetkým neobsahuje hlavný predmet, ktorý by mala zmluva o nadstavbe obligatórne obsahovať, a to vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri výstavbe alebo nadstavbe domu. Súd konštatuje, že zmluva o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu predstavuje právny úkon, ktorým sa usporadúvajú vzťahy medzi vlastníckmi domu a stavebníkom (stavebníckmi) počas reálnej výstavby, teda počas obdobia, keď fakticky výstavba prebieha a sú na ňu vynakladané finančné prostriedky. Z uvedeného dôvodu

neobstojí argument žalovanej 2/, že vzhľadom na to, že inominátna zmluva bola uzatváraná až tri roky po kolaudácii len za účelom vkladu, nemá význam, aby obsahovala vyššie uvedené náležitosti. Žalovanej 2/ unikla podstata zmluvy o nadstavbe a účelovo sa snažila k nej prispôsobiť význam predmetnej Inominátnej zmluvy.

36. V súvislosti s námietkou žalovanej 2/, že ustanovenia zákona o vlastníctve bytov je potrebné aplikovať len primerane, pretože v danom prípade nejde o bytový dom podľa § 2 ods. 2 citovaného zákona, ale rodinný dom, súd konštatuje, že v posudzovanom spore je primerané a súčasne náležité a žiaduce uplatňovať ustanovenia citovaného zákona, najmä pokiaľ ide o konkrétne typy zmlúv, s ktorými je nutné komparovať medzi stranami uzatvorenú Inominátnu zmluvu.

37. Podľa § 24 ods. 1 citovaného zákona, ustanovenia tohto zákona s výnimkou § 6 až 8b s § 29 sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu.

38. Z citovaného ustanovenia vyjadrením slova „primerane“ navyše vyplýva všeobecná zásada, podľa ktorej zákon o vlastníctve bytov, s výnimkou taxatívne uvedených ustanovení, sa aplikuje i na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, a teda citované ustanovenie pripúšťa možné odchýlky pri uplatňovaní zákona o vlastníctve bytov na iné budovy, ale to nevyklučuje premisu, že primárne v rámci objektov, na ktoré sa zákon vzťahuje, subsumuje i budovy, ktoré charakter bytového domu nemajú.

39. Pokiaľ ide o námietku žalovanej 2/, že titulom kolaudačného rozhodnutia vydaného na meno žalovaných sa títo stali originárnymi vlastníkmi bytu č. 2 v rodinnom dome, súd predovšetkým uvádza, že z vykonaného dokazovania mal preukázané, že dňa 03.03.2005 boli vydané dve obsahovo totožné kolaudačné rozhodnutia, avšak jedno znelo na meno Š.I. V. bez jeho konkrétnej identifikácie, a preto nie je možné verifikovať, či povolenie užívania stavby bolo vydané na meno žalobcu 1/ alebo žalovaného 1/. Ďalšie rozhodnutie stavebného úradu však znelo na mená žalovaných, preto možno ustáliť, že kolaudačné rozhodnutie bolo vydané v prospech žalovaných. V posudzovanom spore však bola právne významnou skutočnosť, či možno od stavebného rozhodnutia legitímne odvodzovať vlastnícke právo k nehnuteľnosti, a to najmä s prihliadnutím na to, že nehnuteľnosť (byt č. 2) predstavovala nadstavbu podkrovia v nehnuteľnosti, ktorej nespornými bezpodielovými spoluvlastníkmi boli žalobcovia. Súd zastáva názor, že originárne vlastníctvo žalobcov, ktoré nadobudli prírastkom veci nemožno znegovať originárnym spôsobom nadobudnutia vlastníctva žalovaných titulom neskôr vydaného kolaudačného rozhodnutia. Kolaudačné rozhodnutie stavebného úradu nemožno považovať za žiadny zo zákonných spôsobov - právnych titulov nadobúdania vlastníctva k veci. Kolaudačné rozhodnutie je administratívnym právnym aktom správneho orgánu, ktorý nie je spôsobilý bez ďalšieho konštituovať vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Navyše je nutné podotknúť, že ak by žalovaná 2/ skutočne považovala kolaudačné rozhodnutie zo dňa 03.03.2005 za právny titul, od ktorého sa odvodzuje originárne vlastníctvo žalovaných, javí sa ako nadbytočná Inominátna zmluva zo dňa 11.03.2008 a paradoxným sa tiež javí fakt, že vklad vlastníckeho práva k spornému bytu bol povolený výlučne na základe uvedenej Inominátnej zmluvy. Vzhľadom na uvedené súd dospel k záveru, že v danom konaní je irelevantné, v prospech ktorého subjektu bolo vydané kolaudačné rozhodnutie.

40. Odhliadnuc od presvedčenia žalovanej 2/, že žalovaní nadobudli vlastnícke právo k nadstavbe rodinného domu originárnym spôsobom, táto z opatrnosti namietla i skutočnosti, ktoré majú svedčiť v prospech vlastníctva žalovaných ako derivatívnych vlastníkov, nakoľko zastávala názor, že Inominátna zmluva zo dňa 11.03.2008 spĺňa zákonné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

41. Podľa § 4 ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov v znení účinnom od 01.10.2007 do 31.01.2010 (v čase uzatvorenia inominátnej zmluvy), vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu, s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru.

42. Podľa § 5 ods. 1 citovaného zákona, zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí 9) musí obsahovať

- a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,
- b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e),
- c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,
- d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,
- e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,
- f) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada,
- g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o prístupení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
- h) úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.

43. V nadväznosti na uvedenú námietku žalovanej 2/ súd považuje za nevyhnutné uviesť, že Inominátna zmluva zo dňa 11.03.2008 neobsahuje ani len základné všeobecné náležitosti vyžadované ustanovením § 5 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, ktoré odkazuje na ustanovenie § 43 a nasl. a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, t. j. všeobecnú právnu úpravu o zmluvách a všeobecnú právnu úpravu kúpnej zmluvy.

44. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

45. Vzhľadom na základné náležitosti kúpnej zmluvy, ktorá je synalagmatickou odplatnou zmluvou, a teda kupujúcemu oproti povinnosti predávajúceho vec odovzdať vzniká povinnosť vec prevziať a zaplatiť zaň dohodnutú kúpnu cenu, je nepochybné, že zmluva o prevode vlastníctva bytu musí byť odplatnou zmluvou. Z obsahu Inominátnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami však žiadny záväzok zmluvnej strany zaplatiť za nehnuteľnosť kúpnu cenu nevyplýva. Navyše z Inominátnej zmluvy nevyplýva ani žiadny prejav vôle zmluvnej strany smerujúci k scudzzeniu nehnuteľnosti vo vlastníctve tej ktorej strany a tomu zodpovedajúci prejav vôle druhej zmluvnej strany túto nehnuteľnosť prijať do svojho vlastníctva.

46. Práve naopak, na základe Inominátnej zmluvy strany uzatvorili medzi sebou výlučne dohodu o zosúladení užívania predmetného rodinného domu so stavebným povolením a s kolaudačným rozhodnutím, ktorým bolo povolené užívanie rodinného domu s dvomi samostatnými bytovými jednotkami a v uvedenej Inominátnej zmluve špecifikovali tieto dve samostatné bytové jednotky nachádzajúce sa v rodinnom dome, deklarujú, že do bezpodielového spoluvlastníctva vlastníkov č. 1 (žalobcov) pripadá bytová jednotka č. 1 nachádzajúca sa na prvom podzemnom a prvom nadzemnom podlaží a do bezpodielového spoluvlastníctva vlastníkov č. 2 (žalovaných) pripadá samostatná bytová jednotka č. 2 na druhom nadzemnom podlaží. Na základe takto zisteného obsahu Inominátnej zmluvy súd konštatuje, že Inominátna zmluva nespĺňa náležitosti žiadnej scudzovacej zmluvy, nakoľko z nej nie je zrejmé, ktorý subjekt je prevádzateľom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (scudziteľ) a ktorý subjekt sa má stať nadobúdateľom nehnuteľnosti. Predmetná Inominátna zmluva predstavuje iba akúsi deklaráciu - vyhlásenie, ktoré konštatuje existenciu určitého hmotnoprávneho stavu, a teda fakticky nahrádza (supluje) rozhodnutie správneho orgánu o povolení vkladu. Inominátna zmluva už v označení zmluvných strán nesprávne „prejudikuje“ vlastnícke právo žalovaných k nadstavbe rodinného domu (bytu č. 2), keď sú označení ako vlastníci č. 2, pričom z hľadiska konštitutívnych účinkov vo vzťahu k vlastníckemu právu ako takému, je potrebné mať na zreteli právnu skutočnosť, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti sa zakladá až zápisom - vkladom do katastra nehnuteľností, a preto keď inominátna zmluva predstavovala právny titul, na základe ktorého Správa katastra nehnuteľností povolila vklad

vlastníckeho práva v prospech žalovaných, nemožno dospieť k inému záveru než tomu, že v čase uzatvorenia Inominátnej zmluvy žalovaní vlastníckmi bytu č. 2, resp. nadstavby podkrovia v predmetnom rodinnom dome neboli.

47. Vzhľadom na uvedené súd zastáva názor, že predmetnú Inominátnu zmluvu nemožno považovať za zmluvu o prevode nehnuteľnosti, keď v nej absentuje prejav vôle žalobcov previesť vlastníckeho právo k nadstavbe rodinného na žalovaných a prejav vôle žalovaných prijať nehnuteľnosť do svojho vlastníctva a zaplatiť zaň dohodnutú cenu.

48. Z uvedených dôvodov súd sa v danom prípade nemohol stotožniť s názorom žalovanej 2/, že je potrebné prioritizovať skutočnú vôľu účastníkov zmluvy pred formálnym prejavom tejto vôle. Súd upriamuje pozornosť na skutočnosť, že v prípade posudzovanej Inominátnej zmluvy sa nejedná o právne účinnú zmluvu, ktorá by bola právnym úkonom spôsobilým k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú (§ 34 Občianskeho zákonníka), a preto keď súd má za to, že Inominátnu zmluvu možno spoľahlivo označiť ako pamflet, neprichádza do úvahy rozlišovať medzi skutočnou vôľou zmluvných strán a markantným formalizmom zmluvy, nakoľko absenciu základných náležitostí zmluvy o prevode nehnuteľnosti nie je možné zastierať argumentáciou o prílišnom formalizme vo vzťahu k zneniu zmluvy.

49. So zreteľom na skutočnosť, že Inominátna zmluva zo dňa 11.03.2008 neobsahuje ani všeobecné náležitosti Zmluvy o prevode vlastníctva bytu, nebolo potrebné sa zaoberať skúmaním ostatných osobitných náležitostí tejto zmluvy.

50. V súvislosti s námietkou žalovanej 2/, že Inominátna zmluva predstavovala zmluvu o bezodplatnom prevode nehnuteľnosti, a teda možno uvažovať o darovaní zo strany žalobcov, súd vychádzajúc z právnej úpravy darovacej zmluvy ako osobitného zmluvného typu vyhodnotil i túto námietku žalovanej 2/ ako nedôvodnú, pretože i v prípade darovania je nutné, aby darovacia zmluva obsahovala prejav vôle darcu (žalobcov) niečo bezodplatne prenechať obdarovanému (žalovaným) a simultánny prejav vôle obdarovaného, že dar prijíma (§ 628 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Predmetná Inominátna zmluva však zákonom vyžadovanému imanentnému obsahu darovacej zmluvy vôbec nezodpovedá; absentuje v nej skutočná vôľa strán smerujúca k vzniku povinnosti niektorej zo strán bezodplatne previesť vlastníckeho právo k bytu na druhú stranu a tomu zodpovedajúce právo druhej zmluvnej strany požadovať prevedenie vlastníctva k bytu, resp. prejav vôle prijať vlastníctvo k bytu.

51. Vychádzajúc z vyššie posúdeného obsahu Inominátnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu, súd má za to, že Správa katastra nesprávne postupovala, keď vykonala zápis vlastníckeho práva k bytu č. 2 v predmetnom rodinnom dome v prospech žalovaných na základe Inominátnej zmluvy zo dňa 11.03.2008, nakoľko táto nebola právne spôsobilá založiť vlastníckeho právo (bezpodielové spoluvlastníctvo) žalovaných k danému bytu.

52. Súd len pre úplnosť uvádza, že účel sledovaný žalobcami podanou žalobou, ktorý mal podľa názoru žalovanej 2/ spočívať v tom, aby nehnuteľnosť, ktorej sa spor týka, nebola zahrnutá do konania o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných, nijako neoslabuje a ani nemôže spochybníť vlastníckeho právo žalobcov k nadstavbe rodinného domu (bytu č. 2), ktoré nadobudli originárnym spôsobom, a ktoré absolútne vecné právo na základe „dokumentu“ označeného ako „Inominátna zmluva“ nemohli bezodplatne previesť na žalovaných.

53. Súd na základe dostatočne zisteného skutkového stavu sporu, ktorý subsumoval pod právny stav v zmysle vyššie citovaných právnych noriem, dospel k záveru, že žalobcami uplatnený nárok je dôvodný, a preto žalobe vyhovel tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

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

55. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

56. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP na základe princípu pomeru úspechu strán v konaní tak, že procesne úspešným žalobcom priznal proti neúspešným

žalovaným nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje (§ 362 ods. 1 CSP). Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP). Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

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

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.