

Rozsudek Nejvyššího soudu SSR ze dne 28.06.1977, sp. zn. 1 Cz 62/77, ECLI:CZ:NS:1977:1.CZ.62.1977.1

Číslo: 7/1980

Právní věta: V případě rozhodování o společných částech pozemku, ku kterému sa zriadilo právo osobného užívania pre vlastníkov bytov v osobnom vlastníctve /1/, vplýva z ustanovenia § 8 ods. 3 zákona č. 52/1966 Zb. (v znení zákona č. 30/1978 Zb.) o osobnom vlastníctve bytov, že tu neplatí nutnosť súhlasu všetkých spoločných užívateľov pozemku v iných než bežných veciach týkajúcich sa tohto pozemku podľa ustanovenia § 211 ods. 1 O. z.

Soud: Nejvyšší soud SSR

Datum rozhodnutí: 28.06.1977

Spisová značka: 1 Cz 62/77

Číslo rozhodnutí: 7

Číslo sešitu: 2-3

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Byt, Hospodaření s byty, Právo osobního užívání bytu, Rozhodnutí soudu, Vlastnické právo

Předpisy: 52/1966 Sb. § 8 odst. 3 40/1964 Sb. § 211 odst. 1

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Žalobcovia, ktorí majú v osobnom vlastníctve byty v dome čp. 711 v M., sa žalobou domáhali, aby súd zaviazal žalovaných, ktorí majú v osobnom vlastníctve byty v dome čp. 710 v M. na tej istej ulici, odstrániť múrik pred domom čp. 710 v M. a múrik medzi domami čp. 710 a čp. 711 v M., obnoviť pôvodnú cestu, ktorá viedla pred domom čp. 710 a smerovala ku garážam, odstrániť cestu medzi domami čp. 710 a čp. 711 a obnoviť pôvodný múrik od hradskej. Poukázali na to, že žalovaní svojvoľne a bez ich súhlasu začali s úpravou priestorov, ktoré sú vlastníkom bytov v obidvoch domoch spoločné.

Žalovaní navrhli žalobu zamietnuť. Poukazovali na to, že chceli skrásliť a upraviť priestory pred domami čp. 710 a čp. 711 v M.

Okresný súd v Senici rozsudkom uložil žalovaným zrušiť novovybudovanú cestu medzi domami čp. 710 a čp. 711 v M. ako i betónové múriky ohraničujúce túto cestu, zastavať novoutvorený vchod múrikom z tesaného kameňa a obnoviť pôvodný vchod od hlavnej cesty k domu čp. 710 v M. s kamenným základom. V odôvodnení rozhodnutia poukázal na to, že už v konaní, ktoré sa viedlo na Okresnom súde v Senici pod sp. zn. 7 C 277/74, sa žalovaní domáhali úpravy práv a povinností, ktoré vyplývajú zo spoločného užívania parcely č. 1745/3 v M., rozdelením tejto parcely na dve časti; táto žaloba však bola zamietnutá, pričom súd zistil, že žalovaní porušujú dohodu o zriadení práva

osobného užívania pozemku. Na základe výpovedí účastníkov konania považoval súd za preukázané, že žalovaní na domovej schôdzi v obidvoch domoch žiadali, aby sa obyvatelia domu čp. 711 v M. pripojili k nim pri budovaní novej príjazdovej cesty; tí však s navrhovanou komunikačnou úpravou nesúhlasili. Preto súd prvého stupňa dospel k záveru, že zo strany žalovaných došlo k neoprávnenému zásahu do spoločného práva užívať dvor, že stavbu novej cesty vykonali žalovaní bez stavebného povolenia, že sledovali svoj vlastný prospech, a preto je potrebné obnoviť pôvodný stav.

Krajský súd v Bratislave rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil, a to v podstate z rovnakých dôvodov.

Najvyšší súd SSR rozhodol o sťažnosti pre porušovanie zákona, ktorú podal generálny prokurátor SSR, tak, že uvedenými rozsudkami súdov obidvoch stupňov bol porušený zákon.

Z odôvodnenia:

Účastníci majú v osobnom vlastníctve byty v domoch čp. 710 a čp. 711 v M. Dohodou medzi nimi a MestNV v M. zo 6. 11. 1972 sa pre všetkých účastníkov konania zriadilo právo osobného užívania pozemkov o celkovej ploche 40 a 48 m² ako príslušenstva k postaveným štvorbytovým domom a ako záhradiek. Medzi účastníkmi došlo k rozporom, pokiaľ ide o zmeny, ktoré urobili niektorí žalovaní na uvedených pozemkoch.

Občania, ktorí majú byty v osobnom vlastníctve, majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a ako spoluvlastníci na rozhodovaní o spoločných častiach domu a pozemku, najmä o spôsobe ich údržby a opráv. Majú rovnaké hlasovacie právo a rozhoduje väčšina hlasov. Ak však ide o dôležité rozhodnutie, môžu sa prehlasovaní vlastníci bytov obrátiť na súd a navrhnúť zmenu rozhodnutia (§ 8 zákona č. 52/1966 Zb. /2/ o osobnom vlastníctve bytov). Neplatí tu teda zásada jednomyselnosti pri spoločnom užívaní pozemkov podľa ustanovenia § 211 ods. 1 O. z.

Rozhodovanie o úpravách, zmenách, údržbe a užívaní pozemku, ktorý majú vlastníci bytov v osobnom vlastníctve v spoločnom užívaní, má sa diať podľa rozhodnutia všetkých vlastníkov bytov, a to na základe hlasovania, pri ktorom v zásade rozhoduje väčšina; aj prehlasovanej menšine patrí však právo žiadať súd o zmenu väčšinového rozhodnutia v dôležitých otázkach. Prichádzajú teda v týchto otázkach do úvahy ďalšie kritéria, z ktorých treba pristupovať k posudzovaniu prípustnosti a vhodnosti zamýšľaných opatrení týkajúcich sa spoločných častí domu alebo pozemkov, ktoré sú v spoluvlastníctve alebo v spoločnom užívaní vlastníkov bytov v osobnom vlastníctve.

Tie isté kritéria, ktoré platia pre posudzovanie zamýšľaných opatrení, treba použiť aj pri posudzovaní toho, či už urobené opatrenia, prípadne svojvoľné zásahy, treba odstrániť a či majú byť ponechané. Treba teda tieto hľadiská uplatniť aj v tom prípade, ak jedna skupina majiteľov bytov v osobnom vlastníctve urobila opatrenia, s ktorými druhá skupina majiteľov bytov hoci aj dodatočne nesúhlasí.

Je žiadúce, aby si majitelia bytov v osobnom vlastníctve svoje spoločné veci vybavili hlasovaním na zhromaždení. Táto požiadavka však neznamená, že by pri stretnutí zájmov mohli vlastníci bytov dosiahnuť ochranu svojich záujmov iba v tom prípade, ak predtým o veci rozhodovalo ich zhromaždenie a ak na ňom došlo k hlasovaniu. Tak, ako má každý vlastník a spoluvlastník právo na súdnu ochranu proti zásahom do svojho práva, má rovnakú ochranu zabezpečenú aj vlastník bytu v osobnom vlastníctve, a to proti iným osobám tak ako proti ostatným majiteľom bytov, s ktorými ho viaže spoluvlastníctvo ku spoločným častiam domu alebo pozemku.

Nemožno sa teda pri rozhodovaní o nároku, ktorý v prejednávanej veci v žalobe vzniesla jedna skupina majiteľov bytov v osobnom vlastníctve proti druhej skupine majiteľov týchto bytov, uspokojiť iba s hľadiskami, ktorými odôvodnili súdy obidvoch stupňov svoje rozhodnutie, ale treba k veci pristupovať z širších hľadísk.

Súdy obidvoch stupňov dospeli v tejto veci k záveru, že je potrebné zrušiť novú cestu, odstrániť z nej vykonané úpravy a obnoviť starú cestu. Pre tento záver však nezistili náležité skutočný stav veci, hoci ustanovenia § 6 a § 120 ods. 1 O. s. p. im túto povinnosť ukladajú.

Súd prvého stupňa si zadovážil aj spis Okresného súdu v Senici sp. zn. 7 C 277/74. V tomto spise sa nachádza prípis MestNV v M. z 20. 11. 1974 o tom, že podľa stanoviska komisie pre výstavbu okrem iného treba dokončiť úpravu kamenného múru. Toto stanovisko komisia pre výstavbu MestNV zaujala po pojednávaní na mieste samom. MestNV nenariadil zbúrať spomenutý múr, hoci podľa vtedy platného ustanovenia § 8 zákona č. 87/1958 Zb. to stavebný úrad mohol urobiť. Komisia pre výstavbu zaujala ďalej stanovisko, že je potrebné majetkoprávne usporiadať rozdelenie pozemkov podľa geometrického plánu, vypracovať zastavovací plán dvorov a vstupov, nepokračovať s prácami a podľa možností nerozdeľovať dvor plotom.

Žalobcovia v žalobe uviedli, že žalovanými vystavaná cesta je nepoužiteľná, lebo je veľmi strmá a nedá sa ňou dostať ku garážam, ktoré sa nachádzajú za domami. Súdy obidvoch stupňov sa touto skutočnosťou nezaoberali. Bolo treba vykonať odkazovanie dopytom na MsNV v M., a pokiaľ ide o strmosť cesty, aj posudkom znalca z oboru motorizmu, prípadne urobiť aj ohliadku na mieste.

Žalovanými vykonané zásahy sa netýkajú len účastníkov konania, ale ide aj o estetický výzor obce, a preto súdy, keďže ide o vyriešenie otázok stavebno-technických, urbanistických i ekonomických, mali okrem už uvedeného pokračovať v úzkej s) činnosti s národným výborom. Okresný súd vypočul síce svedka Š. D., poslanca MestNV v M., do volebného obvodu ktorého patria domy čp. 710 a čp. 711 v M.; bolo však treba doplniť konanie aj vyjadrením odborníka na posudzovanie uvedených otázok.

Súd prvého stupňa uložil žalovaným vybudovať pôvodný vchod od hlavnej cesty k domu čp. 710 v M., ako i pôvodnú cestu pred týmto domom s kamenným základom. V žalobe sa tvrdí, že žalovaní pôvodnú cestu zrušili a zaviezli ju. Netvrdí sa, že by z nej odstránili kamenný základ a že by ho použili pri budovaní novej cesty. Ak žalovaní neodstránili z cesty kamenný základ (ktorý podľa výpovede svedka Š. D. cesta mala, ale starú cestu iba zasypali, súd im mohol uložiť iba povinnosť odstrániť z tejto cesty materiál, ktorý na cestu naviezli a uviesť ju do pôvodného stavu. Ak pôvodná cesta nemala kamenný základ, nebolo možné zaväzovať žalovaných, by urobili cestu s kamenným základom.

Z uvedeného vyplýva, že obidva súdy svojimi rozsudkami porušili zákon v ustanoveniach § 6, § 120 ods. 1, § 132 a § 153 ods. 1 a odvolací súd aj v ustanovení § 219 O. s. p. v súvislosti s ustanovením § 8 zákona č. 52/1966 Zb.

1) Pozri teraz § 20 ods. 4 zákona č. 52/1966 Zb. v znení zákona č. 30/1978 Zb.

2) teraz v znení zákona č. 30/1978 Zb.