Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 27.04.1967, sp. zn. 4 Cz 33/67, ECLI:CZ:NS:1967:4.CZ.33.1967.1

Číslo: 108/1967

Právní věta: Reálne rozdelenie budov je možné len vtedy, ak vzniknú na základe stavebných úprav vykonaných podla predpisov o stavebnom konaní samostatné budovy. Pod pojem

Soud: Nejvyšší soud ČSSR

Datum rozhodnutí: 27.04.1967

Spisová značka: 4 Cz 33/67

Číslo rozhodnutí: 108

Číslo sešitu: 10

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla: Byt, Hospodaření s byty

Předpisy: 40/1964 Sb. § 172
§ 174
§ 493

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 108/1967 sb. rozh.

Reálne rozdelenie budov je možné len vtedy, ak vzniknú na základe stavebných úprav vykonaných podľa predpisov o stavebnom konaní samostatné budovy.

Pod pojem „právo užívania bytu“ v zmysle § 172 o. z. patrí len právo osobného užívania bytu upravené v tretej časti o. z., teda právo, ktoré vzniká dohodou o odovzdaní a prevzatí bytu, zjednanou socialistickou organizáciou a občanom, poprípade právo, ktoré vzniká na základe dohody o odovzdaní a prevzatí bytu v domoch, ktoré sú v súkromnom vlastníctve (§ 493 ods. 1 o. z.) a v rodinných domkoch (§ 390 ods. 2 o. z.).

Okoľnosť, že určité miestnosti tvoria stavebne jednu bytovú jednotku, ešte neznamená, že užívatelia ich jednotlivých častí sú automaticky spoločnými užívateľmi celého bytu v zmysle § 172 o. z.

(Rozhodnutie Najvyššieho súdu z 27. apríla 1967, 4 Cz 33/67.)

Navrhovateľka ako spoluvlastníčka obytného domu v P. sa obrátila na Okresný súd v Prešove s návrhom na úpravu užívania spoločného bytu podľa § 174 o. z., ktorého jednu časť pozostávajúcu z miestností označených na č. 1 a 4 plánku užíva sama ako spoluvlastníčka domu a druhú časť

pozostávajúcu z miestností označených č. 3 a 4 a vedľajších miestností užíva odporca ako užívateľ bytu. Navrhla, aby súd rozhodol, že sama bude užívať výlučne miestnosti označené na plánku pod č. 1 a 2 a spoločne s odporcom predsieň a WC označené pod č. 10 a 11, a že ostatné miestnosti označené v plánku pod č. 3 – 9 bude výlučne užívať odporca. Svoj návrh odôvodnila tak, že doterajšie užívanie je upravené tak, že odporca musí prechádzať do miestností ním obývaných cez miestnosť č. 1 užívanú navrhovateľkou. V dôsledku toho dochádza medzi účastníkmi k hádkam a nedorozumeniam.

Odporca navrhol zamietnutie návrhu s odôvodnením, že nejde o byt v spoločnom užívaní, preto, že miestnosti ním obývané užíva na základe nájomnej zmluvy z r. 1946 a rozhodnutia národného výboru, kdežto navrhovateľka na základe svojho spoluvlastníckeho práva.

Okresný súd v Prešove návrh zamietol s odôvodnením, že rozhodnutie podľa § 174 o. z. predpokladá existenciu práva spoločného užívania bytu podľa § 172 a nasl. o. z., ktoré však účastníkom nevzniklo a vzniknúť nemohlo, ak jeden z nich byt užíva na základe práva osobného užívania bytu a druhý na základe svojho spoluvlastníckeho práva.

Krajský súd v Košiciach rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vrátil vec súdu prvého stupňa. Uložil súdu prvého stupňa konanie doplniť, najmä presným zistením obsahu navrhovateľkou tvrdenej dohody o reálnom rozdelení domu medzi spoluvlastníkov a zistením, či miestnosti užívané navrhovateľkou a odporcom tvoria skutočne jednu bytovú jednotku. Vyslovil právny názor, že je možné ust. § 174 o. z. na súdený prípad použiť, ak sa zistí, že ide o jednu bytovú jednotku, a že navrhovateľka užíva spoločný byt vo väčšom rozsahu, než koľko činí jej spoluvlastnícky podiel, podľa ktorého bolo reálne rozdelenie vykonané.

Na to Okresný súd v Prešove riadiac sa právnym názorom odvolacieho súdu, vyhovel žalobe a rozhodol, že navrhovateľka bude výlučne užívať miestnosť č. 1 a č. 2 a odporca miestnosti č. 3 až 9, vyznačené na plánku, ďalej, že účastníci budú spoločne užívať predsieň č. 11 a WC č. 10. Zároveň účastníkom uložil vyprázdniť nimi dosiaľ užívané miestnosti a presťahovať sa do uvedených miestností do 15 dní od právoplatnosti. Odvolaniu odporcu Krajský súd v Košiciach nevyhovel a rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil.

Najvyšší súd rozhodol o sťažnosti pre porušenie zákona podanej generálnym prokurátorom, že týmito rozhodnutiami bol porušený zákon a tieto rozhodnutia zrušil.

Z odôvodnenia:

V prvom rozhodnutí vyslovil súd druhého stupňa právny názor, že v danom prípade by išlo o spoločné užívanie bytu podľa § 172 a nasl. o. z., ak by sa zistilo, že byt tvorí samostatnú bytovú jednotku, že si spoluvlastníci reálne rozdelili obytný dom, v ktorom sa byt nachádza, a že navrhovateľka po uzavretí dohody o reálnom rozdelení užíva spoločne s odporcom časť spoločného bytu vo väčšou rozsahu, než je jej podiel vyplývajúci z dohody o rozdelení domu. Súd druhého stupňa sa teda v podstate postavil na stanovisko, že spoluvlastníci si môžu púhou dohodou reálne rozdeliť dom tak, že na základe takejto dohody sa každý zo spoluvlastníkov stane vlastníkom len určitej reálnej časti domu (v tomto prípade si spoluvlastníci dom rozdelili podľa jednotlivých poschodí a ich častí), a ak užíva miestnosti vo väčšom rozsahu, než koľko činí jeho reálna časť, neužíva miestnosti tú časť presahujúcu na základe svojho spoluvlastníckeho práva, ale na základe vlastníckeho práva toho vlastníka, do ktorého reálnej časti uvedené miestnosti spadajú. Z toho potom dôvodil možnosť práva spoločného užívania bytu podľa § 172 a nasl. o. z.

Tieto svoje právne závery potom súd druhého stupňa aplikoval na daný spor po zistení, že miestnosti užívané obomi účastníkmi tvoria stavebne samostatnú bytovú jednotku a že navrhovateľka užíva

miestnosť č. 4, ktorá podľa dohody o reálnom rozdelení spoluvlastníctva náleží druhej spoluvlastníčke.

Uvedený právny názor, ktorým sa riadil i súd prvého stupňa, je nesprávny.

Súd druhého stupňa vôbec nevzal do úvahy, že si spoluvlastníci nemohli reálne rozdeliť dom podľa poschodí, event. podľa ich jednotlivých častí tak, aby sa každý z nich stal vlastníkom reálnej časti domu. Takéto rozdelenie budov náš právny poriadok nepripúšťa. Reálne rozdelenie budov je možné len vtedy, ak vzniknú na základe stavebných úprav vykonaných podľa predpisov o stavebnom konaní samostatné budovy. V tomto prípade tomu tak nebolo a preto akákoľvek dohoda účastníkov o reálnom rozdelení domu je právne neúčinná.

Navrhovateľka sa preto nemohla stať na základe uvedenej dohody výlučnou vlastníčkou reálne vymedzenej časti domu. Z toho dôvodu zostala i po jej uzavretí spoluvlastníčkou celého domu so všetkými právami a povinnosťami zo spoluvlastníctva vyplývajúcimi. To znamená, že sa vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom nestala a nemohla stať užívateľkou sporného bytu v zmysle tretej časti o. z., a že byt i po uzavretí dohody o rozdelení domu užíva len na základe svojho spoluvlastníckeho práva. Na veci by sa nič nezmenilo ani v tom prípade, keby sa dohoda uzavretá medzi spoluvlastníkmi vzťahovala len na rozdelenie užívania jednotlivých miestností v dome. Právo navrhovateľky užívať vymedzenú časť domu by i v tomto prípade vyplývalo z jej spoluvlastníckeho práva a nemohlo by byť vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom považované za právo obdobné právu osobného užívania bytu, nehľadiac k tomu, že právo užívať byt v dome, ktorý nie je rodinným domkom podľa § 128 o. z., nemožno založiť len dohodou medzi spoluvlastníkmi bez rozhodnutia národného výboru, ako orgánu hospodáriaceho s bytmi (rozhodnutie o pridelení bytu a pod., § 154 ods. 1 o. z.).

Podľa § 172 o. z. môže právo užívania bytu patriť viacerým občanom spoločne. Po pojem „právo užívania bytu“ patrí len právo osobného užívania bytu upravené v tretej časti o. z., teda právo, ktoré vzniká dohodou o odovzdaní a prevzatí bytu, zjednanou socialistickou organizáciou a občanom, poprípade právo, ktoré vzniká na základe dohody o odovzdání a prevzatí bytu v domoch, ktoré sú v súkromom vlastníctve (§ 493 ods. 1 o. z.) a v rodinných domkoch (§ 390 ods. 2 o. z .).

Z toho teda vyplýva, že použitie § 174 o. z. prichádza do úvahy len pri riešení nezhôd o právach a povinnostiach, vyplývajúcich zo spoločného užívania bytu medzi občanmi, ktorým patrí spoločne buď právo osobného užívania bytu podľa tretej časti o. z., alebo právo užívania bytu podľa § 493 ods. 1 a § 390 ods. 2 o. z.

Mýlil sa preto súd druhého stupňa, keď vyslovil právny názor, že podľa § 174 o. z. by bolo možné riešiť i nezhody medzi navrhovateľkou ako spoluvlastníčkou domu a medzi odporcom ako užívateľom bytu a keď vychádzajúc z tohoto právneho názoru rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil.

Súd druhého stupňa však ponechal bez povšimnutia i ďalšie okolnosti, ktoré by mohli slúžiť ako podklad pre záver, že nejde o spoločné užívanie bytu podľa § 172 o. z.

Neprihliadol predovšetkým na tvrdenie odporcu, že sporný byt bol rozhodnutím MsNV v P. pridelený výlučne jemu a že navrhovateľka užíva miestnosti č. 1 a 4 bez rozhodnutia národného výboru, ani na to, že okolnosť, že určité miestnosti tvoria stavebne jednu bytovú jednotku, ešte neznamená, že užívatelia ich jednotlivých častí sú automaticky spoločnými užívateľmi celého bytu podľa § 172 o. z.

Ak by sa zistilo že navrhovateľka skutočne užíva uvedené miestnosti protiprávne, potom táto okolnosť sama o sebe by stačila k záveru, že o právo spoločného užívania bytu ísť nemôže. To isté platí i pre prípad, že miestnosti užívané odporcom mu národný výbor pridelil do výlučneho užívania.

Napadnutými rozhodnutiami bol teda porušený zákon v ustanoveniach § 172, § 174 o. z. v súvislosti s § 493 o. z. a v ustanovení § 6 a § 120 o. s. p.