

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 2S/105/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1014200749  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 10. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Viliam Pohančenič  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1014200749.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Viliama Pohančeniča a členov senátu JUDr. Vlastimila Pavlikovského a JUDr. Mariána Trenčana, v právnej veci žalobcov: 1/ K.. Q. D., J. 2, D., 2/ N. D., J. 2, D., obaja zastúpení: JUDr. Iveta Balalová, advokátka, Ružová dolina 10, Bratislava, proti žalovanému: Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Lamačská cesta 8, Bratislava, za účasti: D.A.W., s.r.o., IČO: 35 884 100, Mišíkova 38, Bratislava, zastúpený: SOUKENÍK - ŠTRPKA, s.r.o., advokátska kancelária, Šoltésovej 14, Bratislava, v mene ktorej koná JUDr. David Soukeník, advokát a konateľ, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. V. zo dňa 21.03.2014, takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave žalobu **z a m i e t a**.

Účastníkom sa právo na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

### o d ô v o d n e n i e :

I.  
Konanie na správnom orgáne

Dňa 30.11.2011 podal stavebník: D.A.W., s.r.o., IČO: 35 884 100, Mišíkova 38, Bratislava (ďalej aj len „pribratý účastník“ alebo „stavebník“) na príslušný stavebný úrad, Mestskú časť Bratislava - Staré Mesto, žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Nadstavba a vstavba bytového domu - J. 2, Bratislava“, nehnuteľnosť súpisné číslo XX, na pozemku parc. č. XXX v katastrálnom území Staré Mesto, súčasťou ktorej bola projektová dokumentácia a doklady potrebné na vydanie stavebného povolenia.

Mestská časť Bratislava - Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad oznámila dňa 23.03.2012 začatie stavebného konania a nariadila miestne zisťovanie na deň 20.04.2012.

Vzhľadom na to, že žalobcovia vzniesli v konaní námietky, ktoré doložili potvrdením Okresného súdu Bratislava I, na ktorom podali dňa 16.03.2010 žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu - Zmluvy o vstavbe a nadstavbe bytov, uzatvorenej dňa 15.06.2009 medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov Kúpeľná 2, Bratislava a stavebníkom, vedenú pod sp. zn. 26C/49/2010, stavebný úrad ich predvolal na ústne pojednávanie na deň 29.05.2012. Žalobcovia sa na pojednávanie nedostavili a neospravedlnili svoju neúčasť.

Mestská časť Bratislava - Staré Mesto rozhodnutím č. XXXX/XXXXX/XXXX/STA/Vas/L-XX zo dňa 01.06.2012 prerušila stavebné konanie do doby vyriešenia predbežnej otázky - rozhodnutia Okresného súdu Bratislava I vo veci vedenej pod sp. zn. 26C/49/2010. Proti tomuto rozhodnutiu podali žalobcovia podnet na preskúmanie mimo odvolacieho konania.

Bývalý Krajský stavebný úrad preskúmal právoplatné rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. XXXX/XXXXX/XXXX/STA/Vas/L-XX zo dňa 01.06.2012 a rozhodnutím č. A/XXXX/XXXX/HLO zo dňa 22.11.2012 ho zrušil.

Proti rozhodnutiu bývalého Krajského stavebného úradu č. A/XXXX/XXXX/HLO zo dňa 22.11.2012 podali žalobcovia odvolanie, o ktorom rozhodlo Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja rozhodnutím č. XXXXX/XXXX/BXXX-SV/z.XXXXX/Hia zo dňa 05.03.2013 tak, že odvolanie zamietlo a odvolaním napadnuté rozhodnutie potvrdilo.

Mestská časť Bratislava - Staré Mesto oznámením č. XXX/XXXXX/XXXX/STA/Vas zo dňa 22.05.2013 oznámila účastníkom konania a dotknutým orgánom pokračovanie stavebného konania a nové skutočnosti spočívajúce v doplnení spisového materiálu o opravu zrejmej chyby v statickom posúdení, stanovisko TÜV SÜD Slovakia s.r.o. a vyjadrenie Slovak Telekom, a.s.. Žalobcovia vzniesli v konaní námietky, ktoré stavebný úrad zamietol.

Mestská časť Bratislava - Staré Mesto rozhodnutím č. XXX/XXXXX/XXXX/STA/Vas/G-XX zo dňa 30.07.2013 (ďalej aj len „prvostupňové rozhodnutie“) povolila stavebníkovi zmenu dokončenej stavby: „Nadstavba a vstavba bytového domu - Kúpeľná 2, Bratislava“, nehnuteľnosť súpisné číslo XX, na pozemku parc. č. XXX v katastrálnom území Staré Mesto.

Proti prvostupňovému rozhodnutiu podali žalobcovia odvolanie, o ktorom rozhodol žalovaný rozhodnutím č. OU-BA-V zo dňa 21.03.2014 (ďalej aj len „napadnuté rozhodnutie“) tak, že odvolanie zamietol a prvostupňové rozhodnutie potvrdil.

II.

Žaloba

Včas podanou žalobou sa žalobcovia domáhali preskúmania zákonnosti postupu a napadnutého rozhodnutia, ktoré žiadali zrušiť a vec vrátiť žalovanému na ďalšie konanie.

Uviedli, že ako bezpodieloví spoluvlastníci bytu č. 9 na 2. poschodí a prislúchajúceho podielu na vlastníctve spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva v bytovom dome na Kúpeľnej ulici č. 2 v Bratislave, ako aj podielu na pozemku č. XXX o výmere XXX m<sup>2</sup>, v katastrálnom území Staré Mesto, vzniesli proti predmetnej stavbe námietky a nedali súhlas s uzatvorením zmluvy, ktorá by stavebníkovi zakladala právo stavby. Stavebný úrad vydal stavebníkovi územné rozhodnutie bez preukázania vlastníckeho alebo iného práva k nehnuteľnosti.

Žalobcovia namietali, že žalovaný pri odôvodnení napadnutého rozhodnutia vychádzal z výsledkov hlasovania na schôdzi vlastníkov zo dňa 15.06.2009, ktorá podľa nich neprebehla v súlade s § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon č. 182/1993 Z. z.“). Na schôdzi sa zúčastnilo 21 vlastníkov z 30, teda neboli prítomní všetci vlastníci. Ďalej namietali miesto uskutočnenia schôdze, ktorá sa konala v reštaurácii s voľným predajom alkoholických nápojov, čo žalobcovia považovali za jeden z prostriedkov manipulovania správania hlasujúcich vlastníkov. Prezenčná listina zo schôdze nespĺňa obligatórne náležitosti, nie je v nej uvedené, akej veci sa týka a nepredstavuje prezenciu prítomných osôb.

Žalobcovia mali za to, že nie je možné hlasovať o odňatí majetku inému spoluvlastníkovi a tiež, že súhlas vlastníka s umiestnením stavby na jeho pozemku udelený stavebníkovi, ktorý k pozemku a existujúcej stavbe nemá vlastnícke ani iné právo, nie je v zmysle stavebného zákona deliteľný. Vzhľadom na to, že stavebníka ani jeho zástupcov nespĺnomocnili na nakladanie so svojím majetkom a neuzatvorili s ním žiadnu zmluvu, ktorá by ho oprávňovala obmedziť rozsah ich podielu, považovali zmluvu o vstavbe a nadstavbe za nezákonnú.

Ďalej poukázali na to, že každý spoluvlastník v dome vlastní v závislosti od veľkosti podlahovej plochy bytu rozdielnu výšku podielu na spoločnom vlastníctve. Spoluvlastníci, ktorí nepodpísali zmluvu, majú väčší podiel na spoločnom vlastníctve ako väčšina tých, ktorí ju podpísali. Žalobcovia a niektorí spoluvlastníci nie sú v zmluve uvedení ako zmluvné strany, ale sú tam uvedení ako spoluvlastníci,

ktorým sa má zmenšiť spoluvlastnícky podiel na vlastníctve spoločných častí, zariadení, príslušenstva domu a pozemku. Vzhľadom na absenciu sankčných opatrení v zmluve majú žalobcovia podozrenie, že stavebník môže svoju právomoc vyplývajúcu zo zmluvy zneužiť vo svoj prospech.

Zmluva o vstavbe a nadstavbe, ktorej zmluvnou stranou sú len dve tretiny vlastníkov, nemá koncepciu v zákonných ustanoveniach upravujúcich prevod vlastníckeho práva, nakoľko rozhodnutie väčšiny nepredstavuje spôsob nadobudnutia a straty vlastníckeho práva a nejde ani o nútené obmedzenie vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy SR. Z ustanovenia § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. nevyplýva, že by na platnosť zmluvy stačilo jej uzavretie väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale vyžaduje sa ich jednomyselný súhlas. Týmto spôsobom budú žalobcom nezákonne odňaté časti na pozemku a spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu v lukratívnej časti Starého Mesta, čo sa dotkne aj fondu prevádzky, údržby a opráv, do ktorého prispievajú. Žalobcovia vyjadrili obavu o zneužitie fondu opráv, ktorý sa zámerne nečerpá na opravu domu. Nesúhlasili so zmenšením podielu na pozemku pod bytovým domom, ktorý nadobudli zvlášť. Taktiež nesúhlasili s tvrdením žalovaného, že realizáciou výťahu v dome, úpravou fasády a opravou poškodených prvkov sa stavba môže považovať za zhodnotenú, pretože išlo o protiprávne konanie stavebníka, ktorý dal podpísať vlastníkom bytov a nebytových priestorov zmluvu, ktorá je neplatná a v rozpore s dobrými mravmi.

Žalobcovia podali dňa 16.03.2010 na Okresný súd Bratislava I návrh na určenie neplatnosti predmetnej zmluvy, pričom prvostupňový súd návrhu nevyhovel. Vzhľadom na to, že žalobcovia podali odvolanie, zastávali názor, že stavebný úrad by mal návrh na povolenie stavby zamietnuť alebo prerušiť konanie do právoplatného skončenia súdneho konania. Ďalej uviedli, že sa nepovažujú za prehlasovaných vlastníkov, nakoľko sa nezúčastnili schôdze a nehlasovali. Správcovskej spoločnosti Progres, s.r.o., Tomášikova 10/A, Bratislava doručili dňa 10.06.2009 výzvu na zrušenie uvedenej schôdze.

Žalobcovia mali za to, že § 46 ods. 5, 6 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „katastrálny zákon“), na ktorý poukázal žalovaný, nevyklučuje platnosť § 42 katastrálneho zákona a rieši iba spôsob evidencie rozostavanej stavby. Na základe neúplnej zmluvy bez označenia všetkých účastníkov práv k nehnuteľnosti, bez uvedenia ich osobných údajov a úradne overených podpisov nemožno vykonať zápis ani formou záznamu či vkladu do katastra nehnuteľností.

Prvostupňový správny orgán mal zastaviť konanie okrem iného z dôvodu prebiehajúceho konania na Okresnom súde Bratislava I vo veci určenia neplatnosti zmluvy o vstavbe a nadstavbe a konania o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia bývalého Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A/XXXX/XXXX/JAN zo dňa 09.09.2011. Žalobcovia na záver uviedli, že prvostupňovým rozhodnutím bola povolená stavba pribatému účastníkovi, ktorý nie je vlastníkom v dome, nebýva v ňom a preukazuje svoj údajný iný vzťah k nehnuteľnosti neplatnou zmluvou. Uvedeným spôsobom dôjde k zabratiu majetku štátom bez právneho dôvodu v prospech podnikateľského subjektu.

### III.

#### Vyjadrenie žalovaného

Žalovaný vo vyjadrení k žalobe navrhol túto zamietnuť. K žalobným dôvodom, ktoré boli uplatnené aj v odvolacom konaní, uviedol, že zmluva o vstavbe a nadstavbe obsahuje podpisy 21 vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo zodpovedá podpisom za 14 bytov, resp. nebytových priestorov. Katastrálny zákon ani zákon č. 182/1993 Z. z. neustanovuje, že zmluvu musí podpísať 100 % vlastníkov bytov. Podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. je zmluva platná, keď ju podpíše dvojtretinová väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, k čomu došlo.

Hlasovanie vlastníkov bytov o vstavbe alebo nadstavbe je základným predpokladom na zistenie okruhu účastníkov zmluvy o vstavbe a nadstavbe na strane vlastníkov bytov. Zámerom zákonodarcu bola ochrana oprávnených záujmov kvalifikovanej väčšiny pred neopodstatnenými zásahmi jednotlivcov. Vstavbu a nadstavbu bytov alebo nebytových priestorov je možné zrealizovať aj v prípade, že zmluvu nepodpíšu všetci vlastníci za podmienky, že ju odsúhlasí dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome, pričom takéto rozhodnutie je záväzné pre všetkých vlastníkov.

Z výkladu § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. podľa názoru žalovaného vyplýva, že zákonodarca dal hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov do nerozlučnej spojitosti s následkami zmluvy o vstavbe a nadstavbe, medzi ktoré patrí aj zmenšenie spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Ak sa dosiahne dvojtretinová väčšina, dôjde k zmenšeniu spoluvlastníckych podielov na základe zmluvy o vstavbe a nadstavbe, ktorú podľa výsledkov uzavrie len dvojtretinová väčšina vlastníkov.

Výklad § 22 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého zmluvu o vstavbe alebo nadstavbe uzatvárajú na strane vlastníkov bytov a nebytových priestorov len tí, ktorí v rámci zákonom stanovenej väčšiny vyjadrili súhlas na schôdzi vlastníkov, podporuje aj § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. zakotvujúci možnosť prehlasovaného vlastníka obrátiť sa v rámci 15 dňovej prekluzívnej lehoty od hlasovania na súd. Toto ustanovenie by bolo v prípade, že by sa mal vyžadovať súhlas všetkých vlastníkov so zmluvou o vstavbe a nadstavbe, obsolentné. Ustanovenie § 22 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. je potrebné vykladať v súvislosti s § 14 ods. 3, 4 zákona č. 182/1993 Z. z..

Žalovaný na záver poukázal na odôvodnenie napadnutého rozhodnutia, v ktorom je uvedené, že bolo vydané v súlade so zákonom, na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci a správneho právneho posúdenia veci.

#### IV.

##### Vyjadrenie pribratého účastníka

Pribratý účastník vo vyjadrení k žalobe uviedol, že schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov bola zvolaná a konala sa v súlade so zákonom a je platná, rovnako ako zmluva o vstavbe a nadstavbe, ktorú uzavrel s vlastníkami. Nesúhlasil s tvrdením žalobcov, že stavebné konanie bolo začaté v rozpore s § 58 stavebného poriadku a § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, nakoľko na vydanie stavebného povolenia je potrebné preukázať súhlas vlastníka pozemku, ak navrhovateľ nemá k nemu vlastnícke právo. Súhlas so vstavbou prejavili vlastníci zmluvou o vstavbe a nadstavbe a táto zmluva tvorí podklad na vydanie stavebného povolenia.

Zmluva o vstavbe a nadstavbe spĺňa všetky zákonmi predpísané náležitosti, je uzatvorená v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. a katastrálnym zákonom. Obsahuje podpisy 21 vlastníkov a na jej schválenie postačuje dvojtretinový súhlas vlastníkov, k čomu v tomto prípade došlo. Vo vstavbou nesúhlasili len zástupcovia dvoch bytových priestorov z celkového počtu 19 bytov a nebytových priestorov, ktorými sú žalobcovia. Podľa názoru pribratého účastníka je hlasovanie vlastníkov o vstavbe a nadstavbe v súlade s § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. základným predpokladom na zistenie okruhu účastníkov zmluvy o vstavbe a nadstavbe. Ak by zmluvu o vstavbe a nadstavbe museli podpísať všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, dvojtretinové rozhodnutie vlastníkov by nemalo význam.

Pribratý účastník citoval nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 110/2011 zo dňa 03.07.2013, v zmysle ktorého ak by zákon č. 182/1993 Z. z. vyžadoval, aby sa v určitých veciach mohli prijímať rozhodnutia len jednomyseľne, mohlo by to viesť k ohrozeniu vlastníckeho práva tých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, v záujme ktorých by bolo prijatie určitého rozhodnutia, ktoré by iný vlastník zablokoval. Z nálezu vyplýva, že vstavbu a nadstavbu musí odsúhlasiť dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom takéto rozhodnutie je záväzné pre všetkých vlastníkov. Ďalej poukázal na výklad § 14 ods. 3, § 22 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. a na to, že zmluva o vstavbe a nadstavbe je platne uzavretá, ak ju na strane vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzavrie v zmysle platného hlasovania na schôdzi vlastníkov aspoň ich dvojtretinová väčšina. Takýto výklad si v praxi osvojili aj správy katastra.

Hlasovaním na schôdzi vlastníkov došlo k hospodáreniu so spoločnou vecou a rozhodnutie o naložení so spoločnou vecou bolo vyjadrené v súlade s právnymi predpismi. Pribratý účastník tiež zdôraznil, že za schválenie vstavby a nadstavby hlasovali všetci prítomní vlastníci, čo predstavuje k pomeru ku všetkým vlastníkom bytov 73 percentnú, teda viac ako dvojtretinovú väčšinu. Ak chce niektorý z vlastníkov spochybňovať platnosť schôdze, zápisnice zo schôdze, prezenčnej listiny alebo úkonov uskutočnených na schôdzi, môže tak urobiť do 15 dní od oznámenia výsledku schôdze, inak mu toto právo zanikne.

Podľa názoru pribratého účastníka sa spoluvlastník, ktorý nesúhlasí s hospodárením so spoločnou vecou, ktoré určilo rozhodnutie spoluvlastníkov väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov, nemôže úspešne domáhať, aby sa s ňou naložilo inak, ako rozhodla väčšina.

K zmenšeniu spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu dochádza na základe zákona. Obmedzenie vlastníckeho práva pripúšťa aj Ústava SR a to zákonom alebo na základe zákona. V danej veci umožňuje obmedzenie vlastníckeho práva zákon č. 182/1993 Z. z.. K tvrdeniu žalobcov, že vlastníci bytov, ktorí majú na nich zriadené záložné právo, nemali na hlasovanie priložený súhlas záložného veriteľa, označil pribratý účastník za bezpredmetné. Občiansky zákonník nepožaduje od záložcu súhlas záložného veriteľa na nakladanie so zálohom, ale záložca je povinný správať sa tak, aby sa jeho hodnota nezmenšovala. Vykonaním vstavby a nadstavby a rekonštrukciou bytového domu sa hodnota zálohu zvýši.

Pribratý účastník tiež poukázal na iný právny názor, v zmysle ktorého žalobcovia v dôsledku neprítomnosti na schôdzi nie sú aktívne legitimovaní na podanie akéhokoľvek opravného prostriedku, ktorým by sa na súde mohli domáhať neplatnosti rozhodnutia prijatého na schôdzi.

V.

Vyjadrenie žalobcov k vyjadreniu žalovaného

Žalobcovia uviedli, že námietky v správnom konaní podali vlastníci dvoch bytov, avšak nesúhlas na zmluve o vstavbe a nadstavbe prejavilo spolu päť bytov a nebytových priestorov. Vyjadrenia žalovaného týkajúce sa platnosti uzatvorenej zmluvy označili za diktát neprislúchajúci nezávislému orgánu štátnej správy.

Ďalej citovali § 38, § 58 ods. 2, § 60 ods. 2 písm. b), § 137 ods. 1, § 139 ods. 1 písm. c) stavebného zákona a § 30 ods. 1 písm. g) správneho poriadku. Opätovne namietali, že pribratý účastník nepredložil doklad preukazujúci jeho vlastnícky alebo iný vzťah k nehnuteľnosti a tiež, že členenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nepripúšťa ani stavebný zákon, ani katastrálny zákon, ani zákon č. 182/1993 Z. z., pretože vychádzajú z princípu rovnosti účastníkov. Mestská časť Bratislava - Staré Mesto konala v rozpore so zákonom aj z hľadiska nerešpektovania žalobcami predloženými dôkazmi, ktorí vo svojich námietkach podali dôkaz o súdnych konaniach sp. zn. 26C/49/2010 a sp. zn. 1S/213/2011. Správne orgány podľa názoru žalobcov prevzali kompetenciu súdu rozhodnúť o platnosti zmluvy a zákonnosti rozhodnutia správneho orgánu a správne konanie neprerušili ani nezastavili.

Z vyjadrenia žalovaného je zrejmé, že sa nezaoberal námietkami žalobcov týkajúcimi sa stavu komínových telies, na ktorých boli vykonané zásahy ani nezrovnalosťami v statickom posudku. Zároveň namietali nedostatočnú úroveň vedenia ústnych pojednávaní zo strany prvostupňového správneho orgánu.

VI.

Vyjadrenie žalobcov k vyjadreniu pribratého účastníka

Žalobcovia zotrvali na právnom názore vyjadrenom v žalobe, že dochádza k zabratiu ich majetku štátom bez právneho dôvodu v prospech podnikateľského subjektu. Opätovne pripomenuli, že niektorí vlastníci nemali súhlas záložného veriteľa, taktiež že schôdza vlastníkov bytov sa nekonala obvyklým spôsobom, boli na nej prítomné osoby, ktoré nie sú vlastníkami a nemali plnú moc na ich zastupovanie. Spoluvlastnícke podiely nie sú uvedené v zmluve a pribratý účastník má podľa žalobcov úmysel ich vyčíslenie dopísať do 27 podpísaných rovnopisov zmluvy ručne. Prvostupňový správny orgán nemal takúto zmluvu prijať ako doklad o vlastníckom práve alebo inom vzťahu k pozemku. Žalobcovia tiež poukázali na absurdnú skutočnosť, ktorou je bezplatné užívanie pivničných priestorov ku dňu podpisu zmluvy. Taktiež zopakovali, že pribratý účastník nemá tzv. iné právo k pozemku.

Podľa vedomostí žalobcov nebola zmluva do dnešného dňa podaná na zápis do katastra nehnuteľností, a preto dňom 15.06.2012 v súlade s § 47 ods. 1 až 3 Občianskeho zákonníka účastníci od nej odstúpili a je nulitným právnym aktom. K výkladu § 22 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. uviedli, že toto ustanovenie nehovorí o tom, že zmluvu o vstavbe a nadstavbe so stavebníkom uzatvára iba časť vlastníkov v dome, ale hovorí, že ak majú vstavbou alebo nadstavbou vzniknúť nové byty alebo nebytové priestory, zmluvu so stavebníkom uzatvára vlastníci domu alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Keďže

stavebník sa má stať novým vlastníkom novovzniknutých bytov alebo nebytových priestorov, musia s tým súhlasiť všetci vlastníci.

Na základe princípu rovnosti práv účastníkov k spoločnej nehnuteľnosti musí každý vlastník prejavíť svoju vôľu previesť vlastníctvo časti spoluvlastníckeho podielu na zmluve, ak má byť platnou listinou. Rozhodnutie väčšiny nemôže nahradiť absenciu tohto prejavu vôle. Zákon neopravňuje „väčšinu“, aby siahla na majetok spoluvlastníka. Nikto nemôže byť viazaný plnením zmluvy o prevode, ktorou je v tomto prípade zmluva o vstavbe a nadstavbe, bez jeho súhlasu aj vzhľadom na nevýhodné podmienky plnenia zmluvy s následkom závažnej ujmy na jeho právach.

Žalobcovia tiež citovali odlišné stanovisko niektorých sudcov Ústavného súdu SR k nálezu sp. zn. PL. ÚS 110/2011. Stotožnili sa s názorom sudcu K. T., podľa ktorého „... zmluvu o vstavbe a nadstavbe domu musia uzavrieť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, ak sa má v súlade s čl. 20 ods. 1 ústavy meniť ich spoluvlastnícky podiel“ ako aj s názorom, že Ústavný súd SR postupoval „rýdzo formalisticky“ a tiež, že výkon žiadneho práva, ani práva väčšiny nemôže byť „plášťom zakrývajúcim“ odňatie vlastníckeho práva. Vzhľadom na individuálnu povahu veci nie je dôvodné prihliadať na nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 110/2011, na ktorý poukázal pribratý účastník.

VII.

Právne posúdenie

Krajský súd v Bratislave preskúmal napadnuté rozhodnutie v rámci žalobných dôvodov (§ 249 ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že tak napadnuté ako aj prvostupňové rozhodnutie a postup správnych orgánov sú v súlade so zákonom a preto žalobu podľa § 250j ods. 1 O.s.p. zamietol.

Podľa § 244 ods. 1 O.s.p., v správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov verejnej správy. Pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia súd skúma, či žalobou napadnuté rozhodnutie je v súlade s právnym poriadkom SR, t.j. najmä s hmotnými a procesnými administratívnymi predpismi. V intenciách § 244 ods. 1 O.s.p. súd preskúma aj zákonnosť postupu správneho orgánu.

Je nepochybné, že správne súdnictvo je neoddeliteľným atribútom právneho štátu, ktorým Slovenská republika je. Správnym súdnictvom sa zabezpečuje realizácia ústavného princípu domáhať sa súdnej ochrany práv fyzických a právnických osôb na nezávislom a nestrannom súde. Podľa druhej hlavy piatej časti O.s.p. sú predmetom správneho súdnictva právoplatné rozhodnutia správnych orgánov, ktorými sa zasiahlo do subjektívnych práv fyzických alebo právnických osôb. Podstatou správneho súdnictva je ochrana práv občanov a právnických osôb, o ktorých sa rozhodovalo v správnom konaní; ide o právny inštitút, ktorý umožňuje, aby sa každá osoba, ktorá sa cíti byť rozhodnutím či postupom orgánu verejnej správy poškodená, dovolala súdu ako nezávislého orgánu a vyvolala tak konanie, v ktorom správny orgán už nebude mať autoritatívne postavenie ale bude účastníkom konania s rovnakými právami ako ten, o koho práva v konaní ide.

Podľa § 46 správneho poriadku, rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Aj v tomto prípade je potrebné zopakovať, že podľa čl. 1 ods. 1 prvá veta Ústavy SR je Slovenská republika zvrchovaný, demokratický a právny štát. Základom interpretácie a aplikácie čl. 1 ods. 1 je zabezpečenie materiálneho a nie formálneho právneho štátu. Ústavný súd SR princíp materiálneho právneho štátu vyjadril v právnom názore: "V právnom štáte, v ktorom sú ako neoddeliteľné súčasť okrem iných stelesnené princípy, ako sú právna istota a spravodlivosť (princípy materiálneho právneho štátu), čo možno spoľahlivo vyvodíť z čl. 1 ústavy, sa osobitný dôraz kladie na ochranu tých práv, ktoré sú predmetom jeho úpravy. Povinnosťou všetkých štátnych orgánov je zabezpečiť reálnu možnosť ich uplatnenia tými subjektmi, ktorým boli priznané" (I. ÚS 17/1999, nález zo dňa 22.09.1999, Zbierka nálezov a uznesení Ústavného súdu SR 1999, s. 365, zhodne I. ÚS 44/1999, nález z 13.10.1999, Zbierka nálezov a uznesení Ústavného súdu SR 1999, s. 382). Z hľadiska princípu právnej istoty podlieha ochrane aj legitímne očakávanie, ktoré je užšou kategóriou ako právna istota (nález Ústavného súdu SR, sp. zn. PL. ÚS 16/06 zo dňa 30.04.2008, nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 12/05 zo dňa

28.11.2007). Účelom legitímneho očakávania je garancia čitateľnosti správania sa orgánov verejnej moci a ochrana súkromných osôb pred nepredvídateľným mocenským zásahom do ich právnej situácie, na vyústenie ktorej do určitého výsledku sa spoliehali (m.m. nález Ústavného súdu SR sp. zn. Pl. ÚS 16/06 zo dňa 24.06.2009, nález Ústavného súdu SR sp. zn. Pl. ÚS 10/04 zo dňa 06.02.2008).

Konaním správnych orgánov nebol porušený princíp právnej istoty a spravodlivosti a nedošlo ani k porušeniu žalobcami uvedených článkov ústavy.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona, stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

Podľa § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR, k žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej.

Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

Podľa § 13 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka.

Podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.

Podľa § 14 ods. 4 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z., prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

Podľa § 22 ods. 2 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z., ak vstavbou alebo nadstavbou vzniknú v dome nové byty alebo nebytové priestory, zmluvu so stavebníkom uzatvára vlastník domu alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

K jednotlivým námietkam uvedeným v žalobe súd zaujal nasledovné stanovisko:

Podkladom pre vydanie stavebného povolenia Mestskou časťou Bratislava - Staré Mesto ako príslušným stavebným úradom bola zmluva o vstavbe a nadstavbe uzavretá dňa 15.06.2009 medzi vlastními bytov a nebytových priestorov Kúpeľná 2, Bratislava a pribratým účastníkom. Touto zmluvou vlastníci bytov a nebytových priestorov prejavili súhlas so vstavbou a nadstavbou a pribratý účastník jej predložením preukázal stavebnému úradu iný vzťah k pozemku podľa § 139 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z..

Zmluva o vstavbe a nadstavbe bola uzavretá v súlade s § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. a žalobcovia ju nemuseli podpísať, nakoľko na jej uzatvorenie stačil dvojtretinový súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vzhľadom na to, že zmluvu podpísalo 21 vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo zodpovedá podpisom za 14 bytov, nemožno súhlasiť s tvrdením žalobcov o jej neplatnosti.

Ochranu vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, ktorí nesúhlasia s výsledkom hlasovania na schôdzi, poskytuje § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z.. Prehlasovaným vlastníkom nič nebráni uplatniť si svoje námietky smerujúce proti porušeniu zákonom ustanovenej procedúry pri prijímaní rozhodnutí dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, vrátane

námietok týkajúcich sa platnosti zápisnice zo schôdze či prezenčnej listiny, prostredníctvom žaloby o určenie neplatnosti. Prostredníctvom tejto žaloby si žalobcovia mohli uplatniť aj námietky týkajúce sa prezenčnej listiny zo schôdze, ktorá podľa nich nespĺňala obligatórne náležitosti, nakoľko neobsahovala, akej veci sa týka ani prezenciu prítomných osôb. Vzhľadom na to, že žalobcovia nevyužili tento prostriedok právnej ochrany, toto právo im uplynutím 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania zo zákona zaniklo.

Pokiaľ ide o platnosť zmluvy o vstavbe a nadstavbe uzatvorenej dňa 15.06.2009, súd poukazuje na rozsudok Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 26C/49/2010 zo dňa 15.10.2012, ktorým bol zamietnutý návrh žalobcov, ktorí sa domáhali určenia neplatnosti tejto zmluvy. Proti rozsudku podali žalobcovia odvolanie, o ktorom rozhodol Krajský súd v Bratislave rozsudkom č. k. 4Co 246/2013-231 zo dňa 11.03.2015 tak, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil, z čoho vyplýva, že na zmluvu o vstavbe a nadstavbe je nutné hľadieť ako na platnú.

V tejto súvislosti nemožno opomenúť nález Ústavného súdu sp. zn. PL. ÚS 110/2011 zo dňa 03.07.2013, ktorý citoval aj príbratý účastník, v ktorom sa ústavný súd okrem iného vyjadril aj k otázke zmluvných strán zmluvy o vstavbe a nadstavbe a k jej uzatvoreniu:

„Z ustanovení § 21 ods. 1 prvej vety a § 22 ods. 2 prvej vety síce vyplýva, že zmluvnou stranou zmluvy o vstavbe a nadstavbe sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, nie je v nich ale výslovne ustanovené, či ide o všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo len tých, ktorí vyslovili so zmluvou o vstavbe (nadstavbe) súhlas v hlasovaní podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z..

Naznačený problém má podľa názoru ústavného súdu len interpretačný charakter, t. j. možno ho odstrániť uplatnením metódy logického výkladu. Ústavný súd zastáva názor, že jednou zo zmluvných strán zmluvy o vstavbe a nadstavbe síce musia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov (keďže zmluva sa týka ich spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam domu), ale z toho nemožno automaticky vyvodiť, že všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov musia s takouto zmluvou súhlasiť a svoj súhlas vyjadriť aj podpisom takejto zmluvy, keďže k jej riadnemu uzatvoreniu postačuje prejav vôle vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonaný spôsobom, ktorý ustanovuje § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z..

Tento záver možno vyvodiť zo vzájomného vzťahu medzi § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. a § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z. z.. Samotné uzatvorenie zmluvy o vstavbe a nadstavbe totiž organicky nadväzuje na rozhodnutie prijaté podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. (je jeho právnym dôsledkom), ktoré zaväzuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bez ohľadu na to, či s ním pri hlasovaní vyslovili súhlas, resp. sa takéhoto hlasovania nezúčastnili.

Z obsahu a účelu ustanovenia § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. možno podľa názoru ústavného súdu logicky vyvodiť, že na samotné uzatvorenie zmluvy o vstavbe (a tiež zmluvy o nadstavbe) nie je potrebný súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (vyjadrený podpisom takejto zmluvy), pretože v opačnom prípade by toto ustanovenie zákona č. 182/1993 Z. z. bolo nadbytočné, nezmyselné a nevykonateľné, keďže platne (zákonom ustanoveným spôsobom) prijaté rozhodnutie dvojtretinovej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov by prakticky nevyvolávalo žiadne právne účinky.“

Pokiaľ ide o odlišné stanoviská niektorých sudcov ústavného súdu, Milana T., T. Z., Q. K. a N. D. k vyššie citovanému nálezu, súd uvádza, že odlišné stanoviská sudcov predstavujú menšinový názor pléna ústavného súdu, netvorí súčasť rozhodnutia ústavného súdu, ale iba jeho prílohou časť, a preto nie sú záväzné.

Súd zastáva názor, že vzhľadom na to, že žalobcovia ako individuálni vlastníci žijú v bytovom dome spolu s inými vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov, nemôžu si svoje individuálne vlastnícke právo absolutizovať. Nakoľko individuálni vlastníci bytov alebo nebytových priestorov sú v zmysle § 19 ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z. spoluvlastníkmi spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, mala by medzi nimi existovať určitá miera solidarity a spoluzodpovednosti za bytový dom. Hlasovanie dvojtretinovou väčšinou vychádza zo základného aspektu bytového vlastníctva, aby čo i len jeden vlastník neznemožnil prijatie rozhodnutia o vstavbe a nadstavbe, s ktorým ostatní

vlastníci súhlasia. Analogicky možno poukázať na to, že ani pri podielovom spoluvlastníctve v zmysle Občianskeho zákonníka nemá žiadny spoluvlastník právo absolútneho veta.

Naloženie s predmetom podielového spoluvlastníctva v súlade s rozhodnutím väčšiny vlastníkov vypočítanej podľa veľkosti podielov nie je porušením vlastníckeho práva tých spoluvlastníkov, ktorí s takýmto naložením nesúhlasili a nepredstavuje ani vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 ústavy.

K námietke žalobcov, že na schôdzi hlasovali aj vlastníci bytov, ktorí majú zriadené záložné právo bez priloženého súhlasu záložného veriteľa na nakladanie s nehnuteľnosťou, súd uvádza, že takýto súhlas sa pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov bytov nevyžaduje. V zmysle § 151i Občianskeho zákonníka môže záložca užívať záloh obvyklým spôsobom, pričom sa musí zdržať všetkého, čím by sa hodnota zálohu s výnimkou bežného opotrebovania zmenšovala. V danom prípade sa realizáciou výťahu v bytovom dome, úpravou fasády a opravou poškodených prvkov stavba zhodnotí, zlepšia sa spoločné časti bytového domu, a teda sa zvýši aj hodnota zálohu.

Súd sa tiež nestotožnil s argumentom žalobcov, že schôdza predstavovala jeden z prostriedkov manipulácie správaním hlasujúcich vlastníkov, nakoľko sa nekonala obvyklým spôsobom v dome, ale prebiehala v reštaurácii s voľným predajom alkoholických nápojov. Táto skutočnosť nemá žiaden vplyv na zákonnosť napadnutých rozhodnutí a žiadny právny predpis nestanovuje, kde sa schôdza vlastníkov bytov musí konať.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 250k ods. 1 O.s.p. a v konaní neúspešným žalobcom právo na ich náhradu nepriznal, rovnako ani žalovanému a príbratému účastníkovi, ktorí podľa ustálenej judikatúry nemajú v takomto prípade právo na náhradu trov konania.

Toto rozhodnutie senát Krajského súdu v Bratislave prijal pomerom hlasov 3 : 0 ( § 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. v znení zákona č. 33/2011 Z. z.).

Súčasne predseda senátu v súlade s ustanovením § 250c veta tretia O.s.p. upovedomuje účastníkov o tom, že žiadosti žalobcov o odklad vykonateľnosti napadnutého rozhodnutia nebolo vyhovené.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, dvojmo na Krajský súd v Bratislave.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p. ) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.