

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 1S/213/2011  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1011201770  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 04. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Valašíková PhD.  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2016:1011201770.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Moniky Valašíkovej PhD. a členiek senátu JUDr. Renáty Janákovcej a JUDr. Zuzany Mališovej, v právnej veci žalobcov: 1/ U. a 2/ P., obaja právne zastúpení advokátom: JUDr. Juraj Hadrbulec, Riečna 2, 811 02 Bratislava, proti žalovanému: Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, za účasti: D.A.W. s.r.o., Mišíkova 38, 811 04 Bratislava, IČO: 35 884 100, právne zastúpený: SOUKENÍK - ŠTRPKA, s.r.o. Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava, IČO: 36 862 711 o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. A/2011/1882/JAN zo dňa 09.09.2011, takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave žalobu zamietla.  
Žalobcom súd náhradu trov konania nepriznáva.  
Pribratému účastníkovi správneho konania súd náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

I.

Žalobcovia v prvom a druhom rade sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 3.11.2011 domáhali preskúmania zákonnosti a následne zrušenia rozhodnutia žalovaného č. A/2011/1882/JAN zo dňa 9.9.2011, ktorým bolo zmenené rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. 11099-2010/1311-2011/20276/STA/Klo-UR zo dňa 05.05.2011 tak, že na piatej strane rozhodnutia sa vypúšťa text podmienky č. 9 „Požiadat' o vydanie stavebného povolenia bude možné až po ukončení prebiehajúceho súdneho sporu v právnej veci G. V. a spol. proti D.A.W. s.r.o. o určenie neplatnosti právneho úkonu vedeného pod sp. zn. 26C/49/2010 na Okresnom súde Bratislava I“. Prvostupňovým rozhodnutím Mestská časť Bratislava - Staré Mesto rozhodla o umiestnení stavby 1208 - Zmena dokončenej stavby, stavebná úprava, nadstavba a prístavba bytového domu súp. č. XX, M. X, V., pre navrhovateľa D.A.W., s.r.o., Mišíkova 38, Bratislava na pozemku parc. č. XXX v k.ú. V. F. U. tak, ako je zakreslené v situačných výkresoch, tvoriacich neoddeliteľné prílohy č. 1 (M1:1000) a č. 2 (M1:200) tohto rozhodnutia.

Žalobcovia v prvom a druhom rade (ďalej len žalobcovia) nesúhlasili s napadnutým rozhodnutím žalovaného, pretože žiadateľ D.A.W. s.r.o. nemá k predmetnej nehnuteľnosti vlastnícky alebo iný právny nárok, ktorý by ho oprávňoval k podaniu návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby. Poukázali, že aj žalovaný zakladá právoplatnosť prvostupňového rozhodnutia na základe zmluvy o vstavbe a nadstavbe. Táto zmluva však neobsahuje všetky zmluvné strany a nie sú v nej uvedené mená deviatich vlastníkov, ktorí ju nepodpísali. Žalobcovia tvrdia, že účastníkmi zmluvy o prevode spoločnej veci musia byť všetci spoluvlastníci, inak ide o absolútne neplatný právny úkon, a preto zmluva nezakladá navrhovateľovi žiadne právo k predmetnej nehnuteľnosti.

Výrok odvolacieho orgánu, že „územné konanie je osobitým tým, že ak navrhovateľ nie je vlastníkom pozemku alebo stavby, postačuje, aby sa na účely vydania územného rozhodnutia preukázal súhlasom vlastníkov dotknutej nehnuteľnosti s umiestnením navrhovanej stavby“, je relevantný. Rozhodnutie však musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi a musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci, teda nemôže vychádzať len z predpokladu odvolacieho orgánu, že „...by postačovalo, aby navrhovateľ predložil súhlas kvalifikovanej 2/3 väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome M. X v V., vyjadrený na schôdzi vlastníkov.“ Takýto výklad ust. § 38 Stavebného zákona je pre žalobcov neprijateľný, pretože podľa ust. § 139 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka väčšinový princíp v podielovom spoluvlastníctve, možno uplatniť iba ak ide o rozhodovanie o hospodárení so spoločnou vecou či vykonávaní zmien na spoločnej veci.

Tiež nesúhlasia s názorom žalovaného, že „ust. § 14 zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je v tomto prípade určujúcim právnym predpisom“. Naplneniu tohto ustanovenia musí predchádzať dohoda všetkých dotknutých vlastníkov v súlade s § 19 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., ktorou je možné obmedziť rozsah spoluvlastníctva alebo ho úplne vylúčiť. V tomto prípade tak dochádza k zásahu do rozsahu vlastníckeho práva každého vlastníka, dochádza k zmene spoluvlastníckych podielov a potrebe zmeny všetkých zmlúv o prevode vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru v dome. Túto dohodu však vlastníci neuzavreli. Žalovaný teda nebol oprávnený akceptovať rozhodnutie o umiestnení stavby vydané na základe dokumentu podpísaného 2/3 väčšinou vlastníkov dotknutej nehnuteľnosti, ktorý žiadateľa splnomocňuje na zastupovanie všetkých vlastníkov v tejto veci.

Žalobcovia poukázali, že na schôdzi vlastníkov hlasovalo údajne za vstavbu a nadstavbu 22 vlastníkov, a teda všetci prítomní, avšak neboli prítomní všetci vlastníci t.j. 30 vlastníkov, pričom na schválenie vstavby a nadstavby bytov sa v zmysle tohto zákona vyžaduje 2/3-inový súhlas všetkých vlastníkov. Žalovaný sa v napadnutom rozhodnutí tiež nevysporiadal so všetkými námietkami uvedenými v odvolaní, keď sa nevyjadril k námietke, že stavebný úrad sa vyhýba úplnému zneniu zákona, ktorý vyžaduje rešpektovanie vlastníckeho práva v plnom rozsahu, tak ako to stanovuje § 13 ods. 1 zák.č. 182/1993 Z.z., že „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.“ Spoluvlastníctvo sa upína ako akcesorické právo na vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru. Rovnako aj podľa ods. 2 sa spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka.

Žalobcovia preto podali žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o vstavbe a nadstavbe, ktorú žalovaný nepovažoval za prekážku vydania územného rozhodnutia. Žalovaný vyhovel v plnej miere žiadateľovi keď vypustil podmienku stavebného úradu a zmenil rozhodnutie výlučne v jeho prospech. Podľa názoru žalobcov je konanie žalovaného účelové, keď vyhovel vyjadreniam spoločnosti SOUKENÍK - ŠTRPKA, s.r.o., ktorá nie je splnomocnená žiadateľom na zastupovanie v konaní a nie je účastníkom konania. Žalovaný tak porušil zásadu rovnosti účastníkov konania, keďže sa rovnakou mierou nevenoval námietkam žalobcov a ostatných odvolateľov.

Stavebný úrad v rozpore s ustanovením § 36 ods. 1 Stavebného zákona neoznámil začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania ale podľa § 36 ods. 4 Stavebného zákona oznámil začatie konania verejnou vyhláškou a nesprávne sa domnieval, že v danom prípade sa jedná o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, pričom bol povinný doručiť oznámenie o začatí konania účastníkom do vlastných rúk v zmysle § 24 a § 25 Správneho poriadku. O začatí konania sa žalobcovia dozvedeli náhodne pri vymeriavaní priestoru na výstavbu výťahu žiadateľom, Z. Y., konateľom D.A.W., s.r.o..

Stavebný úrad v rozpore s ustanovením § 42 ods. 1 Stavebného zákona tiež nedoručil účastníkom do vlastných rúk rozhodnutie o umiestnení stavby, ale im to oznámil formou verejnej vyhlášky. Navrhovateľovi konania, teda žiadateľovi však rozhodnutie doručil, čím porušil zásadu rovnosti účastníkov konania.

Žiadateľ úmyselne uviedol dotknuté orgány do omylu tým, že predložil zmluvu o vstavbe a nadstavbe ako dohodu všetkých vlastníkov, teda ako právoplatný dokument, v ktorej však neuviedol mená 9 vlastníkov, ktorí ju nepodpísali a tým stanoviská všetkých dotknutých orgánov ktorí sa k návrhu kladne vyjadrili, sú

neplatné. Žiadateľ, D.A.W. s.r.o., ani jeho zástupca v konaní K.T. Plus nie sú splnomocnení všetkými vlastníckymi v dome na zastupovanie v tejto veci.

Namietal, že žalovaný vypustením podmienky č. 9 na 5 strane rozhodnutia poskytol nezákonnú súčinnosť žiadateľovi, aby naďalej negatívne zasahoval do vlastníckych práv pokojného bývania vlastníkom nehnuteľnosti.

II.

Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 26.3.2012 žiadal žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Uviedol, že spoločnosť D.A.W. s.r.o., predložila v územnom konaní oprávnenie na umiestnenie stavby vo forme Zmluvy o vstavbe a nadstavbe bytov. Zmluva o vstavbe a nadstavbe bytov zakladá spoločnosti D.A.W. s.r.o. iné práva k pozemkom a stavbám podľa ust. § 139 ods. 1 Stavebného zákona vo väzbe na zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Spoločnosť D.A.W. s.r.o., predložila Zmluvu o vstavbe a nadstavbe bytov podpísanú kvalifikovanou väčšinou vlastníkov bytov ako prejav súhlasu kvalifikovanej 2/3 väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome M. X v V., vyjadrený na schôdzi vlastníkov, resp. ako výsledok písomného hlasovania. Zmluva o vstavbe a nadstavbe je relevantným preukázaním oprávnenia na umiestnenie predmetnej nadstavby a prístavby bytového domu v zmysle dikcie Stavebného zákona.

Žalovaný podotýka, že ustanovenie § 38 Stavebného zákona ustanovuje povinnosť predložiť na účely vydania územného rozhodnutia minimálne súhlas vlastníka, no pri výklade tohto ustanovenia treba vychádzať zo zásad, ktorými sa riadi podielové spoluvlastníctvo, či už podľa Občianskeho zákonníka alebo v danom prípade podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Keďže v danom prípade je určujúcim právnym predpisom zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, treba sa riadiť ust. § 14 tohto zákona. Na podielové spoluvlastníctvo k spoločným častiam, zariadeniam a príslušenstvu bytového domu sa nevzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka o podielovom spoluvlastníctve, ale výlučne iba zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Namietanú zmluvu podpísala 2/3 väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu M. X v V.. Z uvedeného vyplýva, že zmluva bola uzatvorená v súlade s ustanovením § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Táto zmluva podľa názoru žalovaného je prejavom súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov so vstavbou, nadstavbou a prístavbou bytového domu M. X v V..

Stavebný úrad, ako aj žalovaný neboli oprávnení spochybňovať platnosť tejto zmluvy, skúmali jej obsah len v tom rozsahu, či z neho vyplýva oprávnenie na umiestnenie, resp. realizáciu stavby. Navrhovateľia podali na príslušný súd žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o vstavbe a nadstavbe bytov.

Územné rozhodnutie o umiestnení stavby nepriznáva spoločnosti D.A.W. s.r.o. právo na realizáciu stavby, teda na základe územného rozhodnutia nie je možné reálne zasiahnuť do práv dotknutých vlastníkov. Z tohto dôvodu prebiehajúce súdne konanie o určenie neplatnosti zmluvy o vstavbe a nadstavbe nepredstavuje prekážku vydaniu územného rozhodnutia. Nakoľko na účely vydania územného rozhodnutia postačuje iba súhlas vlastníka stavby, v danom prípade súhlas kvalifikovanej väčšiny vlastníkov vyjadrený ustanovenou formou, a tento bol daný, nepovažoval žalovaný prebiehajúce súdne konanie za konanie o predbežnej otázke, ktorá by bola prekážkou vydaniu územného rozhodnutia.

Žalovaný k oznámeniu začatia konania verejnou vyhláškou uviedol, že stavebný úrad sa pri oznamovaní začatia územného konania a doručovania rozhodnutia riadil podľa ust. § 36 ods. 4 a § 42 ods. 2 Stavebného zákona, pretože sa jedná o bytový dom s veľkým počtom vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V danom prípade stavebný úrad nepostupoval v rozpore so zákonom, keď oznámenie o začatí územného konania, ako aj samotné rozhodnutie doručoval verejnou vyhláškou. Stavebný úrad ani žalovaný neporušili zásadu rovnosti účastníkov konania, keď navrhovateľovi konania, spoločnosti D.A.W. s.r.o. doručovali oznámenie a rozhodnutie do vlastných rúk a v odvolacom konaní spoločnosť D.A.W. s.r.o. predložila splnomocnenie na zastupovanie spoločnosťou SOUKENÍK - ŠTRPKA, s.r.o., preto jej žalovaný rozhodnutie doručoval.

Žalovaný ďalej uviedol, že k predloženému návrhu na umiestnenie stavby sa súhlasne vyjadrili všetky dotknuté orgány a správcovia sietí, ktorí návrh predmetnej stavby posudzovali z hľadiska cieľov a

zámerov územného plánovania, požiadaviek na ochranu jednotlivých zložiek životného prostredia, najmä odpadového hospodárstva a ochrany prírody a krajiny, pamiatkovej starostlivosti, požiadaviek hygienických a požiarnych. Stavebný úrad zapracoval do výrokovkej časti rozhodnutia požiadavky dotknutých orgánov. Vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov k predmetnej stavbe sú podľa názoru žalovaného platné, pretože dotknuté orgány sa vyjadrujú k navrhovanej stavbe v súvislosti s ochranou verejných záujmov v ich pôsobnosti, bez ohľadu na to, aby skúmali vlastnícke alebo iné práva navrhovateľa k pozemku, čo je úlohou stavebného úradu priamo v správnom konaní.

### III.

Žalobcovia v reakcii na vyjadrenie žalovaného v podaní z 28.8.2013 uviedli, že sú bezpodielovými vlastníckmi bytu č. X na X. poschodí a prislúchajúceho podielu na vlastníctve spoločných častí, zariadení a príslušenstva v bytovom dome na M. v V., súp. č. XXXXXX, ako aj podielu na pozemku č. XXX - zast. pl. a nádvoria o výmere 712 m<sup>2</sup>, zapísaní na Katastri nehnuteľností, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, LV č. XXXX, kat. úz. F. Výklad ust. § 139 ods. 1 Stavebného zákona žalovaným považujú žalobcovia za nesprávny a nemôže sa viazať na ust. § 14 ods. 3 zák. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré o nadobúdaní vlastníctva vôbec nepojednáva a neustanovuje, že na základe rozhodnutia väčšiny vlastníkov by boli ostatní vlastníci povinní uzavrieť zmluvu. Preto z týchto dôvodov ohľadom zmluvy o výstavbe, sa vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov, teda jednomyseľný, 100% súhlas všetkých vlastníkov. V tomto dome nedošlo k dohode všetkých vlastníkov, ktorou by bolo možné obmedziť rozsah ich spoluvlastníctva alebo ho úplne vylúčiť v zmysle ust. § 19 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Rovnako nedošlo k uzavretiu zmluvy o vstavbe a nadstavbe všetkými vlastníckmi so žiadateľom D.A.W., s.r.o., ktorou v zmysle ust. § 21 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov môže byť nadobudnuté vlastníctvo a ktorá musí obsahovať všetky náležitosti zmluvy o prevode. Vzhľadom na to musí každý vlastník v zmluve prejavíť svoju vôľu previesť vlastníctvo jeho časti jeho spoluvlastníckeho podielu. Zmluva o vstavbe a nadstavbe, ktorej stranou zmluvy by boli len 2/3 vlastníkov nemá koncepciu v zákonných ustanoveniach upravujúcich prevod vlastníckeho práva, nakoľko rozhodnutie väčšiny nie je žiadnym z právom upravených spôsobov nadobudnutia a straty vlastníckeho práva a rovnako nejde ani o zákonnú úpravu núteného obmedzenia vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy SR. Ustanovenie § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov síce ustanovuje, že ak vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodujú o zmluve o vstavbe a nadstavbe, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, nie prítomných na schôdzi. Uvedené ustanovenie sa týka iba spôsobu hlasovania o otázke, či sa má alebo nemá v dome realizovať vstavba a nadstavba. Z uvedeného ustanovenia nevyplýva, že na platnosť zmluvy by postačovalo uzavretie zmluvy väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Žalobcovia ako vlastníci a spoluvlastníci predmetnej nehnuteľnosti žiadateľovi nedali súhlas na predmetnú stavbu, a teda so žiadateľom neuzavreli žiadnu zmluvu ani dohodu o prevode vlastníctva. Žiadateľ si v zmysle tejto zmluvy uplatňuje plnenia zo zmluvy tým, že žalobcom má byť odcudzený ich podiel na spoločnom majetku.

Poukázali, že zmluva o vstavbe a nadstavbe neobsahuje podpisy a osobné údaje všetkých účastníkov práv k nehnuteľnosti, ako aj označenie ich spoluvlastníckych podielov, z dôvodu čoho nespĺňa všetky zákonné náležitosti. Žalobcovia sa na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 15.6.2009 nezúčastnili, nie sú preto v zmysle ust. § 14 ods. 4 cit. zákona prehlasovanými vlastníckmi. Podľa ich názoru schôdza predstavovala jeden z prostriedkov manipulácie správania hlasujúcich vlastníkov, nakoľko sa nekonala obvyklým spôsobom v dome, ale prebiehala v reštaurácii s voľným predajom alkoholických nápojov. V prípade vydania stavebného povolenia žiadateľovi, D.A.W., s.r.o. na stavbu „Nadstavba a vstavba bytového domu na M. 2, V.“, dôjde k zabratiu časti ich majetku štátom bez právneho dôvodu, teda v neverejnom záujme, čoho dôsledkom by bolo porušenie základných ľudských práv a slobôd.

### IV.

Uznesením tunajšieho súdu č.k. 1S 213/2011-46 zo dňa 12.9.2013 bol do konania pribratý účastník správneho konania: D.A.W., s.r.o., Mišíkova 38, 811 04 Bratislava, nakoľko výsledkom tohto sporu môžu byť dotknuté aj práva a povinnosti účastníka správneho konania D.A.W., s.r.o., Mišíkova 38, 811 04 Bratislava ako navrhovateľa stavby „Nadstavba a prístavba bytového domu súp. č. XX, U.“.

Pribratý účastník vo vyjadrení zo dňa 7.7.2015 uviedol, že tvrdenie žalobcov, že účastník konania nemá vlastnícke a ani iné práva k pozemku sa nezakladá na pravde. Dňa 15.6.2009 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov na U..., na ktorej došlo k odsúhlaseniu a následnému podpisu/uzatvoreniu zmluvy o vstavbe a nadstavbe bytov na M. v V. medzi účastníkom konania a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov na M. v V.. Schôdza bola zvolaná a konala sa v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a je platná, rovnako ako aj Zmluva o vstavbe, ktorú účastník konania s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov uzavrel. Zmluva o vstavbe účastníkovi konania zakladá práva k nehnuteľnosti, t.j. vzťah stavebníka k „pozemku“, ktorou de facto vlastníci prejavili súhlas so vstavbou, a teda tvorí riadny podklad na vydanie územného rozhodnutia a aj stavebného povolenia. Zmluva o vstavbe spĺňa všetky zákonmi predpísané náležitosti, je uzatvorená v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a v súlade so zákonom č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

Zmluva o vstavbe obsahuje podpisy 21 vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo zodpovedá podpisom za 14 bytov, resp. nebytových priestorov. Katastrálny zákon a ani zákon o vlastníctve bytov neustanovuje, že Zmluvu o vstavbe musí podpísať 100 % vlastníkov bytov, na jej schválenie postačuje 2/3 súhlas vlastníkov bytov, z čoho nepochybne vyplýva, že Zmluva o vstavbe je platná, keď ju podpíše 2/3 väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Poukázal aj na nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 110/2011, v ktorom Ústavný súd SR zaujal stanovisko k možnosti 2/3 väčšiny postačujúcej na uzatvorenie zmluvy o vstavbe a nadstavbe bytov. V zmysle záverov tohto nálezu takéto rozhodnutie zaväzuje aj vlastníkov, ktorí nehlasovali.

Poukázal, že hlasovaním na schôdzi a aj Zmluvou o vstavbe došlo k hospodáreniu zo spoločnou vecou a rozhodnutie o naložení so spoločnou vecou bolo vyjadrené v súlade s právnymi predpismi a rozhodla o ňom kvalifikovaná väčšina vlastníkov. Z uvedených dôvodov tvrdenia žalobcov sú nesprávne. Schôdza, ktorá odsúhlasila nadstavbu a vstavbu ako aj zmluvu o vstavbe bola zvolaná v súlade so Zákonom vlastníctve bytov. Všetci vlastníci bytov boli na schôdzi riadne pozvaní a na rokovaní schôdze boli prítomní vlastníci bytov, ktorí mali 22 hlasov z celkového počtu 30 hlasov všetkých vlastníkov, čo zodpovedalo hlasom za 14 z celkového počtu 19 bytov, resp. nebytových priestorov. Z prítomných 22 vlastníkov bytov na schôdzi za schválenie vstavby a nadstavby hlasovalo všetkých 22 vlastníkov bytov, t.j. 100% prítomných vlastníkov bytov, čo predstavuje viac ako 2/3 väčšinu. Pokiaľ žalobcovia chceli spochybňovať platnosť schôdze, zápisnice zo schôdze, prezenčnej listiny alebo úkonov uskutočnených na schôdzi mali tak urobiť do 15 dní odo dňa oznámenia výsledku schôdze, po tomto termíne ich právo zaniklo. Žalobcovia sa však v tejto lehote na súd neobrátili a ich právo priamo zo zákona o vlastníctve bytov zaniklo. Žalovaný teda postupoval v súlade so zákonom, a to tak po formálnej stránke, ako aj stránke materiálnej, nakoľko zo skutočnosti, že účastníci konania si v konaní uplatnili svoje námietky, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie KSÚ, žalovaný zabezpečil procesné práva týchto účastníkov. K rovnosti účastníkov konania uviedol, že žalobcovia boli pravdepodobne v omyle a nemali vedomosť, že advokátska kancelária SOUKENÍK-ŠTRPKA, s.r.o. je riadne splnomocneným právnym zástupcom spoločnosti D.A.W., s.r.o., teda nie samostatným účastníkom.

V.

Žalobcovia v reakcii na vyjadrenie účastníka konania v podaní zo dňa 8.9.2015 zotrvali na svojich dôvodoch a námietkach uvedených v žalobe a vo vyjadrení z 28.8.2013, že dochádza k zabratiu ich majetku štátom bez právneho dôvodu v prospech podnikateľského subjektu. Navyiac uviedli, že v právnej veci určenia neplatnosti právneho úkonu, sp. zn. 26C 49/2010 bolo podané dňa 25.05.2015 na Okresnom súde Bratislava I dovolanie na NS SR. Na schôdzi tiež hlasovali aj vlastníci bytov, ktorí majú zriadené záložné právo bez priloženého súhlasu záložného veriteľa na nakladanie s nehnuteľnosťou.

Žalobcovia tiež citovali odlišné stanovisko niektorých sudcov Ústavného súdu SR k nálezu sp. zn. PL. ÚS 110/2011. Stotožnili sa s názorom sudcu U. Z., 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 prihladať na nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 110/2011, na ktorý poukázal pribratý účastník.

## VI.

Tunajší súd uznesením č.k. 1S 213/2011-48 zo dňa 12.9.2013, právoplatným dňa 21.9.2013, konanie vo veci preskúmania napadnutého rozhodnutia žalovaného prerušil do právoplatnosti rozhodnutia OS BA I vedeného pod sp. zn. 26C 49/10 o určenie neplatnosti právneho úkonu.

Rozsudkom OS BA I č.k. 26C 46/2010-163 zo dňa 15.10.2012 bol návrh žalobcov o určenie neplatnosti právneho úkonu zamietnutý. Žalobcovia sa návrhom na začatie konania doručeným Okresnému sudu Bratislava I dňa 18.3.2010 domáhali určenia, že Zmluva o vstavbe a nadstavbe bytu na ul. M. č. 2 v V. uzavretá dňa 15.6.2009 medzi stavebníkom - D.A.W., s.r.o. a vlastníkami bytov v bytovom dome na ulici M. č. 2 v V. je neplatná. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 30.4.2015 v spojení s rozsudkom KS BA č.k. 4Co 246/2013-231, ktorý potvrdil rozsudok OS BA I č.k. 26C 46/2010-163 zo dňa 15.10.2012.

Následne Krajský súd v Bratislave ako súd vecne a miestne príslušný na prejednanie veci podľa § 244 a nasl. O.s.p. pokračoval v konaní v prejednávanej veci, preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie tomuto predchádzajúce v rozsahu dôvodov uvedených v žalobe (§ 249 ods. 2 O.s.p.), žalobu prejednal na nariadenom pojednávaní dňa 14.4.2016 a dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná.

Podľa ustanovenia § 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, teda najmä s hmotnými a procesnými administratívnymi predpismi. V intenciách citovaného ustanovenia § 244 ods. 1 O.s.p. súd preskúma aj zákonnosť postupu správneho orgánu, ktorým sa rozumie aktívna činnosť správneho orgánu podľa procesných a hmotno-právnych noriem, ktorou realizuje právomoc stanovenú zákonmi. V zákonom predpísanom postupe je správny orgán oprávnený a súčasne aj povinný vykonať úkony v priebehu konania a ukončiť ho vydaním rozhodnutia.

Úlohou súdu v prejednávanej veci bolo preskúmať zákonnosť rozhodnutia žalovaného č. A/2011/1882/JAN zo dňa 9.9.2011, ktorým bolo zmenené rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. 11099-2010/1311-2011/20276/STA/Klo-UR zo dňa 05.05.2011 tak, že na piatej strane rozhodnutia sa vypúšťa text podmienky č. 9 „Požiadat' o vydanie stavebného povolenia bude možné až po ukončení prebiehajúceho súdneho sporu v právnej veci G. V. a spol. proti D.A.W. s.r.o. o určenie neplatnosti právneho úkonu vedeného pod sp. zn. 26C/49/2010 na Okresnom súde Bratislava I“. Prvostupňovým rozhodnutím Mestská časť Bratislava - Staré Mesto rozhodla o umiestnení stavby 1208 - Zmena dokončenej stavby, stavebná úprava, nadstavba a prístavba bytového domu súp. č. XX, M. 2, V., pre navrhovateľa D.A.W., s.r.o., Mišíkova 38, Bratislava na pozemku parc. č. XXX v k.ú. V. tak, ako je zakreslené v situačných výkresoch, tvoriacich neoddeliteľné prílohy č. 1 (M1:1000) a č. 2 (M1:200) tohto rozhodnutia.

Z obsahu súdneho a administratívneho spisu súd zistil, že dňa 25.11.2010 účastník konania D.A.W., s.r.o., Mišíkova 38, 811 04 Bratislava ako navrhovateľ podal (na základe splnomocnenia na zastupovanie v konaní K. T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava) stavebnému úradu návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „Nadstavba a vstavba obytného domu- M. 2, V.“. Týmto dňom bolo začaté územné konanie.

Stavebný úrad posúdil návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 Stavebného zákona a zistil, že jej umiestnenie neodporuje hľadiskám starostlivosti o životné prostredie. Územie, v ktorom sa nachádzajú pozemky dotknuté umiestňovanou stavbou, je v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy 2007 definované ako zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti a ako súčasť stabilizovaného územia. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15 % celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v záujmovom urbanistickom bloku. Merítkom a limitom pre novú výstavbu je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Návrh nie je v rozpore s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy 2007 v znení zmien a doplnkov, čo je vyjadrené aj záväzným stanoviskom hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti ako dotknutého orgánu podľa § 140a ods. 2 Stavebného zákona. Súčasťou dokumentácie k územnému konaniu bol svetlo-technický posudok C.. K. F. z 6.4.2010.

Navrhovateľ nie je vlastníkom stavebne dotknutej nehnuteľnosti. V konaní predložil Zmluvu o vstavbe a nadstavbe bytov uzatvorenú medzi ním a časťou vlastníkov bytov a nebytových priestorov a spoluvlastníkov spoločných častí, zariadení domu a príslušenstva a spoluvlastníkov pozemku z 15.6.2009. Stavebný úrad akceptoval túto zmluvu ako vyjadrenie súhlasu podľa § 38 Stavebného zákona.

Súčasťou návrhu bola aj Zmluva o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy na prenájom 8 parkovacích miest v garáži D. na L. ul. 4, ktorou budú pokryté nároky statickej dopravy v nových bytoch. Zmluva o prenájme musí byť uzatvorená podľa podmienok tohto rozhodnutia do doby kolaudácie stavby.

Stavebný úrad oznámil začatie konania s termínom ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním účastníkom konania, vzhľadom na ich veľký počet, verejnou vyhláškou v zmysle § 36 ods. 4 Stavebného zákona a dotknutým orgánom v zmysle § 36 ods. 1 Stavebného zákona, ktoré sa k návrhu kladne vyjadrili.

Stavebný úrad dňa 28.4.2011 vykonal oznámené ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, na ktorom žalobcovia vzniesli svoje námietky totožné so žalobnými dôvodmi.

Na základe takto zisteného skutkového stavu Mestská časť Bratislava - Staré Mesto rozhodnutím č. 11099-2010/1311-2011/20276/STA/Klo-UR zo dňa 05.05.2011 rozhodla o umiestnení stavby 1208 - Zmena dokončenej stavby, stavebná úprava, nadstavba a prístavba bytového domu súp. č. XX, M. 2, V., pre navrhovateľa D.A.W., s.r.o., Mišíkova 38, Bratislava na pozemku parc. č. XXX v k.ú. V. - F. U. tak, ako je zakreslené v situačných výkresoch, tvoriacich neoddeliteľné prílohy č. 1 (M1:1000) a č. 2 (M1:200) tohto rozhodnutia. Rozhodnutie bolo odôvodnené tým, že na základe právoplatného územného rozhodnutia o umiestnení stavby je stavba polohovo, výškovo a priestorovo umiestnená, nie je ju možné však ešte uskutočňovať. Preto ani nemôže dôjsť k hrubým zásahom do výkonu vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a pozemku podľa námietok účastníkov konania. K realizácii stavby dochádza až na základe stavebného povolenia, ktoré sa vydáva v osobitnom stavebnom konaní. Námietky žalobcov týkajúce sa majetkovo-právneho usporiadania v územnom konaní preto považoval stavebný úrad za právne irelevantné.

Voči prvostupňovému rozhodnutiu podali žalobcovia odvolanie, o ktorom rozhodol žalovaný napadnutým rozhodnutím č. A/2011/1882/JAN zo dňa 9.9.2011 tak, že zmenil rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. 11099-2010/1311-2011/20276/STA/Klo-UR zo dňa 05.05.2011 tak, že na piatej strane rozhodnutia sa vypúšťa text podmienky č. 9 „Požiadat' o vydanie stavebného povolenia bude možné až po ukončení prebiehajúceho súdneho sporu v právnej veci G. V. a spol. proti D.A.W. s.r.o. o určenie neplatnosti právneho úkonu vedeného pod sp. zn. 26C/49/2010 na Okresnom súde Bratislava I“ a vo zvyšku ponechal prvostupňové rozhodnutie nezmenené.

VII.

Podľa § 32 písm. a) Stavebného zákona, umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia, ktorým je rozhodnutie o umiestnení stavby.

Podľa § 34 ods. 1 Stavebného zákona, účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 35 ods. 1 Stavebného zákona, územné konanie sa začína na písomný návrh účastníka, z podnetu stavebného úradu alebo iného orgánu štátnej správy. Návrh sa doloží dokumentáciou ustanovenou vykonávacími predpismi k tomuto zákonu spracovanou oprávnenou osobou ( § 45 ods. 4), a dokladmi ustanovenými osobitnými predpismi. V návrhu sa uvedie zoznam právnických osôb a fyzických osôb, ktoré prichádzajú do úvahy ako účastníci konania a sú navrhovateľovi známi.

Podľa § 3 ods. 1 písm. e) vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, návrh na vydanie územného rozhodnutia obsahuje, ak ide o návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia, súhlas vlastníka pozemku, ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo a pre navrhované opatrenie sa pozemok nedá vyvlastniť.

Podľa § 139 ods. 1 Stavebného zákona, pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

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. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

Podľa § 14 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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 hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.

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.

Podľa § 36 ods. 1 Stavebného zákona, stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravídla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.

Podľa § 36 ods. 4 Stavebného zákona, začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho

územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Podľa § 38 Stavebného zákona, ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.

Podľa § 39a ods. 1 Stavebného zákona, rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe < územného rozhodnutia.

Podľa § 42 ods. 1 Stavebného zákona, územné rozhodnutie sa účastníkom oznamuje doručením písomného vyhotovenia.

Podľa § 42 ods. 2 Stavebného zákona, verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Podľa § 140 Stavebného zákona, ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 26 ods. 2 Správneho poriadku, doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Z obsahu súdneho a administratívneho spisu mal súd jednoznačne preukázané, že žalobcovia v 1. a 2. rade podaným odvolaním voči prvostupňovému rozhodnutiu o umiestnení stavby a podanou žalobou vyjadrili svoj nesúhlas s umiestňovanou vstavbou resp. nadstavbou v bytovom dome na ul. M. v V. (ďalej aj len stavba). Žalobcovia tento svoj nesúhlas odôvodňujú skutočnosťou, že stavebník ako navrhovateľ nemá k predmetnému bytovému domu vlastnícke a ani iné právo, ktoré by ho oprávňovalo podať návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby, čím sa ako vlastníci bytu v predmetnom bytovom dome cítia byť dotknutí na svojich vlastníckych právach. Dotknutie na svojich vlastníckych právach odvodzujú od zmluvy o vstavbe a nadstavbe, ktorá je podľa ich názoru neplatná.

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.

Krajský súd v Bratislave poukazuje, 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 súčasťou 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.

Rozsah preskúmvanej veci je daný samotným napadnutým rozhodnutím, ktorým je v preskúmvanej veci rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto o umiestnení stavby 1208 - Zmena dokončenej stavby, stavebná úprava, nadstavba a prístavba bytového domu súp. č. XX, M. 2, V., pre navrhovateľa D.A.W., s.r.o. v spojení s rozhodnutím žalovaného č. A/2011/1882/JAN zo dňa 9.9.2011, ktorým bolo zmenené prvostupňové rozhodnutie zo dňa 05.05.2011 vypustením textu podmienky č. 9 „Požiadateľ o vydanie stavebného povolenia bude možné až po ukončení prebiehajúceho súdneho sporu v právnej veci G. V. a spol. proti D.A.W. s.r.o. o určenie neplatnosti právneho úkonu vedeného pod sp. zn. 26C/49/2010 na Okresnom súde Bratislava I“.

Podľa § 35 ods. 1 Stavebného zákona v spojitosti s ust. § 3 ods. 1 písm. e) vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z.z., navrhovateľ ak nemá k pozemku vlastnícke alebo iné právo, musí návrh obsahovať súhlas vlastníka.

Spoločnosť D.A.W. s.r.o. ako navrhovateľ na vydanie rozhodnutia o umiestnenie stavby predložila v územnom konaní oprávnenie na umiestnenie stavby vo forme Zmluvy o vstavbe a nadstavbe bytov, ktorá jej zakladá iné práva k pozemkom a stavbám podľa ust. § 139 ods. 1 Stavebného zákona v spojitosti so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zmluva o vstavbe a nadstavbe bytov bola podpísaná kvalifikovanou 2/3 väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome M. 2 v V., vyjadrený na schôdzi vlastníkov. Zmluva o vstavbe a nadstavbe je relevantným preukázaním oprávnenia na umiestnenie predmetnej nadstavby a prístavby bytového domu v zmysle dikcie stavebného zákona. Zmluva bola uzatvorená v súlade s ustanovením § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a je prejavom súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov so vstavbou, nadstavbou a pribratý účastník jej predložením preukázal stavebnému úradu iný vzťah k pozemku podľa § 139 ods. 1 Stavebného zákona.

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, U. Z., Z. T., G. U. a P. V. k vyššie citovanému nálezu, súd uvádza, že odlišné stanoviská sudcov predstavujú menšinový názor pléna ústavného súdu, netvoria 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 správania 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.

Rozhodnutím môže byť priamo dotknutý len ten, koho právne postavenie môže byť po vydaní rozhodnutia iné, ako pred rozhodnutím. Rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia (§ 39a ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.). Na základe rozhodnutia o umiestnení stavby nie je možné ešte stavbu realizovať, nakoľko sa ním určuje stavebný pozemok a stavba na ňom sa len umiestňuje. Realizovať stavbu je možné až na základe právoplatného stavebného povolenia vydaného v stavebnom konaní. Územné konanie tak predchádza stavebnému konaniu a rozhodnutie o umiestnení stavby je právnym základom pre stavebné povolenie.

V danom prípade musí byť ešte vydané stavebné povolenie, aby mohla byť stavba uskutočňovaná. Ak má na rozhodnutie o umiestnení stavby nasledovať ešte ďalšie rozhodnutie, až na základe ktorého môže byť stavba uskutočňovaná, nemôžu byť samotným rozhodnutím o umiestnení stavby, ktorým je stavba iba právne umiestňovaná na stavebnom pozemku, žalobcovia priamo dotknutí na svojich právach. Námiety žalobcov smerovali k faktickému stavu, ktorý môže nastať až na základe stavebného povolenia.

Rozhodnutie o umiestnení stavby však reálne do narušenia práva na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do vlastníckeho práva žalobcov nezasahuje, vytvára sa ním len právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, ku ktorej môže, ale nemusí v budúcnosti ani dôjsť. Vyplýva to aj z časovej platnosti rozhodnutia o umiestnení stavby (pozri napr. rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky vo veciach sp. zn. II. ÚS 22/02, sp. zn. III. ÚS 176/03, či sp. zn. II. ÚS 72/07 - [www.concourt.sk](http://www.concourt.sk)).

Súdy Slovenskej republiky už viackrát prijali záver, že rozhodnutie o umiestnení stavby nemôže spôsobiť bezprostredné narušenie pohody bývania (čl. 19 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky a čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd) a v preskúmvanej veci ani narušenie vlastníckych práv žalobcov, keďže len vytvára možnosť pre vydanie ďalšieho rozhodnutia v stavebnom konaní, ktoré sa už svojimi účinkami vlastníkov pozemkov alebo stavieb môže dotknúť. Otázka ochrany práv a oprávnených záujmov vlastníkov bytov sa teda bude riešiť v samostatnom následnom stavebnom konaní (pozri k tomu bližšie napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Sžo-KS/87/2006 z 20. júna 2007, či jeho uznesenie sp. zn. 5Sžp/3/2011 z 15. decembra 2012).

Vydaním územného rozhodnutia správne orgány nemohli v danej veci reálne ukrátiť žalobcov na ich vlastníckom práve, občianskych právach ani práve na súkromie, či znížiť štandard ich bývania (pohodu bývania). Z charakteristiky rozhodnutia o umiestnení stavby vyplýva, že ide o rozhodnutie, ktorým sa stavba priamo nerealizuje (k jej realizácii dochádza na základe stavebného povolenia - osobitného rozhodnutia vydaného v stavebnom konaní, resp. na základe ohlásenia stavebnému úradu v určitých v zákonom stanovených prípadoch), vytvára sa ním len právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, ku ktorej môže, ale aj nemusí v budúcnosti ani dôjsť.

Súd neprisvedčil ani ostatnej námietke žalobcov, že žalovaný svojim postupom porušil ust. § 36 ods. 1 a § 42 ods. 1 Stavebného zákona, keď oznámenie o začatí územného konania a rozhodnutie o umiestnení stavby nedoručil účastníkom konania do vlastných rúk. Stavebný úrad sa pri oznamovaní začatia územného konania a doručovania rozhodnutia riadil ust. § 36 ods. 4 a § 42 ods. 2 Stavebného zákona, pretože sa jedná o bytový dom s veľkým počtom vlastníkov bytov a nebytových priestorov - 30. V danom prípade stavebný úrad nepostupoval v rozpore so zákonom, keď oznámenie o začatí územného konania, ako aj samotné rozhodnutie doručoval verejnou vyhláškou. Účastníci konania napokon aj uplatnili svoje procesné práva podaním námietok, o ktorých stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí rozhodol. Účastníci konania - žalobcovia voči prvostupňovému rozhodnutiu podali aj včas odvolanie, o ktorom žalovaný aj rozhodol napadnutým rozhodnutím. Rovnako správnym orgánom nebola

porušená ani zásada rovnosti účastníkov konania, keď navrhovateľovi konania, spoločnosti D.A.W. s.r.o. doručovali oznámenie a rozhodnutie do vlastných rúk, ktorý bol v odvolacom konaní zastúpený spoločnosťou SOUKENÍK - ŠTRPKA, s.r.o., a preto jeho zástupcovi bolo doručované rozhodnutie.

Žalovaný uvádza, že k predloženému návrhu na umiestnenie stavby sa súhlasne vyjadrili všetky dotknuté orgány a správcovia sietí; ktorí návrh predmetnej stavby posudzovali z hľadiska cieľov a zámerov územného plánovania, požiadaviek na ochranu jednotlivých zložiek životného prostredia, najmä odpadového hospodárstva a ochrany prírody a krajiny, pamiatkovej starostlivosti, požiadaviek hygienických a požiarnych. Stavebný úrad zapracoval do výrokovvej časti rozhodnutia požiadavky dotknutých orgánov. Vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov k predmetnej stavbe sú podľa názoru žalovaného platné, pretože dotknuté orgány sa vyjadrujú k navrhovanej stavbe v súvislosti s ochranou verejných záujmov v ich pôsobnosti, bez ohľadu na to, aby skúmali vlastnícke alebo iné práva navrhovateľa k pozemku, čo je úlohou stavebného úradu priamo v správnom konaní.

Krajský súd v Bratislave vzhľadom na uvedené dospel k záveru, že námietky žalobcov v 1. a 2. rade uvedené v žalobe neodôvodňujú zrušenie napadnutého rozhodnutia, neboli zistené žiadne skutočnosti nasvedčujúce tomu, že žalobcovia boli ukrátení na svojich právach v súvislosti s vydaním napadnutého rozhodnutia. Súd v konaní nezistil takú vadu, ktorá by mohla mať za následok zrušenie napadnutého rozhodnutia, a preto súd žalobu podľa § 250j ods. 1 O.s.p. zamietol.

O trovách konania bolo rozhodnuté podľa § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že v konaní neúspešným žalobcom súd náhradu trov konania nepriznal. Pribratému účastníkovi správneho konania súd náhradu trov konania nepriznal, pretože za súčasnej právnej úpravy nemožno od žalobcov spravodlivo žiadať, aby nahradili trovy konania vzniknuté účastníkovi, ktorého súd musí podľa § 250 ods. 1 veta druhá O.s.p. do konania pribrať, hoci žalobcovia jeho pribratie do konania sami nemohli nijako ovplyvniť (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Sžp 14/2011 a 8Sžo 52/2011).

Toto rozhodnutie senát Krajského súdu v Bratislave prijal v pomere hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 veta tretia zákona č. 755/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z znení účinnom od 1.5.2011).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Krajského súdu v Bratislave na Najvyšší súd Slovenskej republiky, písomne, dvojmo.

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 (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované.

Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.).