

Súd: Správny súd v Bratislave
Spisová značka: BA-1S/256/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1020201662
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 11. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Monika Hrašnová
ECLI: ECLI:SK:SpSBA:2024:1020201662.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Správny súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Moniky Hrašnovej a členiek senátu JUDr. Barbory Vrbovej a Mgr. Simony Kočišovej, PhD., v právnej veci žalobcu: MartinDevelopment Vrakúňa s.r.o., so sídlom Jelenia 1, 811 05 Bratislava, IČO: 52 636 216, v zastúpení AK Herceg s.r.o., so sídlom Košická 56, 821 08 Bratislava, IČO: 36 890 240, proti žalovanému: Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava, o preskúmanie zákonnosti opatrenia žalovaného č. Z-11849/20 zo dňa 11.02.2020, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu z a m i e t a .
- II. Žalovanému právo na náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

- I.
Administratívne konanie

1. Dňa 30.06.2020 podal žalobca ako výlučný vlastník rozostavaného bytového domu zapísaného na LV č. XXXX k. ú. A., stojaceho na pozemku parc. č. XXXX parcely registra „C“ evidovanom na LV č. XXXX, k. ú. A., vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy návrh na zápis vecného bremena podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zák. č. 182/1993 Z. z.“ alebo „bytový zákon“), záznamom, ktorý bol zaevidovaný pod číslom konania Z-11849/20 v katastrálnom území Vrakúňa.

2. Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor listom z 11.02.2020, č. Z-11849/20 (ďalej len „opatrenie“) oznámil žalobcovi, že jeho návrh nespĺňa podmienky na vykonanie záznamu do operátu KN z dôvodu, že sa nejedná o prvý prevod vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru. Žalovaný poukázal na znenie § 23 ods. 1 ako i § 23 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z. z., pričom uviedol, že zriadenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je možné aplikovať len v prípade, ak ide o vlastníka bytového domu, ktorý prevádza byty alebo nebytové priestory v bytovom dome. Ak pozemok nie je v jeho vlastníctve, je zrejmé, že takýto vlastník domu nemôže spolu s bytmi alebo nebytovými priestormi previesť aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku. Citované ustanovenie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je možné použiť na inú situáciu, ako je prvý prevod vlastníctva bytu od vlastníka bytového domu.

- II.
Rozsah a dôvody správnej žaloby
(Argumentácia žalobcov)

3. Žalobca sa včas podanou žalobou, pôvodne doručenou Krajskému súdu v Bratislave domáha preskúmania zákonnosti Opatrenia žalovaného z 11.02.2020, č. Z-11849/20, ktorým nevyhovel návrhu žalobcu na vykonanie zápisu vecného bremena podľa § 23 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z. z. záznamom.

4. Podľa názoru žalobcu je napadnuté opatrenie v celej časti v rozpore so zákonom a princípmi zachovania právnej istoty žalobcu, pretože vychádza z nesprávneho právneho posúdenia. Žalobca poukázal na komentár k § 23 bytového zákona, podľa ktorého vecné bremeno podľa komentovaného ustanovenia vzniká teda priamo zo zákona bez ohľadu na vôľu vlastníka pozemku a vlastníka domu, t. j. bez potreby vykonať určitý právny úkon (napr. uzavrieť zmluvu). Ak je teda vlastníkom celého domu stavebník, ktorý následne predmetné byty a nebytové priestory v dome predáva tretím osobám, tak vecné bremeno vznikne v prospech vlastníka domu už samotnou výstavbou domu, t. j. okamihom, keď stavba nadobudne charakter nehnuteľnosti (keď bude stáť prvé nadzemné podlažie). Komentované ustanovenie sa vzťahuje aj na súčasné novostavby nielen bytových, ale aj nebytových domov za podmienok stanovených v § 24 ods. 1 bytového zákona. Na zápis vecného bremena nie je potrebná žiadna zmluva ani iný právny titul, pričom účinky tohto vecného bremena vznikajú priamo nadobudnutím účinnosti tohto zákona. Zápis tohto vecného bremena do katastra nehnuteľností má teda deklaratórny charakter. Rovnako je v komentári riešená situácia, kedy nedošlo k vysporiadaniu práv k pozemkom pred prvým prevodom bytov a nebytových priestorov v stavbe, a to nasledovne; ak však pôvodný vlastník bytového domu nie je v čase prvého prevodu bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva tretej osoby aj vlastníkom pozemku a nie je možný vyššie uvedený postup, vzniká zo zákona k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníka domu podľa ods. 5. Žalobca vytýkal žalovanému, že sa nijako nezaoberal možnosťou zápisu tohto vecného bremena v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zápis len odmietol vykonať so strohým konštatovaním, že nejde o prvý prevod priestorov. Ako však vyplýva z citovaných ustanovení ako i odbornej literatúry, takýto postup považuje žalobca za nesprávny a v rozpore so zákonom, ktorý v tomto prípade chráni dobromyseľného nadobúdateľa predmetných nehnuteľností – stavby a jednotlivých priestorov k nej.

5. Na základe uvedeného žalobca navrhol, aby súd opatrenie žalovaného zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Zároveň si uplatnil náhradu trov konania.

III.

Vyjadrenie žalovaného

6. Žalovaný sa vo svojom vyjadrení z 05.01.2022 s právnym názorom žalobcu uvedeným v žalobe nestotožnil a túto navrhol ako nedôvodnú podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „SSP“) zamietnuť, eventuálne odmietnuť podľa § 28 SSP. Návrh žalobcu považuje za neopodstatnený. Vychádzajúc z obsahu § 23 bytového zákona nemá téza generálnej platnosti aplikácie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu na akúkoľvek budovu s neusporiadaným zastavaným pozemkom oporu ani v predkladanom úmysle zákonodarcu, ktorým je jednoznačne úprava práv k neusporiadanému pozemku v prípade prevodu bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na nájomcu z majetku pôvodného vlastníka bytového domu. Týka sa to predovšetkým prípadov z minulosti, hlavne obdobia pred roka 1989, kedy bytové domy vznikali bez ohľadu na vlastníctvo pozemku a jeho usporiadanie. Aplikácia daného ustanovenia zákonného vecného bremena – práva stavby na bytové domy postavené v súčasnom období nemá oporu v zákone. Uviedol, že na LV č. XXXX, na ktorom je evidovaný zastavaný pozemok parc. č. XXXX, parcela registra „C“ už v minulosti v roku 1998 bolo zapísané zmluvné vecné bremeno v znení; Vecné bremeno – právo stavby byt. domu na parc. č. XXXX pre stavebníkov podľa V-5478/98 zo dňa 19.10.1998/PVZ 1013/98/ na základe zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej medzi na strane oprávneného budúci stavebníkmi bytového domu na pozemkoch registra C KN parc. č. XXXX, a to jednotlivými fyzickými osobami, ktoré pravdepodobne v danom čase mali v úmysle postaviť na pozemku bytový dom. S ohľadom na uvedené má za to, že každý stavebník je povinný si usporiadať budúci zastavaný pozemok stavbou bytového domu tak, že nadobudne k nemu vlastnícke právo alebo si upraví právny vzťah k pozemku iným spôsobom, a to nájomnou zmluvou alebo vecným bremenom, vždy na základe zmluvy. Žalovaný sa pridržiava stanoviska formulovaného Ministerstvom financií Slovenskej republiky, odbor majetkovoprávny č. MF/15670/2018-822 zo dňa 05.09.2018, podľa ktorého v záujme nerušeného užívania prevedených bytov bytový zákon umožnil riešiť užívateľské vzťahy k pozemku formou zákonného vecného bremena. Avšak téza všeobecnej platnosti aplikácie zákonného vecného

bremena na akúkoľvek budovu s neusporiadaným pozemkom nemá oporu v predpokladanom úmysle zákonodarcu.

7. Podanie žalobcu považuje žalovaný za neopodstatnené aj vzhľadom na skutočnosti vyplývajúce zo súvisiaceho katastrálneho konania evidovaného Okresným úradom Bratislava pod sp. zn. Z-14141/2020, týkajúceho sa návrhu Mestskej časti Bratislava - Vrakúňa na výmaz stavby (neexistujúcej) zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX pre k. ú. A.. Obdobný návrh na začatie katastrálneho konania č. MAGSOGC40351/20 podal Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky, ktorý žiadal vymazať rozostavanú stavbu z pozemku registra „C“ parc. č. XXXX v k. ú. A. z údajov katastra nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené má žalovaný za to, že rozostavaná stavba, tak ako je zapísaná na LV č. XXXX, v skutočnosti neexistuje.

8. Žalovaný uviedol, že v minulosti žalobca, resp. predchádzajúci stavebník navrhol zapísať neexistujúce byty a nebytové priestory a dnes žalobca žiada zapísať k neexistujúcim bytom a nebytovým priestorom zákonné vecné bremeno. Žalovanému nie je zrejmé, čo vedie žalobcu k podaniam na kataster, keďže sú zjavne v rozpore s realitou. Na LV č. XXXX kataster nehnuteľností v súčasnosti eviduje rozostavané byty a nebytové priestory, ktoré reálne neexistujú, pričom žalobca tento nezmysel chce ešte umocniť ďalším nezmyselným vecným bremenom. Z uvedeného dôvodu považuje žalovaný za adekvátne odmietnuť žalobu poukazom na § 28 SSP.

IV.

Konanie pred správnym súdom a relevantná právna úprava

9. Správny súd v Bratislave bol zriadený zákonom č. 151/2022 Z. z. o zriadení správnych súdov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 151/2022 Z. z.“) a svoju činnosť začal od 1. júna 2023.

10. V zmysle ust. § 3 ods. 3 písm. b/ zák. č. 151/2022 Z. z. výkon súdnictva prešiel od 1. júna 2023 z krajských súdov na správne súdy vo všetkých veciach, v ktorých je od 1. júna 2023 daná právomoc správnych súdov, a to z Krajského súdu v Bratislave, Krajského súdu v Nitre a Krajského súdu v Trnave na Správny súd v Bratislave.

11. Podľa ust. § 493e SSP, konania začaté a neskončené do 30. júna 2023 sa dokončia podľa tohto zákona v znení účinnom do 30. júna 2023; ustanovenie § 493f tým nie je dotknuté.

12. Správny súd po oboznámení sa s obsahom spisového materiálu a administratívneho spisu preskúmal v medziach žalobného návrhu a podstatných žalobných bodov (§ 134 ods. 1 SSP, § 183 SSP) napadnuté opatrenie žalovaného, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 107 ods. 2 SSP) a dospel k záveru o nedôvodnosti žaloby.

13. Podľa ust. § 1 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.03.2024, tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

14. Podľa § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z., bytovým domom (ďalej len "dom") sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

15. Podľa § 23 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z., s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príslušnému pozemku. Ak je vlastník domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príslušnom pozemku.

16. Podľa § 23 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z. z., ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, 26) ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností. 17)

17. Podľa § 1 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z. katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení do 31.10.2022, kataster nehnuteľností (ďalej len "kataster") je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo

správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov (ďalej len "právo k nehnuteľnosti").

18. Podľa § 4 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z., práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len "vklad"), záznamom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len "záznam") a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri (ďalej len "poznámka").

19. Podľa § 4 ods. 2,3 zák. č. 162/1995 Z. z., zápisom práv k nehnuteľnostiam sa rozumie vklad, záznam a poznámka. Zápisy práv k nehnuteľnostiam majú právotvorné, evidenčné alebo predbežné účinky podľa tohto zákona.

20. Podľa § 5 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z., záznam je úkon okresného úradu plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

21. Podľa § 34 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z., práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

22. Podľa § 34 ods. 3 zák. č. 162/1995 Z. z., na vykonanie záznamu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

23. Podľa § 35 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z., okresný úrad vykoná záznam bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby. Návrh na vykonanie záznamu možno podať aj prostredníctvom elektronického formulára, ktorý úrad zverejní na svojom webovom sídle.

24. Podľa § 35 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z., prílohou návrhu na vykonanie záznamu je

- verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti; ak ide o zápis záložného práva, ktoré vzniká zo zákona, listinu preukazujúcu existenciu pohľadávky nie je potrebné priložiť,
- identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je zapísané v liste vlastníctva,
- iné listiny, ktoré majú dôkaznú hodnotu pre konanie.

25. Podľa § 36 ods. 1,2 zák. č. 162/1995 Z. z., okresný úrad posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona. Ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, okresný úrad vykoná záznam do katastra.

V.

Právne posúdenie veci správnym súdom

26. Predmetom prieskumu je opatrenie žalovaného, ktorým oznámil žalobcovi, že jeho návrh nespĺňa podmienky pre vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností, pretože sa v danom prípade nejedná o prvý prevod vlastníckeho práva k bytu.

27. Z obsahu administratívneho spisu má správny súd za preukázané, že žalobca sa ako výlučný vlastník bytových a nebytových priestorov zapísaných na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, kat. odborom, pre k.ú. A., obec Bratislava-Vrakuňa, okres Bratislava II (Na tomto LV je zapísaná samotná stavba, ide konkrétne o stavbu bez udeleného súpisného čísla stojacej na pozemku reg. „C“ parc. č. XXXX, popis stavby rozostavaný bytový dom. Vlastníkom pozemku parcely reg. „C“ parc. č. XXXX, ktorý sa nachádza pod stavbou je Hlavné mesto SR) svojím návrhom, doručeným Okresnému úradu Bratislava, katastrálnemu odboru dňa 30.06.2020, domáha zápisu zákonného vecného bremena podľa § 23 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z. z. vo vzťahu k stavbe v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov stavby zaťažujúcej pozemok v celom rozsahu.

28. Žalovaný listom č. Z-11849/20 z 11.02.2020 (správne mal byť uvedený iný dátum vzhľadom na to, že návrh bol podaný 30.06.2020) nevyhovel návrhu žalobcu z dôvodu, že zriadenie práva zodpovedajúce vecnému bremenu (§23 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z. z.) je možné aplikovať len v prípade, ak ide o vlastníka bytového domu, ktorý prevádza byty alebo nebytové priestory v bytovom dome.

29. Správny súd sa pri prieskume zákonnosti žalobou napadnutého opatrenia zameril na posúdenie medzi účastníkmi konania spornej otázky, či žalovaný postupoval správne, keď návrhu žalobcu na vyznačenie záznamu do katastra nehnuteľností podľa § 23 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z. z. nevyhovel.

30. Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vychádza z Ústavou Slovenskej republiky zaručenej rovnosti vlastníctva a vlastníkov bez ohľadu na to, či ide o fyzické alebo právnické osoby alebo o štát, ak sú účastníkmi občianskoprávných pomerov. Tento zákon bol reakciou na zásadné spoločensko-ekonomické a politické zmeny po roku 1989, ktoré sa dotkli aj oblasti bytovej politiky. Zákon vytvoril právny rámec na uskutočnenie privatizácie existujúceho bytového fondu. Tento cieľ sa premietol v zákone do široko koncipovanej právnej možnosti, aby sa najmä nájomcovia štátnych, komunálnych (obecných), družstevných a ďalších bytov stali ich vlastníkami za zákonom určené nadobúdacie ceny, a to so všetkými z toho vyplývajúcimi právnymi a ekonomickými dôsledkami. (bližšie pozri komentár C. H. Beck, Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 1.vydanie, 2023, Valachovič, Grausová, Cirák).

31. Zákonodarca v ustanovení § 23 ods. 1 bytového zákona stanovil pre vlastníka domu povinnosť previesť na nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru aj príslušný spoluvlastnícky podiel na týchto pozemkoch. Je tomu tak preto, že zákonodarca s vlastníckym právom k jednej veci (bytu alebo nebytového priestoru) neoddeliteľne funkčne spojil spoluvlastníctvo k ďalšej veci – nehnuteľnosti, a to k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu (ktorý ako predmet právnych vzťahov vznikom vlastníctva bytov a nebytových priestorov nezaniká) a k pozemku (zastavanému i príľahlému), pričom jednotlivé nehnuteľnosti patriace samostatným vlastníkom a nehnuteľnosti v ich spoluvlastníctve vytvárajú účelový celok (bytový dom s bytmi a nebytovými priestormi spolu s pozemkom) a ich samostatné užívanie nie je z povahy vecí dosť dobre možné. (bližšie pozri rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/203/2015 z 22.06.2017) Túto povinnosť má vlastník domu pokiaľ je aj vlastníkom pozemku (zastavaného a príľahlého). V opačnom prípade, t. j. pokiaľ nie je vlastník domu aj vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku zo zákona vecné bremeno. (§ 23 ods. 5 bytového zákona). Vecné bremeno teda vzniká priamo zo zákona bez ohľadu na vôľu vlastníka pozemku a vlastníka domu.

32. Účelom § 23 bytového zákona teda bolo, aby v dôsledku prvého prevodu vlastníctva k bytu a nebytového priestoru nevznikol neusporiadaný právny vzťah medzi vlastníkom bytového domu a pozemku pod ním a príľahlom pozemku a vlastními bytmi v tom-ktorom bytovom dome.

33. Pre už existujúce bytové domy účinky tohto vecného bremena vznikli priamo nadobudnutím účinnosti zákona č. 182/1993 Z. z., t. j. k 01.09.1993. Taktiež právo na náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. vzniklo ex lege jednorazovo tomu, kto bol vlastníkom zaťaženého pozemku ku dňu účinnosti tohto zákona (1. septembra 1993) (bližšie pozri rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 49/2014 z 14.04.2016, publikovaného v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pod č. R 73/2016).

34. Pri rozostavaných stavbách treba vychádzať z gramaticko-systematického výkladu § 23 ods. 5 bytového zákona, ktorý hovorí o vlastníkovi domu, pričom domom pre účely zákona je bytový dom definovaný v § 2 ods. 2 bytového zákona. Preto zákonné vecné bremeno vznikne momentom, keď stavba nadobudne charakter bytového domu v zmysle § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. Charakter bytového domu stavba nadobudne právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia (§ 76 a nasl. zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov). Účelom kolaudačného rozhodnutia je, aby sa stavebníkovi povolilo užívanie stavby na bytové účely s presným určením jednotlivých bytov a nebytových priestorov. Zároveň je vznik zákonného vecného bremena podmienený prvým prevodom vlastníctva bytu od vlastníka bytového domu tak, aby bol naplnený účel ust. § 23 ods. 1 citovaného zákona, ktoré ustanovenie treba vykladať v spojení s § 23 ods. 5 bytového zákona.

35. Nemožno preto súhlasiť s názorom žalobcu, že vecné bremeno vznikne v prospech vlastníka domu už samotnou výstavbou domu, t. j. okamihom, keď stavba nadobudne charakter nehnuteľnosti (keď bude stáť prvé nadzemné podlažie). Vymedzenie bytového domu v bytovom zákone je pojmovo užšie ako vymedzenie stavby v súkromnoprávnom zmysle. Stavba ako samostatný predmet právnych vzťahov (ako vec v právnom zmysle) vzniká v okamihu, v ktorom je vybudovaná minimálne do takého štádia, počnúc ktorým všetky ďalšie stavebné práce smerujú už k dokončeniu tejto druhovo a individuálne určenej veci. K tomu u nadzemných stavieb dochádza vytvorením stavu, keď je už jednoznačne a nezameniteľným spôsobom zrejme aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. Je nerozhodné, že ešte nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie, pretože vznik stavby nie je totožný s jej stavebnou dokončenosťou. Vznikom stavby ako veci v právnom zmysle nadobúda k nej zásadne vlastnícke právo stavebník, t. j. ten, kto stavbu uskutočnil s prejavovým úmyslom mať ju pre seba. Okamihom existencie stavby z právneho hľadiska môže byť stavba zapísaná do katastra nehnuteľností ako rozostavaná stavba, teda predmet vlastníctva. S nadobudnutím vlastníckeho práva nadobúda vlastník jednotlivé vlastnícke oprávnenia, najmä oprávnenie predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Zatiaľ čo vlastnícke oprávnenie vlastníka stavby,

spočívajúce v nakladaní s ňou v zmysle možnosti prevodu vlastníckeho práva k nej od okamihu jej vzniku, nie je právny predpis obmedzený, jej užívanie, resp. začatie užívania vrátane prenechania užívania inej osobe (napr. z právneho dôvodu nájmu), je zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako právnym predpisom verejného práva, podmienené vydaním kolaudačného rozhodnutia. (bližšie pozri rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4 Cdo 319/2008 z 28.04.2010) Na uvedenom nič nemení ani znenie ust. § 24 ods. 1 bytového zákona, ktorý bol implementovaný do zákona novelou č. 205/2014 Z. z. s cieľom rozšíriť okruh domov, ktoré nemajú síce charakter bytového domu v zmysle § 2 ods. 2 citovaného zákona, ale aj tak sa na ne budú vzťahovať ustanovenia zákona bez obmedzenia. Musí však ísť o budovu, v ktorej je najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty.

36. Vo vzťahu k námietke žalobcu, že postup žalovaného je nesprávny a v rozpore so zákonom, ktorý v tomto prípade chráni dobromyseľného nadobúdateľa predmetných nehnuteľností – stavby a jednotlivých priestorov k nej, správny súd opätovne poukazuje na účel bytového zákona, ktorým bola prioritne ochrana pôvodných nájomcov, aby v dôsledku prvého prevodu vlastníctva k bytu a nebytového priestoru nevznikol neusporiadaný právny vzťah medzi vlastníkom bytového domu a pozemku pod ním a príslušením pozemku a vlastníkami bytov, a nie vlastníka bytového domu.

37. Poukazom na vyššie uvedené skutočnosti a citované ustanovenia zákonov správny súd po vykonaní súdneho prieskumu zákonnosti napadnutého opatrenia dospel k záveru, že žalovaný postupoval v súlade so zákonom, vec po právnej stránke správne vyhodnotil, a preto žalobu ako nedôvodnú podľa § 190 SSP zamietol.

38. Návrhom na priznanie odkladného účinku správnej žalobe sa už súd vzhľadom na rozhodnutie vo veci samej nezaoberal.

39. O trovách konania rozhodol správny súd podľa § 168 SSP a úspešnému žalovanému trovy konania nepriznal, pretože v správnom súdnom konaní orgánu štátnej správy možno ich náhradu priznať iba výnimočne.

40. Senát správneho súdu v danej veci rozhodol pomerom hlasov 3:0 (§ 139 ods. 4 SSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať kasačnú sťažnosť v lehote jedného mesiaca od doručenia rozhodnutia správneho súdu na Najvyšší správny súd Slovenskej republiky prostredníctvom Správneho súdu v Bratislave. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí (§ 57 SSP) uviesť označenie napadnutého rozhodnutia, údaj, kedy bolo napadnuté rozhodnutie doručené sťažovateľovi, opísanie rozhodujúcich skutočností, aby bolo zrejmé, v akom rozsahu a z akých dôvodov podľa § 440 SSP sa podáva (sťažnostné body) a návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh). Sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti.

Kasačnú sťažnosť možno odôvodniť len tým, že správny súd v konaní alebo pri rozhodovaní porušil zákon tým, že

- a) na rozhodnutie vo veci nebola daná právomoc súdu v správnom súdnictve,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník konania, nemal procesnú subjektivitu,
- c) účastník konania nemal spôsobilosť samostatne konať pred správnym súdom v plnom rozsahu a nekonal za neho zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už skôr právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už skôr začalo konanie,
- e) vo veci rozhodol vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený správny súd,
- f) nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- g) rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci,
- h) sa odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu,
- i) nerešpektoval záväzný právny názor, vyslovený v zrušujúcom rozhodnutí o kasačnej sťažnosti alebo
- j) podanie bolo nezákonne odmietnuté.

V konaní o kasačnej sťažnosti musí byť sťažovateľ alebo opomenutý sťažovateľ v zmysle § 449 ods. 1 SSP zastúpený advokátom. Kasačná sťažnosť a iné podania sťažovateľa alebo opomenutého

sťažovateľa musia byť spísané advokátom. Povinné zastúpenie advokátom v kasačnom konaní sa nevyžaduje, ak a/ má sťažovateľ alebo opomenutý sťažovateľ, jeho zamestnanec alebo člen, ktorý za neho na kasačnom súde koná alebo ho zastupuje, vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa; b/ ide o konania o správnej žalobe podľa 6 ods. 2 písm. c/ a d/; c/ je žalovaným Centrum právnej pomoci.