

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 31S/14/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5018200061  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 11. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Veronika Poláčková  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2020:5018200061.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline ako správny súd, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Veroniky Poláčkovej a členov senátu JUDr. Jany Vargovej a JUDr. Martiny Brniakovej, v právnej veci žalobcu: 6 - BYTOVKA - spoločenstvo vlastníkov bytov, so sídlom Zemianska Dedina 1, 027 43 Nižná, IČO: 50 350 366, právne zastúpený: JUDr. Dušan Serek advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Hattalova 373/3, 029 01 Námestovo, IČO: 47 258 781, proti žalovanému: Okresný úrad Tvrdošín, katastrálny odbor, so sídlom Medvedzie 254, 027 44 Tvrdošín, za účasti: 1/ C. Y., nar. XX.XX.XXXX, Y. B. XX, XXX XX E., 2/ S. B., nar. XX.XX.XXXX, Y. XXXX/XX, XXX XX J., 3/ A. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. B. XX, XXX XX E., 4/ A. Y., nar. XX.XX.XXXX, Y. B. XX, XXX XX E., 5/ K. Y., nar. XX.XX.XXXX, Y. B. XX, XXX XX E., účastníci 3/ - 5/ sú zastúpení advokátom: JUDr. Slavomír Bachynec, so sídlom XXX XX Z. XXX, 6/ W. K., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX E. E. F. XXX, 7/ A. Z., nar. XX.XX.XXXX, A. XXX/XX, XXX XX J., 8/ U. D., nar. XX.XX.XXXX, Y. B. X, XXX XX E., 9/ O. Y., nar. XX.XX.XXXX, Y. B. XX, XXX XX E., o preskúmanie zákonnosti opatrenia žalovaného č. Z 1144/2017 zo dňa 27.12.2017, takto

### rozhodol:

Krajský súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalobca a žalovaný **n e m a j ú n á r o k** na náhradu trov konania.

Súd **p r i z n á v a** ďalším účastníkom 1/ až 9/ právo na náhradu trov konania voči žalobcovi.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalovaný napadnutým opatrením podľa § 36 zákona č. 162/2005 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) oznámil žalobcovi, že žiadosť registrovaná pod sp. zn. Z 1144/2017 nie je spôsobilá na zápis do katastra nehnuteľností (ďalej aj ako „KN“). Žalovaný uviedol, že dňa 08.11.2017 bola doručená žiadosť o zápis práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do KN v k. ú. Y. B., zaevidovaný pod sp. zn. Z 1144/2017, ktorou navrhovateľ (pozn.: v správnom súdnom konaní v postavení žalobcu) žiadal o zápis práva zodpovedajúceho vecnému bremenu podľa § 23 ods. 5 katastrálneho zákona spočívajúceho v práve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súp. č. X užívať pozemky, ktoré vznikli na základe GP č. 50096788-54/2017 zo dňa 06.11.2017 ako KNC parcela č. 22/1, 22/2, 22/3/, 22/4, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 267/65, 267/66 a 267/67, k. ú. Y. B., obec E.. Doplnením žiadosti bola parcela č. 22/1 zo žiadosti vypustená. Žalovaný citoval ust. § 36 ods. 1, § 36a, § 67 katastrálneho zákona, § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., § 139 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a poukázal na usmernenie Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. Ko-3809/2006 a č. P-7371/2009, v zmysle ktorého je potrebný k zápisu geometrického plánu súhlas vlastníka pozemku. Žalovaný uviedol, že dňa 20.12.2017 mu boli doručené námietky proti zápisu listiny Z 1144/207 do KN s doplnením námietky proti zápisu listiny Z 1144/2017 zo dňa 20.12.2017,

v ktorej vlastníci dotknutých pozemkov okrem iného nesúhlasili so zápisom geometrického plánu č. 50096788-54/2017 zo dňa 06.11.2017.

2. Žalobca v žalobe uviedol, že je spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov združujúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súp. č. X v k. ú. Y. B., obec E., postavenom na pozemku KN-C parcela č. 22/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 210 m<sup>2</sup> (bytový dom), zapísanom na LV č. XXX, k.ú. Y. B., obec E.. Žalobca podal dňa 08.11.2017 na Okresný úrad Tvrdošín, katastrálny odbor žiadosť o zápis práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do KN v zmysle ust. § 23 ods. 5 katastrálneho zákona spočívajúceho v práve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súp. č. X v obci E., k. ú. Y. B., užívať pozemky, ktoré vznikli na základe GP č. 50096788-54/2017 zo dňa 06.11.2017, vyhotoveného vyhotoviteľom ArlandaGeo s.r.o., IČO: 50096788, so sídlom Závodná 288, 027 43 Nižná, úradne overeného dňa 06.11.2017 pod č. 339/17, ako KN-C parcely č. 22/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 210 m<sup>2</sup>, č. 22/2, záhrady o výmere 389 m<sup>2</sup>, č. 22/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m<sup>2</sup>, č. 22/4, záhrady o výmere 12 m<sup>2</sup>, č. 22/6, záhrady o výmere 294 m<sup>2</sup>, pč. 22/7, záhrady o výmere 47 m<sup>2</sup>, č. 22/8, záhrady o výmere 42 m<sup>2</sup>, č. 22/9, zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m<sup>2</sup>, č. 22/10, zastavané plochy a nádvoria o výmere 225 m<sup>2</sup>, č. 22/11, zastavané plochy a nádvoria o výmere 364 m<sup>2</sup>, č. 267/65 trvalé trávne porasty o výmere 174 m<sup>2</sup>, č. 267/66 ostatné plochy o výmere 48 m<sup>2</sup> a parc. č. 267/67, ostatné plochy o výmere 7 m<sup>2</sup>, k. ú. Y. B., obec E..

Žiadosť o zápis práva zodpovedajúceho vecnému bremenu odôvodnil tým, že keďže pozemok nachádzajúci sa bezprostredne pod bytovým domom, ako aj pozemok prislúchajúci k bytovému domu nie je vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, vzniká v zmysle ust. § 23 ods. 5 katastrálneho zákona s účinnosťou od 01.09.1993 zákonné právo zodpovedajúce vecnému bremenu - právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov užívať pozemok nachádzajúci sa bezprostredne pod bytovým domom, ako aj prislúchajúci k tomuto bytovému domu. Dňa 13.11.2017 žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu listom zo dňa 10.11.2017 doplnil podanú žiadosť tak, že nežiadal vykonať zápis práva zodpovedajúceho vecnému bremenu k parc. č. 22/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 210 m<sup>2</sup> vzhľadom na skutočnosť, že medzičasom došlo zo strany žalovaného k zápisu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu k uvedenej parcele (LV č. XXX, k.ú. Y. B.). Žiadosť doplnil čo do rozsahu odôvodnenia tak, že ust. § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. treba vykladať širšie, t.z., že nielen k pozemkom, na ktorých stavba stojí, ale aj k pozemkom, ktoré súvisia s užívaním predmetnej stavby. Poukázal na rozsudok NS SR, sp. zn. 3Sžo/198/2015, v ktorom sa uvádza, že priamo zo zákona vznikajú vecné bremená v prípadoch, v ktorých to výslovne ustanovuje osobitný právny predpis. V predmetnej právnej veci ide o ustanovenie § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v prípade, ak vlastníkom domu nie je zároveň aj vlastníkom pozemku. Vtedy priamo zo zákona vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností....v danom prípade je potrebné toto ustanovenie vykladať v širšom slova zmysle, a to vo vzťahu nielen k pozemkom, na ktorých stavba priamo stojí, ale aj k pozemkom ktoré súvisia s užívaním stavby.

Zároveň poukázal aj na ust. § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb., ktorý definuje pozemok ako pozemok, na ktorom je dom postavený a príľahlý pozemok a na ust. § 2 ods. 6 citovaného zákona, ktorý definuje príľahlý pozemok ako pozemok, ktorým sa rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu. Pojem príľahlý pozemok sa uvádza aj v ďalších ustanoveniach zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a to v ust. § 5 ods. 1 písm. d) ako jedna z podstatných náležitostí zmluvy, a to úprava práva k príľahlému pozemku a taktiež v ust. § 7 ods. 1 zákona, v ktorom sa zase pojednáva o oprávnení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome spravovať nielen spoločné časti a zariadenia v dome, ale aj príslušenstvo bytového domu a príľahlý pozemok. A napokon aj z ust. § 12 ods. 1 citovaného zákona vyplýva oprávnenie vlastníka bytového domu užívať príľahlý pozemok.

Žalovaný odmietol na základe predloženého geometrického plánu zapísať zákonné právo zodpovedajúce vecnému bremenu do KN pre obec E. k. ú. Y. B., z dôvodu nespôsobilosti zápisu do katastra nehnuteľností. Žalobca namietal nezákonnosť opatrenia s ohľadom na definíciu príľahlého pozemku podľa § 2 ods. 6 katastrálneho zákona, v zmysle ktorej spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“). Z tejto definície podľa žalobcu vyplýva, že príľahlý pozemok je pozemok patriaci k domu, na ktorom je oplotená záhrada, oplotené nádvorie, čiže

ktorý má účelové určenie, teda ide o pozemok, na ktorom sa nachádza oplotenie, záhrada, stavby resp. porasty, ktoré sú vo vlastníctve resp. spoluvlastníctve vlastníkov bytov v dome. Zároveň podľa žalobcu uvedené ustanovenie určuje aj obsah a rozsah vecného bremena podľa ust. § 23 ods. 5 katastrálneho zákona, podľa ktorého ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností, a to v spojení s odsekom 1 citovaného zákonného ustanovenia, podľa ktorého 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. Jedná sa teda o pozemok, ktorý je právne a fakticky priradený k bytovému domu.

Žalobca argumentoval, že faktické priradenie pozemku k bytovému domu vyplýva zo skutočnosti, že obyvatelia bytového domu pôvodný pozemok KN- E parc. č. 931/3, o výmere 1902 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol odčlenením od KN-E parc. č. 931/1, predtým evidovanej v PK vložke č. XXX k. ú. Y. B. ako pkn parc. č. 117, na ktorom bolo povolené rozhodnutím o prípustnosti stavby zo dňa 03.03.1970 štátnemu podniku „Stavoinvesta, Banská Bystrica“ vybudovanie stavby „6 b.j. pre OVBD Dolný Kubín v Y. B.“, ktorého rozsah a umiestnenie je zakreslené v geometrickom pláne č. 761-0454-69 zo dňa 15.10.1969 a vo výkaze plôch ku geometrickému plánu zo dňa 31.10.1969, po celú dobu od výstavby bytového domu užívali.

Pozemky, ku ktorým žalobca žiadal zapísať vecné bremeno na mieste samom predstavujú nádvorie prislúchajúce k bytovému domu, nachádza sa tam parkovisko pre osobné autá obyvateľov bytového domu, pozemok je od cesty - miestnej komunikácie KN-C parc. č. 274/1 a od suseda KN-C parc. č. 20 a 21 riadne oplotený. Príslušný pozemok obyvatelia bytového domu využívajú aj ako odkladací priestor na odkladanie palivového dreva, nakoľko vykurovanie v bytovom dome je zabezpečené spaľovaním drevnej hmoty a ďalej sa na tomto pozemku nachádza oddychová časť - lavička s malým posezením a malé záhradky v užívaní obyvateľov bytového domu (vlastníkov bytov). Taktiež sa na tomto pozemku nachádza studňa na úžitkovú vodu, využívaná vlastníckmi bytov v bytovom dome. Uvedená skutočnosť vyplýva z fotodokumentácie priloženej k správnej žalobe. Podľa geometrického plánu č. 50096788-54/2017 zo dňa 31.10.2017 predloženého žalobcom na účely zápisu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností, KN-C parc. č. 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 267/65, 267/66 a 267/67 (čiže všetky tie parcely, ktoré boli predmetom žiadosti žalobcu zo dňa 07.11.2017) predstavujú pôvodnú parcelu č. 931/3 podľa geometrického plánu č. 761-054-69 zo dňa 15.10.1969, ako to vyplýva z poznámky vyhotoviteľa geometrického plánu č. 50096788-54/2017 zo dňa 31.10.2017.

Za právne priradenie žalobca považoval tú skutočnosť, že táto plocha bola vždy vedená ako parcela zakreslená v súvislosti s výstavbou a neskôr užívaním predmetného domu. Na jej charaktere nemôže nič meniť tá skutočnosť, že nebola vo vlastníctve toho, kto byty odpredával („Orava“ podielnícke poľnohospodárske družstvo), pretože práve aj na tieto skutočnosti pamätá zákon č. 182/1993 Z. z. Podľa žalobcu, ak príslušný resp. zastavaný pozemok nie sú uvedené v zmluve o prevode vlastníctva k bytu, vlastníkom bytového domu (resp. bytu) nebol aj vlastníkom príslušného pozemku, a teda za účelom zabezpečenia pokojného užívania bytu vzniká s poukazom na § 23 ods. 5 zákona právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Vecné bremeno podľa ust. § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. vzniká ex lege, čiže zo zákona, a to v spojení s ust. § 151o ods. 1 Občianskeho zákonníka. Má špecifický režim, pretože sa riadi špeciálnou úpravou právneho predpisu a vzniká okamihom účinnosti právnej normy, ktorou bolo zriadené. Titulom vzniku práva zodpovedajúceho vecnému bremenu a samotného vecného bremena je zákon. Žalovaný bol povinný na základe žiadosti zapísať k príslušným pozemkom v súlade s predloženým geometrickým plánom právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 ods. 1 a 5 zákona o vlastníctve bytov, pretože jemu neprináleží rozhodovať, či zapíše alebo nezapíše právo vecného bremena k príslušnému pozemku, pretože táto povinnosť mu vzniká priamo zo zákona.

Žalobca mal za to, že žalovaný nie je oprávnený ani skúmať ani veľkosť príslušného pozemku. Ak právo vznikne zo zákona, žalovaný zapíše právo do KN záznamom. Pri zápise záznamom je správny orgán oprávnený skúmať, či listina nemá chyby v písaní, počítaní alebo iné nesprávnosti, pre ktoré by bola nezrozumiteľná a neurčitá. Ak sa rozsah vecného bremena nevzťahuje na celú parcelu, je potrebné rozsah vecného bremena vyznačiť geometrickým plánom. Na zápis bol predložený geometrický plán, ktorý vyznačoval rozsah vecného bremena, ktorý je totožný s rozsahom plochy určenej na výstavbu 6 b.j. Y. B., v pôvodnom geometrickom pláne vyhotovenom v roku 1969. Ak správny orgán odmietol zapísať zákonné právo zodpovedajúce vecnému bremenu na základe predloženého geometrického plánu z dôvodu nesúhlasu jednotlivých vlastníkov pozemkov so zápisom GP do katastra nehnuteľností (podľa usmernenia Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. Ko-3809/2006 a č. P-73 71/2 009), konal v rozpore so zákonom, pretože zákonné vecné bremeno, ktoré zakotvuje ust. § 23 ods. 5 zákona č.

182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, je núteným výkonom práva zodpovedajúceho vecnému bremenu. Povinnosť vlastníkov pozemkov, ktoré tvoria príľahlý pozemok k bytovému domu, strpieť výkon tohto práva vlastníkami bytov v bytovom dome, zakotvuje priamo zákon. Súhlas alebo nesúhlas dotknutého vlastníka je podľa žalobcu v danom prípade irelevantný, keďže k obmedzeniu jeho vecného práva došlo zo zákona. Navyše sa žalovaný dôkladne nevysporiadal so znením § 67 ods. 1 katastrálneho zákona, ktorý v druhej vete ustanovuje, že údaje o pozemkoch, ktoré vzniknú na základe geometrického plánu, sa zapíšu do katastra nehnuteľností aj bez právneho úkonu na žiadosť vlastníka; tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu. V danej veci zákon umožňuje zápis geometrického plánu nie len na základe žiadosti vlastníka, ale pokiaľ tak ustanovuje osobitný predpis, možno geometrický plán zapísať do KN aj bez žiadosti vlastníka (ergo bez jeho súhlasu), ak tak ustanovuje osobitný predpis. Osobitným predpisom, na základe ktorého možno vykonať zápis v KN je predmetnej veci práve ust. § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. Žalobca mal za to, že ním predložený geometrický plán nebol vyhotovený na zmeny zatiaľ nerealizované, v danom prípade išlo o jeho evidenčný zápis bez realizácie zmien, a preto sa nevyžadoval súhlas vlastníkov pozemku v zmysle čl. III usmernenia Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. Ko-3809/2006 zo dňa 24.07.2016, podľa ktorého postup podľa čl. II je možné použiť aj v prípade, že je vyhotovený geometrický plán na navrhované zmeny (zatiaľ nerealizované). V tom prípade, ak boli parcely doterajšieho stavu zapísané na liste vlastníctva v registri C, geometrický plán je možné zapísať evidenčným spôsobom len so súhlasom vlastníka pozemku.

3. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe zo dňa 21.06.2018 uviedol, že už sa vyjadril v oznámení o nezapísateľnosti listiny sp. zn. Z 1144/2017 zo dňa 27.12.2017.

4. K žalobe sa vyjadril účastník konania v rade 1/. Uviedol, že súhlasí s rozhodnutím žalovaného a ako vlastník dotknutých pozemkov podal námietku proti zápisu listiny č. Z 1144/2017 zo dňa 20.12.2017.

5. K žalobe sa vyjadrili účastníci konania v rade 3/, 4/, 5/ prostredníctvom advokáta. Uviedli, že vlastníci bytov mali vedomosť o tom, že okolité pozemky nemôžu byť posudzované ako pozemky príľahlé. Dôkazy, ktoré predložil žalobca, jednotlivo voči sebe vylučujú svoju hodnovernosť, či už po stránke právnej alebo skutkovej. Listina nebola zapísaná do katastra nehnuteľností nielen pre nesplnenie formálnych požiadaviek katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z., ale najmä preto, že by došlo k nezákonným zásahom do vlastníckych práv dotknutých účastníkov. Žiadali preto žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

6. K vyjadreniu účastníkov konania v rade 3/ - 5/ sa vyjadril žalobca. Uviedol, že v súvislosti s aktívnou vecnou legitimáciou žalobcu poukazuje na § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z.. Zároveň predložil informatívny výpis z LV č. XXX, k.ú. Y. B., záznam spísaný na MNV Y. B. dňa 19.12.1969 a kúpnu zmluvu z 28.12.1969.

7. Správny súd preskúmal napadnuté rozhodnutie podľa ust. § 177 a nasl. SSP v medziach žalobných bodov (§ 134 ods. 1 a § 183 SSP) a dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná.

8. Podľa § 177 ods. 1 SSP správnu žalobou sa žalobca môže domáhať ochrany svojich subjektívnych práv proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy alebo opatreniu orgánu verejnej správy.

Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

Podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy SR vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

Podľa čl. 1 ods. 1 Dodávkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd každá fyzická alebo právnická osoba má právo pokojne užívať svoj majetok. Nikoho nemožno zbaviť jeho majetku s výnimkou verejného záujmu a za podmienok, ktoré ustanovuje zákon a všeobecné zásady medzinárodného práva.

Podľa čl. 13 ods. 4 Ústavy SR pri obmedzovaní základných práv a slobôd sa musí dbať na ich podstatu a zmysel. Takéto obmedzenia sa môžu použiť len na ustanovený cieľ.

Podľa § 4 ods. 1 katastrálneho zákona 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").

Podľa § 1 ods. 1 katastrálneho zákona 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 práv 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).

Podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona 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.

Podľa § 34 ods. 3 katastrálneho zákona na vykonanie záznamu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 67 ods. 1 katastrálneho zákona geometrický plán je technický podklad právnych úkonov, verejných listín a iných listín a slúži aj ako podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam. Údaje o pozemkoch, ktoré vzniknú na základe geometrického plánu, sa zapíšu do katastra nehnuteľností aj bez právneho úkonu na žiadosť vlastníka; tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu. Ak ide o pozemnú komunikáciu, zapíše sa geometrický plán bez právneho úkonu do katastra evidenčným spôsobom na žiadosť právnickej osoby zriadenej štátom.

Podľa § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon 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 príľahlému pozemku. Ak je vlastníkom 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 príľahlom pozemku.

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

Podľa § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len "príľahlý pozemok").

9. Z obsahu administratívneho spisu súd zistil, že dňa 20.12.2017 bola žalovanému doručená námietka účastníkov konania proti zápisu listiny reg. č. Z 1144/2017 do KN, v ktorej účastníci konania uviedli, že nesúhlasia so zápisom geometrického plánu do KN s poukazom na § 67 ods. 1 katastrálneho zákona a s poukazom na usmernenie nadriadeného orgánu ÚGKK SR č. Ko-3809/2006 a č. P-7371/2009, podľa ktorých je k zápisu potrebný súhlas vlastníkov dotknutých pozemkov zapísaných na LV č. XXX, XXXX, XXXX, keďže jeho zápisom v zmysle žiadosti dochádza k zmene vlastníckych hraníc iných parciel. Ďalej namietali, že v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. sa vecné bremeno zriaďuje na príľahlý pozemok len na právo prechodu cez pozemok k bytovke, čo však nie je prípad vlastníkov bytov v bytovke č. 1. Účastníci konania poukázali na právny titul ich vlastníctva. Čo sa týka právneho názoru v rozsudku sp. zn. 3Sžo/198/2015, tak v ňom je uvedené, že je možné zriaďiť vecné bremeno v práve cesty cez príľahlý pozemok, a nie v práve zriaďiť vecné bremeno na pozemky ostatných vlastníkov zapísaných na LV XXX, XXXX, XXXX za účelom jedného parkovacieho miesta pre každú bytovú jednotku, skladovanie

drevnej hmoty pre vykurovanie, oddychovú časť, ako to uviedli vlastníci bytov, čo už nie je vecné bremeno zo zákona. Z uvedených dôvodov žiadali vlastníci pozemkov, aby žalovaný nevykonával zápis práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu, nakoľko by zasiahol do práv ostatných vlastníkov v rozpore s týmto zákonom a ostatnými zákonmi.

10. Právo vlastníť patrí medzi základne ľudské práva a slobody. Právo vlastníť je vymedzené v čl. 20 Ústavy SR, pričom v ods. 4 tohto článku sú stanovené ústavné hranice možného obmedzenia vlastníckeho práva. V čl. 20 ods. 4 Ústavy SR sa stanovuje, že vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to za základe zákona a za primeranú náhradu. Musia byť splnené kumulatívne všetky podmienky, ak nie je splnená čo i len jedna z nich, nie je takýto zásah do vlastníckeho práva ústavne konformný. Nútené obmedzenie vlastníckeho práva v zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. je potrebné interpretovať ústavne konformným výkladom tak, aby bol v čo najväčšej miere aplikovaný princíp šetrenia podstaty a zmyslu základného práva, v tomto prípade základného práva vlastníť majetok.

11. V zmysle ustanovenia § 23 ods. 1 z. č. 182/1993 Z.z. je s vlastníckym právom k bytu nerozlučne spojené spoluvlastníctvo k zastavanému pozemku a k príľahlému pozemku a toto akcesorické spoluvlastníctvo, sleduje právny osud bytu. Zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bol do právneho poriadku SR zavedený (na účely tohto zákona) inštitút tzv. akcesorického (vedľajšieho) spoluvlastníctva. Ide o inštitút, v rámci ktorého s vlastníckym právom k jednej veci (bytu alebo nebytového priestoru) je neoddeliteľne funkčne spojené spoluvlastníctvo k ďalšej veci a 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 aj 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 veci dosť dobre možné. Základom akcesorického spoluvlastníctva je to, že rozhodujúci je účel jeho využitia, ktorý musí byť zachovaný po celé obdobie trvania dôvodu existencie tohto spoluvlastníctva. Základným rysom akcesorického spoluvlastníctva je, že podiel na veci v takomto spoluvlastníctve nemožno prevádzať samostatne, ale len spoločne a neoddeliteľne s tou samostatnou vecou - bytom alebo nebytovým priestorom. Rovnaké pravidlo platí aj pre prechody vlastníckeho práva k veci, a tiež pre jej zaťaženie (napr. záložným právom). (viď rozsudok Najvyššieho súdu SR z 22.06.2017, sp. zn. 6 Cdo 203/2015)

12. Vo vzťahu k jednotlivým žalobným námietkam správny súd uvádza nasledovné: Námietku žalobcu, v zmysle ktorej nemal žalovaný inú možnosť, len zapísať vecné bremeno na príľahlý pozemok, ktoré vzniklo podľa žalobcu ex lege, na základe predloženého geometrického plánu, vyhodnotil ako nedôvodnú.

13. Podľa správneho súdu, žalovaný postupoval správne, keď v súlade s ustálenou praxou zapísal zákonné vecné bremeno len k pozemku, na ktorom priamo stojí bytový dom, pričom za toto zriadenie náleží vlastníkom pozemku jednorazová finančná náhrada. Podľa konštantnej judikatúry pokiaľ nebola vlastníkom pozemku, ktorý ním bol v deň nadobudnutia účinnosti zákona č. 182/1993 Z.z. (t. j. dňa 1. septembra 1993) jednorazová finančná náhrada v lehote troch rokov uplatnená, je právo na náhradu za toto obmedzenie premlčané. (viď rozsudok NS SR zo dňa 14.04.2016, sp. zn. 3 Cdo 49/2014). Je potrebné si uvedomiť, aké faktické následky má takého vecné bremeno pre vlastníkov pozemkov a ustupujúc princípu právnej istoty vlastníkov bytov, akú hodnotu týmto vlastníci bytov a ich nástupcovia na úkor vlastníkov pozemkov získali a čo ešte je ďalej spravodlivé požadovať.

14. Čo sa týka príľahlého pozemku, podľa názoru správneho súdu, ak by súd prijal argumentáciu žalobcu, že vecné bremeno vzniklo priamo zo zákona a žalovanému by nezostávalo nič iné, len k príľahlému pozemku vo vlastníctve tretích osôb bez ďalšieho zapísať vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov, resp. vyznačiť vecné bremeno v súbore popisných informácií (na LV) v časti „C“ v tak širokom rozsahu, ako navrhoval žalobca, v neprimeranej miere by obmedzil vlastnícke právo vlastníkov príľahlých pozemkov.

15. Pri posúdení platnosti vzniku vecného bremena podľa názoru správneho súdu nie je možné prehliadať, že príľahlý pozemok, tak ako bol zadaný v geometrickom pláne č. 50096788-54/2017 zo dňa 06.11.2017 a zároveň ako vyplýva z fotodokumentácie priloženej k žalobe, nespĺňa charakter

tzv. akcesorického spoluvlastníctva, keďže samotné užívanie pozemku je čiastočne možné. Podľa krajského súdu za príľahlý pozemok možno považovať len taký pozemok, z ktorého je prístup do vchodu bytového domu, kde sú umiestnené prípojky (elektrina, voda, plyn a kanalizácia), ktoré slúžia výlučne vlastníkom jednotlivých bytov. V tomto smere žalobca jednoznačne žalovanému nepreukázal, že v prípade konkrétnych pozemkov - parcela č. 22/2, 22/3/, 22/4, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 267/65, 267/66 a 267/67, k. ú. Y. B., obec E., ide skutočne o pozemok príľahlý k bytovému domu a žalovaný správne zohľadnil námietku žalovaných.

16. Správny súd vzal do úvahy aj okolnosti, že výstavba bytového domu začala a rozhodnutie o veľkosti pozemku je datované do 60-tych rokov 20. storočia a vlastníci bytov, resp. ich predchodcovia dlhodobo užívali tieto pozemky, avšak vlastníctvo týchto pozemkov svedčí iným osobám a len samotná skutočnosť, že s pozemkami sa dlhoročne nakladalo ako s príľahlým, neopravňuje vlastníkov bytov v podstate k vyvlastneniu pozemkov inštitútom vecného bremena.

17. Vo vzťahu k námietke žalobcu o nesprávnej aplikácii § 67 ods. 1 katastrálneho zákona, podľa ktorého slúži geometrický plán ako podklad na zápis do KN aj bez súhlasu vlastníka, s uvedeným tvrdením sa správny súd nestotožnil. Druhú vetu cit. ustanovenia, v zmysle ktorej údaje o pozemkoch, ktoré vzniknú na základe geometrického plánu, sa zapisujú do katastra nehnuteľností aj bez právneho úkonu na žiadosť vlastníka je potrebné vykladať tak, že aj mimo vkladu alebo záznamu môže vlastník požiadať o zápis údajov na poklade geometrického plánu, a nie tak, že každý, kto má právny záujem, môže predložiť geometrický plán a žiadať zápis údajov. Vo vzťahu k zápisu zákonného vecného bremena sa správny súd s poukazom na cit. výňatky z usmernenia Úradu geodézie, kartografie a katastra SR v žalobe nestotožnil s názorom žalobcu, že by sa jednalo len o evidenčný zápis bez realizácie zmien, a preto sa nevyžadoval súhlas vlastníkov pozemkov. Naopak, žalobcom požadovaný zápis vyhodnotil správny súd ako majúci výrazný zásah do vlastníckych práv vlastníkov pozemkov smerujúci takmer k odňatiu vlastníckeho práva v tom rozsahu, ako ho žiadal žalobca zapísať. Rozsah vecného bremena podľa správneho súdu bráni až znemožňuje pozemok ďalej užívať vlastníkom pozemkov, brať z neho plody a v zároveň mu znemožňuje aj disponovať s pozemkom tak, by to nebolo za zjavne znevýhodnených podmienok. Z pohľadu vlastníka pozemkov dochádza de facto k vyvlastneniu bez náhrady, pretože premlčacia lehota na uplatnenie jednorazovej náhrady podľa ustálenej súdnej praxe uplynula a zároveň vlastník pozemku musí naďalej platiť daň z nehnuteľnosti.

18. Vo vzťahu k vyjadreniu účastníkov konania v rade 3/ - 5/ a žalobcu k vyjadreniam účastníkov konania súd udáva, že tieto námietky nesúvisia s predmetom súdneho prieskumu a zároveň súd konštatuje, že správny súd nie je súdom skutkovým.

19. Je potrebné poukázať aj na to, že v rámci katastrálneho konania - zápisu záznamom má žalovaný v skutočnosti len pozíciu evidenčného zapisovateľa. Neboli mu zverené kompetencie rozhodovať, či došlo k nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva vo verejnom záujme a súčasne za splnenia ďalších troch podmienok (v nevyhnutnej miere, na základe zákona a za primeranú náhradu). Keďže ani v zákone č. 182/1993 Z.z. nie je bližšie určené, komu patrí kompetencia rozhodnúť o splnení všetkých kumulatívnych podmienok pre obmedzenie vlastníckeho práva, je podľa správneho súdu týmto orgánom všeobecný civilný súd, ktorý na základe určovacej žaloby určí rozsah nevyhnutného zákonného vecného bremena na príľahlý pozemok (čl. 46 ods. 1 Ústavy SR).

20. Sudca je pri výkone svojej funkcie nezávislý a pri rozhodovaní viazaný len Ústavou Slovenskej republiky, ústavným zákonom, medzinárodnou zmluvou podľa čl. 7 ods. 2 a 5 Ústavy Slovenskej republiky a zákonom (§ 2 ods. 3 z. č. 385/2000 Z.z. ). Interpretácia zákona nemôže popierať účel a zmysel právnej úpravy a vo svojich dôsledkoch reštriktívne zasahovať do základných práv a slobôd, ktorých rešpektovanie je súčasťou základných princípov právneho štátu. (Uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 142/2015 z 10. marca 2015). Ust. § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. považuje správny súd za pozostatok minulosti z obdobia neslobody, pokiaľ však absentuje moderná úprava režimu vlastníckeho práva k stavbe a pozemku rešpektujúca štandard ochrany vlastníckeho práva, je úlohou súdu interpretovať uvedené ustanovenie tak, aby proporcionálne <. vyvažoval ochranu vlastníctva na jednej strane a princíp právnej istoty na druhej strane.

21. Vzhľadom na vyššie uvedené dospel správny súd ústavne konformným výkladom k záveru, že žaloba je nedôvodná, a preto ju pri aplikácii § 190 SSP zamietol.

22. O náhrade trov konania vo vzťahu k žalobcovi bolo rozhodnuté podľa § 167 ods. 1 SSP a contrario. Keďže žalobca nebol úspešným účastníkom v konaní, nemá ani právo na náhradu trov konania, rovnako súd nepriznal právo na náhradu trov konania žalovanému, nakoľko neboli splnené podmienky na náhradu trov konania (výnimočnosť). Súd priznal náhradu trov konania ďalším účastníkom konania v rade 1/ a 9/, ktorí majú právo na náhradu iba tých trov, ktoré im vznikli v súvislosti s plnením povinnosti, ktorú im správny súd uložil.

23. Rozhodnutie súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustná kasačná sťažnosť, ak to zákon pripúšťa (§ 439, § 440 SSP) v lehote jedného mesiaca od doručenia rozhodnutia krajského súdu, prostredníctvom krajského súdu, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal. V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania podľa § 57 SSP uviesť

- a) označenie napadnutého rozhodnutia,
- b) údaj, kedy napadnuté rozhodnutie bolo sťažovateľovi doručené,
- c) opísanie rozhodujúcich skutočností, aby bolo zrejmé, v akom rozsahu a z akých dôvodov podľa § 440 SSP sa podáva (ďalej len "sťažnostné body"),
- d) návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh).

Sťažovateľ musí byť v konaní o kasačnej sťažnosti zastúpený advokátom. Kasačná sťažnosť a iné podania sťažovateľa musia byť spísané advokátom. Tieto povinnosti neplatia, 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.

Kasačnú sťažnosť možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí správny súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Správny súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. K podaniu kolektívneho orgánu musí byť pripojené rozhodnutie, ktorým príslušný kolektívny orgán vyslovil s podaním súhlas.

Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší účastník konania dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, správny súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.