

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne: **MUDr. J. O.**, trvale bytom D., *zastúpenej advokátkou: JUDr. D. H., Advokátska kancelária so sídlom v K.*, proti žalovanému: **Katastrálny úrad Košice, Správa katastra Košice**, Južná trieda č. 72, za účasti: 1/ MUDr. J. A. a 2/ Ing. M. A., obaja bytom M., 3/ Mgr. M. M., bytom M., 4/ E. K., bytom M., zastúpená opatrovníkom JUDr. R. T., zamestnancom Krajského súdu v Košiciach, 5/ A. K., bytom M., zastúpený advokátom JUDr. Ing. R. H., Advokátska kancelária so sídlom v K., 6/ Z. L. a 7/ Š. L., obaja bytom F., 8/ P. K. a 9/ E. K., obaja bytom N., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. V 4589/08 zo dňa 24. apríla 2008, na odvolanie žalobkyne a účastníka konania v 5. rade proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach č. k. 6S/91/2008-129 zo dňa 17.marca 2011, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Košiciach č. k. 6S/91/2008-129 zo dňa 17. marca 2011 **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Košiciach podľa § 250j ods. 2 písm. a/ Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) zrušil rozhodnutie žalovaného č. V 4589/08 zo dňa 24.4.2008 a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Vyššie označeným rozhodnutím žalovaný správny orgán povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe návrhu A. o povolenie vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti identifikovanej v zmluve o výstavbe bytu do podkrovia bytového domu M. zo dňa 26.2.2007 uzavretej medzi spoluvlastníkmi 1-7 bytu, nebytových priestorov a rozostavaného bytu v bytovom dome nachádzajúcom sa na M. v k.ú. S., obec K., zapísanom na LV č. X. ako bytový dom s. č. 467 v prospech nadobúdateľa A. K.

Krajský súd v odôvodnení rozsudku poukázal na ustanovenia § 21 ods. 1 a § 22 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, z ktorých podľa jeho názoru vyplýva, že zmluvou o vstavbe uzatvárajú doterajší vlastníci bytov a nebytových priestorov na jednej strane a stavebník výstavby na strane druhej. Preto ak zákon určuje okruh vlastníkov v gramatickom výklade – „doterajší“ vlastníci, potom k podpisu zmluvy sú oprávnení všetci vlastníci a nie iba 2/3 väčšina ako pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov, ak rozhodujú aj o zmluve o vstavbe bytov, čo upravuje § 14 ods. 3 zákona. Z uvedeného dôvodu je potrebné od seba navzájom rozlíšiť samotné hlasovanie a aj následky z takého hlasovania, čo vyplýva z § 14 ods. 3 zákona a uzatváranie už samotnej zmluvy o vstavbe, čo vyplýva z ustanovenia § 21 ods. 1 a § 22 ods. 2 zákona.

Ustanovenie § 14 vo svojom znení umožňuje orgánu verejnej moci na základe súhlasu časti vlastníkov bytov a nebytových priestorov nakladať s vlastníckymi právami ostatných spoluvlastníkov, čím významnou mierou zasahuje do vlastníckych práv, ktorých ochrana je zaručená v čl. 20 Ústavy SR a podľa čl. 20 ods. 3 obmedziť vlastnícke právo je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu. Preto podľa názoru súdu 2/3-nová väčšina hlasov všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome by mala postačovať iba pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov o zmluve o vstavbe bytu, ale samotnú zmluvu o vstavbe bytu stavebník už musí uzavrieť so všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, lebo uzavretím takejto zmluvy sa zmení aj ich vlastnícky

podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve domu a pozemku.

V danom prípade správa katastra povolila návrh na vklad podľa predloženej zmluvy o vstavbe bytu do podkrovia bytového domu, pričom zmluva bola podpísaná stavebníkom na strane jednej ale na druhej strane nebola podpísaná žalobkyňou ako výlučnou vlastníčkou štvorizbového bytu č. 1 na prízemí o výmere 124,16 m² a bezpodielovými spoluvlastníkmi nebytového priestoru č. 2 na prízemí bytového domu o výmere 21,56 m² P. K. a E. K.

V konkrétnom prípade aj keď sa dosiahla 2/3 väčšina hlasov na to, aby návrh zmluvy o vstavbe nebytového priestoru mohol byť uskutočnený, nebolo rešpektované vlastnícke právo všetkých spoluvlastníkov, zaručené aj v čl. 20 Ústavy SR.

Ustanovenie § 21 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov upravuje vznik vlastníctva bytov a nebytových priestorov v dome. Na základe zmluvy o vstavbe mal byť v podkroví vytvorený podkrovný byt o výmere 41,88 m², ktorý sa mal pričleniť k už existujúcemu bytu č. 5, na základe čoho vznikne mezonetový byt o celkovej výmere 105,13 m² vo vlastníctve A. K. v podiele 1/1, pričom u všetkých spoluvlastníkov sa zmenila výška spoluvlastníckeho podielu k pozemku zastavaným bytovým domom na parc. č. X. a tiež sa zmenil spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a spoločných nebytových priestoroch domu. Ak správa katastra povolila vklad na základe zmluvy nepodpísanej všetkými vlastníkami bytov nebytových priestorov, potom obmedzila vlastnícke práva tých spoluvlastníkov, ktorí uvedenú zmluvu nepodpísali v prospech stavebníka. Preto má súd za to, že sa žalovaný dôsledne neriadil ustanovením § 31 ods. 1 katastrálneho zákona a keďže rozhodnutie o povolení vkladu sa písomne nevyhotovuje a tým ani neodôvodňuje, nedá sa zistiť, ako sa žalovaný vysporiadal s otázkou, že zmluvu o výstavbe bytu so stavebníkom nepodpísali – neuzavreli všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov.

Po preskúmaní rozhodnutia a postupu správneho orgánu prvostupňový súd dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie správneho orgánu vychádzalo z nesprávneho právneho posúdenia veci a preto rozhodnutie správneho orgánu zrušil a vrátil na ďalšie konanie.

O trovách konania rozhodol krajský súd podľa § 250k ods. 1 OSP a priznal úspešnej žalobkyni náhradu v sume 361,48 Eur.

Proti tomuto rozsudku v časti výroku o trovách konania podala dňa 26.4.2011 odvolanie žalobkyňa. Žiadala, aby Najvyšší súd SR, ako odvolací súd, po prejednaní veci nezákonné a nepreskúmateľné rozhodnutie súdu prvého stupňa v napadnutej časti zmenil a priznal jej náhradu trov konania vo výške 591,10 € vrátane 20 % DPH za 6 úkonov právnej služby. Uviedla, že dôvody rozhodnutia o trovách konania považuje za nesprávne, a to z dôvodu, že podľa § 14 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v platnom znení advokátovi patrí odmena za úkony právnej služby, okrem iných aj za písomné podanie na súd alebo orgán vo veci samej, pričom doplnenie podania zo dňa 2.3.2009 ako aj vyjadrenie zo dňa 17.2.2011 za také úkony považuje. Čo sa týka úkonu vyjadrenia zo dňa 17.2.2011 je toho právneho názoru, že žalobkyňa mala právo vyjadriť sa k námietkam žalovaného k podanej žalobe.

Proti rozsudku krajského súdu podal zároveň odvolanie aj účastník konania v 5. rade A. K., zastúpený JUDr. Ing. R. H. dňa 29.4.2011. V odvolaní namietal, že sa nestotožnil s výkladom § 14 ods. 3 a § 22 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., nakoľko podľa jeho názoru hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o vstavbe či nadstavbe a následné uzavretie zmluvy bolo v súlade s platným ustanovením § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, pričom práve znenie tohto ustanovenia je základným podkladom na zistenie okruhu účastníkov zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe na strane vlastníkov. Ak by tomu tak nebolo, tak ustanovenie § 14 ods. 3 zákona, ktoré zakotvuje postačujúcu 2/3 väčšinu by bolo úplne zbytočné. V praxi by to vyzeralo asi tak, že schôdza vlastníkov by na základe súhlasu napr. 5 z celkového počtu 7 vlastníkov rozhodla o tom, že vstavba sa uskutoční, ale ak by bol prijatý súdom prezentovaný záver, aj tak by sa nemohla uskutočniť, pretože dvaja vlastníci by zmluvu nepodpísali. Uviedol, že práve takýto zámer zákonodarcu je nepravdepodobný, pretože pri novelizácii ustanovenia § 14 ods. zákona č. 182/1993 Z.z. bol práve zámer odstrániť rozpory vo výkladoch dovtedajšieho znenia. Ak by zmluvu o vstavbe alebo nadstavbe museli podpísať všetci vlastníci bytov, nemalo by 2/3 rozhodnutie vlastníkov žiaden význam. Z daného výkladu možno uzavrieť, že sám zákonodarca dáva hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov do nerozlučnej spojitosti s následkami zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe, medzi ktoré patrí i zmena spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Ak sa dosiahne 2/3 väčšina, dôjde

k zmenšeniu uvedených spoluvlastníckych podielov na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe, ktorú podľa výsledkov hlasovania vlastníkov uzavrie logicky len 2/3 väčšina vlastníkov. Výklad ustanovenia § 22 ods. 2 zákona o výstavbe bytov, v zmysle ktorého zmluvu o vstavbe alebo nadstavbe uzatvárajú na strane vlastníkov bytov a nebytových priestorov len tí, ktorí v rámci zákonom stanovenej väčšiny vyjadrili svoj súhlas na schôdzi vlastníkov, podporuje aj znenie ustanovenia § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, v ktorom je zakotvená možnosť, aby sa prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru domu obrátil v prekluzívnej 15 dňovej lehote od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol inak. Takýmto spôsobom sa prehlasovaní vlastníci môžu brániť pred platným uzatvorením zmluvy o stavbe alebo nadstavbe prostredníctvom väčšiny vlastníkov. Týmito námietkami sa však prvostupňový súd vôbec nezaoberal a ani v odôvodnení svojho rozhodnutia sa nevysporiadal s tvrdeniami žalovaného v 1. rade, na základe čoho považuje rozhodnutie súdu za nepreskúmateľné, v dôsledku čoho žiadal, aby odvolací súd zmenil rozhodnutie súdu prvého stupňa v tom zmysle, že žalobu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného v 1. rade zamietne v celom rozsahu a zaviazá žalobkyňu na náhradu trov konania vrátane trov právneho zastúpenia.

Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedol, že pri rozhodovaní o povolení vkladu zmluvy do katastra nehnuteľností vychádzal z ustanovenia § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, ako aj z § 14 ods. 4 citovaného zákona, pričom z uvedených predpisov vyplýva, že práve prehlasovaný vlastník bytu, resp. nebytového priestoru v dome má právo domáhať sa ochrany svojich práv na súde v zákonom stanovenej lehote, a teda ak toto svoje právo v stanovenej lehote nevyužije, môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome konať podľa rozhodnutia 2/3 vlastníkov. Poukázal na to, že ak by sa prijal výklad ustanovenia zákona o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, ktorý uviedol v rozsudku krajský súd, ustanovenie § 14 ods. 3 zákona by nemalo pre vlastníkov bytov, resp. nebytových priestorov žiaden význam a bolo by pre hlasujúcu väčšinu diskriminačné vzhľadom k tomu, že v každom zákonom uvádzanom prípade nasleduje ďalší právny úkon, t.j. zmluva o úvere, záložná zmluva, zmluva o vstavbe, zmluva o spoločenstve. Tieto zmluvy by nebolo možné uzatvoriť bez podpisov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ustanovenie § 14 ods. 4 by bolo potom zbytočné, pretože by stačilo, ak prehlasovaný vlastník nepodpíše príslušnú zmluvu a bolo by zmarené hlasovanie ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

K odvolaniu účastníka konania v 5. rade sa vyjadrila aj žalobkyňa; uviedla, že jeho odvolanie nepovažuje za dôvodné, nakoľko čo sa týka samotného rozhodnutia súdu v merite veci, stotožňuje sa s právnym názorom prvostupňového súdu vysloveným v napadnutom rozsudku. Má za to, že súd prvého stupňa v prejednávanej veci dospel k správnym skutkovým zisteniam, úplne zistil skutkový stav veci a tým napadnuté rozhodnutie vychádza zo správneho právneho posúdenia veci. Zastáva názor, že ak žalovaný povolil vklad vlastníckeho práva na základe zmluvy o vstavbe bytu do podkrovia, ktorá je predmetom tohto konania, aj keď táto nebola podpísaná všetkými vlastníkami bytov a nebytových priestorov, došlo z jeho strany k porušeniu zákona. Nebolo rešpektované vlastnícke právo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Navrhla preto, aby odvolací súd rozsudok Krajského súdu v Košiciach ako vecne správny potvrdil a vo výroku o trovách konania zmenil a priznal jej náhradu trov prvostupňového konania vo výške 519,10 € a priznal jej aj trovy odvolacieho konania vrátane DPH.

Podaním zo dňa 30.03.2012, doručeným odvolaciemu súdu dňa 19.4.2012, oznámil účastník konania v 5. rade vznik nových rozhodujúcich skutočností. Uviedol, že po podaní odvolania došlo na strane žalobkyne MUDr. J. O. k zmene v jej postavení ako žalobcu, nakoľko dňa 8.3.2012 uzavrela žalobkyňa ako predávajúca kúpnu zmluvu s kupujúcimi manželmi Š. L. a Z. L., ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k bytu č. 1 na prízemí domu na M. vrátane prislúchajúceho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, ako aj podielu na príslušných pozemkoch. Následne rozhodnutím katastrálneho úradu bol povolený vklad tejto kúpnej zmluvy pod č. V-1228/12, v.z. 201/12. Týmto došlo k zmene postavenia žalobkyne, ktorá už nie je vlastníčkou žiadneho bytu a nebytového priestoru v predmetnom bytovom dome a súčasne nový majiteľ nadobudol kupovaný byt spolu s prislúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach a zariadeniach vo veľkosti podľa rozhodnutia, ktoré bolo žalobou napadnuté, takže vyššie uvedený právny záujem žalobkyne zanikol. Účastníci zmluvy Š. L. a manželka Z. L. vstúpili do postavenia žalobkyne, avšak v zmysle vyššie uvedeného vyjadrenia súhlasu so zmluvou o stavbe de facto preukázali, že na jej platnosti trvajú a nemôžu mať záujem na zrušení napádaného rozhodnutia, ktorým bol povolený vklad. Vzhľadom na uvedené žiadal, aby odvolací súd zmenil rozhodnutie súdu prvého stupňa tak, že žalobu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného zamietne v celom rozsahu a zaviazže žalobkyňu na náhradu trov konania vrátane trov právneho zastúpenia.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd odvolací § 10 ods. 2 OSP, preskúmal napadnutý rozsudok ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu a medziach podaného odvolania (§ 246c ods. 1 veta prvá a § 214 ods. 2 OSP) bez nariadenia pojednávania a jednomyselne dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné a že rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie.

Podľa § 244 ods. 1 OSP v správnom súdnictve súdy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov preskúmajú zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov verejnej správy. Pri preskúvaní zákonnosti rozhodnutia súd skúma, či žalobou napadnuté rozhodnutie je v súlade s právnym poriadkom SR.

Úlohou krajského súdu v danej veci bolo preskúmať rozhodnutie žalovaného v rozsahu dôvodov uvedených v žalobe. Žalobkyňa v žalobe tvrdila, že rozhodnutie žalovaného o povolení vkladu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia; má za to, že správny orgán nesprávne posúdil ustanovenie § 22 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., keď nevyžadoval na zmluve o vstavbe podpisy všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Krajský súd sa s týmto právnym názorom stotožnil bez toho, aby sa dostatočne zaoberal právnymi námietkami žalovaného vo vyjadrení k žalobe, predovšetkým s argumentáciou, že ustanovenie § 22 ods. 2 zákona treba vykladať v spojitosti s ustanovením § 14 ods. 3 a 4 zákona, v ktorom je upravená možnosť prehlasovaného vlastníka obrátiť sa v stanovenej lehote na súd (čo žalobkyňa v danom prípade nevyužila).

Z uvedeného vyplýva, že krajský súd svoje rozhodnutie nedostatočne odôvodnil (§ 157 ods. 2 OSP). Takéto rozhodnutie súdu nemožno považovať za správne a vydané v súlade so zákonom, pretože ním bola účastníkovi konania odňatá možnosť konať pred súdom (§ 221 ods. 1 písm. f/ OSP). V zmysle ustálenej judikatúry ústavného súdu (napr. IV. ÚS 378/08) krajský súd bol povinný zaoberať sa účinne námietkami, ktoré majú význam pre rozhodnutie. Výsledkom dodržania zákonných ustanovení by malo byť presvedčivé a preskúmateľné rozhodnutie.

Okrem toho zúčastnená osoba v 5. rade oznámila v odvolacom konaní novú relevantnú skutočnosť, ktorá môže mať vplyv na skúmanie podmienok konania (prípadnej aktívnej legitímácie žalobkyne), s čím sa bude musieť krajský súd v novom konaní zaoberať.

Vzhľadom na uvedené Najvyšší súd Slovenskej republiky dospel k záveru, že rozsudok krajského súdu treba považovať za nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov a preto musel napadnutý rozsudok podľa § 221 ods. 1 písm. f/ OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie.

Vzhľadom na procesnoprávny charakter vady konania, pre ktorú došlo k zrušeniu napadnutého rozsudku sa odvolací súd vecou meritórne nemohol zaoberať.

Vzhľadom na výsledok odvolacieho konania sa odvolací súd nerozhodol o odvolaní žalobkyne proti výroku o trovách konania. S uplatnenými námietkami sa bude zaoberať krajský súd v ďalšom konaní v závislosti od úspešnosti podanej žaloby.

V novom rozhodnutí rozhodne prvostupňový súd aj o náhrade trov odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP).

Poučenie: Proti tomuto uzneseniu **n i e** je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 23. mája 2012

JUDr. Zuzana Ďurišová, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:

Andrea Jánošíková