

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 10Sžo/66/2016  
Identifikačné číslo spisu: 5015200995  
Dátum vydania rozhodnutia: 23.08.2017  
Meno a priezvisko: JUDr. Jana Hatalová  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2017:5015200995.1

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Hatalovej, PhD. a členov senátu JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD. a JUDr. Zuzany Ďurišovej v právnej veci žalobcov: 1/ PaedDr. Mgr. art. T. N., PhD., nar. XX.XX.XXXX, 2/ Mgr. Y. N., rod. C., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom J., obaja právne zastúpení: JUDr. Dušan Divko, advokát, spol. s.r.o. so sídlom Šoltésovej 346/1, Považská Bystrica, proti žalovanému: Okresný úrad Žilina, odbor výstavby a bytovej politiky, Andreja Kmeťa 17, Žilina, o preskúmanie rozhodnutia žalovaného č. k. OU-ZA-OVBP2-2015/027753-1/Pál zo dňa 24. augusta 2015, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 20S/179/2015-60 zo dňa 3. mája 2016, takto

### rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Žiline č. k. 20S/179/2015-60 zo dňa 3. mája 2016 p o t v r d z u j e.  
Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a.

### Odôvodnenie

Krajský súd napadnutým rozsudkom podľa § 250j ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej len „O.s.p.“) zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali preskúmania rozhodnutia žalovaného č. k. OU-ZA-OVBP2-2015/027753-1/Pál zo dňa 24.08.2015. Týmto rozhodnutím žalovaný odvolanie žalobcov zamietol a potvrdil rozhodnutie Mesta Bytča č. k. VaŽP/273/2015 Há zo dňa 22.06.2015 (ďalej len „rozhodnutie správneho orgánu 1. stupňa“), ktorým bolo zastavené stavebné konanie o vydanie stavebného povolenia na stavbu vytvorenia mezonetového bytu z bytu č. X na druhom nadzemnom podlaží a podkrovia - bytový dom súp. č. XXX na pozemku C-KN p. č. 764/5 v katastrálnom území U.. Náhradu trov konania účastníkom nepriznal.

V odôvodnení rozhodnutia súd uviedol, že mesto Bytča ako pôvodný vlastník bytového domu súpisné č. XXX a bytov v tomto bytovom dome odpredalo byt č. X na druhom poschodí spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu kúpnu zmluvou zo dňa 20.06.1998 R. T. a zároveň sa dohodli na zriadení vecného bremena realizácie vstavby a nadstavby na streche domu súpisného č. XXX pre Mesto Bytča a ním určeného vlastníka. Z obsahu tejto zmluvy vyplýva, že v zmluve označená „strecha“ je podkrovím v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“). Uvedené vyplýva

priamo zo zmluvy o prevode, kde v článku X. bod 2 bolo zakotvené vecné bremeno nadstavby a vstavby, týkajúce sa „strechy“ domu. Samotní žalobcovia svoje právo na vykonanie vstavby v podkroví bytového domu odôvodňovali týmto vecným bremenom.

Podkrovie je ako spoločná časť domu v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov. Spoločné podiely na spoločných častiach domu boli určené tak, že v čitateli bola zohľadnená výmera jednotlivých bytov a v menovateli bol uvedený súčet výmer jednotlivých bytov. Nebol tak zohľadnený žiaden nebytový priestor (§ 5 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Zb.), t. j. podkrovie nebolo brané ako nebytový priestor, ale išlo jednoznačne o spoločnú časť domu. Túto spoločnú časť nadobudli jednotliví vlastníci bytov do spoluvlastníckeho podielu podľa veľkosti ich podielov, rovnako ako iné spoločné časti domu. Obsahom vecného bremena podľa čl. X. bod 2 bola povinnosť kupujúceho akceptovať dočasné obmedzenie jeho vlastníckych práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov, ak sa na streche domu bude vykonávať nadstavba a vstavba. V čl. XI. zmluvy bolo vecné bremeno uvedené ako vecné bremeno realizácie vstavby a nadstavby domu č.s. XXX pre Mesto Bytča a ním určeným stavebníkom. Tiež bolo preukázané, že uznesením Mesta Bytča č. 19/2011 boli schválení stavebníci - žalobcovia v zmysle uvedeného vecného bremena pre realizáciu vstavby v podkroví tohto bytového domu nad bytom č. X a súčasne im bolo doporučené uzavrieť s ostatnými vlastníkmi bytov zmluvu o vstavbe bytu v podkrovnej časti domu.

To znamená, že podkrovné priestory sú v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov (§ 19 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., prvá veta, časť pred čiarkou). Stavebníci na účely vydania stavebného povolenia však musia preukázať ich vlastnícke právo aj k tejto časti doteraz spoločných priestorov domu v zmysle § 58 ods. 2 Stavebného zákona per analogiam. Uvedené sa preukáže zmluvou podľa § 21 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., pretože právnym titulom na vznik vlastníctva k vstavbe je samotná zmluva o vstavbe. Povinnosť uzavrieť zmluvu o vstavbe vyplýva priamo z § 22 ods. 5 citovaného zákona, podľa ktorého stavebník je povinný v zmluve vymedziť základné práva a povinnosti aj pri stavebných úpravách, ktorými sa mení veľkosť bytu, nebytového priestoru alebo príslušenstva na úkor spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu; zmluvu uzatvára vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome (stavebník) s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Tento odsek priamo súvisí s oprávnením vlastníkov uvedených v § 19 ods. tohto zákona, 1 veta prvá, časť za čiarkou. Ide o vstavbu bytu alebo nebytového priestoru takým spôsobom, že k existujúcej samostatnej nehnuteľnosti, t.j. bytu alebo k nebytovému priestoru sa pripojí určitá časť spoločných častí alebo spoločných zariadení domu. Zmluvu je povinný vlastník rozširovanej nehnuteľnosti uzavrieť s ostatnými vlastníkmi v dome v súlade s ostatnými ustanoveniami tretej časti Zákona o vlastníctve bytov (§ 21 až § 22 citovaného zákona).

Nie je teda dôvodná námietka žalobcov, že výsledkom nebude nový byt, t.j. nevznikne nová nehnuteľnosť v zmysle Občianskeho zákonníka a preto nie je potrebné uzavrieť požadovanú zmluvu. Naopak, pokiaľ je existujúci byt rozširovaný o novú časť na úkor spoločných priestorov, zmluva sa obligatórne vyžaduje. Rovnako nedôvodné je i tvrdenie žalobcov, že v rozpore s odôvodnením žalovaného preukázali svoje vlastnícke právo podľa § 58 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „Stavebný zákon“) zriadeným zákonným vecným bremenom v prospech vlastníkov bytov spočívajúcom v práve stavby na p. č. XXX/X, na ktorej stojí bytový dom. Stavebný úrad totiž požadoval preukázanie vlastníckeho práva nie k pozemku zastavanému bytovým domom, ale k časti spoločného priestoru - podkrovia nad bytom č. X, v ktorej chceli stavebníci realizovať vstavbu. Poukaz na § 58 ods. 5 Stavebného zákona je bez výpovednej hodnoty, pretože toto ustanovenie bolo zrušené k 01.09.1997.

Na margo charakteru vstavby už existujúceho bytu je potrebné konštatovať, že sa dá hovoriť o akomsi quasi prevode spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu medzi stavebníkom a ostatnými vlastníkmi v dome, a zároveň aj o nadobudnutí vlastníckeho práva prírastkom (§ 135a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník). Z uvedeného je jednoznačne zrejmé, že aj v tomto konkrétnom prípade stavebníkov - žalobcov je potrebné uzavrieť zmluvu podľa § 21 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., pričom táto zmluva musí mať špeciálne náležitosti uvedené nielen v § 22 ods. 1 tohto zákona, ale aj v ods. 5 tohto ustanovenia.

Zákonodarca v rámci novelizácie vykonanej zákonom č. 367/2004 Z. z. spresnil právnu úpravu vstavieb aj vytvorením tohto nového ustanovenia (§ 22 ods. 5), podľa ktorého je stavebník povinný v zmluve uzavretej podľa § 22 ods. 1 vymedziť vzájomné práva a povinnosti aj pri stavebných úpravách, ktorými sa mení veľkosť bytu, nebytového priestoru alebo príslušenstva na úkor spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu. V tomto prípade možno hovoriť o vstavbe bytu alebo nebytového priestoru, ktorá síce podlieha režimu § 22, avšak s tou odlišnosťou, že zmluvu o vstavbe uzatvára ako stavebník samotný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, realizujúci vstavbu s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Nejde o zväčšenie budovy, ale iba o využitie existujúcej budovy na úkor spoločných častí a spoločných zariadení domu, dôsledkom ktorého bude rozšírenie podlahovej plochy už existujúcej bytovej jednotky alebo nebytového priestoru. V tomto prípade ide z pohľadu verejnoprávneho predpisu upravujúceho stavebné konanie o zmenu dokončenej stavby podľa § 139b ods. 4 a 5 Stavebného zákona (komentár k Zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, prvé vydanie, 2012, autor JUDr. Marek Valachovič, vydavateľstvo Nakladateľstvo C. H. BECK).

Doterajší vlastníci bytov si musia so stavebníkmi vymedziť vzájomné práva a povinnosti, najmä určiť nové podiely na spoločných častiach a zariadeniach domu, pretože veľkosť týchto podielov je v súčasnosti daná veľkosťou podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov, t. j. ak sa zväčší podlahová plocha bytu č. X (o časť podlahovej plochy podkrovia), uvedený mechanizmus výpočtu bude porušený. Zmení sa totiž celková plocha všetkých bytov v dome o plochu bytu č. X v podkroví, čo sa musí odraziť na novom vyčíslení podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu, ale aj na novej špecifikácii podkrovia ako spoločnej časti domu (menšia podlahová plocha, atď).

Čo sa týka žalobnej námietky, že zmluvu o vstavbe nie je potrebné uzatvárať, pretože právo žalobcov k časti podkrovia nad ich bytom č. X vyplýva zo zmluvy o vecnom bremene uzatváranej s jednotlivými vlastníkmi bytov a pôvodným vlastníkom Mestom Bytča súd konštatoval, že táto námietka nie je dôvodná. Vlastnícke právo k bytu (aj k vstavbe existujúceho bytu), je možné nadobudnúť len spôsobmi uvedenými v § 4 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Vlastnícke právo teda nie je možné nadobudnúť na základe zmluvy o vecnom bremene uvedenej v zmluve o prevode s pôvodnou vlastníčkou bytu ani samotnou výstavbou na základe kolaudačného rozhodnutia (ako pri iných stavbách). Podľa zmluvného dojednania článku XI. zmluvy o prevode vlastníckeho práva bytu z 20.07.1998 sa zriadilo vecné bremeno realizácie vstavby a výstavby domu súpisné č. XXX pre Mesto Bytča a ním určeného stavebníka. Z uvedeného však nevyplýva, ani nemôže vyplývať, vznik vlastníckeho práva ku konkrétnej časti podkrovia, z ktorej bude vstavba skutočne v budúcnosti realizovaná, pre konkrétneho vlastníka. Naopak, z tejto zmluvy vyplýva, že podkrovie je spoločnou časťou bytového domu, ku ktorému vzniklo podielové spoluvlastníctvo kupujúcemu, v danom prípade R. T.. Takými zmluvami o prevode vzniklo podielové spoluvlastníctvo k tejto spoločnej časti domu aj ostatným kupujúcim jednotlivých bytov v tomto bytovom dome. Len zmluvou medzi všetkými spoluvlastníkmi tejto spoločnej časti domu bude možné nadobudnúť vlastníctvo k vstavbe, a to práve na základe zmluvy o vstavbe podľa § 4 ods. 1 písm. b) z.č. 182/1993 Z.z. Dojednanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu nenahrádza uzavretie tejto zmluvy, pretože toto dojednanie nebolo uzavreté medzi jednotlivými spoluvlastníkmi spoločnej časti domu a stavebníkmi, neobsahovalo ani náležitosti uvedené v § 22 ods. 1 a 5 zákona č. 182/1993 Z. z., ale bolo uzavreté jednotlivo medzi Mestom Bytča a kupujúcimi jednotlivých bytov. Takéto zmluvné dojednania medzi jednotlivými vlastníkmi bytov a Mestom Bytča potom nemôže nahradiť dojednanie v zmysle § 22 ods. 1, 5 zákona č. 182/1993 Z. z., pretože je potrebné, aby si vlastníci bytov navzájom vymedzili ich vzájomné práva a povinnosti, ak sa mení veľkosť ktoréhokoľvek bytu na úkor spoločných častí domu. V opačnom prípade by došlo k obchádzaniu kogentných ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z., čo by v konečnom dôsledku znamenalo protiústavný zásah (čl. 20 Ústavy SR) do (spolu)vlastníckych práv jednotlivých spoluvlastníkov podkrovia (vlastníkov ostatných bytov).

Poukázanie na iný prípad, kedy nebola vyžadovaná takáto zmluva je irelevantné, pretože prípadný nezákonný postup správneho orgánu v inom správnom konaní neodôvodňuje takýto postup aj v prejednávanej veci. Súd preto nepripojil spis z iného správneho konania, ako to požadovali žalobcovia v

žalobe.

Keďže zákon č. 182/1993 Z.z. jednoznačne explicitne počíta aj v prípade, ktorý je predmetom tohto sporu, uzavrieť zmluvu o vstavbe s konkrétnymi náležitosťami stanovenými v § 22 ods. 1 a 5 zákona č. 182/1993 Z. z., bolo legitímnou požiadavkou Stavebného úradu, aby na preukázanie ich vlastníckeho práva ako prílohu žiadosti o stavebné konanie žalobcovia predložili aj túto zmluvu. Pokiaľ ju k žiadosti nepriložili, bolo namieste stavebné konanie zastaviť v zmysle § 60 ods. 2 písm. c) Stavebného zákona. Preto krajský súd konštatoval, že napadnuté rozhodnutie, ktoré potvrdilo prvostupňové rozhodnutie, ktoré z tohto dôvodu zastavilo stavebné konanie, je v celom rozsahu zákonné a žalobu ako nedôvodnú zamietol.

Proti rozsudku krajského súdu podali žalobcovia odvolanie. Namietali, že krajský súd vec nesprávne právne posúdil, nedostatočne zistil skutkový stav a na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam.

Dôvodili tým, že zmluvu o vstavbe podľa ich názoru nie je potrebné uzatvárať, pretože ich právo v časti podkrovia nad ich bytom č. X vyplýva už z osobitnej zmluvy o vecnom bremene, ktoré zaťažuje jednotlivých vlastníkov. Krajský súd nevzal do úvahy ustanovenie § 151n zákona č. 40/1964 Zb. a je zrejmé, že ich vecné bremeno obmedzilo spoluvlastníkov v prospech žalobcov, t.j. ich práva z titulu spoluvlastníctva a preto tento záväzok pre spoluvlastníkov o práve vstavby vyplýva z vecného bremena a z uznesenia Mestského zastupiteľstva Bytča č. 85/1997 a z uznesenia Mesta Bytča č. 182/1993 Z.z., ktoré nahrádza obligčný záväzok vyplývajúci z § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z.z.

Dodali, že ich byt je pod povalovým priestorom a táto nadstavba mezonetového bytu je len vo výmere 1 podlahovej plochy z celého podkrovia, t.j. žiaden ďalší vlastníč bytu nie je ukrátený z užívania povalového priestoru. Ďalej namietali, že súd nepripojil spis Mesta Bytča č. Vážp 524/2003 a to z dôvodu, že v tomto konaní postupovalo Mesto Bytča ako stavebný úrad nezákonne. Rozhodnutie krajského súdu považovali za nepreskúmateľné, pretože súd by bol z obsahu tohto spisu zistil právny dôvod povolenia, ktorého sa domáhajú aj žalobcovia.

Navrhli, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok krajského súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov uviedol, že trvá na skutočnostiach, ktoré uviedol v odôvodnení žalobou napadnutého rozhodnutia, ako aj vo vyjadrení k obsahu žaloby. V plnom rozsahu sa stotožnil s rozsudkom krajského súdu. Navrhol, aby odvolací súd potvrdil rozsudok krajského súdu ako vecne správny.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal rozsudok krajského súdu, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a jednomyselne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z.) dospel k záveru, že odvolaniu žalobcov nemožno priznať úspech. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ustanovenia § 250ja ods. 2 O.s.p. s tým, že deň vyhlásenia rozsudku bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk). Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 23.08.2017 (§ 156 ods. 1 a ods. 3 O.s.p.).

Podľa § 244 ods. 1 O.s.p. v správnom súdnictve súdy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov preskúmajú zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov verejnej správy. Pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia súd skúma, či žalobou napadnuté rozhodnutie je v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky, t. j. najmä s hmotnoprávnymi a procesnými administratívnymi predpismi.

V intenciách ustanovenia § 244 ods. 1 O.s.p. súd preskúma aj zákonnosť postupu správneho orgánu, ktorým sa vo všeobecnosti rozumie aktívna činnosť správneho orgánu, podľa procesných a hmotnoprávných 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, ktoré má zákonom predpísané náležitosti, ak sa na takéto konanie vzťahuje zákon o správnom konaní.

Je nutné zdôrazniť, že podľa ustálenej súdnej judikatúry (najmä nález Ústavného súdu Slovenskej

republiky č. k. II ÚS 127/07-21, alebo rozhodnutia Najvyššieho súdu sp. zn. 6Sžo 84/2007, sp. zn. 6Sžo 98/2008, sp. zn. 1Sžo 33/2008, sp. zn. 2Sžo 5/2009 či sp. zn. 8Sžo 547/2009) nie je úlohou súdu pri výkone správneho súdnictva nahradzovať činnosť správnych orgánov, ale len preskúmať zákonnosť ich postupov a rozhodnutí, teda to, či oprávnené a príslušné správne orgány pri riešení konkrétnych otázok vymedzených žalobou rešpektovali príslušné hmotnoprávne a procesnoprávne predpisy.

V takto vymedzenom rámci prieskumu a po preverení riadnosti podmienok vykonávania súdneho prieskumu rozhodnutí správneho orgánu Najvyšší súd Slovenskej republiky zdôrazňuje, že podstatou súdneho prieskumu odvolania proti rozsudku krajského súdu, ako aj žaloby, ktorou sa žalobcovia domáhali preskúmania rozhodnutia žalovaného, je otázka správneho zistenia rozhodujúcich skutočností a dostatočného rámca podkladov pre naplnenie zásady materiálnej pravdy v ďalšom procese aplikácie hmotného práva.

V predmetnej veci je potrebné predostrieť, že predmetom odvolacieho konania bolo rozhodnutie krajského súdu, ktorým bola zamietnutá žaloba žalobcov o preskúmanie napadnutého rozhodnutia žalovaného. Týmto rozhodnutím žalovaný zamietol odvolanie žalobcov a potvrdil prvostupňové správne rozhodnutie, ktorým bolo zastavené stavebné konanie o vydanie stavebného povolenia na stavbu vytvorenia mezonetového bytu z bytu č. X na druhom nadzemnom podlaží a podkrovia - bytový dom súp. č. XXX na pozemku C-KN p. č. 764/5 v katastrálnom území U..

Preto primárne v medziach odvolania Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací preskúmal rozsudok krajského súdu, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie žalovaného, najmä z toho pohľadu, či sa krajský súd vysporiadal so všetkými námietkami uplatnenými v žalobe a z takto vymedzeného rozsahu či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia.

Podľa § 219 ods. 2 O.s.p. ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, s prihliadnutím na ustanovenie § 219 ods. 2 O.s.p. konštatuje, že nezistil dôvod na to, aby sa odchýlil od logických argumentov a relevantných právnych záverov spolu so správnu citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku krajského súdu, ktoré vytvárajú dostatočné právne východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku. Z obsahu predloženého súdneho spisu, ktorého súčasťou je administratívny spis žalovaného najvyšší súd zistil skutkový stav tak, ako ho podrobne popísal krajský súd. Odvolací súd sa preto s odôvodnením napadnutého rozsudku stotožňuje v celom rozsahu, považujúc právne posúdenie veci krajským súdom za správne, a aby nadbytočne neopakoval pre účastníkov známe fakty v prejednávanej veci, najvyšší súd na doplnenie a zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku dodáva:

Odvolací súd konštatuje, zhodne so záverom žalovaného, ako aj so záverom krajského súdu, že žalobcovia boli povinní doložiť k žiadosti o stavebné povolenie aj „zmluvu o vstavbe“ s poukazom na to, že dojednanie práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu nenahrádza uzavretie predmetnej zmluvy.

Právna úprava zákona č. 182/1993 Z.z. v § 22 v odseku 5 upravuje stavebné úpravy, pri ktorých sa mení veľkosť bytu alebo nebytového priestoru na úkor spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. V praxi ide o pripojenie určitej časti spoločných častí alebo spoločných zariadení domu k už existujúcej samostatnej nehnuteľnosti. Odvolací súd má za to, že z dikcie ustanovenia § 22 ods. 5 teda jednoznačne vyplýva povinnosť stavebníka uzatvoriť zmluvu o vstavbe s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome pri stavebných úpravách, ktorými sa mení veľkosť bytu na úkor spoločných častí domu. Aj zo zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „Katastrálny zákon“) vyplýva, že pri zápise údajov o práve k bytom alebo nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, sa predkladá zmluva o vstavbe spolu s kolaudačným rozhodnutím.

Spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu je, so zreteľom na jeho vznik a možnosti s ním nakladať, spoluvlastníctvom sui generis. Na základe zmluvy o vstavbe bytu alebo nebytového priestoru sa zmenia spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku zo zákona podľa § 5 ods.1 písm. b) zákona 182/1993 Z.z. a zapisujú sa záznamom do katastra nehnuteľností. Celý povalový priestor je spoločnou časťou domu a každý vlastník má v tomto priestore spoluvlastnícky podiel. Ak by došlo k zastavaniam akejkoľvek časti povalového priestoru bez úpravy vlastníckych vzťahov medzi spoluvlastníkmi, išlo by o neoprávnený zásah do ich vlastníctva.

Uzavretím zmluvy o vstavbe podľa § 21 zákona č. 182/1993 Z.z. v skutočnosti nedochádza k odňatiu spoluvlastníckeho práva z hľadiska jeho obsahového vymedzenia, ale len z hľadiska matematického vyjadrenia tohto podielu. Nejde o práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov k ich individuálnemu vlastníctvu, ale o ich práva spojené s ich spoluvlastníctvom k spoločným častiam domu, k spoločným zariadeniam domu a spoločným nebytovým priestorom, resp. spoluvlastníctvom alebo inými spoločnými právami k pozemku.

Už v Občianskom zákonníku ako všeobecnom vnútroštátnom právnom predpise upravujúcom vlastnícke vzťahy je obsah spoluvlastníctva upravený inak (pozri § 136 a nasl. Občianskeho zákonníka <.), ako obsah individuálneho vlastníctva, pričom navyše ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. upravujúce obsah spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov k spoločným častiam domu majú charakter špeciálnej úpravy (lex specialis), a preto ich uplatnenie má v zmysle všeobecnej právnej zásady lex specialis derogat lex generalis prednosť pred uplatnením všeobecných ustanovení o spoluvlastníctve, ktoré sú obsiahnuté v Občianskom zákonníku.

Ustanovenia predmetného zákona týkajúce sa zmluvy o vstavbe majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť a je potrebné vychádzať zo znenia zákona. Zmluvu boli povinní žalobcovia ako vlastníci rozširovanej nehnuteľnosti uzavrieť s ostatnými vlastníkmi v dome v súlade s ostatnými ustanoveniami č. 182/1993 Z.z.(§ 21 - § 22 <.), pričom podstatnou náležitosťou zmluvy je aj vymedzenie vzájomných práv a povinností vrátane nového určenia podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu.

Zo samotného výpisu Uznesenia č. 19/2011 Mestského zastupiteľstva v Bytči pod č. 18643/2010-VaŽP zo dňa 03.02.2011 vyplýva, že po tom ako bolo schválené určenie žalobcov ako stavebníkov v zmysle vecného bremena na LV č. XXXX bolo im doporučené, aby uzatvorili zmluvu o vstavbe s ostatnými vlastníkmi nehnuteľnosti a spoločných častí domu. Zároveň odvolací súd poukazuje na to, že prvostupňový správny orgán sa vo svojom rozhodnutí riadil právnym názorom druhostupňového správneho orgánu uvedeného v zrušujúcom rozhodnutí č. OU-ZA-OVBP2-2015/011475-1/Pál zo dňa 09.04.2015, ktorý sa stotožnil s rozhodnutím bývalého Krajského stavebného úradu v Žiline, odboru štátnej stavebnej správy zo dňa 07.08.2012 č. A/2012/01061/KSÚ Žilina/Pál, a v súlade s ním vyzval žalobcov na predloženie „zmluvy o vstavbe“ ako dokladu preukazujúceho iné právo k časti podkrovného priestoru, v ktorom je navrhnutá podkrovná časť mezonetového bytu, ktoré ich oprávňujú vykonať zmenu stavby.

Vecné bremená obmedzujú vlastnícke právo k veci v prospech iného subjektu. Toto obmedzenie sa môže vzťahovať len na nehnuteľnosti. Na základe tohto právneho vzťahu vlastníkovi nehnuteľnosti vzniká povinnosť v prospech oprávneného subjektu niečo strpieť (patī), niečo sa zdržať (non facere), niečo konať (facere). Vecné bremeno zapísané v časti C na LV č. XXXX v prospech Mesta Bytča a ním určeného stavebníka spočíva iba v povinnosti ostatných spoluvlastníkov strpieť realizáciu vstavby, príp. nadstavby domu súp. č. XXX.

V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na to, že § 4 zákona č. 182/1993 Z.z. taxatívne stanovuje spôsoby a formy nadobudnutia vlastníctva bytu (vrátane vstavby k existujúcemu bytu), pričom jedným zo spôsobov nadobudnutia je zmluva o vstavbe. Nakoľko žalobcovia na výzvu správneho orgánu 1.

stupňa predmetnú zmluvu o vstavbe nepredložili, správny orgán postupoval v súlade so zákonom keď konanie zastavil. O správnosti tohto rozhodnutia nemal pochybnosti ani žalovaný, keď rozhodnutie ako vecne správne potvrdil.

Námietku žalobcu v súvislosti s nepripojením spisu Mesta Bytča Vážp 524/2003 krajským súdom vyhodnotil odvolací súd ako irelevantnú, nakoľko prípadný nezákonný postup správneho orgánu v inej veci nemôže byť relevantným podkladom pre konanie v obdobnom prípade.

Námietky žalobcov uvedené v odvolaní sú v podstate zhodné s námietkami uvedenými v žalobe, s ktorými sa náležite vysporiadal už krajský súd. Preto ak krajský súd dospel k záveru, že skutkový stav veci bol v správnom konaní spoľahlivo zistený a postup, ako aj rozhodnutia správnych orgánov v oboch stupňoch považoval za vydané v súlade so zákonom, bolo potrebné rozhodnutie súdu, ktorý zamietol žalobu žalobcov, považovať za správne. Z uvedených dôvodov Najvyšší súd Slovenskej republiky odvolaniu nevyhovel a s prihliadnutím na všetky individuálne okolnosti daného prípadu rozsudok krajského súdu ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 a 2 O.s.p. potvrdil

O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 250k ods. 1 O. s. p. a s poukazom na § 246c veta prvá a § 224 ods. 1 O. s. p. tak, že žalobcom náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko neboli v odvolacom konaní úspešní.

S poukazom na ustanovenie § 492 ods. 2 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok postupoval odvolací súd v konaní podľa predpisov účinných do 30.06.2016 (zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku n i e j e prípustný opravný prostriedok.