

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 8Sžo/243/2015
Identifikačné číslo spisu: 7110212118
Dátum vydania rozhodnutia: 31.05.2018
Meno a priezvisko: Mgr. Peter Melicher
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2018:7110212118.2

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte, zloženom z predsedu senátu Mgr. Petra Melichera a členov senátu JUDr. Jaroslavy Fúrovej a JUDr. Eriky Šobichovej, v právnej veci žalobkyne: G. X., bytom X., S. XX, zastúpená advokátom JUDr. Tiborom Sásfaiom, AK Ruskov, Ďurkovská č. 45, proti žalovanému: Okresný úrad Košice, katastrálny odbor, Košice, Južná trieda 82, za účasti: 1/ MUDr. J. S., 2/ MUDr. P. S., obaja bytom X., S. XX, obaja zastúpení advokátom JUDr. Vlastimilom Klepáčom, AK, Košice, Krmanova 16, v konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia Správy katastra Košice zo dňa 8.4.2010, č. vkladu: V 2010/10, v konaní o opravnom prostriedku žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach č. k. 5Sp/19/2011-138 zo dňa 1.7.2015, takto

rozhodol:

I. Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Košiciach č. k. 5Sp/19/2011-138 zo dňa 1. júla 2015 v napadnutej časti výroku, v ktorej súd žalobu zamietol p o t v r d z u j e.

II. V napadnutej časti výroku, v ktorej Krajský súd v Košiciach zaviazal žalobkyňu na náhradu trov konania vo vzťahu k účastníkom MUDr. J. S. a MUDr. P. S. m e n í tak, že príbratým účastníkom do konania MUDr. J. S. a MUDr. P. S. náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

III. Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a.

Odôvodnenie

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Košiciach zamietol žalobu žalobkyne, ktorou sa domáhala zrušenia rozhodnutia žalovaného č. V 2010/10 zo dňa 8.4.2010, ktorým Správa katastra Košice podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností povolila vklad vlastníckeho práva - prepočet spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu, súp. č. 1152 a na pozemku do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území S. tak, ako sú špecifikované vo výrokovej časti rozhodnutia, na základe zmluvy o vstavbe, uzavretej medzi účastníkmi špecifikovanými vo výrokovej časti tohto rozhodnutia ako vlastníkmi bytov a spoluvlastníkmi

spoločných častí a zariadení a príslušného pozemku a účastníkmi špecifikovanými ako stavebníci s tým, že vklad bol povolený dňom 8.4.2010 a týmto dňom nadobúda rozhodnutie právoplatnosť. Krajský súd v Košiciach konštatoval po preskúmaní žalobou napadnutého rozhodnutia Správy katastra Košice, že toto rozhodnutie bolo vydané v súlade s platnou právnou úpravou a obsahuje všetky náležitosti v zmysle citovanej právnej úpravy. Uviedol, že o zákonnosti napadnutého rozhodnutia svedčia aj závery Ústavného súdu SR obsiahnuté v jeho náleze PL. ÚS 110/2011-40 zo dňa 3.7.2013, ktorý rozhodoval o návrhu Okresného súdu Nitra na začatie konania o vyslovení nesúladu § 14 ods. 3, § 21 a § 22 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. s čl. 20 ods. 1 a 4 v spojení s čl. ods. 1 Ústavy SR. Ďalej poukázal na citáciu z rozhodnutia ústavného súdu, podľa ktorého „jednou zo zmluvných strán zmluvy o vstavbe síce musia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov“ (keďže zmluva sa týka ich spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam ich domu), ale z toho nemožno automaticky vyvodiť, že všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov musia s takouto zmluvou súhlasiť a svoj súhlas vyjadriť aj podpisom takejto zmluvy, keďže k jej riadnemu uzatvoreniu postačuje prejav vôle vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonaný spôsobom, ktorý ustanovuje § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov. Samotné uzatvorenie zmluvy o vstavbe organicky nadväzuje na rozhodnutie prijaté podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, ktoré zaväzuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bez ohľadu na to, či s ním pri hlasovaní vyslovili súhlas, resp. sa takéhoto hlasovania nezúčastnili. Konštatoval, že z obsahu a účelu ustanovenia § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, ktorý má vo vzťahu k Občianskemu zákonu charakter špeciálneho právneho predpisu, možno logicky vyvodiť, že na samotné uzatvorenie zmluvy o vstavbe nie je potrebný súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (vyjadrený podpisom takejto zmluvy), pretože v opačnom prípade by toto ustanovenie zákona o vlastníctve bytov bolo nadbytočné, nezmyselné a nevykonateľné, keďže platne prijaté rozhodnutie dvojtretinovej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov by prakticky nevyvolávalo žiadne právne účinky. Rovnako možno v prospech uvedeného výkladu logicky argumentovať tiež § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, ktorý ustanovuje právo prehlasovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov namietat' rozhodnutie dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov prijaté podľa § 14 ods. 3 tohto zákona na všeobecnom súde. Priznanie tohto práva by totiž nemalo žiadny význam, ak by rozhodnutie väčšiny vlastníkov prijaté podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov nebolo možné vykonať vzhľadom na absenciu súhlasu prehlasovaných vlastníkov vyjadreného podpisom zmluvy o vstavbe domu. Ďalej uviedol, že zákon o vlastníctve bytov rozlišuje medzi (bežným) rozhodovaním nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 ods. 2 tohto zákona a kvalifikovanom rozhodovaní (o taxatívne vymedzených veciach) dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom žiadny iný spôsob rozhodovania už tento zákon neupravuje. Absolútna, resp. prinajmenšom dôslednejšia ochrana každého vlastníka (spoluvlastníka) bytu alebo nebytového priestoru pri rozhodovaní o veciach tvoriacich predmet spoluvlastníctva by sa legislatívnou cestou mohla naplniť len tak, že by zákon o vlastníctve bytov vyžadoval, aby sa v určitých veciach mohli rozhodnutia prijímať len jednomyselne, t. j. hlasmi všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Podľa názoru Ústavného súdu takáto úprava by mohla reálne viesť k ohrozeniu vlastníckeho práva tých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, v záujme ktorých by bolo prijatie určitého rozhodnutia, ktoré by pri požiadavke jednomyselnosti iný vlastník zablokoval. Právna úprava, v zmysle ktorej by sa k niektorým rozhodnutiam vyžadoval súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, by vo svojej podstate mohla smerovať k spochybneniu koncepčných základov inštitútu spoluvlastníctva k spoločným častiam domu podľa zákona o vlastníctve bytov. Ústavný súd v tejto súvislosti poukázal aj na dikciu čl. 20 ods. 3 ústavy, podľa ktorej „vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných...“, z ktorej možno vyvodit' požiadavku, aby každý vlastník bytu, resp. nebytového priestoru v dome nezneužíval svoje práva vyplývajúce zo spoluvlastníctva spoločných častí domu na úkor ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú k spoločným častiam domu rovnaké práva a povinnosti. Ústavný súd považoval za kľúčový § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, z ktorého možno vyvodit', že prehlasovaní vlastníci bytov alebo nebytových priestorov sa môžu vo vzťahu k rozhodnutiu ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov domáhať súdnej ochrany, t. j. majú procesný prostriedok na zabezpečenie ochrany svojich práv, t. j. nič nebráni tomu, aby právo prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru „obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol...“ garantované prostredníctvom § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, bolo interpretované v právno-aplikačnej praxi materiálne, t. j. aby

predmetom žaloby prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru mohli byť nielen námietky smerujúce proti porušeniu zákonom ustanovenej procedúry pri prijímaní rozhodnutí absolútnou väčšinou, resp. dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, ktoré sa týkajú vecí patriacich do ich spoluvlastníctva podľa § 14 ods. 2 a 3 zákona o vlastníctve bytov, ale aj námietky smerujúce proti obsahu týchto rozhodnutí, t. j. aj námietky, že ide o také rozhodnutie, ktoré predstavuje neprimeraný zásah do vlastníckych práv prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, spoločným nebytovým priestorom, príslušenstvu a pozemku. O žalobe podanej prehlasovaným vlastníkom podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov je oprávnený a aj povinný rozhodnúť nezávislý súd, ktorého kľúčovou úlohou pri rozhodovaní o takejto žalobe je zabezpečiť spravodlivú rovnováhu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t. j. starostlivo prihliadať tak na práva a zákonom chránené záujmy tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli pri žalobou napadnutom rozhodnutí podľa zákona o vlastníctve bytov prehlasovaní, ako aj na práva a zákonom chránené záujmy tých, ktorí za napadnuté rozhodnutie hlasovali. Ide o špeciálnu právnu úpravu zodpovedajúcu špecifickým črtám spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, spoločným nebytovým priestorom a príslušenstvu, ako aj spoluvlastníctva alebo iných spoločných práv k pozemkom, ktorá vo svojej podstate zodpovedá všeobecnej právnej úprave ochrany spoluvlastníkov a predstavuje štandardný spôsob právnej ochrany súvisiaci s uplatňovaním vlastníckych práv, a preto podľa názoru ústavného súdu neexistuje dôvod na to, aby bol z ústavného hľadiska spochybňovaný. Vychádzajúc z vyššie uvedeného považoval súd aj ďalšie námietky žalobkyne obsiahnuté v podanej žalobe ako aj v jej jednotlivých písomných stanoviskách (neplatnosť zmluvy o vstavbe podľa § 39 OZ, overenie podpisov vlastníkov bytov a absencia podpisov žalobkyne a manželov F. na zmluve o vstavbe, oprava mena, opomenutie X. X. v zmluve) za právne irelevantné. Z tohto dôvodu žalobu ako nedôvodnú pri aplikácii § 250j ods. 1 OSP zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že tieto neúspešnej žalobkyni pri aplikácii § 250k ods. 1 OSP nepriznal. Náhradu trov priznal úspešným účastníkom konania s poukazom na § 246c ods. 1 OSP a § 142 ods. 1 OSP.

Proti predmetnému rozsudku v zákonom stanovenej lehote podala odvolanie žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu vo vzťahu k všetkým jeho výrokom. Žalobkyňa mala za to, že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci - § 205 ods. 2 písm. f/ OSP. Napadnuté rozhodnutie považovala za nezákonné a pre nesprávne právne posúdenie a nedostatok dôvodov aj nepreskúmateľné. Súd sa dostatočne nezaoberal najdôležitejším dôvodom žaloby, že správne orgánu predložená zmluva o vstavbe nespĺňa základné zákonné podmienky vkladu schopnej listiny. Poukázala na to, že súd v napadnutom rozsudku zamietol žalobu žalobkyne len z dôvodov s poukazom na § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., že ak vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Súd považoval ďalšie námietky žalobkyne obsiahnuté v podanej žalobe ako aj v jednotlivých písomných stanoviskách - neplatnosť zmluvy o vstavbe podľa § 39 OZ, overenie podpisov vlastníkov bytov a absencia podpisov žalobkyne a manželov F. na zmluve o vstavbe, oprava mena X. X. v zmluve za právne irelevantné, v rozsudku absolútne nezdôvodňuje a týmito námietkami neplatnosti sa ani nezoberá. Žalobkyňa s týmto rozsudkom vyjadrila nesúhlas, poukázala na svoje podanie v konaní zo dňa 29.6.2015, v ktorom svoju žalobu aj právne dostatočne zdôvodnila, čím sa však súd nezaoberal a len konštatoval, že tieto dôvody sú právne irelevantné. Mala za to, že rozhodnutie o povolení vkladu do katastra bolo vydané v rozpore so zákonom - s § 30 ods. 1, § 31 ods. 1, § 42, § 46 ods. 5 zákona č. 162/1995 Z.z. v znení noviel katastrálneho zákona, § 36b, § 39 vyhlášky č. 79/1996 Z.z.. Správe katastra bola predložená Zmluva o vstavbe nebytového priestoru zo dňa 8.3.2008, na základe ktorej mali byť zapísané zmeny v katastri nehnuteľností na LV č. XXXXX kat. územia S., obec Košice-Staré mesto, okresu Košice I ku spoločným častiam aj zariadeniam domu, ale tiež na spoluvlastníckych podieloch k parcelám č. 315, 317, 318 zastavané plochy a nádvorcia obytný dom súp. č. 1152, 1152, 1156 na ulici S. XX, M. X, X.. Ako vyplýva z predmetnej zmluvy, ktorá bez pochybností obsahuje aj prevod nehnuteľností, časť spoločných priestorov a pozemkov, ktorá bola podkladom zápisu zmien, táto v skutočnosti nikdy nebola platne uzatvorená, podpisy spoluvlastníkov nie sú úradne overené a žalobkyňa a ani Ing. G. F. a H. F. ju

vôbec nepodpísali, ani nikoho na jej uzavretie nespĺnomocnili. Vo vzťahu k žalobkyni je takýto postup nezákonný, v dôsledku ktorého bola ukrátená na svojich právach, predovšetkým nielen ukrátením na podiele spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, ale aj spoluvlastníckeho podielu k pozemku, kde sa jej spoluvlastnícky podiel znížil z 596/10000 na 572/10000. Poukázala na ust. § 46 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností a ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine. Takýto charakter má aj zmluva o vstavbe ku spoločným priestorom ale tiež k spoluvlastníckym podielom k pozemku, na ktorom budova stojí, hoci prevod k pozemku, jeho spoluvlastníckemu podielu, nie je vždy sprevádzaný s prevodom bytu a nebytového priestoru. Podľa § 40 ods. 1, 3 OZ ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný. Písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka je právny úkon neplatný, ak je v rozpore s citovanými zákonnými ustanoveniami. Citované ustanovenia o náležitostiach písomnosti právneho úkonu neupravujú zákonnú výnimku a takou výnimkou nie je a neupravuje ju ani ust. § 14 ods. 2, 3, 4, § 21 ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z.z., na ktoré sa súd v rozsudku odvoláva. Poukázala na to, že o predkladaní zmluvy, o konaní o povolení vkladu a o rozhodnutí o povolení vkladu žalobkyňa vôbec nemala vedomosti, o tom sa dozvedela až z doručeného napadnutého rozhodnutia o povolení vkladu. Hlasovanie na schôdzi vlastníkov o vstavbe v zmysle § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., o ktorom žalobkyňa ani nevedela, nehlasovala, ešte neznamená, že už takým hlasovaním je uzavretá zmluva o vstavbe. Ustanovenie § 22 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. totiž vôbec neupravuje, že už samotným hlasovaním podľa § 14 ods. 3 citovaného zákona je uzavretá zmluva o vstavbe. Upravuje iba to, medzi kým musí byť zmluva uzavretá a s akým obsahom. Uzavretie zmluvy vyžaduje prejav vôle zmluvnej strany, v konkrétnom prípade v písomnej forme, čo splnené nikdy nebolo. Hlasovaním je len daná vôľa nadpolovičnej 2/3 väčšiny vlastníkov bytom a nebytových priestorov so súhlasom o vstavbe. Prejav tejto vôle musí byť v písomne vyhotovenej zmluve o vstavbe, podpísanej všetkými spoluvlastníkmi, ktorých sa týka. Aj keď prehlasovaní spoluvlastníci majú možnosť napadnúť takéto rozhodnutie v zmysle § 14 ods. 4 citovaného zákona na súde, takéto žaloba by mala za následok len potvrdenie alebo vyvrátenie platnosti a účinnosti hlasovania na schôdzi vlastníkov, vôbec to nemá vplyv na platnosť následne uzatváratej zmluvy o vstavbe v písomnej forme. V citovanom náleze ÚS SR PL ÚS 110/2011-40 z 3.7.2013 nie je vôbec riešené, že zmluvu o vstavbe nemusia uzavrieť zákonným spôsobom všetci spoluvlastníci. Pritom poukázala aj na opačný právny názor v odbornom časopise Poradca č. 4/2006, tým že aj súdna prax, že hoci to zákon explicitne neuvádza, nie o každej záležitosti sa rozhoduje podľa počtu hlasov, niekedy je nevyhnutná jednomyselnosť. Ide o prípady, keď sa má zmeniť rozsah vlastníctva a rozsah spoluvlastníckych podielov na spoluvlastníctve spoločných častí. Aj keď zákon vychádza vo viacerých ustanoveniach z princípu rozhodovania nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, nemožno tieto ustanovenia použiť. Keďže zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neposkytuje v tejto otázke výslovné ustanovenia, treba vychádzať z „lex generalis“ čiže Občianskeho zákonníku § 39 o neplatnosti právneho úkonu, ktorý aj v § 139 ods. 2 a 3 uvádza, že väčšinový princíp v podielovom spoluvlastníctve možno uplatniť, iba ak ide o rozhodovanie o hospodárení so spoločnou vecou, či vykonávanie zmien na spoločnej veci. Väčšinový princíp nemožno použiť pri zmene alebo odňatí vlastníckeho práva, pretože aj spoluvlastnícke právo upínajúce sa k bytu a nebytovým priestorom je absolútnym právnym pomerom. Z § 21 zákona o vlastníctve bytov vyplýva, že zmluva o vstavbe a nadstavbe sa uzatvára medzi stavebníkmi a doterajšími vlastníkmi. Stranou zmluvy musia byť všetci vlastníci v dome, pretože nikto nemôže zaviazat' zmluvou niekoho tretieho bez jeho súhlasu. Aj rozhodovacia prax všeobecných súdov, pokiaľ ide o platnosť či neplatnosť zmlúv o vstavbe, zastáva zhodný právny názor, ako to vyplýva z rozsudku Okresného súdu Košice č. k. 15C/25/2009-80 z 24.2.2010 v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Košiciach zo dňa 11.5.2011, č. k. 11Co/209/2010-101. Pri ustálení právneho názoru súdom v napadnutom rozsudku podľa PL. ÚS 110/2011-40, že podľa § 14 ods. 3 zákona môže dvojtretinová väčšina vlastníkov rozhodnúť o vstavbe, ak také rozhodnutie prehlasovaný spoluvlastník nenapadne na súd podľa § 14 ods. 4 cit. zák., je takéto rozhodnutie záväzná aj pre prehlasovaného spoluvlastníka, neznamená to, že on z toho dôvodu už nemusí uzavrieť zákonným spôsobom zmluvu o vstavbe. Žalobkyňa nesúhlasila s názorom súdu, že ak by mal povinnosť prehlasovaný spoluvlastník uzavrieť zmluvu o vstavbe, citované ustanovenie by bolo nadbytočné. Ak je prehlasovaný spoluvlastník viazaný rozhodnutím 2/3 väčšiny podľa § 14 ods. 3 citovaného zákona povinný zmluvu o vstavbe uzavrieť v písomnej forme ak tak neurobí, majú ostatní

účastníci zmluvy o vstavbe právo domáhať sa na súde nahradenia prejavu vôle právoplatným rozhodnutím súdu, práve na základe takého hlasovania, no v žiadnom prípade to neznamená, že zmluvu o vstavbe v písomnej forme uzavrieť nemusí. Pri neuzavretí zmluvy takýmto spoluvlastníkom v písomnej forme a pri absencii právoplatného rozhodnutia o nahradení prejavu vôle za takého spoluvlastníka, nespĺňa zmluva o vstavbe, účastníkom, ktorej musia byť všetci spoluvlastníci v písomnej forme zmluvy, náležitosti platného úkonu, je preto absolútne neplatná podľa § 39 občianskeho zákonníka. Súd nebral na zreteľ, že nestačí len vôľa vyjadrená hlasovaním v zmysle § 14 ods. 3 citovaného zákona, ale aj jej prejav a to v zákonnej forme na to, aby bola zmluva platná. Týmito dôvodmi žaloby o neplatnosti zmluvy o vstavbe sa súd absolútne a nedôvodne nezaoberal, jeho rozhodnutie preto trpí aj nepreskúmateľnosťou. Túto absolútnu neplatnosť zmluvy mala skúmať aj samotná Správa katastra Košice v konaní V 2010/10 a vklad nepovolit'. Navrhla teda, aby odvolací súd zmenil rozsudok Krajského súdu v Košiciach a zrušil rozhodnutie Správy katastra Košice a vec vrátil Okresnému úradu Košice, katastrálnemu odboru na ďalšie konanie, alebo aby zrušil rozsudok Krajského súdu v Košiciach a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

K odvolaniu žalobkyne bolo zo strany žalovaného podané písomné vyjadrenie, v ktorom žalovaný zotrval na svojich doterajších vyjadreniach a považoval rozsudok Krajského súdu v Košiciach za vecne správny. Poukázal na to že Krajský súd v Košiciach vychádzal pri rozhodovaní z nálezu Ústavného súdu SR PL ÚS 110/2011, z ktorého nepochybne vyplýva, že postup správneho orgánu bol súladný s platnou právnou úpravou. Pokiaľ žalobkyňa v odvolaní uvádza, že podpisy spoluvlastníkov nie sú úradne overené, podľa zákona č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že s vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častiach a spoločných zariadení domu a spoluvlastníctvo pozemku. Spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu nie sú samostatným predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, a preto sa povinnosť overiť podpisy vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zmluve o vstavbe nevyžaduje. Mal za to, že na samotné uzavretie zmluvy o vstavbe nie je potrebný súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Žiadal aby predmetný rozsudok odvolací súd potvrdil ako vecne správny.

K odvolaniu sa písomne vyjadrili a aj pribratý účastníci konania v rade 1/ a 2/, žiadali aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil a priznal im náhradu trov odvolacieho konania. Súd prvého stupňa dospel k správne záveru, že žalobou napadnuté rozhodnutie Správy katastra Košice bolo vydané v súlade s platnou právnou úpravou, a že obsahuje všetky náležitosti v zmysle citovanej právnej úpravy. Nesúhlasili s tvrdením žalobkyne, že ak je prehlasovaný spoluvlastník viazaný rozhodnutím 2/3 väčšiny podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. povinný zmluvu o vstavbe uzavrieť v písomnej forme a ak tak neurobí, majú ostatní účastníci zmluvy o vstavbe právo domáhať sa na súde nahradenia prejavu vôle právoplatným rozhodnutím súdu, práve na základe takéhoto hlasovania, pri neuzavretí zmluvy takýmto spoluvlastníkom v písomnej forme a pri absencii právoplatného rozhodnutia o nahradení prejavu vôle za takého spoluvlastníka, nespĺňa zmluva o vstavbe účastníkom ktorej musia byť všetci spoluvlastníci v písomnej forme zmluvy, náležitosti platného právneho úkonu, je preto absolútne neplatná podľa § 39 OZ. Argumentácia žalobkyne je v rozpore s nálezom Ústavného súdu SR PL. ÚS 110/2011-40 zo dňa 3.7.2013, ktorým v rámci hodnotenia ústavnej konformity § 14 ods. 3, § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z.z. s čl. 20 Ústav, že daný problém má len interpretačný charakter, ktorý je možno odstrániť uplatnením metódy logického výkladu. Ústavný súd uzavrel, že na samotné uzavretie zmluvy o vstavbe a nadstavbe nie je potrebný súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pretože v opačnom prípade by ust. § 14 ods. 3 predmetného zákona bolo nadbytočné, nezmyselné a nevykonateľné.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP, § 246c ods. 1 veta prvá OSP) preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu v rozsahu a dôvodov uvedených v odvolaní bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250ja ods. 2 veta prvá OSP), keď deň vyhlásenia rozhodnutia 31.5.2018 bol zverejnený minimálne päť dní na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk (§ 156 ods. 1 a ods. 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP) a po oboznámení sa so spisovým materiálom dospel k záveru, že odvolaniu žalobkyne nemožno priznať úspech a rozsudok Krajského súdu v Košiciach v napadnutej výrokovej časti, v ktorej bola

žaloba zamietnutá je vecne správny a preto došlo k jeho potvrdeniu.

Podľa § 244 ods. 1 OSP v správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov verejnej správy. Pri preskúvaní zákonnosti rozhodnutia súdu 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 ust. § 244 ods. 1 OSP súd preskúma aj zákonnosť postupu správneho orgánu, ktorým sa vo všeobecnosti rozumie aktívna činnosť správneho orgánu, podľa procesných a hmotnoprávných noriem, ktorou realizuje právnu moc 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, resp. osobitný predpis.

Je nutné zdôrazniť, že podľa ustálenej súdnej judikatúry (najmä nález Ústavného súdu SR č. k. II ÚS 127/07-21, alebo rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžo/84/2007, sp. zn. 6Sžo/98/2008, 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 príslušné správne orgány pri riešení konkrétnych otázok vymedzených žalobou rešpektovali príslušné hmotnoprávne a procesnoprávne predpisy.

V takomto vymedzenom rámci prieskumu a po prebraní riadnosti podmienok vykonávania súdneho prieskumu rozhodnutia správneho orgánu Najvyšší súd Slovenskej republiky zdôrazňuje, že podstatou odvolania proti rozsudku krajského súdu, ako aj žaloby, ktorou sa žalobkyňa domáhala preskúmania rozhodnutia žalovaného, bola otázka či žalovaný postupoval v súlade so zákonom o katastri nehnuteľnosti č. 162/1995 Z.z. v spojení so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov pri vydaní rozhodnutia pod číslom vkladu V 2010/10 zo dňa 8.4.2010, ktorým žalovaný resp. jeho právny predchodca (Správa katastra Košice) podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona povolil vklad vlastníckeho práva - prepočet spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. 1152 a na pozemku do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území S. v špecifikácii uvedenej vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia a to na základe zmluvy o vstavbe uzatvorenej podľa § 22 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) účinného v čase vydania napadnutého rozhodnutia, v katastri sa evidujú

a) katastrálne územia;

b) pozemky, ktoré sú vymedzené

1. vlastníckou hranicou,
2. vlastníckou hranicou a sú zlúčené do väčších celkov,
3. hranicou držby,
4. hranicou druhu pozemku,
5. rozhraním spôsobu využívania,
6. hranicou katastrálneho územia,
7. hranicou zastavaného územia obce;

c) stavby spojené so zemou pevným základom, ktoré

1. sú označené súpisným číslom,
2. nie sú označené súpisným číslom,
3. sú rozostavanými stavbami v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim,
4. sú podzemnými stavbami, a to v miestach ich prienikov so zemským povrchom,
5. sú nadzemnými stavbami, a to prienikom ich vonkajšieho obvodu so zemským povrchom alebo priemetom ich vonkajšieho obvodu na zemský povrch;

d) byty, rozostavané byty, nebytové priestory a rozostavané nebytové priestory v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim; tieto sa evidujú len v súbore popisných informácií katastra, a to

údajmi o číslavani, vlastníkoch a vlastníckych vzťahoch;

Podľa § 28 ods. 1 až 6 zákona č. 162/1995 Z.z. katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam 8) zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak. Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak. Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o jeho povolení. Právne účinky vkladu pri prevode majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu 9) vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu určenému v návrhu na vklad. Návrh na vklad sa musí podať najneskôr v deň, ktorý je určený v návrhu ako deň vzniku vlastníctva. Právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu podľa osobitného predpisu 9a) vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad. Každý má právo nahliadnuť do evidencie doručených návrhov na vklad.

Podľa § 31 ods. 1 až 7 katastrálneho zákona, Správa katastra preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, správa katastra posudzuje zmluvu iba z pohľadu, či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu. Ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne. Rozhodnutie, ktorým sa vklad povoľuje, obsahuje

- a) označenie správy katastra, ktorá o vklade rozhodla,
- b) číslo vkladu,
- c) označenie účastníkov konania,
- d) označenie právneho úkonu a nehnuteľností, ktorých sa právny úkon týka,
- e) deň, keď správa katastra o vklade rozhodla,
- f) deň, keď nastali právne účinky vkladu,
- g) meno, priezvisko a podpis osoby, ktorá vklad povolila,
- h) odtlačok okrúhlej pečiatky správy katastra. Rozhodnutie o povolení vkladu nadobúda právoplatnosť dňom vydania rozhodnutia. Proti rozhodnutiu, ktorým sa vklad povoľuje, nemožno podať odvolanie, návrh na obnovu konania a ani ho nemožno preskúmať mimo odvolacieho konania. Rovnopis rozhodnutia o povolení vkladu správa katastra zašle účastníkom konania do 15 dní odo dňa rozhodnutia. Správa katastra doručí rozhodnutie o zamietnutí vkladu všetkým účastníkom konania. Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie. Odvolanie sa podáva na správu katastra, ktorá rozhodnutie vydala, v lehote 30 dní odo dňa jeho doručenia. Ak správa katastra podanému odvolaniu nevyhoví v celom rozsahu, o odvolaní rozhodne súd.

Podľa § 36b ods. 2 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností Pri skúmaní platnosti zmluvy sa zisťuje, či právny úkon svojím obsahom alebo účelom neodporuje zákonu alebo či ho neobchádza, alebo sa neprieči dobrým mravom, a to najmä, či

- a) účastník bol spôsobilý na právne úkony,
- b) účastník nespôsobilý na právne úkony bol zastúpený zákonným zástupcom alebo iným zástupcom,
- c) za právnickú osobu konal oprávnený zástupca,
- d) zmluva, ktorej účastníkom je osoba, ktorá nemôže písať alebo čítať, bola uzavretá vo forme notárskej zápisnice,
- e) v zmluve ide skutočne o písomné prejavy vôle osôb v nej uvedených s osobitným zreteľom na tých, ktorých právo na jej základe zaniká alebo sa obmedzuje,
- f) uzavretiu zmluvy účastníkov nie sú na prekážku okolnosti, ktoré bránia nakladaniu s nehnuteľnosťou, a či k právnomu úkonu účastníka, ktorý je obmedzený pri disponovaní s nehnuteľnosťou, prípadne k zmluve ako celku bol udelený potrebný súhlas.

Podľa § 46 ods. 5 katastrálneho zákona 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 výstavbe spolu s geometrickým plánom a rozhodnutie o určení súpisného čísla, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu spolu s kolaudačným rozhodnutím; ako vlastník bytu alebo nebytového priestoru sa zapíše osoba uvedená v zmluve.

Podľa § 46 ods. 6 katastrálneho zákona pri zápise údajov o práve k rozostavanému bytu alebo rozostavanému nebytovému priestoru sa predkladá zmluva o výstavbe domu spolu s geometrickým plánom, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu a znalecký posudok o stupni ich rozostavanosti; ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v zmluve.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného do 31.10.2010, 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.

Podľa § 3 ods. 1 až 3 zákona č. 182/1993 Z.z. ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy. 6) Právne vzťahy k bytom a nebytovým priestorom v domoch sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a osobitných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností, ak tento zákon neustanovuje inak. Ustanovenia osobitných predpisov 7) nie sú týmto zákonom dotknuté.

Podľa § 4 ods. 1 písm. b/ zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda na základe zmluvy o výstavbe domu, vstavbe alebo nadstavbe.

Podľa § 13 ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z.z. s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku. Spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka.

Podľa § 14 ods. 1 až 4 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa odseku 3, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i/ a ods. 3, § 8a ods. 1 a 5, § 8b ods. 2 písm. i/ a ods. 3, § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Toto hlasovanie nemôže byť písomné. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

Podľa § 19 ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z.z. spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa nedohodnú vlastníci inak. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru. Práva a povinnosti pôvodného vlastníka domu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku, najmä vecné bremeno prechádzajú na nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.

Podľa § 21 ods. 1 až 3 zákona č. 182/1993 Z.z. Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu (ďalej len „zmluva“) uzavretej medzi stavebníkmi alebo medzi doterajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome a stavebníkmi. Stavebníkom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba. Zmluvou sa vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe medzi stavebníkmi alebo pri vstavbe alebo nadstavbe domu medzi stavebníkmi a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na účinnosť zmluvy a jej zmien je potrebný zápis do katastra nehnuteľností (§ 6 ods. 1 písm. c/ druhý bod a písm. d/, § 28 a § 46 ods. 5 a 6 zákona č. 162/1995 Z.z.).

Podľa § 22 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. zmluva obsahuje najmä

- a) určenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s vymedzením polohy a uvedením rozsahu podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru v dome,
- b) vymedzenie a výpočet spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva a prípadne určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu alebo pozemok budú užívať len niektorí vlastníci,
- c) vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a spoločných nebytových priestorov, na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,
- d) úpravu práv k pozemku určenému na stavbu domu, identifikáciu pozemku a jeho výmeru,
- e) určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- f) spôsob financovania stavebných nákladov, podiely a splatnosť príspevkov, prípadne rozsah ocenenia vlastnej práce stavebníkov.

Podľa § 22 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. ak vstavbou alebo nadstavbou vzniknú v dome nové byty alebo nebytové priestory, zmluvu so stavebníkom uzatvára vlastník domu alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva musí okrem náležitostí uvedených v odseku 1 obsahovať presné vymedzenie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo spoločných nebytových priestorov, v ktorých sa bude uskutočňovať vstavba alebo nadstavba.

Podľa § 22 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. ak nie sú v dome prevedené byty do vlastníctva a vstavbou alebo nadstavbou vzniknú nové byty alebo nebytové priestory, musí byť obsahom zmluvy aj vymedzenie vlastníctva bytov a nebytových priestorov v dome a veľkosti spoluvlastníckych podielov podľa § 5 ods.1 písm. b/.

Podľa § 22 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. ak stavebník domu, ktorého výstavba bola začatá na základe stavebného povolenia, odpredá počas výstavby byty alebo nebytové priestory, uzatvára s budúcim vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru zmluvu podľa odseku 1.

Podľa § 22 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. stavebník je povinný v zmluve 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; zmluvu uzatvára vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome (stavebník) s ostatnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 22 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. k zmluve sa musí na účely zápisu do katastra nehnuteľností predložiť dokumentácia, z ktorej je zrejmá plocha a poloha jednotlivých bytov, nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva.

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 pohľadu, či sa krajský súd vysporiadal so všetkými námietkami žalobkyne uplatnenými v žalobe a z takto vymedzeného rozsahu, či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia.

Odvolací súd konštatuje, že odvolanie sa zásadne neodlišovalo od dôvodov podanej žaloby o preskúmanie rozhodnutia žalovaného, z ktorých podstatnými dôvodmi sa krajský súd v plnom rozsahu vysporiadal a jeho skutkové zistenia aj právne závery sú vecne správne.

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky, s prihliadnutím na citované ustanovenie konštatuje, že nezistil dôvod na to, aby sa odchyľil od logických argumentov a relevantných právnych záverov na základe dotknutých právnych noriem, obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku Krajského súdu v Košiciach, 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 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 spolu s právnymi závermi krajského súdu, Najvyšší súd Slovenskej republiky na doplnenie a zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku iba dodáva:

Predmetom súdneho prieskumu bolo rozhodnutie Správy katastra Košice č. vkladu V 2010/10 zo dňa 8.4.2010, ktorým rozhodnutím Správa katastra Košice podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona povolila vklad vlastníckeho práva - prepočet spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu, súp. č. 1152 a na pozemku do katastra k nehnuteľnosti : v katastrálnom území S. s výrokom špecifikovaným v napadnutom rozhodnutí. Návrh na predmetný vklad podali pribratí účastníci konania a to návrhom na vklad zo dňa 9.3.2010, ktorý bol podaný na Správu katastra Košice dňa 10.3.2010 a títo žiadali aby správny orgán rozhodol o vklade vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra v prospech stavebníkov, pokiaľ ide o nehnuteľnosť a to nebytový priestor č. 1 nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 1152 stojacom na parc. č. 317 o výmere 208 m², druh: zastavané plochy a nádvoria parc. č. 318 o výmere 236 m², druh: zastavané plochy a nádvoria súp. č. 1156, stojacom na parc. č. 316 o výmere 253 m², druh: zastavané plochy a nádvoria, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti 407/10000, zapísaných na LV č. XXXXX, ktorý je vedený na Katastrálnom úrade v Košiciach, Správou katastra Košice, okres Košice I, obec Košice - Staré mesto katastrálneho územia S.. Prílohu k návrhu tvorila zmluva o vstavbe uzatvorená podľa § 22 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. zo dňa 8.3.2010, ktorá bola uzavretá medzi vlastníkami jednotlivých bytov a vlastníkami podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach v bytovom dome súp. č. 1152, stojacom na parc. č. 317 o výmere 208 m² zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 318 o výmere 236 m² zastavané plochy a nádvoria súp. č. 1156, stojaci na parc. č. 316 o výmere 253 m² zapísaných na LV č. XXXXX vedený na Katastrálnom úrade v Košiciach Správou katastra Košice, okres Košice I, obec Košice - Staré mesto katastrálneho územia S. a

stavebníkmi nebytového priestoru - pribratými účastníkmi konania v rade 1/ a 2/, pričom nebytový priestor bol špecifikovaný ako priestor - nebytový priestor č. 1, číslo vchodu XX, suterén nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 152 stojaci na parc. č. 317, o výmere 208 m², zastavané plochy a nádvoría parc. č. 318 o výmere 236 m² zastavané plochy a nádvoría súp. č. 1156, stojaci na parc. č. 316 o výmere 253 m² zastavané plochy a nádvoría, zapísaných na LV č. XXXXX katastrálneho územia S., okres Košice 1, obec Košice - Staré mesto. Prílohou k návrhu bol tiež znalecký posudok č. 10/2010 o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti - LV XXXXX - novovytváraný nebytový priestor č. 1 v obytnom dome na S. ul. č. XX a M. ul. č. X, X, obytný dom na parcele č. 316, 317, 318, kat. územie S., obec Košice Staré mesto, okres Košice I pre prevod nehnuteľnosti, technický posudok č. 1/2008 ohľadne vypracovania odborného prepočtu na výpočet nového podielu suterénneho priestoru pre obytný dom S. XX, M. X, X a rozhodnutie Mesta Košice č. MK-08/227559-04/I/KRA zo dňa 30.12.2008 o povolení zmeny užívania v časti stavby podľa § 85 ods. 1 Stavebného zákona, kancelárske priestory v suteréne bytového domu, S. č. XX, X. na účely prevádzky kancelárskych priestorov na pozemku par. č. 316 v kat. území S. pre pribratých účastníkov konania v rade 1 a 2.

Zmluvu o vstavbe okrem žalobkyne a Ing. G. F. a H. F. podpísali všetci ostatní vlastníci bytov a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a spoločnom pozemku v počte 25, pričom ide o vlastníkov bytov v počte 16 z celkového počtu 18.

Hlavnou odvolacou námietkou žalobkyne bolo nesprávne právne posúdenie veci prvostupňovým súdom. Podľa názoru žalobkyne, na platnosť zmluvy o vstavbe podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je potrebné aby predmetná zmluva bola podpísaná všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu. Žalobkyňa mala za to, že ak zmluvu ona neuzavrela, nepodpísala (a ani manželka F.), je táto absolútne neplatná s poukazom na ust. § 39, resp. § 40 ods. 1, 3 a § 46 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka.

Podľa názoru odvolacieho súdu sa súd prvého stupňa s touto podstatnou námietkou žalobkyne v konaní vysporiadal riadne. Svoje rozhodnutie oprel aj o rozhodnutie Ústavného súdu SR a to konkrétne sp. zn. ÚS SR PL 110/2011-40 zo dňa 3.7.2013, v ktorom rozhodnutí Ústavný súd SR rozhodoval o súlade (nesúlade) § 14 ods. 3, § 21, § 22 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s čl. 20 ods. 1 až 4 v spojení s čl. 1 ods. 1 Ústavy SR. Poukazoval aj vzhľadom na uvedené rozhodnutie Ústavného súdu SR na nedôvodnosť námietok žalobkyne ohľadom neplatnosti zmluvy o vstavbe aj vo vzťahu k overeniu podpisov vlastníkov bytov, taktiež na to, že absencia podpisov žalobkyne a manželov F. na zmluve o vstavbe a oprava sú vzhľadom na uvedené irelevantné.

Aj podľa názoru odvolacieho súdu nie je možné s poukazom na námietky žalobkyne považovať predmetnú zmluvu o vstavbe za neplatnú.

Z § 31 katastrálneho zákona č. 162/1995 Z.z. v spojení s § 36b ods. 2 vyhl. č. 79/1996 Z.z. vyplýva z akých hľadísk správa katastra preskúma zmluvu pri podaní návrhu na jej vklad, pričom pri zápise údajov o práve k bytom alebo nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe, alebo nadstavbe domu sa predkladá správe katastra zmluva o výstavbe spolu s geometrickým plánom a rozhodnutím o určení súpisného čísla, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu spolu s kolaudačným rozhodnutím; ako vlastníka bytu alebo nebytového priestoru sa zapíše osoba uvedená na zmluve (§ 46 ods. 5 zákona č. 162/1995 Z.z.). Pri zápise údajov o práve k rozostavanému bytu alebo rozostavanému nebytovému priestoru sa predkladá zmluva o výstavbe domu spolu s geometrickým plánom, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu a znalecký posudok o stupni ich rozostavanosti; ako vlastníka sa zapíše osoba uvedená v zmluve (§ 46 ods. 6 zákona č. 162/1995 Z.z.).

Zmluva o vstavbe je osobitným typom zmluvy (sui generis), ktorý je upravený v zákone o vlastníctve bytov č. 182/1993 Z.z., pričom v § 4 ods. 1 písm. b/ predmetného zákona je uvedené, že vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe. Z § 13 ods. 1 predmetného zákona vyplýva, že s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu,

príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku. § 14 ods. 3 predmetného zákona hovorí o 2/3 väčšine hlasov vlastníkov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome k rozhodnutiu o zmluve o vstavbe. § 21 predmetného zákona určuje subjekty zmluvy o vstavbe, ktorými sú doterajší vlastníci bytov a nebytových v dome a stavebník, tiež konštatuje, že vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť aj na základe zmluvy o vstavbe. § 22 ods. 1 predmetného zákona obsahuje náležitosti zmluvy o vstavbe, ods. 2 hovorí, že ak vstavbou vzniknú v dome nové byty alebo nebytové priestory, zmluvu so stavebníkom uzatvára vlastník domu alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov, zmluva musí obsahovať presné vymedzenie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo spoločných nebytových priestorov, v ktorých sa bude uskutočňovať vstavba.

Z ustanovenia § 21 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že na účinnosť zmluvy o vstavbe bol potrebný vklad vlastníckeho práva - predmetnej zmluvy o vstavbe do katastra nehnuteľnosti postupom podľa zákona č. 162/1995 Z.z. a to podľa § 28 predmetného zákona, vzhľadom na dátum uzatvorenia predmetnej zmluvy a to dňa 8.3.2010, podľa zákona č. 182/1993 Z.z. účinného do 31.3.2010. Odvolací súd poukazuje na to, že následne od 1.4.2010 už podľa § 21 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. sa zmluva o vstavbe a jej zmeny zapisovali do katastra nehnuteľnosti postupom podľa § 34 zákona č. 162/1995 Z.z., t. j. záznamom.

Podľa názoru odvolacieho súdu sa prvostupňový súd vzhľadom na námietky žalobkyne s poukazom aj na predmetné rozhodnutie ústavného súdu vysporiadal so žalobnými námietkami v celom rozsahu správne.

Pokiaľ žalobkyňa namietala nedostatočné vysporiadanie sa so všetkými námietkami žalobkyne, odvolací súd poukazuje na konštantnú judikatúru Ústavného súdu SR (napr. IV. ÚS 236/06), v zmysle ktorej všeobecný súd (prvostupňový ale aj odvolací) nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces. Možno sa s stotožniť s právnym názorom krajského súdu, že žaloba nebola dôvodná, pretože napadnuté rozhodnutie žalovaného vychádza jednak zo špecifikovaných ustanovení katastrálneho zákona a zákona o vlastníctve bytov. Aj odvolací súd má za to, že zmluvu o vstavbe nemuseli podpísať všetci vlastníci bytov, nakoľko na jej uzatvorenie stačil súhlas 2/3 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom uvedené právne názory súdu prvého stupňa podporujú aj závery z nálezu Ústavného súdu SR pod sp. zn. PL ÚS 110/2011 z 3.7.2013.

Ústavný súd v predmetnej veci konštatoval, že „z dikcie § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov zjavne vyplýva, že k rozhodnutiu o úvere o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy sa vyžaduje súhlas 2/3 väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ide o ustanovenie, ktoré je dostatočne určité, jasné a zrozumiteľné a preto samo o sebe nepochybne spĺňa požiadavky vyvoditeľné s čl. 1 ods. 1 prvej vety úpravy vo väzbe na okresných súdoch namietané porušenie princípu právnej istoty ako integrálnej súčasti generálneho princípu právneho štátu. Ďalej konštatoval, že účelom § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov je vymedziť obsah zmlúv o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu, a to predovšetkým ustanovením

- okruhu účastníkov takýchto zmlúv (§ 21 ods. 1 a vo vzťahu k zmluvám o vstavbe a nadstavbe domu tiež § 22 ods. 2 prvá veta),
- obsahových náležitostí takýchto zmlúv [najmä § 22 ods. 1, 2 (druhá veta), 3 a 5, ale tiež § 21 ods. 2] a ich príloh (§ 22 ods. 6),
- ako aj ustanovením požiadavky ich zápisu do katastra nehnuteľností (§ 21 ods. 3) ako zákonnej podmienky ich platnosti. Z § 21 ods. 1 prvej vety zákona o vlastníctve bytov vyplýva, že účastníkmi zmluvy o vstavbe a nadstavbe domu sú doterajší vlastníci bytov a nebytových priestorov a stavebníci, pričom toto ustanovenie je pre prípad, že vstavbou a nadstavbou vzniknú v dome nové byty alebo nebytové priestory, ešte konkretizované prvou vetou § 22 ods. 2, v zmysle ktorej v takomto prípade

uzatvára zmluvu o vstavbe a tiež zmluvu o nadstavbe so stavebníkom vlastníkom domu alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Z ustanovení § 21 ods. 1 prvej vety a § 22 ods. 2 prvej vety síce vyplýva, že zmluvnou stranou zmluvy o vstavbe a nadstavbe sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, nie je v nich ale výslovne ustanovené, či ide o všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo len tých, ktorí vyslovili so zmluvou o vstavbe (nadstavbe) súhlas v hlasovaní podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov. Naznačený problém má podľa názoru ústavného súdu len interpretačný charakter, t.j. možno ho odstrániť uplatnením metódy logického výkladu. Ústavný súd zastáva názor, že jednou zo zmluvných strán zmluvy o vstavbe a nadstavbe síce musia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov (keďže zmluva sa týka ich spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam domu), ale z toho nemožno automaticky vyvodíť, že všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov musia s takouto zmluvou súhlasiť a svoj súhlas vyjadriť aj podpisom takejto zmluvy, keďže k jej riadnemu uzatvoreniu postačuje prejav vôle vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonaný spôsobom, ktorý ustanovuje § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov. Tento záver možno vyvodíť zo vzájomného vzťahu medzi § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov. Samotné uzatvorenie zmluvy o vstavbe a nadstavbe totiž organicky nadväzuje na rozhodnutie prijaté podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov (je jeho právnym dôsledkom), ktoré zaväzuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bez ohľadu na to, či s ním pri hlasovaní vyslovili súhlas, resp. sa takéhoto hlasovania nezúčastnili. Z obsahu a účelu ustanovenia § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov možno podľa názoru ústavného súdu logicky vyvodíť, že na samotné uzatvorenie zmluvy o vstavbe (a tiež zmluvy o nadstavbe) nie je potrebný súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (vyjadrený podpisom takejto zmluvy), pretože v opačnom prípade by toto ustanovenie zákona o vlastníctve bytov bolo nadbytočné, nezmyselné a nevykonateľné, keďže platne (zákonom ustanoveným spôsobom) prijaté rozhodnutie dvojtretinovej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov by prakticky nevyvolávalo žiadne právne účinky. Rovnako možno v prospech uvedeného výkladu logicky argumentovať tiež § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, ktorý ustanovuje právo prehlasovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov namietat' rozhodnutie dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov prijaté podľa § 14 ods. 3 tohto zákona na všeobecnom súde (podrobnejšie k ústavne konformnej interpretácii § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov pozri časť IV.2 tohto nálezu). Priznanie tohto práva by totiž nemalo žiadny význam, ak by rozhodnutie väčšiny vlastníkov prijaté podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov nebolo možné vykonať vzhľadom na absenciu súhlasu prehlasovaných vlastníkov vyjadreného podpisom zmluvy o vstavbe, resp. nadstavbe domu.

Sumarizujúc dosiaľ uvedené, ústavný súd konštatuje, že zákonodarca síce mohol ustanovenia § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov formulovať jednoznačnejšie, ale aj z ich platného znenia možno v spojení s § 14 ods. 3 tohto zákona identifikovať jeho úmysel a na tomto základe vyvodíť logické závery pre aplikačnú prax. Pre rozhodnutie ústavného súdu o nesúlade napadnutých ustanovení zákona o vlastníctve bytov s čl. 1 ods. 1 prvou vetou ústavy nepostačuje zistenie, že zákonodarca mohol vyjadriť svoj úmysel aj kvalitnejšie, ak jeho úmysel možno spoľahlivo vyvodíť uplatnením štandardných metód výkladu právnych noriem. Úlohou ústavného súdu v konaní podľa čl. 125 ods. 1 ústavy totiž nie je posudzovanie legislatívnej perfektnosti zákonov a iných všeobecne záväzných právnych predpisov ani „vylepšovanie“ ich legislatívnej kvality (m. m. IV. ÚS 325/08). Na tomto základe ústavný súd dospel k záveru, že ustanovenia § 21 a § 22 v spojení s § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov nie sú v rozpore s čl. 1 ods. 1 prvou vetou ústavy „.

Tiež konštatoval, že „v nadväznosti na uvedené právne názory ústavný súd zdôrazňuje, že v posudzovanej veci treba zohľadňovať, že v nej nejde o preskúmavanie práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov k ich individuálnemu vlastníctvu, ale ich práv spojených 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 o vlastníctve bytov 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* pred uplatnením všeobecných ustanovení o spoluvlastníctve, ktoré sú obsiahnuté v Občianskom zákonníku. Z uvedeného hľadiska sa ústavný súd v plnom rozsahu stotožňuje s právnym záverom obsiahnutým vo vyjadrení vlády, podľa ktorého „Spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu je, so zreteľom na jeho vznik a možnosti s ním nakladať, spoluvlastníctvom *sui generis*“. Špecifické črty spoluvlastníctva podľa zákona o vlastníctve bytov vyplývajú z úpravy obsiahnutej v § 13 až § 15 zákona o vlastníctve bytov. Z hľadiska podstaty námietok okresného súdu je dôležité poukázať najmä na spôsoby rozhodovania o veciach, ktoré patria do spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov k spoločným častiam domu. Zákon o vlastníctve bytov rozlišuje medzi (bežným) rozhodovaním nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 ods. 2 tohto zákona a kvalifikovaným rozhodovaním (o taxatívne vymedzených veciach) dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom žiadny iný spôsob rozhodovania už tento zákon neupravuje.

Absolútna, resp. prinajmenšom dôslednejšia ochrana každého vlastníka (spoluvlastníka) bytu alebo nebytového priestoru pri rozhodovaní o veciach tvoriacich predmet spoluvlastníctva by sa legislatívnou cestou mohla naplniť len tak, že by zákon o vlastníctve bytov vyžadoval, aby sa v určitých veciach mohli rozhodnutia prijímať len jednomyselne, t.j. hlasmi všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ústavný súd sa v tejto súvislosti stotožňuje s argumentáciou obsiahnutou vo vyjadrení národnej rady, v zmysle ktorej by „takáto úprava mohla reálne viesť k ohrozeniu vlastníckeho práva tých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, v záujme ktorých by bolo prijatie určitého rozhodnutia, ktoré by pri požiadavke jednomyselnosti iný vlastník zablokoval“. Rozvíjajúc túto argumentáciu, ústavný súd konštatuje, že právna úprava, v zmysle ktorej by sa k niektorým rozhodnutiam vyžadoval súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, by vo svojej podstate mohla smerovať k spochybneniu koncepčných základov inštitútu spoluvlastníctva k spoločným častiam domu podľa zákona o vlastníctve bytov, keďže by vo svojich dôsledkoch bola spôsobilá zabrániť jeho funkčnosti, vzhľadom na nemožnosť dospieť ku konsenzu vo veciach, ktoré sú nevyhnutné na zabezpečenie kľúčovej funkcie bytového domu (riadne užívanie bytov a nebytových priestorov), napr. v prípade potreby rozhodnúť o prijatí úveru na nevyhnutné opravy a pod. Ústavný súd v tejto súvislosti poukazuje aj na dikciu čl. 20 ods. 3 ústavy, podľa ktorej „Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných...“, z ktorej možno vyvodiť požiadavku, aby každý vlastník bytu, resp. nebytového priestoru v dome nezneužíval svoje práva vyplývajúce zo spoluvlastníctva spoločných častí domu na úkor ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú k spoločným častiam domu rovnaké práva a povinnosti. Vychádzajúc z uvedeného, možno konštatovať, že citovaná ústavná úprava zjavne pôsobí v prospech okresným súdom napadnutej právnej úpravy rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov o veciach patriacich do ich spoluvlastníctva k spoločným častiam domu.

Je nepochybné, že platné a účinné znenie § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov organicky nadväzuje na § 14 ods. 2 a 3 zákona o vlastníctve bytov, t.j. predmetom práva prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru „obrátiť sa... na súd, aby vo veci rozhodol...“ môžu byť len námietky proti rozhodnutiam ostatných vlastníkov prijatým podľa § 14 ods. 2 a § 14 ods. 3 (a pri rešpektovaní v nich ustanovených podmienok) zákona o vlastníctve bytov. Zásadnou v tejto súvislosti je otázka, či môže prehlasovaný vlastník žalobou podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov namietat len „procesný aspekt“ rozhodnutia ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatého podľa § 14 ods. 2 alebo § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov (t.j. napr. či bola schôdza vlastníkov, na ktorej bolo prijaté namietané rozhodnutie, uznášaniaschopná, či bola riadne zvolaná, či boli výsledky písomného hlasovania riadne overené a pod.), alebo môže takéto rozhodnutie namietat aj z materiálneho hľadiska, t.j. aj (a najmä) z hľadiska toho, či jeho obsah nepredstavuje neprimeraný (zjavne nespravodlivý) zásah do jeho práv vyplývajúcich z jeho spoluvlastníctva k spoločným častiam domu.

Vychádzajúc z uvedeného, ústavný súd konštatuje, že v posudzovanom prípade nič nebráni tomu, aby právo prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru „obrátiť sa... na súd, aby vo veci rozhodol...“ garantované prostredníctvom § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov bolo interpretované v

právo-aplikačnej praxi materiálne, t.j. aby predmetom žaloby prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru mohli byť nielen námietky smerujúce proti porušeniu zákonom ustanovenej procedúry pri prijímaní rozhodnutí absolútnou väčšinou, resp. dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, ktoré sa týkajú vecí patriacich do ich spoluvlastníctva podľa § 14 ods. 2 a 3 zákona o vlastníctve bytov, ale aj námietky smerujúce proti obsahu týchto rozhodnutí, t.j. aj námietky, že ide o také rozhodnutie, ktoré predstavuje neprimeraný zásah do vlastníckych práv prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, spoločným nebytovým priestorom, príslušenstvu a pozemku. Podporne v prospech tohto záveru možno pripomenúť aj zásadu priority materiálneho prístupu k ochrane ústavnosti, resp. ochrane základných práv a slobôd, ktorú ústavný súd štandardne uplatňuje vo svojej judikatúre (pozri napr. IV. ÚS 99/2010, IV. ÚS 196/2011, PL. ÚS 100/2011, III. ÚS 342/2011 atď.).

O žalobe podanej prehlasovaným vlastníkom podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov je oprávnený a aj povinný rozhodnúť nezávislý súd, ktorého kľúčovou úlohou pri rozhodovaní o takejto žalobe je zabezpečiť spravodlivú rovnováhu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t.j. starostlivo prihliadať tak na práva a zákonom chránené záujmy tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli pri žalobou napadnutom rozhodnutí podľa zákona o vlastníctve bytov prehlasovaní, ako aj na práva a zákonom chránené záujmy tých, ktorí za napadnuté rozhodnutie hlasovali. Ide o špeciálnu právnu úpravu zodpovedajúcu špecifickým črtám spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, spoločným nebytovým priestorom a príslušenstvu, ako aj spoluvlastníctva alebo iných spoločných práv k pozemku (§ 19 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov), ktorá vo svojej podstate zodpovedá všeobecnej právnej úprave ochrany (podielových) spoluvlastníkov (§ 139 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka) a predstavuje štandardný spôsob právnej ochrany súvisiaci s uplatňovaním vlastníckych práv, a preto podľa názoru ústavného súdu neexistuje dôvod na to, aby bol z ústavného hľadiska spochybňovaný. Vychádzajúc z dosiaľ uvedeného, ústavný súd dospel k záveru, že napadnuté ustanovenia zákona o vlastníctve bytov sú v súlade s čl. 20 ods. 1 ústavy “.

Najvyšší súd sa stotožnil s názorom prvostupňového súdu, keďže na základe obsahu administratívneho spisu považoval za preukázané, že zmluva o vstavbe bytového domu bola uzavretá v súlade s (v tom čase platným a účinným) § 14 ods. 3, §§ 21 a 22 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a žalobkyňa ju nemusela podpísať, pretože na jej uzatvorenie stačil dvojtretinový súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu. Najvyšší súd zdôrazňuje, že ochranu vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktorí nesúhlasia s výsledkom hlasovania na schôdzi, v tom čase poskytoval § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prostredníctvom podania žaloby na súd, a túto možnosť žalobkyňa v zákonom stanovenej lehote nevyužila. Vo vzťahu k odvolacej námietke žalobkyne, že bola ukrátená nielen na podiele na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, ale aj k spoluvlastníckemu podielu na pozemku, kde sa znížil jej spoluvlastnícky podiel, poukazujúc so zreteľom na závery nálezu ústavného súdu sp. zn. PL. ÚS 110/2011 z 3.7.2013 napokon najvyšší súd dospel k záveru, že „naloženie s predmetom podielového spoluvlastníctva v súlade s rozhodnutím väčšiny vlastníkov vypočítanej podľa veľkosti podielov (podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) nie je porušením vlastníckeho práva tých spoluvlastníkov, ktorí s takýmto naložením nesúhlasili a nepredstavuje ani vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy SR“. Nebola ani dôvodná odvolacia námietka žalobkyne, čo do neoverenia podpisov účastníkov zmluvy, resp. vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, nakoľko v danom prípade nejde o klasickú prevodnú zmluvu v zmysle § 42 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z., z ktorého vyplýva povinnosť vyžadovať osvedčiť podpis podľa osobitného predpisu ohľadne prevodcu, resp. s poukazom aj na skutočnosť, že spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu nie sú samostatným predmetom evidencie v katastri nehnuteľnosti, preto sa povinnosť overiť podpisy vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri tejto zmluve ani podľa názoru odvolacieho súdu nevyžaduje. Podstatným v prejednávanej veci bola skutočnosť, že k návrhu na vklad bola predložená zmluva o vstavbe, pri ktorej žalovaný resp. právny predchodca pri posudzovaní jej návrhu na vklad rešpektoval zákonnú právnu úpravu § 14 ods. 3 v spojitosti s § 21 a § 22 zákona o

vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Vychádzajúc z uvedeného Najvyšší súd SR rozsudok krajského súdu v napadnutej výrokovej časti, ktorým bola žaloba zamietnutá, ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 a 2 OSP s použitím § 250ja ods. 3 druhej vety OSP potvrdil.

Žalobkyňa napadla aj výrok vo vzťahu k náhrade trov konania, v časti v ktorej bola žalobkyňa zaviazaná na náhradu trov konania vo vzťahu k pribratým účastníkom konania v rade 1/ a 2/.

Konanie o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia postupom podľa piatej časti OSP, je osobitným konaním. Z týchto dôvodov väčšina procesných inštitútov je v správnom súdnictve upravené osobitne odlišne od všeobecného súdnictva. Použitie všeobecného ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku prichádza do úvahy len analogicky na základe ust. § 246c ods. 1 prvá veta OSP, podľa ktorého, pre riešenie otázok ktoré nie sú priamo upravené v tejto časti, sa použijú primerané ustanovenia prvej, tretej a štvrtej časti tohto zákona. Primeranosť znamená obdobné použitie, t. j. analogickú aplikáciu všeobecného ustanovenia OSP, ustanovenia v konaní v prvom stupni a ustanovenia o opravných prostriedkoch. Primeranosť použitia týchto ustanovení je limitovaná účelom, cieľom správneho súdnictva (§ 244 OSP) a zo zreteľom na tento účel ich treba aj aplikovať a vykladať. V správnom súdnictve, v konaní o žalobách, rozhoduje súd o náhrade trov konania predovšetkým podľa § 250k ods. 1 OSP, podľa ktorého, ak má žalobca úspech celkom alebo sčasti, súd mu proti žalovanému prizná právo na úplnú alebo čiastočnú náhradu trov konania; môže tiež rozhodnúť, že sa náhrada trov celkom alebo sčasti neprizná, ak sú na to dôvody hodné osobitného zreteľa. Ide o osobitné ustanovenie, ktoré upravuje iba právo na náhradu trov konania úspešného žalobcu a v ods. 1, podstate vylučuje primerané použitie § 142 OSP, hoci úspech v konaní sa u žalobcu posudzuje ako pri použití § 142 OSP. Právo na rozhodovanie o náhrade trov konania v súlade so zákonom (Robins c. Spojené kráľovstvo z 23.9.1997) je tiež *ratione materiae* obsahom základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR (pozri bližšie nález Ústavného súdu SR III. ÚS 212/09-26). Z uvedeného je zrejmé, že podľa § 250k ods. 1 OSP v konaní o žalobách proti rozhodnutiam a postupom správnych orgánov náhradu trov konania možno priznať len úspešnému žalobcovi. Nemožnosť priznania náhrady trov konania úspešnému žalovanému, resp. účastníkom konania, ktorých súd pribral do konania podľa § 250 ods. 1 veta druhá OSP, by síce mohla byť chápaná ako narušenie zásady rovnosti účastníkov konania, avšak na druhej strane, za účinnej právnej úpravy, nemožno od žalobkyne spravodlivo žiadať, aby nahradili trovy vzniknuté účastníkom, z tohto dôvodu v tejto časti napadnutého výroku rozsudku o trovách konania bolo potrebné rozhodnutie krajského súdu zmeniť s poukazom na § 220 OSP.

O trovách odvolacieho konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 250k ods. 1 OSP v spojení s § 224 ods. 1 OSP a účastníkom ich náhradu nepriznal, pretože žalobkyňa nebola v odvolacom konaní úspešná a žalovanému ako aj pribratým účastníkom náhrada trov konania zo zákona neprináleží.

Odvolací súd v odvolacom konaní postupoval podľa ustanovení Občianskeho súdneho poriadku, ktorý bol zrušený zákonom č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (§ 473), ktorý nadobudol účinnosť 1.7.2016. Dňom 1.7.2016 nadobudol účinnosť zákon č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok, ktorý v § 491 ods. 1 ustanovil, že ak nie je ďalej ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté podľa piatej časti OSP pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

Podľa § 492 ods. 2 SSP odvolacie konania podľa piatej časti OSP začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona sa dokončia podľa doterajších predpisov. V súlade s uvedenými prechodnými ustanoveniami odvolací súd v predmetnej veci postupoval podľa doterajšieho predpisu, teda Občianskeho súdneho poriadku.

Toto rozhodnutie prijal Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinného od 1.5.2011).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.