

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 4Sžk/6/2016  
Identifikačné číslo spisu: 6016200342  
Dátum vydania rozhodnutia: 05.12.2017  
Meno a priezvisko: JUDr. Nora Halmová  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2017:6016200342.1

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Nory Halmovej a zo sudcov JUDr. Jany Zemkovej PhD. a JUDr. Milana Moravu v právnej veci žalobcov: 1/ U., 2/ J., obaja zastúpení JUDr. Danielom Šintajom, advokátom, so sídlom Majerská cesta 96, Banská Bystrica, proti žalovanému: Okresný úrad Banská Bystrica, odbor výstavby a bytovej politiky, Nám. L. Štúra 1, Banská Bystrica, za účasti: Správca bytov a nebytových priestorov na Ul. Chabenecká 1 - 3, Banská Bystrica - Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica, Zelená 1, Banská Bystrica, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č.: OU-BB-OVBP2-2016/005948/BX zo dňa 2. februára 2016, konajúc o odvolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 23S/41/2016-59 zo dňa 15. júna 2016, takto

### rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 23S/41/2016-59 zo dňa 15. júna 2016 p o t v r d z u j e .

Žalobcom a ďalšiemu účastníkovi konania právo na náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a .

### Odôvodnenie

1.

1.1 Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Banskej Bystrici zamietol žalobu žalobcov o preskúmanie rozhodnutia žalovaného č.: OU-BB-OVBP2-2016/005948/BX zo dňa 02.02.2016. Predmetným rozhodnutím žalovaný potvrdil rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu - Mesta Banská Bystrica č.: OVZ-SÚ 108 107/2015/MA zo dňa 10.09.2015, ktorým bola povolená stavba v Banskej Bystrici, BLOK 253, Chabenecká 1 - 3 (Ba-Bc-36BJ), Komplexná obnova bytového domu - zateplenie obvodového plášťa, zateplenie strešného plášťa, zateplenie stropov, pivníc, technického podlažia, sanácia lodžii, sanácia schodišťových šacht, vyregulovanie vykurovacej sústavy, ostatné práce: presklenie lodžii, stojacej na pozemku parc. KN-C č. 127 v kat. úz. Y, objektu, ku ktorému majú stavebníci - vlastníci bytov spoluvlastnícke práva a k bytom v ňom vlastnícke práva podľa doloženej kópie LV č. XXXX zo

dňa 06.05.2015.

1.2 K žalobnému dôvodu, týkajúcemu sa nedostatočného vysporiadania sa s námietkami žalobcov zo strany stavebného úradu i odvolacieho správneho orgánu krajský súd uviedol, že konanie pred prvostupňovým správnym orgánom a na základe podaného odvolania konanie pred druhostupňovým správnym orgánom tvorí jeden celok. V predmetnom prípade nedospel odvolací správny orgán - žalovaný k záveru, že by v rozhodnutí správneho orgánu prvého stupňa boli zistené také vady konania, ktoré by mali mať za následok zrušenie napadnutého prvostupňového rozhodnutia.

1.3 S poukazom na ust. § 2 ods. 4 a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov krajský súd dospel k záveru, že lodžia nie je príslušenstvom bytu. Uviedol, že lodžia v bauringovom type obytného domu je pôdorysne vymedzená obvodovým murivom, ktoré je zároveň zvislou nosnou konštrukciou bytového domu a lodžiová doska je vodorovnou nosnou konštrukciou. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam a v súvislosti s § 2 ods. 4 citovaného zákona nemôže byť preto lodžia vo výlučnom vlastníctve žalobcov, ale tvorí spoločnú časť obytného domu.

1.4 Krajský súd uviedol, že vlastníci bytového domu hlasovaním na schôdzach vlastníkov bytu uskutočnili v dňoch 24.09.2014, 21.01.2015 a 18.06.2015 schôdze a väčšinou hlasov prejavili vôľu na realizácii stavby a splnomocnili SBD v Banskej Bystrici na zastupovanie pred stavebným úradom v povoloňavacom konaní predmetnej stavby.

1.5 Krajský súd mal za to, že je naliehavým verejným záujmom znižovanie energetickej náročnosti nových stavieb, resp. pri rekonštrukcii stavieb, postavených pred rokom 1997. V tomto záujme boli prijaté viaceré právne predpisy (zákon č. 555/2005 Z. z., vyhláška č. 532/2002 Z. z. a v súvislosti s ňou norma STN 73 0540-2:2012). Podľa názoru krajského súdu pri strete dvoch chránených subjektívnych práv (súkromný záujem proti verejnému záujmu) je potrebné dať prednosť právu, ktoré chráni najdôležitejšiu hodnotu, avšak s minimálnym nutným obmedzením ostatných konkurujúcich práv tak, aby bola zachovaná proporcionalita - úmernosť medzi jednotlivými právami, ktoré sú v konflikte. V danom prípade je nesporne dôležitejšou hodnotou znižovanie energetickej náročnosti - verejný záujem pred súkromným záujmom (zachovanie pôvodnej presklenej lodžie, ktoré nevyhovuje požiadavkám zníženia energetickej náročnosti).

1.6 Krajský súd po preskúmaní veci a postupu správnych orgánov v rozsahu stanovených žalobou dospel k záveru, že zo strany správnych orgánov nedošlo k takému porušeniu zákona, ktoré by malo mať za následok zrušenie napadnutého rozhodnutia, preto žalobu žalobcov zamietol a nepriznal im náhradu trov konania v súlade s § 250k ods. 1 O.s.p.

2.

2.1 Proti rozsudku krajského súdu podali žalobcovia v zákonnej lehote odvolanie, v ktorom navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil a to tak, že zruší rozhodnutie žalovaného i rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa a vec vráti správnym orgánom na nové konanie. Súčasne navrhli, aby súd zaviazal žalovaného k náhrade trov konania.

2.2 Žalobcovia namietali, že krajský súd vec nesprávne právne posúdil, keď sa stotožnil s argumentáciou odvolacieho správneho orgánu a rovnako konštatoval nadradenosť verejného záujmu nad súkromným, a keď konštatoval, že takéto odôvodnenie je správne a dostatočné ohľadom prejednávania námietok žalobcov.

2.3 Žalobcovia v odvolaní poukázali na to, že ich námietky nesmerovali k zamedzeniu zníženia energetickej náročnosti bytového domu a voči samotnému zatepleniu bytového domu, smerovali výlučne voči stavebným zásahom do ich lodžie, s ktorými nikdy nesúhlasili. Za základný nedostatok napádaných rozhodnutí správnych orgánov považovali to, že pred prvostupňovým orgánom nedošlo k riadnemu prejednávaniu námietok, čo konštatoval aj druhostupňový správny orgán, ktorý však napriek tomuto

zisteniu, bez ďalšieho skúmania, nesprávne právne odôvodnil nedôvodnosť námietok údajnou nadradenosťou verejného záujmu nad záujem súkromný, pričom tento právny záver následne deklaroval vo svojom rozhodnutí aj krajský súd.

2.4 Žalobcovia taktiež namietali záver krajského súdu, že lodžia žalobcov je spoločnou časťou domu, s poukázaním na fakt, že ju tvoria obvodové múry. Aj keď obvodové múry sú spoločná časť domu, v tomto prípade bol posudzovaný zásah do lodžie, ako určitého priestoru, ktorý je vymedzený nielen samotným obvodovým murivom. Stavebné povolenie teda zasahuje do lodžie ako takej, a nie iba do obvodových múrov a zasahuje aj do existujúceho presklenia vo vlastníctve žalobcov. Žalobcovia uviedli, že vlastníci bytov, ku ktorým prináleží lodžia alebo balkón alebo terasa, ju vlastní ako súčasť bytu /prípadne príslušenstvo/, tento priestor je určený na užívanie výlučne vlastníkovi toho ktorého bytu a je teda vo výlučnom vlastníctve konkrétneho vlastníka bytu.

2.5 S poukazom na § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z žalobcovia poukázali na skutočnosť, že rozhodnutie vlastníkov bytov sa môže dotýkať len spoločných častí a zariadení domu a v žiadnom prípade sa nemôže dotýkať výlučného vlastníctva bytov. Vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov nemôžu rozhodovať o nakladaní s lodžiami jednotlivých vlastníkov, nakoľko lodžie nie sú spoločnými časťami domu, ale sú súčasťou /prípadne príslušenstvom/ každého z bytov. Žalobcovia mali za to, že bez ich súhlasu ostatní vlastníci nie sú oprávnení vykonávať na lodži, ktorá je výlučným vlastníctvom žalobcov, stavebné úpravy a na základe toho ani v stavebnom konaní v takomto rozsahu nemôže byť stavebná úprava ich lodžie zákonne povolená.

3.

3.1 Žalovaný sa k odvolaniu žalobcov vyjadril písomným podaním, doručeným krajskému súdu dňa 03.05.2016, v ktorom uviedol, že v danom prípade sa odvolací správny orgán pomerne rozsiahlo vysporiadal s námietkou účastníkov konania s poukazom na ochranu verejného záujmu v spojení so súvisiacou právnou úpravou, čím odôvodnenie rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu konvalidoval.

3.2 K námietke žalobcov o zásahu do ich vlastníctva žalovaný uviedol, že lodžia je pôdorysne vymedzená obvodovým múrom, kde je zároveň zvislou nosnou konštrukciou bytového domu a lodžiová doska je vodorovnou nosnou konštrukciou. Lodžia spĺňa zákonné kritéria spoločných častí domu podľa § 2 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, navyše podľa ust. § 2 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov do podlahovej plochy bytu lodžia nepatrí. O lodži ako súčasť bytu nie je zmienka ani v ust. § 2 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, ktoré vymedzuje pojem byt.

3.3 K námietke žalobcov, že ako vlastníci lodžie nikdy nedali súhlas k takej stavebnej úprave ich lodžie, ako je povolená v rozhodnutí, žalovaný uviedol, že ak žalobcovia nesúhlasili s rozhodnutím spoločenstva vlastníkov bytov, mohli sa domáhať ako prehlasovaní vlastníci bytu zvrátenia rozhodnutia spoločenstva na súde do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania. Toto právo vlastníci bytu nevyužili, čím došlo k jeho preklúzii.

3.4 Žalovaný navrhol odvolaciemu súdu, aby rozsudok krajského súdu potvrdil.

4.

4.1 Dňa 30.08.2016 bolo krajskému súdu k odvolaniu žalobcov doručené vyjadrenie ďalšieho účastníka - Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica, v ktorom považoval rozhodnutie žalovaného v súlade s platnými právnymi predpismi a v súlade s právoplatným rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov o vykonaní komplexnej obnovy bytového domu na I. 1-3 v Banskej Bystrici.

4.2 Ďalší účastník vo vyjadrení uviedol, že rozsah sanácie lodžií, ako aj spôsob jej financovania bol schválený na schôdzi vlastníkov dňa 21.01.2015 počtom hlasov 28. Vykonanie komplexnej obnovy

bytového domu, vrátane presklenia lodžii, bolo vlastníkami bytov a nebytových priestorov pre účely financovania prostredníctvom úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania schválené v písomnom hlasovaní konanom v dňoch 9.-13.3.2016 počtom 30 súhlasných hlasov z celkového počtu 36 vlastníkov bytov v dome. Po schválení rozhodnutí mali žalobcovia možnosť obrátiť sa v súlade s § 14, ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. na súd, aby vo veci rozhodol. Toto svoje právo nevyužili, a preto sú v plnom rozsahu platné a v súlade s § 14 ods. 8 uvedeného zákona záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a preto sú žalobcovia povinní tieto rozhodnutia rešpektovať.

4.3 Ďalší účastník uviedol, že v rámci komplexnej obnovy bytového domu má dôjsť nielen k vykonaniu zateplenia bytového domu, ale aj k odstráneniu systémových porúch lodžii, vystupujúcich konštrukcií schodiskového priestoru a porúch stykov obvodového plášťa bytového domu. Poukázal na vyjadrenie projektanta - spoločnosti SPIRIT, spol. s r.o. zo dňa 07.09.2015 a odborný posudok systémových porúch bytového domu na Chabeneckej ul. č. 1, 3 v Banskej Bystrici vyhotovený Z. v novembri 2014, zo záverov ktorých vyplýva nevyhnutnosť komplexnej obnovy bytového domu, vrátane rekonštrukcie všetkých lodžii tak, aby došlo k odstráneniu týchto porúch, poukazujúc taktiež na fotodokumentáciu týkajúcu sa zatekania z lodžie žalobcov na lodžiu bytu nachádzajúceho sa pod bytom žalobcov.

4.4 S poukazom na ust. § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. ďalší účastník mal za to, že úpravou lodžii, resp. ich presklením dochádza k zmene vonkajšieho vzhľadu domu, preto i z tohto dôvodu majú vlastníci bytov právo prijať rozhodnutie týkajúce sa jednotného vzhľadu balkónov a lodžii, vrátane jeho presklenia.

4.5 Ďalší účastník ďalej uviedol, že na informačnom stretnutí, ktoré sa uskutočnilo dňa 30.03.2015 bola vlastníkom ukázaná i jednoduchá animácia vzhľadu a funkčnosti presklenia, na schôdzi vlastníkov konanej dňa 18.06.2015 došlo k riadnemu schváleniu zhotoviteľa komplexnej obnovy bytového domu na základe informácií z výberového konania, ktoré uskutočnili prítomní členovia stavebnej komisie. Uvedenej schôdze sa zúčastnilo 27 vlastníkov. Na uvedenej schôdzi žiadny z vlastníkov nenamietal vybraný spôsob presklenia.

4.6 K nepodpísaniu splnomocnenia pre Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica v stavebnom konaní žalobcami podľa ďalšieho účastníka nemá za následok, že by neboli žiadateľmi o vydanie stavebného povolenia, resp. že by sa ich uvedené stavebné konanie netýkalo, pričom poukázal na čl. III ods.1 Zmluvy o výkone správy č. 253/2014, podľa ktorého správca je oprávnený zastupovať vlastníkov bytov v stavebnom konaní, ktoré sa týka obnovy, rekonštrukcie alebo modernizácie spoločných častí a spoločných zariadení domu, ak ich realizácia bola schválená zákonom predpísanou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V súlade s § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom.

4.7 Ďalší účastník v závere vyjadrenia navrhol, aby Najvyšší súd SR rozsudok krajského súdu v plnom rozsahu potvrdil a odvolaniu žalobcov nevyhoviel.

5.

5.1 Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu a medziach podaného odvolania (§ 246c ods. 1 veta prvá OSP a § 212 ods. 1 OSP), odvolanie prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 250ja ods. 2 OSP, keď deň vyhlásenia rozsudku bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli Najvyššieho súdu Slovenskej republiky [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk) <. (§ 156 ods. 1 a 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá a § 211 ods. 1 OSP).

5.2 Podľa § 244 ods. 1 OSP v správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov verejnej správy.

5.3 Podľa § 244 ods. 2 OSP v správnom súdnictve preskúvajú sudy zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov štátnej správy, orgánov územnej samosprávy, ako aj orgánov záujmovej samosprávy a ďalších právnických osôb, ako aj fyzických osôb, pokiaľ im zákon zveruje rozhodovanie o právach a povinnostiach fyzických a právnických osôb v oblasti verejnej správy (ďalej len "rozhodnutie správneho orgánu").

5.4 Podľa § 244 ods. 3 OSP rozhodnutiami správnych orgánov sa rozumejú rozhodnutia vydané nimi v správnom konaní, ako aj ďalšie rozhodnutia, ktoré zakladajú, menia alebo zrušujú oprávnenia a povinnosti fyzických alebo právnických osôb alebo ktorými môžu byť práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti fyzických osôb alebo právnických osôb priamo dotknuté. Postupom správneho orgánu sa rozumie aj jeho nečinnosť.

5.5 Podľa § 245 ods. 1 OSP pri preskúvaní zákonnosti rozhodnutia správneho orgánu posúdi súd i zákonnosť prv urobeného správneho rozhodnutia, o ktoré sa preskúvané rozhodnutie opiera, ak bolo preň prv urobené rozhodnutie záväzné a ak nie je na jeho preskúmanie určený osobitný postup.

5.6 Podľa § 247 ods. 1 OSP podľa ustanovení tejto hlavy sa postupuje v prípadoch, v ktorých fyzická alebo právnická osoba tvrdí, že bola na svojich právach ukrátená rozhodnutím a postupom správneho orgánu, a žiada, aby súd preskúmal zákonnosť tohto rozhodnutia a postupu.

5.7 Podľa § 247 ods. 2 OSP pri rozhodnutí správneho orgánu vydaného v správnom konaní je predpokladom postupu podľa tejto hlavy, aby išlo o rozhodnutie, ktoré po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov, ktoré sa preň pripúšťajú, nadobudlo právoplatnosť.

5.8 Podľa § 250i ods. 1 OSP pri preskúvaní zákonnosti rozhodnutia je pre súd rozhodujúci skutkový stav, ktorý tu bol v čase vydania napadnutého rozhodnutia. Súd môže vykonať dôkazy nevyhnutné na preskúmanie napadnutého rozhodnutia.

5.9 Z obsahu predloženého súdneho spisu, ktorého súčasťou je aj administratívny spis žalovaného odvolací súd zistil, že rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa Mesta Banská Bystrica č.: OVZ-SÚ 108 107/2015/MA zo dňa 10.09.2015 bola povolená stavba v Banskej Bystrici, BLOK 253, Chabenecká 1 - 3 (Ba-Bc-36BJ), Komplexná obnova bytového domu - zateplenie obvodového plášťa, zateplenie strešného plášťa, zateplenie stropov, pivníc, technického podlažia, sanácia lodžii, sanácia schodišťových šacht, vyregulovanie vykurovacej sústavy, ostatné práce: presklenie lodžii, stojacej na pozemku parc. KN-C č. 127 v kat. úz. Y., objektu, ku ktorému majú stavebníci - vlastníci bytov spoluvlastnícke práva a k bytom v ňom vlastnícke práva podľa doloženej kópie LV č. XXXX zo dňa 06.05.2015.

5.10 O odvolaní žalobcov proti rozhodnutiu o povolení predmetnej stavby rozhodol žalovaný - Okresný úrad Banská Bystrica, odbor výstavby a bytovej politiky, rozhodnutím č.: OU-BB-OVBP2-2016/005948/BX zo dňa 02.02.2016, ktorým odvolanie žalobcov zamietol a rozhodnutie stavebného úradu potvrdil. Po preskúvaní stavebného povolenia odvolací orgán skonštatoval, že obsah stavebného povolenia je v súlade s obsahovými a formálnymi náležitosťami ustanovenými v § 66 ods. 1 a 3 Stavebného zákona a § 49 ods. 1, 2, 3, 4 a 5 Správneho poriadku.

5.11 Proti rozhodnutiu žalovaného podali žalobcovia žalobu o preskúmanie rozhodnutia žalovaného, ktorú Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom č. k. 23S/41/2016-59 zo dňa 15.06.2016, ktorým krajský súd po preskúvaní veci a postupu správnych orgánov v rozsahu stanovených žalobou došiel k záveru, že zo strany správnych orgánov nedošlo k takému porušeniu zákona, ktoré by malo mať za následok zrušenie napadnutého rozhodnutia a preto žalobu žalobcov zamietol.

6.

6.1 Odvolací súd v danej veci posudzoval odvolaním žalobcov napadnutý rozsudok krajského súd,

ktorým krajský súd žalobu žalobcov zamietol.

6.2 Po vyhodnotení závažnosti odvolacích dôvodov vo vzťahu k napadnutému rozsudku krajského súdu a vo vzťahu k obsahu súdneho a pripojeného administratívneho spisu najvyšší súd s prihliadnutím na ustanovenie § 219 ods. 2 OSP konštatuje, že nezistil dôvod na to, aby sa odchýlil od logických argumentov a relevantných právnych záverov spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku krajského súdu, ktoré vytvárajú dostatočne právne východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku. Preto sa s ním stotožňuje v celom rozsahu a obmedzí sa iba na doplnenie svojich právnych názorov.

6.3 Úlohou krajského súdu v predmetnej veci bolo postupom podľa ustanovení druhej hlavy piatej časti Občianskeho súdneho poriadku preskúmať zákonnosť postupu a rozhodnutia žalovaného správneho orgánu v konaní o povolení stavby upravenom v § 43 a nasl. stavebného zákona.

6.4 Podľa § 43b ods. 2 stavebného zákona bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

6.5 Podľa § 43b ods. 4 stavebného zákona byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.

6.6 Podľa § 43b ods. 6 stavebného zákona príslušenstvo bytu na účely tohto zákona sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

6.7 Podľa § 43d stavebného zákona stavby musia byť navrhnuté a zhotovené tak, aby spĺňali základné požiadavky na stavby podľa osobitného predpisu.

6.8 Podľa § 54 stavebného zákona stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.

6.9 Podľa § 55 ods. 1 stavebného zákona stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania, stavebné povolenie sa vyžadujú aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.

6.10 Podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne ich predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

6.11 Podľa § 1 ods. 1 <. zákona č. 182/1993 Z. z. <. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

6.12 Podľa § 2 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

6.13 Podľa § 2 ods. 2 cit. zákona bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v

podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

6.14 Podľa § 2 ods. 4 cit. zákona spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

6.15 Podľa § 2 ods. 7 cit. zákona podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodží a balkónov.

6.16 Podľa § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.

6.17 Podľa § 10 ods. 1 <. tretia veta zák. č. 182/1993 Z. z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome

6.18 Podľa § 10 ods. 3 <. cit. Zákona z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

6.19 Podľa § 11 ods. 1 cit. zákona vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

6.20 Podľa § 11 ods. 2 cit. Zákona vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.

6.21 Podľa § 11 ods. 4 cit. zákona vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaduje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

6.22 Podľa § 11 ods. 5 cit. zákona ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov,

ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

6.23 Podľa § 11 ods. 7 cit. zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.

6.24 Podľa § 13 ods. 1 cit. zákona 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.

6.25 Podľa § 14 ods. 1 veta prvá cit. zákona vlastníci 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.

6.26 Podľa § 14 ods. 2 cit. zákona 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.

6.27 Podľa § 14 ods. 4 cit. zákona 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.

6.28 Z podkladov spisového materiálu, vrátane administratívneho spisu žalovaného je zrejmé, že správne orgány v posudzovanej veci na základe skutkových zistení dospeli k záveru, že pre povolenie stavby v Banskej Bystrici, BLOK 253, Chabenecká 1 - 3 (Ba-Bc-36BJ), Komplexná obnova bytového domu - zateplenie obvodového plášťa, zateplenie strešného plášťa, zateplenie stropov, pivníc, technického podlažia, sanácia lodžií, sanácia schodišťových šacht, vyregulovanie vykurovacej sústavy, ostatné práce: presklenie lodžií, stojacej na pozemku parc. KN-C č. 127 v kat. úz. Y., boli splnené zákonné podmienky a k takému záveru dospel aj krajský súd.

6.29 Najvyšší súd Slovenskej republiky k námietke žalobcov týkajúcej sa charakteru lodžie, ktorá je podľa ich názoru súčasťou, resp. príslušenstvom bytu a patrí do ich výlučného vlastníctva uvádza, že zákon č. 182/1993 Z. z. v súvislosti s príslušenstvom bytu odkazuje v § 2 ods. 7 na vymedzenie tohto pojmu v § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Podľa uvedeného ustanovenia príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. Príslušenstvo bytu, na rozdiel od príslušenstva veci, nie je samostatným predmetom právneho vzťahu. Riadi sa režimom právneho vzťahu k bytu, teda zdieľa právny režim bytu, ku ktorému patrí. Príslušenstvom bytu sú jednak miestnosti, ktoré sa nachádzajú v byte (miestnosti v byte, ktoré nemožno považovať za obytné, avšak sú určené na to, aby boli užívané spolu s bytom), ako napr. predsieň, neobytné kuchyne, neobytné haly a komory, kúpeľne, záchody, špajze, šatne, stavebne oddelené kuchynské či kúpeľňové kúty alebo predsieni, a jednak priestory, ktoré sa nachádzajú mimo bytu a sú určené vlastníkom domu na to, aby boli s bytom trvale užívané (slúžia na uspokojenie potreby bývania), ako napr. pivnica, pivničná kója, skladová komora, dreváreň alebo kôlna.

6.30 Výkladom ustanovenia § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. <. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov dospel najvyšší súd k záveru, že zákonodarca do spoločných častí domu zahrnul aj balkóny a loggie, čím potvrdil záujem všetkých spoluvlastníkov spoločných častí domu na ich funkčnosti, stabilitu a vzhľad. Skutočnosť, že § 10 ods. 3 cit. zákona stanovil, že z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a loggií potvrdzuje, že zákon ich pokladá za spoločné časti bytového domu, inak by nebol dôvod spoločne sa podieľať na financovaní údržby a opráv lodžii vo výlučnom vlastníctve vlastníkov bytov. Napriek tomu, že lodžia je prenechaná do výlučného užívania vlastníkov bytu, na ktorý je stavebne naviazaná, neprináleží k bytovej jednotke, ale ide o spoločnú časť bytového domu. Podľa názoru najvyššieho súdu lodžia má špecifické postavenie, pretože užívať ju môže len vlastník bytu, pri ktorom sa nachádza, zároveň je však súčasťou obvodového plášťa bytového domu, má vodorovné aj zvislé nosné prvky, a preto v tomto prípade jej zaradenie medzi spoločné časti bytového domu má svoje opodstatnenie.

6.31 Obdobný názor zaujal Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku sp. zn. 5Sžr/6/2014 zo dňa 09.09.2015, z ktorého citujeme: „...lodžiu je nutné považovať za spoločnú časť domu v zmysle § 2 ods. 4 <. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, s tým, že výpočet spoločných častí domu v zmysle cit. zákona je iba demonštratívny. Nejedná sa totiž o priestorovo vymedzenú časť budovy, ktorú by bolo možné charakterizovať ako miestnosť alebo súčasť súboru miestností, ale o konštrukčné prvky vonkajšej konštrukcie obvodových múrov domu, ktoré už zo svojho technického riešenia a svojej technickej funkcie musia byť spoločnými časťami domu tak ako spoločný plášť budovy. Tento princíp sa uplatní aj v prípade, ak sa jedná o prvky priliehajúce k jednotlivým bytom (jednotkám), pričom možno označiť za nepodstatné, že na takéto konštrukčný prvok majú prístup iba vlastníci priliehajúcich bytov. Spoločné časti domu možno teda označiť za súčasť jednotky v zmysle § 120 <. Občianskeho zákonníka s tým, že na rozdiel od súčasti iných vecí musí byť vždy pri nakladaní s jednotkou vymedzený aj tento spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, lebo sa jedná o jednu z obligatórnych náležitostí jednak identifikujúcu jednotku samotnú, jednak o ukazovateľa miery práv a povinností vlastníka konkrétnej jednotky“.

6.32 Z obsahu administratívneho spisu žalovaného vyplýva, že v rámci komplexnej obnovy bytového domu má dôjsť nielen k vykonaniu zateplenia bytového domu, ale aj k odstráneniu systémových porúch lodžii, vystupujúcich konštrukcií schodiskového priestoru a porúch stykov obvodového plášťa bytového domu. Na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 21.01.2015, bol pod bodom 3 schválený rozsah rekonštrukcie lodžii a jej financovanie tak, že prostredníctvom úveru zo ŠFRB bude financovaná výmena nášľapných vrstiev, vrátane výmeny dlažby, nové zábradlia, vrátane výplne zábradlia a z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv zasklenie lodžii a kompletná montáž sušiacich prádlo v každom byte.

6.33 Z vyjadrenia projektanta stavby zo dňa 07.09.2015 vyplýva, že v prípade ohlásenia stavebných úprav na byte žalobcov „Výbudovanie posuvného zasklenia“ z 01.03.2005 neboli dodržané podmienky z povolenia, nakoľko bola realizovaná aj výmena krycej dosky zábradlia, nielen zasklenie lodžie. Krycia doska je použitá z materiálu, ktorý nie je certifikovaný, zábradlie nemá požadovanú bezpečnú výšku, nedá sa okolo realizovať zateplenie v zmysle platnej STN 73 05 40-2012 (s účinnosťou od 01.01.2013). Nové zábradlia navrhnuté v projekte odstraňujú systémovú poruchu, ktorá nie je odstránená zábradlím na lodžii žalobcov, následkom čoho môže dôjsť k deštrukcii, t.j. k uvoľneniu kotvenia z nosných konštrukcií panelového domu. Projektant skonštatoval, že stavebné povolenie je povoľovacím dokladom pre realizáciu stavby, ktorá určuje podmienky realizácie v danom čase ako aj jej ďalšieho užívania. Keď však v priebehu času dôjde k zmenám zákonov, nie je dogmou, že sa už nič nemôže so stavbou, resp. s jeho časťou zmeniť.

6.34 Presklenie lodžie žalobcov bolo stavebným úradom povolené v roku 2005. Následne vstúpili do platnosti zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov, zákon č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania a v júli 2013 Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 305/2011. V roku 2012 bola harmonizovaná norma STN 73 0540-2.

6.35 Podľa § 43d stavebného zákona stavby musia byť navrhnuté a zhotovené tak, aby spĺňali základné požiadavky na stavby podľa osobitného predpisu (príloha č. I Nariadenia EP a R č. 305/2011).

6.36 Podľa čl. 20 ods. 3 <. Ústavy SR vlastníctvo zaväzuje a nemožno ho zneužiť na ujmu iných práv. Toto pravidlo premietnuté do praxe znamená, že každý spoluvlastník spoločných častí domu a spoločných zariadení domu sa má podľa zákona o vlastníctve bytov starať o toto spoluvlastníctvo, zveľaďovať ho tak, aby slúžilo svojmu účelu a svojím konaním nebránil zveľaďovaniu vlastníctva. Zákon o vlastníctve bytov vo viacerých svojich ustanoveniach predpokladá "spolunažívanie viacerých vlastníkov v jednom bytovom dome a ich vzájomné spolunažívanie aj právne reguluje", a aj preto nemožno v podmienkach bytového domu "individuálne vlastníctvo absolutizovať, ale je potrebné, aby aj každý individuálny vlastník bytu alebo nebytového priestoru zohľadňoval aj vlastníctvo iných vlastníkov.

6.37 V súlade s § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov má vlastník bytu a nebytového priestoru právo, ale aj povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, vrátane rozhodovania o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu hlasovaním na schôdzi vlastníkov alebo zhromaždení spoločenstva. Ak by zákon požadoval na schválenie rozhodnutia jednomyselný súhlas všetkých vlastníkov, pravdepodobne by zabránil akejkoľvek oprave alebo obnove bytového domu. Ak vlastník bráni ostatným vlastníkom riadne sa starať o spoločný majetok, môže dôjsť k škodám na tomto majetku alebo ohrozeniu života a zdravia, keď sa včas neurobia potrebné opatrenia, napr. nevyhnutné opravy alebo rekonštrukcie. Ide o osobitosť vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktoré neoddeliteľne súvisí so spoluvlastníctvom spoločných častí a spoločných zariadení domu. Z uvedených dôvodov zákon vyžaduje na schválenie rozhodnutí len nadpolovičné kvórum všetkých alebo prítomných vlastníkov, v taxatívne určených prípadoch súhlas až dvoch tretín všetkých vlastníkov, pričom právoplatné hlasovanie však znamená, že je záväzná pre všetkých vlastníkov, pokiaľ súd nerozhodne inak.

6.38 Námietku žalobcov, že ako vlastníci lodžie nikdy nedali súhlas k stavebnej úprave ich lodžie ako je povolená v rozhodnutí stavebného úradu a ostatní vlastníci nie sú oprávnení vykonávať na lodžií v ich výlučnom vlastníctve stavebné úpravy podľa stavebného povolenia, vyhodnotil najvyšší súd ako nedôvodnú. V zmysle § 10 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z. z. z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. O použití prostriedkov fondu rozhodujú vlastníci zákonom predpísanou väčšinou. V prípade, že sa majú z fondu prevádzky, údržby a opráv financovať opravy lodžií, vlastníci bytov majú právo určiť, akým spôsobom bude rekonštrukcia vykonaná, predovšetkým v súlade s právnymi predpismi, aby došlo k odstráneniu systémových porúch. K ich zatepleniu a v konečnom aj k požadovanej zmene vzhľadu bytového domu. Na základe uvedeného vlastníci bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu boli v súlade s § 14 ods. 1 zákona oprávnení prijať, v rámci rozhodnutia o komplexnej obnove bytového domu, aj rozhodnutie o sanácii lodžie, ktorej užívateľmi sú žalobcovia. Keďže obnovu bytového domu spolu so sanáciou a preskúšaním lodžií a ich financovanie schválila požadovaná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov, námietky žalobcov sú neopodstatnené. Rozhodnutie platne prijaté vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome.

6.39 Podľa názoru najvyššieho súdu námietky žalobcov 1/ a 2/ vznesené v odvolaní neboli spôsobilé ovplyvniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku krajského súdu. Odvolanie žalobcov neobsahuje žiadne nové skutočnosti, s ktorými by sa krajský súd nebol vysporiadal a ktorými by žalobcovia preukázali konkrétne porušenie alebo ohrozenie svojich subjektívnych práv, alebo preukázali, že neboli splnené zákonné podmienky pre postup v zmysle ustanovenia § 66 stavebného zákona, a že by správne orgány v konaní o povolení stavby pri vykonávaní a hodnotení dôkazov, či odôvodnení rozhodnutia porušili ustanovenia zákona č 71/1976 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (§ 140 stavebného zákona).

6.40 Námietku žalobcov, že pred prvostupňovým správnym orgánom nedošlo k riadnemu prejednávaniu námietok, čo konštatoval aj druhostupňový správny orgán, považoval najvyšší súd za nedôvodnú, nakoľko podľa ustálenej judikatúry prvostupňové a druhostupňové správne konanie tvoria jeden celok. Žalovaný v odôvodnení rozhodnutia v rámci správneho uváženia zdôvodnil, prečo nebolo možné

námietkam žalobcov vyhovieť, čím pochybenie stavebného úradu konvalidoval.

7.

7.1 Na základe zisteného skutkového stavu, uvedených právnych skutočností, po vyhodnotení odvolacích námietok žalobcov 1/ a 2/ odvolací súd podľa § 219 ods. 1, 2 OSP rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku a odvolaním napadnutý rozsudok krajského súdu potvrdil ako vecne správny.

7.2 Podľa § 491 ods. 1 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“) ak nie je ďalej ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté podľa piatej časti OSP pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

7.3 Podľa § 492 ods. 2 SSP, odvolacie konania podľa piatej časti OSP začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona sa dokončia podľa doterajších predpisov. V tomto prípade začalo odvolacie konanie pred 01.07.2016, preto Najvyšší súd Slovenskej republiky postupoval podľa ustanovení OSP.

7.4 O náhrade trov odvolacieho konania Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol podľa § 224 ods. 2 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP a § 250k ods. 1 OSP. Neúspešným žalobcom náhradu trov konania nepriznal a žalovanému ako aj ďalšiemu účastníkovi konania náhrada trov zo zákona neprináleží.

7.5 Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v pomere hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 veta tretia zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1. mája 2011).

#### **Poučenie:**

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