

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	5Sžr/6/2014
Identifikačné číslo spisu:	1013200997
Dátum vydania rozhodnutia:	09.09.2015
Meno a priezvisko:	JUDr. Jarmila Urbancová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2015:1013200997.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jarmily Urbancovej a členov senátu JUDr. Milana Moravu a JUDr. Petry Příbelskej, PhD., v právnej veci navrhovateľa: RNDr. Q. M., CSc., bytom Q., právne zastúpený: JUDr. Ľudmila Penz Váchulová, advokátka, so sídlom v Bratislave, Krížna ul. 47, proti odporcovi: Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, so sídlom v Bratislave, Ružová dolina 27, za účasti: 1/ SOCIA - Nadácia na podporu sociálnych zmien, so sídlom v Bratislave, Legionárska 13, a 2/ V.C., bytom Q., právne zastúpený: JUDr. Ľudmila Penz Váchulová, advokátka, so sídlom v Bratislave, Krížna ul. 47, v konaní o vklad vlastníckeho práva, v konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu zo dňa 27. decembra 2012, sp.zn. V-4548/2011, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave, č.k. 9Sp 10/2013-29 zo dňa 23. augusta 2013, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 9Sp 10/2013-29 zo dňa 23. augusta 2013 p o t v r d z u j e .

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

Odôvodnenie

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Bratislave podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) potvrdil rozhodnutie odporcu, sp. zn. V-4548/2011 zo dňa 27. decembra 2012, ktorým podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo zmluvy o prevode vlastníckeho práva zo dňa 17.04.2009 uzatvorenej medzi SOCIA - Nadácia na podporu sociálnych zmien, so sídlom v Bratislave, Legionárska 13, zastúpená PhDr. S. G. ako predávajúcou, a V. M., bytom Q., ako kupujúcim a RNDr. Q. M., bytom Q. ako kupujúcim, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k časti lodžie o výmere 4,67 m² patriacej k bytu č. 28, zapísanej na LV č. XXXX nachádzajúceho sa v k.ú. N. V., obec: BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III., na nadobúdateľov - kupujúcich ako podielových spoluvlastníkov bytu č. 19, zapísaného na LV č. XXXX nachádzajúceho sa v k.ú. N. V., obec: BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III., z dôvodu, že predmet zmluvy nie je spôsobilý na vklad

vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. O náhrade trov konania rozhodol krajský súd podľa § 250k OSP tak, že neúspešnému účastníkovi náhradu trov konania nepriznal a ostatní účastníci si ich náhradu neuplatňovali.

Krajský súd v Bratislave posudzujúc správnosť záverov správnych orgánov pri svojom rozhodovaní vychádzal z ustanovení § 118, § 119, § 120 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutia a postup odporcu je v súlade so zákonom.

Krajský súd v odôvodnení svojho rozhodnutia dospel k záveru, že lodžia nie je vecou v právnom zmysle, teda nemožno k nej samostatne ani nadobudnúť vlastnícke právo. Podľa názoru krajského súdu, nepochybne nejde o hnutelnú vec, ktorú by bolo možné prenášať z miesta na miesto bez porušenia jej podstaty. Nejedná sa ani o nehnuteľnú vec, pretože nejde o pozemok, ani o stavbu spojenú so zemou pevným základom. Krajský súd sa stotožnil s právnym názorom uvedeným v napadnutom rozhodnutí odporcu, podľa ktorého sa lodžia považuje za súčasť bytu podľa § 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. S poukazom na ust. § 120 Občianskeho zákonníka, krajský súd vyslovil, že je vylúčené, aby súčasť veci bola samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov, teda i vzťahov zo zmluvy o prevode vlastníctva. Uviedol, že súčasť veci nemožno prevádzať bez hlavnej veci, k zmene vlastníka lodžie môže dôjsť len pri súčasnej zmene vlastníka bytu, ktorého je súčasťou. Zdôraznil, že lodžia ako súčasť konkrétneho bytu je preto vždy vo vlastníctve vlastníka hlavnej veci, teda bytu. Ďalej uviedol, že pokiaľ predmetom prevodu vlastníctva zo zmluvy mala byť v danej veci časť lodžie, tvoriacej súčasť bytu č. 28, bez súčasného prevodu vlastníctva k samotnému bytu č. 19 nemožno prevod vlastníctva k lodžii alebo jej časti dosiahnuť. Krajský súd zastáva názor, že pokiaľ by sa lodžia mala prípadne považovať za príslušenstvo bytu, ako možno dedukovať z ust. § 2 ods. 7 zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ani za tejto situácie by nebolo možné návrhu vyhovieť. Dodal, že príslušenstvo bytu, na rozdiel od príslušenstva veci, nie je samostatným predmetom právnych vzťahov, taktiež zdieľa právny režim bytu. Z uvedených dôvodov má krajský súd za to, že odporca rozhodol správne, ak zmluvu o prevode vlastníctva k predmetu, ktorý nemožno považovať nielen za nehnuteľnosť, ale ani za vec v právnom zmysle, považoval za právny úkon, na základe ktorého nemožno previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti.

Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie navrhovateľ žiadajúc, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Nestotožňuje sa s právnym názorom vysloveným v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, keďže má za to, že pokiaľ viaceré spojené miestnosti vrátane lodžie vytvárajú nehnuteľnosť, samotné miestnosti a priestory musia byť nehnuteľnými vecami, i keď samy o sebe nie sú spojené so zemou pevným základom. Je toho názoru, že neexistuje relevantný dôvod, pre ktorý by lodžia nemohla byť predmetom občianskoprávných vzťahov, nakoľko žiaden právny predpis právneho poriadku SR nezakazuje nadobudnutie vlastníckeho práva k lodžii alebo jej časti a ani nevylučuje právo disponovať s ňou. Poukázal na skutočnosť, že z odôvodnenia krajského súdu vyvstávajú pochybnosti, či krajský súd považuje lodžiu za súčasť bytu alebo príslušenstvo bytu. Zdôraznil, že ust. § 10 ods. 1 zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nepredstavuje legálnu definíciu pojmu súčasť bytu. Podľa názoru navrhovateľa, lodžia v zmysle zákonnej definície je príslušenstvom bytu, nakoľko napĺňa jeho zákonnú definíciu. Ďalej uviedol, že v prípade potenciálneho oddelenia lodžie od bytu nedôjde k znehodnoteniu a porušeniu podstaty bytu, nakoľko byt bude naďalej schopný užívania. Podľa navrhovateľa, v tomto zmysle možno lodžiu chápať ako dodatočný priestor v byte, teda príslušenstvo, ktoré nemusí mať každý byt. Má za to, že nie je preto na mieste posudzovať lodžiu ako súčasť bytu. V prípade bytu s lodžiou, byt vykazuje znaky hlavnej veci a lodžia je jeho príslušenstvom. Je toho názoru, že v prípade odčlenenia časti lodžie a jej pričlenenia k inej lodžii, nakoľko je to technicky možné, si lodžia zachováva svoju podstatu a ostáva lodžiou, a preto neexistuje dôvod, pre ktorý by nemohla byť predmetom zmluvy o prevode. Skonštatoval, že postupom odporcu došlo k obmedzeniu vlastníckeho práva patriaceho medzi základné ľudské práva garantované Ústavou SR. V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti má za to, že absencia relevantnej právnej úpravy potrebnej na evidenciu prevodu časti lodžii v katastri nehnuteľností, prípadne iného príslušenstva bytu, neoprávňuje odporcu, aby svojím postupom bránil v nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti a označovala lodžiu za

predmet nespôsobilý prevodu a nadobudnutia vlastníckeho práva.

Odporca vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 19.11.2013 na odvolanie navrhovateľa uviedol, že sa v celom rozsahu stotožňuje s právnym názorom uvedenom v napadnutom rozhodnutí krajského súdu a považuje ho za vecne správne. Odporca má za to, že predložená zmluva o prevode vlastníckeho práva nie je vkladu schopná, nie je možné, aby predmetom prevodu bola časť lodžie, nakoľko v katastri sa evidujú byty ako celok a lodžia je súčasťou bytu. Zdôraznil, že ustanovenia katastrálneho zákona neumožňujú zapísať vlastnícke právo k lodžii. Tvrdenia navrhovateľa, že ho svojím postupom obmedzuje nakladať s majetkom, považuje za neopodstatnené.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v medziach podaného odvolania (§ 246c ods.1 prvá veta OSP a § 212 ods. 1 OSP), odvolanie prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 250ja ods. 2 OSP), keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.supcourt.gov.sk <., www.nsud.sk <. (§ 156 ods. 1 a ods. 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá a § 211 ods. 2 OSP) a dospel k záveru, že odvolaniu navrhovateľa nie je možné priznať úspech.

V správnom súdnictve prejednávajú sudy na základe žalôb prípady, 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 (§ 247 ods. 1 OSP).

Úlohou správneho súdu pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia a postupu správneho orgánu podľa piatej časti druhej hlavy OSP je posudzovať, či správny orgán vecne príslušný na konanie si zadovážil dostatok skutkových podkladov pre vydanie rozhodnutia, či zistil vo veci skutočný stav, či konal v súčinnosti s účastníkmi konania, či rozhodnutie bolo vydané v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi, či rozhodnutie obsahovalo zákonom predpísané náležitosti, teda, či rozhodnutie správneho orgánu bolo vydané v súlade s hmotnoprávnymi ako aj procesnoprávnymi predpismi.

Najvyšší súd sa oboznámil s obsahom pripojených spisov a preskúmal správnosť záverov krajského súdu, ako aj úvah, z ktorých pri svojom rozhodovaní krajský súd vychádzal. Majúc ho za skutkovo a vecne správny, považuje najvyšší súd za primerané vysloviť, že sa s odôvodnením odvolaním napadnutého rozsudku v celom rozsahu stotožňuje a na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia dodáva nasledovné dôvody (§ 219 ods. 2 § 250ja ods. 3 OSP).

Predmetom konania v danej veci bolo preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. V-4548/2011 zo dňa 27. decembra 2012, ktorým zamietol v súlade s ustanovením § 31 ods. 3 katastrálneho zákona návrh na vklad vlastníckeho práva na základe zmluvy o prevode vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uzavretej dňa 17.04.2009 medzi SOCIA - Nadácia na podporu sociálnych zmien, so sídlom v Bratislave, Legionárska 13, zastúpená PhDr. S. G. ako predávajúcou, a V. M., bytom Q., ako kupujúcim a RNDr. Q. M., bytom Q. ako kupujúcim, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k časti lodžie o výmere 4,67 m² patriacej k bytu č. 28, zapísaného na LV č. XXXX nachádzajúceho sa v k.ú. N. V., obec: BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. na nadobúdateľov - kupujúcich ako podielových spoluvlastníkov bytu č. 19, zapísaného na LV č. XXXX nachádzajúceho sa v k.ú. N. V., obec: BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. Predávajúci vyhlásil v zmluve o prevode vlastníckeho práva, že časť príslušenstva bytu č. 28, ktorá pozostáva z časti lodžie, nie je užívaná a je dispozične určená na účelnejšie užívanie s bytom č. 19. Krajský súd v Bratislave rozsudkom zo dňa 11. septembra 2012, sp.zn. 3Sp 24/2011-27 rozhodnutie odporcu zo dňa 4. apríla 2011, č. V-4548/11 podľa § 250q ods. 2 OSP v spojení s § 250j ods. 2 písm. d/ OSP zrušil z dôvodu nepreskúmateľnosti pre nedostatok dôvodov a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Odporca opätovne zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva z dôvodu, že predmet zmluvy treba považovať za nespôsobilý na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Podľa § 118 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci, a

pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty. Predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory.

Podľa § 119 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, veci sú hnutelné alebo nehnuteľné. Nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom

Podľa § 120 ods. 1 Občianskeho zákonníka, súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila.

Podľa § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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.

Podľa § 10 ods. 1 tretia veta zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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 zaráta 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 vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome.

Podľa § 6 ods. 1 písm. d) katastrálneho zákona, v katastri sa evidujú 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 číslovaní, vlastníkoch a vlastníckych vzťahoch.

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, okresný úrad 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 okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona, ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.

Medzi stranami bolo sporné právne posúdenie veci v otázke možnosti predmetu prevodu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, t.j. časti lodžie patriacej k bytu.

Najvyšší súd SR má za to, že nemožno vymedziť ako samostatné jednotky priestory, ktoré sú príslušenstvom bytu alebo nebytového priestoru, ani priestory, ktoré sú spoločnosťou časťou domu. Najvyšší súd zastáva názor, že 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 takýto 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.

Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že lodžia v budove v spoluvlastníctve vlastníkov bytov môže byť podľa okolností spočívajúcich v účelu jej užívania, buď súčasťou spoločných častí domu vo vlastníctve vlastníkov všetkých bytových jednotiek (poprípade vo vlastníctve vlastníkov niekoľkých bytových jednotiek), alebo môže byť vo vlastníctve vlastníka bytovej jednotky ako súčasť bytu. V zmysle uvedeného sa najvyšší súd stotožňuje s právnym záverom obsiahnutým v odôvodnení krajského súdu, že lodžia nemôže byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov v zmysle § 118 Občianskeho zákonníka, ale je súčasťou predmetov právnych vzťahov - bytu. Nemožno preto samostatne prevádzať ani akýmkoľvek spôsobom samostatne nakladať so spoločnými časťami domu. Z uvedeného vyplýva, že právo nakladať so spoločnými časťami domu oprávňuje každého spoluvlastníka disponovať svojím podielom, ale len v nerozlučnej spojitosti s dispozíciou týkajúcou sa vlastníctva bytu, najmä nemožno podiel na spoločných častiach osobitne obmedziť alebo zaťažiť.

Najvyšší súd taktiež poukazuje na skutočnosť, že vlastník bytu nemôže bez schválenia stavebne technických úprav, ktorými sa reálne zmení charakter časti spoločných častí domu takým spôsobom, že sa z nich stane byt alebo nebytový priestor, určovať, čo je a čo nie je súčasťou spoločných častí domu. Pokiaľ teda navrhovateľ v rámci príslušného administratívneho konania nedosiahne pričlenenie požadovanej časti lodžie k svojej bytovej jednotke, nie je možné takémuto návrhu vyhovieť.

Vzhľadom na vyššie uvedené, Najvyšší súd Slovenskej republiky po preskúmaní napadnutého rozhodnutia odporcu v medziach podaného odvolania dospel k záveru, že námietky navrhovateľa vznesené v odvolaní proti prvostupňovému rozsudku nie sú dôvodné, a preto rozhodol podľa § 219 OSP v spojení s § 250ja ods. 3 druhá veta OSP tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

O náhrade trov odvolacieho konania najvyšší súd rozhodol podľa § 224 ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP a § 250k ods. 1 OSP, nakoľko navrhovateľ v odvolacom konaní úspech nemal a odporcovi náhrada trov konania zo zákona neprislúcha.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.