

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	3Cdo/13/2025
Identifikačné číslo spisu:	1708899440
Dátum vydania rozhodnutia:	26.05.2026
Meno a priezvisko:	Mgr. Renáta Gavalcová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2026:1708899440.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov 1/ C.. 2/ E. obaja zastúpení združením ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA BEDNÁŘOVÁ HODOŇOVÁ SENKOVÁ, Žilina, Mariánske námestie č. 31, proti žalovaným 1/ Bytová agentúra rezortu Ministerstva obrany Slovenskej republiky, IČO: 34000666, Bratislava, Pri Šajbách č. 12; 2/ N., narodený dňa C. 3/ D.; 4/ Z. 5/ S. 6/ J.; 7/ W. 8/ J. 9/ T. 10/ IQ. 11/ J., 12/ Z. 13/ J., 14/ Z.; 15/ JK. 16/ MG., 17/ J. 18/ IQ. 19/ IQ. , 20/ G. 21/ J., 22/ Z. 23/ N., 24/ X. 25/ R. 26/ R. 27/ J.; 28/ H. 29/ G.; 30/ A. v 31/ J. 32/ M.; 33/ X., 34/ R. 35/ X. 36/ J. 37/ N. 38/ T. 39/ K., 40/ Z., 41/ J., 42/ J., 43/ Z., 44/ D., 45/ P. 46/ IQ. 47/ H.; 48/ Z., 49/ J., 50/ H. (zároveň právna nástupkyňa po pôvodne žalovanom v 52/ Z. 51/ N., 52/ H., 53/ J. 54/ H. XX, 55/ N. 56/ J. 57/ M. 58/ Z., 59/ J., 60/ J., 61/ H., 62/ Z. 63/Slovenská republika - Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, IČO: 00 151 866, Bratislava, Pribinova č. 2, 64/ IQ. 65/ J. 66/ Z., 67/ J. 68/ Z. 69/ Z. 70/ J. 71/ J.; 72/P., 73/ Z. 74/ H., 75/ Y. 76/ S., 77/ G. 78/ J. 79/ S. 80/ T., 81/ Y., 82/ S., zastúpená splnomocnencom Z., narodený dňa C., 83/ J., 84/ J. 85/ R. 86/ J., 87/ J. 90/ T. 91/ J., 92/ IQ. 93/ JI., 94/ W., 95/ P., 96/ H., 97/ R. 98/ P. č., 99/ D. 100/ VS., 101/ W., 102/ J. 103/ R. 104/ M. 105/ J. 106/ H. 107/ T.; 108/ X. všetci zastúpení Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov ZELENÝ DVOR, IČO: 37929461, Pezinok, Muškátová č. 27, zastúpené spoločnosťou Advokátska kancelária JANČO A PARTNERI, s. r. o., IČO: 36367524, Bratislava, Štúrova č. 13, o zriadenie vecného bremena za náhradu, vedenom na Okresnom súde Pezinok pod sp. zn. 4C/29/2008, o dovolaní žalobcov 1/, 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 31. júla 2024 sp. zn. 15Co/85/2023, takto

rozhodol:

I. P r i p ú š ť a, aby do konania namiesto žalovanej 19/ P. X., narodenej dňa XX. XX. XXXX, bytom J. XXXX/XX, R., vstúpil Z.. J. X., narodený dňa XX. XX. XXXX, bytom O. XXXX/XX, R..

II. P r i p ú š ť a, aby do konania namiesto žalovaného 62/ H. R., narodeného dňa XX. XX. XXXX, bytom O. XXX/XA, U., vstúpili Z.. H. K., narodený dňa XX. XX. XXXX, bytom A. XXXX/X, R., a S. K. narodená dňa XX. XX. XXXX, bytom A. XXXX/X, R., ktorí budú ďalej v konaní vystupovať ako žalovaní 62/ a 62a/.

III. P r i p ú š ť a, aby do konania namiesto žalovaného 102/ J. X., narodeného XX. XX. XXXX, bytom J. XXXX/XX, R., vstúpila J. X., narodená dňa XX. XX. XXXX, bytom dona Y. XXXX/XX, R..

IV. P r i p ú š ť a, aby do konania namiesto žalovaných 87/ K. Z., narodeného dňa XX. XX. XXXX, bytom D. O. XXX/XX, D. X., 88/ D. Z., narodeného dňa XX. XX. XXXX, bytom J. XXXX/XX, R., a 89/ Q. W., narodenej dňa XX. XX. XXXX, bytom O. XXXX/XXX, R., vstúpil J. H., narodený dňa

XX. XX. XXXX, bytom F. T. XXX, F. T..

V. Dovolanie o d m i e t a.

VI. Žalovaným p r i z n á v a voči žalobcom 1/, 2/ náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Pezinok (ďalej len „okresný súd" alebo „súd prvej inštancie") čiastočným rozsudkom zo dňa 5. októbra 2021 č. k. 4C/29/2008-2865 v spojení s opravným uznesením zo dňa 11. mája 2023 č. k. 4C/29/2008-3201 zamietol žalobu v časti o zriadenie vecného bremena.

1.1. Svoje rozhodnutie právne odôvodnil s poukazom na ustanovenia § 100 ods. 2, § 135c, § 151o ods. 1, § 151p zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník"), § 1 ods. 1, § 2, § 13 ods. 1, § 23 ods. 1, 4, 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov" alebo „bytový zákon"), § 213 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP").

1.2. Súd prvej inštancie s ohľadom na dĺžku konania s cieľom nespôsobať ďalšie preťahy v konaní, ako aj z dôvodu účelnosti dospel k záveru, že súd rozhodne o prvej časti žalobného petitu, teda o žalobe o zriadení vecného bremena s tým, že po právoplatnom rozhodnutí tejto časti žaloby sa môže zaoberať ďalším nárokom uplatneným žalobcami, požadovanou finančnou náhradou.

1.3. Súd prvej inštancie skonštatoval, že po viacerých zmenách žaloby sa žalobcovia v zmysle § 135c Občianskeho zákonníka domáhajú za náhradu zriadenia vecného bremena v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome M., teda vlastníkov stavby súpisné č. C., druh stavby bytový dom, zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, evidovanom Okresným úradom Pezinok - katastrálny odbor, katastrálne územie R., obec R., okres R., postavená na parcelách registra „C", parcela č. 2045/36, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 930 m², zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, evidovanom Okresným úradom Pezinok - katastrálny odbor, katastrálne územie R., obec R., okres R. (ďalej len „bytový dom M."), spočívajúce v práve užívania cudzieho pozemku - parcela č. 2045/25, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 373 m² a v práve stavby na cudzích pozemkoch parcela č. 2045/287, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 278 m²; parcela č. 2045/290, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m² a parcela č. 2045/293, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m², všetky zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, evidovanom Okresným úradom Pezinok - katastrálny odbor, katastrálne územie R., obec R., okres R.; parcela č. 2045/31, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 m²; parcela č. 2045/32, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m²; parcela č. 2045/33, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m² a parcela č. 2045/34, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m², všetky zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, evidovanom Okresným úradom Pezinok - katastrálny odbor, katastrálne územie R., obec R., okres R.; parcela č. 2045/38, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m², zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, evidovanom Okresným úradom Pezinok - katastrálny odbor, katastrálne územie R., obec R., okres R.. Aktívnu vecnú legitímáciu žalobcov súd považoval za danú, keď na časti pozemkov vo vlastníctve žalobcov je postavený bytový dom, pričom vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome sú žalovaní, čo zakladá ich pasívnu vecnú legitímáciu v spore.

1.4. Súd prvej inštancie vychádzal zo skutkového stavu, podľa ktorého Okresný úrad v Pezinku dňa 21. 5. 1998 povolil stavbu bytového domu M. na pozemku parcelné č. 2045/19 a č. 2045/20 v katastrálnom území R., J. ulica v R. (ďalej len „stavebné povolenie"). Krajský úrad v Bratislave zrušil stavebné povolenie rozhodnutím zo dňa 18. 11. 1999, ktoré bolo potvrdené rozhodnutím Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky zo dňa 17. 7. 2000. Okresný úrad v Pezinku vydal dňa 19. 7. 2000 kolaudačné rozhodnutie, ktorým povolil užívanie stavby bytového domu M. (ďalej len „kolaudačné rozhodnutie"). Krajský úrad v Bratislave rozhodnutím zo dňa 9. 2. 2001 (právoplatnosť nadobudlo dňa 8. 6. 2001) uvedené kolaudačné rozhodnutie zrušil, rozhodnutie bolo potvrdené rozhodnutím Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky zo dňa 29. 5. 2001 (právoplatnosť nadobudlo dňa

8. 6. 2001). Katastrálny úrad v Bratislave rozhodnutím zo dňa 30. 7. 2012 (právoplatnosť nadobudlo dňa 19. 11. 2012), vo veci odvolania oboch žalobcov rozhodol tak, že zmenil rozhodnutie Správy katastra Pezinok zo dňa 12. 7. 2011 a opravil údaje v katastrálnom operáte nasledovne: na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie R. v časti „C“, vymazal zápis: „Vecné bremeno podľa ust. § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. k časti pozemku parc. č. 2045/25 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXXX“ a zapísal: „Vecné bremeno podľa ust. § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. k pozemku KN-C parc. č. 2045/25 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXXX.“ Katastrálny úrad v Bratislave dôvodil tým, že dňa 14. 3. 2011 bola Správa katastra Pezinok od žalobcov 1/, 2/ doručená žiadosť o opravu chýb v katastrálnom operáte, ktorou sa domáhali výmazu vecného bremena k časti pozemku parcela č. 2045/25 a zároveň výmazu oprávnenia z vecného bremena, ktoré je zapísané na liste vlastníctva č. C., katastrálne územie R.. Správa katastra Pezinok bol dňa 8. 12. 2000 doručený návrh na záznam vecného bremena do katastra nehnuteľností, ktorým Z.a, ako zástupca vlastníkov bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome J. navrhol, aby zapísala na list vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie R., na ktorom je bytový dom zapísaný, vecné bremeno podľa § 23 ods. 5 bytového zákona k pozemkom parcely č. 2045/25, č. 2045/31, č. 2045/32, č. 2045/33, č. 2045/34, č. 2045/36, č. 2045/37 a č. 2045/38 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. C.. Správa katastra dňa 13. 12. 2000 pod položkou výkazu zmien č. 1489/00, vykonala zápis do katastra nehnuteľností.

1.5. Po vykonanom dokazovaní a právnom posúdení veci dospel k záveru, že žalobe v časti o zriadenie vecného bremena nie je možné vyhovieť z dôvodu, že vecné bremeno, ktorého zriadenia sa žalobcovia domáhajú, už vzniklo, a to zo zákona, podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Za moment vzniku zákonného vecného bremena v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzťahujúce sa k zastavanej časti pozemku ako aj príľahlej časti pozemku žalobcov ustálenej súdnej praxe jednoznačne vyplýva, že pojem „pozemok“ použitý v ustanovení § 23 ods. 5 tohto zákona zahŕňa pozemok zastavaný ako aj príľahlý súd považuje nadobudnutie právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým bolo povolené užívanie stavby bytového domu „M.“, kedy byty a bytový dom legálne vznikli (odkedy sa na ne vzťahovala úprava zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). K zániku tohto vecného bremena podľa názoru súdu nedošlo, a to ani právoplatným zrušením kolaudačného rozhodnutia, ako to tvrdia žalobcovia, keď táto skutočnosť nie je ani jedným zo spôsobov zániku vecného bremena upravených v ustanovení §151p Občianskeho zákonníka.

1.6. Na doplnenie súd prvej inštancie uviedol, že tvrdenie žalobcov z podania zo dňa 29. 09. 2021, že žaloba od počiatku bola a je žalobou, ktorou sa žalobcovia domáhajú na súde riešenia neoprávnenej stavby podľa § 135c Občianskeho zákonníka, sa nezakladá na pravde. Minimálne v období od 30. 09. 2011, (kedy žiadali zriadenie vecného bremena len vo vzťahu k nezastavanej časti pozemku), resp. od 29. 04. 2013 (odkedy už nežiadali zriadiť vecné bremeno vôbec) do 07. 11. 2018 sa totiž žalobcovia nedomáhali riešenia neoprávnenej stavby, ale domáhali sa len finančnej náhrady za vecné bremeno zriadené zo zákona. V určitom období súdneho konania to boli teda samotní žalobcovia, ktorí vzhľadom na znenie žalobného petitu boli toho názoru, že vecné bremeno vzniklo zo zákona, a preto sa domáhali len finančnej náhrady za existujúce vecné bremeno.

1.7. Okrem toho súd prvej inštancie dodal, že zápis zákonného vecného bremena na listoch vlastníctva vzhľadom na jeho deklaratórny charakter nemá vplyv na vznik, resp. zánik vecného bremena, preto odvolávanie sa žalobcov na skutočnosť, kedy bolo vecné bremeno zapísané na list vlastníctva, a či bolo zapísané k časti pozemku žalobcov alebo k celému pozemku, považoval za irelevantné. Zároveň označil za zmätočné tvrdenia žalobcov, že zákonné vecné bremeno nevzniklo vôbec (napr. písomné podanie zo dňa 07. 11. 2018, vyjadrenie na pojednávaní dňa 17. 06. 2021) a následne tvrdenia vo vyjadrení zo dňa 28. 09. 2021, že zákonné vecné bremeno síce vzniklo, ale následne aj zaniklo (zrušením kolaudačného rozhodnutia).

1.8. Keďže v danom prípade ide o čiastočný rozsudok, o trovách konania súd v súlade s § 262 ods. 3 CSP rozhodne v konečnom rozhodnutí.

2. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „odvolací súd“) na základe odvolania žalobcov 1/, 2/ rozsudkom z 31. júla 2024 č. k. 15Co/85/2023-3597 potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP čiastočný rozsudok Okresného súdu Pezinok zo dňa 5. októbra 2021 č. k. 4C/29/2008-2865 v spojení s opravným uznesením zo dňa

11. mája 2023 č. k. 4C/29/2008-3201.

2.1. Odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, správne zistil skutkový stav, vec správne posúdil po právnej stránke, a preto napadnutý rozsudok ako vo výroku vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 CSP).

2.2. Odvolací súd sa stotožnil s právnym záverom súdu prvej inštancie, že vecné bremeno, ktorého zriadenia sa žalobcovia domáhali, už vzniklo zo zákona podľa ustanovenia § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., že zo zákona č. 182/1993 Z. z. nevyplyva, že sa § 23 ods. 5 vzťahuje iba na dom, ku ktorému je vydané kolaudačné rozhodnutie, ale môže sa vzťahovať aj na kolaudačné rozhodnutie, ktoré bolo zrušené. V tejto súvislosti poukázal na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 7. 12. 2016 č. k. PL. ÚS 15/2016-17 (v konaní sa žalobcovia domáhali prerušenia tohto konania a predloženia veci buď Ústavnému súdu Slovenskej republiky alebo Súdnemu dvoru Európskej únie z dôvodu výkladu článku 2 Zmluvy o Európskej únii a článku 17 ods. 1 Charty základných práv Európskej únie). Ústavný súd Slovenskej republiky návrh prvoinštančného súdu odmietol ako podaný zjavne neoprávnenou osobou a okrem iného konštatoval: „Z uvedeného vyplýva, že v konaní vedenom okresným súdom pod sp. zn. 4C/29/08 nie je predmetom spornosť (ústavnosť a zákonnosť) zriadenia vecného bremena k pozemku žalobcov podľa § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov, ktoré bolo zriadené už právoplatným správnym rozhodnutím príslušného katastrálneho úradu, ale jeho predmetom je už iba priznanie finančnej náhrady žalobcom za zriadenie tohto vecného bremena, ktorého ústavnosť zriadenia okresný súd vzhľadom na takto vymedzený predmet konania nemôže v tomto konaní skúmať ani ako predbežnú otázku, ktorá bola už právoplatne posúdená správnym rozhodnutím. Takého súdneho prieskumu sa však žalobcovia nedomáhali, hoci mohli.“ Odvolací súd sa na základe vyššie uvedeného nestotožnil s odvolacou námietkou žalobcov, že vecné bremeno nemohlo vzniknúť zo zákona, nakoľko bolo zrušené kolaudačné rozhodnutie a stavebné povolenie na bytový dom M.. Odvolací súd dal do pozornosti skutočnosť, že aj samotní žalobcovia počas konania na súde prvej inštancie tvrdili, že vecné bremeno vzniklo zo zákona, a to v zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. Následne však začali opätovne tvrdiť, že vecné bremeno zo zákona nevzniklo, a žiadali o jeho zriadenie súd.

2.3. Odvolací súd sa nestotožnil s argumentáciou žalobcov, že bytový dom a jednotlivé byty všetkých žalovaných nespĺňajú legálnu definíciu bytového domu a bytov z dôvodu zrušenia kolaudačného rozhodnutia a stavebného povolenia, pretože súdne rozhodnutia, na ktoré žalobcovia poukazovali vo svojom odvolaní, sa týkali situácií odlišných od prejednávanej právnej veci (napríklad rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 20. 5. 2020, č. k. 2S/27/2018-107; rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach zo dňa 14. 07. 2021, sp. zn. 9Co/103/2020). Krajský súd v Bratislave v rozsudku konštatoval, že žalovaný orgán verejnej správy postupoval nesprávne, keď návrhu žalobcu 1/ na zapísanie poznámky odmietol vyhovieť s tým, že: „Zápis poznámky pritom žalobca aj argumentačne náležite osvedčil keď dôvodil, že cieľom zápisu informatívnej poznámky do katastra nehnuteľnosti je v danom prípade chrániť nadobúdateľov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome J. Ide tak o relevantnú informáciu o stave nehnuteľnosti. Takto budú informovaní o prebiehajúcom konaní o dodatočnom povolení stavby bytového domu M.. Predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory (§ 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka).“ Z uvedeného je zrejmé, že žalobca 1/ si bol vedomý, že ide o byty a bytový dom, nakoľko svoj návrh na zápis informatívnej poznámky odôvodňoval potrebou ochrany nadobúdateľov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome J.. Odvolací súd poukazuje na § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., v ktorom je upravená definícia bytového domu a zároveň v § 2 ods. 1 tohto zákona aj definícia bytu. Na stavbu bytového domu J. bolo vydané stavebné povolenie, následne aj kolaudačné rozhodnutie, z čoho vyplýva, že musela byť naplnená legálna definícia bytu a bytového domu, inak by uvedené rozhodnutia neboli vydané, a nakoľko vlastníci bytov a nebytových priestorov v uvedenom bytovom dome neboli vlastníckmi pozemkov pod týmto domom, zo zákona došlo k vzniku vecného bremena (§ 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z.).

2.4. Na stavbu bytového domu M.. bolo vydané stavebné povolenie i kolaudačné rozhodnutie. Stavebník na predmetných pozemkoch vykonával stavebné práce v dobrej viere, že tieto pozemky patria Mestu R., s ktorým uzatvoril Zmluvu o nájme pozemku zo dňa 17. 4. 1998. Predmetné pozemky mali byť stavebníkovi následne darované, pričom stavebník mal vlastnícke právo k pozemkom previesť na vlastníkov bytov. Mesto R. (pôvodne žalovaný 1/) uviedlo, že dňa 9. 12. 1993 uzavrelo s R. N. (poručiteľ žalobcov 1/, 2/) dohodu o vydaní nehnuteľnosti (aktuálne vo vlastníctve žalobcov 1/, 2/), pričom jej uzavretiu predchádzala snaha Mesta R. dosiahnuť presnú identifikáciu predmetnej

nehnuteľnosti geometrickým plánom, ku ktorej bol v tom čase povinný štátny orgán - pozemkový úrad, ktorý sa uspokojil s nepresnou identifikáciou predmetných nehnuteľností, v dôsledku čoho Mesto R. prenajalo stavebníkovi predmetný pozemok za účelom realizácie plánovanej výstavby uvedeného bytového domu. Mesto R. sa v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy považovalo za vlastníka predmetných nehnuteľností z dôvodu nesprávne zapísaných informácií v katastri nehnuteľností a malo záujem na mimosúdnom riešení vzniknutej situácie. Odvolací súd bol preto toho názoru, že nemožno pochybovať o konaní v dobrej viere na strane stavebníka, ako aj žalovaných, ktorí v dobrej viere nadobudli byty spolu s podielom na spoločných častiach bytového domu i jednotlivé nebytové priestory. Nič na uvedenom nemení ani to, že následne došlo k zrušeniu kolaudačného rozhodnutia i stavebného povolenia, pretože, ak by žalovaným nemala byť poskytnutá rovnaká právna ochrana ako v prípade iných vlastníkov bytov v bytovom dome, na ktoré stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie nebolo zrušené, len z dôvodu striktného výkladu právnych noriem, došlo by k neprimeranému zásahu do ich vlastníckeho práva (čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky). Navyše Mesto R. malo záujem vzniknutú situáciu riešiť mimosúdnou cestou, keď už dňa 19. 7. 1999 navrhlo žalobcom zámenu pozemkov, s čím žalobcovia nesúhlasili a navrhli prevod časti svojich nehnuteľností Mestu R., ktoré v júli 2000 malo záujem odkúpiť ich pozemky. Žalobcovia ale ani túto ponuku neprijali, nakoľko za svoje pozemky žiadali od Mesta R. vyššiu kúpnu cenu, ako im ponúklo samotné mesto. V roku 2011 žalobcovia svoje pozemky ponúkli na predaj aj jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ZP. a taktiež Mestu R., avšak ako stavebné pozemky, pričom oni sami ich nadobudli ako ostatné plochy. Odvolací súd dodal, že stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie boli síce zrušené na podnet žalobcov, následne však oni sami podali na stavebný úrad žiadosť o začatie konania o dodatočnom povolení stavby bytového domu J., z čoho vyplýva, že žalobcovia si boli vedomí, že na ich pozemkoch je postavený bytový dom J.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia 1/ a 2/ (ďalej aj „dovolateľa“) dovolanie, prípustnosť ktorého vyvodzovali z ustanovení § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP. Navrhli, aby dovolací súd zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

3.1. K dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP uviedli, že podstatnou právnou otázkou, pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, je otázka, „či je v prípade zrušenia kolaudačného rozhodnutia naplnený predpoklad toho, aby bol súbor miestností predmetom občianskoprávných vzťahov ako byt.“ Podľa názoru dovolateľov záver odvolacieho súdu, že zákon v citovanom ustanovení § 23 ods. 5 nerozlišuje, či ide o právoplatného alebo neprávoplatného vlastníka bytového domu, je v rozpore s rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 29. mája 2002 sp. zn. 4Cdo/27/2002 publikovaným v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR 5/2003, v zmysle ktorého existencia právoplatného kolaudačného rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občianskoprávných vzťahov ako byty. Odvolací súd podľa nich nesprávne právne posúdil vec, ak dospel k záveru, že z príslušných ustanovení zákona o vlastníctve nevyplýva, že sa § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov vzťahuje iba na dom, ku ktorému je vydané kolaudačné rozhodnutie, ale môže sa vzťahovať aj na kolaudačné rozhodnutie, ktoré bolo zrušené. Podstatou záverov nižších súdov v prejednávanej veci je podľa dovolateľov záver o tom, že k vzniku vecného bremena zo zákona došlo k okamihu splnenia zákonom predpokladaných podmienok plynúcich z § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov, t. j. existencia domu, jeho zriadenie na cudzom pozemku - pozemku vo vlastníctve subjektu odlišného od vlastníka domu a skutočnosť, že dom je domom s bytmi a nebytovými priestormi, ktoré sa nimi stali na základe kolaudačného rozhodnutia. K samotnej existencii domu a jeho zriadeniu na cudzom pozemku posledná podmienka, t. j. že ide o dom s bytmi a nebytovými priestormi, pristúpila až v okamihu právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Zákon teda podľa názoru dovolateľov rozlišuje, či ide o právoplatného vlastníka bytov alebo nebytových priestorov v dome, pretože pre vznik zákonného vecného bremena vyžaduje, aby súbory miestností v dome boli bytmi alebo nebytovými priestormi, ktorými sa nemôžu stať inak ako práve právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia. Dnes súbory miestností v dome - bytovom dome M. nie sú ani bytmi ani nebytovými priestormi. Stavba nemá ani stavebné povolenie, ani kolaudačné rozhodnutie. Odvolací súd mal správne právne posúdiť vec tak, že právoplatné zrušenie kolaudačného rozhodnutia má za následok nesplnenie zákonných predpokladov k naplneniu pojmových znakov bytov a nebytových priestorov ako predmetov občianskoprávných vzťahov. V súlade s ustanovením § 194 ods. 2 CSP mal prvoinštančný a odvolací súd prihladiť na právoplatné rozhodnutie Krajského úradu v Bratislave, odbor životného

prostredia č. W/125-45/2001-BHN zo dňa 9. februára 2001, ktorým bolo zrušené kolaudačné rozhodnutie na stavbu bytového domu M., a vysporiadať sa s ním v odôvodnení rozhodnutia. Odvolací súd sa s vyššie uvedeným rozhodnutím vysporiadal konštatovaním, že zákon v citovanom ustanovení § 23 ods. 5 nerozlišuje, či ide o právoplatného alebo neprávoplatného vlastníka bytového domu. Uvedené tvrdenie odvolacieho súdu je v rozpore s § 2 ods. 1, 2 a 3 zákona o vlastníctve bytov. V právnom štáte súd nemôže právo vyvodzovať zo zrušeného kolaudačného rozhodnutia, ktoré v čase, keď súd vo veci rozhoduje, už právne neexistuje.

3.2. K dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP uviedli dve právne otázky, ktoré v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte neboli riešené, a od ktorých podľa nich záviselo rozhodnutie súdu vo veci samej:

„1. či vecné bremeno, ktoré podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vzniklo právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia, ktorým bolo povolené užívanie stavby bytového domu, zaniklo alebo nezaniklo následným právoplatným zrušením takého kolaudačného rozhodnutia.

2. či sa v dôsledku jeho zrušenia na kolaudačné rozhodnutie hľadá ako na neexistujúce rozhodnutie, ktoré nevyvolalo žiadne účinky, alebo sa naň hľadá ako na rozhodnutie, ktoré do okamihu jeho zrušenia účinky vyvolávalo a jeho následné zrušenie na tieto už vyvolané účinky nemá žiaden vplyv.“

3.3. Dovolatelia zastávajú názor, že z pohľadu trvania vecného bremena je podstatné, aby boli zákonom stanovené podmienky pre vznik vecného bremena splnené po celý čas jeho existencie. Z pohľadu účinkov zrušenia kolaudačného rozhodnutia sú toho názoru, že na zrušené rozhodnutie správneho orgánu sa hľadá ako na rozhodnutie, ktoré neexistuje, a ktoré ani nikdy neexistovalo a keďže sa naň hľadá ako na neexistujúce rozhodnutie, nemohlo vyvolať žiadne účinky vrátane účinku naplnenia pojmových znakov bytu ako predmetu občianskoprávných vzťahov. V uvedenom zmysle je aj právoplatnosť takého rozhodnutia na ňom vyznačená iba formálna, pretože v skutočnosti nikdy nenastala. Ak neexistuje právoplatnosť rozhodnutia, nie sú naplnené podmienky pre hodnotenie súboru miestností ako predmetu občianskoprávných vzťahov v podobe bytu. Ak neexistujú byty a nebytové priestory z hľadiska ich vymedzenia zákonom o vlastníctve bytov, nemôže ani ďalej existovať vecné bremeno k pozemku, na ktorom je stavba zriadená. Zákonné vecné bremeno tak zaniklo najneskôr k dátumu právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bolo kolaudačné rozhodnutie na stavbu bytového domu M. zrušené pre jeho nezákonnosť, pretože tým zanikla jedna z podmienok vzniku a existencie zákonného vecného bremena. Absencia kolaudačného rozhodnutia bola v konaní nesporná.

3.4. Úmyslom zákonodarcu nebolo chrániť nelegálnych a neoprávnených stavebníkov, ktorí si po účinnosti zákona o vlastníctve bytov postavili bytový dom na pozemkoch, ku ktorým nemajú vlastnícke alebo iné právo v zmysle § 58 ods. 2 stavebného zákona a dodatočne legalizovať ich nezákonnú a neoprávnenú stavbu bytového domu vznikom zákonného vecného bremena, čo sa prieči základným princípom ochrany vlastníckeho práva.

3.5. Dovolatelia poukazujú aj na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL ÚS 19/09 z 26. januára 2011, podľa ktorého nemožno ústavnoprávne akceptovať výstavbu trvalej stavby bez hmotnoprávneho titulu k pozemku, ktorý musí byť preukázaný pred začatím výstavby. Všeobecnejšie povedané, vlastníctvo má byť pokojne užívané, nerušené.

3.6. Dovolatelia citovali tiež právny názor uvedený v komentári - Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov - komentár, podľa ktorého k rozostavanej stavbe bytového domu, v ktorej sa nachádzajú ešte neskolaudované byty a nebytové priestory, toto vecné bremeno nevzniká. Vyplyva to z gramatického a systematického výkladu § 23 ods. 5 bytového zákona, v ktorom sa používa pojem „dom“, čo je skratka pre skolaudovaný bytový dom.

3.7. Odvolací súd mal správne právne posúdiť vec tak, že právoplatným zrušením kolaudačného rozhodnutia zaniklo zákonné vecné bremeno k pozemkom vo vlastníctve dovolateľov v prospech vlastníkov stavby bytového domu -, ktoré vzniklo podľa § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov.

4. K dovolaniu sa vyjadrili žalovaní, ktorí navrhli dovolanie zamietnuť a priznať im náhradu trov dovolacieho konania voči žalobcom 1/ a 2/.

4.1. Žalovaní zároveň uviedli, že sú presvedčení, že nie sú splnené procesné podmienky na podanie dovolania voči rozsudku odvolacieho súdu a dovolací súd by mal dovolanie odmietnuť.

4.2. Podľa ich názoru odvolací súd sa náležite vysporiadal so všetkými relevantnými skutočnosťami a

následne vec správne právne posúdil, keď rozsudkom zamietol žalobu v časti o zriadenie vecného bremena. Problematikou existencie resp. zániku zákonného vecného bremena z dôvodu zrušenia kolaudačného rozhodnutia k stavbe - bytovému domu „M.“ sa už zaoberala Správa katastra Pezinok, Katastrálny úrad v Bratislave, Okresný súd v Pezinku, Ústavný súd SR aj Krajský súd v Bratislave. Všetky vyššie uvedené inštitúcie dospeli k záveru, že vecné bremeno vzniklo zo zákona a nie sú dané dôvody, ktoré by spôsobili jeho zánik. Za moment vzniku zákonného vecného bremena je nutné považovať nadobudnutie právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým bolo povolené užívanie stavby bytového domu M. D., kedy byty a bytový dom legálne vznikli (resp. odkedy sa na ne vzťahovala úprava zákona č. 182/1993 Z. z.) t. j. dňom 20. 7. 2000. Katastrálny úrad v Bratislave /ďalej len „KÚ BA“/ rozhodnutím zo dňa 30. 7. 2012, č. Xo 43/12-BP (právoplatnosť nadobudlo dňa 19. 11. 2012), vo veci o opravu chyby v katastrálnom operáte žiadosti oboch dovolateľov o výmaz vecného bremena z listu vlastníctva nevyhovel. KÚ BA uviedol, že správa katastra zapísala zákonné vecné bremeno v súlade s ust. §-u 34 a nasl. katastrálneho zákona, t. j. vecné bremeno vzniklo zo zákona a neexistovala žiadna zákonná prekážka, aby návrhu na vykonanie záznamu tohto práva nebolo vyhovené. KÚ BA v odôvodnení svojho rozhodnutia zároveň poukázal na to, že vzhľadom na prebiehajúce konanie o dodatočnom stavebnom povolení je zrejmé, že k zániku stavby nedošlo, a ani rozhodnutie o odstránení stavby na zápis predložené nebolo, t. j. v katastri nebol vykonaný výmaz stavby - bytového domu ani vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome. Šetrením veci KÚ BA nezistil, že by bola správa katastra predložená a zapísaná do KN listina, ktorá by preukazovala zánik vlastníckeho práva (vlastníkov bytov a nebytových priestorov) k bytovému domu a ktorá by následne na základe návrhu resp. ex offio oprávňovala správny orgán, aby v konaní o oprave chyby vykonal výmaz vecného bremena podľa ust. §-u 23 ods. 5 bytového zákona, ktoré vzniká zo zákona vlastníkovi bytu. Dovolatelia rozhodnutie nenapadli. Z pasivity dovolateľov možno vyvodiť záver, že sa s odôvodnením rozhodnutia KÚ BA v celom rozsahu stotožnili a vyjadrili súhlas s týmto rozhodnutím. Tomuto záveru nasvedčuje aj ich následný postup, keď podali návrh na zmenu žalobného petitu a viac nežiadali vecné bremeno zriadiť a požadovali len odplatu za vzniknuté vecné bremeno.

4.3. Skutočnosť, že došlo k zrušeniu kolaudačného rozhodnutia nemala vplyv na jeho existenciu a ani na účinky, ktoré sú s vecným bremenom spojené. Zákonné vecné bremeno trvá a do dnešného dňa nezaniklo. Na to, aby bolo možné uvažovať o zriadení vecného bremena, je nutné sa najprv vysporiadať s existujúcim zákonným vecným bremenom. Do dnešného dňa nebolo vydané rozhodnutie, ktoré by viedlo k jeho zániku a ani právny poriadok SR neobsahuje zákonnú úpravu, v zmysle ktorej by zákonodarca viazal zánik zákonného vecného bremena na zrušenie kolaudačného rozhodnutia k bytovému domu. Odvolací súd argumentoval správne, keď poukázal na zákonnú úpravu zániku vecných bremien zakotvenú v § 151p zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník /ďalej len „OZ“. Dovolateľmi nastolené právne otázky teda nemajú pre posúdenie prejednávanej veci relevanciu.

4.4. K otázke dobrých mravov žalovaní poukázali, že v čase začatia výstavby bytového domu bolo vlastníkom pozemkov Mesto R.. To prenajalo pozemky developerovi, ktorý bytový dom postavil a byty previedol do vlastníctva žalovaných resp. ich právnych predchodcov. Mesto R. malo záujem vzniknutú situáciu riešiť mimosúdnu cestou, keď navrhlo obom dovolateľom zámenu pozemkov, s čím oni nesúhlasili. Z tohto postupu dovolateľov je zrejmé, že sledovali prioritne svoj majetkový prospech na úkor žalovaných.

4.5. Rozhodnutie o zrušení kolaudačného rozhodnutia nie je zároveň rozhodnutím o zániku vecného bremena. Pokiaľ boli žalobcovia toho názoru, že vecné bremeno, ktoré vzniklo zo zákona, malo byť zrušené, nič im nebránilo podať návrh na jeho zrušenie. V takom prípade, by súd posudzoval okolnosti, ktoré sú rozhodné pre existenciu alebo zánik zákonného vecného bremena. Žalobcovia takýto návrh počas trvania tohto súdneho konania nepodali.

4.6. Zrušenie kolaudačného rozhodnutia je administratívnym úkonom, ktorý zasahuje do verejnoprávnej roviny užívania stavby. Aby mohol nastať zánik zákonného vecného bremena, musela by byť právne zrušená (zlikvidovaná alebo inak zaniknutá) aj samotná nehnuteľnosť - bytový dom - alebo by musel zákon na takýto následok explicitne pamätať (čo sa nestalo).

4.7. Takáto aplikácia zákona by porušovala vlastnícke právo žalovaných k bytom a bytovému domu, pričom by ich vylúčila z užívania ich majetku a navyše bez akejkoľvek náhrady. Takýto postup by bol protiprávny a neprimeraný. Okrem toho poukázali, že sa do vzniknutej situácie dostali bez akéhokoľvek vlastného zavinenia v dôsledku pochybenia pozemkového úradu. Z pohľadu ochrany vlastníckeho práva

v európskom meradle (predovšetkým podľa článku 1 Protokolu č. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd /ďalej len „Dohovor“) zrušenie kolaudačného rozhodnutia k stavbe bytového domu samo osebe nespôsobuje zánik zákonného vecného bremena, ak vnútroštátne právo neustanovuje jasnú priamu súvislosť, a pokiaľ stavba (bytový dom) naďalej existuje.

4.8. Odvolací súd poskytol odpoveď na všetky podstatné argumenty v bodoch 14. až 16. odôvodnenia rozsudku, kde sa vysporiadal so všetkými námietkami dovolateľov, ktorými dôvodia aj svoje dovolanie.

5. Žalobcovia v priebehu dovolacieho konania navrhli dovolaciemu súdu zmenu žalovaných z dôvodu prevodu vlastníckeho práva v stavbe bytového domu ZP. súp. č. C., umiestnenej na parcele KN-C p. č. 2045/36 v k. ú. R. k bytu č. X prízemie vo vchode č. XX a k nebytovému priestoru (garážové státie) z titulu kúpnej zmluvy V XXXX/XXXX z 10. 06. 2025; k bytu č. XX, poschodie X vo vchode č. XX z titulu kúpnej zmluvy V XXXX/XXXX, z 16. 11. 2024; k bytu č. XX, poschodie X vo vchode č. XX z titulu kúpnej zmluvy V XXXX/XXXX z 25. 11. 2025 a k bytu č. 1, prízemie vo vchode č. XX a k nebytovému priestoru (garážové státie) z titulu kúpnej zmluvy V XXXX/XXXX a V XXXX/XXXX z 03. 02. 2026.

5.1. Dovolací súd o návrhu rozhodol podľa § 80 ods. 1, 2 v spojení s § 438 ods. 1 CSP, podľa ktorého, ak po začatí konania nastala právna skutočnosť, s ktorou sa spája prevod alebo prechod práv a povinností, o ktorých sa koná, môže žalobca navrhnúť, aby do konania na jeho miesto alebo na miesto žalovaného vstúpil ten, na koho boli tieto práva alebo povinnosti prevedené alebo na koho prešli; súd vyhovie návrhu podľa odseku 1, ak sa preukáže, že po začatí konania došlo k prevodu, alebo prechodu práva alebo povinností, a ak s tým súhlasí ten, kto má vstúpiť na miesto žalobcu. Právne účinky spojené s podaním žaloby zostávajú zachované. Dovolací súd na základe návrhov oboch žalobcov rozhodol, že v konaní pokračuje s právnymi nástupcami žalovaných tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia. Žalobcovia zároveň aktualizovali meno a priezvisko žalovaného 90/.

6. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana splňajúca podmienku obligatórneho zastúpenia v súlade so zákonom (§ 429 ods. 2 písm. a) CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie treba odmietnuť. Na odôvodnenie uvedeného záveru dovolací súd uvádza nasledovné:

7. Z hľadiska ústavného aspektu treba rešpektovať právomoc najvyššieho súdu ústavne konformným spôsobom vymedzovať si prípustnosť vecí v konaní o dovolaní a vychádzať z toho, že v prvom rade je vecou najvyššieho súdu určovať si koncepciu interpretácie prípustnosti mimoriadnych opravných prostriedkov, a to za predpokladu, že táto je súladná s hľadiskom ochrany základných práv a slobôd.

7.1. Dovolanie treba považovať za mimoriadny opravný prostriedok, ktorý má v systéme opravných prostriedkov civilného sporového konania osobitné postavenie. Dovolanie nie je „ďalším odvolaním“ a dovolací súd nesmie byť vnímaný (procesnými stranami, ani samotným dovolacím súdom) ako tretia inštancia, v rámci konania ktorej by bolo možné preskúmať akékoľvek rozhodnutie odvolacieho súdu z akýchkoľvek dôvodov a hľadísk.

8. O všetkých mimoriadnych opravných prostriedkoch platí, že narušenie princípu právnej istoty strán, ktorých právna vec bola právoplatne skončená, musí byť vyvážené sprísnenými a jasne čitateľnými podmienkami prípustnosti. Právnu úpravu dovolania, ktorá stanovuje podmienky, za ktorých môže byť výnimočne prelomená záväznosť už právoplatného rozhodnutia, nemožno interpretovať bezbreho, namiesto je skôr zdržanlivý (uvážený) prístup.

9. Právo na súdnu ochranu nie je absolútne a v záujme zaistenia právnej istoty a riadneho výkonu spravodlivosti podlieha určitým obmedzeniam. Toto právo, súčasťou ktorého je tiež právo domôcť sa na opravnom súde nápravy chýb a nedostatkov v konaní a rozhodovaní súdu nižšej inštancie, sa v civilnom sporovom konaní zaručuje len vtedy, ak sú splnené všetky procesné podmienky, za splnenia ktorých môže súd konať a rozhodnúť o veci samej. Platí to pre všetky štádiá konania, vrátane dovolacieho konania. Na týchto záveroch zotrváva aj súčasná rozhodovacia prax najvyššieho súdu.

10. V dôsledku viazanosti dovolacími dôvodmi (§ 440 CSP) dovolací súd neprejednáva (ex officio) dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatnený dovolací dôvod, ide o posilnenie dispozičného princípu v dovolacom konaní (deetatizáciu dovolania), pri plnom rešpektovaní autonómie a zodpovednosti dovolateľa, pri rozhodovaní o tom, či podá dovolanie, aký dovolací dôvod uplatní a akým spôsobom ho vymedzí. S tým súvisí aj procesná pasivita dovolacieho súdu, ktorý pri prípadných vadách dovolania tieto pri riadnom zastúpení dovolateľa nenapráva. Dovolací dôvod nemožno vymedziť s odkazom na podania uskutočnené pred súdom prvej inštancie alebo odvolacím súdom (§ 433 CSP).

11. Dovolatelia uplatnili dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP, keď namietali, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, či je v prípade zrušenia kolaudačného rozhodnutia naplnený predpoklad toho, aby bol súbor miestností predmetom občianskoprávných vzťahov ako byt, pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, a to rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 29. mája 2002 sp. zn. 4Cdo/27/2002 publikovaného v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov pod č. SR 5/2003 (správne R 87/2003 - pozn. dovolacieho súdu), v zmysle ktorého existencia právoplatného kolaudačného rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občianskoprávných vzťahov ako byty.

12. Dovolací súd poukazuje, že právna veta z rozhodnutia najvyššieho súdu R 87/2003 znie: Pojmovým znakom bytu, ako predmetu občianskoprávných vzťahov v zmysle § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka, je účelové určenie miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, dané právoplatným kolaudačným rozhodnutím stavebného úradu. Existencia takéhoto rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občianskoprávných vzťahov ako byty. Citované rozhodnutie najvyššieho súdu bolo vydané v konaní o uskutočnenie výkonu rozhodnutia vypratáním povinného z bytu do zabezpečenia náhradného bytu, a právna veta sa týkala posudzovania otázky charakteru, či zabezpečená bytová náhrada zodpovedá požadovanej charakteristike náhradného bytu. Vo veci šlo o úpravu pomerov súvisiacich s nájmom bytov, bytovými náhradami. Predmetom konania bolo užívacie právo. V prípadoch bytového nájmu, byt nie je samostatnou vecou v zmysle § 118 Občianskeho zákonníka. Nefiguruje ako samostatný predmet občianskoprávných vzťahov, ale sa prenájma ako časť domu. V danej veci je predmetom konania vlastnícke právo k bytu podľa zákona o vlastníctve bytov, v zmysle ktorého je byt po splnení podmienok tam ustanovených ako reálna časť domu samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov t. j. vecou v právnom zmysle, ktorá je odlišná od budovy, v ktorej sa byt nachádza.

12.1. Nepoužiteľnosť predmetného rozhodnutia, od ktorého sa mal odvolací súd odkloniť, pre vyriešenie spornej otázky v danom konaní, vyplýva zo skutkovej osobitosti danej veci spočívajúcej v skutočnosti, že v danej veci v rozhodnom období t. j. v období, keď sa byty stali predmetom občianskoprávných vzťahov, existovalo právoplatné kolaudačné rozhodnutie, a tiež listina o určení súpisného a orientačného čísla, na základe ktorých boli byty identifikované a zapísané do katastra nehnuteľností pre k. ú. R. na list vlastníctva č. C.. Žalovaní nadobudli byty podľa zákona o vlastníctve bytov, stali sa samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov. Skutočnosť, na ktorú upozorňujú dovolatelia, a síce, že neskôr došlo k zrušeniu kolaudačného rozhodnutia, ktorou okolnosťou sa zaoberal aj odvolací súd, (preto nie je tiež opodstatnená námietka dovolateľov, že odvolací súd neprihliadol na právoplatné rozhodnutie Krajského úradu v Bratislave, odbor životného prostredia č. W/125-45/2001-BHN zo dňa 9. februára 2001, ktorým bolo zrušené kolaudačné rozhodnutie na stavbu bytového domu M. a nevysporiadal sa s ním v odôvodnení rozhodnutia) nemala žiaden právny význam pre existenciu bytov; tieto byty fakticky a právne existujú, sú stále zapísané v katastri nehnuteľností ako existujúce nehnuteľnosti v zmysle zákona o vlastníctve bytov. Nedošlo k výmazu domu alebo bytov z katastra nehnuteľností, teda k zániku bytov ako predmetu občianskoprávných vzťahov. Doposiaľ nedošlo k vydaniu rozhodnutia o odstránení stavby alebo o zrušení súpisného čísla, ktoré by mohli mať význam pre posudzovanie existencie bytov. Naopak stále sa vedie konanie o dodatočnom povolení stavby, a to práve na základe podnetu dovolateľov. Byty v zmysle zákona vo vlastníctve bytov vznikli v čase, keď bolo kolaudačné rozhodnutie právoplatné, a stále fakticky i právne existujú. V tomto kontexte vzhľadom na skutkovú osobitosť prípadu sa odvolací súd v napadnutom rozhodnutí neodklonil, ani nemohol odkloniť od rozhodovacej praxe dovolacieho súdu prezentovaného dovolateľmi v uplatnenej právnej otázke.

13. Podstatné je, že nevyhnutným predpokladom, aby dovolací súd mohol posúdiť prípustnosť dovolania v zmysle § 421 ods. 1 CSP, je, že dovolateľ uvedie právnu (nie skutkovú) otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom. Inak dovolací súd nemá možnosť posúdiť, či ide skutočne o právnu otázku, či ide o právnu otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, a či sú splnené osobitné podmienky uvedené v jednotlivých prípadoch, v ktorých citované ustanovenie dovolanie pripúšťa. Dovolací súd je viazaný len tým, ako dovolateľ právnu otázku nastolí.

14. K dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP vymedzili dovolateľ dve právne otázky, ktoré v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte neboli riešené, a od ktorých záviselo rozhodnutie súdu vo veci samej:

„1. či vecné bremeno, ktoré podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vzniklo právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia, ktorým bolo povolené užívanie stavby bytového domu, zaniklo alebo nezaniklo následným právoplatným zrušením takého kolaudačného rozhodnutia.

2. či sa v dôsledku jeho zrušenia na kolaudačné rozhodnutie hľadá ako na neexistujúce rozhodnutie, ktoré nevyvolalo žiadne účinky, alebo sa naň hľadá ako na rozhodnutie, ktoré do okamihu jeho zrušenia účinky vyvolávalo a jeho následné zrušenie na tieto už vyvolané účinky nemá žiaden vplyv.“

14.1. K prvej otázke dovolací súd uvádza, že jej formulácia nezodpovedá zisteným okolnostiam sporu, pretože odvolací súd nekonštatoval, že vecné bremeno vzniklo rozhodnutím stavebného úradu, ako otázka navodzuje „(vecné bremeno ... vzniklo právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia)", ale uviedol, že súhlasí s právnym záverom súdu prvej inštancie, že vecné bremeno (už) vzniklo zo zákona podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., pričom za moment vzniku zákonného vecného bremena považoval nadobudnutie právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia (dňa 20. 7. 2000), ktorým bolo povolené užívanie stavby bytového domu M.r, kedy byty a bytový dom legálne vznikli. Dovolací súd poukazuje, že uvedená otázka je v podstate obmenou právnej otázky v rámci dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP, preto odpoveďou na ňu sú už vyššie uvedené závery. Zrušenie právoplatného kolaudačného rozhodnutia nemá žiaden právny význam pre existenciu bytov ako samostatného predmetu občianskoprávných vzťahov, na ktoré sa uplatňuje režim zákona o vlastníctve bytov vrátane ustanovenia § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov, ktorý obsahuje osobitnú úpravu režimu neoprávnenej stavby podľa § 135c Občianskeho zákonníka. Vecné bremeno podľa § 23 ods. 5 vzniká vlastníkom bytov ex lege v okamihu nadobudnutia ich bytov do vlastníctva; toto bremeno legitimizuje užívanie pozemku a obmedzuje vlastníka pozemku v práve domáhať sa jeho vypratania, (rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 9Cdo/185/2022). Bremeno trvá, kým trvá stavba a byty; viaže každého nadobúdateľa pozemku, keďže ide o právo in rem, (rozhodnutie Najvyššieho súdu sp. zn. 7Cdo/26/2014).

14.2. Vecné bremená (už vzniknuté) môžu zaniknúť zo zákona, rozhodnutím príslušného orgánu, písomnou zmluvou (§ 151p ods. 1 Občianskeho zákonníka), smrťou alebo zánikom oprávnenej osoby (§ 151p ods. 4), zánikom nehnuteľnosti, splynutím práva a povinnosti a uplynutím času. Zo zákona zaniká vecné bremeno vtedy, keď nastanú skutočnosti predvídané zákonom bez toho, aby sa vyžadovalo rozhodnutie nejakého štátneho orgánu. Podľa § 151p ods. 2 Občianskeho zákonníka vecné bremeno zanikne ex lege, ak nastanú také trvalé zmeny, že vec už nemôže slúžiť potrebám oprávnenej osoby alebo prospešnejšiemu užívaniu jej nehnuteľnosti. Zo zákona zanikajú vecné bremená aj súvislosti s vyvlastnením nehnuteľnosti. V dôsledku vyvlastnenia totiž zanikajú všetky ostatné práva, teda vrátane práv zodpovedajúcich vecným bremenám (v minulosti § 109 ods. 2 už zrušeného stavebného zákona č. 50/1976 Zb., v súčasnosti § 2 zákona č. 282/2015 Z.z. o vyvlastnení). Zánik vecného bremena môže nastať aj rozhodnutím príslušného orgánu, predovšetkým rozhodnutím súdu podľa § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka. Súd môže rozhodnúť, že vecné bremeno za primeranú náhradu obmedzí alebo zruší, ak v dôsledku zmeny pomerov nastane hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného. Orgánom oprávneným zrušiť vecné bremeno bol aj stavebný úrad, ktorý rozhodoval v rámci vyvlastňovacieho konania. Zrušiť vecné bremeno mohol stavebný úrad v súlade s cieľmi vyvlastnenia podľa § 109 ods. 1 už zrušeného zákona č. 50/1976 Zb. stavebného zákona; v súčasnosti vyvlastňovací orgán - regionálny úrad Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

podľa § 13 ods. 2 písm. b) bodu 3 zákona č. 282/2015 Z. z.; okresný úrad v pozemkových úpravách podľa § 11 ods. 12 v spojení s § 14 ods. 5 zákona č. 330/1991 Zb.; Úrad pre reguláciu sieťových odvetví v prípade energetického vecného bremena podľa § 11 ods. 13 až 15 zákona č. 251/2012 Z. z..

14.3. V predmetnom konaní nebolo zistené žiadne rozhodnutie príslušného štátneho orgánu v zmysle § 151p ods. 1 Občianskeho zákonníka o zrušení vecného bremena. Žalobcovia v predmetnom konaní, ani v inom súdnom konaní nežiadali o zrušenie bremena podľa § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka. Existencia rozhodnutia niektorého z vyššie vymenovaných orgánov oprávnených zrušiť vecné bremeno nebola žalobcami tvrdená. Zároveň nebolo zistené, že by nastala zákonom predvídaná skutočnosť majúca za následok zánik vecného bremena. Kolaudačné rozhodnutie vydané podľa zrušeného stavebného zákona resp. jeho zrušenie nie je zákonom predvídanou skutočnosťou, ktorá by mala hmotnoprávny účinok zániku vecného bremena (viď vyššie).

14.4. Druhá otázka vymedzená dovolateľmi je formulovaná ako teoretická, všeobecná, teda akademická otázka z oblasti správneho procesného práva o účinkoch zrušenia kolaudačného rozhodnutia, bez vzťahu ku konkrétnemu sporu. Od jej vyriešenia nezávisí rozhodnutie v danej veci, pretože jej zodpovedanie nedáva konkrétnu odpoveď na riešenú právnu otázku o možnosti zriadenia vecného bremena k cudziemu pozemku zastavaného stavbou iného vlastníka podľa § 135c Občianskeho zákonníka za situácie, keď k pozemku vzniklo v katastri nehnuteľností už zapísané vecné bremeno podľa § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov.

15. Z uvedených dôvodov preto žiadna dovolateľmi vymedzená otázka nespĺňa kritériá vymedzenia dovolacieho dôvodu v zmysle ustanovení § 432 až § 435 CSP. Len sama polemika s rozhodnutím odvolacieho súdu alebo spochybňovanie správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu, či kritika jeho prístupu zvoleného pri právnom posudzovaní veci významovo nezodpovedajú predpokladom prípustnosti dovolania, ktoré sú definované v § 432 CSP v spojení s § 421 ods. 1 CSP. Prelomenie stavu právnej istoty nastolenej právoplatnosťou rozhodnutia odvolacieho súdu, konštatovaním prípustnosti dovolania v danom prípade do úvahy neprichádza.

16. Dovolací súd preto konštatuje, že prípustnosť dovolania uplatneného dovolateľmi podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a), b) CSP nie je daná. Preto dovolací súd dovolanie žalobcov 1/, 2/ odmietol v zmysle § 447 písm. f) CSP.

17. O trovách dovolacieho konania dovolací súd rozhodol podľa § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a § 257 CSP tak, že v dovolacom konaní úspešným žalovaným priznal ich plnú náhradu, keď nezistil osobitné dôvody pre ich nepriznanie.

18. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.