

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 4Sžk/43/2018
Identifikačné číslo spisu: 7016200140
Dátum vydania rozhodnutia: 02.04.2019
Meno a priezvisko: Mgr. Viliam Pohančenič
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2019:7016200140.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Viliama Pohančeniča (sudca spravodajca) a zo sudcov JUDr. Jany Zemkovej, PhD. a JUDr. Nory Halmovej, v právnej veci žalobcu: Krajská prokuratúra Košice, Mojmírova 5, Košice, proti žalovanému: Mesto Košice - stavebný úrad, Trieda SNP 48/A, Košice, za účasti: M., všetci bytom D. všetci bytom D., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. A/2014/20534-03/I/KON zo dňa 26.11.2014, v konaní o kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach č. k. 8S/9/2016-77 zo dňa 31.05.2018, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Košiciach č. k. 8S/9/2016-77 zo dňa 31.05.2018 m e n í tak, že rozhodnutie žalovaného č. A/2014/20534-03/I/KON zo dňa 26.11.2014 z r u š u j e a v e c m u v r a c i a na ďalšie konanie.

Žiaden z účastníkov konania nemá právo na náhradu trov konania.

Odôvodnenie

I.

1. Dňa 26.09.2014 bola Mestu Košice - stavebnému úradu, pracovisko Košice - Staré Mesto (ďalej aj len „stavebný úrad“ alebo „žalovaný“) doručená žiadosť M. (ďalej aj len „stavebníci“) o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Stavebné úpravy bytu č. 31, prízemie, Helsinská 6, Košice“ na pozemku parcelné číslo 3346/142 (evidovanom v registri „C“) v katastrálnom území H., ktorý je v ich vlastníctve. Stavebný úrad oznámil dňa 17.10.2014 podľa § 61 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „stavebný zákon“) začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a stanovil lehotu 7 pracovných dní od doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

2. Stavebný úrad rozhodnutím č. A/2014/20534-03/I/Kon zo dňa 26.11.2014 (ďalej aj len „napadnuté rozhodnutie žalovaného“) povolil stavebníkom stavbu „Stavebné úpravy bytu č. 31, prízemie, Helsinská

6, Košice“. Proti tomuto rozhodnutiu podal protest prokurátor Krajskej prokuratúry Košice, ktorému však žalovaný sám nevyhovet.

3. Okresný úrad Košice, odbor výstavby a bytovej politiky (ďalej aj len „okresný úrad“) rozhodnutím č. OU- KE- OVPB2-2015/039826 zo dňa 16.11.2015 nevyhovet protestu prokurátora Krajskej prokuratúry Košice podanému proti napadnutému rozhodnutiu žalovaného. Okresný úrad sa nestotožnil s tvrdením žalobcu, že stavebný úrad mal pred vydaním stavebného povolenia skúmať vôľu ostatných podielových spoluvlastníkov veci (nehnutelnosti) a zisťovať oprávnenie stavebníka disponovať so spoločnou vecou, teda či spoluvlastníci rozhodli zákonným spôsobom podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) a vyžiadať si zápisnicu zo zhromaždenia vlastníkov bytov, ktorá by obsahovala takéto súhlas. Stavebný zákon nepozná pojem „súhlas“ spoluvlastníka a v stavebnom konaní chráni všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, aby neutrpeli ujmu a ako účastníci konania mohli účinne chrániť svoje práva. V konaní o povolení stavby stavebný úrad odkáže dotknutých vlastníkov na súd podľa § 137 stavebného zákona a konanie do rozhodnutia súdu preruší.

II.

4. Žalobca podal proti napadnutému rozhodnutiu žalovaného správnu žalobu, o ktorej rozhodol Krajský súd v Košiciach rozsudkom č. k. 8S/9/2016-77 zo dňa 31.05.2015 tak, že žalobu zamietol a účastníkom nepriznal právo na náhradu trov konania.

5. V odôvodnení rozsudku krajský súd citoval § 5 ods. 11, § 6 ods. 2 písm. a/ až d/, § 13 ods. 4, § 45, § 53, § 48, § 61 písm. b/, § 178 ods. 2, § 181 ods. 2, § 182 ods. 1 písm. d/, § 246 ods. 3, § 350, § 352, § 353 ods. 2, § 361 ods. 1, 2 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok (ďalej aj len „S.s.p.“), § 61 ods. 4 a § 137 stavebného zákona.

6. Z administratívneho spisu žalovaného vyplýva, že začatie stavebného konania v predmetnej veci bolo oznámené účastníkom formou verejnej vyhlášky, vyvesením oznámenia dňom 05.11.2014 a zvesením dňa 20.11.2014. Týmto oznámením bolo zároveň upustené od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Žalovaný zároveň poučil účastníkov stavebného konania, že svoje námietky a pripomienky majú právo uplatniť v lehote najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak sa na ne neprihľadne. Účastníci stavebného konania boli zároveň poučení, že oznámenie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona a posledný deň 15 dňovej lehoty, počas ktorej bolo vyvesené na úradnej tabuli žalovaného, je zároveň dňom jeho doručenia. Z administratívneho spisu nevyplýva, že by zúčastnené osoby namietali postup správneho orgánu, alebo potrebu ochrany ich práv podľa § 11 ods. 4 č. 182/1993 Zb. Na krajskom súdom nariadenom pojednávaní sa zúčastnili M. na výzvu predsedu senátu vypovedal, že požiadal o stavebné povolenie a vykonal stavebné úpravy podľa stavebným úradom vydaného stavebného povolenia. Ostatní hore uvedení vlastníci bytov a spoluvlastníci spoločných častí a zariadení zúčastnení na súdnom pojednávaní sa k veci nevyjadřili.

7. Z listu vlastníctva vyplýva, že okrem stavebníkov boli dotknutí, a za účastníkov konania sa mali považovať P. (teda viac ako 10). Podmienky súdnej praxe ohľadne počtu účastníkov konania pre splnenie zákonnej podmienky konať vo veciach vo forme verejnej vyhlášky tak boli splnené. Podľa krajského súdu mali uvedení účastníci konania možnosť využiť všetky procesné práva - nahliadať do spisu, vyjadrovať sa k podkladom, ale najmä mali možnosť uplatniť námietky a pripomienky proti stavbe, aj svoj prípadný výslovný nesúhlas. Podľa § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Zb. však napokon stavebník nevykonával úpravy bytu, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu tak, aby na to potreboval stavebnému úradu predložiť súhlas spoločenstva alebo súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

8. Ak stavebný úrad využijúc § 61 ods. 4 stavebného zákona pred vydaním rozhodnutia o stavebnom povolení nebol povinný konať osobne s účastníkmi konania a zisťovať názor ostatných vlastníkov bytov a podielových spoluvlastníkov spoločných častí domu v otázke podľa § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., začatie správneho konania i rozhodnutie o stavebnom povolení zverejnil na úradnej tabuli úradu po

dobu 15 dní od 05.11.2014 do 20.02.2014. Záonné požiadavky pre konanie vo forme verejnej vyhlášky boli splnené vzhľadom na počet viac ako 10 dotknutých účastníkov konania. Len zo skutočnosti, že stavebný úrad s vlastníkmi bytov a spoluvlastníkmi spoločných priestorov nekonal osobne a doručoval im doklady týkajúce sa povoľovanej stavby formou verejnej vyhlášky, neznamená, že v takomto zákonom ustanovenom postupe sa spoluvlastníci ako účastníci konania nemali možnosť vyjadriť k otázke rozhodnutia o stavebnom povolení a napokon aj ku nakladaniu so spoločnou vecou v zmysle § 11 zákona 182/1993 Z. z.

9. Krajský súd ďalej konštatoval, že stavebný úrad v konaní podľa stavebného zákona a jeho vykonávacích predpisov ako i správneho poriadku neaplikuje vo svojej činnosti zákon č. 182/1993 Z. z. priamo. Všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome boli účastníkmi stavebného konania a mali v konaní právo ochrany svojich subjektívnych práv. V prípade uplatnenia námietok by stavebný úrad bol povinný postupovať podľa § 137 stavebného zákona. Je potrebné podotknúť, že stavebné povolenie sa týka priestorov v bytovom dome, kde všetci spoluvlastníci žijú. Všeobecne sa v takýchto prípadoch predpokladá záujem obyvateľov domu s bytmi v ich vlastníctve o dianie v dome.

10. Verejná vyhláška nepredpokladá doručovanie písomností a rozhodnutí účastníkom konania. K námietke žalobcu, že z administratívneho spisu vyplýva, že rozhodnutie bolo doručené stavebníkom, nie však ostatným vlastníkom bytov, krajský súd dodal, že tento rozdiel vyplýva z praktickej požiadavky, aby stavebník plnil a v prvom rade poznal všetky svoje povinnosti uložené mu rozhodnutím o stavebnom povolení. Z administratívneho spisu mal krajský súd za preukázané, že ide o stavebné povolenie týkajúce sa viacerých účastníkov konania. Stavebný úrad bol pri začatí stavebného konania oprávnený aplikovať § 61 ods. 4 stavebného zákona, ktorý je špeciálnym ustanovením k § 61 ods. 1 stavebného zákona, a teda má prednosť pred všeobecnou úpravou. Krajský súd sa stotožnil s tvrdením žalovaného, že tento mal nielen právo, ale aj povinnosť doručovať stavebné povolenie formou verejnej vyhlášky a nie do vlastných rúk v zmysle § 61 ods. 1 stavebného zákona. Cieľom a účelom doručovania písomnosti verejnou vyhláškou je zabezpečenie plynulého priebehu stavebného konania a eliminácia rizika jeho zablokovania v dôsledku subjektívnej alebo objektívnej nemožnosti doručovania veľkému počtu osôb v primeranom časovom rozpätí alebo v dôsledku absencie aktuálnych údajov o mieste ich pobytu (napr. nález Ústavného súdu SR, sp. zn. PL. ÚS 22/06 zo dňa 01.10.2008, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Sžo 125/2009 zo dňa 21.01.2010). Napokon, kombinované doručovanie nepredpokladá ani súdna prax k ustanoveniu o verejnej vyhláške a doručovanie v stavebnom konaní.

11. Krajský súd sa tiež stotožnil s argumentom žalovaného v tom smere, že nie je možné v stavebnom konaní doručovať písomnosti niektorým účastníkom formou verejnej vyhlášky a niektorým do vlastných rúk. V takomto prípade by totiž doručovanie písomného vyhotovenia písomnosti do vlastných rúk nemalo účinok doručenia. Právny účinok doručenia stavebný zákon v zmysle § 69 ods. 2 viaže na pätnásť deň od vyvesenia písomnosti na úradnej tabuli správneho orgánu (napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Sžp 20/2011 zo dňa 14.12.2011).

III.

12. Proti rozsudku krajského súdu podal žalobca (sťažovateľ) kasačnú sťažnosť navrhujúc, aby kasačný súd zmenil rozsudok krajského súdu tak, že zruší napadnuté rozhodnutie žalovaného a vec mu vráti na ďalšie konanie. Nesúhlasil s právnym posúdením krajského súdu. Mal za to, že stavebný úrad vo svojej činnosti rešpektujúc § 3 správneho poriadku je povinný prihliadať aj na iné zákonné ustanovenia právnych predpisov, nielen na stavebný zákon a s tým súvisiace právne predpisy. Pri posudzovaní oprávnenosti nakladať s bytmi v bytových domoch nemôže opomenúť ustanovenia Občianskeho zákonníka a v nadväznosti naň aj zákon č. 182/1993 Z. z., teda ich priamu aplikáciu. V tejto súvislosti podotkol, že je bežnou praxou stavebných úradov zisťovať pri stavbách v podielovom spoluvlastníctve súhlas väčšiny spoluvlastníkov so stavbou.

13. Ďalej citoval § 8 ods. 2 písm. a/ vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej aj len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“), v zmysle ktorého sa k

žiadosti o stavebné povolenie prikladajú doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby alebo udržiavacie práce na nej. Toto ustanovenie nemožno vykladať len tak, že postačuje preukázanie vlastníckeho alebo iného práva k stavbe. Samotná skutočnosť, že niekto je len spoluvlastník nehnuteľnosti, v danom prípade menšinový, ho vzhľadom k platným predpisom ešte neoprávňuje nakladať s nehnuteľnosťou podľa svojej vôle. V preskúvanom prípade boli stavebné úpravy (zásah do nosnej steny) realizované na spoločnej veci, teda na veci patriacej do ideálneho podielového spoluvlastníctva všetkých spoluvlastníkov, nie iba do vlastníctva stavebníkov. Predmetná nosná stena bytového domu patrí aj ostatným spoluvlastníkom spoločnej veci podľa výšky ich podielov. Stavebníci nie sú výlučnými vlastníkami predmetnej nosnej steny, a to napriek tomu, že priestor, v ktorom sa vybuďoval otvor v nosnej stene, tvorí stenu ich bytu. V danom prípade sa na nakladanie s nosnou stenou uplatňuje § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., a to, že vlastník bytu v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a nie § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. ako vec nesprávne posudzoval krajský súd. Toto ustanovenie sa týka stavebných úprav, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprímeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu, avšak nie samotného výkonu vlastníckych práv vlastníkov tak, ako to uvádza § 14 ods. 3, 4 zákona č. 182/1993 Z. z. Z uvedeného dôvodu boli stavebníci povinní predložiť stavebnému úradu takýto súhlas spolu so žiadosťou o vydanie stavebného povolenia a keďže ho nepredložili, stavebný úrad nemal vydať stavebné povolenie. Pripustením iného výkladu by došlo k porušeniu vlastníckych práv spoluvlastníkov nakladať s predmetom ich vlastníctva.

14. Sťažovateľ mal za to, že krajský súd nesprávne vyhodnotil splnenie hmotnoprávných podmienok pre stavebné konanie, ktoré nie je možné v samotnom procese napraviť dodržiavaním procesných noriem. Sťažovateľ nespochybňoval následný proces stavebného konania, ktorému sa v prevažnej časti svojho odôvodnenia venoval krajský súd, s výnimkou doručovania napadnutého rozhodnutia žalovaného, kde nie je možné kombinovať doručovanie do vlastných rúk pre vybraných účastníkov (aj keď ide o stavebníka) a verejnou vyhláškou pre ostatných účastníkov, nakoľko takto nie je zaručená rovnosť v ich právach.

IV.

15. Žalovaný vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti navrhol, aby ju kasačný súd zamietol ako nedôvodnú. Uviedol, že nemal prečo mať v správnom konaní k dispozícii súhlas ostatných spoluvlastníkov na nakladanie so spoločnými priestormi. Zákon č. 182/1993 Z. z. pozná pojem nebytové priestory, resp. pozná pojem spoločné časti domu a nie spoločné priestory. Sťažovateľ podsúva v kasačnej sťažnosti nepravdivé tvrdenie, podľa ktorého by mal stavebník nakladať so spoločným priestorom, čo nie je pravda. Pod pojmom priestor možno logicky rozumieť miestnosť alebo súbor miestností, preto je potrebné konštatovať, že stavebník nenakladal so žiadnym iným „priestorom“, ako s bytom v jeho výlučnom vlastníctve.

16. Stavebné povolenie bolo doručované účastníkom konania formou verejnej vyhlášky. Z tejto formy doručovania vyplynuli aj účinky doručenia. Skutočnosť, že stavebné povolenie bolo vybraným účastníkom konania doručené aj poštou do vlastných rúk, bola dostatočne odôvodnená na ústnom pojednávaní a je premietnutá do bodu 61 rozsudku krajského súdu. Stavebník musí mať možnosť preukázať sa napr. orgánu štátneho stavebného dohľadu pri jeho výkone právoplatným stavebným povolením. Vyhotovenie stavebného povolenia opatrené podpisom s uvedením mena, priezviska a funkcie oprávnenej osoby, okrúhrou pečiatkou a vyznačením dátumu právoplatnosti, musí mať k dispozícii. Nepostačuje, ak by orgánu štátneho stavebného dohľadu pri jeho výkone oznámil, že stavebné povolenie má vydané a je právoplatné, ale keďže bolo doručované verejnou vyhláškou, nedisponuje ním.

17. Ďalej žalovaný poznamenal, že kasačná sťažnosť neobsahuje žiadne nové skutočnosti, na ktoré je potrebné zvlášť reagovať. K argumentom sťažovateľa sa vyjadroval už v o vyjadrení k žalobe. V rozhodnutí okresného úradu č. OU-KE-OVBP2-2015/039826 zo dňa 16.11.2015 je dostatočne

vyargumentované, prečo stavebný úrad nemôže v konaní postupovať tak, ako to žiadal sťažovateľ. Účastníci konania majú právo v správnom konaní uplatniť okrem iného námietky, ktoré vyplývajú z ich vlastníckych práv k nehnuteľnostiam. V tomto prípade si žiadne námietky neuplatnili. Dokonca ani na nariadenom pojednávaní na krajskom súde sa ani jeden z účastníkov správneho konania nevyjadril k veci a neuviedol konkrétne námietky.

18. V praxi nemožno postupovať tak striktným spôsobom ako navrhuje sťažovateľ. V nosných stenách (obvodových múroch), ktoré sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov v bytovom dome, sa nachádzajú okrem iného okná. Nikto nespochybňuje výlučné vlastníctvo konkrétneho vlastníka bytu k oknám, ktoré sa nachádzajú v jeho byte. Výmena okna je bežnou udržiavacou prácou nevyžadujúcou ani ohlásenie stavebnému úradu. Zabezpečuje a uhrádza ju vlastník bytu. Okná sú však súčasťou obvodového múra a neboli z neho žiadnym právnym predpisom špeciálne vyňaté. Ak by sa mal v praxi uplatňovať striktný názor sťažovateľa, žiadny vlastník bytu by si nemohol bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov vymeniť ani len okno vo vlastnom byte, pretože aj tu dochádza k zásahu do spoločných častí domu, ktorými sú obvodové múry.

V.

19. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako kasačný súd (§ 11 písm. g/ S.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu bez nariadenia pojednávania v súlade s § 455 S.s.p. a dospel k záveru, že kasačná sťažnosť žalobcu (sťažovateľa) je dôvodná.

20. Predmetom konania bolo posúdenie zákonnosti napadnutého rozhodnutia žalovaného o povolení stavby „Stavebné úpravy bytu č. 31, prízemie, Helsinská 6, Košice“ na pozemku parcelné číslo 3346/142 (evidovanom v registri „C“) v katastrálnou území H. pre stavebníkov ako vlastníkov bytu č. 31 na prízemí v bytovom dome na D.. Kľúčovou otázkou vo veci bolo posúdenie, či sa v takomto prípade vyžaduje pred vydaním stavebného povolenia na stavebné úpravy pozostávajúce okrem iného aj zo zásahu do nosnej steny (vybúranie dverného otvoru...) predloženie súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov z dôvodu, že ide o vec týkajúcu sa spoločnej časti domu (disponovanie so spoločnou vecou) alebo boli stavebníci oprávnení uskutočniť takéto stavebné úpravy bez ohľadu na vôľu ostatných podielových spoluvlastníkov a teda že žalovaný konal v súlade so zákonom.

21. Podľa § 125 ods. 1 Občianskeho zákonníka, osobitný zákon upravuje vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom. Takýmto zákonom je zákon č. 182/1993 Z. z., ktorý s poukazom na § 1 ods. 1 tohto zákona upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

22. Podľa § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., 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.

23. Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

24. Podľa § 14 ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z., vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku.

25. Podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní

vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1 <., § 7c ods. 2 písm. i <./ a ods. 3 <., § 8a ods. 1 < a <., § 8b ods. 2 písm. i <./, § 10 ods. 1 < a § 16 ods. 3 < a <..

26. 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 vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.

27. Podľa § 55 ods. 2 písm. c/ stavebného zákona, ohlásenie stavebnému úradu postačí, pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti.

28. Podľa § 8 ods. 2 písm. a/ vyhlášky č. 453/2000 Z. z., k žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej.

29. V prvom rade považoval kasačný súd za potrebné vysporiadať sa s posúdením výkladu pojmu „spoločné časti domu“. Definíciu tohto pojmu nachádzame v § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého sa na účely tohto zákona spoločnými časťami domu rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

30. Zákonodarca v § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. demonštratívne charakterizuje „spoločné časti domu“. To znamená, že nejde o konečný výpočet, ktorý ani nie je možné zostaviť, pretože stavebno-technické určenie budov môže byť odlišné a môže byť odlišné aj ich architektonické a stavebné riešenie, použité materiály a pod. Ako uvádza § 19 zákona č. 182/1993 Z. z., spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa nedohodnú inak.

31. Právna teória rozlišuje medzi spoločnými časťami domu a spoločnými zariadeniami domu, ktoré sú absolútne spoločné a relatívne spoločné. Absolútne spoločné sú také, ktoré sa ako spoločné časti domu vyskytujú ako časti spoločné všetkým vlastníkom. Relatívne spoločné časti domu sú také, ktoré sú relatívne spoločné len pre určitý okruh vlastníkov, a to najmä z dôvodu stavebného riešenia bytového domu, prípadne architektonického riešenia. Môže ísť napríklad o rôzne terasy, átriá, ktoré môžu byť prístupné len z určitej časti bytového domu alebo len z určitých bytov alebo nebytových priestorov.

32. Z princípu právnej istoty a bezrozpornosti právneho poriadku sa odvodzujú požiadavky jednotného výkladu rovnakých právnych pojmov uplatnených v rôznych právnych normách. Akokoľvek je teda definícia spoločných častí domu v zákone č. 182/1993 Z. z. určená na účely tohto zákona, kasačný súd má za to, že pojem „spoločné časti domu“ musí byť aj na účely stavebného konania vykladaný zhodne. S ohľadom na uvedené je priečna nosná stena panelového bytového domu, ktorej vybúranie bolo stavebníkom povolené napadnutým rozhodnutím žalovaného, spoločnou časťou domu, ktorá je v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

33. Je potrebné prisvedčiť sťažovateľovi, že stavebníci boli povinní spolu so žiadosťou o vydanie stavebného povolenia predložiť súhlas potrebného počtu podielových spoluvlastníkov s požadovanou

úpravou - vybúraním dverného otvoru v priečnej nosnej stene. Kasačný súd má za to, že vybúranie dverného otvoru v priečnej nosnej stene panelového bytového domu zo schodiskového priestoru s osadením oceľového rámu, čo bolo povolené napadnutým rozhodnutím žalovaného, môže mať vplyv na výkon vlastníckych práv iných spoluvlastníkov, nakoľko stavebné úpravy spočívajúce v takomto zásahu do nosnej steny by sa realizovali aj na spoločnej časti domu. Z tohto dôvodu majú ostatní spoluvlastníci právo vyjadriť svoju vôľu s plánovanou stavebnou úpravou. Zásah do nosnej steny panelového bytového domu by totiž mohol potenciálne poškodiť stavebné konštrukcie celého bytového domu a znehodnotiť nielen byt stavebníkov, ale aj byty ostatných vlastníkov v bytovom dome.

34. S ohľadom na tieto skutočnosti dospel kasačný súd k záveru, že pred vydaním stavebného povolenia sa v takomto prípade vyžaduje predloženie súhlasu nadpolovičnej väčšiny spoluvlastníkov z dôvodu, že predmetné stavebné konanie sa týka aj spoločných častí bytového domu a nielen samotného bytu ako takého a preto ani nebola možná aplikácia § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. Toto ustanovenie sa totiž týka iba úpravy bytu bez zásahu do nosných konštrukcií (spoločných častí) a v danom prípade išlo napr. o vybúranie dvoch dverných otvorov v nenosných deliacich priečkach.

35. K argumentácii žalovaného ohľadne okien v nosných stenách (obvodových múroch), ktoré sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov v bytovom dome, treba uviesť, že výmena okna je skutočne bežnou udržiavacou prácou nevyžadujúcou ani ohlásenie stavebnému úradu. Treba však odlišovať výmenu (napr. starého, poškodeného) okna za iné v tej istej veľkosti, ale lepšej kvality (a za predpokladu, že by sa nezmenil vzhľad domu) od situácie, ak by pri výmene okna došlo napr. k dvojnásobnému zväčšeniu jeho veľkosti, resp. osadeniu okna tam, kde predtým ani nebolo. Rovnako ani výmena vchodových dverí do bytu v priečnej nosnej stene nie je to isté ako vybúranie nového dverného otvoru do steny, ktorá je spoločnou časťou domu, čo nie možné bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov.

36. Kasačný súd zastáva názor, že vzhľadom na to, že stavebníci ako individuálni vlastníci bytu žijú v bytovom dome spolu s inými vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov, nemôžu si svoje individuálne vlastnícke právo absolutizovať. Nakoľko individuálni vlastníci bytov alebo nebytových priestorov sú v zmysle § 19 ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z. < spoluvlastníkmi spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, mala by medzi nimi existovať určitá miera solidarity a spoluzodpovednosti za bytový dom.

37. Záverom je potrebné dodať, že absenciu predloženia súhlasu nadpolovičnej väčšiny ostatných podielových spoluvlastníkov k žiadosti o povolenie stavby nemožno nahradiť tým, že stavebný úrad týmto účastníkom konania dňa 17.10.2014 podľa § 61 stavebného poriadku oznámil začatie stavebného konania a stanovil im lehotu 7 pracovných dní od doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky. Taktiež je irelevantné, že títo účastníci konania nepodalí žiadne námietky, nakoľko ich súhlas, resp. nesúhlas s predmetnou stavbou sa vyžadoval ešte pred začatím stavebného konania.

38. Z vyššie uvedených úvah kasačného súdu vyplýva, že krajský súd dospel k nesprávnemu záveru, keď žalobu zamietol. Nakoľko napadnuté rozhodnutie žalovaného trpí vadami, ktoré ho robia nezákonným, kasačný súd nezrušil rozsudok krajského súdu, ale považoval za potrebné rozhodnúť v zmysle § 462 ods. 2 S.s.p. tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

39. Úlohou žalovaného v ďalšom konaní bude postupovať v intenciách právneho názoru kasačného súdu vysloveného v tomto rozsudku a pred rozhodnutím o žiadosti stavebníkov o povolenie stavby ich vyzvať, aby predložili potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny spoluvlastníkov a v novom rozhodnutí objasniť konkrétne správne úvahy, ktorými sa pri rozhodovaní riadil.

40. O náhrade trov kasačného konania ako aj trov v konaní pred krajským súdom rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky tak, že žiaden z účastníkov konania nemá právo na náhradu trov konania, nakoľko konanie bolo začaté na základe žaloby prokurátora (§ 467 ods. 1, 2 S.s.p. a analogicky podľa § 170 písm. c/ S.s.p.).

41. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.