

Súd: Najvyšší správny súd SR
Spisová značka: 2Svk/6/2021
Identifikačné číslo spisu: 1019201435
Dátum vydania rozhodnutia: 28. marca 2022
Meno a priezvisko: JUDr. Elena Berthotyová
Funkcia: predsedníčka senátu
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2022:1019201435.1

UZNESENIE

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD. a sudcov prof. JUDr. Juraja Vačoka, PhD., (sudca spravodajca) a JUDr. Mariána Trenčana v právnej veci žalobcov: 1) F. C., H. XX, XXX XX R., 2) D. L., I. X, XXX XX R., 3) H. L., H. XX, XXX XX R., 4) C.B., H. 81, XXX XX R., 5) B. G., H. XX, XXX XX R., 6) L. O., M. X, XXX XX R., 7) D. W., H. XX, XXX XX R., 8) B.. K.. Y. G., H. XX, XXX XX R., všetci zastúpení ADVOKA, s. r. o., Komárnická 36, 821 02 Bratislava, IČO: 44 449 615, proti žalovanému: Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava, IČO: 00 151 866, za účasti: H. L., trvale bytom: U. L. XXXX, XXX XX N. M., právne zastúpená: JUDr. Katarína Juričková, advokátka, Drieňová 14, 821 01 Bratislava, IČO: 31 819 508, o preskúmanie opatrenia žalovaného - zápis - záznam informácií k bytu č. XX a bytu č. X, na LV č. XXXX, katastrálne územie R., mestská časť U. G., konajúc o kasačnej sťažnosti žalobcov 1) až 8) proti uzneseniu Krajského súdu v Bratislave, č. k.: 6S/226/2019-160, zo dňa 27. mája 2021, ECLI:SK:KSBA:2021:1019201435.3, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky uznesenie Krajského súdu v Bratislave, č. k.: 6S/226/2019-160, zo dňa 27. mája 2021, ECLI: SK:KSBA:2021:1019201435.3, z r u š u j e a v e c v r a c i a n a ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

I. Konanie pred správnym súdom

1. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „krajský súd“ alebo „správny súd“) napadnutým uznesením, č. k. 6S/226/2019-160, zo dňa 27. mája 2021, ECLI:SK:KSBA:2021:1019201435.3, podľa § 98 ods. 1 písm. e) zák. č. 162/2015 Z. z. Správneho súdneho poriadku v účinnom znení (ďalej len „SSP“) odmietol správnu žalobu žalobcu žalobcov 1) až 8) ako podanú zjavne neoprávnenou osobou. V napadnutom uznesení poukázal na skutočnosť, že žalobcovia 1) až 8) sa správnou žalobou domáhali preskúmania zákonnosti opatrenia žalovaného - zápisu (záznamu) informácií k bytu č. XX a bytu č. X, v majetku ďalšej účastníčky konania, zapísaného na LV č. XXXX, katastrálne územie U. G., na adrese R., H. XX (ďalej len „napadnutý záznam“), jeho zrušenia a vrátenia žalovanému na ďalšie konanie.

Ďalším výrokom žiadnemu z účastníkov konania podľa § 170 písm. a) SSP nepriznal náhradu trov konania.

2. Správny súd v odôvodnení uznesenia poukázal na to, že podmienka aktívnej legitímácie žalobcu v zmysle § 178 ods. 1 SSP, v sebe zahŕňa kumulatívne dva predpoklady, a to postavenie účastníka v administratívnom konaní, za splnenia predpokladu ukrátenia na subjektívnych právach žalobcu, spojeného s vydaním napadnutého rozhodnutia. Napadnutý správny akt - zápis (záznam) je opatrením vydaným vecne a miestne príslušným orgánom verejnej správy, zakladajúcim práva a povinnosti osobám, ktorých sa dotknutý zápis priamo týka, podliehajúci súdnemu prieskumu. Nebolo však možné prijať záver, že napadnutým zápisom došlo k zásahu do práv a právneho postavenia žalobcov, vo vzťahu k ich majetkovým či iným právam, vyplývajúcim z vlastníctva k bytom, prípadne iným priestorom v dotknutom bytovom dome.

3. Pôvodný byt č. X, vo vlastníctve ďalšej účastníčky konania, ktorého stavebným rozdelením vznikol nový byt č. XX, bol predmetom posudzovania príslušného stavebného orgánu v stavebnom konaní. Súd považoval za preukázané, že vytvorením nového bytu č. XX z pôvodného bytu č. X nedošlo k žiadnej zmene (zmenšeniu) podlahovej plochy (celkovej výmery) oboch novovytvorených bytov oproti pôvodnému bytu tak, ako to namietali žalobcovia. Súčet podlahovej plochy bytu č. X je 39,59 m² a bytu č. XX je 41,80 m², čo je rovnaká hodnota ako bola pôvodná výmera samotného bytu č. X - 81,39 m². Predmetná skutočnosť jednoznačne vyplýva zo znaleckého posudku č. 78/2018, zo dňa 19. decembra 2018, ktorý bol podkladom pre vykonanie zápisu. Nedošlo tiež k zmene spoluvlastníckych podielov ostatných bytov v predmetnom bytovom dome. Pôvodný byt č. X mal prislúchajúci spoluvlastnícky podiel 4687/100000, v súčasnosti má spoluvlastnícky podiel 2280/100000 a byt č. XX má spoluvlastnícky podiel 2407/100000. V súčte spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku predstavujú podiel v pôvodnom pomere 4687/100000.

4. Konanie stavebného úradu pri stavebnom rozdelení pôvodného bytu č. X a vytvorení bytu č. XX a konanie žalovaného boli predmetom posúdenia zákonnosti postupov Okresnou prokuratúrou Bratislava III, ktorá na základe opakovaných podnetov preskúmala postup Miestneho úradu Bratislava - Nové Mesto a katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava (upovedomenia č. Pd 34/19/1103-6 a č. Pd 19/19/1103-4, Pd 209/19/1103-9), bez zistenia porušenia v postupe orgánov verejnej správy. Prokuratúra v upovedomeniach skonštatovala, že stavebný úrad pri ohlásení drobnej stavby nevydáva rozhodnutie, len písomne oznámi, či má proti uskutočneniu drobnej stavby námietky. Tiež uviedla, že v danom prípade nedošlo k zmene účelu využitia stavby (byt), k zmene vzhľadu bytového domu ani k zásahu do spoločných častí alebo zariadení domu. K rozdeleniu bytu č. X došlo v rámci existujúcej podlahovej plochy, a preto nepovažovala za potrebné súhlasné stanovisko nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu. Zápisom nedošlo ani k zmene veľkosti podielov ostatných spoluvlastníkov v bytovom dome a pôvodné podiely zostávajú zachované. Správny súd v tomto smere pochybenia nezistil. Prijal teda záver, že námietka spočívajúca v tom, že zápis bol účastníčkou konania vzhľadom na nesplnenie podmienok zápisu dosiahnutý netransparentným spôsobom, je nedôvodná.

5. V súvislosti s predpokladom aktívnej procesnej legitímácie poukázal na názor, že fyzická a právnická osoba sa nemôže všeobecnou správou žalobou domáhať ochrany subjektívnych práv inej osoby, resp. pod jej subjektívne práva nemožno podriaďovať také účinky rozhodnutia alebo opatrenia orgánu verejnej správy, ktoré neovplyvňujú jej právnu pozíciu, t. j. nezasahujú do jej právnej sféry ani nespôsobujú zmenu jej právneho postavenia (uzn. Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 5Sž/2/2011, zo dňa 24. februára 2021).

6. Napadnuté opatrenie je výsledkom administratívneho (záznamového) konania (zápisu - záznamu informácií k bytu č. XX a bytu č. X, LV č. XXXX, k. ú. U. G.), žalobcovia však neboli ktorého účastníkmi tohto katastrálneho konania. Krajský súd skonštatoval, že opatrenie vydané v záznamovom konaní sa z tohto dôvodu nemôže týkať subjektívnych práv žalobcov, v namietanom smere. Opatrenie nie je spôsobilé ovplyvniť ich právnu pozíciu, zasiahnuť do ich právnej sféry alebo spôsobiť zmenu ich právneho postavenia v danom bytovom dome.

7. K zmene počtu hlasov pri hlasovaní vlastníkov bytového domu správny súd pripomenul, že zákon dáva oprávnenie prehlasovanému vlastníkovi domôcť sa ochrany žalobou na všeobecnom súde. Uzavrel, že žalobcovia nespĺňajú procesnú podmienku osoby oprávnenej na podanie žaloby, konkrétne podmienku aktívnej procesnej legitímácie vyplývajúcej z § 178 ods. 1 SSP. Krajský súd sa preto

stotožnil s námietkou o nedostatku aktívnej žalobnej legitímácie žalobcov na podanie žaloby, vznesenou v konaní ďalšou účastníčkou konania. Žalobcovia nepreukázali ukrátenie na subjektívnych právach vydaným napadnutým opatrením (zápisom) žalovaného a zároveň neboli účastníkmi administratívneho (záznamového) konania. Keďže napadnutým zápisom tiež nedošlo k ukráteniu na ich subjektívnych právach, krajský súd správnu žalobu ako podanú zjavne neoprávnenou osobou v zmysle § 98 ods. 1 písm. e) SSP odmietol.

II. Kasačná sťažnosť žalobcov, vyjadrenie žalovaného

8. Žalobcovia 1) až 8) podali (ďalej len „kasační sťažovatelia“) proti uzneseniu kasačnú sťažnosť dôvodiac tým, že krajský súd nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkom konania, aby uskutočnili im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces [§ 440 ods. 1 písm. f) SSP], a rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci [§ 440 ods. 1 písm. g) SSP]. Kasačnú sťažnosť založili na argumentácii, že spoluvlastníctvo vlastníkov navzájom zaväzuje v zmysle § 136 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v účinnom znení (ďalej len „OZ“) a § 9 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v účinnom znení (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“). Ďalej dôvodili tým, že stavebnotechnická zmena bytu, ktorou vlastník zasahuje do spoločných častí si vyžaduje rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov [(§ 14b ods. 1 písm. m) zákona o vlastníctve bytov].

9. Sťažovatelia krajskému súdu vytkli nezodpovedanie otázky či bola stavebníčka povinná získať relevantný súhlas spoluvlastníkov bytového domu vo forme zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome. Taktiež nezodpovedal žalobnú námietku, spočívajúcu v tom či je osoba, sledujúca rozdelenie existujúceho bytu na dva byty povinná získať od príslušného stavebného úradu adekvátne povoloacie rozhodnutie. Ďalšia účastníčka konania - stavebníčka totiž mala vedomosť o nevyhnutnosti existencie (potreby) rozhodnutia o zmene užívania stavby už z listov stavebného úradu zo dňa 01. apríla 2019 a ďalšieho listu zo dňa 16. apríla 2019.

10. Napriek tomu stavebný úrad doposiaľ o zmene užívania stavby podľa § 85 stavebného zákona nerozhodol. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovanému na rozdelenie bytu na dve bytové jednotky nepostačoval súhlas Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, ani potvrdenie o rozdelení bytu, bolo potrebné požiadať stavebný úrad o vydanie rozhodnutia o zmene účelu využitia bytu. Podľa sťažovateľov totiž medzi odsúhlasením technických úprav bytu a rozhodovaním o zmene stavby neexistuje identita.

11. Krajský súd podľa sťažovateľov ignoroval skutočnosť, že vznikom jedenástich bytov sa zmenia hlasovacie pomery spoluvlastníkov, čím dochádza k podstatnému zásahu do ich vlastníctva. Úvahy krajského súdu o tom, že prehlasovaný vlastník sa môže domôcť ochrany žalobou na súde a tiež o nedostatku aktívnej legitímácie na podanie žaloby preto považovali za neodôvodnené. Ak totiž nebude existovať súdne rozhodnutie o zásadnej neprípustnosti vytvárania z jednej bytovej jednotky dvoch „nových vecí“, a to bez súhlasu spoluvlastníkov a tiež bez rozhodnutia o zmene užívania stavby, nebude existovať predpoklad úspešnosti ostatných vlastníkov pre podanie spoluvlastníckej žaloby v zmysle § 139 OZ.

12. Sťažovatelia v rámci ďalšej kasačnej argumentácie považovali napadnuté uznesenie za nedostatočne odôvodnené, nepreskúmateľné, nepresvedčivé a jednostranné. Súd nevysvetlil ktoré skutočnosti považoval za preukázané a akými úvahami sa pri rozhodovaní riadil. ESELP v súvislosti s čl. 6 ods. 1 Dohovoru formuloval viacero zásad odôvodňovania rozsudkov, z ktorých vyplýva, že súdne rozhodnutia musia v dostatočnej miere uvádzať dôvody, na ktorých sú založené (H. versus Belgicko, application no. 8950/80). Rozsah tejto povinnosti sa môže meniť s ohľadom na povahu rozhodnutí. Musí ale byť vnímaný podľa okolností každého prípadu (Cornelis Petrus Maria van de Hurk v. Holandsko, application no. 16034/90). ESELP v rozhodnutí Vilen Vetrenko v. Moldavsko (app. No. 36552/02) uviedol: jednou z požiadaviek čl. 6 Dohovoru na vnútroštátne sudy je, aby sa zaoberali všetkými najdôležitejšími argumentmi vznesenými účastníkmi konania a aby výslovne uviedli dôvody pre prijatie alebo odmietnutie týchto argumentov. Správny súd však tieto povinnosti pri odôvodňovaní rozhodnutia nesplnil. Napokon sťažovatelia poukázali na odlišnosť v rámci postupov stavebných úradov pri posudzovaní potreby vydania stavebného povolenia a to konkrétne, na stavebné povolenie Mesta Pezinok, vydané podľa § 66 stavebného zákona, ktorým povolil rozdelenie bytu na dve

samostatné bytové jednotky. Stavebný úrad pritom na rozdiel od prejednávanej veci požadoval pre vydanie povolenia predloženie súhlasu vlastníkov bytov so stavebnou zmenou podľa § 14 zákona o vlastníctve bytov.

13. Sťažovatelia považovali za nepochopiteľný záver krajského súdu, že rozdelením bytu nedošlo k zmene (redukovaniu) celkovej podlahovej plochy dvoch nových bytov a k zmene (navýšeniu) spoločných častí, in concreto chodieb. Dospeli k názoru, že postupom krajského súdu došlo k porušeniu ich práva na súdnu ochranu a spravodlivý proces, rozhodnutie krajského súdu považovali za nepredvídateľné, vedúce k ústavne neprípustnej miere právnej neistoty. Kasačnému súdu preto navrhli, aby napadnuté uznesenie krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

14. V doplnení kasačnej sťažnosti sa zaoberali hodnotením záverov znaleckého posudku Ing. Jozefa Vajnora č. 78/2018, zo dňa 19. decembra 2018, ktorý vymedzuje nové byty č. X a č. XX ako samostatné bytové jednotky a rozdeľuje spoločné časti bytového domu.

15. Ďalšia účastníčka konania vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti pripomenula, že žalobcovia 1) až 8) neboli účastníkmi administratívneho konania a spochybnila tvrdenie, že opatrením žalovaného boli ukrátení na svojich právach a právom chránených záujmoch v zmysle § 178 ods. 1 SSP. Žalovaný totiž zapísal vlastnícke právo do katastra k dvom rozdeleným bytom záznamom, nie na základe rozhodnutia stavebného úradu, ale na základe znaleckého posudku č. 78/2018. Zo záverov posudku je nepochybné, že nedošlo k zmene spoluvlastníckych podielov ostatných bytov v predmetnom bytovom dome ani k zmene podlahovej plochy oboch vytvorených bytov, v porovnaní s výmerou pôvodného bytu. Žalobcovia 1) až 8) neboli účastníkmi správneho konania, z tohto dôvodu nemohlo ani dôjsť k zásahu do ich práv, pretože podľa zákona o vlastníctve bytov sa žiadnym spôsobom nezasiahlo do zmeny spoluvlastníckych podielov ostatných vlastníkov. Postup stavebného úradu bol opakovane preskúmaný prokuratúrou, ktorá nezistila žiadne porušenie v postupe orgánov verejnej správy. Záverom vyjadrenia ďalšia účastníčka konania žiadala kasačnú sťažnosť z dôvodu neprípustnosti podľa § 459 SSP odmietnuť.

16. Žalovaný vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti zotrval na skutočnostiach uvádzaných vo vyjadrení k správnej žalobe. Žiadal, aby kasačný súd kasačnú sťažnosť žalobcov ako nedôvodnú zamietol.

17. Sťažovatelia zotrvali na názore, že žiaden vlastník bytu v bytovom dome nemôže konať bez súhlasu spoluvlastníkov. Zámer vlastníka bytu v bytovom dome rozdeliť bytovú jednotku na dve nové podlieha autorizácii štátneho stavebného úradu.

18. Ďalšia účastníčka konania považovala doplnenie kasačnej sťažnosti sťažovateľov za podané po zákonnej lehote, a teda kasačný súd by nemal na prihliadať. Po vykonaní stavebných úprav a ohlasovacích prác, voči ktorým nemal príslušný stavebný úrad námietky a zameraní výmery dvoch bytov sa zistilo, že sa výmera týchto bytov zodpovedá výmere pôvodného jedného bytu. Rozdelením bytu na dve bytové jednotky sa nezobral žiaden priestor zo spoločných priestorov v dome, ako by tomu bolo pri vstavbe alebo nadstavbe, v ktorom prípade by dochádzalo k zmene spoluvlastníckych podielov u všetkých vlastníkov v dome. Spoločná chodba vytvorená stavebnými úpravami vznikla na úkor výmery bytov a jej užívanie je výlučne na dohode vlastníkov bytov, chodba však nepatrí medzi spoločné časti bytového domu. Kasačnú sťažnosť vrátane doplnenia opätovne žiadala ako neprípustné odmietnuť podľa § 459 SSP.

19. Sťažovatelia zaujali názor o prípustnosti ďalšej sťažnostnej argumentácie v konaní, vzhľadom na zákonnú možnosť procesnej strany, aj po uplynutí lehôt na podanie opravných prostriedkov, argumentovať v konaní na námietky protistrany.

III. Relevantná právna úprava

Podľa § 3 ods. 1 písm. c) SSP opatrením orgánu verejnej správy správny akt vydaný orgánom verejnej správy v administratívnom konaní, ktorým sú alebo môžu byť práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti fyzickej osoby a právnickej osoby priamo dotknuté.

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.

Podľa § 57 ods. 2 stavebného zákona stavebník môže uskutočniť stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce ohlásené podľa odseku 1 len na základe písomného oznámenia stavebného úradu, že proti ich uskutočneniu nemá námietky. K písomnému oznámeniu stavebný úrad pripojí overený

jednoduchý situačný výkres a ak ide o jednoduchú stavbu, k písomnému oznámeniu pripojí overenú projektovú dokumentáciu.

Podľa § 5 ods. 2 zákona o katastri nehnuteľností záznam je úkon okresného úradu plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

Podľa § 34 ods. 1, ods. 3 zákona o katastri nehnuteľností práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/162/20191001>>, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklopom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie. Na vykonanie záznamu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 35 ods. 2 zákona o katastri nehnuteľností prílohou návrhu na vykonanie záznamu je a) verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti; ak ide o zápis záložného práva, ktoré vzniká zo zákona, listinu preukazujúcu existenciu pohľadávky nie je potrebné priložiť, b) identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je zapísané v liste vlastníctva, c) iné listiny, ktoré majú dôkaznú hodnotu pre konanie.

Podľa § 36 ods. 2 zákona o katastri nehnuteľností ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, okresný úrad vykoná záznam do katastra.

Podľa § 178 ods. 1 SSP žalobcom je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá o sebe tvrdí, že ako účastník administratívneho konania bola rozhodnutím orgánu verejnej správy alebo opatrením orgánu verejnej správy ukrátená na svojich právach alebo právom chránených záujmoch.

IV. Právne závery kasačného súdu

20. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v postavení kasačného súdu (ďalej len „kasačný súd“) preskúmal napadnuté uznesenie správneho súdu v rozsahu podanej kasačnej sťažnosti. Jeho právomoc a príslušnosť pre toto konanie a rozhodnutie je daná v § 101e ods. 2 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a zmene a doplnení niektorých zákonov v účinnom znení a § 11 písm. h) SSP.

21. Kasačný súd so zreteľom na § 439 ods. 1, § 442 ods. 1, § 443 ods. 1 SSP skonštatoval, že podaná kasačná sťažnosť smeruje proti uzneseniu, voči ktorému je sťažnosť prípustná, bola podaná oprávnenými osobami a včas. Postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 455 SSP a po preskúmaní sťažnosti jednomyselne dospel k záveru, že kasačná sťažnosť je dôvodná.

22. Úlohou kasačného súdu bolo posúdiť, či krajský súd správne postupoval v prípade, ak správnu žalobu sťažovateľov 1) a 2) postupom podľa § 98 ods. 1 písm. e) SSP odmietol ako podanú zjavne neoprávnenou osobou. Krajský súd k tomuto záveru dospel vzhľadom na dôvodnosť námietky o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcov 1) až 8) požadovanej v zmysle § 178 ods. 1 SSP, pretože títo neboli účastníkmi záznamového konania vedeného pred orgánmi katastra nehnuteľností a tiež z dôvodu, že napadnutým opatrením - zápisom práv k nehnuteľnostiam (§ 5 ods. 2 zákona o katastri nehnuteľností) žalobcovia 1) až 8) neboli ukrátení na svojich právach alebo právom chránených záujmoch.

23. Z hľadiska procesu prijatia je opatrenie, podobne ako rozhodnutie, výsledkom administratívneho správneho konania. Pôjde pritom o administratívne konania, ktorých procesný rámec mal podobu správneho konania alebo daňového konania, resp. bol upravený osobitne tak, ako je to v danom prípade, vykonaním záznamu do katastra nehnuteľností. Predmetom prieskumu zo strany správnych súdov tak potom budú predovšetkým opatrenia, ktorými sa administratívne konanie končí (viď. uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6Sžrk/7/2018 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=njzwwxzsgaytqxzwon5he227g4>>, zo dňa 20. marca 2019).

24. Vykonaním záznamu práva k nehnuteľnostiam nevznikajú, nemenia sa a ani nezaničujú, pretože záznam má v zmysle § 4 ods. 3 a § 5 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhe2v6mjpgixhaylsmftxeylqgf2q>> ods. 2 katastrálneho zákona evidenčné účinky, s ktorými nie je spojený vznik, zmena ani zánik práv k nehnuteľnostiam. Záznamom sa do katastra nehnuteľností zapisujú práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa

alebo zanikli na základe iných právnych skutočností. Základným právnym následkom spojeným so zápisom každého práva k nehnuteľnosti je vznik domnienky hodnovernosti, sporej so správnosťou tohto údaju v zmysle § 70 ods. 1 a § 7 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhe2v6mjwgixhaylsmftxeylgfu3q>> písm. c) katastrálneho zákona. Údaj o práve k nehnuteľnosti zapísaný v katastri nehnuteľností je následne aj záväzným údajom katastra nehnuteľností (§ 70 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhe2v6mjwgixhaylsmftxeylgfu3ta>> ods. 2) a ako taký je podkladom pre rozhodovanie súdov, orgánov verejnej správy (§ 71 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhe2v6mjwgixhaylsmftxeylgfu3tc>> ods. 2). Záznam tak nemá konštitutívny charakter a ide len o formu evidencie práv, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli na základe inej právnej skutočnosti (viď. rozsudok Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 1Cob/61/2014, zo dňa 18. mája 2016).

25. Napriek vylúčeniu subsidiarity správneho poriadku na konanie o zázname je potrebné zdôrazniť, že toto konanie je nesporne administratívnym konaním v zmysle § 3 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mrqge2v6mjwgixhaylsmftxeylgfuzq>> ods. 1 písm. a) SSP, § 21 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mrqgayv6mjvgmxhaylsmftxeylgfuzdc>> ods. 3 písm. a) zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v účinnom znení (ďalej len „zákon o prokuratúre“). Vykonanie záznamu, ako aj jeho nevykonanie majú preto povahu opatrení orgánu verejnej správy [§ 3 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mrqge2v6mjwgixhaylsmftxeylgfuzq>> ods. 1 písm. c) SSP, § 21 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mrqgayv6mjvgmxhaylsmftxeylgfuzdc>> ods. 3 písm. c) zákona o prokuratúre], ktorých zákonnosť môže byť preskúmaná tak v rámci správneho súdnictva, ako aj v rámci netrestného dozoru prokuratúry. Keďže záznam má povahu opatrenia orgánu verejnej správy, aj na konanie o zázname sa budú aplikovať základné pravidlá správneho konania v zmysle § 3 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzgy3v6nzzrfzygc4tbm5zgczrngm>> ods. 7 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v účinnom znení (ďalej len „správny poriadok“). To znamená, že aj na konanie o zázname budú dopadať elementárne zásady správneho procesu ako zásada legality, aktívnej súčinnosti účastníkov konania, hospodárnosti a rýchlosti konania, materiálnej pravdy a informovanosti.

26. Kasačný súd z napadnutého rozhodnutia zistil, že ďalšia účastníčka konania (stavebníčka) príslušnému stavebnému úradu Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, podaním doručeným dňa 05. septembra 2018 (doplneným 24. septembra 2018), ohlásila vykonanie stavebných úprav a udržiavacích prác v byte č. X, na prízemí v bytovom dome, súp. č. XXXX, ulica H. XX, R., na parc. č. XXXXX/X, k. ú. U. G.. Stavebný úrad stavebníčke opatrením, č. 9358/2018/UKSP/KOTE-526, zo dňa 16. októbra 2018, podľa § 57 ods. 2 stavebného zákona oznámil, že proti realizácii stavebných úprav a udržiavacích prác, spočívajúcich v rozdelení jestvujúceho bytu č. X v rámci podlahovej plochy na dva byty, nemá námietky. Stavebníčka následne po vykonaní ohlásených stavebných úprav stavebnému úradu predložila Znalecký posudok č. 78/2018, vyhotovený Ing. Jozefom Vajnorom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností na stanovenie všeobecnej hodnoty novovzniknutých bytov č. X a XX, vzniknutých rozdelením bytu č. X a výpočet spoluvlastníckych podielov novovzniknutých bytov.

27. Stavebníčka po dokončení stavebných úprav žalovanému dňa 09. januára 2019 doručila žiadosť o zápis vlastníckeho práva záznamom k dvom bytovým jednotkám, vzniknutým na základe právnej skutočnosti - rozdelenia pôvodného bytu č. X a príslušných spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadeniam a príslušenstvu bytového domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch, k. ú. U. G., vec vedená pod sp. zn. Z-544/19. Žalovaný katastrálny odbor stavebníčku po doručení návrhu na vykonanie záznamu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v zmysle § 34 a nasl. katastrálneho zákona, vyzval na predloženie kolaudačného rozhodnutia (resp. vyjadrenia stavebného úradu). Stavebný úrad stavebníčke na žiadosť o vydanie potvrdenia o existencii a užívaní 2 bytov, č. 6251/2019/UKSP/KOTE, zo dňa 01. apríla 2019, oznámil, že vzhľadom na to, že katastrálnemu odboru k rozdeleniu bytu na dve bytové jednotky nepostačoval súhlas stavebného úradu, bude potrebné požiadať o zmenu účelu využitia s príslušnými dokladmi.

28. Sťažovatelia spochybňovali procesný postup stavebného úradu ako nedostatočný, pretože stavebnému úradu na vykonanie predmetných stavebných úprav, spočívajúcich v rozdelení bytu

postačovalo ohlásenie stavebných prác (§ 57 ods. 1 stavebného zákona). Stavebný úrad na vykonanie predmetných stavebných prác nepožadoval udelenie stavebného povolenia v zmysle § 60 stavebného zákona a schválení stavebných úprav, spočívajúcich v rozdelení bytu nepredchádzalo riadne stavebné konanie. Sťažovatelia väčšinu kasačnej argumentácie smerujú k spochybneniu správnosti a zákonnosti katastrálneho konania, najmä rozsahu dokumentácie vyžadovanej pred zápisom vlastníckeho práva žalovaným a skutočnosť, že na účely rozdelenia bytu a zápisu vlastníckeho práva k bytu, postačovalo ohlásenie stavebných úprav bez možnosti vyjadrenia ďalších vlastníkov bytov v dotknutom bytovom dome (§ 57 ods. 1, ods. 2 stavebného zákona).

29. Kasačný súd v tejto súvislosti poukazuje na fakultatívnu možnosť stavebného úradu určiť, že ohlásenú stavebnú úpravu možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia (§ 57 ods. 1 stavebného zákona in fine). Je však výlučne v kompetencii a na úvahe stavebného úradu, či využije predmetné oprávnenie a bude vyžadovať rozhodnutie vo forme stavebného povolenia. Stavebný úrad však nevzhladol potrebu pri realizácii stavebných úprav doplniť oznámenie ďalšími podkladmi. Zákonnosť postupu stavebného úradu bola na základe opakovaných podnetov preskúmaná okresnou prokuratúrou, ktorá v upovedomeniach o vybavení podnetov, sp. zn. Pd/19/19/1103-4, a Pd/34/19-1103-6, zo dňa 04. marca 2019, skonštatovala, že v stavebnom konaní nebolo zistené porušenie zákona. Prokurátor okresnej prokuratúry poukázal na skutočnosť, že ohlásenie stavebnému úradu nie je žiadosťou ani podaním na začatie konania podľa § 18 správneho poriadku. Oznámenie stavebného úradu, že nemá námietky voči vykonaniu drobnej stavby nemá formu rozhodnutia a stavebný úrad o ohlásení drobnej stavby nevydáva rozhodnutie, len písomné oznámenie či má proti uskutočneniu drobnej stavby námietky. Ohlásenie drobnej stavby nie je konaním v pravom zmysle slova a nemožno v ňom analogicky rozhodovať žiadosťou z foriem, ktoré zákon pripúšťa v prípade začatého konania.

30. Kasačný súd sa stotožňuje s vysloveným záverom, že na proces ohlásenia stavebnému úradu a následného oznámenia stavebného úradu o námietkach nemožno použiť ustanovenia o účastníkoch administratívneho (stavebného) konania, pretože sa nejedná o konanie ako také. Sťažovatelia tak vzhľadom na charakter konania o ohlásení stavebných úprav neboli účastníkmi stavebného konania. Následne sťažovatelia vzhľadom na skutočnosť, že k vzniku ďalšej bytovej jednotky došlo na podklade právnej skutočnosti - reálnym rozdelením stavby, neboli žalovaným prizvaní ani do záznamového konania o zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa § 34 a nasl. katastrálneho zákona.

31. Z administratívneho spisu je nepochybné, že podkladom na vykonanie záznamu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam boli listinné dokumenty predložené stavebníčkou, a to oznámenie stavebného úradu o tom, že k rozdeleniu bytu nemá námietky č. 9358/2018/UKSP/KOTE-256, zo dňa 16. októbra 2018 v zmysle § 57 ods. 2 stavebného zákona, znalecký posudok č. 78/2018, a napokon zápisnica o vykonaní štátneho stavebného dohľadu zo dňa 28. mája 2019. Stavebný úrad v rámci stavebného dohľadu preveril realizáciu vykonaných stavebných úprav v byte č. X, na prízemí bytového domu na H. č. XX v R. a zistil, že stavebné úpravy boli realizované v zmysle vydaného súhlasu stavebného úradu a byty boli rozdelené, ukončené po rekonštrukcii a schopné užívania.

32. Kasačný súd sa v prvom rade nestotožnil s námietkou nezákonnosti záznamového konania, založenou na tvrdení o pochybení žalovaného spočívajúcom v tom, že si pred zápisom vlastníckeho práva k rozdeleným bytom do katastra nehnuteľností záznamom nevyžiadal rozhodnutie o zmene užívania stavby podľa § 85 stavebného zákona. Ako už bolo konštatované, k zmene užívania stavby - bytov rozdelených stavebnými úpravami vykonanými stavebníčkou nepochybné nedošlo, pretože v dôsledku stavebných úprav došlo k vzniku novej bytovej jednotky. Novovzniknuté byty sú naďalej ako obytné funkčné celky naďalej určené na trvalé bývanie v súlade s § 43b ods. 4 stavebného zákona. Nevznikol tak dôvod na vydanie rozhodnutia stavebného úradu o zmene účelu stavby.

33. Kasačný súd však považuje za predčasný záver krajského súdu o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcov v konaní v zmysle § 178 ods. 1 SSP, založený na tvrdení, že neboli účastníkmi konania o zápis vlastníckeho práva k rozdeleným bytom záznamom. V tomto ohľade sa kasačný súd plne stotožňuje s názorom vysloveným v odbornej literatúre zaoberajúcej sa výkladom aktívnej legitímácie účastníkov správneho súdneho konania, kde sa uvádza, že právny poriadok upravuje viacero typov administratívnych konaní, v ktorých účastníctvo nie je normatívne vymedzené. Ide predovšetkým o administratívne konania, ktorých výsledkom je vydanie opatrenia orgánu verejnej správy, akým konaním je nepochybné tiež konanie o vykonaní záznamu do katastra nehnuteľností podľa

view.seam?documentId=pj5f6mjzhe2v6mjwgixhaylsmftxeylfguzto> až 37 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhe2v6mjwgixhaylsmftxeylfguzto>>katastrálneho zákona. I keď v takýchto prípadoch nemožno formálne hovoriť o účastníkovi konania, v plnom rozsahu možno nadviazať na predchádzajúcu judikatúru, ktorá pri zhodnom vymedzení aktívnej žalobnej legitimácie fyzickej a právnickej osoby (§ 250 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzgyzv6ojzfzygc4tbm5zgczrugi2ta>> ods. 2 OSP) priznávala v takýchto prípadoch postavenie účastníka konania tomu, koho subjektívne právo bolo žalovaným rozhodnutím alebo opatrením orgánu verejnej správy priamo dotknuté (napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 10Sžr/174/2011 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=njzwwxzsgaytcxzrzbpxg6tsl4ytona>>, z 10. októbra 2012). Priamy dotyk na práve a právom chránenom záujme je pritom potrebné skúmať jednotlivo v každom takomto prípade. Pokiaľ teda zákon v § 179 ods. 1 SSP hovorí o účastníkovi konania, je nutné v tejto súvislosti tento pojem vykladať extenzívne, v zmysle základného princípu konania podľa § 5 ods. 2 SSP tak, aby bol naplnený účel správneho súdnictva, spočívajúci v ochrane subjektívnych práv v oblasti verejnej správy vymedzený v § 2 ods. 1 SSP. (viď. Baricová, J. a kol. Správny súdny poriadok. Komentár. Bratislava: C. H. Beck, 2018, elektronická verzia s. 877-878).

34. Krajský súd sa však takýmto dotykcom na právach vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, v dôsledku zápisu vlastníckeho práva záznamom do katastra nehnuteľností dostatočne nezaoberal. Pravdou je, že rozdelením bytu nedošlo k zmenám či zásahu do spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadeniam v bytovom dome ostatných vlastníkov bytov. Vznik nového bytu mal však nepochybne vplyv na pomer hlasovacích práv v bytovom dome a pomer účasti jednotlivých vlastníkov na správe bytového domu. Podľa § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb. Touto skutočnosťou sa však krajský súd v napadnutom uznesení žiadnym spôsobom nevysporiadal, napriek tomu, že táto námietka bola sťažovateľmi opakovane uplatnená už v prvostupňovom konaní.

35. Hlasovacie právo podielových spoluvlastníkov bytových domov významným spôsobom zasahuje do práv a povinností každého vlastníka bytu i nebytového priestoru v tomto dome. Je to z dôvodu, že množstvo rozhodnutí sa prijíma na členských schôdzach, kde sa na základe väčšinového konsenzu prijímajú závery ovplyvňujúce všetkých spoluvlastníkov týchto nehnuteľností. Tieto závery pritom nemusia mať dopad len na spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo bytových domov, ale môžu sa dotýkať aj samotných bytov alebo nebytových priestorov. Z tohto dôvodu nemožno tvrdiť, že rozdelenie bytu na dva samostatné byty nemajú vplyv na práva a povinnosti ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Z tohto dôvodu s ohľadom na predmet sporu je nutné uskutočnený záznam považovať za oprávnenie dotýkajúce sa práv a povinností všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom takéto opatrenie je preskúmateľné podľa tretej časti SSP v konaní o všeobecnej správnej žalobe. Úlohou správneho súdu preto bude napádané opatrenie vecne preskúmať.

36. Vzhľadom na konštatované pochybenia najvyšší správny súd napadnuté uznesenie v zmysle § 462 ods. 1 SSP zrušil a vec vrátil správne mu súdu na ďalšie konanie.

37. Krajský súd bude v ďalšom konaní a rozhodovaní v zmysle § 469 SSP viazaný právnym názorom vysloveným v rozhodnutí kasačného súdu.

38. Toto rozhodnutie prijal Najvyšší správny súd Slovenskej republiky jednomyselne (§ 139 ods. 4 veta prvá SSP v spojení s § 147 ods. 2 SSP).

Poučenie :

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

