



MINISTERSTVO DOPRAVY, VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
ODBOR ŠTÁTNEJ STAVEBNEJ SPRÁVY A ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA  
810 05 BRATISLAVA 15, Námestie slobody 6, P.O.Box 100

KRAJINÝ STAVEBNÝ ÚNAD BRATISLAVA	
Ev. č.: <i>AP1002662</i>	RZ:
Došlo: 12-09-2011	ZH-LU:
Č. spisu:	Prílohy: <i>1</i>
	Vybuvača:

Stavebný úrad  
Mestská časť Bratislava – Staré Mesto  
Vajanského nábr. 3  
814 21 Bratislava

VÁŠ LIST ZN., ZO DŇA

NAŠA ZNAČKA  
2011/2930/V-1640-2  
Stupeň dôvernosti : VJ

VYBAVUJE, TEL.  
Ing. Hianiková

BRATISLAVA  
05.09.2011

VEC : Žiadosť o metodické usmernenie – zaslanie stanoviska Ministerstva financií SR

Na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, odbor štátnej stavebnej správy a územného plánovania (ďalej len „MDVRR SR“) ste sa obrátili so žiadosťou o metodické usmernenie vo veci - nadstavby a vstavby bytových domov v súvislosti s potrebným počtom hlasov z hlasovania na spoločnej schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zmenšením spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a ochranou vlastníckych práv podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

MDVRR SR požiadalo z dôvodu príslušnosti Ministerstvo financií SR, ako gestora zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, o zaujatie stanoviska k uvedenej problematike za účelom zabezpečenia jednotného postupu stavebných úradov v predmetnej veci.

Fotokópiu stanoviska Ministerstva financií SR č. MF/22675/2011-823 zo dňa 25.08.2011 Vám zasielame v prílohe.

S pozdravom

Ing. arch. Jelena Hudcovská, PhD.  
riaditeľka  
odboru štátnej stavebnej správy  
a územného plánovania

Príloha : 1





Ministerstvo financií Slovenskej republiky  
odbor majetkovoprávny  
Štefanovičova 5  
817 82 Bratislava 15

EFQM  
Uznanie za výnimočnosť

62  
Hia

1007/2930/V-1798

Ministerstvo dopravy, výstavby  
a regionálneho rozvoja SR  
Odbor štátnej správy a územného  
plánovania  
Námestie slobody 6  
P.O. Box 100  
810 05 Bratislava 15

Vaše číslo/zo dňa  
2011/2930/V-1640-1/15.08.2011

Naše číslo  
MF/22675/2011-823

Vybavuje/tel.  
Mgr. Štepanovská

Bratislava  
25.08.2011

Vec  
Hlasovanie o vstavbe a nadstavbe

Listom zo dňa 15.08.2011 ste sa obrátili na Ministerstvo financií Slovenskej republiky vo veci hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o vlastníctve bytov"). Na základe Vami uvedených informácií Vám oznamujeme:

Podľa § 3 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy. Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že ustanovenia zákona o vlastníctve bytov majú prednosť pred inými právnymi predpismi upravujúcimi spoluvlastnícke vzťahy.

Hlasovanie o vstavbe alebo nadstavbe je osobitne upravené v § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, preto nemôže byť posudzované z hľadiska všeobecnej úpravy rozhodovania o spoločnom majetku podľa Občianskeho zákonníka. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodujú o vstavbe alebo nadstavbe, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Pokiaľ kvalifikovaná väčšina spoluvlastníkov rozhodla o využití spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu na vstavbu alebo nadstavbu, neznamená to automaticky, že práva menšinových vlastníkov budú poškodené. Ochrana im poskytuje § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak menšinoví spoluvlastníci návrh na začatie konania nepodajú, svojím konaním prejavujú názor, že nemajú záujem zmeniť rozhodnutie väčšiny.

Verejné financie = Vaše peniaze

Telefón  
+421 - 2 - 5958 3428

Fax  
+421 2 5959 2457

E-mail

Web stránka



MF/22675/2011-823

25.08.2011

Strana 2

Z uvedených dôvodov sa domnievame, že po splnení zákonných podmienok môžu väčšina spoluvlastníci platne uzavrieť zmluvu o vstavbe alebo nadstavbe.

S pozdravom

JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ

✓ Na vedomie:  
Mestská časť Bratislava - Staré mesto  
Vajanského nábrežie 3  
814 21 Bratislava

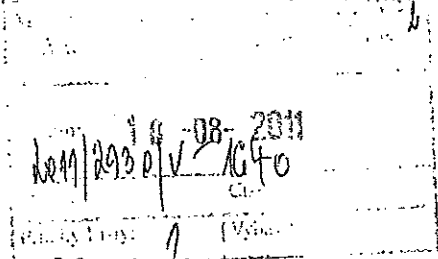
C2 + H1a

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - STARÉ MESTO

Vajanského nábrežie č.3, 814 21 Bratislava

Č.j. 9292/34952/2011/STA-Ors

v Bratislave dňa 9.8.2011



Ministerstvo dopravy, výstavby a reg. rozvoja SR  
Odbor št. stavebnej správy a územného plánovania  
Nám.slobody 6, P.O.Box č.100,  
810 05 Bratislava

Mestská časť Bratislava Staré Mesto, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na § 7a písm.i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl.67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na § 1 písm.c) zákona č.608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 2 písm.e) zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, zastúpená starostkou mestskej časti v zmysle § 17 ods.3 zákona o hlavnom meste, Vás týmto **žiada o metodické usmernenie vo veci – nadstavby a stavby bytových domov.**

Stavebný úrad v poslednom čase v konaniach o umiestnení alebo povolení vstavby alebo nadstavby v bytovom dome, dostáva od účastníkov konania námietky, ktorými namietajú to, že povolujuúcim rozhodnutím stavebného úradu dochádza k zmenšeniu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, avšak bez toho, aby s tým súhlasili všetci vlastníci bytov. V reálnej situácii teda rozhodnutím stavebného úradu dôjde ku zmene vlastníckych podielov na spoločných častiach domu, zapísaných v katastri nehnuteľností, v rozpore s Ústavou SR. V § 14 ods.3) zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, je stanovené, že „Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“. Naproti tomu v Ústave SR, čl.20 ods.4 je stanovené, že : “Vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

Väčšinový princíp nemožno teda použiť pri zmene alebo odňatí vlastníckeho práva,<sup>1)</sup> pretože aj spoluvlastnícke právo vzťahujúce sa k bytu je absolútnym právnym pomerom.<sup>2)</sup> Pri vstavbe alebo nadstavbe ďalších nehnuteľností v dome (bytov alebo nebytových priestorov) je nevyhnutné zmeniť aj existujúce zmluvy o vlastníctve existujúcich nehnuteľností. Je to podobný prípad, ako keby chceli spoluvlastníci nehnuteľnej veci predať podiel iného spoluvlastníka tretej osobe, a to bez jeho súhlasu. **Nemožno akceptovať ani to, že dvoma tretinami prehlasovaným spoluvlastníkom nebude poskytnutá žiadna odplata, či kúpna cena za ich spoluvlastnícky podiel.** Takýto spôsob rozhodovania nie je v súlade ani s ustanovením § 13 ods. 1, pretože spoluvlastníctvo k spoločným častiam domu „je nerozlučne spojené“ s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru. Spoluvlastníctvo sa upína ako akcesorické právo na vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru, pričom ich spojenie je funkčné a existenčné, takže tieto práva spolu s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru aj vznikajú, trvajú a zanikajú. Spoluvlastníctvo

nemôže prejsť a ani byť prevedené samostatne na osobu odlišnú od vlastníka na základe akejkoľvek právnej skutočnosti. Pretože zaniká len so zánikom bytu alebo nebytového priestoru.

Z § 21 cit.zákona vyplýva, že zmluva sa uzatvára medzi stavebníkmi a doterajšími vlastníkmi bytov. Stranou zmluvy musia byť všetci vlastníci bytov, pretože nikto nemôže zaviazat' zmluvou niekoho tretieho bez jeho súhlasu. Preto je viac než pravdepodobné, ak pre nadstavbu nezískajú stavebníci súhlas všetkých vlastníkov bytov, a bez ich súhlasu budú stavať, v krátkom čase sa nájde niekto nespokojný, kto sa bude domáhať náhrady škody v súdnom konaní. Konajúci súd sa bude pravdepodobne musieť obrátiť s prejudiciálnou otázkou súladu tohto zákonného ustanovenia s ústavou na ústavný súd.


V uvedenej problematike sa na stranu argumentov v prospech „ochrany práva spoluvlastníckeho podielu“ pridáva aj Najvyšší súd SR, ktorý svojim rozhodnutím 386/2009 zo dňa 19.5.2010 (pozri prílohu) vyslovil názor, že stavebný úrad, pri vznesení námietky účastníkom konania, týkajúcej sa zásahu do spoluvlastníckeho práva, hoci aj v situácii kedy stavebník predloží súhlas 2/3 spoluvlastníkov, mal postupovať podľa § 137 stavebného zákona (konanie prerušiť a účastníka konania odkázať na súd). Je pritom bežnou praxou stavebných úradov, že po predložení súhlasu 2/3 vlastníkov stavebné úrady občianskoprávne námietky týkajúce sa vlastníckeho práva zamietajú ako neopodstatnené. S takýmto postupom sa celkom zjavne Najvyšší súd nestotožňuje, možno preto očakávať podobné rozhodnutia v podobných situáciách.

Stavebný úrad vzhľadom na vyššie uvedené (kedy aj po niekoľkých rokoch od vydania rozhodnutia môže nespokojný účastník dosiahnuť na súde zrušenie rozhodnutia, ktorým došlo k zmenšeniu jeho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, z dôvodu rozporu s Ústavou SR, a stavebný úrad bude povinný uhradiť poškodenému vlastníkovi vzniknutú škodu), Vás žiada o usmernenie, či pri vstavbách a nadstavbách, kedy dochádza k zmene spoluvlastníckych podielov, stačí súhlas 2/3 väčšiny spoluvlastníkov, alebo je potrebné požadovať preukázanie jednomyselného súhlasu spoluvlastníkov. Stavebný úrad sa pri pohľade na vec prikláňa k aplikovaniu Ústavy SR, ako zákona s vyššou právnou silou ako je zákon č.182/1993 Z.z.; teda bez jednomyselného súhlasu všetkých vlastníkov nezasahovať svojim rozhodnutím do výšky spoluvlastníckych podielov vlastníkov bytov ku spoločným častiam domu a ponechať rozhodnutie v tejto veci na príslušný súd. Rovnako žiadame usmernenie ako postupovať v situácii, kedy prehlasovaný spoluvlastník vznesie námietky, alebo kedy nevznesie námietky. Stavebný úrad sa domnieva, že na tento aspekt by sa nemalo prihliadať iba z podnetu účastníka, ale zásahu do (ústavne chráneného) vlastníckeho práva predchádzať aj bez námietky spoluvlastníka, teda „ex offo“, v princípe, že rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi, vyhláškami a ostatnými právnymi predpismi, pričom ak je v zrejmej kolízii zákon s Ústavou, uprednostní úrad pri rozhodovacej činnosti zákon s vyššou právnou silou. Je celkom zřejmé, že inak treba prihliadať na pomer hlasovania keď spoluvlastníci rozhodujú iba o hospodárení so spoločnou vecou (rekonštrukcia, prenájom a pod.) a inak keď rozhodujú v konečnom dôsledku o „zmenšení“ spoluvlastníckeho podielu iného spoluvlastníka, čo sa v zmysle Ústavy SR javí ako neprípustné.

Za skoré usmernenie, vzhľadom na množiace sa komplikácie pri aplikácii zákona č.182/1993 Z.z. v praxi, Vám vopred ďakujeme.

S úctou



  
Ing. Jaroslav Pavlovič  
vedúci oddelenia stavebného

Prílohy : Rozsudok NSSR 386/2009

Odkazy:

- 1) Vojčík P., Prof. JUDr., CSc.: bulletin slovenskej advokácie 2/2003
- 2) Kirstová K., Vojčík P.: Občianske právo hmotné, diel I, Košice, 1993, s. 138 – 140