



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

## UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

II. ÚS 649/2013-13

Ústavný súd Slovenskej republiky na neverejnom zasadnutí senátu 11. decembra 2013 predbežne prerokoval sťažnosť D. K., P., zastúpenej A., spol. s r. o., vo veci namietaného porušenia čl. 20 ods. 1 a čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd v konaní vedenom Krajským súdom v Trenčíne pod sp. zn. 17 Co 131/2013 a takto

### **r o z h o d o l :**

Sťažnosť D. K. o d m i e t a ako zjavne neopodstatnenú.

### **O d ô v o d n e n i e :**

#### **I.**

Ústavnému súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) bola 14. novembra 2013 elektronicky doručená sťažnosť D. K., P. (ďalej len „sťažovateľka“), vo veci namietaného porušenia čl. 20 ods. 1 a čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd (ďalej len „listina“), čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) a čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej

len „dodatkový protokol“) v konaní vedenom Krajským súdom v Trenčíne (ďalej len „krajský súd“) pod sp. zn. 17 Co 131/2013.

Zo sťažnosti vyplýva, že žalobou z 11. novembra 2008 sa V. K. (ďalej len „žalobkyňa“) domáhala voči sťažovateľke ako žalovanej určenia, že k parc. č. 1445/6 a parc. č. 1445/13 v kat. území H. existuje právo užívania zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov v obytnom dome č. 1236. Počas konania došlo k zmene žaloby, a to tak, že žalobkyňa sa domáhala uvedeného určenia len vo svoj prospech ako výlučnej vlastníčky bytu č. 1 vo vchode č. 27 obytného domu č. 1236, resp. spoluvlastníčky v 67/402 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam obytného domu. Argumentovala tým, že označené parcely treba považovať za príahlé pozemky k parc. č. 1446, na ktorej je obytný dom postavený, pričom označené parcely sú výlučným vlastníctvom sťažovateľky. Žalobkyňa vychádzala z tvrdenia, že pôvodný vlastník obytného domu (stavebné bytové družstvo) nesplnilo svoju zákonnú povinnosť riadne upraviť práva k príahlému pozemku, a preto sa domáhala určenia, že vecné bremeno v zmysle § 23 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) existuje na ťarchu sťažovateľky s tým, že táto predmetné vecné bremeno porušuje.

Rozsudkom Okresného súdu Považská Bystrica (ďalej len „okresný súd“) sp. zn. 10 C 157/2008 z 18. februára 2013 bolo žalobe vyhovené. Rozsudkom krajského súdu č. k. 17 Co 131/2013-264 zo 14. augusta 2013 bol rozsudok okresného súdu potvrdený.

Podľa názoru sťažovateľky všeobecné sudy nesprávne právne posúdili režim príahlého pozemku podľa § 2 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov, keďže v skutočnosti parc. č. 1445/6 vo výmere 291 m<sup>2</sup> nie je príahlym pozemkom, keďže nezodpovedá presne zákonnej definícii. Príahlý pozemok je iba taký, ktorý slúži obytnému domu, je určený na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto obytnému domu. Príahlý pozemok nemusí hraničiť s príahlym domom, ale musí byť určený na spoločné užívanie (musí výlučne slúžiť tomuto domu), pričom nie je stavebnou súčasťou domu. Najpodstatnejšie je, že sa musí nachádzať na pozemku patriacom k obytnému domu. Stavebné bytové družstvo nebolo

vlastníkom pozemku pod obytným domom, a preto v zmysle § 23 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov vzniklo k pozemku parc. č. 1446 vecné bremeno, a to zo zákona. Pod pojmom príahľý pozemok sa rozumie pozemok patriaci k obytnému domu, na ktorom je oplotená záhrada, oplotené nádvorie a ktorý (ako taký) je právne a fakticky priradený k obytnému domu. Aby mohli byť sporné pozemky považované za príahľé pozemky, muselo by to vyplývať z projektu realizácie obytného domu č. 1236 na parc. č. 1446 a z riešenia záujmového územia na základe územného plánu, na ktorom sa obytný dom nachádza, pričom v rámci územného rozhodnutia musel by byť pozemok zakompovaný ako príahľý pozemok. Preto je rozhodujúce, či v rámci pozemkových dispozícií projektu výstavby obytného domu bolo rozhodnuté, že sa tu umiestňujú iné stavby (garáž, resp. trávnaté plochy, detské ihriská, záhrady a pod.). Bez takéhoto rozhodnutia vydaného v stavebnom konaní nemôže vzniknúť režim príahľého pozemku s následkom zásahu do vlastníckeho práva subjektu vlastniaceho pozemky v susedstve pozemku, na ktorom je postavený obytný dom. Pozemok patriaci sťažovateľke by musel mať dohodnutý právny titul na vybudovanie vnútorných komunikácií, záhradiek, trávnatých plôch, detských ihrísk a pod. Len inštitút príahľého pozemku dáva investorovi možnosť zabezpečiť pre budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome právo priameho a efektívneho rozhodovania o osude takéhoto príahľého pozemku, a to v rámci schváleného projektu obytného domu. Preto iba investor mohol zabezpečiť právny režim príahľého pozemku na sťažovateľkiných parcelách. To sa však nestalo, a preto tieto pozemky nemôžu byť kvalifikované ako príahľé pozemky. V súvislosti s pojmom príahľý pozemok v znení vymedzenom v ustanovení § 2 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov sú významné zistenia, či ide o pozemok určený na spoločné užívanie, či mal od postavenia stavby slúžiť výlučne tomuto obytnému domu a jeho obyvateľom, či sa na ňom nachádzajú nejaké prístrešky, oplotenia a pod., či ide o pozemok, ktorý susedí so zastavanou plochou pod obytným domom (čo však nie je jediné kritérium), a či pozemok slúži na prístup do obytného domu (čo tiež nie je jediné kritérium). V prípade sťažovateľky je vstup do obytného domu zo susednej parcely č. 1445/1, kde je dvor a vyasfaltovaný chodník z ulice, ktorá je miestnou komunikáciou, preto žiadni vlastníci obytného domu nevstupujú na sťažovateľkine parcely, pričom žalobkyňa jednu z parcel neoprávnene zastavala garážou bez stavebného povolenia, odstránenia ktorej sa sťažovateľka domáha v osobitnom konaní

vedenom okresným súdom pod sp. zn. 6 C 53/2009. Zo zistenia krajského súdu, podľa ktorého po výstavbe obytného domu bol sporný priestor využívaný na prášenie kobercov, sušenie bielizne a hry detí, nevyplýva, že by tým bol pozemok určený na spoločné užívanie obyvateľov bytov a že by mal slúžiť výlučne tomuto obytnému domu. Z vykonaného dokazovania vyplynula len skutočnosť, že obyvatelia na pozemku prášili koberce, sušili prádlo, ale nebolo z dokazovania zistené, že by pozemok po výstavbe bol určený na spoločné užívanie.

Sťažovateľka žiada vydat' nálež, ktorým by ústavný súd vyslovil porušenie označených článkov ústavy, listiny, dohovoru a dodatkového protokolu v konaní vedenom krajským súdom pod sp. zn. 17 Co 131/2013 s tým, aby bol rozsudok zo 14. augusta 2013 zrušený a vec bola vrátená na ďalšie konanie. Domáha sa aj primeraného finančného zadosťučinenia vo výške 5 000 €, ako aj náhrady trov konania vzniknutých právnym zastúpením advokátom. Napokon sťažovateľka žiada o vydanie dočasného opatrenia, ktorým by sa odložila vykonateľnosť rozsudku krajského súdu sp. zn. 17 Co 131/2013 zo 14. augusta 2013.

## II.

Z rozsudku krajského súdu č. k. 17 Co 131/2013-264 zo 14. augusta 2013 vyplýva, že ním bol potvrdený rozsudok okresného súdu č. k. 10 C 157/2008-250 z 18. februára 2013. Žalobkyňa sa domáhala aplikácie ustanovenia § 23 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, podľa ktorého s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku. V tejto súvislosti je podľa názoru krajského súdu nevyhnutné ustáliť význam pojmu príľahlý pozemok podľa § 2 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov. V predchádzajúcom zrušujúcom uznesení krajského súdu už bolo uvedené, že pre ustálenie pojmu príľahlý pozemok je významné zistenie, či ide o pozemok, ktorý bol určený na spoločné užívanie, či mal od postavenia stavby slúžiť výlučne tomuto domu a jeho obyvateľom, či sa na ňom nachádzajú nejaké prístrešky, oplotenia a pod., pričom má ísť o pozemok susediaci so zastavanou plochou pod domom, hoci to nie je jediným kritériom.

Rovnako pozemok často môže slúžiť na prístup do bytového domu, ale ani to nemusí byť jediné kritérium. Taktiež nie je možné príslušný pozemok posudzovať analogicky podľa ustanovenia § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka, keďže tu zákonodarca upravil výslovne otázku zriaďovania vecných bremien na účely prístupu vlastníka k stavbe, avšak v prípade zákona o vlastníctve bytov mienil upraviť vzťah aj k pozemkom, ktoré sa postupom času od vzniku domu v dôsledku spôsobu užívania domu a jeho okolia pôvodne nájomcami a neskôr vlastníckmi bytov môžu považovať za príslušné. Sťažovateľka (ako to vyplýva z podaného odvolania) chápe pod príslušným pozemkom totožne interpretovaný pojem, aký vyplýva z už judikovaného názoru krajského súdu. Skutočnosť, či predpoklady judikované krajským súdom boli v danom prípade naplnené, je vecou dokazovania a hodnotenia dôkazov. Okresný súd zisťoval, ako bolo v územnom pláne v čase výstavby domu riešené priestorové usporiadanie a funkčné užívanie pozemkov parc. č. 1445/6 a parc. č. 1445/13 v kat. území H. a aký bol v územnom pláne záver. Zo štátneho archívu v B. zistil, že územný plán mesta je k dispozícii, a preto nie je možné otázku o zámeroch a možnostiach využitia pozemku z pohľadu archívnych dokumentov kvalifikovane zodpovedať. Z listín predložených archívom vyplýva, že stavba bola povolená v roku 1966, a to podľa predloženého projektu. V roku 1968 došlo k vydaniu povolenia na užívanie šiestich bytových jednotiek s tým, že ich prevádzkovanie je podmienené vykonaním funkčných skúšok, inštalácií a zariadení a pravidelnými kontrolami hromozvodného zariadenia. Podľa oznámenia Mestského úradu v P. bolo stavebné povolenie vydané v súlade so zákonom, čo predpokladá, že stavba bola v súlade s priestorovým a funkčným využívaním sporných pozemkov a s vtedy platnými normami. Z kópie pozemnoknižnej mapy vyhotovenej v roku 1951 je zrejmé, že bývalá pozemnoknižná parc. č. 803/17, z ktorej boli vytvorené sporné parcely, ako aj parcela, na ktorej bol postavený dom, sa nachádza vedľa cesty a je pokračovaním parciel zastavaných už vtedy domami. Podľa kópie katastrálnej mapy z roku 2012 sú sporné pozemky naďalej zakreslené tak, že sú umiestnené medzi cestou a susednými pozemkami, na ktorých sú postavené ďalšie domy. Z konfigurácie terénu uvedenej na týchto snímkoch, ako aj na výkaze plôch ku geometrickému plánu z roku 1966 je zrejmé, že účelové určenie plochy nachádzajúcej sa okolo domu č. 1236 bolo ako okolie domu postaveného na tejto parcele. Rovnako to bolo aj na všetkých ďalších pozemkoch nachádzajúcich sa z oboch strán ulice – cesty. Pokiaľ nepochybne nebol vyhotovený územný plán, tak možno vyvodíť

aj z predložených mapových podkladov, že pozemok nachádzajúci sa v bezprostrednom okolí obytného domu č. 1236, tak ako je vymedzený cestou a susediacimi pozemkami, bol určený výlučne na užívanie zo strany užívateľov, resp. vlastníkov bytov v obytnom dome. Nevyplýva ani z polohy pozemku, zo žiadnych listinných dôkazov, ale ani z výpovedí svedkov, že by kedykoľvek v minulosti bol tento priestor užívaný iným spôsobom, prípadne že by existovala okolnosť, z ktorej by bolo možné vyvodit' odlišné účelové využitie, a to najmä pre verejnosť, teda subjekty odlišné od užívateľov bytov. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že spôsob využitia pozemkov bol determinovaný zvyklosťami, prevládajúcimi v tom-ktorom období. Pôvodne, t. j. bezprostredne po výstavbe domu, bol podľa výpovedí svedkov tento priestor využívaný na prášenie kobercov, sušenie bielizne a hry detí. Neskôr si užívatelia, resp. vlastníci bytov vytvorili miesta pre posedenie, prípadne pestovanie okrasných rastlín. Pokiaľ ide o stanovenie definície príslušného pozemku, možno sa stotožniť so stanoviskom sťažovateľky, že ide o pozemok, ktorý je právne a fakticky priradený k obytnému domu. Vykonaným dokazovaním bolo nepochybne preukázané, že sporný pozemok je priradený k obytnému domu, s ktorým susedí a ktorý obyvatelia po celú dobu od výstavby domu užívali. Za právne priradenie je možné považovať tú skutočnosť, že táto plocha bola vždy vedená ako parcela zakreslená v súvislosti s výstavbou a neskôr užívaním obytného domu. Na jej charaktere nemôže nič meniť tá skutočnosť, že nebola vo vlastníctve toho, kto byty odpredával. Vykonaným dokazovaním zistený spôsob užívania spornej plochy zodpovedá všeobecným poznatkom o tom, akým spôsobom sa vytváralo a užívalo okolie bytových domov, ktoré sa líšilo najmä konfiguráciou terénu a umiestnením jednotlivých stavieb. Pritom je nepochybné, že v malých obciach a mestách, prípadne na ich okraji boli uvedené plochy veľkorysejšie než v centrách miest.

### III.

Podľa čl. 127 ods. 1 ústavy ústavný súd rozhoduje o sťažnostiach fyzických osôb alebo právnických osôb, ak namietajú porušenie svojich základných práv alebo slobôd alebo ľudských práv a základných slobôd vyplývajúcich z medzinárodnej zmluvy, ktorú Slovenská republika ratifikovala a bola vyhlásená spôsobom ustanoveným zákonom, ak o ochrane týchto práv a slobôd nerozhoduje iný súd.

Ústavný súd podľa § 25 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 38/1993 Z. z. o organizácii Ústavného súdu Slovenskej republiky, o konaní pred ním a o postavení jeho sudcov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“) každý návrh predbežne prerokuje na neverejnom zasadnutí bez prítomnosti navrhovateľov. Pri predbežnom prerokovaní každého návrhu ústavný súd skúma, či dôvody uvedené v § 25 ods. 2 zákona o ústavnom súde nebránia jeho prijatiu na ďalšie konanie. Podľa tohto ustanovenia návrhy vo veciach, na ktorých prerokovanie nemá ústavný súd právomoc, návrhy, ktoré nemajú náležitosti predpísané zákonom, neprípustné návrhy alebo návrhy podané niekým zjavne neoprávneným, návrhy podané oneskorene, ako aj návrhy zjavne neopodstatnené môže ústavný súd na predbežnom prerokovaní odmietnuť uznesením bez ústneho pojednávania.

Sťažnosť treba považovať za zjavne neopodstatnenú.

O zjavnej neopodstatnenosti návrhu možno hovoriť vtedy, keď namietaným postupom orgánu štátu nemohlo vôbec dôjsť k porušeniu toho základného práva alebo slobody, ktoré označil navrhovateľ, a to buď pre nedostatok vzájomnej príčinnej súvislosti medzi označeným postupom orgánu štátu a základným právom alebo slobodou, porušenie ktorých sa namietalo, prípadne z iných dôvodov. Za zjavne neopodstatnený návrh preto možno považovať ten, pri predbežnom prerokovaní ktorého ústavný súd nezistil žiadnu možnosť porušenia označeného základného práva alebo slobody, reálnosť ktorej by mohol posúdiť po jeho prijatí na ďalšie konanie (I. ÚS 66/98, I. ÚS 110/02, I. ÚS 88/07).

Podľa konštantnej judikatúry ústavný súd nie je súčasťou systému všeobecných súdov, ale podľa čl. 124 ústavy je nezávislým súdnym orgánom ochrany ústavnosti. Pri uplatňovaní tejto právomoci ústavný súd nie je oprávnený preskúmať a posudzovať ani právne názory všeobecného súdu, ani jeho posúdenie skutkovej otázky. Úlohou ústavného súdu totiž nie je zastupovať všeobecné súdy, ktorým predovšetkým prislúcha interpretácia a aplikácia zákonov. Úloha ústavného súdu sa obmedzuje na kontrolu zlučiteľnosti účinkov takejto interpretácie a aplikácie s ústavou alebo kvalifikovanou

medzinárodnou zmluvou o ľudských právach a základných slobodách. Posúdenie vecí všeobecným súdom sa môže stať predmetom kritiky zo strany ústavného súdu iba v prípade, ak by závery, ktorými sa všeobecný súd vo svojom rozhodovaní riadil, boli zjavne neodôvodnené alebo arbitrárne. O arbitrárnosti (svojevôli) pri výklade a aplikácii zákonného predpisu všeobecným súdom by bolo možné uvažovať len v prípade, ak by sa tento natoľko odchýlil od znenia príslušných ustanovení, že by zásadne poprel ich účel a význam (mutatis mutandis I. ÚS 115/02, I. ÚS 12/05, I. ÚS 352/06).

Ústavný súd považuje skutkové a právne závery krajského súdu za dostatočné a presvedčivé. V nijakom prípade sa nejavia ako arbitrárne či zjavne neodôvodnené. Skutočnosť, že sťažovateľka má na vec odlišný názor, nemôže sama osebe znamenať porušenie označených práv.

Ústavný súd sformuloval svoj uvedený záver, vychádzajúc z námietok, ktoré sťažovateľka v podanej sťažnosti uplatnila. Svoj prieskum teda obmedzil iba na uplatnené námietky.

V uvedenej súvislosti sa javí ako najpodstatnejšie, že sťažovateľka sa v plnom rozsahu stotožnila so skutkovými a právnymi kritériami charakterizujúcimi pojem príľahlý pozemok v zmysle zákona o vlastníctve bytov, a to tak, ako tieto kritériá vymedzil (definoval) krajský súd vo svojom skoršom uznesení, ktorým zrušil predchádzajúci (skorší) rozsudok okresného súdu. Ako na to správne poukázal už krajský súd, vzhľadom na takto koncipovaný postoj sťažovateľky ako podstatná sa javila otázka, či vykonaným dokazovaním bola existencia definovaných kritérií preukázaná. Jadrom sporu v odvolacom konaní (a rovnako aj teraz v konaní vedenom ústavným súdom) nebola preto otázka právneho posúdenia, ale rozsahu vykonaného dokazovania a hodnotenia vykonaných dôkazov. Práve v tejto súvislosti platí, že skutkové zistenia všeobecných súdov nejavia známky svojevôle či nedostatku dôvodov.

Hlavným argumentom sťažovateľky je námietka, podľa ktorej pre záver o tom, že ide o príľahlé pozemky, bola nevyhnutná existencia projektu realizácie obytného domu

a riešenia záujmového územia na základe územného plánu. Sťažovateľka považovala za rozhodujúce, aby v rámci pozemkových dispozícií projektu výstavby obytného domu bolo rozhodnuté, že sa na sporných pozemkoch majú umiestniť iné stavby, napr. garáž, trávnatá plocha, detské ihrisko, záhrada, pričom bez takéhoto rozhodnutia v stavebnom konaní režim príslušného pozemku umožňujúci zásah do vlastníckeho práva vlastníka takéhoto pozemku nemôže vzniknúť.

Z pohľadu ústavného súdu treba konštatovať, že závery krajského súdu uvedenej téze sťažovateľky neprotirečia. Skutočnosť, že pozemkové dispozície projektu výstavby bytového domu sa nepodarilo získať (keďže v archívnych materiáloch sa nenachádzali), ešte bez ďalšieho neznamená, že existenciu týchto projektových dispozícií nemožno vyvodiť z iných dôkazov, ktoré sa všeobecným súdom podarilo získať a vykonať. V tomto smere krajský súd veľmi podrobne zdôvodnil, na základe akých dôkazov a úvah dospel k prijatému záveru.

Berúc do úvahy uvedené skutočnosti, ústavný súd rozhodol tak, ako to vyplýva z výroku tohto uznesenia.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozhodnutiu nemožno podať opravný prostriedok.

V Košiciach 11. decembra 2013