



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a z členov senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. Milana Moravu v právnej veci žalobcov **1. M. K.**, nar. X., J., **2. V. K.**, nar. X., B. a **3. D. K.**, nar. X., B., proti žalovanému **Katastrálnemu úradu v Bratislave**, Chlumeckého 2, 821 03 Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Xo 84/07-BP zo dňa 07.01.2008, o odvolaní žalovaného aj žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 2S/31/2008-45 zo dňa 29. septembra 2010, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 2S/31/2008-45 zo dňa 29. septembra 2010 **m e n í** tak, že žalobu **z a m i e t a**.

Účastníkom náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

O d ô v o d n e n i e**I.**

Žalovaný rozhodnutím číslo Xo 84/07-BP zo dňa 7.1.2008 zamietol odvolanie žalobcov a potvrdil rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. X-439/07 zo dňa 4.10. 2007, ktorým nevyhovela návrhu účastníkov konania na opravu chyby v katastrálnom operáte. Návrhom na opravu účastníci konania žiadali vykonanie opravy chyby na liste vlastníctva č. X., k. ú. D., a to opravu veľkosti spoluvlastníckych podielov a predmetu tohto podielového spoluvlastníctva v súlade so zmluvou o výstavbe. Účastníci konania sa na základe zmluvy o výstavbe, ktorá bola povolená správou katastra pod č. V-4494/04 dňa 28.10. 2004, stali podielovými spoluvlastníkmi bytu č. 56 a garážových státí č. 2/10, č. 2/11 a č. 2/12, ktoré boli zapísané ako nebytové priestory. Na základe žiadosti spoločnosti N. s r.o., o zápis stavby do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia o určení súpisného čísla a žiadosti o zápis spoluvlastníckych podielov na LV č. X. podľa dokumentácie skutočného stavu bola na predmetnom liste vlastníctva vykonaná o. i. aj zmena zápisu vlastníckych práv účastníkov k nebytovému priestoru nasledovne: Ing. D. K. a manž. V. spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3/36-ín a M. K. spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3/36-ín. Žalovaný v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že zápis príslušných garážových státí ako nebytových priestorov v katastri nehnuteľností je v rozpore s ustanovením bytového zákona, ktorý presne vymedzuje pojem nebytový priestor. Garážové státie nevykazuje pojmové znaky nebytového priestoru v zmysle zákona, preto nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Predmetný zápis je v súlade s neskôr predloženými listinami, preto inštitútom opravy chyby správny orgán nemôže obnoviť právny stav, aký bol evidovaný na predmetnom liste vlastníctva po zápise zmluvy o výstavbe.

II.

Krajský súd v Bratislave napadnutým rozsudkom podľa ust. § 250j ods. 2 písm. a) Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) zrušil rozhodnutie žalovaného č. Xo 84/07-BP zo dňa 07.01.2008 a prvostupňové rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. X-439/07 zo dňa 04.10.2007 a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie.

V odôvodnení rozhodnutia súd uviedol, že po preskúmaní veci na podklade administratívneho spisu dospel k záveru, že žalovaný v konaní o opravu údajov katastra nerozhodol v súlade so zákonom. Súd mal za preukázané, že účastníci na strane žalovaných ako stavebníci č. 56 a obchodná spoločnosť N., s.r.o., IČO: X., B. ako správca výstavby uzavreli zmluvu o výstavbe, predmetom ktorej bolo vymedzenie vzájomných práv a povinností so zámerom nadobudnúť vlastníctvo k bytom, nebytovým priestorom zodpovedajúcim vlastníckym podielom k spoločným častiam, zariadeniami a príslušenstvu domu na ulici J. v B. a pozemku parc. č. X. a X., katastrálne územie D. Vôľou účastníkov zmluvy bolo výstavbou zabezpečiť pre žalobcov nadobudnutie bytu č. 56 situovaného na siedmom nadzemnom podlaží, podielu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstvách domu a na pozemkoch parc. č. X. a X. v pomere 9761/593870 ako aj garážových státí 10,11 a 12, na prvom podzemnom podlaží o rozlohe po 12,24 m² a k tomu prislúchajúci podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu. Všetci účastníci zmluvy podpísali zmluvu na jednej listine, teda akceptovali právny stav, ktorým práve garážové státi 10 až 12 mali nadobudnúť do vlastníctva žalobcovia. Správa katastra následne na základe zmluvy o výstavbe vykonala vklad pod sp. zn. V-4494/04 zo dňa 28.04.2004. Zapísaním právneho stavu podľa kolaudačného rozhodnutia, rozhodnutia o určení súpisného čísla a ostatných listín predložených správcom výstavby sa zápis v katastri nehnuteľností dostal do rozporu so zmluvou o výstavbe, čím boli žalobcovia ukrátení na svojich právach. Nesprávne právne posúdenie videl krajský súd v tom, že s efektom poškodzujúcim žalobcov nezohľadnil vzťah týchto listín ku zmluve o výstavbe, zneistil ich právo užívať v zmluve dohodnutú časť nehnuteľností. V konaní o oprave chýb mal správny orgán posúdiť údaje na zmluve o výstavbe v časti týkajúcej sa predmetných garážových státí a na jej základe konkretizovať užívacie oprávnenia žalobcov viažuce sa k ich spoluvlastníckemu podielu tak, ako to predpokladala zmluva o výstavbe.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 250k ods. 1 OSP tak, že v konaní úspešným žalobcom priznal ich náhradu v celkovej sume 206,47 € (v spojení s opravným uznesením č. k. 2S/31/2008-59 zo dňa 07.12.2010).

III.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podal žalovaný včas odvolanie. Poukázal na odôvodnenie svojho rozhodnutia s tým, že garáž ako reálna časť bytového domu je samostatným predmetom vlastníckeho práva, a teda i predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Naproti tomu garážové státi nevykazujúce znaky nebytového priestoru

v zmysle bytového zákona, a preto nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností; môže byť len predmetom podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ďalej citoval z odôvodnenia napadnutého rozsudku, podľa ktorého „správny orgán nepochybil zapísaním stavu podľa kolaudačného rozhodnutia, rozhodnutia o určení súpisného čísla a ostatných listín predložených správcom výstavby. Súd prisvedčil žalovanému, že nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako bývanie. Správny orgán nepochybil, keď vychádzal z kolaudačného rozhodnutia, podľa ktorého objekt garáží tvoril jeden nebytový priestor v podielovom spoluvlastníctve“, čím potvrdil, že v súčasnosti zapísaný nebytový priestor garáže v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov v bytovom dome je v súlade s predloženými listinami. Tomuto konštatovaniu odporuje záver o nesprávnom právnom posúdení veci správnym orgánom, pretože nie je zrejmé, v čom spočíva a ktoré konkrétne ustanovenie zákona alebo všeobecne záväzného predpisu bolo napadnutým rozhodnutím porušené. Tá istá nehnuteľnosť nemôže byť súčasne evidovaná na liste vlastníctva rôznymi spôsobmi. Návrhu na opravu chyby nemohlo byť vyhovené, pretože údaje katastra na č. LV č. X., k. ú. D. sú v súlade s predloženými listinami. Žalovaný považuje napadnutý rozsudok za zmätočný, v posúdení veci si odporujúci, a najmä nedostatočne odôvodnený, preto žiada odvolací súd, aby toto rozhodnutie zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne.

Proti rozhodnutiu v časti výroku o trovách konania podali odvolanie žalobcovia s odôvodnením, že súd pre výpočet trov konania použil nesprávne ustanovenie vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. Keďže predmetné konanie je vedené podľa piatej časti Občianskeho súdneho poriadku, pri výpočte trov konania treba vychádzať z jej ustanovenia § 11 ods. 3, a nie § 11 ods. 1. Preto žiadali, aby odvolací súd zmenil rozhodnutie o trovách konania tak, že prizná žalobcom náhradu trov prvostupňového konania vo výške 337,90 € podľa predloženej špecifikácie.

IV.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP), preskúmal rozsudok krajského súdu, rozhodnutie žalovaného ako aj konanie, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, pričom napadnuté rozhodnutie žalovaného skúmal najmä z toho pohľadu, či sa krajský súd vysporiadal so všetkými námietkami žalobcu uvedenými v žalobe a či z takto

vymedzeného rozsahu správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia žalovaného a po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 OSP) a ide o rozsudok, proti ktorému je podanie odvolania prípustné (§ 202 v spojení s § 250s OSP) vec prejednal, pričom senát odvolacieho súdu jednomyselne dospel k záveru, že odvolanie je opodstatnené. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ustanovenia § 250ja ods. 2 OSP s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu SR www.nsud.sk. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 25. apríla 2012 (§ 156 ods. 1 a ods. 3 OSP).

Podľa § 59 ods. 1 písm. a/ zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), Správa katastra aj bez návrhu opraví údaje katastra, ak sú v rozpore s verejnou listinou alebo s inou listinou, alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo s výsledkami revízie údajov katastra.

Podľa § 59 ods. 5 katastrálneho zákona, na opravu chýb v katastrálnom operáte sa vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, ak sa oprava týka údajov uvedených v liste vlastníctva; to neplatí, ak ide o opravu výmery pozemku evidovaného v mape určeného operátu.

Podľa § 2 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Predmetom odvolacieho konania v preskúmvanej veci bol rozsudok krajského súdu, ktorým zrušil rozhodnutia žalovaného aj prvostupňového správneho orgánu, ktorým nevyhovet návrhu žalobcov na opravu chyby v katastrálnom operáte. Odvolací súd preto preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie žalovaného v spojení s rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa, najmä z toho pohľadu, či sa súd prvého stupňa vysporiadal so všetkými námietkami uvedenými v žalobe a z takto vymedzeného

rozsahu či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia žalovaného správneho orgánu.

Ako vyplýva z obsahu spisu, súčasťou ktorého je aj spis administratívny, prvostupňový správny orgán rozhodnutím číslo: X - 439/07 zo 04.10.2007 nevyhoviel návrhu žalobcov ako účastníkov správneho konania na opravu chyby v katastrálnom operáte na liste vlastníctva č. X., katastrálne územie D., týkajúcej sa zápisu vlastníckeho práva k priestoru č. 2-015 v suteréne vo vchode J. nachádzajúceho sa v obytnom dome J., súp. č. X. postavenom na pozemku p.č. X., katastrálne územie D. a k nemu prislúchajúcemu spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckemu podielu na pozemkoch p.č. X. zast.pl. a nádv. o výmere 792 m² a p.č. X. zast.pl. a nádv. o výmere 1001 m². Malo ísť o opravu údajov na LV č. X., kde boli podľa pôvodného vyhotovenia z 02.11.2004 na základe zmluvy o výstavbe zapísané ich garážové státi ako priestor v suteréne č. 2/č.10, 2/č.11 a 2/č.12, čo bolo podľa správy katastra v rozpore s ustanoveniami katastrálneho zákona a zákona č. 182/1993 Z.z. a preto na základe následnej žiadosti o zápis stavby do operátu katastra nehnuteľností na základe kolaudačného rozhodnutia č. D – 2005/15950-356/H/23/Ry zo dňa 09.05.2005, projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby a rozhodnutia o určení súpisného a orientačného čísla bola vykonaná zmena zápisu vlastníckeho práva ku garážovým státiám tak, že o. i. aj pre žalobcov bol vykonaný zápis vlastníckeho práva k priestoru č. 2-015 v suteréne (garáž) vo vchode J.J. ako spoluvlastnícky podiel v rozsahu 3/36 pre Ing. D. K. a manželku V. a 3/36 pre M. K. už bez konkretizácie garážového státi.

Odvolačí súd považuje za dôvodnú námietku odvolateľa, že napadnuté rozhodnutie krajského súdu, ktorým boli obe rozhodnutia správnych orgánov zrušené a vec bola vrátená žalovanému na ďalšie konanie z dôvodu, že rozhodnutia vychádzali z nesprávneho právneho posúdenia veci, je vnútorne rozporné, keď na jednej strane súd konštatuje, že „Správny orgán nepochybil zapísaním právneho stavu podľa kolaudačného rozhodnutia, rozhodnutia o určení súpisného čísla a ostatných listín predložených správcom výstavby ... podľa ktorého objekt garáží tvoril jeden nebytový priestor v podielovom spoluvlastníctve“, a následne uvádza, že správny orgán pochybil, keď nekonkretizoval užívacie oprávnenia žalobcov viažuce sa k ich spoluvlastníckemu podielu tak, ako to predpokladala zmluva o výstavbe.

Odvolací súd sa stotožňuje s právnym názorom žalovaného, že v zmysle citovaných zákonných ustanovení garážové státie nespĺňa pojmové znaky nebytového priestoru, ktorým je v tomto prípade celá garáž, preto nemôže byť predmetom evidovania v katastri nehnuteľností.

V prejednávanej veci preto neboli splnené zákonné podmienky na vykonanie opravy chyby v zmysle § 59 ods. 1 písm. a/ katastrálneho zákona; zmeny na liste vlastníctva boli vykonané v súlade s predloženými verejnými listinami a sú aj v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z.

Z uvedených dôvodov preto odvolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie žalovaného, ktorým potvrdil rozhodnutie správy katastra o nevyhovení návrhu na opravu chyby v katastrálnom operáte, bolo vydané v súlade so zákonom a vychádzalo zo správneho právneho posúdenia. Napadnutý rozsudok preto podľa § 250ja ods. 3 v spojení s § 220 OSP zmenil tak, že žalobu ako nedôvodnú zamietol.

O trovách celého konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 246c ods. 1, § 224 ods. 1 a 2 v spojení s § 250k ods. 1 OSP tak, že účastníkom ich náhradu nepriznal, pretože žalobcovia boli v konaní neúspešní a žalovaný nemá zo zákona právo na ich náhradu.

Poučenie: Proti tomuto rozsudku **nie je** prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 25. apríla 2012

JUDr. Zuzana Ďurišová, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:

Andrea Jánošíková