



**ROZSUDOK**  
**V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Hargaša a z členiek senátu JUDr. Jany Baricovej a JUDr. Marianny Reiffovej v právnej veci navrhovateľa: **S., a. s.**, so sídlom B. proti odporcovi: **Správa katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu**, so sídlom Ružová dolina 27, Bratislava, za účasti: **V.**, bytom P. B, **M.** bytom Š., B, **B.**, bytom L., B, **M.**, bytom S., B, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. V-1457/03 zo dňa 24. júna 2003, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Sp 76/2004-26 zo dňa 11. apríla 2007, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Sp 76/2004-26 zo dňa 11. apríla 2007 v spojení s opravným uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 3Sp 76/2004-38 zo dňa 12. júla 2007 **z m e ň u j e** tak, že rozhodnutie odporcu č. V-1457/03 zo dňa 24. júna 2003 **z r u š u j e a v e c m u v r a c i a** na ďalšie konanie.

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**

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Bratislave podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) potvrdil ako vecne správne rozhodnutie odporcu č. V-1457/03 zo dňa 24. júna 2003, ktorým odporca v súlade s ustanovením § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) zamietol návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností podľa záložnej zmluvy uzavretej medzi účastníkmi konania, týkajúcej sa nehnuteľností parcelné č. 321, zastavaná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>, parcelné č. X. zastavaná plocha o výmere 120 m<sup>2</sup>, rodinný dom súp. č. X. na parc. č. X., zastavaná plocha o výmere 120 m<sup>2</sup> zapísané na liste vlastníctva č. X. v katastrálnom území R. z dôvodu, že predmetom zálohu mal byť i podiel na spoločnom dvore, tak ako sú predmetom zálohu vyššie uvedené nehnuteľnosti, ku ktorým sa viaže. O trovách konania rozhodol súd podľa § 250k a § 250l O.s.p. tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

Včas podaným odvolaním napadol rozsudok krajského súdu navrhovateľ namietajúc, že nehnuteľnosti môžu byť len vo výlučnom vlastníctve, podielovom alebo bezpodielovom spoluvlastníctve a iné formy vlastníctva nehnuteľnosti nie sú prípustné. Preto keďže pri spoločných dvoroch je viacero vlastníkov a títo vlastníci nemusia byť manželmi, spoločný dvor je nehnuteľnosť, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve. Nie je prípustné, aby nehnuteľnosť nebola vo vlastníctve určitých osôb, tzn. aby prináležala ako ideálne podiely k iným domom, nie je možné vlastníctvo k spoločným dvorom viazať na vlastníctvo k iným nehnuteľnostiam. Spoločné dvory musia predstavovať samostatnú nehnuteľnosť, ktorej právny osud nezávisí na vlastníctve iných nehnuteľností. Navrhovateľ uviedol, že platné právo pozná iba jeden nástroj s povahou vecného práva, ktorého úlohou je zabezpečiť, aby užívanie jednej nehnuteľnosti nebolo obmedzené inou nehnuteľnosťou, a to vecné bremená. Na základe uvedeného navrhovateľ má za to, že nehnuteľnosti označované v katastri nehnuteľností ako spoločné dvory sú samostatným predmetom právnych vzťahov a ich osud nesleduje osud iných nehnuteľností. Vzhľadom na túto skutočnosť navrhovateľ navrhol, aby odvolací súd v zmysle ustanovenia § 220 ods. 1 O.s.p. zmenil rozhodnutie krajského súdu tak, že rozhodnutie odporcu zrušuje a vec vracia odporcovi na ďalšie konanie, prípadne aby odvolací súd v zmysle ustanovenia § 221 O.s.p. zrušil rozhodnutie krajského súdu a vec vrátil krajskému súdu na ďalšie konanie.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal vec na odvolacom pojednávaní podľa § 250ja ods. 2 druhá veta s poukazom na § 250l ods. 2 O.s.p., doplnil dokazovanie oboznámením sa s obsahom administratívneho a súdneho spisu a pripojených dokladov a podľa § 220 O.s.p. v spojení s § 250ja ods. 3 veta prvá O.s.p. napadnutý rozsudok zmenil, nakoľko neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie ani zrušenie.

V správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí a postupu orgánov verejnej správy (§ 244 ods. 1 O.s.p.).

V zmysle ustanovení tretej hlavy piatej časti O.s.p. sa postupuje v prípadoch, v ktorých zákon zveruje súdom rozhodovanie o opravných prostriedkoch proti neprávoplatným rozhodnutiam správnych orgánov. Pokiaľ v uvedenej hlave nie je ustanovené inak, použije sa primerane ustanovenie druhej hlavy piatej časti O.s.p. s výnimkou § 250a (§ 250l ods. 1 a 2 O.s.p.).

Súd zruší napadnuté rozhodnutie správneho orgánu a podľa okolností aj rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa a vráti vec žalovanému správne mu orgánu na ďalšie konanie, ak bolo rozhodnutie vydané na základe neúčinného právneho predpisu, ak rozhodnutie je nepreskúmateľné pre nezrozumiteľnosť alebo pre nedostatok dôvodov alebo **rozhodnutie je nepreskúmateľné pre neúplnosť spisov správneho orgánu** alebo z dôvodu, že spisy neboli predložené (§ 250j ods. 3 veta prvá O.s.p.). Rozsahom a dôvodmi žaloby v týchto prípadoch nie je súd viazaný (§ 250j ods. 3 veta posledná O.s.p.)

Z predloženého spisového materiálu odvolací súd zistil, že krajský súd ako súd prvého stupňa preskúmaval zákonnosť rozhodnutia odporcu č. V-1457/03 zo dňa 24. júna 2003 na základe opravného prostriedku podaného navrhovateľom. Odporca preskúmaným rozhodnutím ako orgán štátnej správy príslušný na konanie podľa § 11 ods. 2 v spojení s §16a katastrálneho zákona v súlade s ustanovením § 31 ods. 3 katastrálneho zákona zamietol návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností podľa záložnej zmluvy uzavretej medzi účastníkmi konania, týkajúcej sa nehnuteľností parcelné č. 321, zastavaná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>, parcelné č. 322 zastavaná plocha o výmere 120 m<sup>2</sup>, rodinný dom súp. č. X. na parc. č. 322, zastavaná plocha o výmere 120 m<sup>2</sup> zapísané na liste vlastníctva č. X.

v katastrálnom území R. z dôvodu, že predmetom zálohu okrem uvedených nehnuteľností mal byť i podiel na spoločnom dvore parc. č. X. a parc. č. X. katastrálne územie R. V opravnom prostriedku proti správne rozhodnutiu navrhovateľ nesúhlasil s názorom odporcu, že inštitút spoločného dvora je špecifický v tom, že nie je v spoluvlastníctve určitých individuálne pomenovaných osôb, ale náleží v ideálnych podieloch ku všetkým domom (nehnuteľnostiam), ktorých vlastníci ho spoločne užívajú. Navrhovateľ namietal zamietnutie návrhu na vklad záložného práva, nakoľko podľa jeho názoru, ak sú splnené zákonné podmienky na vklad záložného práva, správa katastra vklad v zmysle zákona povolí. Správny orgán nepoukázal v priebehu konania na nedostatky podania, ani na nesplnenie niektorej z podmienok na vklad záložného práva. Navrhovateľ ďalej uviedol, že žiadny v súčasnosti platný právny predpis neustanovuje povinnosť účastníkov zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zriaďovať záložné právo iba k nehnuteľnosti, ku ktorej je ich vlastníkom zabezpečený prístup. Navrhovateľ rovnako nesúhlasil s názorom správneho orgánu, že určitá nehnuteľnosť tvorí hospodársky celok s inou nehnuteľnosťou, slúži jej potrebe a nemôže byť od nej oddelená bez toho, aby tým nebola táto nehnuteľnosť znehodnotená a jej užívanie bolo znemožnené. Žiadny právny predpis o tejto skutočnosti nepojednáva a túto povinnosť účastníkom katastrálneho konania neukladá. Nie je možné v danom prípade sa odvolávať na nariadenie Ministerstva spravodlivosti SR z roku 1932, nakoľko je neúčinné. Navrhovateľ namietal, že určitá nehnuteľnosť v zmysle úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku sa nedá považovať za súčasť inej nehnuteľnosti. Súčasť veci v zmysle § 120 Občianskeho zákonníka nie je samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov a riadi sa režimom hlavnej veci. Nehnuteľnosti označené ako spoločný dvor sú však vedené na samostatnom liste vlastníctva, sú označené parcelnými číslami, druhom pozemku a výmerou tak, ako to predpokladá vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov. Sú samostatnými predmetmi občianskoprávných vzťahov. Ich prevodom nemôže byť iná nehnuteľnosť znehodnotená, ani nemôže byť znemožnené jej užívanie. Z definície súčasti veci obsiahnutej v Občianskom zákonníku vyplýva, že ak sa jedná o súčasť veci, môže byť táto vzhľadom na svoju povahu súčasťou iba jednej hlavnej veci. V odôvodnení rozhodnutia správneho orgánu sa však určitá nehnuteľnosť považuje za súčasť viacerých iných nehnuteľností. Z uvedených dôvodov navrhovateľ navrhol, aby odporca zrušil svoje rozhodnutie alebo aby príslušný súd zrušil rozhodnutie odporcu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že ani v správnom ani súdnom spise sa nenachádzajú listy vlastníctva č. X. (na ktoré poukazuje navrhovateľ v odvolaní proti rozsudku krajského súdu č.k. 3Sp 76/2004-7 zo dňa 14. apríla 2005), na ktorých by mali byť zapísané predmetné sporné parcely č. X. a X. – spoločný dvor a mali by byť uvedení ich vlastníci, resp. spoluvlastníci. Z uvedeného dôvodu nie je možné preukázať, či nehnuteľnosti označené ako spoločný dvor pod uvedenými parcelnými číslami sú vedené na liste vlastníctva č. X., nie je preukázané o aký druh pozemku ide, s akou výmerou a kto sú vlastníci uvedenej nehnuteľnosti, čiže nie je možné bližšie špecifikovať spornú nehnuteľnosť, ani nie je možné o nej za týchto okolností rozhodnúť, respektíve v predmetnej veci preskúmať zákonnosť napadnutého správneho rozhodnutia. V zmysle uvedeného je podľa názoru odvolacieho súdu napadnuté rozhodnutie nepreskúmateľné pre neúplnosť spisov správneho orgánu.

Odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že v kópii LV č. X. je v časti C - ťarchy už zapísané na predmetné nehnuteľnosti záložné právo v prospech navrhovateľa na základe iného rozhodnutia správneho orgánu č. V-2207/03 zo dňa 28. júla 2003, pričom odporca preskúmaným rozhodnutím č. V-1457/03 zo dňa 24. júna 2003 zamietol návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností týkajúci sa tých istých predmetných nehnuteľností. Krajský súd uvedenej skutočnosti nevenoval pozornosť, nevyjadril sa k nej, ani nezisťoval reálny stav veci. Ak by totiž správny orgán, ktorého rozhodnutie sa preskúmava, vydal nové rozhodnutie, ktorým sa návrhu celkom vyhovie, súd by mal uznesením v zmysle ustanovenia § 250p O.s.p. konanie zastaviť.

Odvolací súd ďalej poukazuje na skutočnosť, že Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením č.k. 1SžoKS 73/2005 zo dňa 19. decembra 2006 zrušil rozsudok krajského súdu č.k. 3Sp 76/2004-7 zo dňa 14. apríla 2005 v predmetnej veci z dôvodu, že krajský súd nekonal so všetkými účastníkmi konania a týmto postupom odňal účastníkovi možnosť konať pred súdom. Odvolací súd taktiež poznamenal, že odporca predložil predmetnú vec krajskému súdu predčasne, pretože nedoručil svoje rozhodnutie všetkým účastníkom správneho konania. Krajský súd v zápisnici z pojednávania konaného dňa 11. apríla 2007 (č.l. 24) uviedol, že procesnoprávne vady konania, a to nedoručenie rozhodnutia prvostupňového súdu všetkým účastníkom konania, boli odstránené. V súdnom spise sa však nenachádza dôkaz o tom, že by bolo odstránené pochybenie správneho orgánu, t.j. nedoručenie rozhodnutia správneho orgánu všetkým účastníkom katastrálneho konania.

Ďalej odvolací súd poukazuje na to, že ak by v predmetnom spore išlo o samostatné nehnuteľnosti so samostatnými parcelnými číslami, ich vlastníci, resp. spoluvlastníci môžu podať návrh na vklad záložného práva na každú nehnuteľnosť samostatne, a to buď v prospech jedného záložného veriteľa alebo rôznych záložných veriteľov. V prípade, ak by záložné právo bolo zriadené len napr. na rodinnom dome, je na záložnom veriteľovi, či a ako si zabezpečí do budúcnosti prístup k tejto nehnuteľnosti, teda či už formou vecného bremena viažuceho sa na jeho osobu alebo na založenú nehnuteľnosť. Vlastník samostatných nehnuteľností (záložný dlžník) môže založiť každú nehnuteľnosť samostatne alebo všetky spoločne, pričom nie je možné obmedzovať jeho právo nakladať s vlastnou nehnuteľnosťou len z dôvodu zabezpečenia budúceho bezproblémového prístupu záložného veriteľa k založenej nehnuteľnosti.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného Najvyšší súd Slovenskej republiky dospel k záveru, že napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave je potrebné podľa § 250ja ods. 3 veta prvá v spojení s § 250j ods. 6 O.s.p. s poukazom na § 250l ods. 2 O.s.p. zmeniť a rozhodnutie odporcu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

O náhrade trov konania rozhodol odvolací súd podľa § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 a § 250k ods. 1 veta druhá O.s.p. s poukazom na § 250l ods. 2 O.s.p. tak, že účastníkom náhradu trov konania z dôvodov hodných osobitého zreteľa nepriznal, nakoľko odvolací súd z úradnej moci zmenil prvostupňové súdne rozhodnutie a nie v rozsahu a z dôvodov uvedených navrhovateľom v odvolaní.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

**V Bratislave, dňa 12. augusta 2009**

**JUDr. Jozef H a r g a š, v. r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia:

Peter Szimeth