



ROZSUDOK
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedu senátu Ing. JUDr. Miroslava Gavalca PhD. a členov senátu JUDr. Igora Belka a JUDr. Eleny Berthotyovej PhD. v právnej veci žalobkyne: **JUDr. J.**, bytom R., proti žalovanému: **Katastrálny úrad v Košiciach** so sídlom Južná trieda 82, Košice, o **preskúmanie zákonnosti rozhodnutia** správneho orgánu v katastrálnom konaní, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo dňa 17.02.2011 č. k. 6S/114/2009-114 v spojení s opravným uznesením Krajského súdu v Košiciach zo dňa 05.04.2011 č. k. 6S/114/2009-135, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo dňa 17.02.2011 č. k. 6S/114/2009-114 v spojení s opravným uznesením Krajského súdu v Košiciach zo dňa 05.04.2011 č. k. 6S/114/2009-135 **m e n í** tak, že rozhodnutie žalovaného Xo 15/2009/Be-18 z 25.06.2009 spolu s rozhodnutím Správy katastra Rožňava č. X 24/09/OR zo 14.04.2009 **z r u š u j e** a vec **v r a c i a** žalovanému na ďalšie konanie.

Žalovaný je povinný do 30 dní od doručenia rozsudku zaplatiť žalobkyňi náhradu iných trov konania vo výške 132,-- €.

O d ô v o d n e n i e :**I.****Konanie na správnom orgáne**

1. Rozhodnutím č. Xo 15/2009/Be-18 zo dňa 25.06.2009 (č. 1. 10) žalovaný ako odvolací správny orgán v zmysle § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení (správny poriadok) v spojení s § 18 ods. 1 písm. b) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení (ďalej na účely tohto rozsudku tiež „zák. č. 162/1995 Z.z.“) rozhodnutie Správy katastra Rožňava č. X 24/09/OR zo 14.04.2009 vo veci nevyhovenia návrhu na opravu chyby postupom podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku potvrdil a odvolanie podané žalobkyňou zamietol.

2. Z napadnutého rozhodnutia vyplýva, že žalobkyňa podaním doručeným 13.02.2009 žiadala o vykonanie opravy chýb v katastrálnom operáte podľa § 59 ods. 1 písm. a) zák. č. 162/1995 Z.z. s následnou argumentáciou.

3. Podľa kúpnej zmluvy z 11.11.2005 sa mala stať

- výlučnou vlastníčkou 4-izbového bytu č. X. na 1. poschodí budovy č. X., parc. č. X. ako aj
- vlastníčkou spoluvlastníckeho podielu 2/8 k
 - spoločným častiam budovy, parc. č. X. a k
 - pozemku, parc. č. X. – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 838 m².

4. Vklad vlastníckeho práva v hore uvedenom rozsahu bol dňa 09.12.2005 povolený pozitívnym vkladovým rozhodnutím č. V 1712/05. Avšak žalobkyňa z LV č. X. dodatočne zistila, že nie je zapísané jej vlastníctvo k 4-izbovému bytu, čo bol dôvod na podanie žiadosti o vykonanie opravy podľa § 59 zák. č. 162/1995 Z.z.

5. Svoje zamietavé rozhodnutie žalovaný odôvodnil tým, že dňa 11.11.2005 bol na Správu katastra Rožňava doručený návrh na vklad vlastníckeho práva titulom kúpnej zmluvy uzavretej v ten istý deň medzi predávajúcimi J. mladším a G. a kupujúcou JUDr. J.

6. V článku I kúpnej zmluvy – Predmet zmluvy sa uvádza, že predávajúci sú spoluvlastníci nehnuteľností v k. ú. R. – 4-izbového bytu nachádzajúceho sa na II. nadzemnom podlaží v budove súp. č. X. na parc. č. X./1, parc. č. X./2 v R.R.X. v rovnakom pomere po polovici titulom dedenia č. D 199/89, D 454/95 Dnot 170/95 ako spoluvlastníci na spoločných častiach nehnuteľnosti zapísanej na LV č. X., k. ú. R., parcely registra C ako parc. č. X. v častiach 419 m² – zast. plochy a nádvoría, 419 m² – zast. plochy a nádvoría, stavby – budova súp. č. X. na parc. č. X./1, budova súp. č. X. na parc. č. X./2, v podieloch 1/8 a 1/8. V prírode ide o budovu, v ktorej sa nachádzajú štyri samostatné bytové priestory, z toho dva na I. NP a dva na II. NP.

7. Vlastnícke právo žalobkyne k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. X. je podľa žalovaného zapísané v súlade s vyššie citovanými listinami, na základe ktorých nadobudli vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu právni predchodcovia žalobkyne, ako aj v súlade s kúpnu zmluvou č. V 1712/05. Žalovaný síce pripustil, že sa v kúpnych zmluvách alebo v rozhodnutiach o dedičstve nachádzajú aj odkazy na byt, resp. súbor miestností, ktoré môže spoluvlastník užívať a držať, avšak táto špecifikácia podľa žalovaného nemá právne relevantný význam na prevod vlastníckeho práva, nakoľko právne relevantným spôsobom nedošlo k reálnemu rozdeleniu stavby evidovanej na LV č. X., k. ú. R.. Navyše žalovaný zdôraznil, že správa katastra nemôže rozhodnúť o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (bytu), ktorý nie je evidovaný v katastri nehnuteľností. Správa katastra Rožňava pri rozhodovaní o vklade č. V 1712/05 posudzovala kúpnu zmluvu zo dňa 11.11.2005 ako zmluvu, ktorou sa prevádza spoluvlastnícky podiel 2/8 k budove a k pozemku pod budovou.

8. Na druhej strane žalovaný vyslovil, že ak by aj pripustil, že by Správa katastra Rožňava mala rozhodovať o vklade č. V 1712/05 ako o vklade vlastníckeho práva k bytu, potom by musela návrh na vklad zamietnuť z dôvodu absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy, lebo predmetná zmluva neobsahovala taxatívne stanovené esenciálne náležitosti podľa § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, a to najmä:

1. určenie rozsahu podlahovej plochy a nebytových priestorov,
2. určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, poprípade
3. vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o prístupí k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy.

II.**Konanie na prvostupňovom súde**

9. Proti tomuto rozhodnutiu podala žalobkyňa na Krajský súd v Košiciach žalobu z 28.08.2009.

10. Krajský súd ako súd prvého stupňa preskúmal žalobou napadnuté rozhodnutia v medziach žaloby oboznámil sa s listinami, ktoré predložila žalobkyňa súdu spolu so žalobou a administratívnym spisom žalovaného, a dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná, a z nižšie uvedených dôvodov ju zamietol.

11. V svojom rozsudku krajský súd opísal základ sporu v tom, že podľa tvrdenia žalobkyne by mala menovaná kúpnu zmluvou z 11.11.2005 nadobudnúť do výlučného vlastníctva okrem iného aj 4-izbový byt č. X. na 1. poschodí budovy súp. č. X. na parc. č. X. a spoluvlastnícky podiel 2/8, avšak na LV č. X. pre k. ú. R. je pod B4 žalobkyňa vedená iba ako spoluvlastníčka v 2/8 k pozemku a k budove a jej vlastníctvo k bytu na tomto liste vlastníctva nie je zapísané.

12. Ďalej krajský súd poukázal na to, že štátne notárstvo v Rožňave dňa 30. júla 1959 pod č. Pr 185/1959 zaregistrovalo kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol spoluvlastnícky podiel $\frac{1}{4}$ nehnuteľnosti zapísanej v PKV č. X. v k. ú. R. parc. č. X. k. čís. X. a na základe ktorej bolo vložené vlastnícke právo k $\frac{1}{4}$ nehnuteľnosti zapísanej v PKV č. X. pre k. ú. R. parc. č. X. v prospech J. ml. Hoci záznam z 02.06.1959 k uvedenej kúpnej zmluve nebol pripojený, žalobkyňa jeho originál predložila. Zo záznamu pre krajský súd vyplynulo, že podpísané strany na základe pripojených a súčasne vyhotovených kúpnych zmlúv budú pozemnoknižnými vlastníkmi $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ časti hore označených nehnuteľností, a to v nedeliteľnom ideálnom vlastníckom zväzku. Zároveň sa dohodli aj ohľadom držby a používania nehnuteľnosti, ktorá tvorí spoločné vlastníctvo tak, ako je to v pripojených zmluvách podrobne uvedené. V dohode sa uvádza, že J. ml. ním kúpenú v nerozdelenom zväzku existujúcu nehnuteľnosť $\frac{1}{4}$ -inovej časti tak bude používať, že do jeho výlučného vlastníctva sa dostanú 4 izby, 1 kúpeľňa, 1 hala, 1 kuchyňa, 1 špajza, 1 komora a WC miestnosť na 1. poschodí a priečelí. V jeho prospech bolo zabezpečené užívanie spoločného vchodu na dvor a užívanie pomernej časti dvora a polovica pivnice nachádzajúcej sa pod otáznou budovou.

13. S odkazom na § 59 ods. 1 písm. a) a odsek 5 zák. č. 162/1995 Z.z. a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní krajský súd vyslovil záver, že tvrdenie žalobkyne, že údaje na LV č. X. k. ú. R. sú v rozpore s verejnou alebo inou listinou, nebolo preukázané. Najmä odkázal na skutkový stav zistený z kúpnej zmluvy z 02.06.1959, na rozhodnutia o dedičstve a na skutočnosť, že k reálnej deľbe predmetnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi relevantným spôsobom nedošlo.

14. Krajský súd preto považuje za správny skutkový a právny záver žalovaného, že vlastnícke právo žalobkyne k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. X. je zapísané v súlade s listinami, na základe ktorých nadobudli vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu právni predchodcovia žalobkyne, a tiež v súlade s kúpnu zmluvou č. V 1712/05.

III.

Odvolanie žalobkyne/stanoviská

A)

15. Vo včas podanom odvolaní zo dňa 04.04.2011 (č. 1. 125) proti rozsudku prvostupňového súdu žalobkyňa vytýkala krajskému súdu to, že na základe vykonaných dôkazov dospel jednak k nesprávnym skutkovým zisteniam a vec právne posúdil nesprávne.

16. Žalobkyňa s poukazom na texty ustanovení § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka, § 4 a 5, § 28 ods. 3 a § 31 zák. č. 162/1995 Z.z. vytkla krajskému súdu, že sa nevyporiadal s niektorými dôkazmi a ich podstatou, čo sa najmä prejavilo pri vyhodnotení dôkazov.

17. Navyše žalobkyňa poukázala na absenciu právneho záveru posudzujúceho vzájomný vzťah medzi právoplatným rozhodnutím správy katastra o potvrdení nadobudnutia vlastníckeho práva a samotnej realizácie výkonu zápisov (o vzniku, zmene či zániku) týchto práv k nehnuteľnostiam. V súvislosti s hore uvedeným a so záverom krajského súdu, že správa katastra nepochybila nepovolením opravy zápisu v katastrálnom operáte, keď pri zápise nerešpektovala svoje rozhodnutie o povolení vkladu, žalobkyňa uviedla, že takýto záver potom naznačuje myšlienku, že by bolo potrebné vklad zmluvy označiť iba za akt, ktorý by svojim obsahom mal niečo dovysvetľovať (špecifikácia užívania).

18. Za ďalšie vážne pochybenie žalobkyňa považuje aj vyhodnotenie záznamu z 02.06.1959 o dohode bývalých spoluvlastníkov tak, že k reálnej deľbe predmetnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi relevantným spôsobom nedošlo. Avšak v odôvodnení napadnutého rozsudku (str. 7) sa z tejto dohody cituje rozsah výlučného vlastníctva predchodcu žalobkyne.

19. Tiež žalobkyňa v spojitosti s genézou vlastníctva bytov poukázala na účel zákona č. 71/1959 Zb. o opatreniach týkajúcich sa niektorého súkromného domového majetku. Tento zákon mal umožňovať vtedajšiemu národnému výboru aj bez súhlasu vlastníka v domoch určených (aj prevažne) na bývanie vykonať úpravy s tým, že po vykonaní úpravy bolo možné byty ako podnikové pridelovať. S prihliadnutím na vtedy prevládajúci spoločenský názor na vlastníctvo (delenie vlastníctva na osobné a súkromné) žalobkyňa dospela k záveru, že neuplatnenie citovaného právneho predpisu na budovu, v ktorej sa predmetný byt nachádza, podľa nej nasvedčuje, že táto časť bytového fondu nebola považovaná za súkromné vlastníctvo, ale za osobné vlastníctvo jednotlivých bytov.

20. Potom podľa žalobkyne uvedenou dohodou z 02.06.1959 uzavretou medzi jej účastníkmi - bývalými spoluvlastníkmi o rozdelení spoluvlastníctva k budove ako celku (na str. 5 odvolania sa nachádza podrobná citácia textu dohody) malo dôjsť k zrušeniu spoluvlastníctva k jednotlivým bytom a k nebytovému priestoru.

21. Tiež žalobkyňa zdôraznila vplyv vtedajšej platnej úpravy občianskeho práva (zák. č. 141/1950 Zb.) na priority samostatných vlastníckych práv na jednotlivé byty. Nutnosť takejto úpravy vyplývala aj z nezrušiteľnosti spoluvlastníctva k spoločným častiam, lebo inak pri nedostatku súhlasu ostatných by vlastníka bytu úplne stratil dispozičnú možnosť.

22. Ďalej žalobkyňa poukázala (citujúc Fajnor, V. a Zátarecký, A.: Nástin súkromného práva platného na Slovensku a Podkarpatskej Rusi, 3. vydanie pôvodného diela, HEURÉKA, 1998, str. 148) na vývoj vtedajšej judikatúry, ktorá pri dlhotrvajúcom stave držby a užívania nehnuteľností toto považovala za dohodu strán o deľbe nielen čo do držby, ale aj čo do vlastníckeho práva (Úr. sb. 911). Takisto, pokiaľ si spoluvlastníci spoločnú nehnuteľnosť v prírode rozdelili, tým sa následne stala žaloba o zrušenie spoluvlastníctva – či už verejnou dražbou alebo rozdelením v prírode – prekonanou a nezáležalo ani na tom,

či uskutočnená deľba zodpovedá pozemnoknižnému (poprípade ináč tvrdenému) pomeru vlastníckemu (Úr. zb. 1201).

23. V súvislosti s uvedeným vyzdvihla žalobkyňa aj potvrdenie Mestského úradu Rožňava č. P/1/2001 o určení súpisných čísel zo dňa 17. 01. 2008, podľa ktorého pridelené súpisné čísla sú platné aj v súčasnosti.

24. S poukazom na ustanovenie § 139 ods. 1 zák. č. 141/1950 Zb. (vtedy platného Občianskeho zákonníka) vyslovila nesúhlas s tvrdením, že právni predchodcovia žalobkyne ako aj ona sama, ktorá od týchto osôb svoje spoluvlastnícke práva odvodzuje, nemohla od nich nadobudnúť práva, než aké týmto prináležali. Pritom nebolo možné podľa žalobkyne vychádzať zo zápisov v pozemkovej knihe, nakoľko tieto zápisy neboli hodnoverným odrazom reality a právneho stavu.

25. K otázke registrácie upriamila žalobkyňa pozornosť na tom čase platný inštitút registrácie právnych úkonov štátnym notárstvom vo vzťahu k nehnuteľnostiam (viď zákon č. 26/1957 Zb. a súvisiaca vykonávacia vyhláška č. 30/1957 Zb.). Uvedená registrácia nebola podľa žalobkyne inštitútom vecného práva ale bola zriadená za účelom náležitého spoplatnenia prevodov nehnuteľností. Až Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. účinný od 01.04.1964 viazal zmluvu o prevode nehnuteľnosti k podmienke jej registrácie štátnym notárstvom.

26. Čo sa týka ďalšieho vývoja judikatúry, žalobkyňa citovala judikát NS SSR sp. zn. 11Cz 115/71, podľa ktorého *„ak bola dohoda o tom (zrušenie spoluvlastníctva k jednotlivým bytovým jednotkám) pojatá do predbežnej (osobitej) zmluvy účastníkov, štátne notárstvo nemôže zmluvu o prevode bytu (bytov) registrovať bez predloženia tejto predbežnej (osobitej) zmluvy na registrovanie.“* Na základe uvedeného prezentovala žalobkyňa svoj názor, že vkladom zmluvy do katastra nehnuteľností jej vzniklo vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v takom rozsahu, ako sú v citovanej kúpnej zmluve uvedené.

27. Ak by takýto záver neplatil, potom žalobkyňa poukázala na jeho dôsledok, tzn. pripustením rozdielu medzi obsahom listiny a obsahom právneho úkonu a zápisom do katastra by sa stratila zákonná požiadavka záväznosti údajov katastra.

28. Záverom žalobkyňa navrhla zrušiť napadnutý rozsudok krajského súdu a vec mu vrátiť na nové prejednanie a rozhodnutie.

IV.

Právne názory odvolacieho súdu

29. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „Najvyšší súd“) ako odvolací súd (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní podľa § 212 v spojení s § 246c ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej v texte rozsudku tiež „O.s.p.“). Po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.) a že ide o rozsudok, proti ktorému je podľa ustanovenia § 201 v spoj. s ust. § 250ja ods. 1 O.s.p. odvolanie prípustné, vo veci v zmysle dôvodov uvedených v § 250ja ods. 2 O.s.p. nenariadil pojednávanie a po neverejnej porade senátu jednomyseľne (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z.) dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné, pretože napadnuté rozhodnutie správneho orgánu vychádzalo z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 250j ods. 2 písm. a/ O.s.p.), a preto postupom podľa § 220 v spoj. s § 246c ods. 1 O.s.p. rozsudok zmenil tak, že z dôvodu uvedenom v § 250j ods. 2 písm. a) O.s.p. napadnuté rozhodnutie žalovaného spolu s prvostupňovým rozhodnutím podľa § 250ja ods. 3 O.s.p. zrušil a vrátil mu späť na ďalšie konanie v zmysle nasledujúcich záverov.

30. Najvyšší súd sa nestotožňuje so skutkovými závermi krajského súdu v tom rozsahu, ako si ich osvojil zo zistení uvedených žalovaným správnym orgánom. Na druhej strane podstatou súdneho odvolania proti rozsudku krajského súdu ako aj žaloby, ktorou sa žalobca domáha preskúmania rozhodnutia žalovaného, je právna otázka, či za situácie, kedy orgán správy katastra povolil vklad listiny podľa súkromného práva, je aj nutné jej obsah, tzn. aj v časti bytu nezapísaného v katastrálnej evidencii, presne preniesť do údajov katastra. Práve tento právny rámec aj vymedzuje potrebné medze skutkového zistenia.

A) K procesu prenosu údajov:

31. Najvyšší súd z priloženého administratívneho spisu, najmä z kúpnej zmluvy z 11.11.2005 zistil, že jej obsahom je prevod vlastníckeho práva formou predaja (čl. II.) nehnuteľností špecifikovaných (uvedených) v bode I. tejto zmluvy žalobkyni.

32. V bode I. písm. a) kúpnej zmluvy sa nachádza najmä podrobný opis 4-izbového bytu, čo sa týka jeho stavebnej samostatnosti, štruktúry, vybavenosti, príslušenstva ako aj stupňa opotrebenia jednotlivých súčastí bytu. Tiež sa tu rieši otázka charakteristických (identifikačných) znakov nehnuteľnosti, tzn. 4-izbového bytu, odkazom na znalecký posudok Ing. Júliusa Dovalu č. p.: 91/1996, ktorý mal byť vyhotovený pre dedičské účely po nebohej O..

33. Právnu otázku týkajúcu sa súladu procesu ako aj následkov vkladového konania Najvyšší súd pomeriaval napríklad v rozsudku sp. zn. 1Sžr 64/2011 zo 14. februára 2012. Okrem iného tam bolo konštatované, že medzi obsahovými náležitosťami pozitívneho vkladového rozhodnutia absentuje výrok a odôvodnenie tohto osobitného typu rozhodnutia správneho orgánu (bod č. 31). Preto *„ich miesto celkom logicky zastupujú požiadavky obsiahnuté v návrhu na vklad (§ 30 ods. 4 zák. č. 162/1995 Z.z.) ako aj obsah a predmet konkrétnej zmluvy (§ 30 ods. 5 písm. a/ zák. č. 162/1995 Z.z.), tzn. že základným podkladom a rámcom na vykonanie vkladu, tzn. na postup, pri ktorom sa vnášajú nové údaje k právam k nehnuteľnostiam do katastrálneho operátu, sa stáva samotný návrh a obsah vkladu schopnej listiny. Z týchto údajov musí aj následne vychádzať každý z navrhovateľov pri preverovaní skutočnosti, akým spôsobom vyhovel orgán správy katastra.“* (bod č. 32 citovaného rozsudku)

34. Legitímne očakávaným dôsledkom povolenia vkladu (formou pripojenia odtlačku pečiatky s údajmi vkladového rozhodnutia na zmluvu) u účastníka vkladového konania je to, že orgán správy katastra

1. nielenže po formálnej stránke a s právnymi účinkami deklaruje svoju vrchnostenskú vôľu návrhu na vklad vlastníckeho práva v celom jeho rozsahu vyhovieť a pripojenú listinu tým v zmysle § 31 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z. implicitne označuje za vkladu schopnú listinu (zmluvu súkromného práva alebo verejnú listinu), tzn. že neobsahuje nedostatky, ktoré zákon jednoznačne označuje ako prekážky vkladu práva k nehnuteľnostiam, ale aj
2. zabezpečí bezchybný prenos všetkých nevyhnutných údajov a informácií potrebných pre riadny výkon vlastníckeho práva do príslušného katastrálneho operátu.

35. Práve záver orgánu správy katastra o jasnosti a bezrozpornosti zmluvy, ako o jednej zo základných vlastností vkladu schopnej listiny, musí vychádzať z procesu povinného preverovania obsahu predloženej zmluvy ako jedného z podkladov rozhodnutia podľa § 31 zák. č. 162/1995 Z.z. v spojení s § 32 Správneho poriadku.

Podľa § 31 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z. správa katastra preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

36. Otázkou jasnosti a bezrozpornosti zmluvy, resp. obsahu listiny, ktorá sa v zmysle § 30 ods. 5 písm. a) zák. č. 162/1995 Z.z. povinne prikladá k návrhu na vklad, musí orgán správy katastra v procese povoľovania vkladu riešiť prostredníctvom posudzovania znakov prejavu vôle zmluvných strán, tzn. že sa posudzuje dostatočnosť určitosti a zrozumiteľnosti prejavu vôle, obmedzenosť zmluvnej voľnosti vrátane dobromravného (*bona fide*) konania až po nelegálne konanie účastníkov sledujúce obchádzanie zákona (*in fraudem legis*) vrátane otvoreného konfliktu s ním (*contra legem*), inak tiež kritéria posudzovania.

37. Hore uvedené kritéria posudzovania jasnosti a bezrozpornosti listiny nie je možné aplikovať v konaní o oprave chýb v katastrálnom operáte, nakoľko, ako bolo hore uvedené (bod č. 25), orgán správy katastra tým, že vydal pozitívne vkladové rozhodnutie, súčasne tým aj účastníkom vkladového konania jednoznačne deklaruje, že posudzovaná zmluva (v prejednávanej veci kúpna zmluva) obsahuje prejav vôle zmluvných strán v dostatočnej miere určitý a zrozumiteľný čo do predmetu kúpy, a to nielen pre zmluvné strany ale aj pre orgán správy katastra.

38. Naopak konanie o oprave chýb v katastrálnom operáte je v zmysle § 59 ods. 1 písm. a) v spojení s § 22 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z. osobitným opravným prostriedkom zameraným v zmysle imperatívu § 18 ods. 2 písm. c) cit. zákona na výkon riadnej správy evidenčných údajov a informácií vrátane obnovenie hodnovernosti (§ 70 zák. č. 162/1995

Z.z.) a tým aj záväznosti údajov katastra potom, čo dotknutá osoba tvrdí opak. Toto sa dosahuje na základe zásady súčinnosti s dotknutými subjektmi (najmä vlastníci, iné oprávnené osoby, poprípadе orgány) odstránením rozporov medzi preverenými údajmi a informáciami z návrhu vrátane zmluvy a údajmi katastrálneho operátu, o ktorých je opak tvrdený; tzn. rozporov medzi tým, čo nepochybne zmluvná strana chcela svojou vôľou prejavit', a tým, čo správa katastra zapísala.

Podľa § 22 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z. sa v katastrálnom konaní zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov katastra, o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu.

Podľa § 18 ods. 2 písm. c) zák. č. 162/1995 Z.z. správa katastra spravuje a aktualizuje kataster v súlade s právnym stavom a so skutočným stavom na základe ohlásených zmien, zmien zistených pri prešetrovaní údajov katastra, zmien zistených pri revízii údajov katastra a zmien zistených pri obnove katastrálneho operátu; kataster spravuje a aktualizuje v súčinnosti s vlastníkmi, s inými oprávnenými osobami, obcami a so štátnymi orgánmi,

39. Ak orgán správy katastra zistí v uvedenom konaní výskyt takýchto rozporov, na ich odstránenie môže napríklad využiť výkladové pravidla občianskeho alebo obchodného práva. Nakoľko predmetom pôvodného vkladového konania bol vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným v kúpnej zmluve uzavretej podľa občianskeho práva, potom pri prenose údajov ako aj pri výklade obsahu samotnej kúpnej zmluvy mal sa orgán správy katastra riadiť najmä ustanovením § 35 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

40. Najvyšší súd už raz hore konštatoval (bod č. 31. a 32.), že z obsahu kúpnej zmluvy z 11.11.2005 jednoduchým jazykovým výkladom zistil, že jej obsahom je prevod vlastníckeho práva formou predaja (čl. II.) nehnuteľností uvedených v bode I. tejto zmluvy kupujúcej (v prejednávanej veci žalobkyni). Je tiež nepochybné, že zmluvné strany (najmä prostredníctvom bodu I. písm. a/ kúpnej zmluvy) prejavili vôľu pod pojem nehnuteľnosť zahrnúť aj byt, ktorý je v kúpnej zmluve podrobne opísaný čo do štruktúry, vybavenosti,

príslušenstva ako aj stupňa opotrebenia jednotlivých súčastí bytu. Jeho stavebná samostatnosť je podporená aj náčrtkami v znaleckých posudkoch (napr. znalecký posudok Ing. Júliusa Dovalu č. p.: 70/1989 z č. 1. 46).

Na základe uvedeného sa Najvyšší súd nemohol stotožniť s právnym výkladom žalovaného, ktorý si nesprávne osvojil aj krajský súd.

B) K vplyvu súpisných čísel:

41. Ďalej tú skutočnosť, že uvedená nehnuteľnosť označená v katastri ako budova súp. č. X., je jej spoluvlastníkmi užívaná nie ako celok ale ako bytový dom s viacerými bytmi, potvrdzuje aj list Mestského úradu v Rožňave č.: P/1/2001 zo 17.01.2008 (č. 1. 52), na ktorý správne poukazuje aj žalobkyňa v svojom odvolaní. V uvedenom liste Mestský úrad v Rožňave jednoznačne konštatuje, že *„Na základe evidencie budov a súpisných čísiel vedenej Mestským úradom v Rožňave potvrdzujeme, že budove postavenej v k. ú. R. na parcele č. KN-C X. boli určené nasledovné súpisné čísla: X., X., X., X. a orientačné číslo X..*

Nakoľko to pôvodne bola budova so štyrmi samostatnými bytmi, pre každý byt bolo pridelené samostatné súpisné číslo nasledovne:

č. X. – byt pôvodne vo vlastníctve K.

č. X. – byt pôvodne vo vlastníctve H.H.P.

č. X. – byt pôvodne vo vlastníctve J.

č. X. – byt pôvodne vo vlastníctve Š..

Vyššie uvedené súpisné čísla sú platné aj v súčasnosti. “

42. Otázku pridelenia súpisných čísel nerieši zák. č. 162/1995 Z.z., ale osobitný právny predpis, ktorý toto zveruje do rozhodovacej právomoci obcí. Ak je potom orgán správy katastra postavený pred riešenie otázky správnosti pridelenia súpisného, poprípade orientačného čísla, tzn. či išlo o budovu či byt, ktorým bolo toto potrebné prideliť, nesmie si o tejto otázke urobiť úsudok ako o predbežnej otázke, pokiaľ číslo bolo už pridelené.

Na základe uvedeného potom orgány správy katastra z tejto číselnej evidencie v zmysle § 40 ods. 1 Správneho poriadku následne vychádzajú bez toho, aby ich existenciu mohli prehliadnuť alebo spochybníť.

Podľa § 2c ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení obec určuje stavbám súpisné číslo a orientačné číslo, vedie evidenciu súpisných čísiel a evidenciu orientačných čísiel a udržiava ju v súlade so skutočným stavom.

Podľa § 6 ods. 1 písm. c) bod č. 1 a písm. d) zák. č. 162/1995 Z.z. sa v katastri evidujú
c) stavby spojené so zemou pevným základom, ktoré

1. sú označené súpisným číslom,

*d) **byty**, rozostavané byty, nebytové priestory a rozostavané nebytové priestory v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim; tieto sa evidujú len v súbore popisných informácií katastra, a to údajmi o číslovaní, vlastníkoch a vlastníckych vzťahoch.*

Podľa § 40 ods. 1 Správneho poriadku platí, že ak sa v konaní vyskytne otázka, o ktorej už právoplatne rozhodol príslušný orgán, je správny orgán takým rozhodnutím viazaný; inak si správny orgán môže o takejto otázke urobiť úsudok alebo dá príslušnému orgánu podnet na začatie konania.

43. Najvyšší súd musí súčasne odmietnuť argumentáciu žalovaného (bod č. 8), kde po hypotetickej analýze vkladového konania ako o vklade vlastníckeho práva k bytu, žalovaný vyslovil právny záver o nevyhnutnosti zamietnutia tohto návrhu z dôvodu absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy, lebo predmetná zmluva neobsahovala taxatívne stanovené esenciálne náležitosti podľa § 5 ods. ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. Naopak najmä z ustanovení § 2 v spojení s § 27 citovaného zák. č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že aj na byty v domoch (resp. budovách) pôvodne vystavaných pred účinnosťou uvedeného zákona sa režim citovaného zákona vzťahuje.

Podľa § 27 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorým vlastnícke právo k bytu a nebytovému priestoru v dome vzniklo alebo vznikne podľa doterajších predpisov [napríklad zákon č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov], sa odo dňa účinnosti tohto zákona považujú za vlastníkov podľa tohto zákona.

Podľa § 2 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Podľa § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

44. Navyše je nutné upozorniť, že zák. č. 162/1995 Z.z. obsahuje množstvo ustanovení, ktoré pre katastrálnu evidenciu upravujú práva a povinnosti týkajúceho sa bytu. Ide najmä o ustanovenia § 3, § 6, § 8, § 28, § 42, § 43, resp. § 46 zák. č. 162/1995 Z.z. Preto podľa Najvyššieho súdu nie je prekážkou pre katastrálne konanie samotná skutočnosť, že uvedený byt ako nehnuteľnosť nie je vedený v evidencii katastra. Nielen v prejednávanej veci ale aj pri ďalších stavbách ide o početnú skupinu stavieb, ktoré boli zrealizované v minulosti, a ich zaevidovanie do katastra je spojené s technickými a nie s právnymi otázkami.

C) K reálnemu rozdeleniu spoluvlastníctva:

45. Rovnako k neuskutočneniu reálneho rozdelenia spoluvlastníctva, ktorý argument spomenul krajský súd na podporu svojho zamietajúceho rozsudku (bod č. 13 tohto rozsudku), Najvyšší súd poukazuje na obsah kúpnej zmluvy z 02.06.1959 (č. 1. 22 súdneho spisu), ktorá bola zaregistrovaná na Štátnom notárstve v Rožňave dňa 30. júla 1959 pod č. Pr 185/1959 a ktorej neoddeliteľnou súčasťou bola v zmysle čl. 4 ods. 5 zmluvy z 02.06.1959 dohoda spísaná v rovnaký deň formou osobitného záznamu.

V citovanej dohode (č. 1. 31 súdneho spisu) sa na str. 4 uvádza, že „*Ml. J. ním kúpenú v nerozdelenom zväzku existujúcu nehnuteľnosť v 1/4-inovej časti tak bude používať, že do jeho výlučného vlastníctva sa dostanú 4 izby, 1 kúpeľňa, 1 hala, 1 kuchyňa, 1 špajza, 1 komora a WC miestnosť na 1. poschodí a priečelí, toho času obývané J. a rodinou G.*

V prospech ml. J. sa zabezpečuje užívanie spoločného vchodu na dvor a užívanie pomernej časti dvora, pri čom si uvedomuje, že pred budovou zadného traktu je zabezpečený 3 metre široký a asi 23 metrov dlhý pás pre vd. A. a H.H. Do vlastníctva a užívania ml. J. sa dostáva polovica pod otáznou budovou sa nachádzajúcej pivnice, kým druhá polovica pivnice

ostáva v užívaní vlastníkov (predávajúcich) respektíve vlastníkov obchodných miestností. Ml. J. je oprávnený vchod používať peši a pre hocijaké vozidla.

Ml. J. si uvedomuje, že dvere smerujúce ku miestnostiam, ktoré používa rodina L., budú zamurované B. a jeho manželkou a tie dvere sa dostávajú do vlastníctva L. Sklenená stena v hale sa nemôže zamurovať, treba, aby ostala v dnešnej podobe, aby osvetlenie bolo zabezpečené pre časť bytu L., ale sklenená stena má byť zasklená matným sklom, respektíve má byť zastretá záclonou.“

46. Vzhľadom na čas uzavretia dohody (rok 1959) Najvyšší súd konštatuje, že jej právne dôsledky je nutné posudzovať podľa právneho stavu platného v čase jej uzavretia, tzn. podľa Občianskeho zákonníka z roku 1950.

Podľa § 112 Občianskeho zákonníka z roku 1950 sa prevod vlastníctva k nehnuteľným veciam, zapísaným v pozemkovej alebo železničnej knihe, zapíše do týchto kníh.

Podľa § 138 Občianskeho zákonníka z roku 1950 spoluvlastník môže žiadať zrušenie spoluvlastníctva a rozdelenia spoločnej veci. Ak sa o spôsobe rozdelenia nedohodnú všetci spoluvlastníci, rozhodne súd.

47. Najvyšší súd po zvážení hore uvedených argumentov a záverov musel odmietnuť argumenty žalovaného vzťahujúcich sa k nemožnosti zavkladovania bytu, ktoré potvrdil krajský súd tým, že správa katastra nepochybila nepovolením opravy zápisu v katastrálnom operáte, keď pri zápise nerešpektovala svoje rozhodnutie o povolení vkladu, a naopak prisvedčil argumentácii žalovaného. Na tomto mieste Najvyšší súd poukazuje na svoje právne názory uvedené už v hore citovanom rozsudku Najvyššieho súdu sp. zn. 1Sžr 64/2011:

„34. Následný prenos údajov (postup pracovníkov orgánov správy katastra v zmysle § 41 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z.) z návrhu žalobcu a vkladu schopnej zmluvy do údajov katastra, a to najmä údajov o právach k nehnuteľnostiam tým spôsobom, aby sa stali hodnovernými údajmi katastra v zmysle § 70 zák. č. 162/1995 Z.z., po vydaní pozitívneho vkladového rozhodnutia, je nutné označiť ako postup správneho orgánu. Takýto postup potom v zmysle § 244 a nasl. O.s.p. spadá pod prieskumnú právomoc správneho súdnictva. Je pritom celkom irelevantné, že zákon č. 162/1995 Z.z. prostredníctvom ustanovenia § 31 ods. 5

vylučuje nápravné účinky (suspenzáciu a devolúciu) voči pozitívnemu vkladovému rozhodnutiu.

35. Naopak, ak počas interného prenosu dôjde k vneseniu chybných údajov do katastrálnej evidencie, tzn. ak by vznikol rozpor medzi vadnými údajmi v katastri a správnymi údajmi v listine, a tieto by na základe podnetu nespĺňali svoju základnú vlastnosť údajov katastra, tzn. hodnovernosť prezumovanú v zmysle § 70 zák. č. 162/1995 Z.z., je celkom očakávané, že orgány správy katastra takýto rozpor postupom podľa § 59 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z. odstránia neodkladne, a to aj postupom ex offo.“

48. Bolo preto úlohou žalovaného, aby opravu chýb v katastrálnom operáte vykonal s právnymi dôsledkami predpokladanými v § 59 zák. č. 162/1995 Z.z. Doterajšie neevidovanie bytu ako existujúcej nehnuteľnosti katastrom nehnuteľnosti netvorí právnu ale iba technickú prekážku katastrálneho konania, o ktorej odstránenie sa musí kataster v súčinnosti s dotknutými osobami v zmysle § 18 zák. č. 162/1995 Z.z. pokúsiť

49. Na základe zisteného skutkového stavu, uvedených právnych skutočností, po vyhodnotení námietok žalobcu a stanoviska žalovaného ako aj s prihliadnutím na závery obsiahnuté v svojich predchádzajúcich rozhodnutiach, najmä už v citovanom rozhodnutí sp. zn. 1Sžr 64/2011, pri ktorom Najvyšší súd nezistil žiaden relevantný dôvod, aby sa od neho odchyľil (napríklad zásadná zmena právneho prostredia, zistenie odlišného skutkového stavu alebo prijatie protichodného zjednocovacieho stanoviska), s oznámením termínu vyhlásenia rozsudku postupom podľa § 156 ods. 1 a 3 O.s.p. rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

50. Najvyšší súd Slovenskej republiky v súlade so zásadou hospodárnosti súdneho konania neuviedol vo výroku zrušujúceho rozsudku zákonné ustanovenie, podľa ktorého bolo rozhodnutie správneho orgánu zrušené (§ 250j ods. 4 prvá veta O.s.p.), nakoľko dôvodom podania tejto informácie súdom je v zmysle § 250j ods. 4 veta druhá O.s.p. poskytnúť podklady pre posúdenie prípustnosti možného odvolania proti rozsudku súdu. Nakoľko proti rozhodnutiam Najvyššieho súdu vydaným v správnom súdnictve sú nielen generálne (§ 246c ods. 1 O.s.p.) ale aj špeciálne (§ 250ja ods. 6 O.s.p.) neprípustné opravné prostriedky, potom nie je možné ust. § 250j ods. 4 O.s.p. na výroky rozhodnutí Najvyššieho súdu aplikovať.

51. O trovách odvolacieho súdneho konania rozhodol Najvyšší súd podľa § 224 ods. 1 v spojitosti s § 250k ods. 1 a § 246c ods. 1 O.s.p., podľa ktorého iba úspešný žalobca má právo na náhradu trov tohto konania. Podmienkou pre priznanie náhrady trov právneho zastúpenia je ich doloženie do spisu počas konania alebo dovyčíslenie v 3 - dňovej lehote po vyhlásení rozsudku.

Podľa § 151 ods. 1 O.s.p. o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Podľa § 151 ods. 2 O.s.p. platí, že ak účastník v lehote podľa odseku 1 trovy nevyčísli, súd mu prizná náhradu trov konania vyplývajúcich zo spisu ku dňu vyhlásenia rozhodnutia s výnimkou trov právneho zastúpenia; ak takému účastníkovi okrem trov právneho zastúpenia iné trovy zo spisu nevyplývajú, súd mu náhradu trov konania neprizná a v takom prípade súd nie je viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania tomuto účastníkovi v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Na základe hore uvedeného sa výška priznaných náhrad trov konania skladá :

- | | |
|--|---------|
| 1. z náhrady súdneho poplatku za žalobu (č. 1. 3) | 66,-- € |
| 2. z náhrady súdneho poplatku za odvolanie (č. 1. 141) | 66,-- € |

tzn. v celkovej sume 132,-- €

52. Najvyšší súd v prejednávanej veci v súlade s ust. § 250ja ods. 2 O.s.p. rozhodol bez pojednávania, lebo nezistil, že by týmto postupom bol porušený verejný záujem (vo veci prebehlo na prvom stupni súdne pojednávanie, pričom účastníkom bola daná možnosť sa ho zúčastniť), nešlo o vec v zmysle § 250i ods. 2 O.s.p. (úprava evidencie práv týkajúcich sa katastra nehnuteľností je spojená s verejnoprávnymi vzťahmi), charakter konania si nepredurčoval požiadavku nutnosti v súlade s ust. § 250i ods. 1 O.s.p. vykonať dokazovanie a z iných dôvodov nevznikla potreba pojednávania nariadiť.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu **nie je** prípustný opravný prostriedok (§ 246c ods. 1 O.s.p.).

V Bratislave 06. marca 2012

Ing. JUDr. Miroslav Gavalec PhD., v. r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia:

Ľubica Kavivanovová