



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Zemkovej PhD. a sudcov JUDr. Gabriely Gerdovej a JUDr. Ivana Rumanu v právnej veci navrhovateľky: **Mgr. J.C.**, B, právne zastúpenej *JUDr. J. C.*, *advokátom so sídlom B*, proti odporcovi: **Správa katastra pre Hlavné Mesto Slovenskej republiky Bratislavu**, Ružová dolina č. 27, Bratislava, v konaní o ochrane pred nezákonným zásahom v konaní vedenom u odporcu pod spisovou značkou Z-6729/06, konajúc o odvolaní proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 2S/214/2008-73 zo dňa 24. novembra 2010, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 2S/214/08-73 zo dňa 24.11.2010 **m e n í t a k, ž e z r u š u j e** záznam odporkyne zaevidovaný pod spisovou značkou Z-6729/06, týkajúci sa zápisu zmeny veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu prislúchajúcich k jednotlivým bytom, nachádzajúcich sa v dome so súpisným číslom X. na ulici F. v B, postavenom na pozemku parcely č. X./X. v katastrálnom území S.M, zapísanom na liste vlastníctva č. X. a **ukladá** Správe katastra pre Hlavné mesto SR Bratislava povinnosť odstrániť právny stav vykonaný predmetným záznamom, ktorým zmenil výšku spoluvlastníckych podielov navrhovateľky a to v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia.

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľke trovy konania v sume 351,28 EUR v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku na účet advokáta JUDr. J. C.

## **O d ô v o d n e n i e**

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Bratislave podľa § 250j ods. 2 písm. d/ Občianskeho súdneho poriadku, ďalej len O.s.p. zrušil rozhodnutie odporcu vydané v konaní vedenom pod spisovou značkou Z-6729/06, ktorým bol zmenený spoluvlastnícky podiel navrhovateľky v bytovom dome na ulici F. v B z pôvodných 1150/10000 na 1101/10000, vec vrátil odporcovi na ďalšie konanie a o náhrade trov konania rozhodol tak, že podľa § 250k ods. 1 O.s.p. priznal úspešnej navrhovateľke ich náhradu.

Krajský súd rozsudok odôvodnil tým, že vychádzajúc z obsahu žaloby bol a naďalej je toho názoru, že predmetom konania je preskúmanie zákonnosti postupu odporcu, ktorý viedol v záznamovom konaní k zmene veľkosti číselného vyjadrenia spoluvlastníckeho podielu navrhovateľky na spoločných častiach a zariadeniach domu, prislúchajúcemu k jej bytu z pôvodných 1150/10000 na 1101/10000. S ohľadom na predmetným záznamom vykonané zmenšenie tohto podielu, ktorý nepochybne má majetkovú hodnotu, navyše bez toho, aby mala navrhovateľka možnosť vyjadriť sa k listinám predloženým odporcovi na vykonanie záznamu, došlo podľa názoru súdu k ukráteniu navrhovateľky na jej vlastníckych oprávneniach. Vychádzal z toho, že jeho úlohou v konaní podľa druhej hlavy piatej časti O.s.p. je prieskum zákonnosti nielen rozhodnutia orgánu verejnej správy, ale aj jeho postupu, ktorý vyústil do prijatia rozhodnutia, opatrenia, či iného aktu správneho orgánu (v danom prípade záznamu do katastra nehnuteľností), a to za predpokladu, že tento akt alebo aj samotný postup je spôsobilý ukrátiť navrhovateľa na jeho právach. Právomoc súdu v konaní podľa druhej hlavy piatej časti O.s.p., preskúmať okrem rozhodnutia aj postup orgánu verejnej správy, priniesol až zákon č. 501/2002 Z.z., ktorým s účinnosťou od 01.01.2002 novelizoval O.s.p. Preto judikát (R 96/1994) považoval pre posúdenie prejednávanej veci ako neaktuálny. Podľa názoru súdu zmenou zápisu číselného vyjadrenia spoluvlastníckeho podielu prislúchajúcemu k bytu vykonanou na základe nedostatočných, a k záznamu nespôsobilých listín, došlo k zmene vlastníckych práv a povinností navrhovateľky, pre ktorú sa oprávnené cíti dotknutá na svojich právach. Súd nevidel zákonný dôvod, pre ktorý by tento postup odporcu bolo možno vylúčiť zo súdneho prieskumu na základe žaloby podľa druhej hlavy piatej časti O.s.p. Zdôraznil, že od počiatku mal jasno v tom, že za predmet konania považuje preskúmanie zákonnosti postupu odporcu na základe

žaloby a nie návrh na poskytnutie súdnej ochrany pred nezákonným zásahom orgánu verejnej správy podľa piatej hlavy piatej časti O.s.p. Tento názor zastáva naďalej, pričom z dôvodov uvedených v pôvodnom rozsudku, na ktorý v plnom rozsahu odkazuje, považuje postup odporcu vedúci k rozhodnutiu o vykonaní záznamu do katastra nehnuteľnosti za nepreskúmateľný pre nezrozumiteľnosť. So všetkými tvrdeniami navrhovateľky zhrnutými v inak stručnej žalobe sa snažil v rozsudku podrobne vysporiadať a preto mu nie je zrejmé, v čom sú jeho závery v tomto ohľadne nedostatočné či neúplné. Zotrval na posúdení veci zdôvodnenom v rozsudku zo dňa 09.09.2009 zrušiť záznam podľa § 250j ods. 2 písm. d/ O.s.p., a preto vec vrátil na ďalšie konanie.

Proti rozsudku krajského súdu podal včas odvolanie odporca, v ktorom navrhol, aby najvyšší súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a návrh zamietol z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci.

V dôvodoch odvolania uviedol, že dňa 14.12.2006 mu bola doručená žiadosť Hlavného Mesta Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, ktorá bola zaevidovaná v registri Z pod č. Z 6729/06, o vykonanie záznamu zmeny veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu na ul. F. v B - S. M., prislúchajúcich k bytom všetkých vlastníkov v tomto bytovom dome so súpisným číslom 10098, postavenom na pozemku parc. č. X./X. v kat. úz. S.M, zapísaným na LV č. X. Dôvodom žiadosti o zápis uvedenej zmeny bolo zosúladenie faktického stavu so stavom právnym, vyplývajúce z ust. § 27 ods. 2 a 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákon č. 182/1993 Z.z.)v znení neskorších predpisov a katastrálneho zákona.

S poukazom na citované zákonné ustanovenia a po preskúmaní spôsobilosti listiny na vykonanie záznamu, na základe ktorej bol požadovaný zápis zmeny, odporca vykonal zápis práv k nehnuteľnostiam formou záznamu, čím došlo k zmene veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach prislúchajúcich k bytom v dome so súpisným číslom 10098 a teda aj k zmene veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach prislúchajúceho k bytu č. X. vo vlastníctve navrhovateľky, z pôvodných 1150/10000 na 1101/10000. Záznam je založený na evidenčnej zásade, to znamená, že správa katastra v záznamovom konaní nerozhoduje v zmysle správneho poriadku, čo vyplýva z ustanovenia § 34 ods. 3 katastrálneho zákona,

nevydáva rozhodnutie ale vykonáva úkon, t.j. zápis zmeny do listu vlastníctva podľa predloženej verejnej alebo inej listiny v zmysle príslušných ustanovení katastrálneho zákona.

Z toho vyplýva, že odporca správne posúdil predloženú žiadosť o vykonanie záznamu vyplývajúcu z § 27 zákona č. 182/1993 Z.z., ako spôsobilú na vykonanie záznamu a vykonal záznam aj napriek tomu, že mu na základe jeho výzvy nebol doložený súhlas vyjadrený podpismi jednotlivých vlastníkov v bytovom dome, pretože z dikcie ustanovenia § 27 ods. 3 bytového zákona vyplýva vlastníkovi domu povinnosť, nie právo uviesť právne vzťahy do súladu s ustanoveniami §§ 6, 7, 8, 9, 10 a § 23. Použitie ustanovenia § 36a katastrálneho zákona, na ktoré poukazuje súd, bolo v tomto prípade neakceptovateľné, nakoľko správe katastra nebola predložená listina preukazujúca duplicitné vlastnícke právo k tej istej nehnuteľnosti. Týmto ustanovením zákonodarca riešil prípady duplicity vlastníctva, čo v tomto prípade nikto z vlastníkov bytov (ani sama navrhovateľka) nespochybnila. V konaní nedošlo k žiadnej vade, ktorá by mohla mať vplyv na zákonnosť postupu odporcu, a nie je možné zrušiť rozhodnutie, ktoré je nepreskúmateľné pre nezrozumiteľnosť v zmysle ustanovenia § 250j ods. 2 písm. d/ O.s.p., pretože takéto rozhodnutie nebolo nikdy vydané. Nestotožňuje sa ani s tvrdením súdu, že postupom správneho orgánu bola navrhovateľka ukrátená na svojich právach. V konaní pred súdom totiž nebolo preukázané, že zmenou podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach prislúchajúceho k bytu č. X. vo vlastníctve navrhovateľky z pôvodných 1150/10000 na 1101/10000 bola zmenená samotná podlahová plocha bytu, vyplývajúca z ustanovenia § 5 ods. 1 písm. b/ bytového zákona. Je toho názoru, že pôvodný vlastník bytového domu, disponujúci projektovou dokumentáciou, z ktorej je zrejma podlahová plocha všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, je pri zistení nesúladu oprávnený požiadať správu katastra o vykonanie zosúladenia tohto stavu. Tým nie je dotknuté vlastnícke právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Za podmienok ustanovených bytovým zákonom je byt reálnou časťou domu a teda samostatným predmetom vlastníctva, pričom spoločné časti a spoločné zariadenia domu ako akcesorické práva spojené s vlastníctvom bytu, sú v právnom režime spoluvlastníctva vlastníkov bytov v dome. Ak v bytovom dome nedošlo k stavebným úpravám, ktorými by sa zmenila rozloha jednotlivých bytov (vstavbou do spoločných zariadení), alebo ak nebola vykonaná nadstavba, príp. prístavba domu, vlastnícke právo vlastníkov bytov nebolo dotknuté a teda nie je právny dôvod k zmluvnému vzťahu, ani k podmieneniu zápisu skutkového stavu so stavom právnym 100% súhlasom všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vyžiadanim znaleckého posudku.

Ďalej poukázal na skutočnosť, že žiadny právny predpis ani usmernenie nadriadeného orgánu neurčuje správe katastra, aké relevantné listiny má pri zápise zmeny spoluvlastníckych podielov z dôvodu zosúladenia právneho a skutkového stavu žiadať. V prípade, ak nejaký právny predpis umožňuje viacero výkladov, správny je ten, ktorý v sebe zahŕňa náležitú ústavnú konformitu. Túto konformitu, resp. súlad, možno v danej veci vyabstrahovať z ustanovenia čl. 20 Ústavy SR chrániaceho vlastníctvo /majetok/. Dostatočnú ochranu totiž vlastníctvo k nehnuteľnostiam používa najmä vtedy, keď čo v najväčšom rozsahu je aplikovaná materiálna publicita katastra nehnuteľností, zjednodušene povedané, ak údaje zapísané v katastri nehnuteľností vyjadrujú skutočný právny stav a teda tým chránia vlastníka a ostatných účastníkov právnych vzťahov. V praxi dochádzalo k situáciám, keď pri prvých hromadných prevodoch bytov a nebytových priestorov z vlastníctva obcí a bytových družstiev do vlastníctva nájomcov nebolo v kapacitných možnostiach, aby správa katastra najskôr rozpísala celé bytové domy pri prvom prevode na jednotlivé byty a nebytové priestory a iba postupne sa dopisovali na listy vlastníctva jednotliví vlastníci, tak ako došlo k odpredaju jednotlivých priestorov. Postupne obce a bytové družstvá si dávali dozapisovať len priestory, k odpredajom ktorých nedošlo, a svoje vlastníctvo len žiadali deklarovať na listy vlastníctva. V prípade, že šetrením zistili nesúlad medzi skutočným a právnym stavom, ktorý už bol vedený na liste vlastníctva, požadovali tento stav zosúladiť v zmysle ustanovenia § 27 bytového zákona tak, ako aj v predmetnom prípade. K takýmto prípadom dochádzalo v mnohých bytových domoch z dôvodu, že sa stali chyby v dôsledku časovej tiesne pri hromadných prevodoch v predchádzajúcich rokoch, a jednak preto, že k niektorým prevodom došlo ešte za účinnosti S. predpisov, kedy sa podiely na spoločných častiach a zariadeniach nevyratúvali systémom zákona teraz platného, ale matematickým prepočtom výmery bytu, ktorý zobrazuje percentuálne vyjadrenie rozlohy bytu k celkovému úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Dosiahnuť súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v týchto bytových domoch je prakticky vo väčšine prípadov nemožné. Ak len jeden vlastník odmietne súhlas vydať, nie je správe katastra jasné, ako má v takýchto prípadoch ďalej postupovať, v dôsledku čoho je jedinou len súdna cesta. To v praxi môže spôsobiť patovú situáciu pre vlastníkov, ktorí zosúladenie údajov žiadajú, blokuje im to nakladanie s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru, lebo údaje zapísané v katastri nevyjadrujú skutočný právny stav, čím sa nezabezpečí materiálna publicita katastra nehnuteľností a tým ochrana vlastníka a ostatných účastníkov právnych vzťahov.

Navrhovateľka vo vyjadrení k odvolaniu odporcu navrhla rozsudok krajského súdu potvrdiť a priznať jej náhradu trov konania. Poukázala na to, že v právnom štáte správa katastra je (alebo má byť) jedným z garantov nedotknuteľnosti vlastníckeho práva. O to zarážajúcejšie je jej tvrdenie, že vykonaním záznamu nebolo jej vlastníctvo dotknuté. Zákony logiky a jednoduchej matematiky však jednoznačne dokazujú, že týmto záznamom bolo jej vlastníctvo priamo dotknuté (zmenšené). Je predsa rozdiel prispievať na údržbu, alebo naopak napr. poberať príjmy z prenájmu spoločných častí domu vo veľkosti 1150/10000 alebo 1101/10000. V prípade pozemku, na ktorom je dom postavený a príľahlom pozemku (parcely č. X./X. a X./X. o celkovej výmere 618m<sup>2</sup>), podiel 1150/10000 predstavuje 71,07m<sup>2</sup> a podiel 1101/10000 predstavuje 68,04m<sup>2</sup> čo znamená, že vykonaným záznamom bol jej podiel na pozemku prislúchajúci k bytu v jej vlastníctve protizákonne zmenšený o 3m<sup>2</sup>. Odporca uvádza, že netrval na súhlase všetkých vlastníkov bytov k vykonaniu záznamu, pretože ide o povinnosť vlastníkov (§ 27 ods. 3 bytového zákona) uviesť právne vzťahy do súladu s ustanovením §§ 6, 7, 8, 10 a 23 a nie o právo. Tento argument neobstojí. Hlavné Mesto SR Bratislava už viac rokov nebol vlastníkom domu, ale len jedným (menšinovým) spoluvlastníkom a práva všetkých sú rovnaké a majú byť aj rovnako chránené. V prípade predmetného bytového domu neobstojí ani argument o kapacitných problémoch katastra pri hromadných prevodoch bytov, lebo v ňom boli prvé byty prevedené do osobného vlastníctva (na základe súdnoznaleckého posudku) už v roku 1983 a Hlavné Mesto SR požiadalo o zápis na LV zvyšných X. bytov (ktoré malo vo vlastníctve) po dlhých rokoch, a preto nemožno hovoriť o „časovej tiesni“. Tak isto nie je pravdou, že „šetrením zistil nesúlad medzi skutočným a právnym stavom“, pretože od odpredaja prvého bytu sa v dome nevykonali žiadne stavebné úpravy, ktoré by viedli k zmene podlahovej plochy a teda nebolo a niet dôvodu na zmenu spoluvlastníckych podielov. Poukázala na to, že predtým, než Hlavné Mesto SR Bratislava v roku 2000 požiadalo o zápis bytov na LV X. dalo v roku 1997 na základe projektovej dokumentácie domu, bytového zákona a iných platných právnych noriem vypracovať súdnoznalecký posudok, v ktorom znalec Ing. K. posúdil nehnuteľnosť, uplatnil zmeny, ktoré priniesli nové predpisy, a na záver vyčíslil spoluvlastnícke podiely všetkých 8 bytov bytového domu, pričom bytu v jej vlastníctve bol určený podiel 1150/10000. Žiadosť Hlavného Mesta SR zo dňa 14.12.2006 o vykonanie zmeny veľkosti spoluvlastníckych podielov neobsahuje žiadne zdôvodnenie zmeny, neuvádza, v čom je nesúlad, kedy a čím vznikol nesúlad medzi stavom faktickým a stavom právnym. Žiada o zmenu zápisu veľkosti podielov 4 bytov vo vlastníctve fyzických osôb, pričom napadnutým záznamom došlo k zmene veľkosti všetkých bytov v dome. Touto zmenou sa 4 bytom vo vlastníctve Hlavného

mesta SR po viac ako 20 rokoch bezdôvodne a protizákonne zväčšil podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemkoch.

Na záver uviedla, že odporca v odvolaní proti rozsudku poukazuje na skutočnosť, že žiadny právny predpis ani usmernenie nadriadeného orgánu neurčuje správe katastra, aké relevantné listiny má pri zápise zmeny spoluvlastníckych podielov žiadať. Ustanovenie § 34 katastrálneho zákona však jednoznačne určuje podmienky, na základe ktorých sa záznam vykonáva. V danom prípade nenastala žiadna zo zákonom stanovených podmienok na vykonanie záznamu, a aj preto bol postup odporcu protizákonný. Správa katastra vykonaním záznamu Z-6729/06 zasiahla do jej vlastníckeho práva, zmenšila spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k bytu, o čom ju dodnes neinformovala a tým opätovne porušila zákon. Týmto nezákonným postupom pripustila a umožnila, aby záznamom, ktorý má len evidenčné účinky, zaniklo v údajoch katastra bez jej vedomia, vlastnícke právo k 49/10000 spoločných častí, zariadení bytového domu, ktoré jej dávno predtým vkladom do katastra vzniklo. Vykonaním rozsudku krajského súdu sa odstráni nesprávny postup správy katastra a nezákonný záznam Z-6729/06 z údajov katastra.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2, § 246c O.s.p.) preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok krajského súdu v rozsahu dôvodov uvedených v odvolaní a konanie, ktoré mu predchádzalo bez nariadenia pojednávania, a po tom, čo bolo oznámenie o vyhlásení rozhodnutia zverejnené najmenej päť dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke najvyššieho súdu [www.supcourt.gov.sk](http://www.supcourt.gov.sk) a [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk) rozsudok verejne vyhlásil (§156 ods. 1, 3 O.s.p.).

V prvom rade je potrebné uviesť, že najvyšší súd sa nestotožnil s kvalifikáciou návrhu na začatie konania tak, ako ju posúdil krajský súd, ktorý sa svojvoľne odklonil od právneho názoru najvyššieho súdu uvedeného v zrušujúcom uznesení sp.zn. 3Sžo/56/2009 zo dňa 09.09.2010, a keďže tento vyslovený právny názor nerešpektoval, najvyšší súd posudzujúc návrh podľa obsahu vychádzal z toho, že v danom prípade sa navrhovateľka domáha v zmysle ust. § 250v O.s.p. ochrany pred nezákonným zásahom orgánu verejnej správy vykonaným záznamom na liste vlastníctva č. X. pre obec a katastrálne územie B– S.M, ktorým došlo k zmenšeniu jej spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu ako aj k príslušnému pozemku. Z toho dôvodu na

prejednanie veci založil svoju vecnú príslušnosť (aj keď na konanie je podľa § 246 ods. 1 a § 246a ods. 1 O.s.p. vecne a miestne príslušný Krajský súd v Bratislave).

*V správnom súdnictve preskúmavajú súdy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov verejnej správy (§ 244 ods. 1 O.s.p.).*

Podľa § 244 ods. 5 veta prvá O.s.p., *súdy v správnom súdnictve konajú o ochrane pred nezákonným zásahom orgánu verejnej správy a o vykonateľnosti rozhodnutí cudzích správnych orgánov.*

***Rozhodnutím správneho orgánu je každé rozhodnutie, ktorým sa zakladajú, menia, rušia alebo môžu byť priamo dotknuté práva a povinnosti fyzických osôb alebo právnických osôb.***

K uvedenej problematike už Najvyšší súd Slovenskej republiky judikoval (R 96/1994) pričom vyslovil, že *vykonaním zápisu vlastníckeho alebo iného vecného práva záznamom do katastra nehnuteľností nevznikajú, nemenia sa ani nezrušujú oprávnenia a povinnosti fyzických alebo právnických osôb. Vykonanie zápisu záznamom do katastra nie je teda rozhodnutím správneho orgánu v zmysle § 244 ods. 3 O.s.p., a preto takýto zápis údajov formou záznamu do katastra nemôže byť predmetom preskúmania súdom v konaní podľa druhej hlavy piatej časti Občianskeho súdneho poriadku.*

*Najvyšší súd v súlade s ústavne konformným výkladom jednotlivých ustanovení piatej časti O.s.p., usúdil, že v danom prípade nejde ani o „rozhodnutie“, ale o „zásah“ orgánu verejnej správy, ku ktorému došlo vykonaním záznamu v katastri nehnuteľností, keďže v súlade s existujúcou judikatúrou vykonanie zápisu záznamom **nie je** rozhodnutím správneho orgánu.*

Právna úprava zakotvená v Občianskom súdnom poriadku poskytuje väčšiu ochranu práv fyzických osôb, ktorá zodpovedá európskemu štandardu. ***Cieľom konania upraveného v piatej hlave piatej časti O.s.p. („Konanie o ochrane pred nezákonným zásahom orgánu verejnej správy“) v ustanovení § 250v je posilnenie ochrany fyzických osôb a právnických***

***osôb pred takými zásahmi, ktoré nie sú založené na konkrétnom rozhodnutí orgánu verejnej správy.***

*Podľa § 250v ods. 1 O.s.p. , fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá tvrdí, že bola ukrátená na svojich právach a právom chránených záujmoch nezákonným zásahom orgánu verejnej správy, ktorý nie je rozhodnutím a tento zásah bol zameraný priamo proti nej alebo v jeho dôsledku bol proti nej priamo vykonaný, môže sa pred súdom domáhať ochrany proti zásahu, ak taký zásah, alebo jeho dôsledky trvajú, alebo hrozí jeho opakovanie.*

Jedným zo základných materiálnych znakov zásahu je dlhotrvajúca zmena právnej pozície navrhovateľa alebo hrozba trvalej zmeny spočívajúca v tom, že v dôsledku zásahu odporcu, ako orgánu verejnej správy, dochádza k ukráteniu navrhovateľa na jeho právach, poprípade právom chránených záujmoch. Súdne konanie sa stáva zárukou, že súd vyslovením povinnosti odporcu nepokračovať v porušení práva navrhovateľa a v príkaze, ak je to možné, obnoviť stav pred zásahom, vytvorí reálny predpoklad na eliminovanie nezákonného stavu, ktorý vznikol protiprávnym konaním, prípadne aj nekonaním orgánu verejnej správy.

Súd skúma zákonnosť zásahu orgánu verejnej správy obmedziac sa na tvrdené dôvody nezákonnosti. Musí mať však preukázané, že nezákonný zásah stále trvá aj s dôsledkami, ktoré tvrdil navrhovateľ v podanom návrhu, resp., že hrozí jeho opakovanie.

Vychádzajúc z obsahu návrhu, konkrétne argumentácie použitej navrhovateľkou pri opise skutočností, najvyšší súd zistil, že v žalobe tvrdené ukrátenie na právach a právom chránených záujmoch spočíva v tom, že vykonaním záznamu v katastri nehnuteľnosti došlo k hrubému zásahu do vlastníckych práv navrhovateľky takmer po štvrtstoročí, a to zmenou veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu ako aj na pozemku na ul. F. v B – S. M, prislúchajúcich k jej bytu č. 1 bez jej vedomia a bez toho, aby o tom bola informovaná. O tejto skutočnosti sa navrhovateľka dozvedela nahliadnutím do LV č. X. dňa 09.07.2007 a následne podaním zo dňa 16.07.2007 (sťažnosťou) sa domáhala nápravy protiprávneho stavu, na ktoré odporca nereagoval.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len katastrálny

zákon), v ustanovení § 34 ods. 1 upravuje, že *práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 sa do katastra zapisujú záznamom* a to na základe verejných listín alebo iných listín.

Ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, správa katastra vykoná záznam do katastra (§ 35 ods. 1 cit. zákona).

Podľa § 5 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve, a spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku sa nadobúdajú vkladom do katastra nehnuteľností.

Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa nedohodnú vlastníci inak. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru ( §19 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. ).

Podľa § 19 ods. 2 vyššie citovaného zákona, veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v dome k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.

Je nesporné, že vlastníčkou 3–izbového bytu č. 1 v suteréne bytového domu súp. č. X. na ul. F. v B – S.M, zapísaného na LV č. X. a podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v 1150/10000 je navrhovateľka. Keďže záznamom vykonané zmenšenie podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako aj na pozemku, bolo vykonané bez toho, aby bola žiadosť navrhovateľa o zápis zmeny (Mestskej časti Bratislava – Staré mesto) doplnená doloženou dokumentáciou na celý bytový dom, t.j. všetky byty, a k tabuľke prepočítaných podielov doložené podpisy jednotlivých vlastníkov bytov tak, ako to vo výzve zo dňa 25.04.2007 žiadal (dokonca predložením originálov alebo overených kópií listín) odporca s upozornením, aby boli spôsobilé na vykonanie zápisu do KN (lebo v opačnom prípade ich bude považovať za nespôsobilé).

S poukazom na uvedené vykonaný záznam považuje senát odvolacieho súdu za nezákonný ako zásah do práv navrhovateľky, ktorá ním bola ukrátená na svojich právach, keďže Mestská časť Bratislava – Staré mesto požadované dokumenty odporcovi nepredložila.

Odporca v odvolaní poukázal aj na ustanovenie čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky chrániaceho vlastníctvo v súvislosti s výkladom právnych predpisov a tým, že žiadny právny predpis neurčuje správe katastra, aké relevantné listiny má pri zápise zmeny spoluvlastníckych podielov z dôvodu zosúladenia právneho a skutkového stavu žiadať.

Podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

Jednou zo zásad vyjadrených v článku 20 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky je, že vlastníctvo nemožno zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Z uvedenej zásady aj v danom prípade vyplýva, že ***nestačí vec posudzovať len z čisto formálneho hľadiska, ale je potrebné vychádzať z podstaty veci.*** Správny orgán má chrániť vlastníctvo subjektu, ktorému také právo prislúchalo, v danom prípade navrhovateľky, tým skôr, keď v zásade žiadateľ vykonania zmeny predložil listiny, ktoré aj odporca považoval za nedostatočné a k záznamu nespôsobilé, a napriek tomu záznam vykonal.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd návrhu vyhovel a v súlade s ustanovením § 250v ods. 4 O.s.p. zrušil záznam odporkyne zaevidovaný pod sp. zn. Z-6720/06, týkajúci sa zápisu zmeny veľkosti spoluvlastníckych podielov a súčasne uložil Správe katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu odstrániť právny stav vykonaný predmetným záznamom v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia.

O náhrade trov konania rozhodol najvyšší súd podľa § 250v ods. 5 O.s.p. a úspešnej navrhovateľke priznal náhradu trov konania. Trovy konania pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku v sume 66 EUR a z odmeny za poskytovanie právnych služieb podľa § 11 ods. 1, § 14 ods. 1 písm. a/, c/, d/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov. Ide o tieto úkony: 2 úkony po 45 EUR (prevzatie veci a príprava zastúpenia, podanie návrhu), k tomu paušálna

náhrada 2 x po 5,85 EUR, za 2 úkony po 53,49 (účasť na pojednávaní dňa 09.09.2009, vyjadrenie k odvolaniu), k tomu paušálna náhrada 2x po 6,95 EUR, a 1 úkon po 55,49 EUR (účasť na pojednávaní dňa 24.11.2010) a k tomu 1x paušálna náhrada 7,21 EUR, čo spolu činí 285,28 EUR. Celkom boli priznané navrhovateľke trovy konania v sume 351,28 EUR.

Odvolaací súd nepriznal navrhovateľke náhradu trov právneho zastúpenia v uplatnenej výške a to za 6 úkonov právnej služby: 1/ porada s klientom (11.03.2008), 2/ odpoveď na výzvu súdu (13.03.2008), 3/ písomné vyjadrenie žalobkyne (09.09.2009), 4/ porada s klientom (29.10.2009), 5/ porada s klientom (22.11.2010) a 6/ doplnenie žaloby (24.11.2010), pretože podľa názoru senátu nejde o účelne vynaložené trovy prvostupňového konania.

V rámci správneho súdnictva je posudzovaná zákonnosť rozhodnutia orgánu verejnej správy, kde sú riešené právne otázky (dokazovanie sa nevykonáva). Ak bola navrhovateľka od počiatku zastúpená advokátom, mala mať aj žaloba už pri podaní na súd kvalifikované náležitosti bez toho, aby bola v priebehu konania doplňovaná, navyše po zákonnej lehote (§ 250h ods. 1 O.s.p.).

Náhradu trov odvolacieho konania súd navrhovateľke nepriznal, pretože ich výšku v lehote podľa § 151 ods. 1 O.s.p. nevyšlila a z obsahu súdneho spisu trovy odvolacieho konania žalobkyne zistené neboli.

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

V Bratislave dňa 5. apríla 2011

**JUDr. Jana Zemková PhD.**  
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:

Emília Čičková