

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 6Sžrk/16/2018
Identifikačné číslo spisu: 4016200892
Dátum vydania rozhodnutia: 03.09.2019
Meno a priezvisko: JUDr. Erika Čanádyová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2019:4016200892.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Čanádyovej a z členov senátu JUDr. Anny Peťovskej, PhD. a JUDr. Jozefa Milučkého, v právnej veci žalobcu (sťažovateľ): REALITY - správcovská CZ s. r. o., so sídlom Štěpánská 1742/27, Nové Město, Praha, Česká republika, IČO: 277 21 965, zastúpeného: Advokátska kancelária JUDr. AŽALTOVIČ & PARTNERS, s. r. o., so sídlom Pred poľom 1652, Trenčín, IČO 36 857 882 , proti žalovanému: Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, so sídlom Štefánikova trieda 69, Nitra, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Xo 7/2016-3/To, OU-R-OOP5-2016/025399-3/To, k: X 141/2015 zo dňa 20. júla 2016, o kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 26S/25/2016-55 z 15. marca 2018, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť z a m i e t a.

Účastníkom konania právo na náhradu trov kasačného konania n e p r i z n á v a.

Odôvodnenie

I.

Konanie na správnom súde

1. Krajský súd v Nitre (ďalej aj len „správny súd“) rozsudkom č. k. 26S/25/2016-55 z 15.03.2018 podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“) zamietol správnu žalobu na preskúmanie rozhodnutia žalovaného č. Xo 7/2016-3/To, OU-NR-OOP5-2016/025399-3/To, k: X 141/2015 zo dňa 20. júla 2016 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“). Správny súd podľa § 167 a § 168 SSP žalovanému právo na náhradu trov konania nepriznal.

2. Z administratívneho spisu správny súd zistil, že Okresnému úradu Levice, katastrálnemu odboru, bola dňa 12.10.2015 doručená žiadosť obchodnej spoločnosti REALITY - správcovská CZ s. r. o., so sídlom: Nám 1. máje 1605, Uherský Brod, ktorá požiadala o opravu chyby v katastrálnom operáte spočívajúcej v nevykonaní zápisu nájomnej zmluvy do listu vlastníctva č. XXXX v katastrálnom území C. v zmysle doložených príloh žiadosti, ktorými boli Zmluva o nájme nehnuteľností zo dňa 24.04.2002,

Dohoda o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002 podpísaná dňa 28.12.2004, Dohoda o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002 podpísaná dňa 15.03.2007 a Dohoda o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002 podpísaná dňa 28.12.2009.

3. Správny súd uviedol, že Okresný úrad Levice, katastrálny odbor vykonal v zmysle zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov v danej veci dokazovanie listami vlastníctva č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXXX v katastrálnom území C., zmluvou o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002 (konanie č. N 56/2004 o dňa 27.05.2004 pod položkou výkazu zmien 93/04), Zmluvou o nájme zo dňa 01.01.2007 (konanie č. N 35/2007 - zápis pod položkou výkazu zmien 86/2007), Notárskou zápisnicou - osvedčením o priebehu dražby č. N 57/2010, Nz 23446/2010 zo dňa 30.06.2010 (konanie č. Z 4022/2010 - zápis výkazom zmien 470/14), Zmluvou o nájme nehnuteľností zo dňa 24.04.2002 (konanie č. N 9/2010 - zápis výkazom zmien 213/15), dohodou o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.02.2002 podpísaná dňa 28.12.2009, dohodou o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002 podpísaná dňa 28.12.2004, dohodou o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002 podpísaná dňa 15.03.2007, návrhom na výmaz zápisu o nájomcovi a nájomnom vzťahu zo dňa 09.04.2015, výpisom z Obchodného registra, uznesením Okresného súdu v Trenčíne č. 28CbR/148/2012 zo dňa 14.10.2013 (konanie č. Z 2345/1015 - zápis výkazom zmien 235/15), kúpnu zmluvou zo dňa 07.12.2005 (konanie č. V 311/2006 - zápis pod položkou výkazu zmien 18/2006), ako aj ďalšími údajmi získanými zo súboru popisných informácií katastra.

4. Okresný úrad Levice, katastrálny odbor vydal dňa 03.03.2016 rozhodnutie pod č. X 141/2015-43, ktorým zamietol návrh na opravu chýb v katastrálnom operáte ohľadom nevykonania zápisu nájomnej zmluvy do listu vlastníctva č. XXXX v katastrálnom území C. voči ktorému sa žalobca dňa 31.03.2016 odvolal. O podanom odvolaní rozhodol žalovaný dňa 20.07.2016 tak, že napadnuté rozhodnutie ako vecne správne potvrdil.

5. Žalobca podal voči rozhodnutiu žalovaného správnu žalobu z obsahu ktorej vyplývalo, že žalobca sa žiadosťou o opravu chýb v katastrálnom operáte, postupom podľa § 59 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (ďalej iba „katastrálny zákon“), domáhal zápisu nájomnej zmluvy do LV č. XXXX, v k.ú. C., v zmysle zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, ktorej nebol účastníkom, v znení dohôd o jej zmene zo dňa 28.12.2004, 15.03.2007 a 28.12.2009. Žalovaný, resp. správny orgán prvého stupňa žiadosti žalobcu nevyhovel z dôvodu, že pôvodný prenajímateľ (Ing. R. N.), už nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností a zároveň, že údaje vyplývajúce z dodatkov už nevychádzajú z údajov katastra. Navyše správny orgán uviedol, že predmetné dodatky mu v čase ich uzavretia ani neboli predložené.

6. Správny súd sa vo svojom rozsudku stotožnil s názorom žalovaného, že ak listiny (dodatky a zmeny zmlúv), na ktoré žalobca v návrhu na postup podľa § 59 katastrálneho zákona poukázal, neboli správne predložené, nebolo možné postupovať podľa citovaného ustanovenia.

7. Konštatoval, že rozhodovanie o oprave chyby v katastrálnom konaní nenahrádza a ani nemôže nahrádzať nerealizované (zanedbané) úkony účastníkov právneho vzťahu, ktoré mali byť zapísané záznamom v zmysle ust. § 34 ods. 1 katastrálneho zákona. V tomto smere aj správny súd poukázal na rozhodovaciu činnosť Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (rozsudok sp.zn.. 6 Sžo 126/2008 zo dňa 18.02.2009, sp.zn. 2 Sžo 197/2009 zo dňa 31.03.2010, sp.zn. 1 Sžo 93/2009 zo dňa 05.11.2009 a pod.), z ktorej vyplýva obdobný záver, ako bol uvedený aj v rozhodnutí žalovaného. Oprava chýb podľa § 59 ods. 1 písm. a/ katastrálneho zákona sa týka chýb, ktoré boli spôsobené vlastnou činnosťou katastrálnych autorít. Musí ísť o rozpor zapísaného údaje s verejnou listinou, na podklade ktorej k zápisu chybných údajov došlo. Nemôže teda ísť o listinu, s ktorou katastrálny úrad nedisponoval, resp. jej existencia mu nebola ani známa. Podľa názoru správneho súdu Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom konaní nenahrádza a ani nemôže nahrádzať rozsudok súdu vo veci určenia práva alebo právneho vzťahu k nehnuteľnostiam. Z povahy predmetného inštitútu opravy vplyva, že tento druh konania nemožno použiť na určovanie vlastníkov nehnuteľností, na riešenie vlastníckych sporov, na zapisovanie práv k nehnuteľnostiam a pod. Na tom nič nemení ani ust. § 59 ods. 4 katastrálneho zákona,

nakoľko primárne musí ísť vždy o dôvod na konanie podľa § 59 ods. 1 katastrálneho zákona, nakoľko opravou sa aj napriek uvedenému dáva vždy do súladu len zápis v katastri nehnuteľností s listinou, ktorá bola podkladom pre jeho vykonanie.

8. Správny súd vzhľadom na uvedené skutočnosti konštatoval, že napadnuté rozhodnutia považuje za vecne správne, logicky presvedčivé s relevantnou právnou argumentáciou, a preto žalobu v súlade s ust. § 190 SSP ako nedôvodnú zamietol.

II.

Kasačná sťažnosť

9. Proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č.k. 26S/25/2016-55 zo dňa 15.03.2018 (ďalej iba „napadnutý rozsudok“) podal žalobca (ďalej aj ako „sťažovateľ“) v zákonom stanovenej lehote kasačnú sťažnosť, z dôvodov podľa § 440 ods. 1 písm. g/ SSP.

10. V kasačnej sťažnosti sa sťažovateľ domáhal, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj ako „kasačný súd“) napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil správnenému súdu na ďalšie konanie a rozhodnutie.

11. Sťažovateľ tvrdil, že nikdy nemal záujem rozhodnutím o oprave chyby v katastrálnom konaní nahrádzať údajne nerealizovateľný (zanedbaný) úkon účastníkov právneho vzťahu, ktoré mali byť zapísané záznamom v zmysle ust. § 34 ods. 1 katastrálneho zákona. Návrh na opravu chýb v katastrálnom operáte bol podaný v súvislosti s vlastnou činnosťou katastrálnych autorít, a to v súvislosti s opomenutím povinností príslušných orgánov na úseku správy katastra zapísať nájomné práva v súlade s obsahom návrhu na zápis týchto nájomných práv doručeného vtedajšej Správe katastra Levice dňa 19.07.2010, keď ku niektorým nehnuteľnostiam vykonala zápis v zmysle predložených príloh, no vo vzťahu k ďalším tento zápis neučinila. Takýto postup podľa sťažovateľa vykazuje znaky nesprávneho úradného postupu, pojem ktorý zahŕňa nielen aktívne konanie štátnych orgánov ale aj opomenutie ich zákonných povinností, nečinnosť. Táto skutočnosť odôvodňovala podanie návrhu na opravu chýb v katastrálnom operáte, keďže všetky podmienky na zápis práv k nehnuteľnosti boli splnené, teda podľa názoru sťažovateľa príslušný katastrálny orgán nemal daný právny základ na nevyhovenie návrhu.

12. Sťažovateľ je v kasačnej sťažnosti toho názoru, že je zrejmé, že návrh na zápis práv záznamom bol oprávneným subjektom podaný, preto nemožno hovoriť o „nerealizovateľných (zanedbaných) úkonoch“ účastníkov právneho vzťahu, ktoré mali byť záznamom v zmysle § 34 ods. 1 zapísané. Ak prvostupňový orgán zapísal údaje vyplývajúce z predložených listín, bez toho aby spochybnil ich pravosť. Iba k jednému z listov vlastníctva bolo zo strany sťažovateľa logickým krokom, aby na dosiahnutie nápravy využil práve inštitút upravený v § 59 a nasl. katastrálneho zákona. Uvedené korešponduje so znením § 59 ods. 1 písm. a/ katastrálneho zákona, ktoré mimo iné upravuje zosúladenie údajov katastra s verejnými alebo inými listinami. Ak teda boli sťažovateľom predložené na zápis listiny, ktorých obsah ani pravosť neboli prvostupňovým orgánom spochybnené, no ich obsah bol vpísaný do údajov katastra iba čiastočne, bolo zo strany sťažovateľa úplne legitímne požadovať ich zápis v celosti prostredníctvom konania o oprave chýb v katastrálnom operáte.

13. Sťažovateľ v kasačnej sťažnosti uviedol, že v prípade ak by bolo zo spisového materiálu vedeného katastrálnym orgánom len s nepomernými ťažkosťami možné zistiť, či žiadosti o opravu chýb katastrálneho operátu časovo predchádzal aj návrh na zápis nájomných vzťahov záznamom, žalovaný mohol obsah žiadosti posúdiť ako nový návrh na zápis záznamom, nakoľko úkon je potrebné posudzovať podľa jeho obsahu a nie podľa toho, ako je titulovaný.

14. Ďalej sťažovateľ uviedol, že to že prvostupňový orgán v určitom čase nevedel o existencii listín predložených sťažovateľom totiž neznamená to, že by nájomný vzťah neexistoval alebo mal zaniknúť. Ak aj počas trvania nájomných vzťahov viaznucich na nehnuteľnostiach, tieto zmenia vlastníka, nový vlastník veci vstupuje do právneho postavenia prenajímateľa a musí znenie nájomnej zmluvy rešpektovať, pretože samotná zmena vlastníctva prenajatej veci nemá za následok skončenie nájmu.

15. Sťažovateľ v kasačnej sťažnosti tvrdil, že z dikcie § 36a katastrálneho zákona nevyplýva, že návrh na vykonanie záznamu má byť v súlade s aktuálnymi údajmi zapísanými na liste vlastníctva. Podľa názoru sťažovateľa je potrebné, aby návrh, prípadne údaje inkorporované v podkladoch k návrhu v celom rozsahu zodpovedali údajom zapísaným v čase, v ktorom právny úkon vznikol. Opačný výklad bol v rozpore s charakterom inštitútu záznamu, nakoľko predmetom záznamu sú práva, ktorých vznik zásadne časovo predchádza ich zápisu, v niektorých prípadoch aj niekoľko rokov spätne. Súčasný stav spoločnosti, charakteristický dynamikou vzniku, zmeny a zániku právnych vzťahov by mohol znefunkčniť uvedený inštitút v dôsledku uvedenej reštriktívnej interpretácie § 36a za súčasného rozšírenia povinností pre dotknutých účastníkov právnych vzťahov.

III.

Vyjadrenie ku kasačnej sťažnosti

16. Ku kasačnej sťažnosti žalobcu sa na základe výzvy správneho súdu vyjadril žalovaný tak, že sa v plnom rozsahu stotožnil s napadnutým rozsudkom a podanú kasačnú sťažnosť považuje za nedôvodnú.

17. Žalovaný vo svojom vyjadrení ku kasačnej sťažnosti uviedol, že sa stotožňuje s právnym názorom správneho súdu uvedeným v napadnutom rozsudku, že rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom konaní nenahrádza a ani nemôže nahrádzať nerealizované (zanedbané) úkony účastníkov právneho vzťahu, ktoré mali byť zapísané záznamom v zmysle § 34 ods. 1 katastrálneho zákona. V tomto smere správny súd poukázal aj na rozhodovacia činnosť Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (rozsudok sp.zn. 6 Sžo 126/2008 zo dňa 18.02.2009, sp.zn. 2 Sžo 197/2009 zo dňa 31.03.2010, sp.zn. 1 Sžo 93/2009 zo dňa 05.11.2009 a pod.), z ktorých vyplýva obdobný záver, ako uviedol v rozhodnutí aj žalovaný. Oprava chýb podľa § 59 ods. 1 písm. a/ katastrálneho zákona sa týka chýb, ktoré boli spôsobené vlastnou činnosťou katastrálnych autorít. Musí ísť o rozpor zapísaného údaje s verejnou listinou, na podklade ktorej k zápisu chybných údajov došlo. Nemôže teda ísť o listinu, s ktorou katastrálny úrad nedisponoval, resp. jej existencia mu nebola ani známa.

18. Žalovaný vo svojom vyjadrení ku kasačnej sťažnosti poukázal aj na právoplatný rozsudok iného senátu Krajského súdu v Nitre sp.zn. 11S/15/2012-52 z 16.10.2012 (právoplatný 23.02.2013), ktorým súd v skutkovo a právne rovnakej veci (skoršie konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte č. X 445/2010 a dovolacie konanie Xo 15/2010; v porovnaní s predmetným konaním č. X 141/2015 bol iný okruh účastníkov konania) tiež zamietol žalobu žalobcu.

IV.

Konanie pred kasačným súdom

19. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd kasačný podľa § 11 písm. g/ SSP, v spojení s § 438 ods. 2 SSP, po tom, čo zistil, že kasačná sťažnosť bola podaná riadne a včas (§ 443 SSP a § 444 SSP), oprávnenou osobou na jej podanie (§ 442 SSP), smeruje proti rozhodnutiu, proti ktorému je kasačná sťažnosť prípustná (§ 439 SSP), boli splnené podmienky (§ 449 SSP) a kasačná sťažnosť má predpísané náležitosti (§ 445 ods. 1 SSP a § 57 SSP) preskúmal napadnuté rozhodnutie správneho súdu z dôvodov a v rozsahu uvedenom v kasačnej sťažnosti (§ 440 SSP, § 441 SSP a § 453 SSP) a postupom podľa § 455 SSP bez nariadenia pojednávania, keď deň verejného vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli súdu a na webovom sídle kasačného súdu (www.nsud.sk) podľa § 137 ods. 4 SSP v spojení s § 452 ods. 1 SSP, po neverejnej porade senátu (§ 137 ods. 1 SSP v spojení s § 452 ods. 1 SSP) dospel k záveru, že kasačná sťažnosť nie je dôvodná.

20. Kasačný súd poukazuje na nasledovné zistenia: Žalobca sa návrhom, doručeným 12.10.2015 na Okresný úrad Levice, katastrálny odbor, domáhal postupu podľa § 59 zákona č. 162/1995 Z.z., vykonania opravy „reparácie“ zápisu na LV č. XXXX, k.ú. C., na ktorom nebol, v konaní začatom 19.07.2010 pod č. N 9/2010, vykonaný zápis skutočností vyplývajúcich z dodatkov k zmluve o nájme, uzavretej medzi prenajímateľom J.. R. N.N. a nájomcom REALITY, a. s. dňa 24.04.2002, a to konkrétne dodatkov označených ako:

- dohoda o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, uzavretá dňa 28.12.2004 medzi prenajímateľom J. N., pôvodným nájomcom REALITY, a. s., Trenčín, IČO: 36 305 961 a novým nájomcom Reality - správcovská, a. s., Trenčín, IČO: 36 332 038;

- dohoda o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, uzavretá dňa 15.03.2007 medzi prenajímateľom REALITY - LIPA SK, s. r. o., so sídlom Trenčín, IČO: 36 713 082, pôvodným nájomcom Reality - správcovská, a. s., Žilina, IČO: 36 332 038 a novým nájomcom REALITY-SPRÁVCOVSKÁ SK, s. r. o., Trenčín, IČO: 36 688 967 a

- dohoda o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, uzavretá dňa 28.12.2009 medzi prenajímateľom REALITY - X39 CZ, s. r. o., Uherský Brod, IČO: 27 722 783, pôvodným nájomcom REALITY - SPRÁVCOVSKÁ SK, s. r. o., Trenčín, IČO: 36 688 967 a novým nájomcom REALITY - správcovská CZ, s. r. o. organizačná zložka v SK, so sídlom Vajanského 6, Trenčín, IČO: 45 235 546, keď skutočnosti vyplývajúce z dodatkov, označených ako dohody o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, správny orgán nevyznačil na LV č. XXXX, a to CKN parcela č. 5976/284 a obchodná budova súp. č. 49, postavená na CKN parcele č. 5976/284, k.ú. C. nebol zapísaný ako nájomca, vyplývajúci z dohody o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, uzavretej dňa 28.12.2009, a to REALITY - správcovská CZ, s. r. o., so sídlom Ústí nad Labem organizačná zložka v SK, so sídlom Vajanského 6, Trenčín - žalobca.

21. V konaní N 9/2010 pod položkou výkazu zmien 213/2015 bol na LV č. XXX, teda k nehnuteľnosti CKN parcely č. 5976/288, k. ú. C., vyznačený ako nájomca uvedenej nehnuteľnosti žalobca. Vo vzťahu k zápisom na LV č. XXXX, k.ú. C., tak ako už konštatoval kasačný súd, k zápisu žalobcu ako nájomcu nehnuteľností, vedených na LV č. XXXX, k.ú. C., nedošlo.

22. Kasačný súd poukazuje na odôvodnenie napadnutého rozsudku správneho súdu v bodoch 32 - 36 rozsudku a uvádza, že v správnom konaní N 9/2010 bol žalobca spôsobilý domáhať sa svojich práv, týkajúcich sa zápisu skutočností vyplývajúcich z dohôd o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, a to najmä dohody uzavretej 28.12.2009, a následne v súdnom prieskume tohto konania a rozhodnutí (vydaných v tomto konaní N 9/2010), či postupom správneho orgánu došlo k porušeniu zákona a či žalobca týmto postupom bol ukrátený na svojich právach. Ako vyplýva z obsahu administratívneho spisu správne orgány v súdnom prieskume a pred vydaním rozhodnutia žalovaného v spojení s prvostupňovým správnym rozhodnutím, posudzovali zákonnosť postupu správnych orgánov aj v konaní N 9/2010, keď došli k záveru, že postup správnych orgánov v konaní N 9/2010 bol súladný so zákonom.

23. Predmetom konania pred správnym súdom však nie je rozhodnutie správneho súdu, ktorý preskúmaval postup správnych orgánov a vydaných opatrení v konaní N 9/2010, týkajúce sa povolenia zápisu dohôd o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, ktoré boli predložené v konaní N 9/2010 dňa 19.07.2010 prvostupňovému správnemu orgánu.

24. Konanie podľa § 59 katastrálneho zákona a v ňom vydané rozhodnutie žalovaného, ktoré bolo predmetom súdneho prieskumu správnym súdom, nie je konaním a rozhodnutím, ktorým je možné „revidovať“ postup správneho konania v inom konaní, keď neboli preukázané v konaní podľa § 59 katastrálneho zákona skutočnosti, že by postup správnych orgánov v konaní N 9/2010 bol v rozpore so zákonom, keď výsledky prešetrovania zmien údajov katastra žalovaným a prvostupňovým správnym orgánom nepreukázali, že zápis vykonaný správnymi orgánmi v konaní N 9/2010, resp. nezápis všetkých žiadaných skutočností do katastra nehnuteľností, bol v rozpore s verejnou alebo inou listinou alebo výsledkom prešetrovania zmien.

25. Kasačný súd sa preto stotožnil so závermi správneho súdu a zdôrazňuje, že v konaní začatom 19.07.2010 pod sp.zn. N 9/2010, v ktorom boli správnemu orgánu predložené dohody o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, boli v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX, k.ú. C., zapísané skutočnosti týkajúce sa vlastníckych a nájomných vzťahov na základe návrhov na zápis týchto vzťahov do katastra nehnuteľností v časovom horizonte, keď v čase konania N 9/2010 (19.07.2010) bol v katastri nehnuteľností zapísaný ako vlastník nehnuteľnosti na LV č. XXXX, k.ú. C., IK - SYSTEM

SK, s. r. o., Bratislava, IČO: 35 736 267 a nájomca REALITY - SPRÁVCOVSKÁ SK, s. r. o., IČO: 36 688 967, a to na základe podania, ktoré bolo Správe katastra Levice doručené 15.07.2010 - notárska zápisnica, osvedčenie o priebehu dražby č. N 57/2010, Nz 23446/2010 zo dňa 30.06.2010, predmetom ktorej dražby bol pozemok CKN č. 5976/284 a stavba obchodnej budovy so súpisným číslom 49 na pozemku CKN č. 5976/284, keď skutočnosti vyplývajúce z notárskej zápisnice boli zapísané pod položkou výkazu zmien 470/14, keď nájomca REALITY - PRÁVCOVSKÁ SK, s. r. o., IČO: 36 688 967 bol v katastri nehnuteľností zapísaný ako nájomca ešte pred doručením notárskej zápisnice, a to na základe zmluvy o nájme zo dňa 01.01.2007, ktorú uzatvoril prenajímateľ REALITY - LIPA SK, s. r. o., Trenčín, IČO: 36 713 082 a nájomca REALITY - SPRÁVCOVSKÁ SK, s. r. o., Trenčín, IČO: 36 688 967. Táto nájomná zmluva uzavretá 01.01.2007 je zapísaná pod položkou výkazu zmien č. 86/2007. Ako vyplýva z obsahu tejto nájomnej zmluvy, nájomný vzťah bol uzavretý do 31.12.2037. Táto obchodná spoločnosť zanikla bez likvidácie 17.05.2014. Dňa 10.04.2015 bola na návrh vlastníka IK - SYSTEM SK, s. r. o., Bratislava, IČO: 35 736 267 vymazaná z obchodného registra skutočnosť, že táto obchodná spoločnosť je nájomcom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. C..

26. Kasačný súd konštatuje, že REALITY - X39 CZ, s. r. o. nadobudla vlastníctvo k pozemku na LV č. XXX, k. ú. C., C KN č. 5976/288, titul V-4507/2009 zo dňa 18.11.2009. Vlastníctvo k parcele CKN č. 5976/284 ako i k administratívnej budove súpisné číslo 49, postavenej na nej, uvedená obchodná spoločnosť nemala a nestala sa vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, keď vlastníkom CKN č. 5976/284 a administratívnej budovy č. 49, postavenej na CKN parcele č. 5976/284 (LV č. XXXX, k.ú. C.) je IK - SYSTEM SK, s. r. o., a to na základe dražby vykonanej 30.06.2010 - notárska zápisnica N 57/2010, keď táto obchodná spoločnosť bola zapísaná ako vlastník uvedených nehnuteľností na LV č. XXXX, k.ú. C. pod položkou výkazu zmien č. 470/2014. V čase návrhu REALITY - X39 CZ, s. r. o. na vklad nájomného vzťahu v prospech žalobcu na základe dohody o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 28.12.2009, bol vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú uvedené v dohode o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, IK - SYSTEM SK, s. r. o., Bratislava (predtým obchodná spoločnosť REALITY - LIPA SK, s. r. o., so sídlom Trenčín, IČO: 36 713 082) a nie REALITY - X39 CZ, s. r. o., Uherský Brod, organizačná zložka so sídlom na území Slovenskej republiky. Preto ani v konaní sp.zn. N 9/2010 podľa kasačného súdu nebolo možné odvodiť z doterajších vlastníckych a nájomných vzťahov, ktoré boli zapísané v katastri nehnuteľností, skutočnosť, že prenajímateľom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. C. je prenajímateľ označený v dohode o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, zo dňa 28.12.2009, a to obchodná spoločnosť REALITY - X39 CZ, s. r. o., so sídlom Uherský Brod. Z tohto dôvodu nebolo možné konštatovať, že nájomcom týchto nehnuteľností je žalobca na základe dohody o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, uzavretej dňa 28.12.2009.

27. Kasačný súd sa stotožnil so závermi vyjadrenými v rozsudku správneho súdu, v súlade s rozhodnutím správneho orgánu v poslednom stupni a konštatuje, že v čase návrhu na zápis dohody o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, ktoré boli podané 19.07.2010 a posudzované v konaní sp.zn. N 9/2010 správnymi orgánmi, zo skutočností vyplývajúcich z predložených dohód o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, 28.12.2009, 15.03.2007 a zo dňa 28.12.2004 vyplýva, že boli v rozpore so zápismi katastra nehnuteľností, týkajúcimi sa posudzovaných nehnuteľností, a obsah týchto dodatkov bol v rozpore so skutočnosťami zapísanými v katastri nehnuteľností, týkajúcimi sa vlastníckych a nájomných vzťahov, keď hodnovernosť zápisov v katastri nehnuteľností nebola listinnými dôkazmi predloženými v konaní N 9/2010, aj podľa kasačného súdu spochybnená. K zápisom do katastra nehnuteľností na základe návrhu dňa 19.07.2010 došlo v súlade so zásadou priority, a to na základe listín predložených na zápis do katastra nehnuteľností, týkajúcich sa vlastníckych a nájomných vzťahov, predložených pred doručením dohody o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.04.2002, ktoré boli predložené v konaní sp.zn. N 9/2010, vedenom na Správe katastra Levice.

28. Kasačný súd poukazuje na § 59 ods. 1 zákona o katastri nehnuteľností v znení účinnom k 30.09.2018 podľa ktorého:
Okresný úrad aj bez návrhu

- a) 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,
- b) v súčinnosti s vlastníkmi a inými oprávnenými osobami opraví v katastrálnej mape chybné zakreslené hranice pozemkov,
- c) v súčinnosti so štátnymi orgánmi, obcami, notármi, ako aj s vlastníkmi a inými oprávnenými osobami opraví údaje katastra spôsobené chybami v písaní a počítaní a inými zrejmyými nesprávnosťami v písomných vyhotoveniach právnych úkonov, vo verejných listinách a v iných listinách.

29. Konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 ods. 1 písm. a/ katastrálneho zákona, na potrebu použitia ktorého poukazuje sťažovateľ, slúži na opravovanie chýb, ktoré najčastejšie spočívajú v nesprávnom premietnutí obsahu listín do súboru popisných informácií katastra alebo do súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností. Ide najmä o nesprávne údaje na liste vlastníctva alebo o nesprávne zakreslenie pozemkov do katastrálnej mapy. Z celkovej povahy inštitútu opravy chyby v katastrálnom operáte vyplýva, že tento druh konania nemožno použiť na určovanie vlastníkov nehnuteľností (resp. iných oprávnených osôb), na riešenie vlastníckych sporov, na zapisovanie práv k nehnuteľnostiam, na zmenu hraníc pozemkov či na preskúmavanie zákonnosti zápisov. Opravu nemožno vykonať, ak boli nesprávne údaje zmenené alebo potvrdené ďalšou listinou, ktorá vychádzala z nesprávnych údajov a následne sa zapísala do katastra. V takom prípade sa už skúma iba súlad údajov katastra s poslednou zapísanou listinou.

30. Podľa § 41 ods. 2 katastrálneho zákona v znení účinnom k 30.09.2018, práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa správe katastra doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra.

31. Kasačný súd zdôrazňuje, že podľa zásady priority zápisov upravenej v § 41 ods. 2 katastrálneho zákona práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa orgánu katastra doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny. Musí ísť o listiny týkajúce sa tej istej nehnuteľnosti. Zásada priority sa vzťahuje na tie druhy zápisov, ktorými sa zapisujú do katastra nehnuteľnosti práva k nehnuteľnostiam, teda na vklad a záznam a to aj vzájomne a nie aj poznámkou. Rozhodujúci je časový moment doručenia návrhu na vklad alebo návrhu na záznam, resp. záznamovej listiny orgánu katastra. Inak povedané, najprv je potrebné rozhodnúť o tom návrhu na vklad, ktorý bol podaný ako prvý alebo posúdiť tú záznamovú listinu, ktorá bola doručená ako prvá. Zásada priority sa ale neposudzuje samostatne pre vkladové a samostatne pre záznamové konanie, ale na obe tieto konania súčasne. Moment uzavretia zmluvy alebo právoplatnosti rozhodnutia je z tohto pohľadu irelevantný. Vedomosť orgánu katastra o viacerých súčasne prebiehajúcich vkladových alebo záznamových konaniach týkajúcich sa tej istej nehnuteľnosti, je plomba v zmysle § 44 katastrálneho zákona.

32. Vzhľadom na uvedené kasačný súd dospel k záveru, že žalobca sa nemôže domáhať zápisov vlastníckych a iných práv do katastra nehnuteľností postupom podľa § 59 katastrálneho zákona, tak ako žiadal v administratívnom konaní a zhodne s názorom správneho súdu kasačný súd konštatuje, že nebolo preukázané, v konaní postupom podľa § 59 katastrálneho zákona, že by správne orgány boli povinné vykonať opravu údajov katastra, ktoré by boli v rozpore s predloženými verejnými listinami, inými listinami alebo výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo výsledkami revízie údajov katastra.

33. Neušlo pozornosti kasačnému súdu, že správne orgány oboch stupňov konali s účastníkmi správneho konania - okrem žalobcu obchodným spoločnostiam IK - SYSTEM SK, s. r. o., Bratislava, REALITY - X39 CZ, s. r. o., Uherský Brod, Česká republika a týmto subjektom správne rozhodnutie, vydané v inštančnom postupe, aj doručovali. Títo účastníci správneho konania opravný prostriedok proti prvostupňovému správne rozhodnutiu nepodali (tieto skutočnosti z obsahu administratívneho a súdneho spisu neboli preukázané - poznámka kasačného súdu), opravný prostriedok v správnom konaní podal z účastníkov správneho konania len žalobca, o ktorom rozhodoval žalovaný rozhodnutím, ktoré bolo predmetom súdneho prieskumu pred správnym súdom v konaní Krajského súdu Nitra sp.zn. 26S/25/2016.

34. I keď správny súd bol povinný konať v súdnom prieskume so všetkými účastníkmi správneho konania (§ 32 ods. 1, 2 písm. a/, ods. 3 písm. a/ SSP), napriek tomuto pochybeniu kasačný súd konštatuje, že zrušenie rozsudku správneho súdu z tohto dôvodu by, vzhľadom na skutkové a právne okolnosti veci, neprinieslo zo strany správneho súdu iné rozhodnutie, než to ktoré Krajský súd v Nitre v konaní vedenom pod sp.zn. 26S/25/2016 vydal.

35. V zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu SR č.k. 4SŽ/98/2002-102 zo dňa 17.12.2002: „Rozhodnutie sa nezrušuje preto, aby sa zopakoval proces a odstránili formálne vady, ktoré nemôžu privodiť vecne iné, či výhodnejšie rozhodnutie pre účastníka“

36. Z uvedených dôvodov kasačný súd kasačnú sťažnosť žalobcu ako nedôvodnú postupom podľa § 461 SSP zamietol.

37. O trovách konania kasačný súd rozhodol podľa § 467 ods. 1 SSP v spojení s ustanovením § 167 ods. 1 SSP a contrario tak, že žalobcovi, ktorý v kasačnom konaní nemal úspech, náhradu trov kasačného konania nepriznal. Kasačný súd zistil, že neboli splnené zákonné podmienky na postup podľa § 168 SSP a § 169 SSP v spojení s ust. § 467 ods. 1 SSP.

38. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky jednohlasne (§ 3 ods. 9 veta tretia zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1. mája 2011, § 139 ods. 4 SSP v spojení s § 452 ods. 1 SSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.