



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a z členov JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. Milana Moravu v právnej veci žalobcu **Majtkový Holding, a.s.**, Prievozská 2/A, Bratislava, IČO: 35 823 364, *zastúpeného advokátkou Mgr. Gabrielou Hrbáňovou, Malý trh 2/A, Bratislava*, proti žalovanému **Katastrálnemu úradu v Nitre**, Štefánikova 69, Nitra, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Xo 3/2010-3/Fi zo dňa 1.4.2010, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 15S/14/2010-94 zo dňa 13. októbra 2010, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Nitre č. k. 15S/14/2010-94 zo dňa 13. októbra 2010 **m e n í** tak, že žalobu **z a m i e t a**.

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

O d ô v o d n e n i e

I.

Správa katastra Zlaté Moravce rozhodnutím Číslo: X 170/2009-12 zo dňa 8.2.2010 zamietla návrh na opravu chyby v katastrálnom operáte, podaný spoločnosťou Majetkový Holding, a.s., Bratislava dňa 25.8.2009, týkajúci sa obnovenia zápisu záložných práv k nehnuteľnostiam v prospech navrhovateľa ako záložného veriteľa, a to v časti C - LV č. X, č. X, č. X v katastrálnom území A a v časti C - LV č. X v katastrálnom území B. V odôvodnení rozhodnutia uviedla, že predmetné záložné práva k nehnuteľnostiam boli z listov vlastníctva vymazané na základe právoplatného rozsudku Okresného súdu Levice sp. zn. 16 Cb 91/2000-618, ktorý vo výroku určil, že predmetné záložné zmluvy sú neplatné, v spojitosti aj s právoplatným rozsudkom odvolacieho Krajského súdu Nitra sp. zn. 26Cob 22/2007-666, ktorý prvostupňový rozsudok v časti týkajúcej sa určenia neplatnosti predmetných záložných zmlúv potvrdil. Uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 MOBdo 2/2008 zo dňa 7. mája 2009 boli oba tieto rozsudky v časti určenia neplatnosti záložných zmlúv zrušené a vec bola vrátená na ďalšie konanie Okresnému súdu Levice, ale zápis tohto uznesenia najvyššieho súdu nemožno vykonať v zmysle § 59 katastrálneho zákona formou opravy chýb v operáte katastra nehnuteľností, nakoľko sa nejedná o rozpor medzi údajmi zapísanými v príslušných listoch vlastníctva a medzi verejnými listinami, ktoré boli predložené na zápis do katastra. Skutočnosť o prebiehajúcom súdnom konaní bola v katastri nehnuteľností vyznačená formou informatívnej poznámky v zmysle § 44a a § 159a Občianskeho súdneho poriadku. Katastrálny úrad v Nitre rozhodnutím č. Xo 3/2010-3/Fi z 01.04.2010 odvolanie účastníka konania zamietol a rozhodnutie správy katastra potvrdil s odôvodnením, že neobstojí tvrdenie odvolateľa, že údaje operátu katastra nehnuteľností sú v rozpore s uznesením Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 MOBdo 2/2008, nakoľko zo skutočnosti, že Najvyšší súd SR zrušil rozhodnutia súdov nižšieho stupňa a vrátil im vec na ďalšie konanie nevyplýva, že správa katastra sa v záznamovom konaní pri výmaze záložných práv dopustila akéhokoľvek pochybenia; súčasný stav v operáte katastra nehnuteľností nie je v rozpore so žiadnou verejnou listinou. Navyše predmetné uznesenie najvyššieho súdu nespĺňa náležitosti na zápis do operátu katastra nehnuteľností v zmysle § 42 ods. 2 katastrálneho zákona a ak by aj spĺňalo a bolo by ho možné zapísať, tak jedine v záznamovom konaní, nie na základe opravy chýb.

II.

Krajský súd v Nitre rozhodujúc o žalobe žalobcu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Xo 3/2010-3/Fi z 01.04.2010 napadnutým rozsudkom toto rozhodnutie žalovaného podľa ust. § 250j ods. 2 písm. a) Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení rozhodnutia súd uviedol, že ako súd vecne a miestne príslušný preskúmal na pojednávaní postup správneho orgánu, ktorý predchádzal vydaniu žalobou napadnutého rozhodnutia ako i jeho zákonnosť v rozsahu a z dôvodov uvedených v žalobe a dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že právny predchodca žalobcu bol ako záložný veriteľ zapísaný v operáte katastra nehnuteľností v časti C – LV č. X, č. X, č. X k. ú. A a v časti C – LV č. X, katastrálne územie B. na základe záložných zmlúv. Správa katastra vykonala výmaz zapísaných záložných práv na základe výroku právoplatných rozsudkov Okresného súdu Levice č.k. 16Cb 91/2000-618 zo dňa 6.11.2006 a Krajského súdu v Nitre č.k. 26Cob/22/2007-666 zo dňa 14.5.2007. Uznesením sp. zn. 1 MObdo 2/2008 Najvyšší súd SR rozsudok Okresného súdu Levice v časti, že záložné zmluvy sú neplatné a rozsudok Krajského súdu v Nitre v časti, v ktorej bol rozsudok súdu prvého stupňa potvrdený zrušil a vec vrátil Okresnému súdu Levice na ďalšie konanie, ale pôvodne zapísané záložné práva sú v príslušnom operáte katastra nehnuteľností stále vymazané. Pritom právoplatnosťou uznesenia najvyššieho súdu sa obnovil právny stav, ako bol zapísaný pred právoplatnosťou zrušených rozsudkov, takže nezaevidovanie obnoveného právneho stavu znamená nerešpektovanie právne účinných záložných zmlúv a príslušných ustanovení katastrálneho zákona, čím bol žalobca ako záložný veriteľ ukrátený na svojich právach. Preto súd rozhodnutie žalovaného ako nezákonné, vychádzajúce z nesprávneho právneho posúdenia veci, podľa § 250j ods. 2 písm. a) OSP zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Úspešnému žalobcovi priznal náhradu trov konania v sume 387,57 €.

III.

Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalobca s poukazom na § 205 ods. 2 písm. a) a písm. f) Občianskeho súdneho poriadku. Uviedol, že správa katastra na základe návrhu žalobcu začala katastrálne konanie o oprave chyby a tento návrh po dôkladnom prešetrení veci zamietla, nakoľko dospela k záveru, že v danom prípade neboli splnené hmotnoprávne podmienky na opravu chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 ods. 1

katastrálneho zákona. Na dotknutých listoch vlastníctva v operáte katastra nehnuteľností však vyznačila informatívnu poznámku o prebiehajúcich súdnych konaniach v súlade s § 44a a § 159a Občianskeho súdneho poriadku v záujme informovania oprávnených osôb, tretích osôb, ako aj za účelom ochrany práva v súdnom konaní úspešného účastníka konania voči následným nadobúdateľom vecných práv k predmetným nehnuteľnostiam v čase po zápise tejto poznámky. Žalovaný toto rozhodnutie v celom rozsahu potvrdil, pretože sa stotožnil so záverom, že neboli splnené hmotnoprávne podmienky na opravu chyby podľa § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona. V súvislosti so zrušujúcim rozhodnutím krajského súdu žalovaný zdôrazňuje, že predpokladom postupu podľa § 247 a nasl. OSP je aj tvrdenie fyzickej alebo právnickej osoby, že bola na svojich právach ukrátená rozhodnutím a postupom správneho orgánu. V predmetnej žalobe však žalobca neuviedol, na akom subjektívnom práve bol ukrátený. Rozhodovanie o jeho postavení záložného veriteľa nebolo a ani nemohlo byť predmetom konania o oprave chyby v operáte katastra nehnuteľností. Navrhol preto, aby odvolací súd odvolaním napadnutý rozsudok Krajského súdu v Nitre zmenil podľa § 220 OSP tak, že žalobu ako nedôvodnú zamietne, príp. aby rozhodnutie krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie

Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedol, že napadnuté rozhodnutie považuje za vecne správne. Nesúhlasí s názorom žalovaného, že záložné práva žalobcu bude možné zapísať iba v prípade úspechu v obnovenom súdnom konaní, vedenom na Okresnom súde Levice pod sp.zn. 16Cb 102/09, a to v súlade s výrokom rozhodnutia súdu, pretože rozhodnutie NS SR zo dňa 07.05. 2009 sp.zn. 1MObdo 2/2008 je verejnou listinou, na základe ktorej sa de iure obnovil právny stav existujúci do 06.11.2006 a teda žalobca má postavenie záložného veriteľa, až kým nebude právoplatným rozhodnutím vyslovený opak. K námietke žalovaného, že v žalobe neuviedol, na akom subjektívnom práve bol rozhodnutím správneho orgánu ukrátený uviedol, že podľa jeho názoru zo žaloby vyplýva, že žalobca bol ukrátený na právach záložného veriteľa, keďže jeho záložné právo nie je zachytené v údajoch katastrálneho operátu. Má za to, že napadnutý rozsudok je vecne správny a žiada, aby ho odvolací súd v zmysle § 219 OSP potvrdil a priznal žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania vo výške 73,24 €.

IV.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd odvolací (§ 246c ods. 1 veta prvá v spojení s § 10 ods. 2 OSP), preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní podľa § 212 v spojení s § 246c ods. 1 OSP. Po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonnej lehote a že ide o rozsudok, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250ja ods. 2 OSP) jednomyselne dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 30. novembra 2011 po tom, čo deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený na úradnej tabuli a internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (www.nsud.sk) najmenej päť dní vopred (§ 156 ods. a 3 OSP).

Predmetom odvolacieho konania je posúdenie zákonnosti rozhodnutia žalovaného, ktorý zhodne s prvostupňovým správnym orgánom dospel k záveru, že návrhu žalobcu na opravu chyby v katastrálnom operáte nemožno vyhovieť.

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

V prejednávanej veci je sporným, či zrušenie verejnej listiny (právoplatného súdneho rozhodnutia), na základe ktorej bol vykonaný výmaz záložných práv v prospech žalobcu na príslušných listoch vlastníctva v časti C: Ťarchy, je dôvodom na opravu chýb v katastrálnom operáte v zmysle citovaného ustanovenia katastrálneho zákona a či zamietnutím návrhu na vykonanie navrhovanej opravy bol žalobca ukrátený na svojich právach.

Pôvodne zapísané záložné práva v prospech žalobcu boli z príslušných listov vlastníctva vymazané na základe výroku právoplatného súdneho rozhodnutia o tom, že záložné zmluvy sú neplatné. Dovolací súd však následne ako rozhodnutie okresného, tak aj krajského súdu v časti určenia neplatnosti záložných zmlúv zrušil a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie. Otázka platnosti predmetných záložných zmlúv je teda predmetom súdneho konania, ktoré nebolo právoplatne skončené.

Odvolačný súd sa stotožňuje s právnym názorom žalovaného, že správa katastra sa v danej veci výmazom záložného práva nedopustila chyby, ktorú by mala naprávať postupom podľa § 59 ods. 1 katastrálneho zákona. Rovnako súhlasí s jeho názorom, že výrok zrušujúceho uznesenia dovolacieho súdu nie je spôsobilou verejnou listinou na zápis do katastra v zmysle § 42 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona a nepovažuje za dôvodné ani tvrdenie žalobcu, že rozhodnutím žalovaného, resp. správy katastra bol ukrátený na svojich právach (záložného veriteľa), ako to vyžaduje ustanovenie § 247 ods. 1 OSP.

Ako vyplýva z výpisu z dotknutých listov vlastníctva, v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby je medzi poznámkami údaj o tom, že vo vzťahu k špecifikovaným pozemkom začalo na Najvyššom súde SR konanie pod č.k. 1 MOBdo 2/08 o mimoriadnom dovolaní proti rozsudku OS Levice a KS v Nitre v časti týkajúcej sa určenia neplatnosti predmetných záložných zmlúv a tiež, že na Okresnom súde Levice sa pod sp.zn. 16Cb 102/09 vedie konanie o určenie neplatnosti týchto záložných zmlúv.

Podľa § 44a OSP, účastník konania je oprávnený podať na príslušnej správe katastra nehnuteľností návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Ustanovenie sa použije rovnako aj na mimoriadne opravné prostriedky.

Podľa § 159a OSP, výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, kedy v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.

I keď poznámka o začatí uvedených súdnych konaní má iba informatívny charakter (nie obmedzujúci), účelom zápisu takejto poznámky do katastra nehnuteľností je chrániť nadobúdateľov nehnuteľností, aby mali vedomosť o prebiehajúcom súdnom konaní týkajúcom sa prevádzanej nehnuteľnosti. Takýmto spôsobom je teda tretia osoba chránená prakticky rovnako, ako zápisom záložného práva v časti C:Ďarchy a podľa názoru odvolacieho súdu preto neobstojí ani tvrdenie, že žalobca bol nevykonaním požadovanej opravy chýb ukrátený na svojich právach záložného veriteľa, ktoré by malo spočívať v rozpore údajov zapísaných v katastri a citovaným uznesením dovolacieho súdu. Toto

rozhodnutie však nerieši zásadnú otázku, či záložné zmluvy sú alebo nie sú platné, len vrátilo vec na ďalšie konanie a rozhodnutie okresnému súdu.

Odvolací súd sa preto nestotožnil s právnym názorom súdu prvého stupňa, že rozhodnutie žalovaného je nezákonné. Dospel naopak k záveru, že v prejednávanej veci neboli splnené podmienky na opravu chyby v katastrálnom operáte, keďže správnosť zápisu záložného práva je stále sporná a platnosť záložných zmlúv je predmetom civilného konania, ktoré nebolo právoplatne skončené. Odvolaním napadnutý rozsudok preto podľa § 220 OSP v spojení s § 250ja ods. 3 OSP zmenil tak, že žalobu žalobcu ako nedôvodnú zamietol (§ 250j ods. 1 OSP).

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 246c ods. 1 v spojení s § 224 ods. 1 a 2, § 250k ods. 1 OSP tak, že účastníkom nepriznal ich náhradu, pretože žalobca nemal v konaní úspech a žalovanému zákonný nárok na ich náhradu nevznikol.

POUČENIE : Proti tomuto rozsudku **n i e** je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 30. novembra 2011

JUDr. Zuzana Ďurišová, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:

Andrea Jánošíková