

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne: **Mgr. J. C., F.**, *právne zastúpená JUDr. J. C., advokátom, so sídlom O.*, proti žalovanej: **Správa katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu**, Ružová dolina č. 27, 821 09 Bratislava 2, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu žalovanej v konaní vedenom pod sp.zn. Z-6729/06, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 2S/214/08-39 zo dňa 09. septembra 2009, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 2S/214/08-39 zo dňa 09. septembra 2009 **z r u š u j e** a vec **v r a c i a** na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Napadnutým rozsudkom krajský súd rozhodnutie žalovanej vydané v konaní vedenom pod sp.zn. Z-6729/06, ktorým bol zmenený spoluvlastnícky podiel žalobkyne v bytovom dome na ulici F. z pôvodných 1150/10000 na 1101/10000 podľa § 250j ods. 2 písm. d/ O.s.p. zrušil a vec vrátil žalovanej na ďalšie konanie. O trovách konania rozhodol podľa ustanovenia § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že vzhľadom na úspech v konaní priznal žalobkyni ich náhradu.

Krajský súd, vychádzajúc z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia zistil, že dňa 14.12.2006 bola žalovanej doručená žiadosť Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava o vykonanie záznamu zmeny veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu na ulici F., pričom dôvodom na vykonanie zmeny malo byť zosúladenie faktického stavu so stavom právnym. Prílohu podania mala tvoriť dokumentácia obsahujúca označenie jednotlivých bytov, ich vlastníkov a veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu a na pozemkoch parcely č. X. – zastavané plochy a nádvoria o výmere 295 m<sup>2</sup> a parcely č. X. – zastavané plochy a nádvoria o výmere 323 m<sup>2</sup>. Nakoľko veľkosť spoluvlastníckych podielov upravuje ustanovenie § 5 ods. 1 písm. b/ zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov

a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, posúdila správa katastra predloženú listinu v konaní vedenom pod č. Z-6729/06 ako spôsobilú na vykonanie záznamu do operátu katastra nehnuteľností a dňa 05.06.2007 vykonala vpis údajov do katastra nehnuteľností na LV č. X. katastrálne územie S.M. pod číslom zmeny 1968/07. Spoluvlastnícky podiel žalobkyne bol vyčíslený na 1101/10000. Žiadateľ v žiadosti uviedol, že dôvodom zmeny veľkosti spoluvlastníckych podielov patriacich k bytom je zosúladenie faktického stavu so stavom právnym. Žalovaná vyzvala žiadateľa na odstránenie nedostatkov žiadosti a na doloženie dokumentácie na celý bytový dom (na všetky byty), pričom súčet podielov musí byť 1/1 a zároveň ho vyzval, aby k tabuľke prepočítaných podielov doložil aj podpisy jednotlivých vlastníkov bytov v zmysle ustanovenia § 35 ods. 1 katastrálneho zákona s tým, že ak v lehote určenej správnym orgánom požadované listy nedoloží, zápis do katastra nehnuteľností vykonaný nebude. Aj napriek nepredloženiu týchto požadovaných dokladov a dokumentácie žalovaný vykonal záznam do operátu katastra nehnuteľností a vpísala na list vlastníctva č. X. pre katastrálne územie S.M. zmenené spoluvlastnícke podiely, čo v prípade žalobkyne bolo namiesto pôvodne zapísaného podielu 1150/10000 zmenené na podiel 1101/10000. Krajský súd v Bratislave po tomto zistení dospel k záveru, že vykonanie záznamu o zmene (zmenšení) spoluvlastníckeho podielu žalobkyne na spoločných častiach a zariadeniach domu prislúchajúci k bytu v jej výlučnom vlastníctve je treba považovať za daného skutkového stavu za rozhodnutie nepreskúmateľné pre nezrozumiteľnosť, pretože nemožno usúdiť, prečo a na základe akých podkladov žalovaná takto postupovala. Preto rozhodnutie podľa ustanovenia § 250j ods. 2 písm. d/ O.s.p. zrušil a vec vrátil žalovanej na ďalšie konanie.

Proti rozsudku krajského súdu podala v zákonnej lehote odvolanie žalovaná, ktorá navrhla rozsudok súdu prvého stupňa zrušiť a konanie z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci zastaviť. V dôvodoch odvolania uviedla, že dňa 14.12.2006 jej bola doručená žiadosť Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava o vykonanie záznamu zmeny veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vyplývajúce z ustanovenia § 27 ods. 2 a 3 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, v súlade s katastrálnym zákonom.

Žalovaná uviedla, že po preskúmaní spôsobilosti listiny na vykonanie záznamu zaevidovanej pod č. Z-6729/06, na základe ktorej Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava požadoval zápis zmeny veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu prislúchajúcich k jednotlivým bytom nachádzajúcich sa v dome so súpisným číslom 10098 na ulici F., postavenom na pozemku parcela číslo X. v katastrálnom území S.M. a zapísanom na liste vlastníctva č. X., žalovaná vykonala zápis práv k nehnuteľnostiam formou záznamu. S odvolaním sa na ustanovenie § 34 ods. 3 katastrálneho zákona, podľa ktorého sa na vykonanie záznamu nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, žalovaný nevydal rozhodnutie, ale vykonal záznam, čím došlo k zmene veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach prislúchajúcich k bytom v dome so súpisným číslom X., a teda aj k zmene veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach

prislúchajúceho k bytu č. X. vo vlastníctve žalobkyne z pôvodných 1150/10000 na 1101/10000.

Žalovaná správne posúdila predloženú žiadosť hlavného mesta SR Bratislava o vykonanie záznamu zmeny veľkosti spoluvlastníckeho podielu vyplývajúcu z § 27 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, ako spôsobilú na vykonanie záznamu a vykonala záznam aj napriek tomu, že jej na základe výzvy nebol doložený súhlas vyjadrený podpismi jednotlivých vlastníkov v bytovom dome. Z dikcie ustanovenia § 27 ods. 3 bytového zákona vlastníkovi domu vyplýva povinnosť, nie právo, uviesť právne vzťahy do súladu s ustanoveniami §§ 6, 7, 8, 9, 10 a § 23. Z tohto dôvodu žalovaný netrval na súhlase žalobkyne a ostatných vlastníkov bytov k vykonaniu záznamu. 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 žalobkyňa) nespochybnila.

V konaní žalovaného nedošlo k žiadnej vade, ktorá by mohla mať vplyv na zákonnosť postupu žalovanej a taktiež zastáva názor, že 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.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, ďalej len O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu z dôvodov a v rozsahu uvedenom v odvolaní žalovaného bez nariadenia pojednávania (§ 250ja ods. 2 veta prvá O.s.p.) a dospel k záveru, že je potrebné ho zrušiť.

**Podľa § 244 ods. 1 O.s.p. v správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov verejnej správy.**

**Rozhodnutiami správnych orgánov sa rozumejú rozhodnutia vydané nimi v správnom konaní, ako aj ďalšie rozhodnutia, ktoré zakladajú, menia alebo zrušujú oprávnenia a povinnosti fyzických osôb alebo právnických osôb alebo ktorými môžu byť práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti fyzických osôb alebo právnických osôb priamo dotknuté. Postupom správneho orgánu sa rozumie aj jeho nečinnosť (§ 244 ods. 3 O.s.p.).**

V intenciách ustanovení druhej hlavy piatej časti O.s.p. sa postupuje v prípadoch, v ktorých fyzická osoba alebo právnická osoba tvrdí, že bola na svojich právach ukrátená rozhodnutím a postupom správneho orgánu a žiada, aby súd preskúmal zákonnosť tohto rozhodnutia a postupu (§ 247 ods. 1 O.s.p.).

Rozhodnutím správneho orgánu je každé rozhodnutie, ktorým sa zakladajú, menia, rušia alebo môžu byť priamo dotknuté práva a povinnosti fyzických osôb alebo právnických osôb. Súdna prax trvá na tom, že preskúmať je prípustné len rozhodnutie, ktoré bolo objektívne poznateľným spôsobom vydané, doručené alebo iným obdobným spôsobom prístupné právnickej osobe alebo fyzickej osobe. Preskúmaniu rozhodnutia nebráni, ak správny orgán použije formu, ktorá neobsahuje všetky inak predpísané náležitosti správneho rozhodnutia podľa všeobecných alebo osobitných procesných predpisov upravujúcich administratívny proces. Ak nejde o rozhodnutie, ale len o úkon správneho orgánu, ktorého obsah nemá autoritatívny vzťah k žiadnej osobe, taký úkon nepodlieha súdnemu prieskumu. Základným rozlišovacím znakom takého úkonu je to, že správny orgán nevystupuje v úlohe vykonávateľa štátnej moci, ale len v pozícii oznamovateľa, alebo orgánu zodpovedného za agendu potvrdení, overení, sťažností a pod.

Postupom správneho orgánu, ktorý je preskúmateľný v správnom súdnictve, je jeho činnosť, ktorou správny orgán realizuje svoju právomoc vymedzenú osobitnými zákonmi. Pod činnosťou rozumieme spravidla aktívny postup podľa procesných i hmotnoprávnych noriem, ktoré správny orgán oprávňuje a zaväzujú na úkony v priebehu konania.

Podstatou správneho súdnictva je ochrana práv občanov a právnických osôb, o ktorých sa rozhodovalo v správnom konaní. Ide o právny inštitút, ktorý umožňuje, aby sa každá osoba, ktorá sa cíti byť rozhodnutím či postupom orgánu verejnej správy poškodená, dovolala súdu ako nezávislého orgánu a vyvolala tak konanie, v ktorom správny orgán už nebude mať autoritatívne postavenie, ale bude účastníkom konania s rovnakými právami ako ten, o koho práva v konaní ide.

Súd je garantom dodržiavania zákonnosti správnym orgánom a rešpektovanie princípov zákonnosti musí vyjadriť v rozhodnutí.

Preskúmanie zákonnosti rozhodnutia správnych orgánov je ovládané dispozičnou zásadou (§ 249 ods. 2 O.s.p.). Z dispozičnej zásady vyplýva žalobcovi zákonná povinnosť uviesť okrem všeobecných náležitostí žaloby (§ 42 ods. 3, § 79 ods. 1 O.s.p.) aj označenie rozsahu, v ktorom je rozhodnutie napadnuté, v čom vidí nezákonnosť rozhodnutia a aký konečný návrh robí. Za osobitnú náležitosť žaloby treba považovať aj konkrétne tvrdenie o ukrátení na svojich právach nezákonným rozhodnutím správneho orgánu, pričom musí ísť o subjektívne práva vyplývajúce z právneho predpisu. Nestačí iba všeobecné tvrdenie, že zákon bol porušený.

Žalobkyňa v zmysle tejto zásady musí aj zdôvodniť, že rozhodnutie alebo postup správneho orgánu nepriaznivo zasiahli sféru jeho subjektivity, oprávnení a povinností. Musí identifikovať, o ktoré oprávnenie či povinnosti ide, a z čoho vychádza, že tu takéto právo a povinnosti sú, a že jej prináležia.

Úlohou odvolacieho súdu bolo v danom prípade preskúmať, či krajský súd postupoval správne, ak rozhodnutie žalovanej v záznamovom konaní zrušil.

Žalobkyňa v žalobe tvrdí, že konanie a nesprávny postup žalovanej je hrubým zásahom do jej vlastníckeho práva. Týmto konaním bola poškodená, lebo bez akéhokoľvek zákonného dôvodu na zmenu veľkosti spoluvlastníckeho podielu (žiadne stavebné úpravy) a bez príslušnej dokumentácie (verejná listina alebo iná listina) bol vykonaný záznam v jej neprospech.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v ustanovení § 34 ods. 1 upravuje, že **práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1**, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklopom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku **sa do katastra zapisujú záznamom**, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

Správa katastra vykoná záznam bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby (§ 35 ods. 1 cit. zákona).

Ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, správa katastra vykoná záznam do katastra (§ 36 ods. 2 zákona).

V danej veci správa katastra vydala jeden z troch druhov zápisov a to záznam.

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 preskúmavania súdom v konaní podľa druhej hlavy piatej časti Občianskeho súdneho poriadku.*

Vychádzajúc z obsahu žaloby a z odôvodnenia napadnutého rozsudku považuje odvolací súd za potrebné konštatovať, že v prejednávanom prípade sa krajský súd dostatočne a vyčerpávajúcim spôsobom nevysporiadal s námietkami, ktoré žalobkyňa v žalobe uplatnila, dokonca na ne v odôvodnení rozsudku vôbec nereagoval, lebo z formulácie dôvodov vzniká pochybnosť, či ide o konanie podľa druhej hlavy piatej časti O.s.p. (opravu chýb v katastrálnom operáte podľa § 59 ods. 1 písm. c/ zák. č. 162/1995 Z.z.), alebo o konanie podľa piatej hlavy piatej časti O.s.p. (konanie o ochrane pred nezákonným zásahom orgánu

verejnej správy podľa § 250v O.s.p.), predovšetkým s prihliadnutím na tvrdenie žalobkyne o využití prostriedkov na nápravu (sťažnosť).

Účelom konania o ochrane pred nezákonným zásahom orgánu verejnej správy (ktorého pojem Občiansky súdny poriadok priamo nedefinuje) je totiž poskytnutie súdnej ochrany fyzickej alebo právnickej osobe, ktorá tvrdí, že bola ukrátená na svojich právach nezákonným zásahom orgánu verejnej správy, ktorý nie je rozhodnutím, a tento bol zameraný priamo proti nej alebo v jeho dôsledku bol proti nej priamo vykonaný. Súdne konanie sa stáva zárukou, že súd vyslovením povinnosti nepokračovať v porušení práva 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.

V preskúmvanej veci vychádzajúc z uvedených skutočností ako aj vyššie citovaných zákonných ustanovení odvolací súd dospel k záveru, že krajský súd vec nesprávne právne posúdil, preto napadnutý rozsudok podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. v spojení s § 250ja ods. 3 veta druhá O.s.p. zrušil a vec vracia na ďalšie konanie (§ 221 ods. 2 O.s.p.).

Úlohou krajského súdu bude odstrániť vytýkané nedostatky, predovšetkým ozrejmiť si predmet konania, či ide o konanie podľa druhej hlavy resp. piatej hlavy O.s.p., a až na tomto základe vo veci rozhodnúť. V prípade ak krajský súd zotrvá na kvalifikácii podaného návrhu na začatie konania tak, že ide o žalobu, bude úlohou krajského súdu postupovať v súlade s existujúcou judikatúrou Najvyššieho súdu Slovenskej republiky.

V novom konaní je krajský súd povinný v súlade s vysloveným právnym názorom najvyššieho súdu, ktorým je podľa ustanovenia 226 O.s.p. s použitím § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. viazaný, znovu posúdiť návrh na začatie konania vo všetkých jeho dôvodoch a rozhodnúť i o náhrade trov odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p. v spojení s § 246c ods.1 veta prvá O.s.p.).

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave dňa 9. septembra 2010

**JUDr. Jana Z E M K O V Á PhD., v.r.**  
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:  
Alena Augustiňáková