

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	9Sžr/60/2014
Identifikačné číslo spisu:	1012200878
Dátum vydania rozhodnutia:	27.04.2016
Meno a priezvisko:	JUDr. Viera Nevedelová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2016:1012200878.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viery Nevedelovej a členiek senátu JUDr. Ľubice Filovej a JUDr. Judity Kokolevskej v právnej veci žalobkyne: H. S., nar. XY, bytom X. T. XXX/XX, Svidník, právne zastúpená JUDr. Jozefom Boledovičom, advokátom so sídlom Rovinka č. 578, proti žalovanému: Okresný úrad Bratislava, Staromestská č. 6, Bratislava (predtým Správa katastra pre hlavné mesto Bratislavu, Ružová dolina č. 27, Bratislava), za účasti: I. SANPARK, s.r.o., so sídlom Námestie SNP č. 13, Bratislava, IČO: 31 587 704, právne zastúpený Mgr. Ľubomírom Bugáňom, advokátom so sídlom Bajkalská č. 25/A, Bratislava, a II. O., so sídlom V., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Xo 9/12-BK z 08. marca 2012 o oprave chyby v katastrálnom operáte, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 3. decembra 2013, č.k. 5S/169/2012-174, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 3. decembra 2013, č. k. 5S/169/2012-174, m e n í tak, že rozhodnutie žalovaného č. Xo 9/12-BK z 08. marca 2012 z r u š u j e a vec vracia žalovanému na ďalšie konanie.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni náhradu trov konania z titulu trov právneho zastúpenia vo výške 335,58 €, na účet právneho zástupcu žalobkyne, JUDr. Jozefa Boledoviča, do tridsiatich dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Odôvodnenie

Rozsudkom č. k. 5S/169/2012-174 zo dňa 03. decembra 2013 Krajský súd v Bratislave zamietol žalobu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Xo 9/12-BK z 08. marca 2012.

Z rozhodnutia Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu zo dňa 15. januára 2007, č. V-19943/06, mal krajský súd za preukázané, že táto povolila vklad záložného práva pod č. V-19943/06, podľa zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnému majetku uzatvorenej medzi záložným veriteľom O. a záložným dlžníkom AVIDOL, s.r.o. Rozhodnutie bolo vyznačené v zmluve s tým, že právne účinky vkladu nastali dňa 15. januára 2007. Z rozhodnutia mu nevplynulo, že by správa katastra

rozhodla len o časti návrhu, z čoho je zrejmé, že právne účinky vkladu nastali čo do všetkých predmetov záložného práva vyplývajúcich zo zmluvy, teda aj k rozostavanej stavbe (bod 2.1. B až E zmluvy). Napriek uvedenému bolo následne na list vlastníctva zapísané záložné právo len k pozemkom, nachádzajúcim sa pod rozostavanou stavbou „obytný súbor AVIDOL, 470 b. j.“, nie však na rozostavanú stavbu samotnú. Táto skutočnosť podľa názoru krajského súdu nemala nijaký vplyv na skutočnosť, že účinky rozhodnutia o vklade nastali čo do všetkých predmetov záložného práva podľa záložnej zmluvy povolenej správou katastra pod č. V-19943/06, a teda aj pre predmet záložného práva - rozostavaná stavba „obytného súboru AVIDOL, 470 b.j.“, bez súp. č., nachádzajúca sa v katastrálnom území O. na pozemku - parc. č. 14814/589 o výmere 237 m² - zastavané plochy a nádvoria. Podľa názoru krajského súdu bolo povinnosťou správy katastra odstrániť chybu, ktorá vznikla pri zápise údajov do katastra nehnuteľností. V tejto súvislosti odkázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. ISžr/64/2011. Nemal pochybnosti ani v tom, že správa katastra pri prepise záložného práva na list vlastníctva pochybila, keď v časti rozostavanej stavby toto nezapísala. Na tomto mieste treba pripomenúť, že konštitutívny charakter nemá samotná evidencia práv, ale rozhodnutie o povolení vkladu, a preto bol správou katastra vykonaný zápis bez právneho významu. Preto neobstoí tvrdenie žalobkyne, že vykonanou opravou chýb v operáte sa zriaďovalo vecné právo, tu právo záložné, pretože toto už vzniklo spomínaným rozhodnutím č. V-19943/06 zo dňa 15. januára 2007. V tom čase sa síce jednalo o záloh - rozostavanú stavbu, ktorá sa po svojom dokončení, skolaudovaní a pridelení súpisného čísla stala stavbou so súpisným číslom (16602), vychádzajúc z ustanovenia § 6 ods. 1 písm. c/ bod 1 katastrálneho zákona sa však stále jedná o totožný predmet práv a potom práva k rozostavanej stavbe pretrvávajú aj po skolaudovaní stavby a pridelení súpisného čísla.

Keďže podľa názoru krajského súdu katastrálny zákon neupravuje situácie ako je daný prípad a za daných pozmeňujúcich skutkových okolností (skolaudovanie stavby, pridelenie súp. č., čiastkové výmazy záložného práva), bolo potrebné, aby aplikoval predpisy občianskeho práva hmotného s danou vecou súvisiace. S odvolaním sa na ustanovenie § 120 ods. 1 Občianskeho zákonníka mal za to, že súčasťou stavby sú aj byty a nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe. Keďže súčasť veci má rovnaký právny režim ako hlavná vec, záložné právo sa vzťahuje aj na všetky byty a nebytové priestory v stavbe „obytný súbor AVIDOL, 470 b. j.“, a to napriek tomu, že záložné právo vzniklo ešte pred rozčlenením stavby na samostatné byty a nebytové priestory, keďže týmto rozčlenením záložné právo nezaniká. Ako judikoval aj Najvyšší súd ČR per analógiám rozhodnutím vo veci sp. zn. 29Odo 661/2006 zo dňa 04. februára 2008, pri reálnom rozdelení veci v právnom zmysle vzniká záložnému veriteľovi k novým veciam spoločné (simultánne) záložné právo. To platí i pri reálnom rozdelení zálohu, ktorým je bytový dom alebo stavba (nehnuteľnosť). Záložnému veriteľovi - O. tak pri rozpísaní rozostavaných bytov a nebytových priestorov v rozostavanom obytnom dome - AVIDOL - blok D, postavenom na pozemku C KN p. č. 14814/589 na nový list vlastníctva č. XY, k. ú. O., vzniklo záložné právo k týmto bytom. Keďže následne došlo k čiastočnému výmazu záložného práva na základe návrhu záložného veriteľa - Tatra banky, a.s., a to záložného práva k niektorým bytom, ktoré boli súčasťou obytného súboru AVIDOL, 470 b. j, nie však k bytu vo vlastníctve žalobkyne, bolo potrebné podľa krajského súdu rozhodnúť podľa ustanovenia § 59 ods. 1 písm. a) tak, ako to urobila správa katastra. Preto tento právny záver a postup žalovaného i správy katastra, keď v danom prípade má za to, že nedošlo k zániku záložného práva žiadnym z dôvodov, ako sú tieto vypočítané v ustanovení § 151md ods. 1 Občianskeho zákonníka, krajský súd považoval za vecne správny, a ich konanie bez takých vád, ktoré by boli spôsobilé privodiť nezákonnosť napadnutého rozhodnutia, a ktoré by mohli byť dôvodom pre jeho zrušenie podľa § 250j ods. 2 písm. e) O. s. p., ako žiadala žalobkyňa. Krajský súd v závere dodal, že pokiaľ má žalobkyňa naďalej za to, že právny stav zapísaný v katastri nehnuteľností je nesprávny, môže sa domáhať prípadnej nápravy len pomocou určovacej žaloby podľa ustanovenia § 80 písm. c) Občianskeho zákonníka z dôvodu, že rozhodnutie o otázkach, týkajúcich sa určenia, či tu právo, alebo právny vzťah je alebo nie je, neprináleží súdu v rámci preskúmavania rozhodnutia správneho orgánu postupom podľa piatej časti O. s. p., ale do právomoci civilného súdu v konaní o určovacej žalobe.

Proti uvedenému rozsudku podala žalobkyňa v zákonnej lehote odvolanie, v ktorom uviedla, že predmetné nehnuteľnosti nadobudla do svojho výlučného vlastníctva na základe kúpnej zmluvy zo dňa

26. novembra 2010, ktorej vklad bol povolený pod č. V-26996/10, pričom v čase uzatvorenia predmetného titulu a po povolení vkladu vlastníckeho práva žalobkyne k predmetným nehnuteľnostiam bol zápis na LV č. XY, k. ú. O. v časti C - ťarchy pod poradovým číslom 4 nasledovný: 1. zál. právo v prospech O. na parc. č. 14814/589 podľa V-2900/06 zo dňa 14.3.2006, podľa V-19943/06 zo dňa 15.01.07 (GP č. 607/06) - VZ 323/06, VZ 17/07, 2. záložné právo na pozemok parc. č. 14814/589 v prospech O., podľa V-19943/06 zo dňa 15.01.07 - VZ 17/07. Poukázala na skutočnosť, že v čase nadobudnutia jej vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam nebolo v katastri nehnuteľností zapísané žiadne záložné právo k bytu, a bolo zapísané iba záložné právo zriadené k pozemku parc. č. 14814/589 v prospech O. Napriek stavu v katastri nehnuteľností bola žalobkyňa vyzvaná dražobnou spoločnosťou O. na sprístupnenie bytu za účelom ohliadky bytu, nakoľko predmetný byt mal podliehať záložnému právu O. Vzhľadom na to, že žalobkyňa odmietla vykonanie ohliadky, O. po tejto skutočnosti iniciovala na príslušnej správe katastra konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte, a žiadala o zmenu zápisu záložného práva zriadeného v prospech O. na liste vlastníctva č. XY, k. ú. O. Správa katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu začala konanie o oprave uvedenej chyby pod č. X-56/11, a v liste zo dňa 01.02.2011 okrem iného konštatovala, že predmetná záložná zmluva, povolená na liste vlastníctva č. XY, k. ú. O. pod číslom V - 19943/06 dňa 15.01.2007, ktorá bola uzatvorená medzi záložným veriteľom (O.) a záložným dlžníkom, spoločnosťou AVIDOL, s.r.o., IČO: 35931299 (ďalej aj ako „AVIDOL“), nebola v čase zápisu zapísaná v katastri nehnuteľností správne a mala byť zapísaná okrem pozemku s parc. č. 14814/589 aj na rozostavanú stavbu „obytného súboru AVIDOL, 470 b. j.“ postavenú na pozemku s parc. č. 14814/589.

Žalobkyňa ďalej uviedla, že zmluvou o výstavbe povolenou pod číslom konania V - 6535/07 dňa 19.03.2007, boli pod pvz. č. 337/07 rozpísané rozostavané byty a nebytové priestory v rozostavanom obytnom dome AVIDOL - blok D, postavenom na pozemku s parc. č. 14814/589, pričom ako konštatuje príslušná správa katastra, pri zápise bolo k jednotlivým bytom zapísané aj dotknuté záložné právo v prospech O., avšak s chybným znením na nový list vlastníctva č. XY, k. ú. O.. Na základe uvedeného, príslušná správa katastra, začala konanie o oprave chyby pod č. X-56/11 v katastrálnom operáte tak, že iba na LV č. XY, a nie k ostatným bytom a nebytovým priestorom v stavbe obytného súboru AVIDOL, pod por. č. 4 (žalobkyňa) zapíše „záložné právo v prospech O., na pozemok C KN p. č. 14814/589 a rozostavanú stavbu „obytného súboru AVIDOL, 470 b. j.“ postavenú na pozemku p. č. 14814/589, podľa V - 19943/206 zo dňa 15.01.2007 - pvz. 17/07“.

Opätovne poukázala aj na rozhodnutie Katastrálneho úradu v Bratislave, ktorý v konaní vo veci odvolania žalobkyne proti rozhodnutiu Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. X-56/11 zo dňa 10.03.2011 vydal dňa 07.07.2011 pod č. Xo-46/11-BK rozhodnutie, ktorým v súlade s ustanovením § 59 ods. 2 Správneho poriadku rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. X-56/11 zo dňa 10.03.2011 o oprave chyby z podnetu účastníka konania O. na liste vlastníctva č. XY, k. ú. O., týkajúcej sa údaju pod por. č. 4. (t.j. zmeny zápisu predmetného záložného práva aj na rozostavanú stavbu) zmenil tak, že návrhu na opravu chyby v katastrálnom operáte nevyhovел, a odmietol vykonať opravu znenia zápisu ťarchy, špecifikovaného ako rozostavaná stavba, nie rozostavaný byt z dôvodu, že správa katastra môže znenie ťarchy opraviť jedine podľa presného znenia tejto zmluvy, a teda riadiť sa tým, že je v nej ako predmet záložného práva uvedená rozostavaná stavba obytného súboru a nie rozostavané byty. Uviedla, že aktuálne je na liste vlastníctva k bytu v poznámke zapísané „oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech SANPARK, s.r.o., na ktorého O. postúpila pohľadávku, a teda žalobkyňa ako vlastníčka bytu, je v dôsledku nezákonného stavu a nesprávnosti postupu správnych orgánov, postihnutá výkonom záložného práva, o ktorom nemala vedomosť.

Podľa názoru žalobkyne nie je možné aplikovať na jej situáciu vyššie uvedené právne zdôvodnenie prvostupňového súdu, a odôvodňovať správnosť postupu správnych orgánov podľa § 59 Katastrálneho zákona, pričom použitie argumentácie uvedenej v rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1Sžr 64/2011 je nenáležité. Predmetná oprava chyby podstatným spôsobom zasiahla do práv žalobkyne negatívnym spôsobom a de facto deklarovala stav, na základe ktorého žalobkyňa čelí dobrovoľnej dražbe SANPARK, a má povinnosť splatiť úver stavebníka bytového domu, ktorý nečerpala

a ani zaň neručila. V uvedenom bytovom dome - stavba AVIDOL, ktorý bol financovaný z úveru O. zabezpečeného záložným právom, nadobudla byt nezaťažený záložným právom. Správny orgán v tomto prípade rozhodol o vzniku iných vecných práv k nehnuteľnostiam (záložnom práve k bytu), čo patrí do výlučnej právomoci civilných súdov. Žalobkyňa by nemala niesť zodpovedať za nesprávnosť postupu správnych orgánov a ich nezákonné rozhodnutia, a v dôsledku ich opravy by nemalo dôjsť k zmene právnej situácie založenej rozhodnutiami. Prvostupňový súd akceptovaním rozhodnutia založil právny vzťah medzi žalobkyňou ako vlastníčkou bytu a spoločnosťou SANPARK ako právnym nástupcom O., ktorý napriek vedomosti o zlom zápise chybu neodstránil využitím dostupných právnych prostriedkov (poukázala aj na zásadu verejnosti katastra operátu), a umožnil spoločnosti SANPARK realizovať dobrovoľnú dražbu bytu.

Inštitút opravy chýb v katastrálnom operáte treba ponímať ako opravu chybyne vpísaných údajov, svojou povahou technických chýb formálneho charakteru, najmä chýb v písaní a počítaní. Oprava chýb však nemôže meniť zmysel a obsah rozhodnutia a v katastrálnom konaní rozhodnutie vo veci opravy chyby nemôže nahrádzať rozsudok súdu vo veci určenia práva alebo právneho vzťahu k nehnuteľnostiam. V tejto súvislosti poukázala na judikát správneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky R10/2002 a tiež na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Sžr/142/2011. Poukázala na skutočnosť, že aj napriek tomu, že účinky vkladu záložného práva nastali dňom vyznačenia na záložnej zmluve, netreba opomínať, že v zmysle § 31 Katastrálneho zákona išlo o rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva, ktorého právne účinky nastali aplikujúc § 36 v spojení s § 47 Občianskeho zákonníka až opravou chyby prostredníctvom napádaných rozhodnutí, a zo zmluvy vo vzťahu k bytu nenastali dňa 15.01.2007. V dôsledku napádaných rozhodnutí došlo k zmene právnej situácie založenej rozhodnutím, pričom túto zmenu možno dosiahnuť iba postupom podľa § 65 zákona o správnom konaní, čo spochybňuje a popiera právne závery uvedené v rozsudku a napádaných rozhodnutiach, pričom je zrejmé, že s poukazom na verejnosť katastra O. mohla konať tak, aby si zachovala lehoty podľa § 65 Správneho poriadku. Poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Sžr/76/2011, či rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky č. II. ÚS 148/06, III. ÚS 348/06, IV. ÚS 209/07, I. ÚS 252/07.

Krajský súd mal za to, že záložné právo na základe záložnej zmluvy vzniklo rozhodnutím V-19943/06, pričom je pravdou, že v čase zápisu išlo o záloh - rozostavanú stavbu, ktorá sa po svojom dokončení stala stavbou so súpisným číslom 16602 a s poukazom na § 6 ods. 1 písm. c) bod 1 Katastrálneho zákona sa má jednať o totožný predmet práv, a potom práva k rozostavanej stavbe pretrvávajú aj po skolaudovaní stavby a pridelení súpisného čísla. Tento právny záver prvostupňového súdu, zakladajúci totožnosť predmetu práv a jedného zálohu (rozostavaná stavba vs. byt), nepovažovala za správny, lebo aj s poukazom na § 6 ods. písm. c) bod 1 a § 6 ods. písm. d) Katastrálneho zákona ide o rôzne predmety práv. Práva k rozostavanej stavbe nepretrvávajú aj po skolaudovaní stavby a pridelení súpisného čísla vo vzťahu k bytu; práva z rozostavanej stavby môžu prechádzať na stavbu samotnú (bytový dom, resp. spoločné časti a zariadenia bytového domu) a nie na byt, avšak za podmienky, že je to v záložnej zmluve uvedené (čo však nie je).

Žalobkyňa mala za to, že nedošlo k reálnemu rozdeleniu bytového domu AVIDOL blok D, a preto je aplikácia rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 29Odo 661/2006 nenáležitá (pozn. podľa rozsudku pri reálnom rozdelení vecí v právnom zmysle vzniká záložnému veriteľovi k novým veciam spoločné záložné právo), a z toho dôvodu sa záložné právo na základe záložnej zmluvy (zálohom je iba rozostavaná stavba) nemôže vzťahovať na byt. Právny názor prvostupňového súdu, že záložné právo na základe záložnej zmluvy prešlo z rozostavanej stavby na byt (nakoľko ide o totožný predmet práv) by bol v rozpore s uvedenými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a znením záložnej zmluvy, keďže záloh bol špecifikovaný ako rozostavaná stavba a v záložnej zmluve nebolo určené, že sa bude vzťahovať aj na jednotlivé byty, a k rozdeleniu bytového domu nedošlo. Ak by bol akceptovaný stav, že záložné právo na základe záložnej zmluvy prešlo aj na byt, bolo by to v rozpore so znením záložnej zmluvy, nakoľko záloh musí byť v zmluve špecifikovaný určite a zrozumiteľne. Môže ním s poukazom na § 151d ods. 4 Občianskeho zákonníka byť aj byt, ktorý vznikne v budúcnosti, avšak v zmluve musí byť tento záloh špecifikovaný.

Výklad ustanovenia § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona, a ďalších ustanovení zákona uvedených v odôvodnení rozsudku krajského súdu, je neprípustne extenzívny. Oprava údajov nemôže obsahovo zodpovedať vzniku záložného práva k bytu, chyba v katastrálnom operáte nie je sama o sebe právnym titulom na vznik, zmenu alebo zánik vlastníckeho alebo iného vecného práva k nehnuteľnostiam.

S poukazom na odôvodnenie rozsudku, ktoré išlo nad rámec odôvodnenia rozhodnutia a rozhodnutia správy katastra, namietala, že prvostupňový súd nemohol v prípade rozhodnutia a rozhodnutia správy katastra uplatniť plnú jurisdikciu podľa § 250i ods. 2 O. s. p., nakoľko rozhodnutím a rozhodnutím správy katastra rozhodol o spore, ktorý patrí do výlučnej právomoci civilných súdov.

Žalobkyňa konštatovala, že odôvodnenie rozsudku išlo nad rámec odôvodnenia rozhodnutia a je iné čo do dôvodov a právneho zdôvodnenia. Rozhodnutie konštatovalo, že oprava chyby v katastrálnom je prostriedok nápravy, ktorý v zmysle § 59 ods. 4 Katastrálneho zákona nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnosti, čo je v rozpore s odôvodnením rozsudku. Namietala tiež nedostatočné odôvodnenie rozhodnutia a rozhodnutia správy katastra a ich nepreskúmateľnosť a nezrozumiteľnosť. V tejto súvislosti poukázala na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Sžo/16/2012. Prvostupňový súd rozsudkom vyhľadal a poukázal na dôvody zákonnosti rozhodnutia aplikovaním ustanovení § 120 Občianskeho zákonníka, § 6 Katastrálneho zákona, ako i vyhľadaním judikatúry. Aj zistený skutkový stav považovala za rozporný s administratívnym spisom. Dodala tiež, že zo záložnej zmluvy vyplýva, že ju za O. uzatvorili osoby na základe dohody o plnomocenstve zo dňa 11.10.2006, ktorá však nie je súčasťou záložnej zmluvy. Plnomocenstvo netvorilo súčasť záložnej zmluvy a podľa názoru žalobkyne ani neobsahovalo predpísané náležitosti (špecifikáciu zakladaných nehnuteľností, špecifikáciu osôb, s ktorými by O. mala uzatvárať záložné zmluvy, oprávnenie zastupovať O. pri uzatváraní záložných zmlúv v mene O.). Z uvedeného dôvodu považovala záložnú zmluvu, podpísanú splnomocnencami štatutárov O. za neplatnú.

Na záver žalobkyňa dodala, že z odôvodnenia rozsudku je zrejmé, že sa prvostupňový súd nevysporiadal s vážnymi žalobnými bodmi, a to s nerešpektovaním záväzného právneho názoru odvolacieho orgánu (nemožnosť zápisu záložného práva k bytu na základe záložnej zmluvy, keď v záložnej zmluve ide o rozostavanú stavbu, zápis záložného práva na základe Záložnej zmluvy pod poradovým číslom vlastníka 0 a pod.), s rozporom postupu pri vydaní rozhodnutia a rozhodnutia správy katastra s ust. § 3 ods. 4 Správneho poriadku a ústavným princípom zákonnosti činnosti správnych orgánov a princípom právnej istoty, nepravdivým skutkovým tvrdením a arbitrárnosťou (keď správny orgán konštatoval, že mala žalobkyňa vedomosť o predmetnej ťarche).

K odvolaniu sa vyjadrila spoločnosť SANPARK, s.r.o., ktorá uviedla, že sa plne stotožňuje s argumentáciou prvostupňového súdu, a to že súčasťou stavby sú aj byty a nebytové priestory sa v nej nachádzajúce (a to jednak súčasťou fyzickou a jednak, pred právnym rozčlenením stavby na byty a nebytové priestory, aj právnou súčasťou), pričom platí, že súčasť veci má rovnaký právny režim ako hlavná vec. S odkazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 29Odo 661/2006 pri rozdelení veci v právnom zmysle preto vzniká záložnému veriteľovi k novým veciam spoločné záložné právo, pričom uvedené platí aj pri rozdelení zálohu, t.j. v predmetom prípade pri rozčlení stavby na jednotlivé byty. Katastrálne odbory okresných úradov postupujú v tejto otázke jednotne, a to tak, že záložné právo zriadené na nehnuteľnosť rozpisu pri jej rozdelení na rozdelením vzniknuté nehnuteľnosti (za predpokladu, že k zániku záložného práva nedošlo iným zákonom predvídaným spôsobom). Uvedený postup predstavuje ustálenú prax. Je tu aplikovateľný princíp legitímnych očakávaní. Z ustanovení § 151b ods. 2 a ods. 4 Občianskeho zákonníka v spojení s § 151d ods. 3, ods. 4 a § 151f ods. 3 Občianskeho zákonníka umožňujúcich zriadenie záložného práva k bytu, ktorý má vzniknúť v budúcnosti, vyplýva právo, nie povinnosť, zriadiť záložné právo uvedeným spôsobom, nevylučujú však postup zmluvných strán tak, aby zriadili záložné právo na celú stavbu ešte pred jej rozčlenením na byty a nebytové priestory. K tomu doplnila, že zriadenie záložného práva k budúcemu bytu a jemu prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach a prislúšenstve domu, a zastavanom/príslušenstvom pozemku, je problematické z dôvodu presného vymedzenia budúceho bytu a

spoluvlastníckych podielov v záložnej zmluve, nakoľko konečná realizácia stavebných projektov sa vždy vo väčšej či menšej miere odlišuje od projektovej dokumentácie, v dôsledku čoho dochádza napr. k prečíslovaniu bytov, k zmene ich výmery a pod.

Uviedla, že § 59 katastrálneho zákona o oprave chýb v katastrálnom operáte je ustanovením špeciálnym k ustanoveniam správneho poriadku, a to vrátane § 47 ods. 6 správneho poriadku. V prípade konfliktu spomenutých ustanovení teda platí ustanovenie katastrálneho zákona. Inštitút opravy chýb v katastrálnom operáte ďaleko presahuje obsah ustanovenia § 47 ods. 6 správneho poriadku, ktoré naopak spočíva len v oprave zjavných chýb v počtoch a písaní, nakoľko oprava chýb v katastrálnom operáte v zmysle § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona predpokladá rozpor zapísaných údajov so znením listiny, na základe ktorej k zápisu došlo, t.j. primárne sa nejedná o zjavnú chybu v počtoch a písaní, ale o nápravu rozporu medzi zápisom a obsahom podkladovej listiny. S odkazom na uvedené mala za to, že rozhodnutie Najvyššieho súdu SR č. R 10/2002 nie je na predmetnú situáciu aplikovateľné. Zároveň mala za to, že na predmetnú právnu vec nie je aplikovateľné ani rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Sžr/142/2011, nakoľko záložné právo k bytu žalobcu vzniklo ku dňu zavkladovania záložnej zmluvy, t.j. ku dňu 15.01.2007, kedy bolo rozhodnutie o vklade na zmluve vyznačené. Následný nesprávny prenos rozhodnutia o vklade záložného práva do katastrálneho operátu nemal na vznik záložného práva žiadny vplyv, preto nepovažovala za správny argument odvolateľa, že by došlo k zmene právnej situácie žalobcu, a že účinky vkladu záložného práva v danej veci nastali v dôsledku rozhodnutia. Rozhodnutím bola vykonaná iba oprava stavu zapísaného v katastrálnom operáte.

V prípade, že žalobkyňa mieril na právne posúdenie otázky totožnosti zálohu prvostupňovým súdom, ktorý dovodil, že totožnosť zálohu ja zachovaná tak, ako bolo uvedené, uprednostnenie výkladu, ktorý by nebol na ujmu ani žalobcu ani spoločnosti SANPARK, s.r.o. ako vedľajšieho účastníka v predmetnom konaní nie je možný, nakoľko proti sebe stoja rovnocenné záujmy žalobcu aj spoločnosti SANPARK, s.r.o. na ochrane ich majetkových práv, pričom kvalitatívne ide o rovnocenné práva, ktoré požívajú rovnakú právnu ochranu. Preto považovala odkaz žalobcu na rozhodnutie Ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 148/06 za, v tejto právnej veci, neopodstatnený.

Rozhodnutím žalovaného je žalobkyňa povinná strpieť stav, ktorý vznikol v dôsledku zákonného postupu žalovaného a je v súlade so zákonom, a preto rozpor rozsudku ani rozhodnutia s ustanovením čl. 2 ods. 2 a ods. 3 Ústavy, nie je daný. Rozhodnutie nezaložilo nový právny stav, iba uviedlo do zhody právny stav deklarovaný (t. j. evidovaný v katastrálnom operáte) so skutočným právnym stavom. Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8 Sžo 16/2012 na predmetnú vec nie je aplikovateľné, keďže v odôvodnení rozsudku nedošlo k popretiu právnych dôvodov, ktoré viedli žalovaného k vydaniu rozhodnutia, resp. k ich zmene. V odôvodnení rozsudku prvostupňový súd uvedením právnej argumentácie len reagoval na námietky žalobkyňou uvedené v žalobe. Žalobkyňa sa s obsahom záložnej zmluvy mohla oboznámiť kedykoľvek počas konania nielen pred prvostupňovým súdom, ale aj počas konania pred žalovaným, resp. počas konania predchádzajúceho vydaniu rozhodnutia.

V závere poukázala na uznesenie I. ÚS 350/08, a dodala, že predmetné súdne konanie je konaním o tom, či oprava bola katastrálnym orgánom vykonaná v súlade s právnym poriadkom a nejde o konanie o určenie záložného práva, čo uvádza aj prvostupňový súd v odôvodnení rozsudku.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p. v spojení s § 250ja O.s.p.) preskúmal rozhodnutie žalovaného v rozsahu žaloby a v medziach odvolania bez nariadenia pojednávania (§ 250ja ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolaniu je potrebné vyhovieť.

Predmetom konania bolo rozhodnutie č. Xo 9/12-BK z 08. marca 2012, ktorým bývalý Katastrálny úrad v Bratislave ako právny predchodca Okresného úradu v Bratislave (ďalej len „žalovaný“) zamietol odvolanie žalobkyne a potvrdil prvostupňové rozhodnutie bývalej Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. X-347/2011/opr. zo dňa 02. novembra 2011.

Z odôvodnenia rozhodnutia žalovaného vyplýva, že námietky žalobkyne voči zápisu záložného práva k

bytu 0-D2.1 v prospech O. nepovažoval za dôvodné. Poukázal na to, že záložné právo O. vzniklo na základe záložnej zmluvy, ktorú uzavrela so spoločnosťou AVIDOL, s.r.o., keď predmetom zálohu boli nielen pozemky parc. č. 14814/537, 14814/587, 14814/588, 14814/578 a 14814/590, ale aj rozostavaná stavba obytného súboru AVIDOL-470 b.j. Vklad uvedenej zmluvy bol povolený dňa 15. januára 2007, avšak správa katastra chybné nezapísala v časti „C“-ťarchy na príslušnom liste vlastníctva záložné právo k rozostavanej stavbe.

Žalovaný dôvodil, že prostredníctvom inštitútu opravy sa katastrálny operát uvádza do súladu s listinnými podkladmi (v danom prípade záložnou zmluvou). Ide o štandardný prostriedok nápravy, ktorý v zmysle § 59 ods. 4 katastrálneho zákona nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam, keďže správa katastra nezapísala novú ťarchu, nové právo, iba upravila zle zapísané znenie starej ťarchy, teda práva, ktoré sa k nehnuteľnosti už viazalo a stále sa viaže - počas trvania záložného práva došlo ku skolaudovaniu rozostavanej stavby ako predmetu záložného práva, ktoré trvá a kolaudáciou nezaniklo. Uvedený chybný (neúplný) zápis záložného práva sa prevzal aj pri rozpise jednotlivých bytov po výstavbe na nové listy vlastníctva. V tejto súvislosti žalovaný poukázal na prevládajúci právny názor, že v dôsledku vecnoprávneho charakteru záložného práva sa pri prevode alebo prechode zálohu na iný subjekt uplatňuje zásada, že záložné právo pôsobí aj voči nadobúdateľovi zálohu.

Podľa § 4 ods. 1 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len „vklad“), záznamom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len „záznam“) a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri (ďalej len „poznámka“).

Podľa § 1 ods. 1 katastrálneho zákona kataster nehnuteľností (ďalej len „kataster“) je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov (ďalej len „právo k nehnuteľnosti“).

Podľa § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona 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.

Podľa § 59 ods. 4 katastrálneho zákona oprava chýb v katastrálnom operáte nemá vplyv na vznik, zmenu, ani na zánik práv k nehnuteľnostiam; to neplatí, ak ide o opravu podľa § 59 ods. 1 písm. a) a § 78 ods. 1.

Názor žalovaného, že oprava chyby v katastrálnom operáte, spočívajúca v zápise doteraz nezapísaného záložného práva k bytu 0-D2.1, nemá vplyv na vznik zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam, v danom prípade nie je správny a je v priamom rozpore s ustanovením § 59 ods. 4 vety za bodkočiarkou Katastrálneho zákona.

Podľa názoru odvolacieho súdu zásadu, že záložné právo pôsobí aj voči nadobúdateľovi zálohu, na viac nemožno uplatňovať bez výnimky.

Podľa § 151 e ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 151md písm. f) zákona č. 40/1964 Zb. záložné právo zaniká ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom.

Názor žalovaného, že oprava chyby v katastrálnom operáte, spočívajúca v zápise doteraz nezapísaného záložného práva k bytu 0-D2.1, nemá vplyv na vznik zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam, v danom prípade nie je správny.

Z ustanovenia § 59 ods.1 písm. a) v spojení s odsekom 4 tohto ustanovenia vyplýva, že oprava údajov v katastrálnom operáte, ktoré sú v rozpore s verejnou alebo inou listinou, má vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam.

Odvolací súd má za to, že oprava v katastrálnom operáte v zmysle zosúladenia zápisu záložného práva so zmluvou, ktorú uzavrel AVIDOL, s.r.o. ako stavebník s O., keď predmetom zálohu boli nielen pozemky ale aj rozostavaná stavba, by mohla byť realizovaná bez vplyvu na vznik, zmenu alebo zánik práva k nehnuteľnostiam len dovtedy, kým vlastníkom založených nehnuteľností, v danom prípade stavby, bol AVIDOL, s.r.o., alebo v prípade, ak by bolo nesporné, že v poradí ďalší vlastník stavby, resp. jednotlivých bytov mal v čase nadobudnutia jeho vlastníctva preukázateľne vedomosť o existencii záložného práva vo vzťahu k stavbe, resp. jednotlivému bytu.

V danom prípade od povolenia vkladu záložnej zmluvy došlo nielen k dostavaniu stavby, ale aj k opakovanej zmene vlastníkov bytu, ktorého terajším vlastníkom je žalobkyňa.

Žalovaný sa nevysporiadal s otázkou možnosti zániku záložného práva k predmetnému bytu podľa § 151 písm. f) OZ.

Pokiaľ záložné právo k rozostavanej stavbe v katastrálnom operáte nebolo na liste vlastníctva zapísané ani v čase jej kolaudácie a následného prevodu vlastníctva už k jednotlivým bytom z vlastníka skolaudovanej stavby na ďalšie fyzické alebo právnické osoby, práve v dôsledku zmeny v osobe vlastníka bytu zápisom záložného práva na základe opravy, by povinnosť splatiť záväzok zo záložnej zmluvy vznikla novému vlastníkovi bytu bez ohľadu na to, že o existencii záložnej zmluvy vedomosť nemal.

Je nesporné, že v čase nadobudnutia bytu 0-D2.1 žalobkyňou (na základe kúpnej zmluvy z 12. októbra 2010, ktorej vklad bol povolený dňa 26. novembra 2010 pod č. V 26996/10) na LV č. XY v časti „C“-ťarchy nebolo k predmetnému bytu zapísané záložné právo v prospech O., vyplývajúce zo záložnej zmluvy medzi O. a AVIDOL, s.r.o. Existencia záložného práva O. k bytu 0-D2.1 nevyplyvala ani z kúpnej zmluvy, na základe ktorej žalobkyňa nadobudla vlastníctvo k predmetnému bytu, v ktorej v článku IX. Osobitné ustanovenia, v bode 9.1 „predávajúci výslovne vyhlásil, že v deň podpisu tejto kúpnej zmluvy na predávanej nehnuteľnosti neviazu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy, ani právo nájmu alebo iné užívacie právo, ktoré by bránili prevodu vlastníctva k nehnuteľnosti na kupujúceho, okrem tiarch už zapísaných v prospech O. na parc. č 14814/589 podľa 2009/06 zo dňa 14. marca 2006, podľa V-19943/06 zo dňa 15. januára 2007 (GP č.607/06) - VZ 323/06, VZ/07 a záložného práva na pozemok parc. č. 14814/589 v prospech O. podľa V-19943/06 zo dňa 15. januára 2007-VZ 17/07“.

Okolnosti v danom prípade nasvedčujú aj záveru, že záložné právo ku konkrétnemu bytu zaniklo (§ 151md písm. f) zákona č.40/1964 Zb.).

Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok krajského súdu zmenil, rozhodnutie žalovaného zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, v ktorom je žalovaný viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

O trovách konania odvolací súd rozhodol v súlade s § 246c ods. 1 O.s.p. v spojení s § 250k ods. 1 a § 224 ods. 1 O.s.p. tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku. Žalobkyňa uplatnila náhradu trov konania, pričom však vyčíslila iba výšku trov prvostupňového konania podaním z 21. augusta 2012, a to vo výške 66,00 € súdny poplatok za podanie žaloby + 2x 127,06 € za dva úkony právnej služby (prevzatie a príprava zastúpenia + podanie žaloby v roku 2012) + 2x 7,63 € režijný paušál, celkovo 335,58 €, ktorú sumu je žalovaný povinný zaplatiť žalobkyni na účet jej právneho zástupcu do tridsiatich

dni od právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.