

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	1Sžr/43/2013
Identifikačné číslo spisu:	1011200378
Dátum vydania rozhodnutia:	13.05.2014
Meno a priezvisko:	JUDr., Ing. Miroslav Gavalec
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2014:1011200378.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ing. Miroslava Gavalec, PhD. a z členov JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD. a JUDr. Igora Belka, v právnej veci žalobkyne: Ing. A. M., E. č. XX, I., právne zastúpenej JUDr. Ivanom Jánošíkom, advokátom v Bratislave, Klincová č. 35, proti žalovanému: Okresný úrad Bratislava (pôvodne: Katastrálny úrad v Bratislave, Chlumeckého č. 2, Bratislava), za účasti: 1/ INTERSET Bratislava, s.r.o., Židovská č. 3, Bratislava, IČO: 35 879 190, 2/ W., A.X, I., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Xo 131/10-BP zo dňa 26. januára 2011, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 2S 34/2011-51 zo dňa 3. októbra 2012, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 2S 34/2011-51 zo dňa 3. októbra 2012 m e n í tak, že žalobu z a m i e t a .

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

Odôvodnenie

Krajský súd v Bratislave vyššie označeným rozsudkom z dôvodov podľa § 250j ods. 2 písm. d/ O.s.p. zrušil rozhodnutie žalovaného č. Xo 131/10-BP zo dňa 26. januára 2011 o zamietnutí odvolania žalobkyne a potvrdení prvostupňového správneho rozhodnutia, ako aj prvostupňové správne rozhodnutie č. X-1136/10 zo dňa 29. septembra 2010, ktorým Správa katastra pre Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu nevyhovela návrhu žalobkyne na opravu chyby v katastrálnom operáte podľa ustanovení § 59 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“).

O trovách konania rozhodol krajský súd tak, že žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobkyni trovy konania vo výške 541,93 €.

Z odôvodnenia rozsudku vyplynulo, že krajský súd rozhodnutia správnych orgánov oboch stupňov považoval za nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov, nakoľko sa správne orgány nedostatočne vysporiadali s argumentáciou žalobkyne.

Krajský súd uviedol, že Správa katastra rozhodnutím č. X-I 136/10 zo dňa 29. septembra 2010 nevyhovela návrhu žalobkyne na výmaz rozostavaných bytov v predmetnom bytovom dome vedených na LV č. XXXX, v k.ú. X., z dôvodu, že zápisy vlastníckeho práva k rozostavaným bytom boli vykonané v súlade s listinami, o ktorých bolo právoplatne rozhodnuté v konaní o povolení vkladu. Návrh žalobkyne na opravu údajov v katastrálnom operáte smeroval najmä k odstráneniu nesúladu údajov o vlastníctve 36 rozostavaných bytov, ktoré sa mali nachádzať na predmetnom bytovom dome, so skutočnosťou, ktorá je taká, že žiadne rozostavané byty na tomto bytovom dome neexistujú a ani nikdy neexistovali.

Podľa pôvodnej zmluvy o nadstavbe, ktorú uzavrel vtedajší vlastník bytového domu - Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava so stavebníkom - STAVMET, spol. s r.o., bol stavebník oprávnený nadstavať na predmetný bytový dom 10 bytov, pričom toto právo bolo zapísané na príslušný LV do poznámky. S takouto ťarchou nadobudli byty ich dovtedajší nájomcovia (vrátane žalobkyne) do svojho vlastníctva, ktoré bolo zapísané na LV č. XXXX, k.ú. X.. Podľa krajského súdu niet sporu o tom, že v čase zápisu uvedených skutočností do katastra nehnuteľnosti právna úprava nepoznala pojem „rozostavaný byt“, ktorý bol do katastrálneho zákona zavedený až novelou vykonanou zákonom č. 173/2004 Z. z. súčinnosťou od 15. apríla 2004. V čase rozhodovania o povolení vkladu vlastníckeho práva k 36 rozostavaným bytom, ktoré mali vzniknúť zmenou dovtedajšej projektovej dokumentácie a to na základe zmluvy o prevode práv a povinností uzatvorenej medzi spoločnosťou Interset Group, s.r.o., ako postupcom a spoločnosťou Interset Bratislava, s.r.o., ako postupníkom, však už katastrálny zákon pojem „rozostavaný byt“ upravoval a taktiež upravoval aj náležitosti zápisu rozostavaného bytu do katastra nehnuteľnosti.

Povolením vkladu došlo k zmene predmetu vlastníctva z 10 rozostavaných bytov, ktoré oprávnenie vzniklo stavebníkovi na základe pôvodnej zmluvy o nadstavbe uzavretej s vtedajším vlastníkom bytov, na 36 rozostavaných bytov, ktorých zhotovenie však s neskoršími vlastníkmi bytov a spoluvlastníkmi spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu (vrátane žalobkyne) zmluvne nikto nedojednal.

Podľa názoru krajského súdu žalobkyňa správne namietala, že najneskôr v čase vkladového konania vedeného pod č. V-27617/09 právna úprava zaväzovala účastníka konania doložiť k návrhu na vklad vlastníckeho práva k rozostavanému bytu aj znalecký posudok o stupni rozostavanosti, pričom správa katastra bola povinná túto okolnosť skúmať. Najneskôr v konaní o oprave chýb sa správa katastra musela dozvedieť, že v skutočnosti žiadne rozostavané byty na predmetnom bytovom dome neexistujú a údajný stavebník ani nepožiadaval o vydanie stavebného povolenia na ich zhotovenie. Napriek tomu sa správne orgány oboch stupňov skutkovými tvrdeniami žalobkyne prakticky vôbec nezaoberali.

Krajský súd ďalej konštatoval, že súčasťou práva na spravodlivý proces je právo účastníka konania na také odôvodnenie správneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky relevantné právne a skutkové otázky súvisiace s predmetom konania. Správny orgán je povinný v odôvodnení svojho rozhodnutia vysvetliť, ktoré skutočnosti považuje za preukázané, a ktoré nie, z akých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a napokon, ako vec po právnej stránke posúdil. Uvedené náležitosti odôvodnenia rozhodnutia stanovuje Správny poriadok, ktorého právneho režimu konanie podľa Katastrálneho zákona podlieha. V prípade, že uvedené náležitosti v odôvodnení rozhodnutia absentujú, je treba považovať rozhodnutie za nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov, pričom týmto postupom sa účastníkovi konania odníma možnosť konať pred správnym orgánom, pričom tento postup je v rozpore s čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane základných ľudských práv a slobôd.

Vzhľadom na uvedené krajský súd dospel po preskúmaní veci k záveru, že napadnuté rozhodnutie žalovaného i rozhodnutie správy katastra sú nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov, nakoľko dôvody rozhodnutí nedali žalobkyni odpoveď na jej skutkové i právne námietky a najmä nezodpovedali otázku, prečo je možné, aby na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. X. bolo bez doloženia znaleckého posudku o

stupni rozostavanosti zapísané vlastníctvo k 36 rozostavaným bytom, ktorých zhotovenie nebolo predmetom žiadnej zmluvy o nadstavbe s vlastníkmi bytov, a najmä, ktoré v skutočnosti rozostavané nie sú a nikdy neboli. V tejto súvislosti považoval krajský súd za právne neudržateľný argument žalovaného, že k zmene počtu bytov došlo titulom zmeny projektovej dokumentácie, avšak pri zachovaní pôvodnej podlahovej plochy, pretože týmto spôsobom by bolo možné oprávnenia stavebníka a najmä predmet jeho vlastníctva meniť bez súhlasu druhej zmluvnej strany.

II.

Stručné zhrnutie odvolacích dôvodov žalovaného

Proti rozsudku krajského súdu podal včas odvolanie žalovaný. Trval na tom, že jeho rozhodnutie ako i rozhodnutie správy katastra boli riadne odôvodnené.

Ďalej uviedol, že zákonodarca upravil konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte v § 59 a nasl. katastrálneho zákona presne a zrozumiteľne, a v tomto konaní správny orgán môže opraviť len chyby v údajoch, ktoré vznikli pri zápise dohôd, verejných a iných listín do katastrálneho operátu, pričom táto skutočnosť sa na základe prešetrenia nepreukázala, t.j. údaje v katastri nehnuteľností boli v súlade so zmluvami, ktoré tvorili prílohy návrhov na vklad v predmetných konaniach.

Katastrálny úrad poukázal v rozhodnutí na to, že správa katastra nemôže v tomto katastrálnom konaní nad rámec stanovený zákonmi zrušiť zápis listín, alebo zasahovať do znenia zmlúv a dohôd a listín, ktoré boli zapísané do KN a de facto meniť predmet prevodu, alebo jeho časť, ale len opraviť chyby, ktoré vznikli pri zápise týchto dohôd do KN. Predmetom tohto konania nie je reštituovanie stavu údajov katastra pred zápisom vyššie uvedených rozhodnutí o povolení návrhov na vklad vlastníckeho práva.

Zároveň žalovaný poukázal na skutočnosť, že všetky vydané rozhodnutia sú právoplatnými rozhodnutiami, ktoré neboli právoplatne zrušené. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že návrhu žalobkyne na výmaz rozostavaných bytov a vlastníckeho práva k nim v konaní o oprave chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 a nasl. nebolo možné vyhovieť a zistený skutkový stav bol v súlade s výrokom rozhodnutí správnych orgánov.

Žalovaný krajskému súdu vytýkal, že v rozsudku sa uvedeným meritom veci vôbec nezaoberal a vady skutkových zistení, o ktoré správne orgány oboch stupňov opierali svoje rozhodnutia (výrok) neskonštatoval.

K požiadavke krajského súdu, aby správne orgány dôkladne vyhodnotili žiadosť žalobkyne a odôvodnili proces zápisu zmluvy o nadstavbe k bytom, ktoré boli pôvodne zapísané do poznámky na LV, žalovaný uviedol, že problematikou zápisu sa dostatočne zaoberal v napadnutom rozhodnutí, poukázal na zmenu katastrálneho zákona i nadväzujúcu zmenu zápisov bytov v katastri. Zápisy rozostavaných bytov vykonávané správami katastra formou poznámky v časti „Iné údaje“ na listoch vlastníctva do novely katastrálneho zákona, boli len technickým realizovaním zápisov týchto bytov reagujúcim na množstvo vkladov práv vyplývajúcich zo zmlúv o nadstavbe bytov v bytových domoch, pričom takýto zápis na LV nebol upravený zákonom a ani iným všeobecne záväzným predpisom (bol len ustálenou praxou). Ani zápis bytov formou poznámky nebránil však stavebníkom bytov s ich nakladaním prípadne prevodmi práv a povinností zo zmlúv o nadstavbe. Súčasná právna úprava takúto formu zápisu poznámkou takisto nepripúšťa. Žalovaný znovu poukázal na to, že predmetom návrhu žalobkyne na opravu chyby v katastrálnom operáte bol výmaz rozostavaných bytov, nie technika alebo spôsob ich evidencie na konkrétnom LV, ktorá je de facto dôvodom zrušenia napadnutého rozhodnutia súdom. V rozhodnutí žalovaného uvedené prešetrenie zápisov rozostavaných bytov nie je skutkovým zistením, o ktoré správny orgán opiera svoje rozhodnutie (výrok).

Žalovaný zdôraznil, že predmetom tohto konania je preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného (č. Xo 131/10-BP zo dňa 26. januára 2011), resp. rozhodnutia, ktoré mu predchádzalo, a to najmä z hľadiska, či bolo možné návrhu účastníčky konania podľa § 59 a nasl. katastrálneho zákona vyhovieť. Rozhodnutie o povolení vkladu napadnutému rozhodnutiu žalovaného nepredchádza (ani obsahovo),

nebolo predmetom súdneho prieskumu a navyše bolo dotknuté ďalšími právnymi zmenami. K oprave chyby v katastrálnom operáte v tomto konaní môže dôjsť, len, ak chyba spočíva v rozpore s verejnou listinou, inou listinou predloženou na zápis, alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, pričom rozpor nemôže spočívať v rozdielnom právnom názore na interpretáciu právneho predpisu (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3SŽ-o-KS/109/2006 zo dňa 31. júla 2007).

Ďalej žalovaný poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4SŽ/98-102/02 zo dňa 17. decembra 2002, podľa ktorého dôvodom k zrušeniu rozhodnutia správneho orgánu v zmysle § 250i ods. 3 O.s.p. môže byť len taká vada, ktorá mohla mať vplyv na správnosť, zákonnosť rozhodnutia. Rozhodnutie sa nezrušuje preto, aby sa zopakoval proces a odstránili formálne vady, ktoré nemôžu prívodiť vecne iné, či výhodnejšie rozhodnutie pre účastníka. Takisto v prípade napadnutého rozhodnutia katastrálneho úradu, je možné skonštatovať, že nové rozhodnutie vo veci návrhu žalobkyne s opisom techniky zápisu bytov nemôže prívodiť vecne iné, či výhodnejšie rozhodnutie pre tohto účastníka konania.

Žalovaný na záver uviedol, že medzi namietanou nezákonnosťou v rozsudku súdu (dôsledkami vyhovieť žalobe) a zrušením napadnutého rozhodnutia musí existovať vzťah určitej proporcionality. K zrušeniu rozhodnutia by mal súd pristúpiť najmä vtedy, ak by zistil, že k porušeniu zákona došlo v nezanedbateľnej miere a s intenzitou spochybňujúcou zákonnosť správneho konania a rozhodovania ako celku, (rozhodnutie Najvyššieho správneho súdu ČR č. k. 7A 85/2001-43, obdobne rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované pod R 122/2003.) Z rozsudku krajského súdu však takáto miera závažného pochybenia spochybňujúca postup a samotné rozhodnutie žalovaného ako celku vôbec nevyplýva a nebola preukázaná.

Z uvedených dôvodov navrhol žalovaný napadnutý rozsudok krajského súdu zmeniť a žalobu žalobkyne zamietnuť.

III.

Stručné zhrnutie vyjadrenia žalobkyne

K odvolaniu žalovaného sa písomne vyjadrila žalobkyňa s tým, že navrhla rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť.

Uviedla, že svojím návrhom na opravu chyby v katastrálnom operáte sa domáhala zosúladenia skutkového stavu s právnym, nakoľko kataster nehnuteľností eviduje na LV č. XXXX, k.ú. X., nehnuteľnosti (36 rozostavaných bytov), ktoré nikdy neexistovali a ani neexistujú.

Obrana žalovaného spočívala podľa žalobkyne v nečinnosti, v zbavení sa povinnosti skúmať skutkové a právne skutočnosti, ktoré mohli mať podstatný vplyv na riadnej evidencii katastra nehnuteľností. Ohľadne pravdivosti údajov týkajúcich sa rozostavaných bytov, žalované správne orgány postupovali v konaní výlučne formálne, bez akejkoľvek snahy zistiť skutočný stav vecí a vykonať potrebnú nápravu.

Žalobkyňa odvolacie dôvody žalovaného nepovažovala za dôvodné a relevantné. Krajský súd sa podľa jej názoru vyjadril k všetkým rozhodným skutočnostiam vzniknutého stavu, jasne a presne vyjadril, v čom vidí pochybenie na strane žalovaného, a akým spôsobom má dôjsť k jeho náprave.

Z postupu žalovaného podľa žalobkyne vyplynula evidentná snaha prezentovať jej zámer dosiahnuť prostredníctvom opravy chyby v katastrálnom operáte zrušenie vlastníckeho práva spoločnosti INTERSET Bratislava, s.r.o., prípadne p. W. B., viažucích sa k rozostavaným bytom. Ide o záver nesprávny. Žalobkyňa zdôraznila, že žalovaným orgánom vytýkali to, že sa nevysporiadali ani nezistili skutočný stav vecí, nepreskúmali namietané chyby v údajoch katastra, k rozsahu údajnej rozostavanosti bytov, k otázke dôvodnosti zmeny zápisu práv k nehnuteľnostiam z poznámky, ktorá má výlučne informatívny účinok, a teda nemá vplyv na vznik, zmenu a zánik práv k nehnuteľnostiam na zápis práv vkladom, či existencii/neexistencii predmetného znaleckého posudku sa nevyjadrili vôbec, prípadne len okrajovo. Preto ich postup označila za nezákonný.

IV.

Argumentácia rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu

Správe katastra pre Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu bola predložená žiadosť žalobkyne o opravu údajov v katastrálnom operáte podľa ustanovení § 59 a nasl. katastrálneho zákona s tým, že došlo k porušeniu vlastníckych práv žalobkyne, ktorá je vlastníčkou bytu č. X na X.posch., ul. E., č. vchodu XX, a to postupom správy katastra vo veci zápisov rozostavaných bytov v bytovom dome E. ul. č. XX - XX v I. (LV č. XXXX, k.ú. X.), a to na základe zmluvy o postúpení a prevzatí práv a povinností povolenej správou katastra V-21617/09 zo dňa 5. februára 2010. Žalobkyňa v návrhu tvrdila, že zápis bytov je v rozpore so skutočnosťou, t.j. v súčasnosti nezrealizovanou nadstavbou bytov na bytovom dome a žiadala, aby správa katastra opravila údaje na LV č. XXXX, k.ú. X., a to tak, že vymaže zápisy rozostavaných bytov č. X - XX na X. p. E. č. XX, bytov č. X-XX na X. p. E. č. XX, bytov č. X - XX na X. p. E. č. XX, bytov č. X-XX na X. p. E. č. XX a bytov č. X - XX na X. p. E. č. XX a k nim prislúchajúce spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach, zariadeniach a na pozemku. Zároveň žiadala, aby správa katastra na predmetnom LV vyznačila v zmysle § 44a O.s.p. poznámku, pretože žalobkyňa mienila podať žalobu o neplatnosť zmluvy o postúpení práv a povinností a samotnej zmluvy o nadstavbe.

Uvedenému správa katastra nevyhovela rozhodnutím č. X-1 136/10 zo dňa 29. septembra 2010 s tým, že návrh na opravu nsprávny orgán nepovažoval za dôvodný, pretože doteraz vykonané zápisy boli v súlade s predloženými listinami a zmluvami na zápis do katastra nehnuteľností.

V.

Argumentácia rozhodnutia žalovaného

Žalovaný v tomto konaní preskúmaným rozhodnutím na odvolanie žalobkyne potvrdil rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu.

Konštatoval, že zákonom č. 173/2004 Z. z. s účinnosťou od 15. apríla 2004 bol novelizovaný katastrálny zákon, pričom bolo o.i. doplnené aj ustanovenie § 3 o nový odsek 16/, ktorý znel cit.: „rozostavaný byt alebo rozostavaný nebytový priestor je miestnosť alebo súbor miestností určených v súlade so stavebným povolením na bývanie alebo na iný účel ako bývanie, ak sa nachádza v dome, ktorý je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že navonok je uzavretý obvodovými stenami a strešnou konštrukciou." Uvedenou novelou bol doplnený i nový odsek k § 46, a to ods. 6/, ktorý znel cit.: „Pri zápise údajov o práve k rozostavanému bytu alebo rozostavanému nebytovému priestoru sa predkladá zmluva o výstavbe domu spolu s geometrickým plánom, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu a znalecký posudok o stupni ich rozostavanosti; ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v zmluve". Z vyššie uvedeného podľa žalovaného vyplynulo, že v čase rozhodovania o návrhu na vklad č. V-6288/99 právna úprava nepoznala pojem „rozostavaný byt", a zároveň katastrálny zákon ako osobitný predpis v tom čase explicitne neustanovoval náležitosti, t.j. listiny potrebné na zápis rozostavaných bytov a nebytových priestorov do katastra. Preto žalovaný odvolacie dôvody žalobkyne, že bol povolením návrhu na vklad č. V-6288/99 zo dňa 23. júna 2000 porušený zákon, a to tým, že správa katastra si nevyžiadala predloženie znaleckého posudku o stupni rozostavanosti k zmluve o nadstavbe, nepovažoval za dôvodné s tým, že táto jej argumentácia nemala oporu vo vtedy platnej zákonnej úprave. Zápis predmetných bytov na LV reflektoval novelu zákona a vyhlášky, ktorá určila údaje o evidovaní rozostavaných bytov a nebytových priestorov, pričom nešlo o nový zápis rozostavaných bytových jednotiek v bytovom dome.

Žalovaný v odôvodnení preskúmaného rozhodnutia ďalej uviedol že zákonodarcu upravil konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte v § 59 a nasl. katastrálneho zákona presne a zrozumiteľne. V tomto konaní môže opraviť len chyby v údajoch, ktoré vznikli pri zápise dohôd, verejných a iných listín do katastrálneho operátu, pričom táto skutočnosť sa na základe prešetrenia nepreukázala. Žalovaný poukázal na to, že správa katastra nemôže v konaní o oprave chyby nad rámec stanovený zákonmi zrušiť zápis listín, alebo zasahovať do znenia zmlúv a dohôd a listín, ktoré boli zapísané do katastra a de

facto meníť predmet prevodu, alebo jeho časť, ale len opraviť chyby, ktoré vznikli pri zápise týchto listín. Dodal, že predmetom konania o oprave chyby v katastrálnom operáte nie je reštituovanie stavu údajov katastra pred zápis vyššie uvedených rozhodnutí o povolení návrhov na vklad vlastníckeho práva.

Ďalej uviedol, že predmetom opravy chyby v katastrálnom operáte nemôže byť riešenie vlastníckych sporov (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Sžo/80/2007 zo dňa 26. februára 2008), a predmetom tohto katastrálneho konania nie je ani riešenie sporov v prípade porušenia záväzkov, alebo zmluvných dojednaní zmluvnými stranami (napr. nezhotovenie diela za podmienok zmluvy a pod.).

Žalovaný preto konštatval, že na základe vyššie uvedeného boli údaje v katastri v súlade so zmluvami, ktoré tvorili prílohy návrhov na vklad v predmetných konaniach.

K žiadosti žalobkyne o vyznačenie poznámky kvôli podaniu žaloby o neplatnosť zmluvy o postúpení práv a povinností a o neplatnosť zmluvy o nadstavbe, žalovaný uviedol, poznámka podľa § 44a O.s.p., (návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby) sa vyznačí až na základe návrhu oprávnenej osoby, ktorá priloží kópiu žalobného návrhu s vyznačenou pečiatkou príslušného súdu potvrdzujúcou prijatie takéhoto návrhu na súde.

VI.

Právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky

Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „Najvyšší súd“) ako odvolací súd (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok v zmysle § 212 ods. 1 v spojení s § 246c ods. 1 O.s.p. v rozsahu odvolacích dôvodov postupom podľa zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej v texte rozsudku tiež „O.s.p.“). Po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.), a že ide o rozsudok, proti ktorému je podľa ustanovenia § 202 v spoj. s § 250s O.s.p. podanie odvolania prípustné, nenariadil vo veci pojednávanie (§ 250ja ods. 2 v spoj. s § 250l ods. 2 O.s.p.) a po verejnej porade senátu jednohlasne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch) dospel k záveru, že podanie odvolania bolo dôvodné, a preto napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a žalobu zamietol. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ustanovenia § 250ja ods. 2 O.s.p., s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 13. mája 2014 2013 (§ 156 ods. 1 a ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku).

Zákomom č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov boli s účinnosťou od 1. januára 2013 okrem iných zrušené aj katastrálne úrady (§ 1 písm. h/ zákona č. 345/2012 Z. z.), pričom v zmysle § 7 ods. 1 prešla ich pôsobnosť ustanovená osobitnými predpismi na správy katastra v sídlach krajov.

Podľa § 7 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy písm. e/ sa zrušujú správy katastra. Pôsobnosť obvodného úradu životného prostredia v sídle kraja, obvodného pozemkového úradu v sídle kraja, obvodného lesného úradu v sídle kraja, obvodného úradu pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v sídle kraja a správy katastra v sídle kraja ustanovená osobitnými predpismi prechádza na okresný úrad v sídle kraja.

Pod všeobecným označením žalovaný v texte je preto nutné rozumieť tak pôvodný správny orgán, ako aj jeho právneho nástupcu podľa toho, ktorého sa text odôvodnenia týka.

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

V správnom súdnictve preskúmajú sudy na základy žalôb prípady, v ktorých fyzická 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.).

Podľa § 250i ods. 3 pri preskúšaní zákonnosti rozhodnutia a postupu správneho orgánu prihladne súd len na tie vady konania pred správnym orgánom, ktoré mohli mať vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia.

Podľa § 59 ods. 1 katastrálneho zákona správa katastra 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 zrejmiými nesprávnosťami v písomných vyhotoveniach právnych úkonov, vo verejných listinách a v iných listinách.

Predmetom odvolacieho konania v danej veci bol rozsudok krajského súdu o zrušení rozhodnutia žalovaného správneho orgánu, ktorým žalovaný zamietol odvolanie a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa o nevykonaní opravy v katastrálnom operáte podľa ustanovení § 59 katastrálneho zákona, a preto odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie žalovaného a súčasne rozhodnutie správy katastra, najmä z toho pohľadu, či sa súd prvého stupňa vysporiadal so všetkými námietkami účastníkov a z takto vymedzeného rozsahu, či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia žalovaného.

Z obsahu spisu krajského súdu, ktorého súčasťou bol aj administratívny spis žalovaného, vyplynulo, že správa katastra rozhodnutím č. V-27617/09 zo dňa 5. februára 2010 povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o prevode práv a povinností uzatvorenej medzi spoločnosťou INTERSET Group, s.r.o., ako postupcom a spoločnosťou INTERSET Bratislava, s.r.o., ako postupníkom. Predmetom tejto zmluvy bol prevod práv a povinností, záväzkov a pohľadávok zo zmluvy o nadstavbe v bytovom dome na E. ul. zavkladovanej rozhodnutím č. V-6288/99 zo dňa 23. júna 2000.

Z administratívneho spisu žalovaného bolo ďalej zrejme, že žalobkyňa (ktorá je vlastníčkou bytu na E. ul. č. XX a ktorej vlastnícke právo je zapísané na LV Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. XXXX, k.ú. X.) sa návrhom doručeným správe katastra dňa 22. júla 2010 domáhala opravy chyby v katastrálnom operáte tvrdiac, že došlo k porušeniu jej vlastníckych práv a to postupom správy katastra vo veci zápisov rozostavaných bytov v bytovom dome E. ul. č. XX - XX v I. na základe zmluvy o postúpení a prevzatí práv a povinností povolenej správou katastra V-27617/09 zo dňa 5. februára 2010. Žalobkyňa v návrhu uviedla, že zápis bytov bol v rozpore so skutočnosťou, t.j. v súčasnosti nezrealizovanou nadstavbou bytov na bytovom dome a preto navrhla, aby správa katastra opravila údaje na LV č. XXXX, k.ú. X., a to tak, že vymaže zápisy rozostavaných bytov na E. č. XX, XX, XX, XX a XX aknim prislúchajúce spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach, zariadeniach a na pozemku. Žalobkyňa poukázala na fakt, že v katastri zapísané rozostavané byty v skutočnosti neexistujú a ani nikdy neexistovali. Objektívny stav je teda v rozpore so stavom v katastri nehnuteľností.

Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje so záverom správnych orgánov, že neboli splnené podmienky pre vykonanie opravy v katastrálnom operáte, ktorá mala spočívať podľa návrhu žalobkyne vo výmaze zápisu rozostavaných bytov.

Odvolací súd zdôrazňuje, že správa katastra môže opraviť chybu v katastrálnom operáte len v prípadoch taxatívne vymenovaných vo vyššie citovanom ustanovení § 59 ods. 1 katastrálneho zákona.

V predmetnej veci je bez všetkých pochybností zrejme, že žiadna z uvedených situácií vymenovaných v ustanovení § 59 ods. 1 katastrálneho zákona nenastala. Údaje, ktoré správa katastra zapísala pod V-27617/09 zo dňa 5. februára 2010 (povolila vklad vlastníckeho práva k 36 rozostavaným bytom do katastra nehnuteľností), boli v súlade s dispozitívnym úkonom obidvoch zmluvných strán zmluvy o

postúpení a prevzatí práv a povinností uzatvorenej medzi spoločnosťou INTERSET Group, s.r.o., ako postupcom a spoločnosťou INTERSET Bratislava, s.r.o., ako postupníkom. Predmetom tejto zmluvy bol prevod práv a povinností, záväzkov a pohľadávok zo zmluvy o nadstavbe v bytovom dome na E. ul. (zavkladané pod č. V-6288/99 dňa 23. júna 2000), ku ktorej nadväzovala zmena projektovej dokumentácie, čím malo dôjsť k vzniku ďalších bytových jednotiek, celkovo v počte 36. Nebolo preto možné vykonať opravu tak, ako sa žalobkyňa domáhala, pretože práve takým zásahom by došlo k rozporu údajov katastrálneho operátu s verejnou listinou. Odvolací súd zdôrazňuje, že, ak by správa katastra vyhovela návrhu žalobkyne o opravu chyby v operáte tak, ako sa toho domáhala - teda vymazať zápisy práv k rozostavaným bytom - došlo by tým k zásahu do vlastníckeho práva spoločnosti, ktorej boli práva a povinnosti zo zmluvy o nadstavbe postúpené, t.j. vlastnícke právo, s ktorým pôvodne disponoval vlastník - Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.

Odvolací súd v súvislosti s tvrdením žalovaného, že na predmetných nehnuteľnostiach došlo k ďalším právnym zmenám, dodáva, že opravu v katastrálnom operáte podľa § 59 katastrálneho zákona nemožno vykonať, ak medzi vydaním verejnej (alebo inej) listiny a žiadosťou o opravu operátu nastali už iné skutočnosti, resp. zapísané zmeny v operáte na základe neskorších listín.

Otázka platnosti a právnych účinkov zmluvy o postúpení práv a povinností (alebo dokonca zmluvy o nadstavbe), postup správy katastra vo vkladovom konaní, či samotná (ne)existencia rozostavaných bytov nemôže byť riešená v konaní o návrhu na opravu chýb v katastrálnom operáte, pretože správa katastra v tomto konaní nemôže nad rámec stanovený zákonmi zrušiť zápis listín, alebo zasahovať do znenia zmlúv a dohôd a listín, ktoré boli zapísané do katastra a tým vlastne meniť predmet prevodu, alebo jeho časť; môže len opraviť chyby, ktoré vznikli pri zápise týchto dohôd do katastra.

Ku krajským súdom tvrdenému nedostatku dôvodov a následnej nepreskúmateľnosti rozhodnutia žalovaného, odvolací súd poukazuje na odôvodnenie rozhodnutia žalovaného. Žalovaný vo svojom rozhodnutí v súlade s ustanovením § 47 ods. 3 SP opísal návrh žalobkyne, skutkový stav k veci a zároveň uviedol aj skutočnosti, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie; taktiež poukázal na právnu úpravu o oprave chyby v katastrálnom operáte v zmysle § 59 a nasl. katastrálneho zákona a aké chyby v operáte mali byť predmetom tohto konania, vec preskúmal a na základe prešetrenia skonštatoval, že údaje katastra sú v súlade so zmluvami a verejnými listinami zapísanými v katastrálnom operáte, pričom rozpor s týmito listinami a vykonaným zápisom údajov do KN nebol preukázaný a zároveň katastrálny úrad skonštatoval, že žalobkyňou navrhovaná oprava chyby v katastrálnom operáte spočívajúca vo výmaze zapísaných rozostavaných bytov a vlastníckeho práva k nim je neprípustná a bola by v rozpore s katastrálnym zákonom a s judikatúrou súdov.

Najvyšší súd Slovenskej republiky preto vzhľadom na uvedené dospel k záveru, že neboli dané dôvody pre zrušenie správnych rozhodnutí, ktoré boli vydané v súlade so zákonom a boli riadne odôvodnené. Preto Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 220 v spojení s § 246c ods. 1 OSP zmenil tak, že žalobu žalobkyne ako nedôvodnú zamietol (§ 250j ods. 1 O.s.p.).

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodoval v zmysle § 246c ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 a § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že žalobkyni pre neúspech v tomto konaní odvolací súd náhradu trov nepriznal. Žalovanému zákon (§ 250k ods. 1 O.s.p.) priznanie trov konania neumožňuje.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.