



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a z členov senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. Milana Moravu v právnej veci žalobcu **M. H., P.**, *zastúpeného advokátom JUDr. L., M.*, proti žalovanému **Katastrálnemu úradu v Žiline**, IČO: 34 055 223, Hollého č. 7, Žilina, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Xo-28/2010-Hu zo dňa 4.8.2010, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 21S/85/2010-33 zo dňa 20. apríla 2011, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Žiline č. k. 21S/85/2010-33 zo dňa 20. apríla 2011 **p o t v r d z u j e .**

Účastníkom náhradu trov odvolacieho 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 Čadca rozhodnutím č. j.: X- 119/2010 Pol zo dňa 23.3.2010 podľa § 59 ods. 1, písm. a), c) zákona č. 162/1995 Z.z. v platnom znení, opravila chybu v katastri nehnuteľností tak, že na LV č. X. zrušila poznámku zapísanú v časti „C“ listu vlastníctva ako Iné údaje o nájomnej zmluve medzi vlastníkom M. H., nar. X. a nájomcom V., spol. s r.o., P., IČO: X. od 1.5.2007 na dobu neurčitú a o nájomnej zmluve medzi vlastníkom M. H., nar. X. a nájomcom Š., spol. s r.o., P., IČO: X., od 15.3.2007 na dobu neurčitú. Rozhodla tak s odôvodnením, že podľa 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“), musí nájomné právo trvať najmenej päť rokov, aby bola nájomná zmluva spôsobilá k zápisu do katastra nehnuteľností, kdežto citované nájomné zmluvy boli uzavreté na dobu neurčitú, preto nemala byť na liste vlastníctva č. X. zapísaná poznámka o ich uzavretí a správa katastra ich ruší.

Katastrálny úrad v Žiline na základe odvolania obchodnej spoločnosti Š. s.r.o., R. rozhodnutím č. Xo-28/2010-Hu zo dňa 4.8.2010 toto rozhodnutie správy katastra zmenil tak, že nevyhovuje návrhu p. M. H. na opravu údajov zapísaných v katastrálnom operáte na LV č. X., v k. ú. Č. a neruší poznámky zapísané v časti „C“ listu vlastníctva ako iné údaje o predmetných nájomných zmluvách. Rozhodol tak s odôvodnením, že jednak záznamy č. N 3/2007 a č. N 8/2007 nemožno zrušiť v konaní o oprave chýb v katastrálnom operáte, pretože tento druh konania neslúži na rušenie zápisov práv k nehnuteľnostiam, a ani na riešenie sporov z nájomných vzťahov a jednak nájomná zmluva uzavretá na dobu neurčitú môže trvať aj tridsať rokov, preto nájomné právo k pozemku z takejto zmluvy možno zapísať do katastra nehnuteľností v zmysle § 1 ods. 1 katastrálneho zákona.

### **II.**

Krajský súd v Žiline rozhodujúc o žalobe žalobcu na preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Xo-28/2010-Hu zo dňa 4.8.2010 napadnutým rozsudkom žalobu podľa § 250j ods. 1 O.s.p. zamietol, pretože po preskúmaní napadnutého rozhodnutia ako aj konania, ktoré mu prechádzalo, v rozsahu dôvodov uvedených v žalobe dospel k záveru,

že žaloba nie je dôvodná a právna argumentácia žalobcu nie je správna. Žalobca v žalobe namietal záver žalovaného s poukazom na ust. § 1 ods. 1 a § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, z ktorých vyplýva, že záznamom sa zapíše akékoľvek právo, ktoré zaniklo podľa hmotnoprávných predpisov a podľa § 59 ods. 1 písm. a) tohto zákona opravi údaj, ktorý je v rozpore s inou listinou. Tvrdil tiež, že žalovaný mal preukázať, že žalobca dňa 9.12.2009 vypovedal nájomnú zmluvu obchodnej spoločnosti Š., spol. s r. o. a že nájomný vzťah ku dňu 30.6.2010 skončil. Súd v tejto súvislosti poukázal na ust. § 59 Správneho poriadku s tým, že účelom odvolacieho konania je iba preskúmať rozhodnutie orgánu prvého stupňa, pričom odvolací orgán nemôže rozhodovať o veci, ktorá nebola predmetom rozhodovania v prvom stupni. Prvostupňový správny orgán na základe návrhu žalobcu rozhodoval podľa § 59 ods. 1 písm. a), c) Katastrálneho zákona, a nie podľa § 34, pretože žalobca takúto požiadavku v návrhu neuviedol a ani nepredložil k návrhu dôkazy, t. j. výpovede predmetných nájomných zmlúv. Súd sa stotožnil s právnym názorom žalovaného, že prvostupňový správny orgán nepostupoval správne, keď vyhovel návrhu na opravu chyby v katastrálnom operáte a vymazal predmetné nájomné zmluvy z dôvodu, že nemali byť zapísané do katastra nehnuteľností. Predmetom konania o oprave chyby podľa ust. § 59 ods. 1 písm. a) Katastrálneho zákona je len oprava údajov v katastri nehnuteľností, ktoré sú v rozpore s verejnou listinou alebo inou listinou alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra alebo s výsledkami revízie údajov katastra.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že neúspešnému žalobcovi ich náhradu nepriznal.

### III.

Proti tomuto rozsudku podal žalobca včas odvolanie z dôvodov uvedených v § 205 ods. 2 písm. a/, b/, a f/ O.s.p., pretože ho považuje za nezákonný. Napádaný rozsudok považuje za nezrozumiteľný, pretože z neho nie sú zrejmé dôvody zamietnutia žaloby. Inštitút opravy chyby v katastrálnom operáte nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam a smeruje k odstráneniu chýb vyplývajúcich z vlastnej činnosti správy katastra, ktorá nápravu urobí v súčinnosti s vlastníkmi nehnuteľností a inými oprávnenými osobami, pričom kategória opravy je ohraničená iba na chyby v písaní, počítaní a na iné zrejmé nesprávnosti. Keďže nájomná zmluva so spoločnosťou Š., s.r.o. bola platne vypovedaná a nájomná zmluva zo spoločnosťou V., s.r.o. bola uzatvorená na dobu neurčitú,

ich zápis správou katastra bol nezákonný. Domáha sa preto zrušenia prvotného zápisu nájomnej zmluvy, nakoľko tento bol vykonaný protizákonne. Keďže došlo k zániku práv k nehnuteľnostiam vyplývajúcich z nájomných zmlúv na základe listiny, má za to, že prvostupňový správny orgán postupoval v súlade s ust. § 59 ods. 1 písm. a), c) Katastrálneho zákona, pretože nájomné práva k pozemkom možno zapísať, ak trvajú alebo majú trvať najmenej 5 rokov. Súd neskúmal podstatnú skutočnosť, že nájomná zmluva, ktorá bola podkladom pre vykonanie záznamu č. N 8/2007, bola právoplatne vypovedaná a nájomný vzťah už netrvá, teda je tu rozpor s ust. § 1 ods. 1, § 34 ods. 1 ako aj § 36 ods. 2 Katastrálneho zákona. Navrhol preto, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie prvostupňového súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol, aby odvolací súd predmetné odvolanie zamietol a napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil.

#### IV.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd odvolací (§ 246c ods. 1 veta prvá v spojení s § 10 ods. 2 O.s.p.), 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 O.s.p. 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 O.s.p.) jednomyseľne dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné, pretože napadnutý rozsudok je vo výroku vecne správny; preto ho po preskúmaní opodstatnenosti odvolacích dôvodov postupom podľa § 219 ods. 1 a 2 O.s.p. potvrdil. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 20. júna 2012 po tom, čo deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený na úradnej tabuli a internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky ([www.nsud.sk](http://www.nsud.sk)) najmenej päť dní vopred (§ 156 ods. a 3 O.s.p.).

Odvolací súd po oboznámení sa s obsahom administratívneho a súdneho spisu vyhodnotil rozsah a dôvody odvolania vo vzťahu k napadnutému rozsudku krajského súdu, pričom nezistil dôvod, aby sa odchyľil od logických argumentov a relevantných právnych záverov spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v dôvodoch napadnutého rozsudku, ktoré sú dostatočným východiskom pre vyslovenie výroku rozsudku.

Podľa § 1 ods. 1 katastrálneho zákona, kataster nehnuteľností 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.

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. 1 písm. c) katastrálneho zákona, správa katastra aj bez návrhu 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 zřejmými nesprávnosťami v písomných vyhotoveniach právnych úkonov, vo verejných listinách a v iných listinách.

Ako vyplýva z obsahu pripojeného administratívneho spisu, žalobca podal Správe katastra Čadca návrh na opravu údajov zapísaných v katastrálnom operáte podľa § 59 Katastrálneho zákona, ktorým žiadal prostredníctvom inštitútu opravy chyby výmaz predmetných nájomných zmlúv z dôvodu, že tieto boli uzavreté na dobu neurčitú, a preto sa do katastrálneho operátu nezapisujú. V návrhu nie je ani zmienka o tom, že by niektorá z nájomných zmlúv už zanikla na základe výpovede a preto by mala byť vymazaná. Odvolací súd sa stotožnil s právnym názorom žalovaného, že u nájomnej zmluvy uzavretej na dobu neurčitú možno predpokladať, že bude trvať aspoň päť rokov, preto nájomné právo k pozemku z takejto zmluvy možno zapísať do katastra nehnuteľností v zmysle § 1 ods. 1 katastrálneho zákona. To znamená, že správa katastra nepochybila, keď tieto nájomné zmluvy zapísala a preto nebol dôvod, aby na návrh žalobcu túto poznámku následne zrušila s odôvodnením, že jej zápis bol v rozpore so zákonom.

Za dôvodnú nepovažuje odvolací súd ani námietku odvolateľa, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je nepreskúmateľné, lebo z jeho odôvodnenia nie je zřejmé, čo bolo dôvodom zamietnutia žaloby. Súd prvého stupňa jasne a zrozumiteľne uviedol, že návrhu na opravu chyby podľa § 59 ods. 1 písm. a/ katastrálneho zákona správny orgán nemohol vyhovieť,

pretože predmetom konania o oprave chyby podľa tohto zákonného ustanovenia je len oprava údajov v katastri nehnuteľností, ktoré sú v rozpore s verejnou listinou alebo inou listinou alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo s výsledkami revízie údajov katastra, čo nebol daný prípad a iný postup na základe návrhu žalobcu z 15.12.2009 s prihliadnutím na jeho obsah neprichádzal do úvahy.

Odvolací súd nepovažoval za relevantnú ani námietku, že krajský súd neskúmal, či nájomný vzťah ešte trvá alebo už zanikol na základe výpovede žalobcu, pretože táto skutočnosť je pre posúdenie zákonnosti rozhodnutia žalovaného právne bezvýznamná.

Vzhľadom na uvedené sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil so záverom a odôvodnením napadnutého rozhodnutia a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku (§ 219 ods. 1 a 2 v spojení s § 250ja ods. 3 OSP).

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 246c ods. 1 v spojení s § 224 ods. 2, § 142 ods. 1, § 250k ods. 1 OSP tak, že účastníkom ich náhradu nepriznal, pretože žalobca nemal úspech a žalovaný nemá na ich náhradu zákonný nárok.

**POUČENIE :** Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 20. júna 2012

**JUDr. Zuzana Ďurišová, v. r.**  
**predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia:

Andrea Jánošíková