

Súd: Najvyšší správny súd SR
Spisová značka: 10Sžrk/2/2020
Identifikačné číslo spisu: 1017201636
Dátum vydania rozhodnutia: 30. marca 2022
Meno a priezvisko: JUDr. Katarína Benczová
Funkcia: predsedníčka senátu
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2022:1017201636.1

ROZSUDOK

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Benczovej a z členiek senátu Mgr. Kristíny Babiakovej (sudkyňa spravodajkyňa) a JUDr. Zuzany Šabovej, PhD. v právnej veci žalobcov: 1/ J. D. F. F., narodený XX. Z. XXXX, bytom J. XX, B., 2/ D. F. F., narodená X. G. XXXX, bytom J. XX, B., obaja zastúpení advokátskou kanceláriou advocatius s. r. o., so sídlom Palackého 12, 814 99 Bratislava, IČO: 36 868 752; proti žalovanému: Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, Ružová dolina 27, Bratislava; o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Xo 37/2017-IBa zo dňa 20. júla 2017, o kasačnej sťažnosti žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 2 S 234/2017-124 zo dňa 25. septembra 2019, takto

r o z h o d o l :

- I. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť zamietá.
- II. Žalobcom 1/ a 2/ priznáva právo na úplnú náhradu účelne vynaložených trov kasačného konania.

O d ô v o d n e n i e

O d ô v o d n e n i e

I.

Priebeh administratívneho konania

1. Žalobcovia návrhom zo dňa 25. mája 2017 (doručeným 26. mája 2017) požiadali Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „prvostupňový orgán“) o opravu chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) v znení účinnom do 30. septembra 2018, týkajúcu sa titulu nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobcov, ktoré sú vedené na liste vlastníctva č. 8160 k. ú. Q. Mesto:

· byt č. XX na X podlaží bytového domu s. č. XXXX na p.č. XXX/XX,XX,XX, I. XX, XX, XX, vo vchode I. XX, s prislúchajúcim podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemkoch registra C p.č. XXX/XX,XX, XX T. XX o veľkosti 3789/836860,

· garáž č. XXX v suteréne bytového domu s. č. XXXX na p.č. XXX/XX,XX,XX, I. XX,XX,XX, vo vchode I. XX, s prislúchajúcim podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemkoch registra C p.č. XXX/XX,XX, XX T. XX o veľkosti 1080/836860 (ďalej spolu len „nehnutelnosť“).

2. Žiadali pritom s odkazom na § 59 ods. 1, 3 a 5 katastrálneho zákona v znení účinnom do 30. septembra 2018 zrušiť zápis titulu nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti „Dohoda o zmene dispozičného usporiadania a prevod rozostavaných bytov, nebyt. priestorov a garáží V-15031/2006 zo dňa 20.10.2006“ (ďalej len „Dohoda“) a zapísať titul nadobudnutia „Zmluva o výstavbe domu a zriadení vecného bremena z 24.02.2001, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 13.03.2001 pod V.-XXX/XXXX“ (ďalej len „Zmluva“).

3. Prvostupňový orgán rozhodnutím č. X-96/17 zo dňa 1. júna 2017 nevyhovел návrhu žalobcov na opravu chyby a zároveň opravil údaje na dotknutom liste vlastníctva tak, že v časti iný údaj u vlastníka pod por. Č. XX,XXX - J.. F. F. a F. F. zrušil zápis „Kolaudačné Rozhodnutie č. SU-2004,05,06,07/29209,75464-H/167-Bu zo dňa 19. decembra 2007“ a v časti B - vlastníka a iná oprávnená osoba Účastník právneho vzťahu: Vlastník u vlastníka pod por. č. XX,XXX - J.. F. F. a F. F. doplnil titul nadobudnutia „Kolaudačné Rozhodnutie č. SU-2004,05,06,07/29209,75464-H/167-Bu zo dňa 19. decembra 2007.“ Ostatné údaje na LV zostali bez zmien.

4. Žalovaný rozhodnutím č. Xo 37/2017-IBa zo dňa 20. júla 2017 (ďalej len „rozhodnutie žalovaného“) zamietol odvolanie žalobcov proti prvostupňovému rozhodnutiu a toto potvrdil.

5. Vychádzajúc z administratívneho spisu žalovaný skonštatoval, že dňa 23. februára 2001 bola uzatvorená Zmluva, a to medzi stavebníkmi Zámocká spoločnosť, a.s., A. F. a P. F.. Rozhodnutím č. V.-XXX/XXXX zo dňa 13. marca 2001 bol povolený vklad Zmluvy do katastra nehnuteľností. Keďže v čase povolenia vkladu vtedy platná a účinná legislatíva neupravovala zápis údajov na základe rozhodnutia o povolení vkladu č. V-244/2001 zo dňa 13. marca 2001, zápis bol vykonaný do časti „D“ LV č. XXXX k.ú. Staré Mesto v znení: „Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o kolaudácii stavby na (p.č. XXX/XX,-15, p.č. XXX/XX-XX, p.č. XXX/XX) p.č. XXX/XX sa stavebníci Zámocká spoločnosť a.s., A. F. a P. F. stanú vlastníkami jednotlivých bytov a nebytových priestorov a spoluvlastníkmi spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu podľa V-244/2001 zo dňa 13.03.2001.“ Následne bola na LV č. XXXX k.ú. Q. F. zapísaná rozostavaná stavba na p.č. XXX/XX v prospech Zámocká spoločnosť, a.s. Na základe Zmluvy o prevode práv a povinností zo dňa 29. decembra 2005 uzavretej medzi Zámocká spoločnosť, a.s. a žalobcami práva a povinnosti zo Zmluvy spoločnosť Zámocká spoločnosť, a.s. previedla na žalobcov (ďalej len „Zmluva o prevode“). Podľa čl. III Zmluvy o prevode žalobcovia nadobudli práva a povinnosti stavebníkov nehnuteľností a po kolaudácii jej bezpodielovými spoluvlastníkmi. Počas výstavby bytov a nebytových priestorov v bytovom dome došlo k zásadným zmenám v ich dispozičnom usporiadaní, a tento stav bol riešený Dohodou, ktorej vklad bol povolený pod č. V.-XXXXX/XXXX zo dňa 20. októbra 2006. Rozhodnutím Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. SU-2004,05,06,07/29209,75464-H/167-Bu zo dňa 19. decembra 2007 došlo ku kolaudácii nehnuteľnosti a určeniu súpisného a orientačného čísla č. XXXX rozhodnutím č. Sprč-76548/29892/2007-Be zo dňa 19. decembra 2007. Podľa týchto listín mal byť zmenou č. 367/08 vykonaný zápis skolaudovaných nehnuteľností na LV č. XXXX k.ú. Q. F..

6. Po vyhodnotení administratívneho spisu dospel žalovaný, zhodne s prvostupňovým orgánom, k právnenému názoru, že Zmluva nebola titulom nadobudnutia v čase jej podpisu ešte ako neexistujúcej stavby či bytov, nebytových priestorov a garáží. Vlastníkmi nehnuteľnosti sa podľa tejto zmluvy mali stať stavebníci až dňom nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Preto Zmluva nemôže byť podľa právneho názoru žalovaného dňom jej podpisu považovaná za titul nadobudnutia nehnuteľnosti. Tým je až deň právoplatnosti súvisiaceho kolaudačného rozhodnutia Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. SU-2004,05,06,07/29209,75464-H/167-Bu zo dňa 19. decembra 2007.

7. Rovnako nemôže byť za titul nadobudnutia nehnuteľnosti podľa právneho názoru žalovaného považovaná ani Zmluva o prevode. V čl. III tejto zmluvy sa tiež uvádza, že nadobúdatelia (žalobcovia) sa stávajú stavebníkmi nehnuteľnosti a jej bezpodielovými vlastníkmi sa stanú až po kolaudácii stavby.

8. Žalovaný na záver poukázal aj na skutočnosť, že Zmluvou, ktorá bola predmetom vkladu č. V-244/2001 boli nadobudnuté len práva k budúcim bytom a nebytovým priestorom, ktoré boli zaevidované na základe Zmluvy v časti „D“ LV, kde tiež bolo uvedené, že vlastníctvo bude nadobudnuté až po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

II.

Priebeh konania pred správny súdom a jeho rozhodnutie

9. Proti rozhodnutiu žalovaného podali žalobcovia správnu žalobu na Krajský súd v Bratislave (ďalej len „správny súd“), ktorou žiadali zrušiť rozhodnutie žalovaného ako aj prvostupňové rozhodnutie a vec vrátiť na ďalšie konanie. Zastávali názor, že rozhodnutie žalovaného v spojení s prvostupňovým rozhodnutím vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Zmenu zápisu titulu nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti žiadali z dôvodu jeho nesprávnosti, keďže neodzrkadľuje reálny právny stav. Na základe Dohody ani kolaudačného rozhodnutia Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. SU-2004,05,06,07/29209,75464-H/167-Bu zo dňa 19. decembra 2007 podľa názoru žalobcov nedošlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Prevod vlastníckeho práva nastal pred podpisom Dohody na základe predchádzajúcej Zmluvy o prevode. Poukázali pritom na skutočnosť, že podľa Zmluvy v spojení so Zmluvou o prevode vstúpili žalobcovia do práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy, a to v časti nehnuteľnosti, za ktorú uhradili dohodnutú kúpnu cenu. Z listu vlastníctva č. XXXX k.ú. Q. F. (napr. zo dňa 29. apríla 2005) vyplýva, že Zmluva o prevode bola zavkladovaná do katastra nehnuteľností. Označenie vlastníctva Zámockej spoločnosti, a.s. k rozostavanej stavbe na príslušnom liste vlastníctva bolo len zápisom vykonaným v zmysle § 46 ods. 4 katastrálneho zákona. Uvádza sa v ňom iba osoba, ktorej bolo udelené stavebné povolenie.

10. Podľa právneho názoru žalobcov je potrebné vychádzať z nadobudnutia vlastníckeho práva k rozostavanej stavbe tak, ako ju upravujú súkromnoprávne predpisy (rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo 1174/2001 zo dňa 5. novembra 2002). Dohoda síce bola zapísaná ako právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX k.ú. Q. F., no z jej čl. IV. bod 2 nemožno vyvodzovať nadobudnutie majetku do vlastníctva. Prvostupňový orgán zapísal na list vlastníctva zmluvy o prevode práv a povinností ako titul nadobudnutia vlastníckeho práva aj v iných prípadoch, čím malo byť preukázané, že žalobcovia boli bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v súčasnosti evidovanej na LV č. XXXX k.ú. Q. F. už v štádiu ich rozostavanosti. Toto vyplýva aj z LV č. XXXX, resp. č. XXXX k.ú. Q. F., kde sú žalobcovia priamo uvedení. Spoločnosť Zámocká spoločnosť, a.s. je na týchto listoch vlastníctva zapísaná ako vlastník rozostavanej stavby ako celku.

11. Na podporu svojej argumentácie žalobcovia poukázali na rozhodnutia Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 41 CoKR 9/2012 zo dňa 27. marca 2013 a sp. zn. 43 CoKR 11/2009 zo dňa 17. decembra 2009. Poukazovali tiež na to, že zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) výslovne a priamo neupravuje vlastnícke právo k rozostavanému bytovému domu, a jeho nadobudnutie je podľa § 3 predmetného zákona potrebné posudzovať podľa občianskoprávných predpisov.

12.

13. K správnej žalobe žalobcov sa vyjadril aj žalovaný, ktorý zotrval na argumentácii uvedenej vo svojom rozhodnutí.

14. Žalobcovia k vyjadreniu žalovaného podali dupliku, v ktorej v podstatnom zotrvali na svojich právnych názoroch uvedených v žalobe. Poukázali tiež na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 MCdo 11/2005 zo dňa 26. septembra 2006 v konaní vedenom proti Zámockej spoločnosti, a.s., v ktorom vyslovil názor, že právnym titulom nadobudnutia vlastníckeho práva k

bytom a nebytovým priestorom je Zmluva o výstavbe uzatvorená podľa § 21 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

15. Správny súd rozsudkom č. k. 2 S 234/2017-124 zo dňa 25. septembra 2019 (ďalej len „napádaný rozsudok“ alebo „rozsudok správneho súdu“) zrušil rozhodnutie žalovaného ako aj prvostupňové rozhodnutie a vec vrátil prvostupňovému orgánu na ďalšie konanie. Správny súd konštatoval, že nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam spolu s definíciou právneho titulu nadobudnutia upravuje zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), pričom tento pri nadobúdaní vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom odkazuje na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (§ 125 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Zdôraznil tiež, že vlastníctvo k nehnuteľnosti môže vzniknúť na základe právneho úkonu, dedenia, rozhodnutia štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom. Okamih nadobudnutia vlastníckeho práva je pritom moment vkladu do katastra nehnuteľností (§ 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Táto právna úprava bola platná a účinná aj v čase podpisu Zmluvy, Zmluvy o prevode a zostala v nezmenenom znení aj v čase rozhodovania žalovaného.

16. Podľa § 4 ods. 1 písm. a), b) a § 21 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť aj na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu uzavretej medzi stavebníkmi alebo medzi doterajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov a stavebníkmi na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu, s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru, alebo na základe zmluvy o výstavbe domu, vstavbe alebo nadstavbe. Táto právna úprava bola rovnako platná a účinná v čase uzatvorenia Zmluvy, podania návrhu žalobcov na opravu chyby v katastrálnom operáte a aj v čase rozhodovania žalovaného.

17. Vychádzajúc z vyššie uvedeného správny súd dospel k právnomu názoru, že § 4 a § 21 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravovali titul nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru vo forme zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu a zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru pred aj po 1. januári 2002. Nič preto nebránilo žalovanému, aby ako titul nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru zapísal na LV č. XXXX v k.ú. Q. F. Zmluvu zo dňa 24. februára 2001 v spojení so Zmluvou o prevode zo dňa 29. decembra 2005. Kolaudačné rozhodnutie podľa správneho súdu zakladá len oprávnenie stavebníka užívať stavbu. Nie je zákonnou podmienkou nadobudnutia vlastníckeho práva alebo podmienkou prevodu vlastníckeho práva k rozostavanému bytu (takúto podmienku vylučujú aj ustanovenia § 132 a § 133 Občianskeho zákonníka). Na tejto skutočnosti podľa správneho súdu nič nemenia ani zmluvné dojednania obsiahnuté v Zmluve, resp. v Zmluve o prevode, ktoré odporujú zákonu.

18. Správny súd uzavrel, že právnym titulom nadobudnutia nehnuteľnosti je Zmluva v spojení so Zmluvou o prevode a ako taká by mala byť zapísaná v katastrálnom operáte ako titul nadobudnutia vlastníckeho práva podľa § 8 ods. 1 písm. b) bod 2 katastrálneho zákona. Oprava chyby v katastrálnom operáte v zmysle návrhu žalobcov by pritom nemala vplyv na vznik, zmenu či zánik vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, keďže žalobcovia naďalej (aj po oprave chyby) zostanú zapísaní ako bezpodieloví spoluvlastníci a ich vlastnícke právo nie je opravou spochybnené.

III.

Kasačná sťažnosť a priebeh konania na kasačnom súde

19. Proti napádanému rozsudku správneho súdu podal žalovaný - sťažovateľ kasačnú sťažnosť z dôvodu, že tento podľa jeho názoru vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 440 ods. 1 písm. g) SSP), a súčasne sa správny súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu (§ 440 ods. 1 písm. h) SSP). Navrhuje preto rozsudok správneho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

20. Sťažovateľ namieta, že správny súd bez logických argumentov a relevantných právnych záverov len skonštatoval, že vlastníctvo k nehnuteľnosti možno nadobudnúť podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Nezohľadnil však skutočnosť, že Zmluva bola uzatvorená a rozhodnutie o povolení vkladu v predmetnej veci (č. V-144/2001 zo dňa 13. marca 2001) bolo vydané v čase, keď katastrálny zákon neupravoval zápis k neexistujúcim nehnuteľnostiam na základe zmluvy o výstavbe, resp. rozhodnutí o povolení jej vkladu. Práve preto bol príslušným orgánom vykonaný zápis formou poznámky v časti „D“ v znení „Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o kolaudácii stavby...“

21. Sťažovateľ tiež poukázal na skutočnosť, že správny súd sa nevysporiadal vôbec so skutočnosťou, že žalobcovia neboli zmluvnou stranou Zmluvy a podľa jeho argumentácie, s odkazom na § 21 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, by za vlastníkov mali byť považovaní stavebníci Zámocká spoločnosť, a.s., A. F., P. F. v súlade s rozhodnutím o vklade Zmluvy č. V.-XXX/XX zo dňa 13. marca 2001.

22. Odklon od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu vidí sťažovateľ najmä v záveroch správneho súdu týkajúcich sa možnej neplatnosti zmluvného dojednania o nadobudnutí vlastníctva k nehnuteľnosti v nadväznosti na moment právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, a to najmä s ohľadom na jeho rozpor s kogentnými ustanoveniami § 4 a § 21 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a § 132 a 133 v spojení s § 39 Občianskeho zákonníka. Sťažovateľ zdôrazňuje, že v konaní o oprave chyby nemá príslušný správny orgán právomoc rozhodovať o súkromnoprávných sporoch účastníkov týkajúcich sa vecných práv k nehnuteľnostiam, ani meniť, či nahrádzať právoplatné rozhodnutia súdu či iného príslušného orgánu. Nemôže preto posudzovať otázku (ne)platnosti súvisiacich právnych úkonov, môže len opraviť chyby, ktoré vznikli pri zápise týchto právnych úkonov (rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Sžo 93/2009 zo dňa 1. októbra 2011, publikované pod č. R 4/2011, sp. zn. 8 Sžo 5/2008 zo dňa 12. februára 2009, sp. zn. 1 Sžo 80/2007 zo dňa 26. februára 2008, sp. zn. 1 Sžr 185/2012 zo dňa 24. septembra 2013, sp. zn. 3 Sž-o-KS 109/2006 zo dňa 31. júla 2007, publikované pod č. R 44/2008, sp. zn. 6 Sžo 97/2010 zo dňa 30. marca 2011).

23. Ku kasačnej sťažnosti sťažovateľa sa vyjadrili aj žalobcovia, ktorí akcentovali správnosť a zákonnosť rozsudku správneho súdu. Odôvodnenie rozsudku správneho súdu považovali za dostačujúce, logické a konzistentné. Poukázali na skutočnosť, že v kasačnej sťažnosti sťažovateľa absentuje jasné vymedzenie právnej otázky, ktorá mala byť správnym súdom nesprávne posúdená. Vo vzťahu k tvrdenému odklonu od ustálenej rozhodovacej činnosti žalobcovia zdôraznili najmä odlišný skutkový a právny stav v rozhodnutiach, na ktoré poukazuje sťažovateľ oproti prejednáwanej veci.

24. Počas kasačného konania žalobcovia doložili aj rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Sžrk 4/2020 zo dňa 23. februára 2021, ktoré sa malo týkať obdobnej veci.

25. V priebehu kasačného konania, dňa 1. januára 2021, nadobudla účinnosť novela Ústavy Slovenskej republiky, ústavný zákon č. 422/2020 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa Ústava Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov, ktorou bol zriadený Najvyšší správny súd Slovenskej republiky (čl. 143 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky). K 1. augustu 2021 prevzal Najvyšší správny súd Slovenskej republiky kasačnú agendu správneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v správnom súdnictve, vrátane prerokúvanej veci (čl. 154g ods. 4, 5 a 6 Ústavy v spojení s § 101e ods. 1 a 2 a § 8a ods. 1 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov). V súlade s rozvrhom práce Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky na rok 2021 bola prerokúvaná vec pridelená náhodným výberom na rozhodnutie senátu 3 S v zložení uvedenom v záhlaví tohto rozsudku a je v kasačnom konaní vedená pod pôvodnou spisovou značkou.

Posúdenie kasačného súdu

26. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky ako súd kasačný (§ 438 ods. 2 SSP), po zistení, že kasačná sťažnosť sťažovateľa bola podaná včas (§ 443 ods. 1 SSP), oprávnenou osobou (§ 442 ods. 1 SSP) a je prípustná (§ 439 ods. 1 SSP), preskúmal napadnutý rozsudok správneho súdu v medziach sťažnostných bodov uplatnených sťažovateľom (§ 453 ods. 2 SSP) spolu s konaním, ktoré predchádzalo jeho vydaniu a dospel k záveru, že kasačná sťažnosť nie je dôvodná.

27. Spornými otázkami, ku ktorých riešeniu bol kasačný súd sťažovateľom vyzvaný, je jednak to (i) či v kontexte ustanovení § 4 a § 21 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov mohla byť ako právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva k dotknutej nehnuteľnosti v katastrálnom operáte zapísaná zmluva o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe (bytového) domu (v tomto prípade Zmluva) aj podľa katastrálneho zákona v znení účinnom do 31. decembra 2001, keď ešte právna úprava neupravovala zápis k neexistujúcim (rozostavaným) nehnuteľnostiam (zmenu predstavoval § 6 ods. 1 písm. f) a c) bod 2 katastrálneho zákona v znení účinnom od 1. januára 2002). Na druhej strane sťažovateľ žiada posúdiť (ii) či správny súd nevybočil zo sťažovateľom označenej ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu.

28. Pri riešení sťažovateľom nastolených otázok v rámci svojich právnych úvah vychádzal kasačný súd aj z rozhodovacej činnosti Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, vrátane jeho veľkého senátu. Hoci odo dňa 1. augusta 2021 došlo k prechodu kompetencií zo správneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky na Najvyšší správny súd Slovenskej republiky (bod 24), vychádzajúc z účelu zabezpečenia kontinuity rozhodovacej činnosti, z právnej istoty a ochrany legitímnych očakávaní založených aj na ustálenej rozhodovacej činnosti najvyšších súdnych autorít (§ 5 ods. 1 SSP v spojení s čl. 2 ods. 1 až 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov) sa kasačný súd naďalej považuje za viazaný doterajšou rozhodovacou činnosťou správneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (vrátane rozhodnutí veľkého senátu). Vyššie uvedené platí aj na účely aplikácie § 464 ods. 1 a 2 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „SSP“).

29. Podľa § 464 ods. 1 SSP ak kasačný súd rozhoduje o sťažnosti v obdobnej veci, ktorá už bola predmetom konania pred kasačným súdom, môže v odôvodnení svojho rozhodnutia poukázať už len na obdobné rozhodnutie, ktorého prevzatú časť v odôvodnení uvedie.

30. Pri prerokúvaní kasačnej sťažnosti sťažovateľa kasačný súd zistil, že o jeho obdobných kasačných sťažnostiach proti obdobným rozsudkom správneho súdu rozhodoval Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutiach sp. zn. 1 Sžrk 3/2020 zo dňa 25. mája 2021, sp. zn. 1 Sžrk 4/2020 zo dňa 23. februára 2021 a sp. zn. 1 Sžrk 5/2020 zo dňa 22. júna 2021. Vo všetkých týchto rozhodnutiach kasačný súd sťažnosti sťažovateľa zamietol a potvrdil zrušujúce rozhodnutia správneho súdu.

31. Kasačný súd osobitne poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Sžrk 3/2020 zo dňa 25. mája 2021, v ktorom tento k argumentácii sťažovateľa uviedol:

„34. Z vyššie uvedených sťažnostných bodov (viď bod č. 23 tohto rozsudku) pre kasačný súd vo všeobecnosti vyplýva generálna námietka sťažovateľa, že správny súd nesprávne právne posúdil ustanovenia Katastrálneho zákona spolu so zák. č. 182/1993 Z.z. a ich aplikáciu správou katastra na vznik vlastníctva k dotknutým nehnuteľnostiam nielen v štádiu ich rozostavanosti ale aj skolaudovania. (...)

37. Podľa sťažovateľa správny súd len skonštatoval, že vlastníctvo k bytu sa môže nadobudnúť podľa zákona č. 182/1993 Z.z. zmluvou o vstavbe, výstavbe a nadstavbe a že Zmluva o výstavbe bola uzatvorená podľa uvedeného zákona, avšak bez logických argumentov a relevantných právnych záverov. Tiež poukázal na vtedy platnú právnu úpravu, ktorá neupravovala zápis k neexistujúcim nehnuteľnostiam. Súčasne sťažovateľ uviedol, že aj keby pripustil argumentácie správneho súdu vo vzťahu k aplikácii § 4, resp. § 21 zák. č. 182/1993 Z.z., potom by však boli vlastníckymi aj dotknutých nehnuteľností stavebníci Zámocká spoločnosť, pani A. F. a pán P. F. podľa rozhodnutia o vklade č.

V.-XXX/XX z 13.03.2001. Kasačný súd s uvedenou argumentáciou sťažovateľa nesúhlasí na základe nižšie uvedených dôvodov.

38. Pre kasačný súd z napadnutého rozsudku vyplýva, že správny súd jasne a zrozumiteľne objasnil svoj prístup k aplikácii zákona č. 182/1993 Z.z. Pri riešení právnej otázky titulu nadobudnutia vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam vychádzal správne z ustanovení Občianskeho zákonníka (konkrétne z § 123 a nasl.) a jeho prepojenia na zákon č. 182/1993 Z.z. (bližšie viď bod č. 19 tohto rozsudku).

39. Názor následne vyslovený správnym súdom, že správe katastra nič nebránilo, aby ako titul nadobudnutia vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam zapísala na LV č. XXXX v k.ú. Q. F. Zmluvu o výstavbe v spojení so Zmluvou o prevode práv, kasačný súd potvrdzuje ako vecne správny.

40. Správny súd poukázal aj na tú relevantnú skutočnosť (viď citované č. 36 napadnutého rozsudku), že znenie Katastrálneho zákona platné v čase zapísania nielen vkladu Zmluvy o výstavbe (ku dňu 13.03.2001) ale aj uzavretia Zmluvy o prevode (ku dňu 26.10.2004) sa nedotkla ustanovení § 4 zák. č. 182/1993 Z.z., ktoré naopak ustanovujú za právny titul nadobudnutia vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru vyššie uvedené zmluvy. Rovnako s týmto názorom korešponduje ust. § 21 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z., ktoré v preskúmvanej veci tak pre účinnosť Zmluvy o výstavbe ako aj Zmluvy o prevode vyžaduje zápis do katastra nehnuteľností.

41. Práve z uvedených právnych titulov mala správa katastra vychádzať. Správny súd sa riadne vysporiadal s účinkami kolaudačného rozhodnutia, ktoré bolo aj podľa kasačného súdu chybné uvedené správou katastra v prvostupňovom rozhodnutí ako titul nadobudnutia v časti B LV č. XXXX. Kasačný súd sa stotožňuje s charakteristikou kolaudačného rozhodnutia, ktoré správny súd opísal pod č. 37 napadnutého rozsudku. Preto zmluvné ustanovenie o odklade vzniku vlastníctva až k okamihu právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia (resp. rozhodnutia stavebného úradu o povolení užívania bytového domu alebo jeho časti) nie je oprávnené eliminovať účinky zákona.

42. Rovnako kasačný súd odmieta argumentáciu sťažovateľa (viď bod č. 37 tohto rozsudku), že žalobkyňa svojím návrhom vlastne dosiahne, aby ako vlastníci dotknutých nehnuteľností boli zapísaní Zámocká spoločnosť, pani XX a pán XX v zmysle rozhodnutia o vklade č. V-244/01 z 13.03.2001. Uvedený názor sťažovateľa nemá oporu vo vzájomnom vzťahu Zmluvy o prevode a Zmluvy o výstavbe, ktoré zmluvné typy sa využívajú na proces výstavby a následného prevodu vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom v bytových domoch.

43. Z čl. X. ods. 1 Zmluvy o výstavbe vyplýva, že stavebníci sú oprávnení previesť svoje práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o výstavbe na tretiu osobu - stavebníka za podmienky dodržania ostatných ustanovení Zmluvy o výstavbe. Uvedené bolo následne označené v čl. I Zmluvy o prevode ako jej predmet, a teda už nie vyše označení Zámocká spoločnosť, pani XX a pán XX, ale žalobkyňa sa stala stavebníkom vo vzťahu k dotknutým nehnuteľnostiam. Pre kasačný súd je s prihliadnutím na čl. VII. ods. 1 záver Zmluvy o prevode jednoznačné, že žalobkyňa sa takto stala aj parciálne dotknutým subjektom Zmluvy o výstavbe. (...)

45. Ďalej sťažovateľ v kasačnej sťažnosti výslovne namietal odklon od rozhodovacej praxe kasačného súdu správnym súdom v zmysle § 440 ods. 1 písm. h) S.s.p. Pre právnu otázku, ktorú má na mysli § 440 ods. 1 písm. h) S.s.p., je charakteristický „odklon“ jej riešenia, ktorý zvolil správny súd, od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu. Ide tu teda o situáciu, v ktorej sa už rozhodovanie kasačného súdu ustálilo na určitom riešení právnej otázky, správny súd sa však svojím rozhodnutím odklonil od „ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu“. Tento dôvod kasačnej sťažnosti nepovažuje za naplnený a na základe nižšie uvedených právnych argumentov dospel k záveru o zákonnosti a správnosti napadnutého rozsudku.

46. Pri vymedzení pojmu „ustálená rozhodovacia prax kasačného súdu“ (napríklad uznesenie Najvyššieho súdu sp.zn. 1Sžfk/68/2018 zo dňa 28. apríla 2020) kasačný súd naďalej vychádza zo stanovísk správneho kolégia alebo rozhodnutí senátov správneho kolégia, ktoré sú publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky. Súčasťou ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu je tiež prax vyjadrená opakovane vo viacerých nepublikovaných rozhodnutiach senátov správneho kolégia Najvyššieho súdu, alebo dokonca aj v jednotlivom, dosiaľ nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ niektoré neskôr vydané (nepublikované) rozhodnutia Najvyššieho súdu názory obsiahnuté v skoršom rozhodnutí nespochybnili.

47. Sťažovateľom uvedený rozsudok Najvyššieho súdu sp.zn. 1Sžr/185/2012 zo dňa 24. septembra 2013 spolu s rozsudkom sp.zn. 3 Sž-o-KS 109/2006 zo dňa 31. júla 2007 ale aj ďalšie (viď bod č. 2 tohto rozsudku) nepochybne spadajú pod vyššie vymedzený rozsah.

48. Sťažovateľ prostredníctvom posledne uvedeného rozsudku je presvedčený, že aj na preskúmanú vec sa vzťahuje tam uvedený právny názor. S týmto ale kasačný súd nemôže vysloviť súhlas, nakoľko v preskúmvanej veci nejde o rozdielny právny názor na interpretáciu právneho predpisu ale o chybný zápis inej listiny.

49. Čo sa týka ďalšieho rozsudku Najvyššieho súdu sp.zn. 1Sžr/185/2012 uvedeného sťažovateľom, po preskúmaní jeho obsahu a právnych záverov sa kasačný súd musel stotožniť s argumentáciou žalobkyne, že na rozdiel od predmetu sporu v preskúmvanej veci cieľom opravy v konaní vedenom pod sp.zn. 1Sžr/185/2012 bolo odstránenie neexistujúcich rozostavaných bytov z evidencie katastra nehnuteľností, tzn. predmetom konania nebola oprava chyby podľa ustanovenia § 59 Katastrálneho zákona, ale v podstate zmena vlastníckych práv.

50. Navyše k uvedenému musí kasačný súd uviesť, že sťažovateľ pri sťažnostných bodoch prezentovaných k tomuto dôvodu sa musí dôsledne pridržiavať ustanovenia § 440 ods. 2 S.s.p. Aj v tomto prípade kasačný súd zotrváva na právnych názoroch, že otázkou relevantnou podľa § 440 ods. 1 písm. h) S.s.p. však môže byť len právna otázka, ktorú kasačný súd alebo Najvyšší súd riešil a na ktorej je založený sťažovateľom uvádzaný rozsudok. Uvedenej požiadavke zákonodarcu nemôže byť učené zadost' ani reštriktívnou citáciou jednej či niekoľkých viet odôvodnenia rozsudku vybraného sťažovateľom bez uvedenia, prečo citovaný text vzhľadom na skutkový stav, tvoril riešenie základnej právnej otázky hodnotenej citovaným súdom."

32. Kasačný súd sa s vyššie uvedenými úvahami Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v plnom rozsahu stotožňuje a na tieto v súlade s § 464 ods. 1 SSP poukazuje. Neidentifikoval pritom žiadne argumenty sťažovateľa, s ktorými by sa Najvyšší súd Slovenskej republiky v označenom rozhodnutí nevysporiadal a ani nezistil iné dôvody (tieto netvrdil ani sťažovateľ), pre ktoré by sa kasačný súd mal od citovaného rozhodnutia a ďalších rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v obdobných veciach (bod 29) odchyliť.

V.

Záver

33. Sumarizujúc vyššie uvedené skutočnosti kasačný súd uzatvára, že nezistil dôvodnosť kasačných námietok sťažovateľa. Rozsudok správneho súdu považuje za v postačujúcej miere odôvodnený, vychádzajúci zo správneho právneho posúdenia veci a nezistil ani neodôvodnený odklon správneho súdu od ustálenej rozhodovacej činnosti kasačného súdu. Preto kasačnú sťažnosť podľa § 461 SSP ako nedôvodnú zamietol.

34. O nároku na náhradu trov kasačného konania rozhodol kasačný súd podľa § 467 ods. 1 v spojení s § 167 ods. 1 a § 168 SSP tak, že túto priznal procesne úspešným žalobcom. Procesne neúspešnému žalovanému (sťažovateľovi) nárok na náhradu trov kasačného konania nepriznal.

35. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky v pomere hlasov 3:0 (§ 463 v spojení s § 139 ods. 4 SSP).

Poučenie :

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

