

Súd: Najvyšší správny súd SR  
Spisová značka: 10Sžrk/6/2020  
Identifikačné číslo spisu: 2019200121  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. apríla 2022  
Meno a priezvisko: JUDr. Marián Trenčan  
Funkcia: predseda senátu  
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2022:2019200121.1

## ROZSUDOK

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mariána Trenčana a členov senátu JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD. a prof. JUDr. Juraja Vačoka, PhD., v právnej veci žalobkyne (v konaní sťažovateľka): Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO : 00 151 653, právne zastúpenej: AK JUDr. Marek Hic, s.r.o., so sídlom P. O. Hviezdoslava 10625/23B, 036 01 Martin, IČO: 36 865 036, proti žalovanému: Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, so sídlom Vajanského 2, Trnava, P. O. BOX 3, 917 02 Trnava, za účasti ďalšej účastníčky konania: S. W., dátum narodenia: XX.XX.XXXX, adresa trvalého pobytu: S. XXXX/XX, XXX XX P. W., o preskúmanie rozhodnutia č. OU-TT-OOP5-2019/008069, Xo 1/2019 zo dňa 21. februára 2019, v konaní o kasačnej sťažnosti proti rozsudku Krajského súdu v Trnave č. k. 14S/42/2019-285, ECLI:SK:KSTT:2020:2019200121.2 z 9. júla 2020, takto

### rozhodol:

I. Kasačná sťažnosť sa zamieta.

II. Účastníkom sa nárok na náhradu trov kasačného konania nepriznáva.

### Odôvodnenie

#### I. Administratívne konanie

1. Dňa 28.06.2018 pani S. W. (ďalšia účastníčka konania, ďalej len „vydražiteľka“) doručila Okresnému úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor (ďalej len „prvostupňový orgán“) „žiadost' o opravu v katastrálnom operáte“, v ktorej uviedla, že žiada o prešetrenie existencie záložného práva v časti D. listu vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie: P. W., vo vzťahu k bytu č. XX, X. V., vchod XX, (ďalej len „list vlastníctva“ a „byt“), v prospech sťažovateľky podľa V-4868/10. Súčasne uviedla, že byt nadobudla dobrovoľnou dražbou a preto žiada o zrušenie tohto záložného práva.

2. Prvostupňový orgán rozhodnutím č. X-90/2018 z 03.12.2018 (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“) podľa § 59 ods. 1 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení účinnom v rozhodnom čase (ďalej len „Katastrálny zákon“) v katastrálnom území P. W. na liste vlastníctva zrušil „Záložné právo na byt č. XX/H. v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 053, podľa V-4868/10, č.z. 2312/10.“ V odôvodnení sumarizoval priebeh správneho

konania, vrátane zisťovania, kedy vznikla pohľadávka ostatných vlastníkov, ktorí boli navrhovateľmi dražby. Konštatoval okrem iného, že nepatrí do jeho kompetencie posudzovať a kontrolovať vedenie účtovníctva Okresného stavebného družstva Dunajská Streda (správca domu), že zákonné záložné právo ostatných vlastníkov bolo zapísané do katastra nehnuteľností ako prvé v poradí a až neskôr bolo registrované záložné právo v prospech sťažovateľky.

3. Žalovaný rozhodnutím č. UO-TT-OOP5-2019/008069, Xo 1/2019 z 21.02.2019 (ďalej len „preskúmané rozhodnutie“) rozhodol ako odvolací orgán podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku tak, že odvolanie sťažovateľky zamietol a prvostupňové rozhodnutie potvrdil. Žalovaný uviedol, že dokazovanie o okamihu vzniku pohľadávky bolo nad rámec potreby zisťovania skutkového stavu, a táto informácia nebola potrebná. Uviedol, že sa rozhodol v súlade so zásadou materiálnej publicity katastra nehnuteľností tak, aby nebola narušená istota účastníkov právnych vzťahov ohľadom poradia registrovaných záložných práv a z toho vyplývajúcich dôsledkov. Poukázal na to, že údaj o vzniku a zániku pohľadávok k bytu je zrejmý z rozpisu nedoplatkov, a že v čase zápisu zákonného záložného práva bol na byte evidovaný nedoplatok. Prvostupňový orgán podľa žalovaného odvodil prednostné postavenie zákonného záložného práva a následnú potrebu výmazu záložného práva sťažovateľky výlučne z ustanovení § 151k ods. 1 a § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka, nie zo znenia notárskej zápisnice. Sťažovateľka si musela byť podľa žalovaného vedomá, že svoju pohľadávku zabezpečuje záložným právom, ktoré bude registrované ako druhé v poradí a odmietla sa domáhať aspoň čiastočného uspokojenia z výťažku dražby. Žalovaný súhlasil, že zákon počíta aj s možnosťou zániku zákonného záložného práva, ale správny orgán nemá právomoc rozhodnúť ex offio o jeho výmaze. Tvrdil, že pre poradie záložných práv je rozhodujúci čas ich registrácie a nie čas ich zániku.

4. Podľa žalovaného je nepochybné, že zákonné záložné právo ostatných vlastníkov bytov bolo registrované ako prvé, preto má v zmysle § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka prednostný charakter a teda sa mal predmet dražby v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka previesť nezaťažený záložným právom sťažovateľky, registrovaným druhým v poradí. Ponechanie zápisu tohto záložného práva na liste vlastníctva po zápise vydražiteľky ako vlastníčky treba podľa žalovaného považovať za chybu, ktorú bolo potrebné odstrániť podľa § 59 ods. 1 písm. a) Katastrálneho zákona.

## II. Konanie pred správnym súdom

5. Krajský súd v Trnave (ďalej len „správny súd“ alebo „krajský súd“) rozsudkom č. k. 14S/42/2019-285 z 9. júla 2020 (ďalej len „napadnutý rozsudok“) zamietol správnu žalobu, ktorou sa sťažovateľka domáhala zrušenia preskúmaného rozhodnutia i prvostupňového rozhodnutia.

6. Správny súd uviedol, že z administratívneho spisu mal preukázané, že dňa 19.03.2018 bola Okresnému úradu Dunajská Streda, katastrálnemu odboru predložená notárska zápisnica a potvrdenie o zaplatení k notárskej zápisnici č. N 108/2018, ktorým bolo potvrdené, že cena dosiahnutá vydražením bola v plnej výške zaplatená po udelení príklepu, čím boli splnené všetky zákonné podmienky na prechod vlastníckeho práva k bytu na vydražiteľku. Notárskou zápisnicou bolo podľa súdu preukázané, že navrhovateľ dražby (ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu) disponovali záložným právom na zabezpečenie pohľadávky, ktoré bolo v katastri nehnuteľností zapísané ako prvé v poradí pod číslom Z-5901/07, číslo zmeny 82/08, pričom táto skutočnosť správneho súdu vyplývala aj z údajov katastra nehnuteľností. Rovnako mal správny súd preukázané, že záložné právo sťažovateľky k bytu bolo zapísané ako druhé v poradí pod č. V-4868/10, vklad bol povolený dňa 19.11.2010; a že záznamom č. 2112/18 vykonaným na základe predloženej notárskej zápisnice došlo k zápisu vlastníckeho práva na vydražiteľku, pričom v časti D. listu vlastníctva č. XXXX vo vzťahu k bytu č. XX bolo ponechané záložné právo sťažovateľky.

7. Správny súd súhlasil s právnym posúdením žalovaného, v zmysle ktorého dôvodom zrušenia (výmazu) záložného práva sťažovateľky bola skutočnosť, že zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bolo registrované ako prvé v poradí, čo znamená, že má v zmysle § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka prednostný charakter, čo súčasne znamená, že predmet dražby sa mal v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka previesť nezaťažený záložným právom sťažovateľky registrovaným ako druhé v poradí. Správny súd za nesporné považoval, že na vykonanie záznamu bolo predložené notárske osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby, z ktorého obsahu, ako i z údajov katastra nehnuteľností v rozhodnom čase, vyplývalo, že dražba bola realizovaná na základe záložného práva zapísaného ako prvého v poradí. Napriek tejto skutočnosti však orgán katastra vykonal záznam

tak, že síce zapísal vydražiteľku za vlastníčku, avšak ponechal na liste vlastníctva zapísané záložné právo k bytu v prospech záložného veriteľa zapísaného v druhom poradí.

8. Správny súd uviedol, že s nadobudnutím vlastníctva spojeným s výkonom záložného práva v poradí prvým záložným veriteľom je súčasne zo zákona (§ 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka) spojený aj zánik záložného práva ostatných záložných veriteľov, pričom tento zánik ostatných záložných práv, ku ktorému dochádza ex lege, sa do katastra nehnuteľností zapisuje záznamom v zmysle § 34 ods. 1 Katastrálneho zákona. Správny súd pokračoval, že pokiaľ je na vykonanie záznamu predložený návrh, prílohou ktorého je notárske osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby a z jeho obsahu, ale predovšetkým zo zápisu v katastri nehnuteľností vyplýva, že sa jedná o výkon záložného práva zapísaného ako prvého v poradí, čo v danom prípade bolo splnené, má orgán katastra povinnosť nielen zapísať do katastra nehnuteľností vlastníctvo vydražiteľa nadobudnuté dobrovoľnou dražbou, ale i vymazať prípadné ostatné záložné práva a to aj v prípade, ak sa formálne takéto ich výmaz v návrhu na vykonanie záznamu nepožadoval. Uviedol, že pokiaľ by orgán katastra uvedeným spôsobom nepostupoval a ostatné záložné práva by nevymazal, nastal by stav, keď by bol zápis v katastri nehnuteľností v rozpore so skutočným stavom.

9. Správny súd považoval konanie a rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte za jednu z možností, ako napraviť nesprávne vykonanie záznamu podľa § 59 ods. 1 písm. a) Katastrálneho zákona v znení účinnom v rozhodujúcej dobe. Napriek argumentácii sťažovateľky, že jej záložné právo malo byť zapísané na prvom mieste (pretože jej pohľadávka vznikla skôr), bol podľa správneho súdu rozhodujúci zápis poradia záložných práv v katastri nehnuteľností, pričom správny súd zdôraznil hodnovernosť a záväznosť údajov katastra podľa § 70 a § 71 ods. 2 Katastrálneho zákona. Spor o existenciu alebo poradie záložného práva je podľa správneho súdu vecno-právnym sporom, na ktorého riešenie je oprávnený len súd v civilnom sporovom konaní, a iba tento súd sa môže odchýliť od stavu zapísaného v katastri nehnuteľností; riešenie sporov nepatrí orgánu katastra ani správneho súdu.

10. Ďalej správny súd vychádzal z potreby ochrany dobrej viery sporej so zápsmi v katastri nehnuteľností (materiálna publicita), konštatoval dobromyseľnosť vydražiteľky (ohľadom zapísaného poradia záložných práv), a pri pomeriavaní jej dobromyseľnosti a pasivity sťažovateľky (ktorá neiniciovala určovací žalobu) s ohľadom na zásadu proporcionality videl potrebu ochrany práv vydražiteľky. Preto podľa správneho súdu bol daný dôvod, aby orgán katastra rozhodnutím o oprave chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 ods. 1 písm. a) Katastrálneho zákona zrušil zápis záložného práva na príslušnom liste vlastníctva.

11. Podľa správneho súdu odôvodnenie prvostupňového rozhodnutia oprávnene vzbudilo u sťažovateľky presvedčenie, že dôvodnosť návrhu na opravu sa bude posudzovať v závislosti od toho, či pohľadávka ostatných vlastníkov vznikla skôr ako sťažovateľkina pohľadávka, pretože prvostupňový orgán odôvodnil svoje rozhodnutie tým, že pohľadávka ostatných vlastníkov vznikla od mája roku 2001, záložné právo ostatných vlastníkov bolo zapísané v roku 2008, a sťažovateľkine záložné právo bolo zapísané až v roku 2010. Žalovaný v preskúmanom rozhodnutí už za podstatné považoval iba poradie zápisov záložných práv, a dokazovanie (o čase vzniku pohľadávky) považoval za nadbytočné. Správny súd však nepovažoval námietku sťažovateľky o prekvapivom rozhodnutí za dôvodnú, poukazujúc na zásadu jednotnosti konania a § 59 ods. 1, ods. 3 Správneho poriadku, pričom v prípade, že odvolací orgán doplní alebo zmení dôvody prvostupňového rozhodnutia, má podľa súdu účastník konania k dispozícii právny prostriedok nápravy v podobe správnej žaloby, v ktorej môže nesprávne právne posúdenie namietat'. Správny súd pripomenul, že aj prvostupňový orgán v odôvodnení poukázal na prioritu zápisov záložných práv.

12. Taktiež správny súd nepovažoval rozhodnutie žalovaného za nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov, pretože sa nebolo treba vyjadrovať ku všetkým odvolacím námietkam sťažovateľa, keďže žalovaný založil svoje rozhodnutie na inom právnom posúdení ako prvostupňový orgán. Správny súd rovnako nahliadal na skutočnosť, že sťažovateľka nemala možnosť sa oboznámiť s podkladom rozhodnutia (rozpis nedoplatkov), pričom zaujal názor, že s ohľadom na dôvody preskúmaného rozhodnutia by takéto oboznámenie nemohlo viesť k inému výsledku správneho konania. Námietku proti nedostatočnému zisteniu skutkového stavu rovnako považoval správny súd za nedôvodnú.

13. Správny súd nepovažoval skoršie rozhodnutia iných správnych súdov, na ktoré poukazovala sťažovateľka, za rozhodnutia zásadného významu, ktoré by mali vyvolať jej legitímne očakávania (vrátane rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžrk/1/2017 z 18.10.2018 vydaného v konaní o nečinnostnej žalobe), a k rozhodnutiu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.

zn. 6MCdo/8/2010 z 27.07.2011 uviedol, že išlo o rozhodnutie v civilnej veci, pričom správny súd vychádzal zo samotného charakteru záznamového konania, pri ktorom sa posudzuje poradie záložných práv podľa údajov uvedených v operáte katastra, čo je podstatný rozdiel v porovnaní s určovacou žalobou. S odkazom na niektoré súdne rozhodnutia správny súd poukázal na osobitosť tohto zákonného záložného práva.

14. Správny súd ďalej vysvetlil, že ani sťažovateľkou namietaná nečinnosť žalovaného v správnom súdnom konaní nie je automaticky dôvodom na kasáciu preskúmaného rozhodnutia, a poukázal na rozdiely správneho súdneho konania oproti civilnému sporu. Dodal, že neposudzoval otázky vzniku pohľadávky ostatných vlastníkov ani existenciu či neexistenciu záložného práva, ale preskúmal preskúmané rozhodnutie v rozsahu žalobných bodov.

### III. Kasačná sťažnosť žalobkyne, vyjadrenia ostatných účastníkov konania

15. Sťažovateľka zastúpená advokátom podala proti napadnutému rozsudku rozsiahlu kasačnú sťažnosť tvrdiac, že správny súd v konaní porušil zákon tým, že konal s účastníkom, ktorý nemal spôsobilosť samostatne konať pred krajským súdom v plnom rozsahu a nekonal za neho zákonný zástupca alebo procesný opatrovník (§ 440 ods. 1 písm. c/ SSP), ďalej že vo veci rozhodol vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený krajský súd (§ 440 ods. 1 písm. e/ SSP), súd nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 440 ods. 1 písm. f/ SSP), rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 440 ods. 1 písm. g/ SSP), a odklonil sa od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu (§ 440 ods. 1 písm. h/ SSP). Rozsudok považovala za rozporný so zákonom i konceptom materiálneho právneho štátu. Vyčítala mu nedostatok vysvetlenia dôvodov pre rozhodnutie a chýbajúce odpovede na argumenty sťažovateľky či také odpovede, ktoré sa priečia zmyslu a účelu právnych noriem, a aj ich gramatickému výkladu. Poukázala na zásadu legality a požiadavku na ústavnú konformitu, právnu istotu a koncept legitímnych očakávaní.

16. V rozhodovaní správneho súdu sťažovateľka videla porušenie požiadavky na rovnosť strán a nestranný súd, keď došlo k legitimizovaniu zjavne protiprávneho konania žalovaného. Tvrdila, že bolo povinnosťou žalovaného reagovať v správnom súdnom konaní na všetky jej relevantné námietky, pričom však žalovaný uviedol len všeobecné tvrdenia. V tom prípade mali byť podľa sťažovateľky jej žalobné body považované za zistené a dôvodné. Porušenie rovnosti strán videla v tom, že túto úlohu žalovaného prevzal správny súd.

17. Sťažovateľka namietala proti nesprávnemu právnomu posúdeniu veci správnym súdom vo vzťahu k preukaznosti notárskej zápisnice k rozhodujúcim otázkam. Podľa jej názoru bez vykonania ďalších dôkazov nemožno ustáliť, či vykonávané záložné právo je tým záložným právom, ktoré bolo zapísané v katastri. Tvrdila, že notár nemá kompetenciu vyhotoviť verejnú listinu, v ktorej by autoritatívne konštatoval, že nejaké záložné právo je prvé v poradí, alebo že došlo k zániku záložných práv. Právna skutočnosť, kto je prednostným záložným veriteľom, nie je dôsledkom priebehu dražby, a preto ju nemôže osvedčovať notár. Za arbitrárny postup považovala nezisťovanie času vzniku pohľadávky.

18. Sťažovateľka poukázala na odôvodnenie prvostupňového rozhodnutia, kde sa konštatoval vznik pohľadávky od mesiaca máj 2001 (ignorujúc tak výkaz nedoplatkov s preplatkom v roku 2011), a na postup žalovaného, ktorý následne rozhodnutie prekvapivo pre sťažovateľku založil na iných skutočnostiach. Namietala, že sa o argumentoch, na ktorých stojí rozhodnutie odvolacieho orgánu, dozvedela až z tohto rozhodnutia. V tom videla porušenie svojich práv na právnu ochranu v zmysle čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky. Trvala na tom, že rozhodnutie, ktoré nie je výsledkom zákonného postupu, nemôže byť považované za zákonné, a následné preskúmanie meritórnych otázok správnym súdom je vylúčené.

19. Sťažovateľka nesúhlasila so závermi správneho súdu o jednom záznamovom konaní, v ktorom sa mal naraz vykonať zápis vlastníckeho práva i výmaz údajne neprednostných záložných práv. Tvrdila, že ide o odlišné právne skutočnosti a tomu zodpovedajú dve záznamové konania s odlišnými predmetmi. Kým k zápisu vlastníckeho práva podľa sťažovateľky dochádza na základe zákonom predvídanej skutočnosti (príklep na dobrovoľnej dražbe), čo sa osvedčuje notárskou zápisnicou, k prípadnému výmazu ďalších záložných práv dochádza na základe toho, že správny orgán zistí existenciu zákonných podmienok (i. došlo k vykonaniu dražby; ii. dražba bola úspešná a príklepom na nej udeleným došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva k predmetu dražby a to konkrétnym

vydražiteľom; iii. existovala pluralita záložných veriteľov; iv. dobrovoľná dražba bola formou výkonu záložného práva realizovaným prednostným záložným veriteľom; v. existujú záložné práva neprednostné, teda záložné práva zapísané po zápise záložného práva, ktoré bolo vykonané). Tieto dve právne skutočnosti vznikajú podľa sťažovateľky na základe rozdielnych právnych noriem, a nie naraz, ale po sebe. Preto mal podľa nej najprv byť vykonaný záznam, že určitý subjekt (vydražiteľka) je vlastníkom a až potom sa malo skúmať, či to malo dôsledky i na zmenu vo vzťahu k iným zapísaným záložným právam. V notárskej zápisnici podľa sťažovateľky nemôže byť konštatovanie o zániku záložných práv, ale zistenie o zániku záložného práva je výsledkom činnosti správneho orgánu, vychádzajúcej z právne významných skutočností vyplývajúcich z obsahu katastra a zbierky listín. Tiež tvrdila, že okruh účastníkov týchto záznamových konaní je odlišný. Sťažovateľka poprela možnosť v súdnej veci v konaní o oprave chyby zhojiť neexistenciu takéhoto záznamového konania. To považovala za rozporné so zákonom i ustálenou judikatúrou.

20. Ďalej nesúhlasila s tým, že správny súd ju odkázal na určovaciu žalobu, čo považoval za rozporné s princípmi riadneho výkonu verejnej moci, keď by správny orgán zapríčinil protiprávny stav a odstránenie jeho následkov by sa požadovalo od sťažovateľa. Tvrdila, že určovacia žaloba vo vzťahu k poradiu záložných práv by bola procesne neprípustná.

21. Poukaz správneho súdu na dobromyseľnosť vydražiteľky považovala sťažovateľka za opomínanie svojich vecných práv.

22. Sťažovateľka namietala proti kabinetnému spôsobu konania žalovaného a domáhala sa rešpektovania práv účastníkov konania, namietala proti prioritizácii rýchlosti konania pred jeho zákonnosťou a tiež proti formalistickému výkladu zákona.

23. K meritórnemu posúdeniu uviedla, že akcesorita záložného práva má byť posúdená tak, že poradie v registri je síce rozhodujúce, ale poradie po vzniku a registrácii relevantných záložných práv. Vo vzťahu k preskúmanému rozhodnutiu sťažovateľka opakovala, že registrované záložné právo ostatných vlastníkov muselo najneskôr v roku 2011 zaniknúť a vykonávalo sa záložné právo iné, v katastri neregistrované, pričom neexistujúce právo nemôže mať materiálne žiadne poradie. Namietala voči tvrdeniu žalovaného o akcesorite záložného práva k zmluve o výkone správy. Trvala na tom, že poradie registrácie je dôležité pre poradie uspokojenia, a rozsiahlo polemizovala s odôvodnením preskúmaného rozhodnutia a vyjadrením žalovaného k žalobe.

24. Sťažovateľka ďalej namietala proti tomu, že správny súd nepresvedčivo uviedol, že žalovaný reagoval na ňou označenú judikatúru, keď žalovaný podľa nej nereaguje na podstatnú a zásadnú časť jej argumentácie, že záložné právo ostatných vlastníkov vzniklo so vznikom pohľadávky po roku 2011 a toto záložné právo nedali zapísať, a nenechali vymazať záložné právo registrované v roku 2007, pričom totožný pri oboch záložných právach bol len záložný veriteľ. Ak správny orgán nereaguje na podstatu, že registrované a vykonávané právo sú rozdielne, je kvalifikovanie tohto odôvodnenia zo strany správneho súdu arbitrárne. Brojila tiež proti právnemu posúdeniu správneho súdu, ktorý posudzoval relevantnosť námietky o nemožnosti vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia vo vzťahu k možnosti zvrátiť výsledok administratívneho konania, a tvrdila, že právo na oboznamovanie sa s podkladmi rozhodnutia je primárne právom procesnej povahy bez ohľadu na výsledok konania, a ak správny orgán z neho vychádzal, je bezvýznamné, či obsah tohto úkonu determinoval jeho rozhodnutie. Sťažovateľka mala za to, že správny súd nemôže objektívne prejedikovať možné budúce situácie. Dovoľávala sa aj toho, že v odôvodnení preskúmaného rozhodnutia absentuje uvedenie toho, aký skutkový stav bol ustálený. Sťažovateľka tvrdila aj to, že správny súd sa nedostatočne vyjadril k iným súdnym rozhodnutiam, najmä rozhodnutiam Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, pričom podstatný je ich obsah, nie to, v akom type správneho súdneho konania boli vydané, alebo že išlo o civilnú vec.

25. Sťažovateľka vyčítala správnomu súdu, že nijako nereagoval na závery právnej vedy a judikatúry o akcesorickej povahe záložného práva k pohľadávke.

26. Napokon sťažovateľka namietala, že správny súd konal s vydražiteľkou, ktorá podľa sťažovateľky nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca ani procesný opatrovník, čo sa prejavovalo nenáležitými verbálnymi prejavmi vo vzťahu k právnemu zástupcovi sťažovateľa, a to v miere zasahujúcej do práva na spravodlivý proces. Nesúhlasila s postupom a názorom správneho súdu, ktorý (len) zisťoval, či vydražiteľka nebola obmedzená na spôsobilosti na právne úkony, a tvrdila, že ide o podmienku na strane účastníka, ktorú súd musí skúmať kedykoľvek v priebehu konania a to z úradnej povinnosti.

B)

27. Vydražiteľka ako ďalšia účastníčka konania sa vyjadrila ku kasačnej sťažnosti a navrhla ju zamietnuť. Sťažovateľka sa podľa nej zbytočne vracia ku skutkovému a právnomu stavu pred dražbou. V napadnutom rozsudku nevidela arbitrárnosť, ale zodpovedanie právnych otázok, ktoré bolo potrebné vyriešiť. Nesúhlasila s názorom o jej favorizovaní, naopak ponechanie záložného práva „na krku“ majiteľa, ktorý nadobudol byt zákonnou dražbou, by bolo nezákonným favorizovaním sťažovateľky. Zistenie prednostného záložného práva vo veci bolo podľa vydražiteľky jednoznačné a opakované preverovanie by bolo opakovaním doterajších konaní. Kalkulácie sťažovateľky, ktoré záložné právo malo vzniknúť skôr, sú vo sfére neoverených predpokladov a neguje sa poradie zápisu. Ani vytýkané procesné vady podľa vydražiteľky neboli spôsobilé na vyvolanie nesprávneho rozhodnutia vo veci samej.

28. Vydražiteľka trvala na svojom práve na pokojné užívanie majetku. Podľa nej si sťažovateľka nedostatočne ustrážila svoje práva a bolo by v rozpore s princípmi ústavy a práva, keby sťažovateľke vznikla možnosť uspokojiť svoje záložné právo na nej, ktorá len náhodne vpadla do tohto právneho stavu pre chyby v konaní a rozhodovaní správneho orgánu, ktorý nevykonal výmaz záložného práva sťažovateľky včas.

C)

29. Žalovaný vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti uviedol, že tvrdenie sťažovateľky o potrebe dvoch samostatných záznamových konaní je nepochopením ustanovení Katastrálneho zákona o záznamovom konaní. Záznam je len evidenčný úkon, ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam. Povinnou náležitosťou záznamového konania je existencia verejnej (alebo inej) listiny, ktorou tu bola notárska zápisnica. Podľa žalovaného platí zásada, že verejné listiny sa zapisujú ako celok v jednom záznamovom konaní, a práva (vrátane práv čo sú v nich výslovne uvedené, ako aj tých čo z ich obsahu vyplývajú na základe zákona) sa zapisujú naraz.

30. Doslovný výklad § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) pred novelou z roku 2019 považuje žalovaný za nesprávny a vzhľadom na túto novelu aj prekonaný. Napriek nejednoznačnej aplikačnej praxi v minulosti formalistický výklad stojaci na akcesorite podľa neho celkom popiera zmysel a účel zákonného záložného práva. Mal za to, že záložné právo sa neviaže na vznik pohľadávky, ale je viazané na byt či nebytový priestor a vzniká ex lege s nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru. Poukazoval aj na dôvodové správy k novelám zákona o vlastníctve bytov. Tvrdil, že záložné právo ostatných vlastníkov bolo zapísané ako prvé v poradí a jeho zápis nebol sťažovateľkou spochybňovaný, sťažovateľka bola uzročená s tým, že jej patrí záložné právo druhé v poradí. Sťažovateľka podľa žalovaného bola aj uzročená s tým, že sa zákonné záložné právo realizuje, pričom priebeh a platnosť dražby nenapadla.

31. Žalovaný tvrdil, že sa musel riadiť poradiem zapísaným na liste vlastníctva a na základe notárskej zápisnice, ktorá vychádzala z údajov katastra, bol povinný zapísať vlastnícke právo vydražiteľky. Zároveň mal podľa § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka vymazať ostatné záložné práva. Preto ak prvostupňový orgán ponechal údaj o záložnom práve sťažovateľky, vznikla mu povinnosť nesprávne údaje opraviť podľa § 59 Katastrálneho zákona.

32. Správny poriadok podľa žalovaného prikazuje doručovať účastníkom iba tie podklady, z ktorých vychádza pri svojom rozhodovaní, pričom z toho, či a v akom období vznikol na byte nedoplatok, nevychádzal.

33. Sťažovateľ podľa žalovaného opomína legitímne očakávania vydražiteľky, ktoré majú pevnejší reálny a právny základ, pričom opačný výklad by bol voči vydražiteľke amorálnym. Žalovaný odmietol aj výhrady voči odôvodneniu preskúmaného rozhodnutia, i voči postupu a odôvodneniu správneho súdu.

#### IV. Právne závery kasačného súdu

34. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky, na ktorý prešiel výkon súdnictva aj vo veciach kasačných sťažností, v ktorých bol do 31.07.2021 príslušný Najvyšší súd Slovenskej republiky (§ 101e ods. 2 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v spojení s § 11 písm. h/ SSP), ako súd kasačný (ďalej len „kasačný súd“) preskúmal rozsudok správneho súdu v medziach sťažnostných bodov (§ 438 ods. 2, § 445 ods. 1 písm. c/, ods. 2

SSP), pričom po zistení, že kasačná sťažnosť bola podaná oprávnenou osobou v zákonnej lehote (§ 442 ods. 1, § 443 ods. 1 SSP) a že ide o rozhodnutie, proti ktorému je kasačná sťažnosť prípustná (§ 439 ods. 1 SSP), vo veci v zmysle § 455 SSP nenariadil pojednávanie a po neverejnej porade senátu jednomyselne dospel k záveru, že kasačná sťažnosť je nedôvodná a preto po predpísanom oznámení termínu vyhlásenia rozsudku vyhlásil tento rozsudok, ktorým podľa § 461 SSP kasačnú sťažnosť zamietol.

35. Kasačný súd vníma, že hoci v tomto súdnom konaní je žalovaným orgán verejnej správy, základným problémom je tu konflikt medzi záujmami sťažovateľky a vydražiteľky. Kým vydražiteľka sa ako iniciátorka konania o oprave chyby snaží dosiahnuť, aby na liste vlastníctva nebolo k jej vydraženému bytu evidované záložné právo sťažovateľky - a jej návrhu žalovaný aj vyhovel, sťažovateľka sa naopak snaží presvedčiť, že jej záložné právo z katastrálneho operátu vymazané byť nemalo, pretože v skutočnosti v čase dražby bola a aj teraz je práve ona prednostným (prvým v poradí) záložným veriteľom. V žalobe i kasačnej sťažnosti sa sťažovateľka domáhala rozsudku, ktorý by preskúmané rozhodnutie zrušil s tým, že nebolo vydané zákonne.

36. Kasačný súd rovnako ako krajský súd poznamenáva, že úlohou orgánov verejnej správy ani správneho súdu nebolo v tejto veci záväzne rozhodnúť spor o existenciu záložného práva sťažovateľky, čo patrí ako spor o existenciu práva do právomoci civilného súdu. Zároveň kasačný súd uznáva, že otázka, kto zo zúčastnených subjektov by bol v takomto prípadnom spore žalobcom a kto žalovaným, je do značnej miery determinované práve výsledkom administratívneho konania, o ktoré išlo v súdnej veci.

37. V administratívnom konaní, ktorého cieľom bolo zistenie, či je potrebné v zmysle návrhu vydražiteľky vykonať opravu chyby v katastrálnom operáte, bolo v okolnostiach veci úlohou orgánov katastra posúdiť, či je na liste vlastníctva evidovaný stav v rozpore s verejnými listinami a inými listinami, v zmysle § 59 ods. 1 Katastrálneho zákona v znení účinnom do 30.09.2018.

38. Zmyslom katastra nehnuteľností je čo najpresnejšie evidovať existujúce vecno-právne a iné súvisiace vzťahy k nehnuteľnostiam. Orgány štátnej správy na úseku katastra nie sú oprávnené riešiť spory medzi účastníkmi týchto (najčastejšie občianskoprávných) vzťahov.

39. Kasačný súd poznamenáva, že k zvýšeniu právnej istoty a predchádzaniu takýmto sporom by nepochybne prispelo, keby boli záložné práva do katastra zapisované s podrobnejším popisom, než predpokladá § 8 ods. 1 písm. b) bod 2 Katastrálneho zákona, teda nielen „záložné práva (označenie záložného veriteľa)“, pričom zákon tu vylučuje uvedenie výšky zabezpečenej pohľadávky. V praxi sa tak (mimo zbierky listín) spravidla bližšie neidentifikuje ani právny titul vzniku záložného práva ani pohľadávka, od ktorej existencie je závislá existencia záložného práva ako vecného práva. V súdnej veci činila sťažovateľka spornou práve identitu zabezpečenej pohľadávky a tým aj identitu (a z nej plynúce poradie) záložného práva ostatných vlastníkov, ktoré vznikalo podľa vtedy účinného znenia zákona o vlastníctve bytov zo zákona na zabezpečenie jednotlivých pohľadávok.

K námietke o procesnej nespôsobilosti účastníka konania

40. Námietku sťažovateľky, že správny súd konal s vydražiteľkou, ktorá podľa sťažovateľky ako účastníčka konania nemala spôsobilosť samostatne konať pred krajským súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, považuje kasačný súd za nedôvodnú, pretože jednak sťažovateľka nepreukázala ani konkrétne neosvedčila, že by vydražiteľke chýbala takáto spôsobilosť; a najmä, keby tomu tak aj bolo, nie je zjavné, ako by takáto skutočnosť mohla byť na ťarchu práve sťažovateľke, ako jej faktickej protistrane. Zmyslom ustanovenia § 440 ods. 1 písm. c) S.s.p. je predsa ochrana takéhoto znevýhodneného účastníka konania bez procesnej spôsobilosti, aby si v dôsledku svojej nespôsobilosti neprivodil ujmu na svojich právach, zapríčinenú napríklad nevhodnými procesnými úkonmi alebo pasivitou.

K porušeniu rovnosti strán

41. Sťažovateľka tvrdila, že keď sa žalovaný nevyjadrí k niektorým žalobným bodom, je treba tieto žalobné body považovať za zistené a dôvodné. Túto ideu doviedla do dôsledku v tom zmysle, že pokiaľ v takejto situácii dá žalobcovi (negatívnu) odpoveď na jeho žalobné body správny súd, dochádza k porušeniu rovnosti strán. Zdôrazňovala, že tu ide o „nepopretie žalobných bodov“.

42. Kasačný súd rovnako ako správny súd v bode 117 odôvodnenia napadnutého rozsudku upozorňuje na to, že správne súdne konanie je založené na čiastočne odlišných princípoch oproti civilnému sporovému konaniu. Predovšetkým nie je obyčajne potrebné celkom nanovo zisťovať skutkový stav veci, a správny súd až na výnimky vychádza zo skutkového stavu zisteného orgánom verejnej správy. Pri správnej žalobe proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy môže žalobca namietať vady pri hodnotení dôkazov, nedostatočnosť skutkových zistení a dokonca aj nedostatok podkladov v administratívnom spise. Taktiež orgán verejnej správy spravidla musí skutkové zistenia aj právne posúdiť a rozhodnutie odôvodniť, čo ho v podstate núti zaujať určitú záväznú pozíciu pred samotnou správnu žalobou. Pritom neskoršie „opravy“ rozhodnutia počas súdneho sporu sú v podstate vylúčené a nevedú k jeho konvalidácii.

43. Zároveň platí, že žalobca je pri správnej žalobe aktívnou stranou, ktorá sa snaží zmeniť právoplatný stav, preto ho ťaží bremeno tvrdenia i bremeno dôkazu vo vzťahu k jeho tvrdeniam, že je žalobou napadnuté rozhodnutie nezákonné. Správny súd posudzuje samostatne argumentáciu žalobcu a dáva na ňu kvalifikovanú odpoveď, pričom podľa kasačného súdu takéto odpovede sťažovateľka v súdnej veci dostala. Správny súd nevytváral nové odôvodnenie preskúmaného rozhodnutia, čo v podstate sťažovateľka naznačuje. Spôsob či rozsah vyjadrenia sa žalovaného k žalobným bodom teda nemení právnu pozíciu žalobcu v konaní pred správnym súdom, neukracuje ho na jeho právach ani mu žiadne práva alebo povinnosti nepridáva. Z pohľadu považuje kasačný súd uvedený sťažnostný bod za neopodstatnený.

K porušeniu práva na vyjadrenie sa k podkladom rozhodnutia

44. Sťažovateľka ďalej namietala, že správny súd neposkytol ochranu jej právu na doručenie podkladov pred vydaním administratívneho rozhodnutia a právu vyjadriť sa k nim. Kasačný súd odkazuje na bod 112 odôvodnenia napadnutého rozsudku, kde správny súd zrozumiteľne vysvetlil svoj záver, že sice došlo k pochybeniu, keď sťažovateľke nebola poskytnutá možnosť vyjadriť sa k rozpisu nedoplatkov doručeného prvostupňovému orgánu dňa 21.11.2018 (po jej nahliadnutí do spisu dňa 07.11.2018), ale zopakovanie procesu a odstránenie tejto vady by s ohľadom na právny záver o prioritě zápisov nevedlo k inému výsledku konania. Kasačný súd poznamenáva, že ostatné podklady mala sťažovateľka k dispozícii pri nahliadnutí do spisu, teda aj notársku zápisnicu, ktorej nedoručenie namietla; mala teda možnosť na ňu reagovať. Dôvodnosť tejto námietky závisí od toho, čo považovali správne orgány za rozhodujúce podklady pre svoje rozhodovanie. Keďže žalovaný nevychádzal z tohto rozpisu nedoplatkov a zisťovanie okamihu vzniku pohľadávky ostatných vlastníkov považoval za nadbytočné, je faktom, že tento rozpis nebol v skutočnosti podkladom rozhodnutia, hoci sa v administratívnom spise nachádzal. V tomto zmysle je zrozumiteľný postup správneho súdu, ktorý posudzoval procesné otázky aj v súvislosti s právnym posúdením veci žalovaným. Kasačný súd teda uzatvára, že bolo v potrebnej (minimálnej) miere rešpektované právo sťažovateľky na oboznámenie sa a vyjadrenie sa k rozhodujúcim podkladom. Kasačný súd pritom uznáva, že keby odvolací orgán (teda žalovaný) považoval problém okamihu vzniku zabezpečenej pohľadávky za rozhodujúcu otázku, išlo by o dôvod na zrušenie preskúmaného rozhodnutia.

45. S týmto problémom súvisí ďalší sťažnostný bod, v ktorom sťažovateľka namietala proti zmene právneho posúdenia veci odvolacím orgánom, pričom argumentuje, že nedostala možnosť sa k takejto zmene vyjadriť a tak bolo pre ňu preskúmané rozhodnutie prekvapivé. Osobitne zdôrazňovala, že postup prvostupňového orgánu, ktorý opakovane vyzýval správcu domu na predloženie dokladov vo vzťahu k času vzniku pohľadávky, v nej vyvolal legitímne očakávania, že ide vo veci o rozhodujúcu otázku. Dovoľávala sa práva na spravodlivý proces (inú právnu ochranu) a považovala za nesprávne právne posúdenie veci, keď krajský súd takýto postup žalovaného nepovažoval za dôvod na zrušenie preskúmaného rozhodnutia.

46. Kasačný súd chápe, že právne posúdenie veci, z ktorého vychádzal žalovaný, sťažovateľke nevyhovuje a snaží sa ho zvrátiť aj poukazmi na porušenie procesných noriem. Po oboznámení sa s prvostupňovým rozhodnutím i preskúmaným rozhodnutím však podľa kasačného súdu možno akceptovať postup žalovaného, ktorý v odôvodnení poukázal na nadbytočnosť zisťovania času vzniku pohľadávky ostatných vlastníkov. Zároveň žalovaný poukázal na to, že aj prvostupňový orgán



vychádzal z existujúceho zápisu v katastri nehnuteľností ako z rozhodujúcej skutočnosti, pričom prvostupňový orgán trochu neobratne, ale zrozumiteľne sťažovateľku informoval v prvostupňovom rozhodnutí, že nebude podrobnejšie skúmať účtovníctvo správcu.

47. Pokiaľ teda už prvostupňový orgán jasne prioritizuje pri zisťovaní, či navrhovateľom dražby bol prednostný veriteľ, zápis v katastri a v podstate poukazuje na to, že nemôže kvalifikovane posudzovať otázku vzniku a existencie pohľadávky záložného veriteľa; a následne žalovaný ako odvolací orgán výslovne uvedie, že skúmanie tejto otázky je nadbytočné a treba vychádzať iba z priority zápisu v katastri, nejde o podstatnú zmenu právneho posúdenia a prekvapivé rozhodnutie, ako tvrdí sťažovateľka.

48. Názor správneho súdu, že aj keď odvolací orgán rozhodne na základe nového právneho posúdenia, ešte v podstate nejde o rozhodnutie konečné, pretože účastník konania má možnosť toto právne posúdenie napadnúť správnu žalobou, nie je celkom výstižný a aplikovateľný na všetky takéto prípady, pretože by tým bol zásadne redukovaný vplyv účastníka konania na výsledok administratívneho konania. V okolnostiach súdnej veci však nedošlo k zásadnému obratu právneho posúdenia, len k jeho spresneniu a jasnejšej formulácii, čo je v súlade s úlohou odvolacieho orgánu v zmysle § 59 ods. 1 Správneho poriadku.

#### K námietke proti druhu administratívneho konania

49. Sťažovateľka v kasačnej sťažnosti namietala proti tomu, že k výmazu jej záložného práva došlo v konaní o oprave chyby, a tvrdila, že táto otázka sa mala riešiť v samostatnom záznamovom konaní, odlišnom od záznamu týkajúceho sa prechodu vlastníctva. Kasačný súd uznáva, že ide o dôležitú právnu otázku týkajúcu sa predmetu konania pred správnym orgánom a súvisiaceho procesného rámca, v súdnej veci však musí konštatovať, že táto argumentácia sťažovateľky sa objavila až v kasačnej sťažnosti. V správnej žalobe namietala sťažovateľka viacero väd, vrátane nedostatočne zisteného stavu, ako i zmätočnosti preskúmaného rozhodnutia, ale netvrdila, že v konaní o oprave chyby nemožno vykonať takúto zmenu zápisu. V zmysle § 441 S.s.p. tak ide o neprípustnú novotu, ktorou sa kasačný súd nemohol zaoberať.

#### K právomoci správneho orgánu a k hlavnej meritórnej otázke

50. Ďalej sťažovateľka nesúhlasila so závermi správneho súdu, že otázku poradia záložného práva mohla sťažovateľka včas aktívne riešiť určovacou žalobou podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku, pričom tvrdila jednak to, že určovacia žaloba o poradie záložného práva je procesne neprípustná, ako i to, že je práve úlohou orgánu správy katastra, aby ho udržiaval a aktualizoval. Kasačný súd súhlasí so správnym súdom, že záväzne rozhodnúť o poradí záložných práv ako aj o ich samotnej existencii patrí práve civilnému súdu. Ak sťažovateľka nepodkladá svoje tvrdenie o neprípustnosti určovacej žaloby príslušným zamietajúcim rozsudkom alebo iným relevantným súdnym rozhodnutím, ide len o jej úvahy. Vo všeobecnosti je treba súhlasiť s krajským súdom, že ide o otázku, ktorá patrí do právomoci civilného súdu. Orgány verejnej správy na úseku katastra nehnuteľností okrem iného zosúladujú údaje katastra so skutočnosťami vyplývajúcimi z verejných listín a iných listín, pričom vo veci bolo sporné práve to, ktoré údaje majú považovať za záväzné pri svojom postupe, a do akej hĺbky má siahať zisťovanie skutkového stavu a jeho hodnotenie. Je zrejmé, že úlohou takéhoto správneho orgánu nie je riešenie hmotnoprávných sporov o vecné právo medzi účastníkmi administratívneho konania.

51. Kasačný súd konštatuje, že argumentácia sťažovateľky k ústrednej meritórnej právnej otázke, z akých zistení orgán katastra v konaní o oprave chyby môže a musí vychádzať, bola pomerne obsiahla. V podstate sa však koncentrovala okolo tvrdenia, že bolo potrebné zistiť skutočné poradie zapísaných záložných práv, ktoré v dôsledku závislosti (akcesority) záložného práva na pohľadávke závisí (aj) od okamihu vzniku zabezpečenej pohľadávky. Naopak žalovaný, vydražiteľka i správny súd v podstate vychádzali z toho, že neprináleží správnemu orgánu, aby riešil otázku okamihu vzniku zabezpečenej pohľadávky, ale v tejto časti jeho úlohu pri úkonoch súvisiacich s evidenciou výsledku dobrovoľnej dražby v podstate redukujú len na to, aby overil, či vyplýva zo samotného zápisu záložného práva v

katastri nehnuteľností, že navrhovateľ dražby je prednostným veriteľom v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka.

52. Kataster nehnuteľností je koncipovaný tak, že sa pri úprave údajov evidovaných v katastrálnom operáte vychádza spravidla z už existujúcich zápisov v ňom, a aj listiny, ktoré sú podkladom pre záznam, musia vychádzať z údajov katastra (§ 36a Katastrálneho zákona). Tento princíp úzko súvisí s legálnou zásadou hodnovernosti a záväznosti údajov katastra (najmä § 70 Katastrálneho zákona). Aj podľa kasačného súdu tak pri chýbajúcej právomoci orgánu katastra riešiť súkromnoprávne spory a všeobecnej požiadavke na čo možno najvyššiu aktuálnosť údajov katastra je namieste, aby správny orgán pri zápise práv vyplývajúcich z vykonanej dobrovoľnej dražby vychádzal z prezumpcie správnosti zápisu poradia záložných práv v katastri.

53. Je potrebné zohľadniť aj to, že zákonodarca neustanovil osobitný potvrdzovací postup pre prechod vlastníckeho práva príklepom licitátora na dražbu, a aj právna prax dlhodobo akceptuje, že sa takýto prechod vlastníctva zapisuje do katastra nehnuteľností na základe § 34 ods. 1 Katastrálneho zákona záznamom, na základe predloženej notárskej zápisnice osvedčujúcej dražbu a potvrdenia o zaplatení ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom. Prípadná neplatnosť dražby musí byť potom vyslovená súdom v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, teda patrí do právomoci civilného súdu. Zároveň je potrebné, aby sa v katastri nehnuteľností prejavili ďalšie účinky takéhoto prechodu vlastníckeho práva po výkone záložného práva prednostného veriteľa, teda zánik záložného práva ostatných záložných veriteľov podľa § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka. Aj bežný hospodársky účel dražby nehnuteľnosti a očakávania vydražiteľa pri dražbe na návrh záložného veriteľa registrovaného ako prvého v poradí (§ 151k, § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka) predpokladajú, že vec prechádza na vydražiteľa bez zaťaženia ďalšími záložnými právami, čo má prirodzený priaznivý vplyv na výšku dražobného výtťažku. Pri tomto právnom stave a korešpondujúcej právnej praxi je potom namieste, keď orgán katastra po zistení, že mu bola predložená notárska zápisnica o vykonaní dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti na návrh veriteľa, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností ako záložný veriteľ prvý v poradí, spolu so zodpovedajúcim dokladom o zaplatení, vychádza z týchto listín a zo záväzného údajov katastra o poradí záložných práv. Je zrejmé, že sťažovateľka má pravdu, keď tvrdí, že notár nie je oprávnený osvedčiť samotný zánik záložného práva, ale notárska zápisnica o priebehu dražby osvedčuje výkon záložného práva, s ktorým je za určitých okolností spojený zánik ostatných záložných práv, a bolo z nej zrejmé, kto bol navrhovateľom dražby. Notárska zápisnica v tomto prípade neobsahovala ani údaj o tom, kedy mala vzniknúť zabezpečená pohľadávka, orgán katastra však musel vychádzať z údajov katastra, z ktorých vyplýva poradie záložných veriteľov. Predstava sťažovateľky, že je potrebné skúmať aj identitu a existenciu zabezpečenej pohľadávky, a podľa toho posudzovať aj existenciu a poradie registrovaných záložných práv, presahuje kompetenciu orgánu verejnej správy na úseku katastra, ako aj rozsah údajov o záložnom práve do katastra zapísaných. K tomuto záveru kasačného súdu prispieva aj fakt, že právna úprava zákonného záložného práva ostatných vlastníkov podľa § 15 ods. 1 zákona o bytoch prechádza postupnými zmenami, a aj v obdobiach rozhodujúcich pre súdenú vec bola aplikačná prax spojená s viacerými spornými otázkami, ktorých riešenie je treba očakávať od civilných súdov, nie od orgánov katastra.

54. Preto aj podľa kasačného súdu je pri takejto neurčitosti zápisu záložného práva v katastri a pri pnutí medzi záujmami viacerých osôb potrebné, aby správny orgán vychádzal striktne z údajov katastra, ktoré sa považujú za hodnoverné a záväzné. Prípadné následné spory, napríklad o neplatnosť dražby, zánik či zachovanie záložného práva, ako aj zodpovednosť záložného veriteľa ako navrhovateľa dražby za škodu v zmysle § 33 zákona o dražbách či v dôsledku porušenia povinností záložného veriteľa v zmysle Občianskeho zákonníka, patria do právomoci civilného súdu.

55. Zohľadniac tieto úvahy, je pochopiteľné, že ani kasačný súd nepovažuje za dôvodné námietky sťažovateľky proti nedostatočne zistenému skutkovému stavu a nedostatočnému odôvodneniu. Žalovaný (a pred ním prvostupňový orgán) sa zaoberal v rozhodnutí tými skutkovými a právnymi otázkami, ktorých riešenie mu prislúchalo, pričom vychádzal aj zo záväzných údajov katastra. Na námietky sťažovateľky, ktorá sa dožadovala presného zistenia existencie zabezpečenej pohľadávky, dal žalovaný primeranú odpoveď. Kasačný súd teda v rozhodujúcej časti súhlasí s právnym posúdením správneho súdu a námietky sťažovateľky proti jeho právnemu posúdeniu a odôvodneniu rozsudku nepovažuje za dôvodné.

56. Kasačný súd poznamenáva, že výmaz záložného práva sťažovateľky z katastra nie je príčinou zániku tohto práva (ktoré v skutočnosti môže naďalej existovať tak, ako tvrdí sťažovateľka), ale je dôsledkom toho, že došlo k vykonaniu dobrovoľnej dražby na návrh veriteľa, ktorý bol v katastri evidovaný ako prvý v poradí. V tomto zmysle je treba konštatovať, že takýto výmaz je najmä evidenčný úkon, ktorý spravidla bude odrážať skutočný stav, ale v závislosti od okolností veci je možný aj opak. Preto neostáva iné, ako odkázať osobu, ktorá tvrdí opak (v tomto prípade sťažovateľku), na civilný súd disponujúci právomocou v súkromnoprávných veciach. Pritom kasačný súd nespochybňuje, že už samotná existencia alebo neexistencia zápisu o záložnom práve môže mať významné dôsledky na neskoršie právne postavenie dotknutých osôb.

#### K odklonu od ustálenej judikatúry

57. Vyššie uvedené závery nie sú v rozpore so sťažovateľkou citovanou judikatúrou v civilných veciach, ktorá zdôrazňuje akcesoritu záložného práva. V súdnej veci sa totiž nerozhodovalo s definitívnou platnosťou o tom, či záložné právo sťažovateľky naozaj zaniklo, ale o tom, čo vyplynulo z predložených listín po aplikácii zákonných ustanovení a zohľadnení záväzných údajov katastra. Hoci kasačný súd vníma istú ťažkopádnosť takejto dvojkoľajnosti (evidovaný stav v katastri versus skutočný stav potvrdený až civilným súdom) s dopadmi na právnu istotu (nielen sťažovateľky), závery žalovaného aj správneho súdu považuje za súladné s právnym poriadkom účinným v čase právoplatnosti preskúmaného rozhodnutia. Sťažovateľkou vnesená judikatúra krajských súdov nebola pre rozhodnutie v súdnej veci určujúca, pričom kasačný súd vyššie objasnil svoje závery. Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžrk/1/2017 z 18.10.2018, ECLI:SK:NSSR:2018:8016200671.1, sa týkalo konania o zápis zákonného záložného práva, v súdnej veci však toto záložné právo už zapísané bolo. Kasačný súd opäť pripomína, že vo veci sťažovateľky nebolo úlohou žalovaného zaoberať sa otázkou, či a kedy vznikla pohľadávka ostatných vlastníkov a tým aj ich záložné právo, pretože žalovaný musel vychádzať zo záväzných údajov katastra.

58. O trovách kasačného konania rozhodol kasačný súd podľa § 467 ods. 1 v spojení s § 167 ods. 1 S.s.p. (a contrario) a vzhľadom na neúspech sťažovateľky v kasačnom konaní jej nepriznal právo na náhradu trov vynaložených v tomto konaní; zároveň kasačný súd nevidel dôvod na postup podľa § 168 alebo § 169 S.s.p.

#### **Poučenie :**

Proti tomuto rozhodnutiu opravný prostriedok n i e j e prípustný.