

Súd: Najvyšší správny súd SR
Spisová značka: 2Sžrk/2/2020
Identifikačné číslo spisu: 1017201926
Dátum vydania rozhodnutia: 28. februára 2023
Meno a priezvisko: JUDr. Zuzana Mališová
Funkcia: predsedníčka senátu
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2023:1017201926.1

ROZSUDOK

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Mališovej a členov senátu JUDr. Moniky Valašikovej, PhD.
a prof. JUDr. PhDr. Petra Potáscha, PhD., v právnej veci žalobcov: 1. Y. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. č. XX, XXX XX. U. Y., 2. Q. L., nar. XX.XX.XXXX. bytom L. č. XXX, XXX XX L., obaja právne zastúpení: advocatius s.r.o., advokátska kancelária, Palackého 12, 814 99 Bratislava, IČO: 36 868 752 proti žalovanému (sťažovateľovi): Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, so sídlom Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 00 151 866, v konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Xo 53/2017-IBa zo dňa 13.09.2017, konajúc o kasačnej sťažnosti žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 2S/278/2017-94 zo dňa 22. januára 2020 v spojení s opravným uznesením Krajského súdu v Bratislave č.k. 2S/278/2017-158 zo dňa 25. mája 2022, takto

r o z h o d o l :

I. Kasačná sťažnosť sa zamieta.

II. Žalobcom sa voči žalovanému p r i z n á v a nárok na úplnú náhradu trov kasačného konania.

O d ô v o d n e n i e

I.

Konanie pred správnym súdom

1. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „krajský súd“) napadnutým rozsudkom č.k. 2S/278/2017-94 zo dňa 22. januára 2020, rozhodol tak, že postupom podľa § 191 ods. 1 písm. c) zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“) zrušil žalobou napadnuté rozhodnutie žalovaného, ako aj rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru, č. X 127/2017 zo dňa 14.08.2017, ktorým nevyhovel návrhu žalobcov vo veci opravy chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Katastrálny zákon“), týkajúcej sa zápisu titulu nadobudnutia k nehnuteľnostiam vedeným na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. U. T., byt č. XX na

X. L., R. č. XXX, skladového priestoru č. XX bytového domu č. XXXX na parc. č. XXX/XX, XX, XX, . Z. č. XX, XX, XX vchod Z. č. XX. Žalobcovia žiadali zrušiť zápis titulu nadobudnutia: Dohoda o zmene dispozičného usporiadania a prevod rozostavaných bytov, nebyt. priestorov a garáží V - 15031/2006 zo dňa 20.10.2006 a zapísať titul: Zmluva o výstavbe domu a zriadení vecného bremena zo dňa 24.02.2001, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 13.03.2001 pod V-244/2001 (ďalej len „Zmluva o výstavbe“). O náhrade trov konania rozhodol podľa § 167 ods. 1 SSP, pričom prihliadol na skutočnosť, že žalobcovia mali v konaní plný úspech.

2. Správny súd v odôvodnení svojho rozhodnutia najskôr poukázal na princíp právneho štátu, t. j. vládu práva zakotvenú v článku 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, v dôsledku ktorej môžu štátne orgány uplatňovať štátnu moc len vtedy, ak to ustanovuje zákon. Každý orgán štátu má buď ústavou alebo zákonom určený rozsah právomoci, ktorý nemôže prekročiť, takže môže konať len to, čo mu ústava alebo zákon dovoľuje. Ustanovenie čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky vytvára právnu istotu tiež v tom, že žiaden orgán štátu (odlišný od zákonodarcu) nie je oprávnený samostatne a podľa vlastnej úvahy rozhodnúť, kedy a za akých podmienok nebude konať v rozsahu zákona a zákonom ustanoveným spôsobom. Uvedené tvrdenie podporil aj citáciou rozhodnutia sp. zn. I. ÚS 3/98.

3. Následne správny súd poukázal na právnu úpravu nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam spolu s definíciou právneho titulu, na základe ktorého k nemu dochádza v ustanoveniach § 123 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“ alebo „OZ“) spolu s odkazom na zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“). Uviedol, že právna úprava jasne stanovuje, že za okamih nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam sa považuje vklad do katastra nehnuteľností podľa katastrálneho zákona (§ 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Citovaná právna úprava bola účinná aj v čase podpisu zmluvy o výstavbe zo dňa 13.03.2001, zmluvy o prevode práv a povinnosti zo dňa 26.10.2004 a zostala v identickom znení (nezmenená) aj v čase rozhodovania žalovaného o oprave chyby v katastrálnom operáte. Z uvedeného dôvodu správny súd neakceptoval názor žalovaného, že vlastnícke právo k bytu a nebytovým priestorom mohli žalobcovia nadobudnúť najskôr právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia, pretože je rozporný s § 133 ods. 2 OZ aj § 28 ods. 2 a ods. 5 katastrálneho zákona.

4. Ďalej správny súd uviedol, že ani zmluvná voľnosť nemohla v tomto prípade zmeniť titul nadobudnutia vlastníckeho práva z právneho úkonu *expressis verbis* definovaného v zákone č. 182/1993 Z. z. na kolaudačné rozhodnutie upravené v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“). Zdôraznil, že ustanovenia § 4 a § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. ako aj § 132 a § 133 OZ majú kogentný charakter a nemožno sa od nich odchyliť. O rozpore so zákonom možno hovoriť v prípade rozporu s kogentnou právnou normou, ktorá obmedzuje princíp autonómie vôle strán, a pre toto obmedzenie musí existovať racionálny dôvod, najmä ochrana verejného poriadku, ochrana tretích osôb, a podobne. Z tohto hľadiska je nevyhnutné zobrať do úvahy účel zákonného príkazu alebo zákazu a úmysel zákonodarcu vyjadrený v § 133 ods. 2 OZ a § 4 a § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. Správny súd preto konštatoval, že aj keď sa účastníci zmluvy o výstavbe domu a zriadení vecného bremena zo dňa 24.02.2001 dohodli, že stavebníci sa stanú vlastníckymi bytov a nebytových priestorov až právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia, toto dojednanie bolo v rozpore so zákonom, konkrétne s § 4 a § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. ako aj s ustanoveniami § 132 a § 133 OZ a podľa § 39 OZ je neplatné a správne orgány oboch stupňov naň nemali prihliadať. Poukázal pritom na rozsudok Krajského súdu Bratislava sp. zn. 2S/234/2017 v skutkovo a právne obdobnej veci.

5. Správny súd následne načrtol právne skutočnosti, na základe ktorých možno nadobudnúť vlastnícke právo k bytu alebo nebytovému priestoru a uviedol, že rovnaká úprava bola aj v čase podania návrhu žalobcov na opravu chyby v katastrálnom operáte aj v čase rozhodovania žalovaného dňa 13.09.2017, a aj v čase uzatvorenia zmluvy dňa 24.02.2001. Správne orgány zapísali ako titul nadobudnutia vlastníckeho práva kolaudačné rozhodnutie, ktoré je rozhodnutím stavebného úradu, ktoré oprávňuje stavebníka na užívanie stavby bez ohľadu na to, či ide o obytný dom s bytmi alebo o inú stavbu (§ 76 § 77 stavebného zákona). Správny súd však podotkol, že kolaudačné rozhodnutie nie je podmienkou

nadobudnutia vlastníckeho práva alebo podmienkou prevodu vlastníckeho práva k rozostavanému bytu a de facto to vylučujú aj ustanovenia § 132 a § 133 OZ. Účelom kolaudačného rozhodnutia je, aby sa jednotlivým stavebníkom povolilo užívanie stavby na bytové účely s presným určením jednotlivých bytov a nebytových priestorov. Aj keď v zmluve o výstavbe domu a zriadení vecného bremena zo dňa 24.02.2001 bolo dohodnuté, že stavebníci sa stanú vlastníkmi bytov, nebytových priestorov a garážových státí, aj spoluvlastníkmi spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu až dňom, keď nadobudne právoplatnosť rozhodnutie stavebného úradu o povolení užívania bytového domu alebo jeho časti, to neznamená, že až do rozhodnutia príslušného stavebného úradu, stavebníci nie sú vlastníkmi rozostavaného bytového domu v príslušnej fáze rozostavanosti.

6. Záverom správny súd dodal, že zmluva o výstavbe predstavuje scudzováciu zmluvu sui generis, pri ktorej vlastnícke právo vzniká na základe kumulatívnej skutočnosti, a to zmluvy (o výstavbe) a vzniku novej veci (bytu, nebytového priestoru), pričom poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2MCdo/11/2005 zo dňa 26.09.2006, ktoré k nadobudaniu vlastníckeho práva k bytom uvádza, že: „... v rozhodnej dobe výstavby domu určenie vlastníkov jednotlivých bytov upravoval špeciálny zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prostredníctvom ktorého mohli fyzické a právnické osoby nadobúdať byty do vlastníctva tak, ako sa to stalo aj v prejednávanej veci na základe Zmluvy o výstavbe bytu z 12.09.2002.“ Zákon č. 182/1993 Z. z. predstavuje vo vzťahu k Občianskemu zákonníku lex specialis a má aplikačnú prednosť pred Občianskym zákonníkom v zmysle zásady lex specialis derogat legi generali. Preto vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu uzavretej medzi stavebníkom alebo medzi stavebníkmi alebo medzi doterajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome a stavebníkmi. Zmluva o výstavbe zo dňa 13.03.2001 bola uzatvorená podľa § 15, § 18 ods. 1, § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z. z. a je právnym titulom nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu a nebytovým priestorom a ako taká má byť zapísaná v katastrálnom operáte ako titul nadobudnutia vlastníckeho práva podľa § 8 ods. 1 písm. b) bod 2 katastrálneho zákona.

7. Správny súd tak uzavrel, že správne orgány oboch stupňov nesprávne právne posúdili vec, keď nesprávne interpretovali § 4, § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. Oprava chyby v katastrálnom operáte v zmysle návrhu žalobcov nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, pretože žalobcovia zostanú zapísaní ako bezpodieloví spoluvlastníci a ich vlastnícke právo nie je opravou ani len spochybnené. Inými slovami, správne orgány mali zákonný priestor na opravu chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 katastrálneho zákona.

II.

Kasačná sťažnosť, vyjadrenie

8. Proti rozsudku podal žalovaný (ďalej ako „sťažovateľ“) z dôvodov uvedených v § 440 ods. 1 písm. g) a h) SSP kasačnú sťažnosť, navrhujúc napadnutý rozsudok krajského súdu postupom podľa § 462 ods. 2 SSP zmeniť tak, aby kasačný súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil krajskému súdu na ďalšie konanie.

9. Podľa sťažovateľa rozhodol správny súd na základe nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 440 ods. 1 písm. g) SSP), keď skonštatoval, že správne orgány zapísali ako titul nadobudnutia vlastníckeho práva kolaudačné rozhodnutie. Sťažovateľ uviedol, že titulom nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcov je Dohoda o zmene dispozičného usporiadania a prevod rozostavaných bytov, nebytových priestorov a garáží, ktorej vklad bol povolený pod č. V-15031/2006 zo dňa 20.10.2006. Keďže toto rozhodnutie nebolo nikdy zrušené, je platným titulom nadobudnutia, čo je zrejme aj z čiastočného výpisu z listu vlastníctva. Je síce pravdou, že v titule nadobudnutia je uvedené aj kolaudačné rozhodnutie, to však nie je primárnym titulom ale len doplnujúcim údajom.

10. Sťažovateľ ďalej uviedol, že správny súd bez logických argumentov a relevantných právnych záverov len skonštatoval, že vlastníctvo k bytu sa môže nadobudnúť podľa § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. zmluvou o vstavbe, výstavbe a nadstavbe a Zmluva o výstavbe zo dňa 13.03.2001 bola uzatvorená

podľa citovaného zákona, avšak nezohľadnil, že v čase rozhodnutia správneho orgánu o povolení vkladu (č. V-244/2001 z 13.03.2001) vtedy platná legislatíva neupravovala zápis k neexistujúcim nehnuteľnostiam na základe Zmluvy o výstavbe a preto bol vykonaný zápis v znení: „Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o kolaudácii...“ formou poznámky v časti „D“.

11. Podľa sťažovateľa sa správny súd nevysporiadal so skutočnosťou, že žalobcovia neboli vôbec zmluvnou stranou Zmluvy o výstavbe zo dňa 24.02.2001, napriek tomu citoval ustanovenia § 4 ods. 1 písm. a) a písm. b), § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z. z. a § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka, čo by však v tom prípade znamenalo, že vlastními dotknutých nehnuteľností by mali byť pani W. T., pán Y. T. a Zámocká spoločnosť a.s., podľa rozhodnutia o vklade č. V-244/01 zo dňa 13.03.2001. K uvedenému sťažnostnému bodu uzavrel, že správny súd sa vôbec nezaoberal argumentáciou sťažovateľa v preskúvanom rozhodnutí, resp. vo vyjadrení k žalobe a vzhľadom na uvedené je rozsudok správneho súdu arbitrárny. Poukázal na rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky (IV. ÚS 296/09, III. ÚS 311/07, I.ÚS 265/05), ktoré zdôrazňujú povinnosť súdu vysporiadať sa s argumentmi účastníka konania a so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami tvoriacimi základ pre rozhodnutie.

12. Dôvod na podanie kasačnej sťažnosti v zmysle § 440 ods. 1 písm. h) SSP videl sťažovateľ v tom, že správny súd sa odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu, a to od rozsudku sp. zn. 1Sžr/185/2012 zo dňa 24. septembra 2013, podľa ktorého „otázka platnosti a právnych úkonov zmluvy o postúpení práv a povinností, Zmluvy o nadstavbe, postup správy katastra vo vkladovom konaní, skúmanie stavebného povolenia, či samotná ne/existencia rozostavaných bytov nemôže byť riešená v konaní o návrhu na opravu chyby 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“, a taktiež od rozsudku sp. zn. 3 Sž-o-KS 109/2006 zo dňa 31. júla 2007 (publikovaný pod č. R 44/2008), podľa ktorého „v konaní podľa § 59 zák. č. 162/1995 Z.z. môže správa katastra opraviť len chyby v údajoch, ktoré vznikli pri zápise týchto dohôd, verejných a iných listín do katastrálneho operátu (t.j. v rozpore so zapísanými listinami). Rozpor nemôže spočívať v rozdielnom právnom názore na interpretáciu právneho predpisu“.

13. Žalobcovia vo vyjadrení zo dňa 01.06.2020 ku kasačnej sťažnosti uviedli, že namietajú argumentáciu sťažovateľa odmietajúcu Zmluvu o výstavbe ako titul nadobudnutia vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, ktorá nemá oporu ani v administratívnom spise žalovaného a nevychádza ani zo zisteného skutkového a právneho stavu. Podľa žalobcov sa správny súd naopak v preskúvanom rozhodnutí zaoberal argumentáciou sťažovateľa, odôvodnil vec svojou úvahou a argumentáciou a tiež vyvodil právny záver v preskúvanej veci.

14. Ďalej žalobcovia uviedli, že sťažovateľ v kasačnej sťažnosti neuvádza, na základe akého právneho posúdenia nie je Zmluva o výstavbe z 24.01.2001 a Zmluva o prevode práv a povinností z 26.10.2004 titulom nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcov k nehnuteľnostiam. Zdôraznili tiež, že podľa čl. II Zmluvy o výstavbe sa stali stavebníkmi dotknutých nehnuteľností. Argumentáciu sťažovateľa v kasačnej sťažnosti považujú za zmätočnú a v rozpore s jeho tvrdeniami zo dňa 13.09.2017. V prípade oprávnenia správy katastra vykonať opravu údajov poukázali na rozsudky Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Sžr/14/2013 zo dňa 19. novembra 2013 a sp. zn. 10Sžr/85/2012 zo dňa 29. mája 2013 s tým, že v preskúvanej veci sa nerieši vznik, zmena a ani zánik vlastníckeho práva, ktoré svedčí žalobcom ako bezpodielovým spoluvlastníkom nehnuteľností.

15. Vo vzťahu k ďalšiemu dôvodu kasačnej sťažnosti (§ 440 ods. 1 písm. h) SSP) a odkazu sťažovateľa na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Sžr/185/2012 zo dňa 24. septembra 2013, žalobcovia vyslovili názor, že cieľom opravy v uvedenom konaní 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.

16. Záverom žalobcovia navrhli, aby kasačný súd sťažovateľom podanú kasačnú sťažnosť zamietol a žalobcom priznal nárok na náhradu trov kasačného konania. K vyjadreniu žalobcovia pripojili rozsudky súdov, na ktoré sa odvolávali. Dňa 27.04.2021 žalobcovia doručili Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky spis zn. 1Sžrk/4/2020 zo dňa 23.02.2021, v ktorom súd v obdobnom právnom a skutkovom stave, kasačnú sťažnosť sťažovateľa ako nedôvodnú zamietol.

III.

Konanie na kasačnom súde, stručný priebeh administratívneho konania

17. Prejednávaná vec bola dňa 10.07.2020 predložená Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky, ako súdu príslušnému na konanie a rozhodnutie, podľa právnej úpravy účinnej k danému dňu. Na Najvyššom súde Slovenskej republiky bola vec náhodným výberom pridelená na rozhodnutie senátu sp. zn.: 2Sžrk/2/2020. S účinnosťou ku dňu 01.08.2021 (§ 101e ods. 1 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov) začal svoju právomoc vykonávať Najvyšší správny súd Slovenskej republiky, pričom k tomuto dňu prešiel z Najvyššieho súdu Slovenskej republiky na Najvyšší správny súd Slovenskej republiky výkon súdnicstva vo všetkých veciach, v ktorých je od 01.08.2021 daná právomoc Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky (čl. 154g ods. 4 a 6 Ústavy Slovenskej republiky v spojení s § 101e ods. 2 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Prejednávaná vec bola preto zo zákonných dôvodov podľa predchádzajúcej vety - dňa 01.08.2021, náhodným výberom pridelená na rozhodnutie kasačnému senátu 4S pod pôvodnou spisovou značkou. Následne, bol spis vrátený Krajskému súdu v Bratislave bez rozhodnutia na odstránenie väd v písomnom vyhotovení rozsudku. Predmetná vec bola - po vydaní opravného uznesenia krajského súdu č. k. 2S/278/2017-158 zo dňa 25. mája 2022 - opätovne predložená na rozhodnutie kasačnému senátu 4S Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky, ktorý o nej rozhodol v zložení uvedenom v záhlaví tohto rozhodnutia pod pôvodnou spisovou značkou.

18. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky ako súd kasačný 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. 2 písm. a) SSP) a že ide o rozhodnutie, proti ktorému je kasačná sťažnosť prípustná (§ 439 ods. 1 a ods. 2 SSP), vo veci v zmysle § 455 SSP nenariadil pojednávanie a po neverejnej porade senátu dospel k záveru, že kasačná sťažnosť nie je dôvodná.

19. Úlohou Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky (ďalej ako „kasačný súd“) ako súdu kasačného bolo posúdiť správnosť právnych záverov správneho súdu, ktorý po preskúmaní rozhodnutia sťažovateľa a prvostupňového rozhodnutia postupom podľa § 191 ods. 1 písm. c) SSP zrušil žalobou napadnuté rozhodnutie sťažovateľa, ako aj rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru, č. X 127/2017 zo dňa 14.08.2017, ktorým nevyhovел návrhu žalobcov vo veci opravy chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 katastrálneho zákona, týkajúcej sa zápisu titulu nadobudnutia k nehnuteľnostiam vedeným na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. U. T., byt č. XX na X. L., R. č. XXX, skladového priestoru č. XX bytového domu č. XXXX na parc. č. XXX/XX, XX, XX, Z. č. XX, XX, XX vchod Z. č. XX.

20. Pre účely rozhodovania vo veci sa kasačný súd oboznámil aj s administratívnym spisom, z ktorého považoval za preukázaný nasledovný skutkový stav relevantný pre súdenú vec:

21. Žalobcovia návrhom zo dňa 07.08.2017 žiadali od Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor opravu chyby v katastrálnom operáte a docieľiť tak zosúladienie skutkového stavu so stavom právnym vo veci evidencie titulu nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu č. XX na X. L., R. č. XXX, skladového priestoru č. XX nachádzajúce sa v bytovom dome Z. č. XX, XX, XX, so súpisným číslom XXXX na parc. č. XXX/XX, XX, XX, nakoľko k nim je na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. U. T. ako právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcov chybne evidovaná: „Dohoda o zmene dispozičného usporiadania a prevod rozostavaných bytov, nebyt. priestorov a garáží V-15031/2006 zo

dňa 20.10.2006 (ďalej „Dohoda o zmene“). Žalobcovia tak žiadali, aby v katastrálnom konaní o oprave chýb boli ako správne tituly nadobudnutia vlastníctva k dotknutým nehnuteľnostiam nasledujúce listiny:

a. Zmluva o výstavbe domu a zriadení vecného bremena z 24.02.2001, ktorá bola uzatvorená medzi W. T. a Y. T. na jednej strane a Zámockou spoločnosťou, a.s. na strane druhej, ktorej predmetom bola výstavba polyfunkčného objektu „Funkčný celok IV/1-V“ na Z. D. a jej vklad bol vykonaný dňa 13.03.2001 zápisom do časti „D“ LV č. XXXX

b. Zmluva o prevode práv a povinností zo dňa 26.10.2004 (ďalej len „Zmluva o prevode“) uzavretej medzi Zámockou spoločnosťou a žalobcami, ktorej predmetom bol prevod práv a povinností prevodcu zo Zmluvy o výstavbe k dotknutým nehnuteľnostiam na žalobcov.

22. Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor ako prvostupňový správny orgán, rozhodnutím č. X - 127/2017 zo dňa 14.08.2017 nevyhovel návrhu na opravu a zároveň rozhodol, že:

c. v časti iný údaj u vlastníka pod por. č. XX, XX, XXX - žalobca 1/ a žalobkyňa 2/ tak, že zrušil zápis „Kolaudačné Rozhodnutie č. SU-2004, 05, 06, 07/29209, 75464-H/167-Bu zo dňa 19.12.2007“

d. v časti B -vlastník a iná oprávnená osoba, Účastník právneho vzťahu: Vlastník, u vlastníka pod por. Č.XX, XX, XXX - žalobca 1/ a žalobkyňa 2/ tak, že doplní titul nadobudnutia „Kolaudačné Rozhodnutie č. SU-2004, 05, 06, 07/29209, 75464-H/167-Bu zo dňa 19.12.2007“ s tým, že ostatné údaje na dotknutom LV ostávajú bezo zmien.

23. Predmetné rozhodnutie napadli žalobcovia odvolaním. Žalovaný rozhodnutím sp. zn. Xo 53/2017-lba zo dňa 13.09.2017 ich odvolanie zamietol a prvostupňové rozhodnutie potvrdil. Sťažovateľ svoje rozhodnutie odôvodnil predovšetkým tým, že zákonodarca upravil konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte v ust. § 59 a nasl. katastrálneho zákona presne a zrozumiteľne a v tomto konaní môže opraviť len chyby v údajoch, ktoré vznikli pri zápise dohôd, verejných a iných listín do katastrálneho operátu. Platnosť, či prípadnú nezákonnosť zápisov okresný úrad, katastrálny odbor v konaní o oprave chyby nie je oprávnený skúmať. Odborná právna teória a judikatúra súdov potvrdzuje, že konanie o oprave chyby slúži na opravovanie formálnych chýb, teda chýb, ktoré spočívajú v zlom premietnutí obsahu listín do katastra.

24. Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že dňa 23.02.2001 bola uzatvorená Zmluva o výstavbe a to medzi stavebníkmi Zámocká spoločnosť, a.s. W. T. a Y. T.. O predmetnej zmluve bolo rozhodnuté vo vkladovom konaní pod č. V-244/2001 dňa 13.03.2001. V čase povolenia vkladu, predmetom ktorého bola zmluva o výstavbe, vtedy platná legislatíva na úseku katastra neupravovala zápis údajov na základe uvedeného rozhodnutia o povolení vkladu, preto zápis bol vykonaný do časti „D“ LV č. XXXX k.ú. U. T. v znení; „Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o kolaudácii stavby na (p. č. XXX/XX,-XX, p.č. XXX/XX-XX,p.č. XXX/XX) p.č. XXX/XX sa stavebníci Zámocká spoločnosť a.s., W. T. a Y. T. 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. U. T. zapísaná rozostavaná stavba na p.č. XXX/XX v prospech Zámocká spoločnosť, a.s.. Na základe Zmluvy o prevode práv a povinností zo dňa 26.10.2004 uzavretej medzi Zámocká spoločnosť, a.s. a žalobcami práva a povinnosti zo Zmluvy o výstavbe zo dňa 13.03.2001 Zámocká spoločnosť, a.s. previedla na žalobcov. V čl. III zmluvy je uvedené, že nadobúdatelia dňom nadobudnutia práv a povinnosti sa stávajú stavebníkmi bytu č. XX, garážového boxu č. XXX a skladu č. XX a po kolaudácii ich bezpodielovými spoluvlastníkmi.

25. Počas výstavby bytov a nebytových priestorov v uvedenom bytovom dome došlo k radikálnym zmenám v dispozičnom usporiadaní bytov a nebytových priestorov. Tento stav bol riešený Dohodou o zmene zo dňa 20.10.2006. Na základe rozhodnutia Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. SU-2004,05,06,07/29209,75464-H/167-Bu zo dňa 19.12.2007 došlo ku kolaudácii uvedenej stavby a následne jej bolo pridelené súpisné č. XXXX. Podľa týchto listín zmenou č. 367/08 bol vykonaný zápis skolaudovaných bytov a nebytových priestorov na LV č. XXXX k.ú. U. T.. Zmluva o výstavbe domu podľa názoru žalovaného nebola titulom nadobudnutia v čase jej podpisu ešte ako neexistujúcej

stavby či bytov, nebytových priestorov a garáží. Podľa tejto zmluvy sa stavebníci mali stať vlastníkmi až dňom právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia tejto stavby.

26. Podľa žalovaného, až deň právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia Mestskej časti Bratislava Staré Mesto č. SU-2004, 05, 06, 07/29209, 75464-H/167- Bu zo dňa 19.12.2007 je považovaný za deň nadobudnutia vlastníctva bytu, garážového boxu či nebytového priestoru v zmysle Zmluvy o výstavbe domu. Rovnako nemôže byť za titul nadobudnutia predmetných nehnuteľností považovaná ani následne uzavretá Zmluva o prevode so Zámockou spoločnosťou a. s. ako obstarávateľom a stavebníkom zo dňa 26.10.2004, ktorou sa žalobcovia stali stavebníkmi a len vstúpili do práv a povinností zo zmluvy o výstavbe v časti výstavby bytu. V čl. III. tejto zmluvy sa výslovne uvádzalo, že nadobúdatelia sa stávajú stavebníkmi uvedených nehnuteľností a ich bezpodielovými spoluvlastníkmi sa stanú až po kolaudácii stavby. Zmluvou o výstavbe, ktorá bola predmetom návrhu na vklad pod č. V-244/2001 boli nadobudnuté len práva k budúcim bytom a nebytovým priestorom, ktoré boli zaevidované na základe zmluvy o výstavbe v časti „D“ LV, kde zároveň bolo uvedené, že vlastníctvo (titul nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu/nebytovému priestoru) bude až po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

IV.

Právne názory kasačného súdu

27. 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.

28. Podľa § 464 ods. 2 SSP ak kasačný súd rozhoduje o kasačnej sťažnosti v obdobnej veci, ktorá už bola aspoň v piatich prípadoch predmetom konania pred kasačným súdom na základe skoršej kasačnej sťažnosti podanej tým istým sťažovateľom, môže v odôvodnení svojho rozhodnutia poukázať už len na svoje skoršie rozhodnutia, a ak sa v celom rozsahu stotožňuje s ich odôvodnením, ďalšie dôvody už nemusí uvádzať.

29. Pri prerokúvaní kasačnej sťažnosti kasačný súd zistil, že obdobná vec s totožným účastníkom na strane sťažovateľa s totožnými sťažnostnými bodmi vymedzenými v kasačnej sťažnosti bola predmetom konania a rozhodovania iného senátu kasačného súdu pod sp. zn. 10Sžrk/2/2020 zo dňa 30.03.2022 (obdobne aj v konaní vedenom pod sp. zn. 1Sžrk 3/2020 zo dňa 25. mája 2021, sp. zn. 1Sžrk 4/2020 zo dňa 23. februára 2021 a sp. zn. 1Sžrk 5/2020 zo dňa 22. júna 2021, sp. zn. 5Sžrk/1/2020 zo dňa 28. júna 2022). Vo všetkých týchto rozhodnutiach kasačný súd sťažnosti sťažovateľa zamietol a potvrdil zrušujúce rozhodnutia správneho súdu.

30. Kasačný súd preto v súlade s § 464 ods. 1 SSP poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Sžrk 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 vlastníkmi aj dotknutých nehnuteľností stavebníci Zámocká spoločnosť, pani W. T. a pán Y. T. podľa rozhodnutia o vklade č. V-244/01 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. U. T. 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 W. T. a pán Y. T. 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 W. T. a pán Y. T., 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 preskúmanej 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 preskúmanej veci cieľom opravy v konaní vedenom pod sp.zn. 1Sžr/185/2012 bolo odstránenie neexistujúcich zostavených 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 učinené zadosť 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.“

31. Kasačný súd po preskúmaní uvedeného záveru, ktoré prevzali jednotlivé senáty kasačného súdu, postupoval podľa § 464 ods. 2 SSP, kedy sa v celom rozsahu stotožnil so závermi uvedenej rozhodovacej činnosti, a preto v konkrétnostiach odkazuje na ich odôvodnenie.

32. Kasačný súd záverom len dodáva, že podľa neho sa krajský súd v odôvodnení svojho rozhodnutia vysporiadal so všetkými pre vec zásadnými námietkami účastníkov konania, svoje závery formuloval zrozumiteľne a presvedčivo, pričom sťažovateľ v kasačnej sťažnosti neuviedol žiadne také skutočnosti, ktorými by spochybnil vecnú správnosť rozsudku krajského súdu. Kasačný súd taktiež neidentifikoval 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 v obdobných veciach odchýliť. Na tomto základe dospel k záveru, že kasačnú sťažnosť je potrebné ako nedôvodnú podľa § 461 SSP zamietnuť.

33. O nároku na náhradu trov kasačného konania rozhodol kasačný súd podľa § 467 ods. 1, ods. 2 SSP v spojení s § 167 ods. 1 veta prvá SSP tak, že žalobcovia, ktorí boli v konaní úspešní, priznal úplnú náhradu trov konania proti sťažovateľovi pred kasačným súdom. O výške náhrady trov konania rozhodne krajský súd podľa § 175 ods. 2 SSP samostatným uznesením.

34. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0 (§ 147 ods. 2 SSP v spojení s § 139 ods. 4 SSP).

P o u č e n i e :

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

