

Súd: Najvyšší správny súd SR
Spisová značka: 6Sžrk/1/2021
Identifikačné číslo spisu: 1016202570
Dátum vydania rozhodnutia: 30. januára 2023
Meno a priezvisko: JUDr. Juraj Vačok
Funkcia: predseda senátu, sudca spravodajca
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2023:1016202570.1

ROZSUDOK

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu prof. JUDr. Juraja Vačoka, PhD. a členov senátu JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD. a JUDr. Mariána Trenčana, v právnej veci žalobkyne: G. O., nar. XX. H. XXXX, trvale bytom X. J. XXX/XX, XXX XX. Y., právne zastúpená, JUDr. Ing. Adrián Cupák, advokát, so sídlom Dr. Goldbergera 249/1, 089 01 Svidník, proti žalovanému: Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, za účasti: 1) Services & Management, s. r. o., so sídlom Suché Mýto 6, 811 03 Bratislava, IČO: 46 760 393, 2) Tatra banka, a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930, v konaní o kasačnej sťažnosti žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave, č. k. 6S/274/2016-77, zo dňa 3. septembra 2020, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Bratislave, č. k. 6S/274/2016-77, zo dňa 3. septembra 2020 a v e c v r a c i a Krajskému súdu v Bratislave na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

I. Konanie pred orgánmi verejnej správy

1. Správa katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu (ďalej len „prvostupňový orgán“) vydala vo veci opravy chyby v katastrálnom operáte rozhodnutie č. X-347/2011/opr., zo dňa 02. novembra 2011 (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“), ktorým v zmysle § 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 ku dňu vydania prvostupňového rozhodnutia (ďalej len „katastrálny zákon“) opravila údaj v katastri nehnuteľností nasledovne:

Na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie W., na ktorom je vedený o. i. U. č. X-D..X na X. R., T. E. XX. v stavbe súp. č. XXXXX-K. Y. G. - U. D., postavený na pozemku registra „C“, par. č. XXXXX/XXX s prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom na pozemku o veľkosti 8808/110078 vo vlastníctve pod por. č. 4 G. O., rod. X., v celosti,

vymazala: v časti „C“ - ťarchy:

Por. č.: 4 - Záložné právo v prospech SANPARK, s.r.o., Námestie SNP 13, Bratislava, IČO: 31 587 704, na parc. č. XXXXX/XXX podľa V-2900/06 zo dňa 14. marca 2006, V-199943/06 zo dňa 15. januára 2007 (GP č. 607/06) - VZ 323/06, VZ 17/07, na základe zmluvy o postúpení pohľadávok Z-10953/11;

Por. č.: 4 - Záložné právo na pozemok parc. č. XXXXX/XXX v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo nám. 3, Bratislava, IČO: 686930, podľa V-19943/06 zo dňa 15. januára 2007-VZ 17/07, a

zapísala: v časti „C“ - ťarchy:

Por. č.: 4 - Záložné právo v prospech SANPARK, s.r.o., Námestie SNP 13, Bratislava, IČO 31 587 704 na parc. č. XXXXX/XXX. podľa V-2900/06 zo dňa 14. marca 2006 - vz 323/06, GP č. 607/06, V-19943/06-vz 17/ 07, na základe zmluvy o postúpení pohľadávok, Z-10953/1;

Por. č.: 4 - Záložné právo v prospech SANPARK, s.r.o., Námestie SNP, Bratislava, IČO: 31 587 704 na pozemok parc. č. XXXXX/XXX., podľa V-19943/06 zo dňa 15. januára 2007- VZ 17/07, zmluva o postúpení pohľadávky Z-10953/11;

Por. č.: 4 - Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo nám. 3, Bratislava, IČO: 00 686 930 na rozostavanú stavbu „K. Y. G., XXX U.H.“ postavenú na pozemku registra „C“ parc. č. XXXXX/XXX., podľa V-19943/06 zo dňa 15. januára 2007 - vz 17/07.

Ostatné údaje na liste vlastníctva zostávajú nezmenené. Prvostupňový orgán svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že pôvodný zápis záložného práva bol neúplný, keď sa tento vzťahoval len na pozemok registra „C“ parc. č. XXXXX/XXX a nie aj na rozostavanú stavbu na ňom postavenú. Vyhodnotil tak najmä na základe záložnej zmluvy, z ktorej podľa prvostupňového orgánu jednoznačne vyplývalo, že predmetom záložného práva je aj rozostavaná stavba.

2. Žalovaný (predtým Katastrálny úrad v Bratislave) po administratívnom a súdnom konaní opísanom v článku II. tohto rozsudku zrušil prvostupňové rozhodnutie rozhodnutím č. Xo 9/12-BPR, zo dňa 12. septembra 2016 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“). Poukázal však na to, že vzhľadom na právne zmeny, ktoré nastali po právoplatnosti rozhodnutia Katastrálneho úradu, č. Xo 9/12-BK, zo dňa 08. marca 2012, žalovaný nemá právomoc zrušiť aktuálne zápisy vykonané na základe napr. záznamov č. Z-1262/16, č. Z-12853/12.

II. Konanie predchádzajúce vydaniu napadnutého rozhodnutia

3. Proti prvostupňovému rozhodnutiu podala žalobkyňa odvolanie, o ktorom rozhodol Katastrálny úrad v Bratislave, rozhodnutím č. Xo 9/12-BK, zo dňa 8. marca 2012 tak, že odvolanie zamietol a prvostupňové rozhodnutie potvrdil. Katastrálny úrad v Bratislave sa priklonil k názoru prvostupňového orgánu, že záložné právo na rozostavanú nehnuteľnosť zapísané nebolo, aj keď podľa záložnej zmluvy malo byť, nakoľko predmetom zálohu boli pozemky reg. „C“ parc. č. XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX ako aj rozostavaná stavba obytného súboru G.. Keďže z návrhov záložného veriteľa na výmaz častí záložného práva bolo Katastrálnemu úradu v Bratislave zrejmé, že záložný veriteľ sa nevzdal záložného práva k bytu žalobkyne, postup prvostupňového orgánu vyhodnotil ako správny.

4. Rozhodnutie Katastrálneho úradu v Bratislave, č. Xo 9/12-BK, zo dňa 8. marca 2012, napadla žalobkyňa na Krajskom súde v Bratislave pre nesprávne právne posúdenie podľa § 250j ods. 2 písm. a) 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej len „OSP“), nesprávne zistenie skutkového stavu v zmysle § 250j ods. 2 písm. b) OSP, nepreskúmateľnosť a nezrozumiteľnosť rozhodnutia v zmysle § 250j ods. 2 písm. d) OSP a vadu v konaní v zmysle § 250j ods. 2 písm. e) OSP.

5. Krajský súd v Bratislave rozhodol rozsudkom č. k. 5S 169/2012-174, zo dňa 3. decembra 2013, tak, že žalobu zamietol, nakoľko postup správnych orgánov považoval za súladný so zákonom. Nezapisanie záložného práva k rozostavanej stavbe považoval krajský súd za chybu, ktorú mal prvostupňový orgán povinnosť aj ex offio odstrániť. Odkázal pritom najmä na skutočnosť, že prvostupňový orgán rozhodnutím zo dňa 15. januára 2007, č. V-19943/06 povolil vklad záložného práva ku všetkým predmetom (nehnuteľnostiam) podľa záložnej zmluvy medzi záložným veriteľom

Tatra banka, a.s. a záložným dlžníkom AVIDOL, s.r.o., teda aj k rozostavanej stavbe. Správny súd tiež upozornil, že konštitutívny charakter má rozhodnutie o povolení vkladu, nie samotná evidencia práv, preto zápis v katastri nehnuteľností bol bez právneho významu.

6. Rozsudok Krajského súdu v Bratislave napadla žalobkyňa odvolaním zo dňa 14. januára 2014 pre nesprávne právne posúdenie prvostupňovým orgánom, vadu podľa § 221 ods. 1 písm. h) OSP, odňatie možnosti konať pred súdom v dôsledku postupu prvostupňového súdu a z dôvodu, že rozhodnutiami správnych orgánov bolo podľa žalobkyne rozhodnuté o spore, ktorý patrí do výlučnej právomoci civilných súdov.

7. O odvolaní žalobkyne rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom, sp. zn. 9Sžr/60/2014, zo dňa 27. apríla 2016 tak, že zmenil rozsudok krajského súdu, zrušil rozhodnutie Katastrálneho úradu v Bratislave, č. Xo 9/12-BK, zo dňa 8. marca 2012 a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že oprava v katastrálnom operáte v zmysle zosúladenia zápisu záložného práva so zmluvou by mohla byť realizovaná bez vplyvu na vznik, zmenu alebo zánik práva k nehnuteľnostiam len dovtedy, kým vlastníkom založených nehnuteľností, v danom prípade stavby, bol G., s.r.o., alebo v prípade, ak by bolo nesporné, že v poradí ďalší vlastník stavby, resp. jednotlivých bytov mal v čase nadobudnutia jeho vlastníctva preukázateľne vedomosť o existencii záložného práva vo vzťahu k stavbe, resp. jednotlivému bytu. Najvyšší súd Slovenskej republiky poukázal tiež na skutočnosť, že žalovaný sa nevysporiadal s otázkou zániku záložného podľa § 151 písm. f) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) a že okolnosti prípadu nasvedčujú tiež možnosti zániku záložného práva podľa § 151md písm. f) OZ. Podľa Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pokiaľ záložné právo k rozostavanej stavbe v katastrálnom operáte nebolo na liste vlastníctva zapísané ani v čase jej kolaudácie a následného prevodu vlastníctva už k jednotlivým bytom z vlastníka skolaudovanej stavby na ďalšie fyzické alebo právnické osoby, práve v dôsledku zmeny v osobe vlastníka bytu zápisom záložného práva na základe opravy, by povinnosť splatiť záväzok zo záložnej zmluvy vznikla novému vlastníkovi bytu bez ohľadu na to, že o existencii záložnej zmluvy vedomosť nemal. Považoval pritom za nesporné, že v čase nadobudnutia vlastníctva k predmetnému bytu žalobkyňou, toto záložné právo nevyplývalo ani z údajov katastra nehnuteľností ani z kúpnej zmluvy.

8. V dôsledku rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky žalovaný vydal nové - napadnuté rozhodnutie, bližšie vymedzené v 2. bode tohto rozsudku.

III. Konanie pred správnym súdom

9. Žalobkyňa podala proti napadnutému rozhodnutiu všeobecnú správnu žalobu, ktorou sa domáhala jeho zrušenia a vrátenia veci na ďalšie konanie žalovanému. Dôvodila tým, že žalovaný síce zrušil prvostupňové rozhodnutie, ale rozhodol v rozpore s rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 9Sžr/60/2014, zo dňa 27. apríla 2016, keďže nevykonal aj výmaz záložného práva v znení:

- Záložné právo v prospech Services & Management, s.r.o. (IČO: 46760393), Suché mýto 6, Bratislava na parc. č. XXXXX/XXX podľa V-2900/06 zo dňa 14. marca 2006 - vz 323/06, GP č. 607/06, V-19943/06 - vz 17/07, na základe zmluvy o postúpení pohľadávok, Z-10953/11, zmena záložného veriteľa, podľa zmluvy o postúpení pohľadávok z 27. júla 2015, Z-1262/16.

- Záložné právo v prospech Services & Management, s.r.o. (IČO: 46760393), Suché mýto 6, Bratislava na pozemok p. č. XXXXX/XXX, podľa V-19943/06 zo dňa 15. januára 2007 - VZ 17/07, zmluva o postúpení pohľadávky Z-10953/11, zmena záložného veriteľa, podľa zmluvy o postúpení pohľadávok z 27. júla 2015, Z-1262/16.

- Záložné právo v prospech Services & Management, s.r.o. (IČO: 46760393), Suché mýto 6, Bratislava na rozostavanú stavbu „obytný súbor G., XXX U..H.“ postavenú na pozemku registra „C“ par. č. XXXXX/XXX, podľa V-19943/06 zo dňa 15. januára 2007. vz 17/07, zmluva o postúpení pohľadávky a dodatku zo dňa 3. júla 2012, Z.12853/12, zmena záložného veriteľa, podľa zmluvy o postúpení pohľadávok z 27. júla 2015, Z-1262/16.

Žalobkyňa uviedla, že takýmto postupom správny orgán nekonal v súlade s právnym názorom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorým bol viazaný. Namietala tiež nesprávnosť postupu správnych orgánov ako celku a zapísaného záložného práva, o ktorom nemala pri kúpe bytu vedomosť, čím je podľa nej zapríčinený nezákonný stav.

10. Krajský súd napadnuté rozhodnutie žalovaného zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie rozsudkom, č. k. 6S/274/2016-77, zo dňa 3. septembra 2020 (ďalej len „rozsudok správneho súdu“). Správny súd mal za preukázané, že od povolenia vkladu záložných zmlúv uzatvorených medzi Tatra bankou, a.s. (záložný veriteľ) a spoločnosťou AVIDOL, s.r.o. (záložný dlžník) došlo nie len k dostavaniu stavby, ale aj k opakovanej zmene vlastníkov bytu, ktorého terajším vlastníkom je žalobkyňa. V čase nadobudnutia bytu žalobkyňou na liste vlastníctva č. XXXX v časti „C“ ťarchy nebolo k predmetnému bytu zapísané záložné právo v prospech záložného veriteľa vyplývajúce zo záložnej zmluvy a jeho existencia nevyplývala ani z kúpnej zmluvy, na základe ktorej žalobkyňa nadobudla vlastnícke právo k bytu. V článku IX. Zmluvy dokonca predávajúci výslovne vyhlásil, že v deň podpisu zmluvy na predávanej nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy okrem tých zapísaných v katastri nehnuteľností v prospech Tatra banky, a.s. Správny súd mal tiež za preukázané, že po nadobudnutí vlastníckeho práva žalobkyne k bytu a po vydaní prvostupňového rozhodnutia boli v katastri nehnuteľností zapísané ďalšie zmeny, napríklad zmena záložného veriteľa či výkonu záložného práva. Správny súd konštatoval, že bolo povinnosťou žalovaného vysporiadať sa s možnosťou zániku záložného práva, ktorú však žalovaný opomenul. Mal tiež za to, že pokiaľ žalovaný len konštatoval, že nemôže riešiť otázku zrušenia zápisu záložného práva, nakoľko by tým došlo k rozporu s inými listinami ale nezobral do úvahy dobromyseľné nadobudnutie vlastníckeho práva žalobkyňou, ide o vadu zapríčínujúcu nezákonnosť napadnutého rozhodnutia. Žalovaný mal podľa správneho súdu prihliadať na ochranu dobromyseľne nadobudnutého vlastníckeho práva. Tým, že žalovaný neskúmal prípadný zánik záložného práva na byt žalobkyne a tým, že zrušil prvostupňové rozhodnutie ale vec nevrátil na ďalšie konanie „zabetónoval“ nepriaznivé postavenie pre žalobkyňu, keď záložné právo ostáva zapísané v katastri nehnuteľností bez možnosti ďalšieho preskúmania. Vzhľadom na tieto dôvody vyhodnotil správny súd žalobu ako dôvodnú.

IV. Kasačná sťažnosť žalovaného, stanoviská účastníkov

11. Žalovaný podal proti rozsudku správneho súdu kasačnú sťažnosť zo dňa 2. novembra 2020 z dôvodu podľa § 440 ods. 1 písm. h) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v účinnom znení (ďalej len „SSP“), teda pre odklon od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu. Odkázal pritom na 32. bod rozsudku, v ktorom správny súd konštatoval, že žalovaný nesprávne právne posúdil svoju úlohu v danej veci, keď neskúmal prípadný zánik záložného práva na byt žalobkyne. S týmto záverom sa žalovaný nestotožnil a mal za to, že sa v ňom správny súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu. Poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky, sp. zn. I. ÚS 87/93, v zmysle ktorého je obsahom princípu právneho štátu vytvorenie istoty, že na určitú právne relevantnú otázku sa v rovnakých podmienkach dáva rovnaká odpoveď.

· Ďalej poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 10Sžrk/59/2013, zo dňa 30. októbra 2013, podľa ktorého sa oprava chýb v katastrálnom operáte nemôže týkať vzniku, zmeny alebo zániku vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam. V praxi to znamená, že rozhodnutím o oprave chyby sa nezakladá nové právo k nehnuteľnosti, iba sa do katastra nehnuteľností umožní zapísať právo, ktoré vzniklo na základe inej právnej skutočnosti.

· Žalovaný ďalej poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1Sžo/93/2009 (publikovaný v Zbierke stanovísk a rozhodnutí NS a súdov SR č 4/2011), v zmysle ktorého správny orgán nemá oprávnenie v konaní podľa § 59 ods. 1 katastrálneho zákona rozhodovať o súkromnoprávných vzťahoch týkajúcich sa vecných práv účastníkov konania, teda rozhodnutie o oprave chyby nemôže nahradiť rozsudok vo veci určenia práva alebo právneho vzťahu k nehnuteľnostiam.

· Rovnaký právny záver, ako aj konštatovanie, že správa katastra nemá v konaní o oprave chyby právomoc robiť si úsudok o platnosti či neplatnosti právnych úkonov a riešiť ich ako predbežné otázky, ani meniť či nahrádzať právoplatné rozhodnutia súdu boli podľa žalovaného prijaté aj v rozhodnutiach: rozsudky Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Sžo/93/2009 zo dňa 1. októbra 2011 (publikované pod č. ZSP 52/2011), sp. zn. 3Sžo-KS/109/2006 zo dňa 31. júla 2007 (R 44/2008), sp. zn. 8Sžo/56/2008 zo dňa 12. februára 2009, sp. zn. 1Sžo/80/2007 zo dňa 26. februára 2008.

- Žalovaný ďalej poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 8Sžo/247/2010 zo dňa 20. októbra 2011, podľa ktorého správny orgán v rámci konania o oprave chyby v katastrálnom operáte nemôže určovať, či právo alebo právny vzťah je alebo nie je.
- V súvislosti s rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 10Sžr/57/2011 poukázal žalovaný na právny záver, že rozhodnutie o oprave chyby nemôže nahradiť rozsudok vo veci určenia práva alebo právneho vzťahu k nehnuteľnostiam a že účelom konania o oprave chýb nie je riešiť vlastnícky spor.
- Žalovaný má za to, že právna úprava obsiahnutá v § 59 ods. 1 katastrálneho zákona je jednoznačná v tom, že je možné opraviť len chyby v údajoch, ktoré vznikli pri zápise listín do katastrálneho operátu, pričom rozpor nemôže spočívať v rozdielnom právnom názore na interpretáciu právneho predpisu a poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 3Sžo-KS/109/2006 zo dňa 31. júla 2007 (R 44/2008).

Zmyslom vykonania opravy je podľa žalovaného dosiahnutie súladu medzi evidovanými a skutočnými údajmi bez toho, aby táto okolnosť mohla viesť k založeniu, zmene či pozbaveniu vlastníckeho alebo iného práva k nehnuteľnosti. Žalovaný upozornil, že vec je nutné riešiť inými právnymi prostriedkami, nakoľko keby sa správny orgán pridržiaval právneho názoru správneho súdu, a teda skúmal prípadný zánik záložného práva, konal by nad rámec svojej právomoci. Na základe týchto skutočností žalovaný navrhol, aby kasačný súd zrušil rozsudok správneho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

12. Ku kasačnej sťažnosti sa vyjadril ďalší účastník konania - spoločnosť Services & Management, s.r.o. tak, že súhlasí s právnym názorom žalovaného, že správny orgán pri pôvodnom zápise záložného práva v prospech Tatra banky, a.s. pochybil, keďže jeho časť opomenul zapísať. Predmetom konania vedeného pred správnym súdom by mala byť len otázka, či správny orgán opravu chyby vykonal v súlade s právnymi predpismi, nakoľko otázku existencie záložného práva posudzuje Okresný súd Bratislava II v konaní o určenie, že záložné právo zaniklo pod sp. zn. 8C/343/2013. Rozsudok správneho súdu považuje za nesprávny a navrhuje jeho zrušenie a vrátenie veci na ďalšie konanie.

V. Právne posúdenie kasačným súdom

13. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v postavení kasačného súdu (ďalej aj „kasačný súd“) preskúmal rozsudok správneho súdu v rozsahu podanej kasačnej sťažnosti. Jeho pôsobnosť pre toto konanie a rozhodnutie je daná v § 11 písm. h) SSP a § 101e ods. 2 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a zmene a doplnení niektorých zákonov v účinnom znení.

14. Kasačný súd s ohľadom na § 455 SSP nepovažoval za potrebné nariadiť vo veci pojednávanie a rozhodol o kasačnej sťažnosti bez jeho nariadenia. Rozsudok bol vyhlásený verejne po oznámení dňa vyhlásenia v súlade s § 137 ods. 4 SSP.

15. So zreteľom na § 439 ods. 1, § 442 ods. 1, § 443 ods. 1 SSP kasačný súd skonštatoval, že podaná kasačná sťažnosť smeruje proti rozsudku, voči ktorému je prípustná, bola podaná oprávnenou osobou, včas a žalovaný je od súdneho poplatku oslobodený v zmysle § 4 ods. 2 písm. a) zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov v účinnom znení.

16. Kasačný súd následne preskúmal rozsudok správneho súdu, kasačnú sťažnosť žalovaného a vyjadrenie ďalšieho účastníka konania. Uvedené posúdil a prišiel k záverom, ktoré deklaroval vo výroku svojho rozsudku. Bližšie tieto závery odôvodňuje v nasledovnom texte.

VI. Vybrané ustanovenia, z ktorých kasačný súd vychádzal

Podľa § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona správa katastra aj bez návrhu opraví údaje katastra, ak sú v rozpore s verejnou listinou alebo s inou listinou, alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo s výsledkami revízie údajov katastra.

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. Zákona o správnom konaní (správny poriadok) odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnemu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

VII. Posúdenie kasačných námietok

17. Po preštudovaní spisového materiálu, najmä vo vzťahu k napadnutému rozhodnutiu a rozsudku správneho súdu, kasačný súd vyhodnotil kasačnú sťažnosť ako dôvodnú. Dospel k záveru, že prvostupňové rozhodnutie je potrebné zrušiť, no o výmaze súčasných záložných práv má byť rozhodnuté v rámci sporového konania pred civilnými súdmi, nie v správnom konaní či správnom súdnictvom. Napadnuté rozhodnutie teda na rozdiel od správneho súdu považuje kasačný súd za zákonné a vecne správne. Kasačná sťažnosť bola preto vyhodnotená ako dôvodná, rozsudok správneho súdu zrušený a vec vrátená na ďalšie konanie. Svoje rozhodnutie kasačný súd podrobnejšie odôvodňuje nasledovne.

VIII. K potrebe zrušenia prvostupňového rozhodnutia

18. Kasačnému súdu zo spisového materiálu vyplynulo, že v konaní nebolo sporné, že návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností ako aj rozhodnutie o jeho povolení obsahovali riadne a úplne vymedzené záložné právo, ktoré právoplatnosťou rozhodnutia o povolení vkladu v takomto rozsahu aj vzniklo, avšak v dôsledku chyby na strane správneho orgánu nebolo do katastra nehnuteľností riadne zapísané. Práve pre takéto situácie, kedy sú údaje katastra v rozpore s verejnou alebo inou listinou, existovala v čase rozhodovania prvostupňového orgánu (a do dnes aj v novelizovanom znení existuje) možnosť opravy chyby v katastrálnom operáte. Podľa § 59 ods. 3 katastrálneho zákona sa opravy chýb v katastrálnom operáte mohli žiadosťou domáhať ten, koho práv sa chybné údaje týkali. Navyše, podľa § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona mala správa katastra povinnosť takéto nezrovnalosti odstrániť ex offo. Okrem doslovného znenia právnej úpravy, a to najmä vzhľadom na všeobecnejší charakter úpravy inštitútu opravy chyby v katastrálnom operáte, ktorá nedáva jednoznačnú odpoveď na otázku, aké údaje a kedy môžu respektíve nemôžu byť opravené v rámci tohto konania, je potrebné prihliadať aj na rozhodovacie činnosť súdov, ktoré predmetné ustanovenie vykladajú. Aj s prihliadnutím na uvedenú rozhodovaciu činnosť dospel kasačný súd k záveru, že o zápise záložných práv nemalo byť rozhodnuté v rámci konania o oprave chyby. Do úvahy pritom zobral najmä nasledujúce rozhodnutia:

· Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1Sžr/101/2011, zo dňa 17. januára 2012

Opravu chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 katastrálneho zákona nemožno vykonať, ak medzi vydaním verejnej alebo inej listiny a žiadosťou o opravu nastali už iné skutočnosti, resp. nastali zmeny v operáte na základe neskorších listín.

Zo spisového materiálu je pritom zrejmé, že medzi rozhodnutím o povolení vkladu záložných práv zo dňa 15. januára 2007 (V-19943/2006) a vydaním rozhodnutia o oprave chyby zo dňa 2. novembra 2011, na základe ktorého bolo záložné právo v absentujúcej časti do katastra nehnuteľností dodatočne zapísané, iné skutočnosti nastali. Konkrétne došlo k zmene vlastníka predmetného bytu, teda k zmene v katastrálnom operáte na základe neskorších listín (kúpna zmluva zo dňa 12. októbra 2010, rozhodnutie o povolení vkladu zo dňa 26. novembra 2010 - V-26996/10). Kasačný súd má za to, že zmena v osobe vlastníka je významnou zmenou a dostatočným dôvodom pre nevydanie rozhodnutia o oprave chyby. Najmä, ak má týmto rozhodnutím byť zapísané záložné právo na liste vlastníctva osoby, ktorá o jeho existencii nemala vedomosť. S prezentovaným právnym záverom súvisí aj nasledujúce rozhodnutie.

· Rozsudok Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 8Sžrk/11/2020, zo dňa 21. apríla 2022

V citovanom rozsudku sa Najvyšší súd Slovenskej republiky stotožnil s názorom správnych orgánov, že inštitútom opravy chyby v operáte podľa príslušných ustanovení katastrálneho zákona nie je možné meniť právny stav k nehnuteľnostiam tak, že sa tým vstupuje do súkromno-právnej sféry, resp. do vecných práv fyzických a právnických osôb. Prvostupňové rozhodnutie, v dôsledku ktorého bolo do katastrálneho operátu zapísané záložné právo vo vlastníctve žalobkyne, ktorá o jeho existencii nemala dovtedy nijakú vedomosť, podľa kasačného súdu jednoznačne zasahuje do jej vecných práv. A to najmä do jej vlastníckeho práva, ktoré bolo týmto zápisom obmedzené. Aj vzhľadom na predmetné

rozhodnutie sa kasačný súd stotožnil s napadnutým rozhodnutím, ktorým bolo prvostupňové rozhodnutie zrušené.

· Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 7Sžo/74/2015, zo dňa 30. novembra 2016

Opravu chýb v katastrálnom operáte podľa vyššie zmieneného ustanovenia možno vykonať za predpokladu, že sa jedná o vec nespornú, t. j. dotknutými stranami nespochybňovanú a pokiaľ nie je dotknutá novou nadväznou do katastra už zapísanou zmenou.

Nesporový charakter je jednou zo základných čít konania o oprave chyby. Ako zdôraznil aj Najvyšší súd Slovenskej republiky vo vyššie uvedenom rozhodnutí (obdobne aj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 7Sžrk/10/2017, zo dňa 23. januára 2019), jedným z predpokladov vykonania opravy je, aby dotknuté strany takúto opravu nespochybňovali. Z administratívneho spisu je však zrejmé, že v prejednávacom prípade o nespornú vec nejde. Žalobkyňa sa pred zápisom záložného práva na jej list vlastníctva bránila už v konaní pred prvostupňovým orgánom, a to listom zo dňa 27. októbra 2011. V ňom vyjadrila nesúhlas s takou opravou chyby, v dôsledku ktorej bude zapísané záložné právo v prospech Tatra banky, a.s. k bytu v jej osobnom vlastníctve. Žalobkyňa pritom poukázala na konkrétne ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), v zmysle ktorých podľa nej došlo k zániku predmetného záložného práva. Prvostupňovému orgánu teda muselo byť zrejmé, že charakter konania v danom čase nebol nesporový, ale práve naopak, že vec sa objektívne preklapila do povahy sporu o otázke existencie respektíve neexistencie záložného práva, ktorej rozhodnutie prináleží civilným súdom. Keďže nesporový charakter, ako jeden z vyžadovaných predpokladov pre konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte daný nebol, prvostupňové rozhodnutie je potrebné zrušiť.

V súvislosti s právnym záverom, že prvostupňový orgán nemal rozhodnúť o oprave chyby, nakoľko išlo o spor o existenciu záložného práva, kasačný súd poukazuje aj na nasledujúce rozhodnutie.

· Rozsudok Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 10Sžrk/6/2020, zo dňa 27. apríla 2022

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.

Aj v zmysle uvedeného rozhodnutia mal prvostupňový orgán vychádzať z údajov, ktoré v katastri nehnuteľností boli zapísané a ktorých hodnovernosť bola v zmysle materiálnej publicity prezumovaná a ponechať rozhodnutie na civilný súd.

· Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 6Sžo/126/2008, zo dňa 18. februára 2009

Všetky údaje o právnych vzťahoch k nehnuteľnosti zapísané v katastri, o ktorých oprávnený tvrdí, že nezodpovedajú súčasnému právnemu stavu, že k ich zápisu došlo bez platného právneho dôvodu, že boli zápisom v katastri vo svojich právach ukrátení, zbavení možnosti s nehnuteľnosťou nakladať alebo k nej vykonávať iné právo a vyžadujú preto zmenu zápisu v katastri, nemožno odstrániť opravou chyby alebo zmenou zápisu postupom podľa § 59 katastrálneho zákona.

Vzhľadom na všetky vyššie uvedené závery a v súlade s citovaným názorom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky má kasačný súd za to, že zápis záložného práva v zmysle prvostupňového rozhodnutia bol práve takým údajom, ktorý nebolo možné zmeniť (doplniť) postupom podľa § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona.

19. Vyššie prezentovaný právny názor kasačného súdu možno podporiť aj odkazom na odbornú literatúru, v zmysle ktorej jedným, aj keď v právnej norme výslovne neuvedeným, predpokladom vykonania opravy chyby podľa § 59 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona je to, že nedošlo od vykonania zápisu určitého údajja do katastra nehnuteľností v rozpore s rozhodnutím okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu, verejnou listinou alebo inou listinou k zmene vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam, ibaže by bola možnosť vykonania opravy chyby medzi dotknutými osobami nesporná, t. j. ak by dotknuté osoby súhlasili s možnosťou vykonania opravy chyby v katastrálnom operáte. (Vid' JAKUBÁČ, R.: Oprava chyby v katastrálnom operáte. Bratislava: Wolters Kluwer, 2021. s. 61.) Kasačnému súdu je zrejme, že prezentovaný výklad sa týka už novelizovanej právnej úpravy konania o oprave chyby v katastrálnom operáte, avšak ustanovenia, ktoré je svojím účelom totožné s pôvodným § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona. Tento výklad je preto aplikovateľný aj na pôvodnú právnu úpravu a taktiež z neho vyplýva, že neboli splnené predpoklady pre vydanie prvostupňového rozhodnutia. Najmä došlo k zmene vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam a možnosť vykonania opravy chyby je medzi dotknutými osobami sporná od začiatku tohto konania. Aj z uvedeného dôvodu dospel kasačný súd k záveru, že prvostupňové rozhodnutie je potrebné zrušiť.

20. Na záver vyhodnotenia otázky zrušenia prvostupňového rozhodnutia je potrebné ešte dodať, že prvostupňový orgán mal prihliadať aj na čas, ktorý uplynul medzi skutočným vznikom záložných práv a dňom, kedy rozhodoval o ich dodatočnom zápise v rámci konania o oprave chyby v katastrálnom operáte. Medzi týmito právnymi skutočnosťami uplynulo v prejednávanom prípade skoro 5 rokov. Prvostupňový orgán mal zobrať do úvahy skutočnosť, že za tak dlhý časový úsek mohlo dôjsť k právnym ako aj skutkovým zmenám, v ktorých dôsledku už údaje zo záložnej zmluvy a rozhodnutia o povolení vkladu záložných práv nemusia byť pravdivé. Plynutie času, najmä vzhľadom na dĺžku doby medzi dátumom vydania listín obsahujúcich údaje, s ktorými sa katastrálny operát má dať do súladu a dátumom rozhodovania o prípadnej oprave, má správny orgán zobrať do úvahy a riadne vyhodnotiť vždy. Vplyv na možnosť opraviť údaje v rámci konania o oprave chyby v katastrálnom operáte majú teda okrem zákonných predpokladov aj okolnosti ako: a) nesporový charakter konania, b) existencia zmien na liste vlastníctva, uskutočnených po zápise údajov, ktoré majú byť opravené a c) uplynulý čas. Aj vzhľadom na uvedené sa kasačný súd stotožnil s napadnutým rozhodnutím, ktorým bolo prvostupňové rozhodnutie zrušené.

IX. K nemožnosti vykonať výmaz záložného práva

21. Kasačný súd sa stotožnil aj s názorom žalovaného, že nemohol vykonať výmaz záložných práv v súčasnosti zapísaných na liste vlastníctva žalobkyne. V zmysle materiálnej publicity ustanovenej v § 70 katastrálneho zákona platí, že údaje uvedené v katastri nehnuteľností sa považujú za pravdivé, pokiaľ nie je preukázaný opak. Opak pritom môže byť preukázaný v konaní o oprave chyby podľa § 59 katastrálneho zákona, alebo v sporovom konaní pred civilnými súdmi. (Vid' rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2Sžrk/3/2018, zo dňa 20. augusta 2020). V prejednávanom prípade je zrejme, že existencia predmetných záložných práv je sporná a keďže konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte sa vyznačuje nesporovým charakterom, nie je možné rozhodnúť o oprave, teda o ich výmaze v takomto konaní. Z uvedeného vyplýva, že preukázať opak - neexistenciu záložných práv, je možné len v konaní pred civilným súdom. Až následne bude môcť príslušný správny orgán pristúpiť k výmazu záložných práv.

22. Kasačný súd opätovne poukazuje na to, že hodnovernosť údajov zapísaných v katastri nehnuteľností nie je absolútna (§ 70 ods. 1 katastrálneho zákona). Uvedené úzko súvisí s evidenčnou funkciou katastra nehnuteľností, teda aj so skutočnosťou, že aktuálny zápis záložných práv na liste vlastníctva neznamená, že tieto záložné práva aj reálne existujú. Analogicky, ich výmaz katastrom nehnuteľností nebude jednoznačne preukazovať ani spôsobovať ich neexistenciu. Preto, pokiaľ je žalobkyňa presvedčená, že predmetné záložné práva zanikli, je potrebné ju odkázať na civilný súd disponujúci právomocou v súkromnoprávných veciach. Totožný právny záver prijal Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v rozsudku, sp. zn. 10Sžrk/6/2020, zo dňa 27. apríla 2022. V tejto súvislosti je potrebné vyhodnotiť aj záver správneho súdu, že tým, že žalovaný len zrušil prvostupňové rozhodnutie a vec nevrátil na ďalšie konanie „zabetónoval“ nepriaznivé postavenie pre žalobkyňu, ako nesprávny.

23. K právnenému záveru o nemožnosti vykonať výmaz súčasných záložných práv z listu vlastníctva žalobkyne kasačný súd poukazuje aj na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 10Sžr/57/2011, zo dňa 28. marca 2012. Tento rozsudok sa síce apriori týka vlastníckeho, nie záložného práva, avšak vzhľadom na skutočnosť, že obe patria do kategórie vecných práv, právne závery tohto rozsudku sú obdobne aplikovateľné. Podľa Najvyššieho súdu Slovenskej republiky účelom konania o oprave chýb nie je riešiť vlastnícky spor, ktorého riešenie patrí do výlučnej právomoci súdu... Oprava údajov nemôže obsahovo zodpovedať výmazu pôvodného vlastníka. Analogicky, oprava údajov by nemala obsahovo zodpovedať ani výmazu záložného veriteľa, najmä keď je zrejmé, že existencia záložného práva je sporná.

24. V nadväznosti na uvedené má kasačný súd za to, že rozhodnutie žalovaného, ktorým by prvostupňové rozhodnutie zrušil a zároveň by vec vrátil na ďalšie konanie, by bolo v rozpore s ustanovením § 59 ods. 3 správneho poriadku. Podľa citovaného ustanovenia totiž odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnenému orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti. Ako z bodov 21., 22. a 23. tohto rozsudku vyplýva, dosiahnuť výmaz záložného práva v prejednávanom prípade nie je možné v rámci konania pred správnymi orgánmi príslušnými pre katastrálne konanie. Aj keby bola vec opätovne predložená prvostupňovému orgánu na rozhodnutie, tento by nemohol rozhodnúť o výmaze záložných práv. Takýto postup by teda nebol vhodnejší, rýchlejší, ani hospodárnejší, ako to vyžaduje ustanovenie § 59 ods. 3 správneho poriadku.

X. K námietke odklonu od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu

25. Aj na základe všetkých vyššie uvedených tvrdení a právnych záverov, kasačný súd vyhodnotil námietku žalovaného ako dôvodnú. Stotožnil sa s názorom žalovaného, že ani prvostupňový orgán, ani žalovaný nemajú právomoc v rámci konania o oprave chýb v katastrálnom operáte posúdiť potenciálny zánik záložného práva k nehnuteľnosti a v tejto súvislosti prihliadať na dobromyseľnosť nadobúdateľa vlastníckeho práva k nehnuteľnosti tak, ako to vo svojom rozsudku uviedol správny súd. Z rozhodnutí uvedených žalovaným v kasačnej sťažnosti jednoznačne vyplýva, že posúdenie tejto otázky patrí do právomoci civilných súdov a nie správnych orgánov príslušných pre katastrálne konanie. Pokiaľ teda správny súd, vo svojom zrušujúcom rozsudku konštatoval, že napadnuté rozhodnutie je nezákonné, nakoľko žalovaný nezobral do úvahy dobromyseľnosť žalobkyne pri nadobúdaní vlastníckeho práva, neskúmal prípadný zánik záložného práva a nevrátil vec na ďalšie konanie prvostupňovému orgánu, odklonil sa od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu.

26. Čo sa odklonu od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu týka, je nutné opätovne odkázať na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 10Sžrk/6/2020, zo dňa 27. apríla 2022, konkrétne na časť: 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 striktnie 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. Aj v zmysle uvedeného rozsudku, v ktorom Najvyšší správny súd Slovenskej republiky len nasledoval svoj už skôr vyslovený názor, sa teda správny súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe, pokiaľ zrušil rozhodnutie žalovaného s odôvodnením, že mal skúmať prípadný zánik záložného práva. Aj na základe uvedeného rozhodol kasačný súd tak, že rozsudok správneho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

27. Nad rámec už citovaných rozhodnutí kasačný súd uvádza ešte rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 10Sžrk/1/2018, zo dňa 24. októbra 2018, podľa ktorého absentuje právomoc správneho orgánu na úseku katastra nehnuteľností rozhodovať o spornom vlastníckom práve, resp. právomoc vyslovovať, či tu právo je alebo nie je. Odstránenie právnej spornosti a ochranu práv a oprávnených záujmov dotknutých vlastníkov je možné dosiahnuť len právoplatným rozsudkom príslušného súdu v uvedenej veci. Závery správneho súdu sú v rozpore nie len s týmto rozhodnutím, ale aj s ďalšími rozhodnutiami uvedenými tak v kasačnej sťažnosti ako aj v tomto rozsudku a kasačný súd preto vyhodnotil námietku odklonu od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu ako dôvodnú.

XI. Záverečné zhodnotenie

28. Kasačný súd s ohľadom na všetky skutočnosti považuje kasačnú sťažnosť za dôvodnú, a preto rozhodol spôsobom, ktorý je uvedený vo výroku tohto rozsudku podľa § 462 ods. 1 SSP.
29. O nároku na náhradu trov kasačného konania rozhodne v zmysle § 467 ods. 3 SSP správny súd.
30. Toto rozhodnutie prijal kasačný súd jednomyseľne.

Poučenie :

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