

Súd: Najvyšší správny súd SR  
Spisová značka: 8Sžrk/8/2020  
Identifikačné číslo spisu: 2018200022  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. marca 2022  
Meno a priezvisko: JUDr. Jana Hatalová  
Funkcia: predsedníčka senátu  
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2022:2018200022.1

## UZNESENIE

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky ako súd kasačný v právnej veci žalobcu (v konaní sťažovateľa): Okresné stavebné bytové družstvo, Dunajská Streda, so sídlom Kúpeľná ulica 33, 929 01 Dunajská Streda, IČO: 00 170 674, právne zastúpený advokátskou kanceláriou VALACHOVIČ & PARTNERS, s.r.o. so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, proti žalovanému Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, so sídlom Vajanského 2, P.O.BOX 3, 917 02 Trnava, za účasti ďalšieho účastníka konania PRIVATE REAL, s.r.o., so sídlom Tehelná 7296/9A, 917 01 Trnava, IČO: 50598 864, právne zastúpený spoločnosťou SOPKO LEGAL, s.r.o., so sídlom Paulínska 24, 917 01 Trnava, IČO: 47 631 741, o správnej žalobe na preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. OU-TT-OOP5-2017/027577 Xo 12/2017 z 15.11.2017, o kasačnej sťažnosti žalobcu proti uzneseniu Krajského súdu v Trnave č.k. 14S/7/2018-242 z 2.9.2019 v znení opravného uznesenia Krajského súdu v Trnave č.k. 14S/7/2018-319 z 11.6.2020, takto

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

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky uznesenie Krajského súdu v Trnave č. k. 14S/7/2018-242 z 2.9.2019 v znení opravného uznesenia Krajského súdu v Trnave č. k. 14S/7/2018-319 z 11.6.2020 z r u š u j e a v e c m u v r a c i a n a ďalšie konanie.

### **O d ô v o d n e n i e**

#### **I.**

Priebeh administratívneho konania

1. Okresný úrad Dunajská Streda, katastrálny odbor rozhodnutím sp. zn. X-75/2017 z 3.7.2017 (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“) o oprave chyby v katastrálnom operáte 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) na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie C. J. v časti „B“ listu vlastníctva pod poradovým číslom 15 zrušil poznámku „Oznámenie o začatí výkonu zál. práva v prospech Okresné bytové družstvo, Dunajská Streda Kúpeľná 33, IČO 00 170 674 formou dobrovoľnej dražby P-332/16, č.z. 620/16“ a v časti „C“ listu vlastníctva pod poradovým číslom 15 zrušil zápis „Záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Z-1363/08, v.z. 621/08“.

2. Skutkovo v danom prípade išlo o situáciu, keď dňa 4.10.2006 uzavreli bývalí vlastníci na strane záložcu a Dexia banka, Slovensko, a.s. (ďalej len „banka“) Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na zabezpečenie pohľadávky vyplývajúcej zo zmluvy o poskytnutí úveru, na základe ktorej bol vtedajšou Správou katastra Dunajská Streda rozhodnutím č. V 5454/06 povolený vklad záložného práva do katastra nehnuteľností k bytu č. XX v bytovom dome súpisné číslo XXXX, postavenom na pozemkoch parcelách registra „C“ č. 1920/63 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 194 m<sup>2</sup>, č. 1920/64 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 189 m<sup>2</sup>, č. 1920/65 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 190 m<sup>2</sup>, č. 1920/66 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 189 m<sup>2</sup>, č. 1920/67 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 189 m<sup>2</sup>, č. 1920/68 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 189 m<sup>2</sup>, č. 1920/69 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 194 m<sup>2</sup>, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemkoch vo výške 78/10000 zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX katastrálne územie C. J. (ďalej len „nehnuteľnosť“). V roku 2008 bolo ako druhé v poradí záznamom č. Z-1363/08 k predmetnej nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 3878 katastrálne územie Dunajská Streda zapísané zákonné záložné právo v zmysle § 15 ods. 1 zákona <aspi://module='ASPI'&link='182/1993%20Z.z.%252315'&ucin-k-dni='30.12.9999'> č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“) v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Okresné stavebné bytové družstvo, Dunajská Streda následne realizovalo výkon zákonného záložného práva v dobrovoľnej dražbe, o čom informovalo Okresný úrad Dunajská Streda, katastrálny odbor. Predmetná dražba konaná dňa 26.5.2016 bola neúspešná, avšak okresný úrad, katastrálny odbor ponechal na predmetnom liste vlastníctva vyznačenú poznámku - oznámenie o začatí výkonu zákonného záložného práva v prospech Okresného stavebného bytového družstva, Dunajská Streda. Dňa 2.3.2017 bola Okresnému úradu Dunajská Streda, katastrálnemu odboru doručená notárska zápisnica sp.zn. N168/2017, Nz 6090/2017, NCRIs 6218/2017 zapísaná do katastra nehnuteľností záznamom č. Z-1758/17, ktorá osvedčila realizáciu výkonu záložného práva bankou, resp. jej právnym nástupcom. Vlastníkom nehnuteľnosti sa na základe vydraženia stala spoločnosť PRIVATE REAL, s.r.o. Pri zápise vlastníckeho práva v prospech vydražiteľa nebola vymazaná poznámka o oznámení začatia výkonu zákonného záložného práva v prospech Okresného stavebného bytového družstva, Dunajská Streda. Na základe návrhu vydražiteľa začal Okresný úrad Dunajská Streda, katastrálny odbor konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte spočívajúce v zrušení zápisu poznámky a výmaze zákonného záložného práva k predmetnej nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX katastrálne územie C. J., v ktorom bolo vydané vyššie uvedené prvostupňové rozhodnutie.

3. Proti prvostupňovému rozhodnutiu podal žalobca odvolanie, o ktorom rozhodol žalovaný napadnutým rozhodnutím č. OU-TT-OOP5-2017/027577 z 15.11.2017 (ďalej len „rozhodnutie žalovaného“) tak, že odvolanie zamietol a prvostupňové rozhodnutie potvrdil.

## II.

Konanie na krajskom súde

4. Včas podanou (všeobecnou) správnu žalobou z 19.1.2018, doručenou na Krajský súd v Trnave (ďalej len „krajský súd“) dňa 22.1.2018, sa žalobca domáhal zrušenia rozhodnutia žalovaného ako i prvostupňového rozhodnutia a vrátenia veci prvostupňovému orgánu na ďalšie konanie.

5. Krajský súd uznesením č.k. 14S/7/2018-242 z 2.9.2019 žalobu odmietol podľa § 98 ods. 1 písm. e) Správneho súdneho poriadku (ďalej len „SSP“) z dôvodu jej podania zjavne neoprávnenou osobou a súčasne žiadnemu z účastníkov nepriznal náhradu trov konania a žalobcovi vrátil zaplatený súdny poplatok. Svoje rozhodnutie krajský súd po vecnej stránke odôvodnil tým, že žalobca ako správca vykonávajúci správu bytového domu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. nebol oprávnený podať žalobu vo svojom mene. Podľa krajského súdu „nie je možné vyhovieť žalobe správcu, v ktorej tento vystupuje ako zákonný zástupca vlastníkov vo vlastnom mene (tak ako to bolo do 30. 6. 2007), a to s ohľadom na skutočnosť, že správca má od 1.7.2007 v týchto konaniach už vystupovať v mene a na účet vlastníkov ako priamy zástupca vlastníkov. Správcovia totiž nemajú aktívnu legitimáciu - právo podať žalobu vo vlastnom mene, ale len v mene všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.“

Ak je teda v bytovom dome 100 vlastníkov, účastníkmi konania sú všetci títo vlastníci, za ktorých správca koná ako ich zákonný zástupca podľa ust. § 8b ods. 1 a 2 BZ.“

### III.

#### Konanie na kasačnom súde

6. Proti uzneseniu krajského súdu č.k. 14S/7/2018-242 z 2.9.2019 podal žalobca (ďalej len „sťažovateľ“) včas kasačnú sťažnosť. V kasačnej sťažnosti uviedol, že hlavným dôvodom jej podania je dôvod podľa § 440 ods. 1 písm. j) SSP s tým, že sú dané aj dôvody podľa § 440 ods. 1 písm. f), g) a h) SSP. V jednotlivých sťažnostných bodoch potom poukazoval na existenciu svojej aktívnej žalobnej legitímácie a to predovšetkým s poukazom na výklad príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. a judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v civilnoprocesných veciach.

7. Žalovaný a ďalší účastník konania sa vo svojich vyjadreniach stotožnili s názorom krajského súdu a navrhli kasačnú sťažnosť zamietnuť. Sťažovateľ vo svojej následnej replike zotrval na svojich pôvodných tvrdeniach.

### IV.

#### Právne závery kasačného súdu

8. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky začal vykonávať svoju činnosť od 1.8.2021 (§ 101e ods. 1 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Výkon súdnictva prešiel z Najvyššieho súdu Slovenskej republiky na Najvyšší správny súd Slovenskej republiky od 1.8.2021 vo všetkých veciach, v ktorých je od 1.8.2021 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 pôvodne predložená Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky a bola jej pridelená sp. zn. 8Sžrk/8/2020. Od 1.8.2021 je na konanie v tejto veci príslušný Najvyšší správny súd Slovenskej republiky. Vec bola náhodným výberom pridelená kasačnému senátu 1S Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky, ktorý o nej rozhodol v zložení uvedenom v záhlaví tohto rozhodnutia pod pôvodnou spisovou značkou.

9. Senát Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky konajúci ako kasačný súd (§ 438 ods. 2 SSP [<aspi://module='ASPI'&link='162/2015%20Z.z.%2523438'&ucin-k-dni='30.12.9999'>](https://aspi.sk/module=ASPI&link=162/2015%20Z.z.%2523438&ucin-k-dni=30.12.9999)) predovšetkým postupom podľa § 452 ods. 1 v spojení s § 439 SSP [<aspi://module='ASPI'&link='162/2015%20Z.z.%2523439'&ucin-k-dni='30.12.9999'>](https://aspi.sk/module=ASPI&link=162/2015%20Z.z.%2523439&ucin-k-dni=30.12.9999) preskúmal prípustnosť kasačnej sťažnosti a z toho vyplývajúce možné dôvody jej odmietnutia. Po zistení, že kasačnú sťažnosť podal žalobca - sťažovateľ v lehote včas (§ 443 ods. 1 SSP [<aspi://module='ASPI'&link='162/2015%20Z.z.%2523443'&ucin-k-dni='30.12.9999'>](https://aspi.sk/module=ASPI&link=162/2015%20Z.z.%2523443&ucin-k-dni=30.12.9999)), preskúmal napadnuté uznesenie krajského súdu spolu s konaním, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom pri svojom rozhodovaní bol vedený nasledujúcimi právnymi úvahami.

10. Fundamentálnou právnou otázkou je v danej veci je posúdenie aktívnej žalobnej legitímácie v konaní o (všeobecnej) správnej žalobe a jej unesenie zo strany žalobcu.

11. Normatívne je táto žalobná legitímácia vyjadrená v znení § 178 ods. 1 SSP, podľa ktorého „žalobcom je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá o sebe tvrdí, že ako účastník administratívneho konania bola rozhodnutím orgánu verejnej správy alebo opatrením orgánu verejnej správy ukrátená na svojich právach alebo právom chránených záujmoch.“

12. Vo všeobecnosti platí, že žalobca, ktorý je fyzickou alebo právnickou osobou, musí pre unesenie aktívnej žalobnej legitímácie kumulatívne preukázať dve podmienky a to (1) musí byť účastníkom administratívneho konania a súčasne (2) musí byť žalovaným rozhodnutím alebo opatrením ukrátený na svojich subjektívnych právach. Tento dotyk na subjektívnych právach nadväzuje na znenie § 177

SSP, keďže ochrany iných než subjektívnych práv sa môže žalobou domáhať len prokurátor alebo iný výslovne zákonom zmocnený subjekt.

13. Procesným následkom neunesenia aktívnej žalobnej legitímácie je odmietnutie žaloby v zmysle § 98 ods. 1 písm. e) SSP. Musí sa ale jednáť o prípad podania žaloby zjavne neoprávnenou osobou. Zjavnosť neoprávnenosti znamená, že takýto záver je zrejmý bez ďalšieho a nie je potrebné vo vzťahu k nemu vykonávať prípadné dokazovanie. Pokiaľ je však otázka aktívnej žalobnej legitímácie sporná a vyvolá potrebu následného dokazovania, až z výsledku ktorého vyplynie záver o jej neunesení zo strany žalobcu, mal by sa takýto postup následne procesne premietnuť nie do odmietnutia žaloby ale jej zamietnutia. Predmetné dokazovanie totiž nemožno úplne oddeliť od vecného prieskumu žalovaného rozhodnutia, pričom odmietnutie žaloby je typické práve absenciou takéhoto prieskumu (viď Baricová, J., Fečík, M., Števček, M., Filová, A. a kol. Správny súdny poriadok. Komentár. Bratislava : C. H. Beck, 2018, 533, 536 s.).

14. V danom prípade je nesporné, že žalobca bol účastníkom administratívneho konania - katastrálneho konania o oprave chyby v katastrálnom operáte, ktoré bolo ukončené vydaním rozhodnutia žalovaného. Nakoniec práve žalobca bol v tomto administratívnom konaní odvolateľom a odvolacie rozhodnutie žalovaného mu bolo podobne ako aj predtým prvostupňové rozhodnutie riadne doručené.

15. Spornou preto ostáva otázka, či žalobca bol rozhodnutím žalovaného dotknutý na svojich subjektívnych právach. Kasačný súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že rozhodnutím žalovaného bolo potvrdené prvostupňové rozhodnutie, ktoré obsahovalo v podstate dva výroky. Prvý sa týkal výmazu poznámky a druhý výmazu záložného práva z listu vlastníctva.

16. Pokiaľ ide o výmaz poznámky, tak rozhodná časť výroku znela tak, že sa ruší poznámka znejúca „Oznámenie o začatí výkonu zál. práva v prospech Okresné bytové družstvo, Dunajská Streda Kúpeľná 33, IČO 00 170 674 formou dobrovoľnej dražby P-332/16, č.z. 620/16“. Z uvedenej citácie tejto poznámky je zrejmé, že sa priamo týka žalobcu ako subjektu, ktorý v jej zmysle oznámil výkon záložného práva. Už len táto skutočnosť znamená, že vo vzťahu k tomu výroku prvostupňového rozhodnutia potvrdeného en bloc rozhodnutím žalovaného nemožno hovoriť o podaní žaloby zjavne neoprávnenou osobou, keďže žalobcu sa ako účastníka konania predmetný výrok priamo týka. Pod ukrátením subjektívnych práv je pritom potrebné rozumieť akékoľvek ich priame negatívne dotknutie, keďže Správny súdny poriadok v tomto smere nevyžaduje, že sa musí jednáť len o ochranu práv vyplývajúcich z hmotnoprávneho vzťahu. Inak povedané vo vzťahu k danej poznámke bol oprávnený sa domáhať ochrany aj žalobca ako správca vykonávajúci výkon záložného práva, i keď hmotnoprávne oprávnenými z tohto záložného práva, t.j. záložnými veriteľmi boli vlastníci bytov a nebytových priestorov (§ 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.).

17. Vo vzťahu k výmazu záložného práva rozhodná časť výroku prvostupňového rozhodnutia znela tak, že sa zrušuje zápis „Záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Z-1363/08, v.z. 621/08“. Je nesporné, že takýto zápis sa žalobcu samotného priamo netýka. Je však potrebné posúdiť, či takýto zápis nezasahuje do subjektívnych práv žalobcu ako správcu zastupujúceho vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako záložných veriteľov. Krajský súd v tomto smere skonštatoval, že žalobca ako správca, t.j. zákonný zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov nebol oprávnený podať žalobu vo vlastnom mene, ale mal tak učiniť v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

18. Pri posudzovaní tejto otázky je preto potrebné poukázať na normatívne ustanovené podmienky zákonného zastupovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo strany správcu upravené v zákone č. 182/1993 Z.z.

19. V čase podania žaloby (22.1.2018) znelo ustanovenie prvej vety § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení zákona č. 246/2015 Z.z.) nasledovne „správca je povinný vykonávať správu domu

samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.“

20. V čase vydania rozhodnutia krajského súdu (2.9.2019) však už znelo ustanovenie druhej vety § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. v časti do bodkočiarky (v znení zákona č. 476/2019 Z.z.) nasledovne „spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci“.

21. Z uvedených citácií zákonných ustanovení vyplýva, že novelou zákona č. 182/1993 Z.z. zákonom č. 283/2018 Z.z. účinným od 1.11.2018 došlo pri konaní správcu k zmene spôsobu zákonného zastupovania v konaní pred súdmi z priameho zastupovania na nepriame. Rozdiel spočíva v tom, že pri priamom zastupovaní zástupca koná v mene a na účet zastupovaného, zatiaľ čo pri nepriamom zastupovaní koná vo vlastnom mene a na účet zastupovaného.

22. Z povahy veci je zrejmé, že Okresné stavebné bytové družstvo, Dunajská Streda v administratívnom konaní (katastrálnom konaní o oprave chyby v katastrálnom operáte) ale i v správnom súdnom konaní vystupovalo predovšetkým ako zákonný zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov zapísaných liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie C. J..

23. I keď toto zákonné zastupovanie v čase podania žaloby na krajský súd malo normatívne podobu priameho zastupovania, na základe čoho mali byť v žalobe ako žalobcovia označení jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov zastúpení žalobcom ako ich zákonným zástupcom, následná normatívna zmena toto zastupovanie zmenila na nepriame, čo umožnilo žalobcovi vystupovať vo vlastnom mene.

24. Z uvedeného je teda zrejmé, že ani vo vzťahu k výmazu záložného práva nemožno skonštatovať u žalobcu zjavnú absenciu aktívnej žalobnej legitímácie. Nejedná sa totiž o prípad podania žaloby zo strany celkom jednoznačne neoprávnenej osoby, ale o otázku formálnej vady žaloby ako podania vo veci samej. Krajský súd mal preto po podaní žaloby v zmysle § 59 ods. 1 SSP vyzvať žalobcu na opravu žaloby v tom zmysle, že za žalobcu mali byť označení vlastníci bytov a nebytových priestorov zo zákona zastúpení žalobcom ako správcom. Nadobudnutím účinnosti zákona č. 283/2018 Z.z. (1.11.2018) však následne potreba takéhoto postupu odpadla.

25. To znamená, že krajský súd nesprávne vyhodnotil právne vzťahy týkajúce sa aktívnej žalobnej legitímácie žalobcu. Prílišným formalizmom pri posudzovaní otázky dotyku na subjektívnych právach v podstate žalobcovi ako správcovi ale i ním zastupovaným vlastníkom bytov a nebytových priestorov znemožnil prístup k (správne)mu súdu (denegatio iustitiae).

26. Kasačný súd preto zistil dôvodnosť kasačnej sťažnosti v rozsahu dôvodov daných § 440 ods. 1 písm. f) a g) SSP, keďže krajský súd v konaní a rozhodovaní porušil zákon tým, že nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, a súčasne rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci.

27. Naplnenie dôvodu kasačnej sťažnosti daného § 440 ods. 1 písm. h) SSP kasačný súd nezistil, pretože sťažovateľ nenamietal odklon od ustálenej praxe kasačného súdu, t.j. súdu rozhodujúceho v správnom súdnom konaní ale od rozhodnutí vydaných v civilnom konaní. Rovnako nebol a ani nemohol byť naplnený dôvod kasačnej sťažnosti podľa § 440 ods. 1 písm. j) SSP, pretože namietaným rozhodnutím krajského súdu došlo k odmietnutiu žaloby podľa § 98 ods. 1 písm. e) SSP a nie k odmietnutiu podania podľa § 59 ods. 3 SSP, na ktoré sa vzťahuje uvedený kasačný dôvod.

28. Kasačný súd preto napadnuté uznesenie krajského súdu podľa § 462 ods. 1 v spojení s § 440 ods. 1 písm. f) a g) SSP zrušil a vrátil mu vec na ďalšie konanie.

29. V ďalšom konaní bude úlohou krajského súdu sa podanou (všeobecnou) správnu žalobou vecne zaoberať, posúdiť zákonnosť rozhodnutia žalovaného a vo veci rozhodnúť a svoje rozhodnutie aj riadne a presvedčivo odôvodniť.

30. V novom rozhodnutí vo veci rozhodne krajský súd aj o nároku na náhradu trov kasačného konania (§ 467 ods. 3 SSP).

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

**Poučenie :**

Proti tomuto uzneseniu n i e j e prípustný riadny opravný prostriedok.