

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 7S/80/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7019200792
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ondrej Hvišč, PhD.
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2021:7019200792.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach ako správny súd v senáte zloženom z predsedu senátu: JUDr. Ondreja Hvišča, PhD. a členov senátu: JUDr. Tamary Sklenárovej a JUDr. Jany Raganovej v právnej veci žalobcov: v 1. rade Q. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, J. I., v 2. rade N. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom Š. X, M., v 3. rade L.G. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, J. I., v 4. rade M. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. X, C., v 5. rade A. Z. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, J. I., v 6. rade A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. G. X, M., v 7. rade P. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. K. XXX, K., právne zastúpených Advokátskou kanceláriou Krutek & Kuruczová, JUDr. Michal Krutek, s.r.o., so sídlom ul. Hlavná 11, Trnava, IČO: 47 254 581, proti žalovanému: Okresný úrad Trebišov, katastrálny odbor, so sídlom Námestie mieru 804, Trebišov, v konaní o preskúmanie zákonnosti opatrenia žalovaného č. P 287/2018 zo dňa 12.08.2018, takto

rozhodol:

- I. Správny súd správnu žalobu z a m i e t a.
- II. Účastníkom n e p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa správnou žalobou, ktorá bola doručená Krajskému súdu v Košiciach dňa 14.10.2019 domáhali preskúmania opatrenia žalovaného, vydaného v katastrálnom konaní pod č. P 287/2018 zo dňa 12.08.2018 - Oznámenie o nevykonaní zápisu listiny predloženej na zápis do katastra nehnuteľností (ďalej aj „preskúmané opatrenie“), ktorým žalovaný vrátil listinu ako nespôsobilú na zápis do katastra nehnuteľností, nakoľko neboli splnené podmienky v zmysle § 39 ods. 3 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“).

I. Administratívne konanie

2. Dňa 30.7.2019 bola žalovanému správne orgánu doručená žiadosť žalobcov z toho istého dňa, na výmaz poznámky na LV č. XXXX vedenom v k.ú. E., pod č. P-16/2018 v spojení s č. P-86/2018 k nehnuteľnostiam - bytu č. 4,5,6,26,37,38. Žalovaný správny orgán uvedenú žiadosť žalobcov zaevidoval pod spisovým číslom P-287/19 (č.l. 1 administratívneho spisu žalovaného).

3. V žiadosti žalobcovia poukázali na obdobnú žiadosť zo dňa 15.1.2018 o výmaz poznámky č. P-16/2018 zo strany spoločnosti VIAM - dražobná spoločnosť, s.r.o., IČO: 44 166 591, ktorá bola zaevidovaná pod č. P 23/2018, ktorú žalovaný správny orgán vybavil listom pod č. P 23/2018 zo dňa 16.2.2018 tak, že vrátil listinu ako nespôsobilú na zápis do katastra nehnuteľností, nakoľko neboli splnené zákonné podmienky.

4. Poznámka č. P 16/2016 v spojení s P 86/2018 na LV č. XXXX vedenom v k.ú. E. je zapísaná na základe právnej veci žalobcu, spoločnosti EURO - ANRIL AUTO PREDAJ, s.r.o., IČO: 31 732 411

o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby zo dňa 11.01.2018, proti žalovanému a) dražobník: VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., IČO: 44 166591. b) navrhovateľ dražby: Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so sídlom na ul. K. XXXX/XX, XXX XX E., SR v poradí od 1. do 30., c) bývalý vlastník vydražených bytov a vlastník bytov spoločnosť KOMPRADOR, spol. s r.o. Košice, Hodonínska 20,040 11 Košice, d) vydražiteľ bytu (pozn. súdu. jednotliví žalobcovia).

5. Ďalej v žiadosti žalobcovia poukázali na to, že spoločnosť EURO - ANRIL AUTO PREDAJ, s.r.o., IČO: 31 732 411 nemá a nemala žiadny vzťah k draženým nehnuteľnostiam a preto podľa ich názoru dochádza k protiprávnemu zásahu do vlastníckeho práva vlastníkov (žadateľov). Právna argumentácia je zhodná so žalobnými námietkami v správnej žalobe.

6. Žalovaný správny orgán listom pod č. P 287/2018 zo dňa 12.08.2018, ktorý doručil žalobcom dňa 23.8.2019 do rúk ich právneho zástupcu (č.l. 4 administratívneho spisu žalovaného), oznámil nevykonanie zápisu listiny a vrátil listinu (žiadosť) ako nespôsobilú na zápis do katastra nehnuteľností, nakoľko neboli splnené podmienky v zmysle § 39 ods. 3 katastrálneho zákona. Argumentoval tým, že poznámka je úkonom správneho orgánu katastra, ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik práva k nehnuteľnosti, má len informovať ostatné osoby o nehnuteľnosti. Poznámka sa vyznačuje na návrh účastníka, správny orgán je povinný zapísať ju do katastra nehnuteľností evidenčným spôsobom, ktorého prílohou je žaloba opatrená podacou pečiatkou súdu. V prípade potvrdenia súdu, že takéto súdne konanie je ukončené, je možné poznámku vymazať po predložení verejnej listiny - právoplatného rozhodnutia príslušného súdu.

7. K tvrdeniu žalobcov v žiadosti, že spoločnosť EURO-ANRIL AUTOPREDAJ, s.r.o. nemala v minulosti akýkoľvek vlastnícky vzťah, resp. obdobný vzťah k predmetným nehnuteľnostiam, žalovaný správny orgán uviedol, že nie sú pravdivé, nakoľko bola vlastníkom sporných nehnuteľností do povolenia vkladu č. V 1731/1999 titulom zabezpečenia záväzku prevodom vlastníckeho práva.

II. Správna žaloba, vyjadrenie žalovaného, replika a duplika

8. V správnej žalobe žalobcovia tvrdili, že žalovaný správny orgán nedostatočne preskúmal skutkový stav veci a navrhli opatrenie žalovaného „Oznámenie o nevykonaní zápisu listiny predloženej na zápis do katastra nehnuteľností“ vedeného pod č. P 287/2018 zo dňa 12.08.2019 zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Zároveň požadovali priznať plnú náhradu trov konania.

9. V správnej žalobe uviedli: „V predmetnej veci sme adresovali Žalovanému Sťažnosť zo dňa 26.07.2019 (ďalej aj ako „Sťažnosť“), v ktorej sme žiadali o výmaz poznámky evidovanej na LV č. XXXX, okres E.U., obec E., katastrálne územie E., k bytom č. 4, č. 5, č. 6, č. 26, č. 37 a byt č. 38 (ďalej aj ako „Byty“) pod číslom P - 16/2018 v nasledovnom znení: „P-16/2018-v spojení s P-86/2018 -Poznamenáva sa žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, zo dňa 11.01.2018 podaná žalobcom EURO-ANRIL AUTO PREDAJ, s.r.o., 044 31 Družstevná pri Hornáde II/345, IČO: 31732411, zast. konateľom: T.. M. L. voči žalovanému a) dražobník: VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., Brnenská 80, 040 11 Košice, IČO: 44166591.....“ Súdu predkladáme výpisy z LV č. XXXX k Bytom zo dňa 11.06.2018.“

10. Žalobcovia v správnej žalobe citovali relevantné časti opatrenia a k tomuto uviedli svoju právnu argumentáciu: „Akceptovaním uvedeného zápisu poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní by v praxi dochádzalo k situáciám, keby podaním nedôvodnej žaloby na príslušnom súde akoukoľvek treťou osobou, ktorá nemá vlastnícky ani iný obdobný vzťah k nehnuteľnostiam, bolo zasahované vlastníkom nehnuteľností do výkonu vlastníckeho práva vo vzťahu k nehnuteľnostiam. Zákonné ustanovenie § 39 ods. 1 KZ odkazuje na oprávneného podľa osobitných predpisov alebo účastníka súdneho konania. Spoločnosť EURO - ANRIL AUTO PREDAJ, s.r.o., IČO: 31 732 411, so sídlom II/345 Družstevná pri Hornáde, 044 31 Družstevná pri Hornáde (ďalej aj ako „Spoločnosť“), v mene ktorej koná pán T.. M. L. - konateľ nemá, a ani nemala k Bytom žiadne vlastnícke, ani iné obdobné práva.

Nadalej poukazujeme na skutočnosť, že Spoločnosť sa nezúčastnila ani dobrovoľnej dražby ako dražobník, vydražiteľ, navrhovateľ dražby, dokonca na dobrovoľnej dražbe vzťahujúcej sa k bytom nebola ani len prítomná ako verejnosť. Z uvedeného teda nie je objektívne možné, aby Spoločnosť podala žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, nakoľko nemožno preukázať, že by jej práva

alebo právom chránené záujmy mali byť súdnym rozhodnutím dotknuté. Máme za to, že uvedené konanie sa javí ako účelové s cieľom poškodiť nových vlastníkov Bytov. Spoločnosť podáva viacero podobných účelových žalôb s cieľom poškodzovať vlastníkov nehnuteľností, vyhlasuje, že je nemajetná a sú dané objektívne podmienky k výmazu Spoločnosti z Obchodného registra Slovenskej republiky. Máme za to, že príslušné okresné úrady, katastrálne odbory, by mali skúmať vzťah príslušných účastníkov konania, ktorí podávajú návrh na zápis poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní k nehnuteľnostiam podrobnejšie, nakoľko by uvedeným pofidérnym spôsobom mohlo dôjsť k ujme na právach vlastníkov nehnuteľností.

Zastávame názor, že zápis uvedenej poznámky ohrozuje ústavné právo vlastníkov bytov podľa čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky vlastníť majetok. Diametrálne odlišná situácia by nastala, ak by Spoločnosť preukázala, že je bývalým vlastníkom Bytov, prípadne preukázala svoje iné právo k Bytom ako oprávnená osoba, pričom k uvedenému doposiaľ nedošlo. Zároveň je logické v prípade vlastníkov dotknutých Bytov predpokladať, že byty, ktoré nadobudli na dobrovoľnej dražbe, je veľmi náročné, až nemožné Byty predať za riadne trhové ceny, nakoľko by bolo nedôvodné domnievať sa, že potenciálny kupujúci by súhlasil s nadobudnutím nehnuteľnosti, ku ktorej je evidovaných viacero súdnych konaní.

Zároveň sme toho názoru, že súdy a orgány verejnej správy by mali skúmať a chrániť aj verejný záujem, konkrétne záujem vlastníkov bytov v bytovom dome, nakoľko je dôvodné predpokladať, že bytový dom, v ktorom sa nachádzajú dotknuté Byty, nemôže dostať príspevky od štátu na rekonštrukciu predmetného bytového domu, nakoľko je zrejme, že k Bytom sú evidované poznámky o súdnych konaniach.“

11. Listom zo dňa 10.2.2020 sa vyjadril k správnej žalobe žalovaný správny orgán. Vo vyjadrení zopakoval priebeh administratívneho konania a zopakoval svoju argumentáciu. Nad rámec uvedenej argumentácie vo vyjadrení k správnej žalobe uviedol: „V súvislosti so zápisom poznámok poukazujeme aj na zápis obmedzujúcej poznámky, ktorá bola zapísaná na LV č. XXXX evidenčným spôsobom v súlade s listinou Uznesenia prokurátora Okresnej prokuratúry Michalovce zo dňa 10.9.2019 pod č. 1 Pv 470/19/8807-22, ktorý rozhodol, že podľa § 425 ods. 1 Tr. poriadku s použitím § 426 ods. 1 Tr. poriadku zaistil majetok obv. A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom A. G. Č.. XXXX/X, M., ktorý je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, evidovanej na predmetnom liste vlastníctva č. XXXX vedenom v k.ú. E. a to: bytu č. X. vo vchode č. XX na 1. poschodí bytového domu č. s. XXXX, postaveného na parc.č. XXXX/XX v spoluvlastníckom podiele 14-ina v pomere k celku.“

12. Ďalej vo vyjadrení nad rámec už uvedenej argumentácie žalovaný uvádza: „Nepodložené tvrdenia žalobcu v V. časti žaloby, že spoločnosť EURO-ANRIL AUTO PREDAJ s.r.o. zastúpená konateľom T. M.M. L. nemá vlastnícky ani iný obdobný vzťah k nehnuteľnostiam vyvraciam listinnými dôkazmi, že táto spoločnosť bola v minulosti evidovaná ako vlastníka nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX katastrálne územie E. od 26.8.1998 - do 29.7.1999 titulom V 1872/1998, avšak zmluvou o zabezpečení záväzku prevodom práva (ZPP), ktorej vklad bol povolený dňa 29.07.1999 pod č. V 1731/1999 sa vlastníkom nehnuteľností (bytov č. 4,5,6,8, 12,13,15,16,25,26,30,37,38 a 39 a nebytového priestoru č. 8/2 na prízemí bytového domu) stal veriteľ KOM PRADOR, spol. s.r.o. Košice, Hodonínska 18, 040 11 Košice, IČO 17079721. O žalobe o určenie neplatnosti zabezpečovacieho prevodu práva a o určenie neplatnosti zmluvy o pôžičke do dnešného dňa nebolo súdom právoplatne rozhodnuté. Podľa verejných listín, dostupných správnemu orgánu, ako aj podľa právoplatného rozsudku Okresného súdu Trebišov sp.zn.: 6C/79/2014 zo dňa 27.2.2018 márne za preukázané, že dlh žalobcu voči veriteľovi nebol splnený, teda nie je zákonný dôvod na výmaz zabezpečovacieho prevodu práva a teda zmenu vlastníka z KOMPRADOR. spol. s.r.o., Hodonínska 18 k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX katastrálne územie E. na EURO-ANRIL AUTO PREDAJ s.r.o., 044 31 Družstevná pri Hornáde 11/345, IČO 31732411, ktorý sa domáha svojich práv. Zápisy vlastníckych práv oboch účastníkov sú evidované na origináli listu vlastníctva č. XXXX katastrálne územie E.. Súdne spory spoločnosti EURO-ANRIL AUTO PREDAJ s.r.o. 044 31 Družstevná pri Hornáde II/345, IČO: 31732411, ktoré by preukazovali opak tvrdení žalobcu nie sú doposiaľ ukončené. Z uvedeného vyplýva, že žalobca svoje tvrdenia zakladá na nedostatočne zistených a preverených právnych skutočnostiach, ktoré uvádza v správnej žalobe.“

13. Listom zo dňa 21.2.2020 sa vyjadril formou repliky právny zástupca žalobcov. Uvádza: „Je zrejme, že Spoločnosť iniciovala viacero účelových súdnych konaní evidentne za účelom poškodenia Žalobcov, súdy žalobné návrhy Spoločnosti prakticky rad radom zamietajú a vyhodnocujú ako nedôvodné. Zároveň považujeme za dôležité uviesť, že voči majetku Spoločnosti bolo začaté konkurzné konanie vedené

na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 30K/13/2019. Považujeme za dôležité uviesť, že aj v prípade zamietnutia žaloby Spoločnosti táto neustále podáva nové účelové návrhy, v ktorých uvádza nepravdivé skutočnosti a konanie Spoločnosti možno vyhodnotiť iba ako zbytočné zahlcovanie návrhmi už aj tak výnimočne pracovne vyťažených súdov.

V uvedenej právnej veci nežiadame „potrestanie“ Žalovaného, avšak dôležitý súdny precedens, na základe ktorého bude do budúcnosti vylúčená možnosť účelového založenia obchodnej spoločnosti, ktorá si nebude plniť svoje záväzky voči veriteľom, a ktorá podáva účelové návrhy na súd, na základe ktorých potom na príslušných okresných úradoch, katastrálnych odboroch žiada o zápis poznámky o prebiehajúcich súdnych konaniach k nehnuteľnostiam, ktoré buď nikdy nevlastnila alebo ich vlastnila pred 30 rokmi (...)

Čo sa týka tvrdenia o neukončených súdnych konaniach medzi Spoločnosťou a spoločnosťou KOMPRADOR, spoločnosť s ručením obmedzeným Košice uvádzame, že dňa 13.06.2018 nadobudol právoplatnosť Rozsudok Krajského súdu Košice, sp. zn. 1Co/148/2017 zo dňa 25.04.2018, na základe ktorého Krajský súd v Košiciach potvrdil Rozsudok Okresného súdu Košice II sp. zn. 17C/711/2001 zo dňa 22.09.2016. Zároveň uvádzame, že Spoločnosť podala v uvedenej právnej veci dovolanie, ktoré Najvyšší súd SR dňa 29.11.2010 Uznesením, sp. zn. 1Cdo/92/2009 odmietol. Je teda nesporne zrejmé, že predmetná právna vec bola právoplatne skončená a nie je pravda, že právne veci sú stále aktívne a nerozhodnuté.

Čo sa týka obmedzujúcej poznámky na základe Uznesenia Okresnej prokuratúry Michalovce zo dňa 10.09.2019, sp. zn. 1Pv/470/19/8807-22 uvádzame, že uvedená poznámka smerovala priamo voči vlastníkovi bytu, a to Žalobcovi v rade 6, ktorý má k bytu riadne evidované vlastnícke právo na základe výpisu z listu vlastníctva vzťahujúceho sa k nehnuteľnostiam v jeho vlastníctve. Poznámky, ktorých návrh na zápis do katastra nehnuteľností podala Spoločnosť, sú evidované k nehnuteľnostiam vo vlastníctve tretích osôb, nie Spoločnosti, ktorá vlastnila nehnuteľnosti pred 20 rokmi. (...)

Zároveň je logické v prípade vlastníkov dotknutých bytov predpokladať, že byty, ktoré nadobudli na dobrovoľnej dražbe, je veľmi náročné, až nemožné predať za riadne trhové ceny, nakoľko by bolo nedôvodné domnievať sa, že potenciálny kupujúci by súhlasil s nadobudnutím nehnuteľnosti, ku ktorej je evidovaných viacero súdnych konaní.“

14. Listom zo dňa 13.3.2020 sa vo forme dupliky vyjadril žalovaný. Uvádza: „Prílohou repliky k vyjadreniu žalovaného boli rozhodnutia súdu, týkajúce sa jednej pôžičky, ktoré samostatne nemá právny význam pre zápis údajov v katastri nehnuteľností, nakoľko sám právny zástupca žalobcov na prvej strane posledný odsek udáva, že vo veci zabezpečovacieho práva k sporným bytom prebieha viacero súdnych konaní, pričom ako dôkaz je predložený len právoplatný rozsudok v jednej veci, ktorý pre správny orgán evidovaného ZPP nemá žiadny právny význam. Okresný úrad Trebišov, katastrálny odbor ako správny orgán nie je oprávnený komentovať a hodnotiť rozsudky súdov SR, ale ak sú predložené na zápis do katastra nehnuteľností, zapíše ich evidenčným spôsobom podľa § 34 katastrálneho zákona záznamom ako vznik, zmenu alebo zánik práva, alebo podľa § 38 katastrálneho zákona poznámkou. Podľa nášho právneho názoru v čase konania dobrovoľnej dražby, ktorou žalobcovia nadobudli vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam, vedeným na liste vlastníctva č. XXXX v katastrálnom území E., boli na citovanom liste vlastníctva k týmto nehnuteľnostiam evidované dve poznámky obmedzujúceho charakteru o zákaze nakladať s nehnuteľnosťami. Jedna titulom zabezpečovacieho prevodu práva, vyplývajúca z ustanovení Občianskeho zákonníka a druhá vyplývajúca z evidovaného uznesenia Okresného súdu Trebišov 10C 350/2004 z 25.11.2004. Z uvedeného vyplýva, že dražobník nebol oprávnený dražbu sporných nehnuteľností v prospech žalobcov vykonať. V ostatnom trváme na svojom vyjadrení zo dňa 7.2.2020 č.j. OÚ-TV-KO-2020/001986 ako aj na skutočnosti, že katastrálny odbor postupoval v zmysle platných právnych predpisov. Z horeuvedených dôvodov ako žalovaný neuznávame nárok uplatnený žalobcami v celom rozsahu, preto navrhujeme súdu žalobu zamietnuť ako nedôvodnú. Okresný úrad Trebišov, katastrálny odbor v tomto vyjadrení záverom udáva, že žiada, aby správny súd vo veci nariadil pojednávanie.“

III. Právny názor správneho súdu

15. Súd v konaní podľa ust. § 177 a nasl. zák. č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“) preskúmal žalobou napadnuté opatrenie žalovaného a po oboznámení sa s obsahom administratívneho spisu žalovaného v právnych medziach správnej žaloby (§ 182 ods. 1 písm. e) SSP), bez nariadenia pojednávania, za splnenia podmienok uvedených v ust. § 107 ods. 2 a § 105 ods. 2 písm. a) a c) SSP) (č. I. 63 a č. I. 65 súdneho spisu) dospel k záveru, že žalobe žalobcov nemožno priznať úspech z ďalej uvedených dôvodov.

16. Správny súd rozhodol vo veci verejným vyhlásením rozsudku bez nariadenia pojednávania v zmysle § 107 ods. 2 SSP, keďže nezistil žiadny z dôvodov, pre ktorý by bolo v predmetnej veci nevyhnutné nariadiť pojednávanie v zmysle § 107 ods. 1 písm. a) až e) SSP. Správny súd postupoval v súlade s § 137 ods. 4 SSP. Oznámenie o termíne verejného vyhlásenia rozsudku dňa 6.10.2021 bolo zverejnené na úradnej tabuli dňa 28.09.2021.

17. Správny súd v prvom rade skúmal procesné podmienky (§ 97 SSP), za ktorých môže konať, nakoľko žalobcovia napádali správnu žalobou opatrenie, ktoré bolo označené dátumom, ktorý nebol totožný s dátumom na samotnom predložennom preskúmanom opatrení (ide o dátum 12.8.2018 a dátum 12.8.2019). Správny súd v tejto súvislosti vyzval žalovaného aj žalobcu, aby objasnili predmet preskúmania a to, aby žalovaný vysvetlil, aký list zaslal ako odpoveď na žiadosť žalobcov zo dňa 30.7.2019, resp. či zaslal list pod sp. zn. P 287/2018 zo dňa 12.8.2018 ako odpoveď na žiadosť žalobcov zo dňa 30.7.2019, resp. prečo je list, ktorý mal byť odpoveďou na žiadosť žalobcov zo dňa 30.7.2019 v zmysle správnej žaloby, označený dátumom 12.8.2018. Žalobcov správny súd vyzval, aby oznámili súdu, či listina pod spisovou značkou č. P 287/2018 zo dňa 12.8.2018 Okresného úradu Trebišov, Katastrálny odbor je tou listinou, ktorú napádajú správnu žalobou, nakoľko dátum jej vydania je označený dňom 12.8.2018 a nie tak ako to uvádzajú v správnej žalobe, t.j. 12.8.2019, resp. či táto listina bola žalobcom doručená ako odpoveď na ich žiadosť zo dňa 30.7.2019.

18. Správny súd po vyjadrení účastníkov konania (č. I. 67-68 a č. I. 71 súdneho spisu) zistil, že opatrenie vydané v katastrálnom konaní pod č. P-287/2018 zo dňa 12.08.2018 - Oznámenie o nevykonaní zápisu listiny predloženej na zápis do katastra nehnuteľností, ktoré bolo vydané na základe žiadosti žalobcov zo dňa 30.7.2019 zaevidovanej v administratívnom spise žalovaného pod č. P-287/19, je spôsobilým predmetom správneho súdneho konania, nakoľko bolo žalobcom doručené až dňa 23.8.2019 a správna žaloba bola podaná včas (pozri bod 6. rozsudku). Obsah preskúmaného opatrenia nebol sporný. Tento záver správny súd vyvodil aj z právneho názoru, že zápis poznámky v katastri nehnuteľností, ako jej zrušenie sa vykonáva faktickým úkonom, nie je zachytený v správnom akte formálne označenom ako rozhodnutie, s náležitosťami rozhodnutia podľa Správneho poriadku. Vykonanie zápisu a zrušenia poznámky do katastra nehnuteľností, ako správny akt žalovaného, má, ako výsledok konania o zápise (zrušení) poznámky podľa § 39 katastrálneho zákona, formu opatrenia orgánu verejnej správy, ktoré je preskúmateľné súdom v správnom súdnictve za predpokladu, že ním sú alebo môžu byť práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti žalobcu priamo dotknuté. Pretože odmietnutím zrušenia zápisu poznámky do katastra nehnuteľností žalovaný ponechal zápis poznámky na liste vlastníctva k predmetu vlastníctva žalobcu, dospel správny súd k záveru, že predmetné opatrenie bolo spôsobilé, napriek svojej neformálnej povahe, zasiahnuť do vlastníckeho práva žalobcu a právom chráneného záujmu.

19. Správny súd overil skutkový stav, ktorý nebol medzi účastníkmi konania sporný (sporné bolo len právne posúdenie skutkového stavu) a zistil z administratívneho spisu, že žalovaný správny orgán zapísal poznámku č. P 16/2016 v spojení s P 86/2018 (doplnenie - oprava podania zo dňa 15.3.20218) na LV č. XXXX vedenom v k.ú. E., ktorá je zapísaná na základe právnej veci žalobcu, spoločnosti EURO - ANRIL AUTO PREDAJ, s.r.o., IČO: 31 732 411 o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby zo dňa 11.01.2018, proti žalovaným: a) dražobník: VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., IČO: 44 166591. b) navrhovateľ dražby: Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so sídlom na ul. K. XXXX/XX, XXX XX E., SR v poradí od 1. do 30., c) bývalý vlastníky vydražených bytov a vlastníky bytov a nebytových priestorov spoločnosť KOMPRADOR, spol. s r.o. Košice, Hodonínska 20, 040 11 Košice, d) vydražiteľ bytu (pozn. súdu: jednotliví žalobcovia). Žaloba bola podaná na Okresný súd v Trebišove pod č. k. 10C/2/2018, čo bolo zdokladované prílohou návrhu na zápis poznámky.

20. Podstatou žalobných námietok je tvrdenie žalobcov, že zápis spornej poznámky (a následné jej nezrušenie) č. P-16/2018 v spojení s č. P-86/2018 k nehnuteľnostiam - bytom č. 4,5,6,26,37,38 žalovaným na základe žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ohrozuje ich ústavné právo podľa čl. 20 Ústavy SR, nakoľko podanie žaloby spoločnosťou EURO - ANRIL AUTO PREDAJ, s.r.o., IČO: 31 732 411, ktorá nemá vlastnícky ani obdobný právny vzťah k danej nehnuteľnosti sa javí ako účelové s cieľom poškodiť nových vlastníkov bytov (žalobcov). Z uvedeného dôvodu sa žalobcovia domáhali zrušenia tejto poznámky v administratívnom konaní.

21. Zásah do vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 Ústavy SR popisujú žalobcovia takto: „Spoločnosť podáva viacero podobných účelových žalôb s cieľom poškodzovať vlastníkov nehnuteľností, vyhlasuje, že je nemajetná a sú dané objektívne podmienky k výmazu Spoločnosti z Obchodného registra Slovenskej republiky. (...) Zastávame názor, že zápis uvedenej poznámky ohrozuje ústavné právo vlastníkov bytov podľa čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky vlastníť majetok. Diametrálne odlišná situácia by nastala, ak by Spoločnosť preukázala, že je bývalým vlastníkom Bytov, prípadne preukázala svoje iné právo k Bytom ako oprávnená osoba, pričom k uvedenému doposiaľ nedošlo. Zároveň je logické v prípade vlastníkov dotknutých Bytov predpokladať, že byty, ktoré nadobudli na dobrovoľnej dražbe, je veľmi náročné, až nemožné Byty predať za riadne trhové ceny, nakoľko by bolo nedôvodné domnievať sa, že potenciálny kupujúci by súhlasil s nadobudnutím nehnuteľnosti, ku ktorej je evidovaných viacero súdnych konaní.“

22. Podľa § 38 katastrálneho zákona poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti. Podľa § 39 ods. 3 katastrálneho zákona okresný úrad zruší poznámku bez návrhu alebo na návrh toho, kto podal návrh na jej zápis, ak sa preukáže, že pominuli dôvody jej zápisu. Podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona Okresný úrad zapíše poznámku na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu alebo na návrh oprávneného podľa osobitných predpisov alebo účastníka súdneho konania alebo iného konania.

23. V súlade s citovanými ustanoveniami správny súd zdôrazňuje, že zápis poznámky ako aj jej zrušenie je v katastri nehnuteľností faktický úkon, bez vydania rozhodnutia resp. oznámenia, bez akéhokoľvek odôvodnenia a v rámci súdneho prieskumu zákonnosti zápisu a zrušenia poznámky, sa môže správny súd zamerať iba na preskúmanie splnenia zákonných podmienok zápisu (zrušenia) poznámky. Poznámka je úkon katastra, ktorým sa nezapisujú práva k nehnuteľnostiam, nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnosti. Inštitút poznámky slúži k signalizácii skutočností, ktoré sa dotýkajú zmluvnej voľnosti nositeľa vecného práva zapísaného v katastri nehnuteľností alebo ktorými je do určitej miery oslabovaný princíp publicity existujúcich zápisov. V zmysle § 38 katastrálneho zákona sa rozoznávajú obmedzujúce poznámky, ktoré vyjadrujú obmedzenie oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou a informatívne poznámky, ktoré informujú o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.

24. Vychádzajúc zo zásady publicity záznamov v katastri nehnuteľností vylučuje zápis poznámky o súdnom konaní dobromyseľnosť ďalšieho nadobúdateľa spornej nehnuteľnosti. Je plne v súlade s informačnou funkciou katastra zapísať formou poznámky skutočnosti, ktoré iba informujú o súdnom konaní, keďže sa prostredníctvom tejto informácie prípadný nadobúdateľ informuje o stave nehnuteľnosti, t. j. že v danom prípade prebieha súdne konanie, ktorého následkom môže byť zmena zápisov v katastri nehnuteľnosti. S poukazom na ust. § 2 katastrálneho zákona, kataster slúži aj ako informačný systém, najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, zápis poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní slúži aj ako signalizácia oslabenia materiálnej publicity - hodnovernosti údajov obsiahnutých v katastri nehnuteľností pre tretie osoby (napr. záujemcov o kúpu nehnuteľnosti).

25. V zmysle týchto ustanovení katastrálneho zákona nie je podmienkou zápisu poznámky, aby súdne konanie týkajúce sa nehnuteľnosti, bolo bez ďalšieho automaticky spôsobilé privodiť zmenu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo vznik alebo zánik iného vecného práva k nehnuteľnosti. Takáto podmienka zápisu poznámky do katastra z katastrálneho zákona ani vykonávacej vyhlášky č. 461/2009 Z. z. nevyplýva. Ust. § 29 ods. 2 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. len demonštratívne, nie taxatívne vymenúva aké poznámky je možné zapísať. Ani zo znenia ust. § 29 ods. 2 vyhlášky nemožno dospieť k záveru, aby bolo možné zapísať do katastra len poznámky, tak ako tvrdí žalobca (a contrario k svojmu petitu), ktoré by boli spôsobilé privodiť vznik, zmenu alebo zánik vecných práv k nehnuteľnostiam. Zužujúci výklad ust. § 29 ods. 2 vyhlášky žalobcom nie je podľa správneho súdu správny. Pokiaľ by bol zámerom zákonodarcu

úmysel zapísať do katastra nehnuteľnosti len poznámky spôsobilé prívodiť vznik, zmenu alebo zánik vecných práv k nehnuteľnostiam, výslovne by takúto podmienku do zákona zakotvil. Podmienkou zápisu (zrušenia) poznámky je vyznačiť skutočnosť alebo pomer vzťahujúci sa na nehnuteľnosť - informáciu o nehnuteľnosti alebo o práve k nej.

26. V danom prípade súd skúmal, či boli splnené zákonné podmienky na zrušenie zápisu poznámky do katastra nehnuteľností a dospel k záveru o ich nespĺnení. Poznámka bola zapísaná na návrh účastníka súdneho konania - žalobcu, spoločnosti EURO-ANRIL AUTO PREDAJ s.r.o., v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde v Trebišove pod č. k. 10C/2/2018 (§ 39 ods. 1 katastrálneho zákona). Žalobcovia nepredložili s návrhom na zrušenie poznámky žiadnu relevantnú listinu, ktorá by bola dôvodom na zrušenie spornej poznámky. Tvrdenie žalobcov o obmedzení vlastníckeho práva spôsobom, že žalovaný správny orgán nezrušil poznámku a tým sa de facto spochybnila hodnovernosť údajov obsiahnutých v katastri nehnuteľnosti pre tretie osoby (napr. záujemcov o kúpu nehnuteľnosti), správny súd uvádza, že tento právny názor nemôže byť v kontexte vyššie uvedeného (bod 25. rozsudku) relevantný. Žalobcovia majú predsa v týchto okolnostiach plné dispozičné právo k predmetu vlastníctva a je len na vôli zmluvných strán, či sa prevod vlastníckeho práva uskutoční. Inými slovami povedané, žalovaný správny orgán nijako nemohol a ani neobmedzil vlastnícke právo nezrušením spornej poznámky č. P-16/2018 v spojení s č. P-86/2018 k nehnuteľnostiam - bytom č. 4,5,6,26,37,38, pretože o jeho obsahu nemal právomoc rozhodovať. Správny súd zastáva názor, že žalobcovia deduktívnym spôsobom projektovali svoju zmluvnú (obchodnú) pozíciu pri budúcom možnom nakladaní s nehnuteľnosťou, pričom je potrebné podotknúť, že takýmto súkromným subjektívnym právam sa týmto spôsobom právna ochrana v správnom súdnictve neposkytuje. Ako správny súd uviedol vyššie (bod 18. rozsudku), k zásahu do verejných subjektívnych práv žalobcov mohlo na základe preskúmaného opatrenia dôjsť postupom, ktorý by nebol v súlade s katastrálnym zákonom.

27. V tomto prípade má správny súd za to, že správny orgán na takto zistený skutkový stav aplikoval správny právny predpis a v súlade s citovanými referenčnými normami aj postupoval. Vychádzajúc z vyššie uvedeného mal súd za to, že nie je daný dôvod na zrušenie preskúmaného opatrenia.

28. Krajský súd po preskúmaní napadnutého opatrenia žalovaného dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná, preto ju podľa § 190 Správneho súdneho poriadku zamietol.

29. O trovách konania rozhodol súd podľa § 167 a § 168 SSP, v zmysle ktorého účastníkom právo na náhradu trov konania nepriznal, pretože žalobcovia nemali v konaní úspech celkom ani z časti a žalovanému voči žalobcom nevznikli dôvodne vynaložené trovy konania, ktoré by bolo možné od žalobcov spravodlivo požadovať.

30. Toto rozhodnutie prijal senát krajského súdu v pomere hlasov 3 : 0 (§ 139 ods. 4 SSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustná kasačná sťažnosť, ktorú možno podať v lehote jedného mesiaca od jeho doručenia na Krajský súd v Košiciach.

V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania podľa § 57 SSP (ktorému správne súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka konania) uviesť

a) označenie napadnutého rozhodnutia,

b) údaj, kedy napadnuté rozhodnutie bolo sťažovateľovi doručené,

c) opísanie rozhodujúcich skutočností, aby bolo zrejmé, v akom rozsahu a z akých dôvodov podľa § 440 sa podáva (ďalej len "sťažnostné body"),

d) návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh). (§ 445 ods. 1 SSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí správne súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Správny súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. K podaniu kolektívneho orgánu musí byť pripojené rozhodnutie, ktorým príslušný kolektívny orgán vyslovil s podaním súhlas.

Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší účastník konania dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, správny súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Kasačnú sťažnosť možno podľa § 440 ods. 1 SSP odôvodniť len tým, že krajský súd v konaní alebo pri rozhodovaní porušil zákon tým, že

- a) na rozhodnutie vo veci nebola daná právomoc súdu v správnom súdnictve,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník konania, nemal procesnú subjektivitu,
- c) účastník konania nemal spôsobilosť samostatne konať pred krajským súdom v plnom rozsahu a nekonal za neho zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už skôr právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už skôr začalo konanie,
- e) vo veci rozhodol vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený krajský súd,
- f) nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- g) rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci,
- h) sa odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu,
- i) nerešpektoval záväzný právny názor, vyslovený v zrušujúcom rozhodnutí o kasačnej sťažnosti alebo
- j) podanie bolo nezákonne odmietnuté.

Dôvod kasačnej sťažnosti uvedený v § 440 ods. 1 písm. g/ až i/ Správneho súdneho poriadku sa vymedzí tak, že sťažovateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia. Dôvod kasačnej sťažnosti nemožno vymedziť tak, že sťažovateľ poukáže na svoje podania pred krajským súdom.

Sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti (§ 445 ods. 2 SSP). Sťažovateľ alebo opomenutý sťažovateľ musí byť v konaní o kasačnej sťažnosti zastúpený advokátom. Kasačná sťažnosť a iné podania sťažovateľa alebo opomenutého sťažovateľa musia byť spísané advokátom.

Uvedená povinnosť neplatí, ak

- a) má sťažovateľ alebo opomenutý sťažovateľ, jeho zamestnanec alebo člen, ktorý za neho na kasačnom súde koná alebo ho zastupuje, vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) ide o konania o správnej žalobe podľa § 6 ods. 1 písm. c/ a d/,
- c) je žalovaným Centrum právnej pomoci (§ 449 ods. 1, 2 SSP).