

Súd: Správny súd v Bratislave
Spisová značka: BA-6S/133/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1020200780
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 07. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Tóth
ECLI: ECLI:SK:SpSBA:2024:1020200780.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Správny súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lucie Tóth a sudcov Mgr. Milady Artnerovej a JUDr. Martina Hraboša, v právnej veci žalobcu: Bytové družstvo "Centrum" v Bratislave, so sídlom Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava, IČO: 00 176 834, právne zastúpený: JUDr. Dušan Jovankovič, advokát s. r. o., so sídlom Doležalova 5, 821 04 Bratislava, IČO: 47 253 479, proti žalovanému: Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, so sídlom Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava, za účasti: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXXX/XX, XXX XX E., právne zastúpená: JUDr. Andrej Gara, advokát so sídlom Štefánikova 14, 811 05 Bratislava, IČO: 30 850 436, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. V-35575/2018 zo dňa 21.04.2020, takto

rozhodol:

- I. Správny súd návrh žalobcu na priznanie odkladného účinku správnej žalobe zo dňa 26.05.2020 z a m i e t a.
- II. Správny súd žalobu z a m i e t a.
- III. Správny súd žalovanému ani ďalšej účastníčke konania právo na náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

odôvodnenie:

I.
Priebeh administratívneho konania

1. Žalobca a ďalšia účastníčka konania podali dňa 28.11.2018 návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a to na podklade uzavretej Zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu uzatvorenej dňa 27.11.2018 (ďalej „zmluva“). Predmetom zmluvy bol 1-izbový byt č. X nachádzajúci sa na X. F. bytového domu súpisné číslo XXXX, vchod č. XX na D. G. H. E., spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a nebytové priestory č. F. XX I. F. XX. K podpisu zmluvy zo strany žalobcu došlo na základe rozhodnutia Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 24C/313/2009 zo dňa 02.06.2017 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu Bratislava sp. zn. 8Co/16/2018 zo dňa 18.09.2018, ktoré nadobudli právoplatnosť dňa 05.11.2018. Predmetnými rozhodnutiami (prvostupňovým aj odvolacím) v rámci vedeného civilného sporu bola žalobcovi uložená povinnosť uzatvoriť so žalobkyňou (v tomto konaní ďalšou účastníčkou konania) zmluvu v znení predloženom žalobkyňou tvoriacou súčasť prvostupňového rozsudku, v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Žalovaný rozhodnutím zo dňa 21.12.2018 vkladové konanie podľa § 31a písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení účinnom v rozhodnom čase (ďalej „katastrálny zákon“) prerušil za účelom doplnenia a opravy niektorých náležitostí zmluvy. Konkrétne správny orgán poukázal na absenciu potvrdenia správcu podľa

§ 5 ods. 2 a dohody o vyrovnaní podľa § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v rozhodnom čase (ďalej „zákon č. 182/1993 Z. z.“), absenciu údajov o rozsahu podlahovej plochy nebytových priestorov podľa § 5 ods. 1 písm. a) predmetného zákona a poukázal aj na potrebu opravy chybného údajov o spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemkoch prislúchajúcich k predmetnému bytu. Žalovaný určil navrhovateľom na odstránenie nedostatkov zmluvy lehotu 30 dní od doručenia rozhodnutia o prerušení konania. V rámci stanovenej lehoty žalobca predložil žalovanému vyhlásenie správcu nehnuteľnosti podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. zo dňa 29.01.2019, v rámci ktorého správca uviedol, že žalobca ako vlastník v rozhodnom čase nemal nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním dotknutého bytu, s tým, že vyhlásenie sa nevzťahuje na prípadný preplatok či nedoplatok z celoročného vyúčtovania skutočných nákladov za rok 2018.

3. Rozhodnutím č. V-35575/2018 zo dňa 27.08.2019 žalovaný vkladové konanie podľa § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona zastavil z dôvodu, že vytýkané nedostatky predloženej zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu neboli odstránené. Proti tomuto rozhodnutiu podala ďalšia účastníčka konania odvolanie, na základe ktorého vydal odvolací orgán dňa 12.02.2020 rozhodnutie o zrušení a vrátení veci prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. Odvolací orgán (Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov) poukázal na potrebu prihladenia na účel právneho úkonu nad mechanickú a formalistickú aplikáciu práva a na jednoznačný úmysel zmluvných strán za dohodnutých podmienok previesť vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam. K namietaným nedostatkom zmluvy uviedol, že chybný údaj týkajúci sa spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach priamo súvisí so zákonom daným spôsobom výpočtu podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. bez ohľadu na zmluvnú voľnosť zmluvných strán, ďalej poukázal na neaplikovanie § 5 ods. 2 predmetného zákona pri prvom prevode bytu a na zistenie, že v danom prípade nie sú splnené podmienky pre potrebnú úpravu podľa § 16 ods. 3 predmetného zákona, keďže z vyjadrenia správcu zo dňa 29.01.2019 ako ani z vyjadrení prevodcu (žalobcu) nevyplývajú záväzky alebo pohľadávky, vo vzťahu ku ktorým by bolo potrebné upraviť vzťahy podľa uvádzaného zákonného ustanovenia.

4. Po vrátení veci žalovaný rozhodnutím č. V-35575/2018 zo dňa 21.04.2020 (ďalej „napadnuté rozhodnutie“) podľa § 31 ods. 3 vklad vlastníckeho práva na základe uzatvorenej zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu medzi žalobcom ako prevádzajúcim a ďalšou účastníčkou konania ako nadobúdajúcou povolil. V rámci časti označenej ako „odôvodnenie“ žalovaný popísal priebeh konania a prevzal odôvodnenie odvolacieho orgánu uvedené v rozhodnutí o zrušení skôr vydaného rozhodnutia o zastavení vkladového konania.

II.

Správna žaloba (žalobné body)

5. Všeobecnou správnu žalobou zo dňa 26.05.2020 sa žalobca domáhal preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného. V prvej časti podanej žaloby popísal skutkový stav týkajúci sa okolností namietaného prevodu vlastníckeho práva družstevného bytu. V rámci dôvodov podanej žaloby poukázal žalobca na relevantné zákonné ustanovenia a bol toho názoru, že pokiaľ vo vkladovom konaní neboli odstránené nedostatky zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu vytýkané správnym orgánom, napadnuté rozhodnutie je potrebné považovať za nezákonné, vydané v rozpore so zákonom. K namietanej absencii dohody o vyrovnaní podľa § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. poukázal na stav, kedy v priebehu administratívneho konania podaním zo dňa 29.01.2019 dal do pozornosti nedoplatok ďalšej účastníčky konania na nájomnom vo výške XX.XXX,XX eura; zároveň mala k 30.11.2018 nedoplatok na „plneniach spojených s užívaním bytu“ vo výške X.XXX,XX eura, ktorý je predmetom civilnej žaloby o zaplatenie vedenej na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 44C/131/2009.

6. Súčasťou podanej žaloby bol aj návrh žalobcu na priznanie odkladného účinku správnej žalobe podľa § 185 písm. a) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení účinnom do 30.06.2023 (ďalej „SSP“), keďže napadnuté rozhodnutie je spôsobilé žalobcovi resp. jeho členom privodiť nenapraviteľný následok a spôsobiť škodu.

III.

Vyjadrenie žalovaného

7. Žalovaný v písomnom vyjadrení zo dňa 17.07.2020 poukázal na priebeh administratívneho konania a svoju viazanosť právnym názorom nadriadeného orgánu uvedeným v rozhodnutí zo dňa 12.02.2020.

IV.

Ďalšie vyjadrenia

8. Ďalšia účastníčka konania sa vo veci vyjadrila podaním zo dňa 13.08.2020. Napadnuté rozhodnutie považovala za zákonné a navrhla žalobu a ako nedôvodnú zamietnuť.

V.

Posúdenie podstatných skutkových tvrdení a právnych argumentov

9. Správny súd v Bratislave uvádza, že zákonom č. 151/2022 Z. z. o zriadení správnych súdov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o správnych súdoch“) sa okrem iného zriadil aj Správny súd v Bratislave. Právna úprava § 3 ods. 1 zákona o správnych súdoch uvádza, že správne súdy začnú svoju činnosť 1. júna 2023. V § 3 písm. b) zákona o správnych súdoch je ďalej uvedené, že „ak § 4 ods. 1 neustanovuje inak, výkon súdnictva prechádza od 1. júna 2023 z krajských súdov na správne súdy vo všetkých veciach, v ktorých je od 1. júna daná právomoc správnych súdov, a to z Krajského súdu v Bratislave, Krajského súdu v Nitre a Krajského súdu v Trnave na Správny súd v Bratislave.“ Predmetná právna vec, pôvodne vedená na Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 6S/133/2020 tak prešla na Správny súd v Bratislave, bola pridelená na konanie a rozhodnutie senátu 4S a je vedená pod sp. zn. BA-6S/133/2020.

10. Správny súd v Bratislave (ďalej „správny súd“) ako súd vecne a miestne príslušný na konanie vo veci podľa § 10 a § 13 ods. 1 SSP preskúmal napadnuté rozhodnutie žalovaného vrátane postupu v administratívnom konaní v rozsahu žalobných bodov uvádzaných žalobcom v rámci podanej žaloby (§ 134 ods. 1 SSP) a zároveň pri nezistení potreby ex offo rozšírenia žalobných bodov podľa 195 SSP dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná.

11. O podanej žalobe rozhodol správny súd na pojednávaní konanom dňa 31.07.2024, keďže bola splnená podmienka jeho nariadenia podľa § 107 ods. 1 písm. a) SSP (žiadosť aspoň jedného z účastníkov konania o nariadenie pojednávania). Účastníci konania boli na pojednávanie riadnym spôsobom predvolaní v súlade s § 108 ods. 2 a 3 SSP. Žalobca ani jeho právny zástupca sa na pojednávanie nedostavili, žalovaný sa na pojednávanie nedostavil a svoju neúčast' vopred ospravedlnil. Na pojednávanie sa dostavila ďalšia účastníčka konania a jej právny zástupca. Správny súd vec prejednal a rozhodol v súlade s § 114 SSP.

12. Podľa § 493e zákona č. 162/2015 Z. z. Správneho súdneho poriadku v znení účinnom od 01.07.2023, konania začaté a neskončené do 30. júna 2023 sa dokončia podľa tohto zákona v znení účinnom do 30. júna 2023; ustanovenie § 493f tým nie je dotknuté.

13. Podľa § 2 ods. 1 SSP, v správnom súdnictve poskytuje správny súd ochranu právam alebo právom chráneným záujmom fyzickej osoby a právnickej osoby v oblasti verejnej správy a rozhoduje v ďalších veciach ustanovených týmto zákonom.

14. Podľa § 2 ods. 2 SSP, každý, kto tvrdí, že jeho práva alebo právom chránené záujmy boli porušené alebo priamo dotknuté rozhodnutím orgánu verejnej správy, opatrením orgánu verejnej správy, nečinnosťou orgánu verejnej správy alebo iným zásahom orgánu verejnej správy, sa môže za podmienok ustanovených týmto zákonom domáhať ochrany na správnom súde.

15. Podľa § 177 ods. 1 SSP, správnu žalobou sa žalobca môže domáhať ochrany svojich subjektívnych práv proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy alebo opatreniu orgánu verejnej správy.

16. Podľa § 178 ods. 1 SSP, 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.

17. Podľa § 30 ods. 4 prvá veta katastrálneho zákona, prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach.

18. Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

19. Podľa § 31 ods. 4 katastrálneho zákona, rozhodnutie, ktorým sa vklad povoľuje, obsahuje

- a) názov okresného úradu, ktorý rozhodol o vklade,
- b) číslo vkladu,
- c) označenie účastníkov konania,
- d) označenie právneho úkonu a nehnuteľností, ktorých sa právny úkon týka,
- e) deň, keď okresný úrad rozhodol o vklade,
- f) deň, keď nastali právne účinky vkladu,
- g) meno, priezvisko a podpis osoby, ktorá vklad povolila,
- h) odtlačok okrúhlej pečiatky okresného úradu.

20. Podľa § 5 ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z., zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome.

21. Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

22. Podľa § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome z vlastníctva bytového družstva je vzájomné vyrovnanie prostriedkov určených na financovanie údržby a opráv domu pripadajúcich na bytový a nebytový priestor v dome, ktorý je predmetom prevodu vlastníctva. Vzájomným vyrovnaním sa rozumie vyrovnanie nevyčerpaných zostatkov a vyrovnanie nedoplatkov na obytný dom zo strany budúceho vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Nevyčerpané prostriedky určené na údržbu a opravu domu, bytu a nebytového priestoru v dome prevedie bytové družstvo na fond prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 10). Na použitie uvedených prostriedkov platia ustanovenia § 10.

23. Ešte pred samotným preskúmaním zákonnosti žalobou napadnutého rozhodnutia z dôvodov a v rozsahu uvádzanom žalobcom pristúpil správny súd k skúmaniu aktívnej vecnej legitímácie žalobcu, determinujúcej prípustnosť podania správnej žaloby daným subjektom. Žalobca ako zmluvná strana bol v zmysle rozhodnutia Okresného súdu Bratislava I vo veci sp. zn. 24C/313/2009 zo dňa 02.06.2017 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu Bratislava sp. zn. 8Co/16/2018 zo dňa 18.09.2018, povinný uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva družstevného bytu s ďalšou účastníčkou konania a zároveň v zmysle článku IX. bodu 3. zmluvy bol žalobca ako prevádzajúci spolu s nadobúdajúcou (ďalšou účastníčkou konania) aj navrhovateľom vkladu na príslušnom správnom orgáne. Keďže návrhu na vklad bolo v konečnom dôsledku vyhovie a vklad do katastra nehnuteľností bol napadnutým rozhodnutím povolený, relevantnou bola otázka existencie a prípadnej intenzity dotyku na subjektívnych právach žalobcu spôsobeného práve rozhodnutím orgánu verejnej správy, ktoré bolo vydané na podklade návrhu žalobcu a ktorým rozhodnutím správny orgán žalobcovi ako navrhovateľovi de facto vyhovel. V atypických okolnostiach prejednávaneho prípadu, keďže kontraktálny mechanizmus pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu ako podkladu pre návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol do určitej miery determinovaný rozhodnutím všeobecného civilného súdu ukladajúcim povinnosť, správny súd u žalobcu uznal relevanciu tvrdenia o existencii zásahu

napadnutého rozhodnutia do subjektívnych práv, konkrétne do vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam týkajúcich sa prevodu. Vyhovenie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zakladá (konštituuje) zmenu v subjekte nositeľa vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam, pričom jednou z dotknutých osôb bol v danom prípade aj žalobca, ktorý ako prevádzajúca zmluvná strana vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam na základe napadnutého rozhodnutia previedol na druhú zmluvnú stranu – ďalšiu účastníčku konania. Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na základe zmluvného dojednania ako hmotnoprávneho úkonu je podľa názoru správneho súdu tak závažným zásahom do vlastníckeho práva garantovaného čl. 20 zákona č. 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky, v rámci ktorého nemožno prihladať izolovane len na tú skutočnosť, že prevádzajúci vlastníak bol zároveň iniciátorom administratívneho konania a v zásade bol vo vkladovom konaní úspešný, obzvlášť v okolnostiach prejednávaneho prípadu uvádzaných v ďalších odsekoch odôvodnenia tohto súdneho rozhodnutia.

24. Na základe uvedených úvah správny súd dospel k záveru o existencii aktívnej vecnej legitímácie žalobcu, ktorý sa podanou žalobou domáhal preskúmania rozhodnutia orgánu verejnej správy, ktorého účinkami došlo k modifikácii vlastníckeho práva žalobcu k dotknutým nehnuteľnostiam. Treba však dodať, že záver súdu o aktívnej vecnej legitímácii žalobcu automaticky nezakladá dôvodnosť podanej žaloby, resp. záver o tom, že namietané subjektívne práva žalobcu boli napadnutým rozhodnutím porušené spôsobom zakladajúcim jeho nezákonnosť.

25. V prejednávanom prípade je atypickým už samotné vyhotovenie napadnutého rozhodnutia, ktoré nad zákonný rámec obsahových náležitostí rozhodnutia o povolení vkladu podľa § 31 ods. 4 katastrálneho zákona obsahuje stručné odôvodnenie pozostávajúce z časti popisujúcej priebeh administratívneho konania a z časti dôvodov uvádzaných odvolacím orgánom vyplývajúci z rozhodnutia H. XX/XXXX-XXX zo dňa 12.02.2020, ktorým odvolací správny orgán zrušil pôvodné rozhodnutie žalovaného o zastavení konania zo dňa 27.08.2019 a ktorými dôvodmi bol následne správny orgán v ďalšom konaní viazaný. Obsahovou súčasťou napadnutého rozhodnutia sú tak aj východiská správneho orgánu pri zvolenom postupe v intenciách záverov odvolacieho správneho orgánu vo vzťahu k prieskumu zmluvy ako podkladu podaného návrhu na vklad. V tejto súvislosti správny súd uvádza, že aj vzhľadom na uvedené boli čiastkové úvahy žalovaného v súvislosti s vykonaným prieskumom dotknutej zmluvy podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona dostatočne zrejme.

26. Nezákonnosť napadnutého rozhodnutia vnímal žalobca podľa dôvodov uvedených v podanej žalobe výlučne v súvislosti s absenciou resp. chybnosťou niektorých obsahových náležitostí uzatvorenej zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu. Pri identifikácii konkrétnych náležitostí zmluvy vychádzal z obsahu procesného rozhodnutia žalovaného zo dňa 21.12.2018, ktorým bolo konanie podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona prerušené, práve za účelom odstránenia chýbajúcich resp. chybných náležitostí zmluvy. Jednalo sa o:

- a) chybné uvedenie údajov o spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemkoch prislúchajúcim k prevádzaným nehnuteľnostiam;
- b) absenciu údajov upravených v § 5 ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z., konkrétne v rozsahu údajov o určení podlahovej plochy nebytového priestoru v dome;
- c) absenciu dohody o vzájomnom vyrovnaní podľa § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. vrátane „reálneho materiálneho vzájomného vyrovnania“.

27. V súvislosti s náležitosťou zmluvy podľa bodu a) predchádzajúceho odseku správny súd uvádza, že z obsahu predloženého administratívneho spisu je zrejmé, že ďalšia účastníčka konania v rámci lehoty určenej žalovaným na doplnenie resp. opravu náležitostí zmluvy, vyzvala žalobcu na splnenie povinností tým spôsobom, že v rozsahu chybných údajov o spoluvlastníckych podieloch pôvodnú zmluvu o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 27.11.2018 zmluvné strany doplnia formou Dodatku č. 1, okrem iného, aj o správne uvedené údaje. Tieto správne uvedené údaje pritom boli v návrhu Dodatku č. 1 adresovanom žalobcovi vyplnené ďalšou účastníčkou konania. Žalobca v odpovedi zo dňa 29.01.2019 ďalšej účastníčke konania zaslal doklad spĺňajúci definičné znaky potvrdenia správcu podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. a ďalej uviedol, že podpisom pôvodnej zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu dňom 27.11.2018 bola v plnom rozsahu splnená povinnosť žalobcu uložená rozhodnutím Okresného súdu Bratislava I vo veci sp. zn. 24C/313/2009 zo dňa 02.06.2017 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu Bratislava sp. zn. 8Co/16/2018 zo dňa 18.09.2018. Inými slovami, iniciatíva ďalšej účastníčky konania súvisiaca s opravou chybných údajov podľa bodu

a) predchádzajúceho odseku sa práve u žalobcu ako druhej zmluvnej strany nestretla s akceptáciou a k chybné uvedenej náležitosti zmluvy daným postupom nedošlo.

28. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov následne v rámci rozhodnutia H. XX/XXXX-XXX zo dňa 12.02.2020, ktorým ako odvolací orgán zrušil pôvodné rozhodnutie žalovaného o zastavení konania zo dňa 27.08.2019, v rámci odôvodnenia uviedol, že spôsob výpočtu chybného údajja je daný v § 5 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. bez ohľadu na voľnosť strán pri uzatváraní zmluvného vzťahu. Daný záver uviedol aj žalovaný v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, pričom v okolnostiach vedenej veci sa s uvedeným posúdením náležitosti zmluvy stotožnil aj správny súd. Z predmetného zákonného ustanovenia vyplýva, že chybné uvedené údaje špecifikované v bode a) odseku 26. odôvodnenia tohto rozhodnutia sú výsledkom „určenia podielu podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri prífahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e)“, a teda sa jedná o exaktne stanovenú matematickú operáciu, výsledkom ktorej je určenie správnych údajov.

29. Možnosť akceptácie „opravy“ chybné uvedených údajov podľa bodu a) odseku 26. odôvodnenia tohto rozhodnutia priamo správnym orgánom fakticky obstojí aj vzhľadom na pretrvávajúci zápis týkajúci sa majetkovej podstaty vo vzťahu k dotknutým nehnuteľnostiam na liste vlastníctva, ktorý sa zmenou vlastníka nemení. Inými slovami, zápis údajov o spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemkoch prislúchajúcim k prevádzaným nehnuteľnostiam bol súčasťou katastrom nehnuteľností zapisovaných údajov aj v čase predchádzajúcom účinkom napadnutého rozhodnutia, t.j. v čase, keď bol vlastníkom dotknutých nehnuteľností žalobca a relevantnosť daných údajov zostala zachovaná aj po zmene vlastníka na podklade uzatvorenej zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu.

30. V prípade zmluvne nedojednaných (absentujúcich) údajov o určení podlahovej plochy nebytového priestoru v dome špecifikovaných v odseku 26. odôvodnenia tohto rozhodnutia pod bodom b) sa jedná o údaje, ktorých doplnenia sa ďalšia účastníčka konania vo vzťahu k žalobcovi domáhala formou uzatvorenia Dodatku č. 1 k pôvodne uzatvorenej zmluve, avšak márne. Aj keď sa v danom prípade jedná o obligatórne obsahové náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností podľa § 5 ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z., rovnako ako pri chybné uvedených údajoch špecifikovaných pod bodom a) správny súd zdôrazňuje, že zmenou vlastníka sa nemení rozsah podlahovej plochy nebytových priestorov v bytovom dome, ale doposiaľ zapísaný údaj zostáva pri zmluvnom dojednaní týkajúcom sa zmeny vlastníka bytu a prislúchajúceho príslušenstva (vrátane nebytových priestorov) nezmenený.

31. Údajmi o spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemkoch prislúchajúcim k prevádzaným nehnuteľnostiam ako aj údajom o určení podlahovej plochy nebytových priestorov v dome, navyiac správny orgán konajúci vo veci nepochybne disponuje a pokiaľ nedochádza k zmenám vo výmerách či vo funkčnom usporiadaní jednotlivých častí nehnuteľností, predmetný údaj zostáva rovnaký bez ohľadu na zmenu vlastníka toho-ktorého bytu. Napokon, k zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností aj so správnymi údajmi došlo a je tak zrejmé, že sa nejednalo o obsahovú nesprávnosť predloženej zmluvy v takom rozsahu, aby vklad nebolo možné správnym orgánom vykonať, pričom je potrebné vnímať rozdiel medzi nemožnosťou zápisu v praktickom zmysle slova a nezákonnosťou prípadného zápisu. Podstatným je v danom prípade aj samotný charakter namietaných údajov, ktoré v kontexte ostatných zmluvných dojednaní nepredstavujú taký zásah do zmluvnej voľnosti (aj keď v danom prípade vo vzťahu k žalobcovi určitým spôsobom limitovanej rozhodnutím civilného súdu), ktorý by bolo možné v prípade opravy či doplnenia správnym orgánom považovať za determinant zmeny vo vóli účastníkov vykonaného právneho úkonu.

32. V okolnostiach vedeného administratívneho konania tak ako vyplývajú z predloženého administratívneho spisu, správny súd považuje za vhodné poukázať na zmluvné dojednanie vyplývajúce zo zmluvy o prevode vlastníckeho družstevného bytu zo dňa 27.11.2018, v zmysle ktorých sa zmluvné strany dohodli na súčinnosti v prípade, ak by bolo potrebné obsah uzatvorenej zmluvy vzhľadom na výzvu správneho orgánu vo vkladovom konaní modifikovať. Konkrétne v článku IX. bod 2. zmluvy sa zmluvné strany zaviazali „akékoľvek vytykané pochybenia zo strany príslušnej správy katastra okamžite odstrániť a naplniť dodržanie tejto Zmluvy“. Danú okolnosť uvádza správny súd vzhľadom na vyššie popísanú snahu ďalšej účastníčky konania o faktickú nápravu chybných resp. absentujúcich údajov zmluvy v reakcii na správnym orgánom vytykané nedostatky vyplývajúce z rozhodnutia o prerušení

vkladového konania formou uzatvorenia Dodatku č. 1, pričom druhá zmluvná strana, aj napriek záväzku uvedenému vo vyššie popísanom dojednaní zmluvy, k podpisu navrhovaného Dodatku č. 1 nepristúpila. Rozdielny postoj zmluvných strán (a zároveň spoločných navrhovateľov vkladového konania) vo vzťahu k ďalšiemu postupu po doručení rozhodnutia správneho orgánu o prerušení konania zo dňa 21.12.2018 nepovažoval správny súd za primárny dôvod pre konštatovanie nezistenej nesprávnosti postupu správneho orgánu zasahujúcej svojou intenzitou do zákonnosti vydaného meritórneho rozhodnutia vo vzťahu k náležitostiam zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu špecifikovanými pod bodom a) a b) (bližšie odsek 26. odôvodnenia tohto rozhodnutia), v atypických okolnostiach prejednávaneho prípadu však považoval za potrebné na uvedené okolnosti poukázať a zhodnotiť ich vo vzťahu k dokresleniu vzniknutej skutkovej situácie v celom jej komplexe.

33. Potreba prihladania na všetky relevantné okolnosti prípadu nie je samoúčelná, keďže komplexné posúdenie okolností vkladového konania súvisiace s predkladanou zmluvou, obzvlášť v netypických prípadoch ako je tomu v danom prípade, vyplýva priamo zo zákona, konkrétne z poslednej vety § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

34. Súhrnom uvedeného tak správny súd dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie žalovaného o povolení vkladu vlastníckeho práva na podklade zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 27.11.2018 obsahujúcej chybné uvedené resp. absentujúce údaje bližšie špecifikované v odseku 26. odôvodnenia tohto rozhodnutia po zohľadnení zákonnej úpravy ako aj okolností prejednávanej veci, tvorených ako úkonmi zmluvných strán, tak aj vedomosťou a praktickou dohľadateľnosťou relevantných údajov zo strany správneho orgánu, netrpí takými vadami, pre ktoré by bolo nevyhnutné napadnuté rozhodnutie považovať za nezákonné.

35. Absenciu zmluvného dojednania o vzájomnom vyrovnaní podľa § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. vrátane „reálneho materiálneho vzájomného vyrovnania“ špecifikovaného v odseku 26. odôvodnenia tohto rozhodnutia pod bodom c) rovnako nepovažoval správny súd za absenciu náležitosti, následkom ktorej by bolo potrebné považovať prieskum správneho orgánu vykonaný podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona s následkom vydania napadnutého rozhodnutia o povolení vkladu za nezákonný.

36. Dotknuté ustanovenie § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 definuje dohodu o vzájomnom vyrovnaní prostriedkov určených na financovanie údržby a opráv domu pripadajúcich sa bytový a nebytový priestor v dome, ktorý je predmetom prevodu vlastníctva, pričom vzájomnému vyrovnaniu podliehajú nevyčerpané zostatky a taktiež nedoplatky. Odvolací správny orgán v rámci odôvodnenia rozhodnutia o zrušení pôvodného rozhodnutia žalovaného o zastavení vkladového konania poukázal na stav, kedy vyrovnanie podľa predmetného zákonného ustanovenia nie je potrebné v obsahu uzatvorenej zmluvy vykonať, a to vzhľadom na absenciu preukázania plnení (zostatkov či nedoplatkov), ku ktorým by bolo potrebné vyrovnanie vykonať. Uvedený záver týkajúci sa absencie takéhoto dojednania prevzal pri svojom následnom rozhodovaní aj žalovaný a správny súd po oboznámení sa s predloženým administratívnym spisom dospel k záveru o udržateľnosti správnymi orgánmi vykonaného zhodnotenia.

37. Z vyhlásenia správcu bytového domu zo dňa 29.01.2019 jednoznačne vyplýva, že vo vzťahu k prevádzkanému bytu nie sú evidované žiadne nedoplatky na úhradách či preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Pokiaľ aj žalobca v sprievodnom liste adresovanom žalovanému zo dňa 31.01.2019 poukázal na „nedoplatky za užívanie bytu“ zo strany ďalšej účastníčky konania, aj vzhľadom na žalobcom popísané okolnosti uvádzané v popise skutkového stavu podľa prvej časti podanej správnej žaloby je zrejmé, že medzi dotknutými zmluvnými stranami prebiehajú súdne spory o zaplatenie, predmetom ktorých sú nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré nemožno bez ďalšieho subsumovať pod prostriedky na financovanie údržby a opráv domu podľa § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.

38. Nad rámec uvedeného, vo vzťahu k absencii dohody o vyrovnaní ako náležitosti zmluvy podľa § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., správny súd odkazuje na druhú a tretiu vetu predmetného zákonného ustanovenia, obsahom ktorej je kogentná úprava vykonaného vyrovnania, kedy povinnosť vyrovnať nedoplatky zaťažuje budúceho vlastníka a nevyčerpané preplatky bytové družstvo automaticky prevedie na fond prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvne vykonané dojednanie o takomto vyrovnaní je teda rámcované presným postupom obsiahnutým v dotknutom zákonnom ustanovení, na ktorú okolnosť by ako na relevantnú, vo vzťahu k preskúmvaniu návrhu na

vklad správny orgán podľa § 31 ods. 1 posledná veta katastrálneho zákona, prihliadal aj v prípade, pokiaľ by zo skutkových okolností faktická potreba vyrovnania výslovne určených prostriedkov (prostriedky určené na financovanie údržby a opráv domu pripadajúcich na bytový a nebytový priestor v dome) vyplynula, čo však nebol daný prípad.

39. Napokon, vo vzťahu ku konaniu a rozhodovaniu správnych orgánov vo vedenom administratívnom konaní, výsledkom ktorého bolo vydanie rozhodnutia žalovaného o povolení vkladu, správny súd uvádza, že pri posudzovaní zákonnosti v medziach určených žalobnými bodmi žalobcu bral do úvahy nielen charakter konkrétnych náležitostí zmluvy vo vzťahu k zapisovaným údajom katastra a k možnosti správneho orgánu absenciu či chybné uvedené náležitosti v súčinnosti s účastníkmi konania, resp. na základe logicky akceptovateľných postupov preklenúť, ale zároveň prejednávanej veci posudzoval aj v záujme zachovania a rešpektovania princípu materiálneho právneho štátu vyplývajúceho z čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a s prihliadnutím na účel a zmysel právneho úkonu nad mechanickým a formalistickým výkladom práva. Z obsahu administratívneho spisu ako aj z okolností popísaných žalobcom a ďalšou účastníčkou konania v podaniach adresovaných súdu v tomto súdnom konaní je zrejmé, že k podpisu scudzovacej zmluvy zo strany žalobcu došlo až na podklade súdneho rozhodnutia. Predmetné rozhodnutie Okresného súdu Bratislava I vo veci sp. zn. 24C/313/2009 zo dňa 02.06.2017 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu Bratislava sp. zn. 8Co/16/2018 zo dňa 18.09.2018 pritom z pohľadu jeho účelu nemožno chápať len ako súdom určenú povinnosť opatriť zmluvu o prevode vlastníctva družstevného bytu podpisom ako jej formálnou náležitosťou, ale účelom naplnenia prejednávaneho civilného sporu bolo umožnenie reálneho prevodu vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam zo strany žalobcu ako prevádzajúceho na ďalšiu účastníčku konania ako nadobúdateľku, a to všetko po vykonanom (prejudiciálnom) súdnom prieskume splnenia zákonom určených podmienok pre možnosť ďalšej účastníčky konania predmetný nárok vo vzťahu k žalobcovi uplatniť. Správny súd touto argumentáciou nijakým spôsobom neneguje potrebu riadneho skúmania obsahových náležitostí zmluvy pri rozhodovaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností ako ani potrebu zákonom stanovené obsahové náležitosti zmluvy dodržiavať, v prejednávanej veci by však prílišné „lipnutie“ správneho orgánu na obsahovom vymedzení zmluvy vo vzťahu k náležitostiam, ktorých chybné uvedenie resp. absencia sa dá preklenúť postupmi a úvahami uvedenými v predchádzajúcich odsekoch tohto rozhodnutia, mohla v konečnom dôsledku viesť k zmareniu hmotnoprávneho nároku majúcemu základ v rozhodnutí všeobecného súdu.

40. Keďže správny súd po vykonaní súdneho prieskumu v rámci rozsahu a z dôvodov uvádzaných žalobcom nedospel k záveru o takom postupe a pochybeniach žalovaného zakladajúcich nezákonnosť napadnutého rozhodnutia, správnu žalobu ako nedôvodnú podľa § 190 SSP zamietol.

41. Spolu so žalobou správny súd zamietol aj návrh žalobcu na priznanie odkladného účinku, o ktorom v rámci súdneho konania na krajskom a následne aj správnom súde doposiaľ nebolo rozhodnuté. Primárnym dôvodom pre zamietnutie tohto procesného návrhu žalobcu je nemožnosť existencie daného procesného inštitútu samostatne od podanej správnej žaloby, keďže účinky prípadne priznaného odkladného účinku sú v správnom súdnictve viazané výlučne do času právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci samej. Aj napriek potrebe zamietnutia tohto návrhu z procesného hľadiska správny súd nad rámec uvádza, že žalobca zákonom stanovené podmienky pre možnosť priznania odkladného účinku nespĺnil, keď relevantným spôsobom neosvedčil potrebu jeho nariadenia vo vzťahu k aspoň jednej z okolností uvádzaných v § 185 SSP. Žalobca síce tvrdil, že napadnuté rozhodnutie je pri jeho okamžitom výkone spôsobilé privodiť žalobcovi (resp. jeho členom) nenapraviteľný následok a škodu, toto svoje všeobecné tvrdenie však žiadnym bližším spôsobom neodôvodnil a nepredložil žiadnu argumentáciu či dôkazné prostriedky, ktorými by nielen svoje tvrdenie, ale aj dôvodnosť podaného procesného návrhu relevantným spôsobom osvedčil.

42. O trovách konania vo vzťahu k žalobcovi a žalovanému správny súd rozhodol podľa § 168 SSP tak, že úspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznal pretože nezistil dôvod, na základe ktorého možno spravodlivo od žalobcu požadovať, aby žalovanému nahradil trovy konania. Ďalšej účastníčke konania správny súd náhradu trov konania nepriznal, keďže nevzhliadol žiaden zo zákonom stanovených dôvodov na daný postup podľa § 169 SSP, keď jej v priebehu súdneho konania nebola uložená žiadna povinnosť, v súvislosti s plnením ktorej by jej trovy mohli vzniknúť.

43. Toto rozhodnutie senát Správneho súdu v Bratislave prijal pomerom hlasov 3:0 (§ 139 ods. 4 SSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustná kasačná sťažnosť, ktorú je možné podať prostredníctvom Správneho súdu v Bratislave na Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v lehote 1 mesiac od jeho doručenia / § 439 ods. 1 v spojení s § 443 ods. 1 a § 493e SSP/.

Zmeškanie lehoty na podanie kasačnej sťažnosti nemožno odpustiť (§ 443 ods. 5 SSP).

V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania podľa § 57 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).

Sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti (§ 445 ods. 2 SSP).

Kasačnú sťažnosť možno odôvodniť len tým, že správny 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 správnym 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 správny 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 (§ 440 ods. 1 SSP).

Dôvod kasačnej sťažnosti uvedený v odseku 1 písm. g) až i) 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 správnym súdom (§ 440 ods. 2 SSP).

Sťažovateľ musí byť v konaní o kasačnej sťažnosti zastúpený advokátom. Kasačná sťažnosť a iné podania sťažovateľa musia byť spísané advokátom. Tieto povinnosti neplatia, ak má sťažovateľ, jeho zamestnanec alebo člen, ktorý za neho na kasačnom súde koná alebo ho zastupuje, vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa; ide o konania o správnej žalobe podľa § 6 ods. 2 písm. c) a d); je žalovaným Centrum právnej pomoci (§ 449 ods. 1 a 2 SSP).