

Súd: Najvyšší správny súd SR
Spisová značka: 7Svk/3/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5021200577
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Michal Novotný
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2025:5021200577.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v senáte zloženom zo sudcov: Michal Novotný (sudca spravodajca) ako predseda senátu, JUDr. Jana Martinčeková ako členka senátu a JUDr. Martin Tiso ako člen senátu vo veci žalobkyne: X. B., nar. XX. T. XXXX, J. XXXX/XX, T. - L., zastúpenej advokátskou kanceláriou: GARAJ & Partners s.r.o., IČO: 35 951 125, Jozefská 3, Bratislava, proti žalovanému: Okresný úrad Žilina, odbor opravných prostriedkov, Vysokoškolákov 8556, Žilina, za účasti ďalších účastníkov: 1. Nové bývanie Priekopa s.r.o., IČO: 51 464 209, Dlhá 923/88B, Žilina, vymazaný z obchodného registra 9. novembra 2024, 2. L. T. B., nar. XX. T. XXXX, J. XXXX/XX, T. - L., zastúpený: JUDr. Milan Fulec, advokát, Živnostenská 2, Bratislava, 3. T. T. T., nar. XX. C. XXXX, I. XXXX/X, X. - J., 4. A Fresh s.r.o., IČO: 47 457 473, Medňanského 16A, Martin, o preskúmanie rozhodnutia žalovaného z 27. októbra 2021, č. Xo-20/2021-Ma, o kasačnej sťažnosti žalobkyne proti rozsudku Správneho súdu v Banskej Bystrici sp. zn. ZA-3S/233/2021 z 18. januára 2024 takto

rozhodol:

- I. Kasačné konanie sa zastavuje vo vzťahu k ďalšiemu účastníkovi v 1. rade.
- II. Rozsudok Správneho súdu v Banskej Bystrici sp. zn. ZA-30S/233/2021 z 18. januára 2024 sa mení tak, že sa zrušuje rozhodnutie žalovaného z 27. októbra 2021, č. Xo-20/2021-Ma, a vec sa mu vracia na ďalšie konanie.
- III. Žalobkyni sa priznáva voči žalovanému nárok na náhradu 100 % trov kasačného konania, ako aj konania pred správnym súdom.
- IV. Ďalším účastníkom konania sa nepriznáva nárok na náhradu trov kasačného konania.

odôvodnenie:

- I. Administratívne konanie a konanie pred správnym súdom
1. Z administratívnych spisov žalovaného vyplýva, že 21. júna 1994 uzavreli L. T. ako predávajúci a GAS - Nahálka, s.r.o., ako kupujúci kúpnu zmluvu, ktorou predávajúci previedol na kupujúceho dva pozemky v k. ú. L. - parc. č. XXXX/XX a -/XX. V čl. V tejto zmluvy súčasne zriadili „večné bremeno prechodu a prejazdu motorovým vozidlom cez prevádzanú nehnuteľnosť v prospech návštevníkov budov postavených na parc. č. XXXX/XX a XXXX/XX". V súlade s vtedajšími predpismi (pozri ďalej) Správa katastra Martin 20. júla 1994 pripojila na túto zmluvu pečiatku „Rozhodnutie o vklade" č. V 1294/94, v zmysle ktorej povolila vklad a jeho účinky vznikli 18. júla 1994. Na základe toho pod položkou výkazu zmien 327/94 založila list vlastníctva č. XXXX, na ktorý zapísala oba tieto pozemky, budovu na nich a spoločnosť GAS - Nahálka, s.r.o., ako vlastníka. Do časti C zároveň zapísala ako ťarchu „Právo prechodu a prejazdu motorovým vozidlom cez pa č. XXXX/XX a -/XX v prospech vlastníkov a návštevníkov budov postavených na pa č. XXXX/XX a XXXX/XX - V XXXX/XX" (zvýraznil kasačný súd). V roku 2000 správa katastra do tohto listu vlastníctva zapísala novú parcelu č. XXXX/XXX, ktorá sa vytvorila z častí parcel č. XXXX/XX a -/XX, ako aj budovu na nej (s. č. XXXX).

2. Dňa 4. júla 2005 spoločnosť GAS - Nahálka, spol. s r.o., (už pod novým obchodným menom GAS - Martin, s.r.o.) ako predávajúca uzavrela so žalobkyňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu, ktorou na ňu previedla pozemky parc. reg. C č. XXXX/XX a -/XXX, ako aj budovu s. č. XXXX. V čl. V tejto zmluvy žalobkyňa vzala na vedomie, že na parc. č. XXXX/XX existuje vecné bremeno „v prospech vlastníkov a návštevníkov“ budov na parc. č. XXXX/XX a -/XX. Na základe tejto zmluvy správa katastra založila list vlastníctva č. XXXX, na ktorý zapísala prevádzané pozemky aj budovu a žalobkyňu ako ich vlastníčku. Zároveň do časti C zapísala ťarchu - vecné bremeno v tom znení, ako bolo dovtedy zapísané na liste vlastníctva č. XXXX. V roku 2011 sa budova s. č. XXXX rozdelila na 14 bytov a 3 nebytové priestory, v dôsledku čoho bola (spolu s pozemkom, na ktorom stojí, teda č. XXXX/XXX) zapísaná na nový list vlastníctva č. XXXX, no bez uvedeného vecného bremena. Ku dňu vydania preskúmaného rozhodnutia bola vlastníčkou všetkých bytov a dvoch nebytových priestorov žalobkyňa, kým jeden nebytový priestor vlastnil ďalší účastník vo 4. rade. Pozemok parc. reg. C č. XXXX/XX zostal naďalej vedený na liste vlastníctva č. XXXX.

3. Druhý z pozemkov, ktoré boli predmetom pôvodnej zmluvy z 21. júna 1994 (parc. č. XXXX/XX zmenšená o časť, ktorá sa pričlenila k pozemku parc. č. XXXX/XXX), aj s budovou na ňom bol prepísaný na list vlastníctva č. XXXX. Do časti C bolo prepísané vecné bremeno „Právo prechodu a prejazdu motorovým vozidlom cez par. č. XXXX/XX v prospech vlastníkov a návštevníkov budov postavených na par. č. XXXX/XX a XXXX/XX - V XXXX/XX“. V roku 2006 ich nadobudol do vlastníctva ďalší účastník v 2. rade kúpnu zmluvou, ktorej presný obsah žalovaný nezistil. Rovnako ako žalobkyňa aj ďalší účastník v r. 2013 rozdelil budovu na 14 bytov a 4 nebytové priestory. Ku dňu vydania preskúmaného rozhodnutia bol ďalší účastník v 2. rade stále vlastníkom 12 bytov a všetkých nebytových priestorov; vlastníčkou dvoch bytov bola ďalšia účastníčka v 3. rade. Konečne, vlastníkom pozemkov, kvôli ktorým bolo zriadené uvedené vecné bremeno, teda parc. reg. C č. XXXX/XX a -/XX, ako aj budovy na nich sa v roku 2018 stal ďalší účastník v 1. rade. Ku dňu vydania preskúmaného rozhodnutia boli tieto nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX.

4. V januári 2021 žalobkyňa požiadala Okresný úrad Martin, katastrálny odbor, o opravu chyby v katastrálnom operáte. Tá podľa nej spočívala v chybnom zápise na liste vlastníctva č. XXXX, že vecné bremeno na pozemku parc. reg. C č. XXXX/XX je zriadené aj v prospech „vlastníkov“, pretože to odporuje textu kúpnej zmluvy z júna 1994. Zároveň namietla, že toto vecné bremeno bolo zriadené len v prospech určitých osôb, nie v prospech vlastníkov nehnuteľnosti. Katastrálny odbor v oznámení o začatí konania upozornil, že opravu vykoná aj na liste vlastníctva č. XXXX a okrem toho doplní zápis vecného bremena aj na list vlastníctva č. XXXX, pretože parcela č. XXXX/XXX vznikla z pôvodných parciel č. XXXX/XX a -/XX, takže vecné bremeno má zaťažovať aj ju. Napriek námietke ďalšieho účastníka v 1. rade, že vecné bremeno podľa kúpnej zmluvy z júna 1994 je späť s nehnuteľnosťou, takže má povahu in rem, katastrálny odbor rozhodnutím z 13. mája 2021 podľa § 59 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a zápisoch vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení účinnom od 1. októbra 2018 opravil chyby na listoch vlastníctva tak, ako na to upozornil pri začatí konania. Na odôvodnenie uviedol, že zápis je v rozpore s rozhodnutím o povolení vkladu z 20. júla 1994.

5. Na odvolanie ďalšieho účastníka v 1. rade žalovaný preskúmaným rozhodnutím z 27. októbra 2021 zmenil rozhodnutie katastrálneho odboru tak, že návrh žalobkyne zamietol. Na odôvodnenie zdôraznil, že vklad kúpnej zmluvy z júna 1994 bol povolený pred rokom 2004 a podľa vtedajšej úpravy sa nevyhotovovalo písomné rozhodnutie o jeho povolení. Preto za obsah rozhodnutia treba považovať text kúpnej zmluvy. Opravu chyby však podľa žalovaného nemožno vykonať, ak je vec sporná. Konanie o opravu je totiž nesporovým konaním, ktoré nemôže riešiť vecnoprávne spory a nemôžu sa ním meniť vecnoprávne vzťahy účastníkov. Žalobkyňou žiadaná oprava podľa neho zasahuje do práv účastníkov. Tá sama pritom v kúpnej zmluve z júla 2005 vzala na vedomie vecné bremeno tak, ako bolo zapísané na liste vlastníctva. Tým sa podľa žalovaného založila domnienka hodnovernosti tohto údajja, keďže žalobkyňa sama ho nenamietala, hoci tak mohla urobiť. Na záver dodal, že v prerokúvanej veci existuje spor medzi účastníkmi, ktorí si rôzne vykladajú obsah kúpnej zmluvy z júna 1994, a tento spor nie je možné riešiť opravou chyby v katastrálnom operáte.

6. Správnu žalobu, ktorú žalobkyňa podala proti tomuto rozhodnutiu, zamietol správny súd tu napadnutým rozsudkom sp. zn. ZA-30S/233/2021. Po zopakovaní priebehu administratívneho konania a podaní účastníkov zdôraznil, že v konaní o oprave chyby možno v zmysle § 59 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. opraviť len chyby, ktoré vznikli činnosťou okresného úradu (katastrálneho odboru) alebo niektorých iných osôb. Tento inštitút nie je univerzálnym nástrojom na odstraňovanie akýchkoľvek chýb v katastri. Konanie o oprave chyby je nesporové administratívne konanie, pretože spory o rozsah vecných práv riešia súdy. V prerokúvanej veci potom podľa správneho súdu existuje spor medzi žalobkyňou a ďalším účastníkom v 1. rade, či vecné bremeno zaťažujúce pozemok parc. reg. C č. XXXX/XX v k. ú.

L. je zriadené len v prospech návštevníkov budov na pozemkoch parc. č. XXXX/XX a -/XX, alebo aj ich vlastníkov. Tým chyba nemá nesporový charakter a nie je založená na zjavnom rozpore listín, a preto ju nemožno opraviť podľa § 59 cit. zák., k čomu správny súd obsahlo citoval z judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky. Rovnako odkázal aj na názor, že chybu v katastrálnom operáte nemožno týmto postupom opraviť, ak už bolo právo dotknuté ďalšou právnou zmenou. V závere upozornil, že znenie vecného bremena tak, ako bolo zapísané na liste vlastníctva, bolo citované aj v kúpnej zmluve z júla 2005, ktorou žalobkyňa nadobudla dotknuté nehnuteľnosti, bolo teda súčasťou ďalších právnych vzťahov. Zápisom sa aj tento údaj stal hodnoverným v zmysle § 70 katastrálneho zákona.

II.

Kasačná sťažnosť a vyjadrenia k nej

7. Včas podanou kasačnou sťažnosťou sa žalobkyňa domáha zrušenia tohto rozsudku, eventuálne zrušenia preskúmaného rozhodnutia žalovaného. Zdôraznila, že v čl. V kúpnej zmluvy z júna 1994 bolo vecné bremeno zriadené len v prospech návštevníkov pozemkov parc. č. XXXX/XX a -/XX, na liste vlastníctva je však zapísané aj v prospech ich vlastníkov. Tento rozpor vznikol výlučne činnosťou orgánu katastra a túto chybu identifikovali všetci účastníci. Práve preto je oprava chyby v zmysle § 59 ods. 1 katastrálneho zákona zákonným prostriedkom na jej odstránenie. Napriek tomu správny súd vylúčil použitie tohto inštitútu, čím vec nesprávne právne posúdil. Chyba je zrejmá pri porovnaní textácie zmluvy a textácie zápisu na liste vlastníctva, čím spĺňa vymedzenie chyby v zmysle cit. ustanovenia. Žalobkyňa poukázala na judikatúru najvyššieho súdu, ktorá pripustila možnosť výmazu vecného bremena zapísaného bez právneho dôvodu. Aj v prerokúvanej veci zapísané vecné bremeno „v prospech vlastníkov“ nemá žiaden právny základ. Spor, ktorý vo veci videl správny súd, je podľa žalobkyne vymyslený a je založený na fabulácii ďalšieho účastníka v 1. rade. Spor podľa nej musí byť sporom rôznych titulov a nemôže ho založiť tvrdenie ďalšieho účastníka 25 rokov od podpisu kúpnej zmluvy. Správny súd nevysvetlil, do akých hmotnoprávných vzťahov by navrhovaná oprava mala zasiahnuť. Samotný nesúhlas ďalšieho účastníka nestačí na to, aby tu existoval vecnoprávny spor. Rovnako žalobkyňa nesúhlasila s tým, že by oprave chyby bránila ďalšia zmena, keďže tá sa netýkala zapísaného vecného bremena a nepredstavuje prekážku jej oprave. Odkázala na judikatúru, podľa ktorej nikto nemôže previesť viac práv než má. Nesúhlasila ani s argumentom hodnovernosťou údajov katastra, lebo tá podľa § 70 katastrálneho zákona platí, len kým sa nepreukáže opak.

8. Žalovaný ani ďalší účastníci v 3. a 4. rade sa nevyjadrili ku kasačnej sťažnosti, hoci im bola riadne doručená.

9. Ďalší účastník v 1. rade navrhol zamietnuť kasačnú sťažnosť. Vecné bremeno bolo podľa neho zriadené in rem, a preto bolo správne zapísané aj v prospech vlastníkov pozemkov parc. č. XXXX/XX a -/XX. Rovnako ho vzala na vedomie aj žalobkyňa v roku 2005 a nesúlad neriešila až do roku 2021, kedy sa vystupňovali jej spory s ďalším účastníkom. Ten nadobudol stavby, v prospech ktorých bolo vecné právo zriadené, po 25 rokoch od zriadenia vecného bremena od iných vlastníkov. Všetci právni predchodcovia nerušene užívali toto vecné bremeno a ak by aj nevzniklo podľa pôvodnej zmluvy, vzniklo by vydržaním. V prerokúvanej veci tak nie je daný zjavný rozpor zápisu s listinou, ale naopak, je tu spor, ktorý môže posúdiť len súd v civilnom sporovom konaní. Žalobkyňa sama správnosť týchto údajov potvrdila v kúpnej zmluve z júla 2005.

10. Ďalší účastník v 2. rade sa stotožnil s kasačnou sťažnosťou. Vecné bremeno, ako je zapísané, je v rozpore s čl. V kúpnej zmluvy z júna 1994. Pretože podľa vtedajších predpisov sa rozhodnutie o povolení vkladu len vyznačilo na zmluve, mal žalovaný len posúdiť súlad medzi znením tohto ustanovenia zmluvy a zápisu na liste vlastníctva. Okolnosť, že nehnuteľnosti medzičasom zmenili vlastníka, by bola relevantná len v prípade opravy podľa § 59 ods. 2 písm. d) zákona č. 162/1995 Z. z., nie podľa písmena a) tohto odseku, o ktoré ide v prerokúvanej veci. Rovnako nie je podstatné, že žalobkyňa pri nadobudnutí vzala vecné bremeno na vedomie.

III.

Posúdenie veci kasačným súdom

11. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky ako kasačný súd (§ 438 ods. 2 SSP) preskúmal napadnutý rozsudok v celom rozsahu (§ 453 ods. 1 SSP) a predchádzajúce konanie pred správnym súdom bez nariadenia pojednávania (§ 455 SSP) v medziach uplatnených sťažnostných bodov (§ 453 ods. 2 SSP). A. K strate procesnej subjektivity ďalšieho účastníka v 1. rade

12. Kasačný súd z výpisu z obchodného registra zistil, že ďalší účastník v 1. rade bol 9. novembra 2024 vymazaný z obchodného registra bez právneho nástupcu. V zmysle § 35 ods. 1 SSP procesnú subjektivitu má ten, kto má spôsobilosť mať práva a povinnosti. Podľa § 20a ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 68 ods. 1 Obchodného zákonníka obchodná spoločnosť zaniká ku dňu výmazu z obchodného registra, ak tento zákon neustanovuje inak. Inak ustanovuje napr. § 69aa ods. 8

Obchodného zákonníka v prípade cezhraničného zlúčenia, čo nie je tento prípad. Keďže ďalší účastník v 1. rade bol 9. novembra 2024 vymazaný z obchodného registra, stratil spôsobilosť na práva a povinnosti a teda zanikla aj jeho procesná subjektivita. Zánik jedného z účastníkov konania predstavuje neodstrániteľný nedostatok procesných podmienok kasačného konania, ktorý znemožňuje v konaní vo vzťahu k nemu ďalej pokračovať. Preto kasačný súd uznesením podľa § 64 CSP v spojení s § 25 a 452 SSP rozhodol o zastavení kasačného konania.

B. K veci samej

13. Preskúmaným rozhodnutím žalovaný zamietol návrh žalobkyne na opravu chyby v katastrálnom operáte v zmysle § 59 zákona č. 162/1995 Z. z. Podľa § 59 ods. 1 cit. zák. vo všeobecnosti platí, že konanie o oprave chyby je konanie, v ktorom okresný úrad (orgán katastra) opravuje chybné údaje katastra, ktoré vznikli jeho vlastnou činnosťou alebo činnosťou iných štátnych orgánov, notárov alebo iných osôb na základe chybných podkladov orgánu katastra. Ustanovenie § 59 ods. 2 cit. zák. podrobnejšie vymedzuje jednotlivé prípady opravy chýb; tak podľa písmena a), na ktoré odkazoval aj žalovaný, okresný úrad opraví údaje katastra uvedené v § 7, ak v sú v rozpore s rozhodnutím o povolení vkladu, verejnou listinou alebo s inou listinou, na základe ktorej bol vykonaný zápis do katastra. Konanie o oprave chyby podľa § 59 ods. 4 cit. zák. začne okresný úrad okrem iného na návrh toho, čie práva sú údajmi katastra dotknuté. V zmysle § 59a ods. 1 cit. zák. okresný úrad rozhodne o oprave chyby, ak sú splnené podmienky na opravu v zmysle § 59 ods. 2, inak návrh na opravu chyby zamietne (§ 59a ods. 2). Pretože konanie o oprave chyby je podľa § 22 ods. 1 zákona č. 192/1995 Z. z. jedným z podtypov katastrálneho konania, podľa § 22 ods. 5 cit. zák. sa naň vzťahuje zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), ak zákon neustanovuje inak (napr. v § 59 ods. 4 zákona č. 162/1995 Z. z.).

14. Hneď na úvod treba uviesť, že citované ustanovenia o oprave chýb v katastrálnom operáte boli podstatne zmenené a doplnené novelou katastrálneho zákona, vykonanou zákonom č. 212/2018 Z. z. s účinnosťou od 1. októbra 2018. Dovtedy účinné znenie § 59 ods. 1 cit. zák. len veľmi všeobecne ustanovovalo, že okresný úrad mal opraviť údaje katastra, ak boli v rozpore s verejnou listinou, inou listinou, výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra alebo s výsledkami revízie. Zároveň však § 59 ods. 4 cit. zák. ustanovovalo, že oprava chýb nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik práva k nehnuteľnostiam. Nové znenie § 59 účinné od 1. októbra 2018 podrobnejšie upravilo prípady, kedy možno opravu vykonať, zároveň však neprevzalo citované skoršie znenie § 59 ods. 4. Na škodu veci však právna prax pri formulácii svojich právnych názorov často nedostatočne rozlišuje medzi týmito zneniami. Tak napríklad správny súd vo svojom rozsudku citoval judikatúru najvyššieho súdu (rozsudky sp. zn. 10 Sžo 73/2015 a 2 Sžr 144/2014), ktorá sa celkom zreteľne vzťahovala k právnej úprave účinnej pred 1. októbrom 2018. Aj judikatúra tunajšieho súdu bez hlbšieho odôvodnenia preberá tieto závery, zdôrazňujúc, že pre obe úpravy platia zhodné „axiómy“ (porov. rozsudok sp. zn. 4 Sžrk 4/2021, Zo súdnej praxe č. 53/2024, alebo naň odkazujúci rozsudok sp. zn. 8 Svk 34/2024), hoci vôbec nie je zrejmé, odkiaľ tieto axiómy pramenia. Uvedený zmätok v úprave len umocňuje okolnosť, že judikatúra aj podľa právnej úpravy účinnej od 1. októbra 2018 naďalej dospieva k záveru, že chybu v katastri nehnuteľností nemožno opraviť, ak bola dotknutá ďalšou právnou zmenou, hoci takéto obmedzenie neplynie zo žiadneho ustanovenia § 59 a nasl. zákona č. 162/1995 Z. z. (porov. už cit. rozsudok sp. zn. 8 Svk 34/2024 a tam citovanú judikatúru). Tento nie ľahko prehľadný konglomerát právnych záverov neprispieva k istote a stabilite právnych vzťahov evidovaných v katastri.

15. Kasačný súd však v prerokúvanej veci nepovažuje za nutné komplexne teoreticky riešiť všetky čiastkové problémy právnej úpravy opravy chyby v katastrálnom operáte, pretože predmetom konania je pomerne úzka problematika súladu údajov zapísaných na liste vlastníctva s obsahom kúpnej zmluvy, podľa ktorej bol povolený vklad. Podľa už cit. § 59 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. je predmetom opravy okrem iného nesúlady údajov uvedených v § 7 s rozhodnutím o vklade, verejnou listinou alebo inou listinou. Pojmy „verejná listina“, resp. „iná listina“ nadväzujú na legislatívne skratky, ktoré sú zavedené v § 8 ods. 1 písm. c) cit. zák. Verejnou listinou sa v tomto ustanovení spoločne označujú rozhodnutia štátnych orgánov a notárske osvedčenia, inou listinou sú iné listiny, ktoré podľa zákona potvrdzujú práva k nehnuteľnostiam. Naopak, zmluvy, dohody a písomné vyhlásenia vkladateľov sa spoločne označujú legislatívnou skratkou „zmluva“. V prerokúvanej veci je predmetom opravy nesprávny zápis vecného bremena, ktoré sa zriadilo zmluvou, a teda nejde o rozpor s verejnou listinou ani s inou listinou, ako sú vymedzené v § 8 ods. 1 písm. c). Naopak, znenie § 59 ods. 2 písm. a) cit. zák. nedovoľuje opraviť údaje katastra, ak sú v rozpore so zmluvou, na základe ktorej bol povolený vklad, ale len ak sú v rozpore so samotným rozhodnutím o povolení vkladu.

16. Ako však už zdôraznil žalovaný, aj ďalší účastník v 2. rade, v prerokúvanej veci je predmetom opravy vklad povolený 20. júla 1994, teda ešte za účinnosti zákona č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam a zákona SNR č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností Slovenskej

republiky. Podľa § 5 ods. 3 zákona č. 265/1992 Zb. sa rozhodnutie, ktorým sa povoľoval vklad, mohlo urobiť aj len zápisom v spise. Podľa § 17 ods. 1 zákona č. 266/1992 Zb. sa potom právo zodpovedajúce vecnému bremenu vkladalo vpisom do listu vlastníctva, čím sa stalo záväzným a hodnoverným údajom katastra. Z citovanej právnej úpravy teda vyplývalo, že rozhodnutie o povolení vkladu sa osobitne písomne nevyhotovovalo, ale len sa vyznačilo v spise, a to prakticky vyznačením na prvej strane písomného vyhotovenia zmluvy (§ 57 ods. 2 vyhlášky č. 594/1992 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o zápisoch vlastníckych práv k nehnuteľnostiam). Kasačný súd sa vo výsledku stotožňuje s názorom, že na základe citovaných ustanovení sa obsahom rozhodnutia o povolení vkladu stávali vecné práva upravené v samotnom písomnom vyhotovení zmluvy, na ktorom bolo vyznačené rozhodnutie o povolení vkladu (porov. obdobne rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 4 Sžrk 1/2019). V súlade s cit. § 17 zákona č. 265/1992 Zb. potom bolo povinnosťou správy katastra na základe rozhodnutia o povolení vkladu tento vklad vykonať, teda vpísať právo, ktorého vklad bol povolený, na list vlastníctva, a to tak, ako bol jeho vklad povolený.

17. Podľa už cit. § 59 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. je predmetom opravy okrem iného údaj katastra, ktorý je v rozpore s rozhodnutím o povolení vkladu. O rozpor s rozhodnutím o povolení vkladu ide vtedy, ak bolo do listu vlastníctva na základe určitého rozhodnutia vpísané také vecné právo, ktorého vklad týmto rozhodnutím vôbec nebol povolený, alebo vecné právo s iným obsahom či rozsahom, než ako bol povolený jeho vklad. V prerokúvanej veci zo zisteného skutkového stavu celkom zjavne vyplýva, že v čl. V kúpnej zmluvy z 21. júna 1994 sa zriadilo vecné bremeno zaťažujúce prevádzané pozemky (vtedy parc. č. XXXX/XX . a -/XX), ktorému zodpovedalo právo „prechodu a prejazdu motorovým vozidlom... v prospech návštevníkov“ určitých budov. Zo znenia tohto vecného bremena tak nevyplýva, že by jeho obsahom bolo právo prechodu samotného vlastníka týchto budov, ale len ich návštevníkov. Rovnako zistený skutkový stav svedčí o tom, že rozhodnutím z 21. júla 1994, č. V 1294/94, bol povolený vklad práve tohto práva (keďže predmetom vkladu nie je vecné bremeno, ale právo mu zodpovedajúce, porov. § 1 ods. 1 a § 2 ods. 1 cit. zákona č. 265/1992 Zb.) do katastra nehnuteľností. Vpis tohto práva na list vlastníctva č. 1919 sa vykonal pod položkou výkazu zmien č. 327/94, no s iným obsahom než bol jeho vklad povolený (okruh osôb, ktoré mali mať právo prechodu a prejazdu, sa rozšíril aj na vlastníkov pozemkov).

18. Na základe uvedeného tak podľa kasačného súdu boli naplnené predpoklady ustanovené v § 59 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z., že údaj katastra nehnuteľností bol v rozpore s povolením vkladu. Nie je podstatné, či sa niektorý z účastníkov domnieva, že okruh oprávnených osôb na základe vecného bremena zriadeného v čl. V zmluvy z 21. júna 1994 by mal byť v skutočnosti širší. V zmysle podaného výkladu bolo predmetom vkladu právo zodpovedajúce vecnému bremenu v tom znení, aké je uvedené v písomnom vyhotovení zmluvy, ktoré sa stalo obsahom rozhodnutia o povolení vkladu. Pokusy o jeho rozširujúci výklad neznamenajú, že by sa obsah zriadeného a vloženého vecného práva stal sporným. Nemožno súhlasiť ani s názorom, že oprave bráni to, že právo už bolo dotknuté ďalšou zmenou. Bez ohľadu na to, že takéto obmedzenie z ustanovenia § 59 ods. 2 písm. a) cit. zák. neplynie (pozri odsek 13 tohto rozsudku), aj judikatúra, ktorá toto obmedzenie pripúšťa, zdôrazňuje, že to, či určitý zápis je takouto zmenou, závisí od okolností každého prípadu (porov. cit. rozsudok sp. zn. 8 Svk 34/2024, ods. 47 a tam citovanú prejudikatúru). V prerokúvanej veci bol zápis práva vecného bremena na list vlastníctva č. 1919 vykonaný v roku 1994 práve na základe rozhodnutia o povolení vkladu č. V 1294/94, teda podľa uvedenej kúpnej zmluvy z 21. júna 1994. Z vývoja následných zápisov, ako sú zhrnuté v ods. 1 až 3 tohto rozsudku, je zrejmé, že jeho obsah nebol dotknutý žiadnym ďalším vkladom ani záznamom. Naopak, ak aj bol vpisovaný na ďalšie listy vlastníctva, vždy išlo len o „preklápanie“ pôvodného zápisu pod pol. vykonaných zmien 327/94.

19. Zmeny vlastníctva panujúceho či zaťaženého pozemku nie sú zmenami, ktoré by sa týkali samotného vecného práva zodpovedajúceho vecnému bremenu. Preto sama okolnosť, že v čase rozhodovania žalovaného boli vlastníckymi týchto pozemkov iné osoby než účastníci pôvodnej kúpnej zmluvy z 21. júna 1994, a teda medzičasom došlo k zápisom zmien vlastníckeho práva, nepredstavuje prekážku vykonania opravy. Rovnako okolnosť, že žalobkyňa v kúpnej zmluve zo 4. júla 2005 vzala na vedomie vecné bremeno tak, ako bolo v tom čase (chybne) zapísané na liste vlastníctva, nepredstavuje takúto právnu zmenu. Na základe tejto zmluvy sa totiž nevykonala zápis, ktorý by znamenal zmenu práva z vecného bremena. Pokiaľ ďalší účastník v 1. rade zdôrazňoval, že medzičasom mohlo dôjsť k vydržaniu práva z vecného bremena tak, ako bolo chybne zapísané, potom treba zdôrazniť, že vznik vecného práva vydržaním je osobitným spôsobom vzniku, ku ktorému dochádza za určitých podmienok uplynutím času (porov. § 134 Občianskeho zákonníka). Takéto právo by sa podľa § 34 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. mohlo do katastra nehnuteľností zapísať záznamom na základe verejnej listiny alebo inej listiny, ktorá sa potom stane podkladom správnosti takéhoto zápisu. Pokiaľ však nebola katastrálnemu odboru

predložená žiadna ďalšia taká listina, ktorá by svedčila o tom, že sa obsah práva z vecného bremena zmenil v porovnaní s tým, ako bol v roku 1994 povolený jeho vklad, nezostalo orgánu katastra nič iné, než v zmysle cit. § 59 ods. 2 písm. a) cit. zák. posudzovať správnosť zápisu na základe posledného rozhodnutia o povolení vkladu tohto práva, teda rozhodnutia z 20. júla 1994 a znenia kúpnej zmluvy z 21. júna 1994.

IV.

Záver

20. Zo všetkých uvedených dôvodov dospel kasačný súd k záveru, že žalovaný vec nesprávne právne posúdil, ak dospel k záveru, že nie sú dané podmienky opravy údajov katastra podľa § 59 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. Uvedený nedostatok zakladal dôvod zrušenia preskúmaného rozhodnutia podľa § 191 ods. 1 písm. c) SSP. Ak správny súd za týchto okolností správnu žalobu ako nedôvodnú zamietol, vychádza jeho rozsudok z nesprávneho právneho posúdenia veci, čo napíňa kasačný dôvod podľa § 440 ods. 1 písm. g) SSP. Preto kasačný súd podľa § 462 ods. 2 SSP napadnutý rozsudok rozsudkom (§ 457 ods. 1 SSP) zmenil tak, že zrušil rozhodnutie žalovaného a vec mu podľa § 191 ods. 4 SSP vrátil na ďalšie konanie.

21. Orgány verejnej správy sú v ďalšom konaní viazané právnym názorom vysloveným v tomto rozsudku (§ 469 SSP). Žalovaný tak bude ďalej konať v odvolacom konaní, pričom zohľadní aj medzičasom nastalé zmeny v okruhu účastníkov, a opätovne posúdi, či opravy nariadené rozhodnutím katastrálneho odboru z 13. mája 2021 zodpovedajú podmienkam § 59 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z.

22. Pri zmene rozhodnutia musel kasačný súd podľa § 467 ods. 2 SSP rozhodnúť o trovách konania na správnom súde a kasačnom súde. Podľa § 467 ods. 1 a 2 v spojení s § 167 ods. 1 SSP tak žalobkyni, ktorá v konaní dosiahla úspech, priznal nárok na úplnú náhradu trov kasačného konania, ako aj náhradu trov konania pred správnym súdom proti neúspešnému žalovanému. Ďalším účastníkom však nepriznal náhradu trov, pretože im v konaní nebola uložená žiadna povinnosť v zmysle § 169 SSP.

23. Tento rozsudok bol prijatý pomerom hlasov 3 : 0 (jednomyseľne).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.