

Súd: Správny súd v Banskej Bystrici  
Spisová značka: 6S/5/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 0824100036  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 02. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Kochan Morová  
ECLI: ECLI:SK:SpSBB:2026:0824100036.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Správny súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Kochan Morovej a členov senátu Mgr. Andreja Maukša a JUDr. Aleny Majerovej v právnej veci žalobcu: Okresná prokuratúra Žilina, so sídlom Moyzesova 20, 011 56 Žilina, proti žalovanému: Okresný úrad Kysucké Nové Mesto, katastrálny odbor, so sídlom Litovelská 1218, 024 01 Kysucké Nové Mesto, za účasti: A. B., nar. XX. XX. XXXX, C. XXX, XXX XX D. E. B., v konaní o preskúmanie zákonnosti opatrenia žalovaného č. Z-1175/2020, ktorým bol pod č. zmeny 959/20 dňa 29. 07. 2020 vykonaný zápis Osvedčenia vyhlásenia o vydržaní E. XXX/XXXX, E. XXXXX/XXXX, E. XXXXX/XXXX do katastra nehnuteľností v k. ú. C., takto

### rozhodol:

I. Opatrenie žalovaného Okresného úradu Kysucké Nové Mesto, katastrálneho odboru č. Z-1175/2020, ktorým bol pod č. zmeny 959/20 dňa 29. 07. 2020 vykonaný zápis Osvedčenia vyhlásenia o vydržaní N 189/2020, Nz 20243/2020, NCRIs 20597/2020 do katastra nehnuteľností v k. ú. C. z r u š u j e a vec vracia žalovanému na ďalšie konanie.

II. Žiaden z účastníkov n e m á nárok na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

#### Administratívne konanie

1. Opatrením Okresného úradu Kysucké Nové Mesto, katastrálny odbor č. Z-1175/2020 bol pod položkou výkazu zmien č. 959/20 dňa 29. 07. 2020 vykonaný zápis Osvedčenia vyhlásenia o vydržaní E. XXX/XXXX, E. XXXXX/XXXX, E. XXXXX/XXXX (ďalej len „Osvedčenie“) podľa § 63 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov (ďalej len „Notársky poriadok“) do katastra nehnuteľností v katastrálnom území (ďalej len „k. ú.“) C. (ďalej len „preskúmané opatrenie“). Preskúmaným opatrením žalovaný vykonal záznam do katastra nehnuteľností notárskej zápisnice napísanej na Notárskom úrade v Čadci dňa 22. 07. 2020, ktorú spísala notárka JUDr. Dana Salusová. V nej osvedčila, že ďalšia účastníčka urobila pred ňou prejav o nadobudnutí vlastníckeho práva vydržaním podľa § 134 Občianskeho zákonníka ku dňu 01. 01. 2008 k nehnuteľnosti v k. ú. C. vedenej na liste vlastníctva (ďalej „LV“) F. XXXX pod B 1 v 1/4, pod B 2 v 1/4 pod B 5 v 1/2, spolu podiel 1/1: p. KN-E č. XXXX – orná pôda o výmere 70 m<sup>2</sup>. V notárskej zápisnici bolo uvedené, že ďalšia účastníčka A. B. uvedený pozemok dostala v roku 1997 darom od matky A. D., G. C.. A. D., G. C. nadobudla pozemok titulom darovania v roku 1960 od otca H. C. a I. G. B.. H. C. a I. C., G. B. nadobudli pozemok na základe reálnej delby v prírode ešte podľa obyčajového práva platného na Slovensku do roku 1950. Odvtedy ho držali a užívali v dobrej viere, že im tento patrí. Od roku 1997 pokračuje ďalšia účastníčka v dobromyseľnej držbe pokojne a nerušene. Nevedie sa žiaden spor o vlastníctvo ani o hranice pozemku. Zo zoznamov dôkazov predložených na potvrdenie osvedčovaných skutočností a uvedených v bode II.

notárskej zápisnice vyplýva, že ďalšia účastníčka predložila výpis z listu vlastníctva, vyjadrenie obce Povina, potvrdenie, že osoby B. C. a B. C. sú v obci neznámi a čestné vyhlásenie dotknutých osôb.

2. Proti tomuto zápisu protestoval okresný prokurátor Okresnej prokuratúry Žilina protestom sp. zn. Pd 152/23/5511-2 zo dňa 21. 07. 2023. Okresný úrad Kysucké Nové Mesto, katastrálny odbor protestu nevyhoviel a predložil ho na rozhodnutie Okresnému úradu Žilina, odboru opravných prostriedkov, ktorý taktiež protestu nevyhoviel rozhodnutím č. UPo-12/2023-Ko, č. sp. OU-ZA-OOP5-2023/054698-001 zo dňa 22. 09. 2023. Okresný úrad Žilina, odbor opravných prostriedkov rozhodnutie o nevyhovení protestu prokurátora odôvodnil tým, že sa nestotožňuje s názorom prokurátora, že žalovaný mal skúmať, či predložené Osvedčenie obsahuje vyjadrenia osôb, ktorým posledný zápis v katastri nehnuteľnosti preukazuje vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu, alebo ich právnych nástupcov, vyjadrenie obce a vyjadrenie právnickej osoby, ktorá je príslušná na správu nehnuteľností podľa osobitnému predpisu alebo má právo nakladať s nehnuteľnosťami podľa osobitnému predpisu, označenie dôkazov, ktoré boli notárovi predložené a uvedenie nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním. Odbor opravných prostriedkov poukázal na ust. § 5 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „Katastrálny zákon“) a uviedol, že záznam je založený na evidenčnej zásade, ktorá spočíva v tom, že vecné a iné práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, osvedčením notára o dedičstve a osvedčením notára o vydržaní práva k nehnuteľnosti, príklepom licitátora na verejnej dražbe, prírastkom a spracovaním, práva vyplývajúce zo správy majetku štátu a zo správy majetku obce, alebo zo správy majetku vyššieho územného celku a nájonné práva k pozemkom sa zapisujú do katastra nehnuteľností záznamom. Od 17. 04. 2004 okresný úrad (predtým správa katastra) neskúma notárske osvedčenie z pohľadu náležitostí verejnej listiny podľa § 63 Notárskeho poriadku. Podľa § 36 Katastrálneho zákona okresný úrad posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona. Ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, okresný úrad vykoná záznam do katastra. Okresný úrad má v súčasnej dobe právomoc skúmať predložené verejné listiny alebo iné listiny, na základe ktorých už vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo právo k nehnuteľnosti len z formálneho hľadiska, t. j. len ak ide o chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti a z hľadiska náležitosti podľa § 42 Katastrálneho zákona. Na základe uvedených skutočností žalovaný v konaní č. Z-1175/2020 nebol oprávnený skúmať či predložené Osvedčenie obsahuje všetky náležitosti požadované v ustanovení § 63 Notárskeho poriadku. Odbor opravných prostriedkov sa nestotožnil s názorom prokurátora, že notárska zápisnica sp. zn.: E. XXX/XXXX, E. XXXXX/XXXX, E. XXXXX/XXXX, vzhľadom na absenciu zákonom predpísanej náležitosti (Notárskym poriadkom) spočívajúcej vo vyjadrení osoby, ktorej posledný zápis v katastri preukazuje jej vlastnícke právo k dotknutej nehnuteľnosti, je listinou, ktorá nevychádza z údajov katastra a s poukazom na ustanovenie § 36a ods. 1 Katastrálneho zákona, bol orgán katastra povinný ju vrátiť predkladateľovi bez vykonania záznamu. Naopak, žalovaný bol povinný notársku zápisnicu zapísať do katastra nehnuteľností bez ohľadu na skutočnosť, či obsahovala vyjadrenie osoby, ktorej posledný zápis preukazuje jej vlastnícke právo k nehnuteľnosti (resp. vyjadrenia právnickej osoby, ktorá je príslušná na správu nehnuteľnosti).

3. Proti rozhodnutiu č. UPo-12/2023-Ko, č. sp. OU-ZA-OOP5-2023/054698-001 zo dňa 22. 09. 2023 podal odvolanie žalobca, o ktorom rozhodol Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky rozhodnutím sp. zn. LPO/2023/002283-3/Lup z 15. 11. 2023. Tento odvolanie zamietol a prvostupňové rozhodnutie Okresného úradu Žilina, odboru opravných prostriedkov zo dňa 22. 09. 2023 potvrdil. Rozhodnutie Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky nadobudlo právoplatnosť dňa 20. 11. 2023. Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky sa stotožnil s argumentáciou okresného úradu. Taktiež uviedol, že osvedčenie o vydržaní podľa § 63 Notárskeho poriadku je špecifickou listinou oproti iným verejným listinám (napr. osvedčenie o dedičstve, notárska zápisnica o vydržaní), v tomto prípade pri zápise Osvedčenia sa okresný úrad nezaoberal otázkou, či Osvedčenie vychádza z údajov katastra. Úrad zastáva právny názor, že za súlad osvedčenia o vyhlásení vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam s § 63 Notárskeho poriadku, účinného v čase osvedčenia vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, zodpovedá výlučne notár, ktorý takéto vyhlásenie o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam osvedčí. V prípade, ak katastrálny odbor zistí nesúlad osvedčenia o vyhlásení vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti s Notárskym poriadkom, listinu napriek tomu zapíše záznamom a oznámi príslušným štátnym orgánom

skutočnosť nasvedčujúcu, že došlo k porušeniu všeobecne záväzného právneho predpisu v zmysle § 27 Katastrálneho zákona.

#### Správna žaloba a vyjadrenia účastníkov

4. Žalobca sa žalobou doručenu správnemu súdu domáhal preskúmania a zrušenia preskúmaného opatrenia žalovaného. V správnej žalobe poukázal na znenia ust. § 4, 7, 34 ods. 1, 36 ods. 1 a 2, 36a ods. 1, 70 ods. 1 a 2 Katastrálneho zákona a uviedol, že zo spisového materiálu je zrejmé, že žalovaný zapísal dňa 29. 07. 2020 pod č. Z-1175/2020 vlastnícke právo v prospech ďalšej účastníčky k parcele č. D. - J. XXXX – orná pôda o výmere 70 m<sup>2</sup> v k. ú. C., pričom sa nezaoberal otázkou, či Osvedčenie vychádza z údajov katastra.

5. Žalobca zotrval na názore, že žalovaný pri zápise práv k nehnuteľnostiam na základe notárskej zápisnice postupoval v rozpore s ust. § 4 §, § 34, § 36, § 36a Katastrálneho zákona. Poukázal na ust. § 63 ods. 1 Notárskeho poriadku. Uviedol, že z bodu II. notárskej zápisnice vyplynulo, že na potvrdenie osvedčovaných skutočností A. B. predložila výpis z listu vlastníctva; vyjadrenie obce; potvrdenie, že osoby B. C. a B. C. sú v obci neznámi a čestné vyhlásenie dotknutých osôb. Predmetné potvrdenia mali osvedčiť tvrdenie ďalšej účastníčky A. B., že pozemok parc. č. D. XXXX - ornú pôdu o výmere 70 m<sup>2</sup> nadobudli na základe reálnej delby v prírode H. C. a I. C., ktorí ho v roku 1960 darovali dcére A. D., G. C. a ktorá ho v roku 1997 ústne darovala dcére A. B., G. D.. Predmetný pozemok všetky uvedené osoby držali v dobrej viere, že im patrí a pokojne a nerušene ho doposiaľ užívali. Výpočet dôkazov uvedený v bode II. Notárskej zápisnice z 22. 07. 2020, sp. zn. N 189/2020, Nz 20243/2020, NCRIs 20597/2020 je však uvedený vo všeobecnej rovine. Nie je nijakým spôsobom špecifikované, aký výpis z listu vlastníctva bol A. B. predložený a akú skutočnosť preukazuje. A. B. na preukázanie ňou uvádzaných skutočností predložila potvrdenie, že „osoby B. C. a B. C. sú v obci neznámi“, i keď táto skutočnosť nijakým spôsobom nepreukazuje nadobudnutie vlastníctva originálnym spôsobom, vydržaním.

6. Žalobca argumentoval tým, že z katastrálnej mapy prístupnej na elektronickej stránke Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky vyplýva, že v k. ú. C. časť KN-C parcely č. 463 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 586 m<sup>2</sup> prekrýva celú KN-E parcelu č. 2573 - orná pôda o výmere 70 m<sup>2</sup>. Z listu vlastníctva č. XXXX vyplýva, že vlastníckymi KN-C parcely č. 463 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 586 m<sup>2</sup> v k. ú. C. sú (boli i v čase rozhodnom pre posúdenie zákonnosti realizovaného záznamu) K. D. (spoluvlastnícky podiel 2/3-iny) a L. D. (spoluvlastnícky podiel 1/3-ina). Z listu vlastníctva č. XXXX vyplýva, že spoluvlastníkmi pozemku - KN-E parcely č. 2573 — orná pôda vo výmere 70 m<sup>2</sup> v katastrálnom území C. boli v čase rozhodnom okrem iných i C. B. a C. B., každý v 1/4-ine, zastúpení Slovenským pozemkovým fondom. Ani jeden z uvedených vlastníkov nehnuteľnosti, resp. Slovenský pozemkový fond nedal písomný súhlas s nadobudnutím vlastníckeho práva A. B., vydržaním k pozemku - parcele D. F. 2573 - orná pôda o výmere 70 m<sup>2</sup> v k. ú. C.. Konanie o zázname je katastrálnym konaním, na ktoré sa síce nevzťahuje Správny poriadok (§ 34 ods. 2 Katastrálneho zákona), avšak v zmysle ustanovenia 3 ods. 7 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) sa na predmetné konanie vzťahujú ustanovenia o základných pravidlách správneho konania vrátane zásady materiálnej pravdy (§ 3 ods. 5 Správneho poriadku). Táto zásada sa uplatňuje vo vzťahu k tým skutočnostiam, ktoré je orgán katastra oprávnený (a súčasne povinný) v konaní o zázname preskúmať. Tieto skutočnosti sú dané priamo Katastrálnym zákonom, a to s poukazom na ustanovenie § 36 citovaného zákona, v zmysle ktorého katastrálny orgán posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmých nesprávností a či obsahuje zákonom predpísané náležitosti. To znamená, že orgán katastra, s poukazom na znenie Katastrálneho zákona, preskúma návrh na vykonanie záznamu, doloženie zákonom požadovaných príloh, záznamovú listinu, formu a jazyk záznamovej listiny, obsah záznamovej listiny a jej bezchybnosť, vymedzenie nehnuteľností, dodržanie zásady priority zápisov a súlad s údajmi katastra nehnuteľností.

7. Žalobca namietal, že podľa § 63 ods. 1 písm. a), bod 1. Notárskeho poriadku osvedčenie vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo o vydržaní práva zodpovedajúceho vecnému bremenu sa vydáva formou notárskej zápisnice, pričom okrem všeobecných náležitostí notárskej zápisnice musí obsahovať aj vyhlásenie účastníka, že splnil podmienky vydržania podľa osobitného predpisu, najmä okolnosti odôvodňujúce začatie oprávnenej držby, trvanie a nepretržitosť držby. K vyhláseniu je účastník povinný doložiť vyjadrenia osôb, ktorým posledný zápis v katastri nehnuteľností

preukazuje vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu, alebo ich právnych nástupcov, ak sú tieto osoby známe, že nemajú k vzniku vlastníckeho práva alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu výhrady; pravosť podpisu osôb na vyjadrení musí byť úradne osvedčená.

V prípade, že tieto osoby sú zastúpené Slovenským pozemkovým fondom, účastník predloží písomný súhlas fondu. Základným predpokladom pre notárske osvedčenie vyhlásenia o vydržaní je skutočnosť, že vlastníctvo nie je medzi dotknutými osobami sporné. Absencia spornosti je pri vydávaní notárskeho osvedčenia zabezpečovaná prostredníctvom súhlasného vyjadrenia osoby, ktorá je za vlastníka zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva (§ 63 ods. 1 písm. a/ bod 1. Notárskeho poriadku). Splnenie hmotnoprávnych ako aj procesných podmienok pre vydanie notárskej zápisnice osvedčujúcej vyhlásenie o vydržaní vlastníckeho práva musí nesporne vyplývať z jej obsahu. Z ustanovenia § 36 Katastrálneho zákona vyplýva, že okresný úrad je povinný posúdiť, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa zákona.

S poukazom na ustanovenie § 63 Notárskeho poriadku mal okresný úrad skúmať, či predložené osvedčenie o vydržaní obsahuje vyjadrenia osôb, ktorým posledný zápis v katastri nehnuteľností preukazuje vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu, alebo ich právnych nástupcov, vyjadrenie obce a vyjadrenie právnickej osoby, ktorá je príslušná na správu nehnuteľností podľa osobitného predpisu alebo má právo nakladať s nehnuteľnosťami podľa osobitného predpisu, označenie dôkazov, ktoré boli notárovi predložené a uvedenie dňa nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním. Katastrálny zákon v ustanovení § 36a ods. 1 ustanovuje pravidlo, že ak je na vykonanie záznamu predložená záznamová listina, z ktorej vyplýva vlastnícke právo v prospech inej osoby než v prospech právneho nástupcu osoby zapísanej za vlastníka v katastri nehnuteľností, t. j. pravidlo, podľa ktorého ak záznamová listina nenadväzuje na zápisy vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností, orgán katastra záznam nevykoná. Výnimku z predmetného postupu predstavuje predloženie záznamovej listiny, z ktorej vyplýva tzv. originálny spôsob nadobudnutia vlastníctva, vydržanie vlastníckeho práva. Predloženie záznamovej listiny, z ktorej obsahu vyplýva vlastnícke právo v prospech inej osoby než v prospech právneho nástupcu osoby, ktorá je zapísaná ako vlastníka v katastri nehnuteľností, predpokladá existenciu súhlasu zapísaného vlastníka v katastri nehnuteľností alebo jeho právnych nástupcov. V prípade, že ide o osoby neznámych vlastníkov zastúpených Slovenským pozemkovým fondom, takýto súhlas v písomnej forme vydáva fond. Táto skutočnosť musí byť obsiahnutá v záznamovej listine, v notárskej zápisnici osvedčujúcej vyhlásenie o vydržaní vlastníckeho práva. V preskúmvanej veci takáto skutočnosť z predloženej Notárskej zápisnice sp. zn. N 189/2020, Nz 20243/2020, NCRIs 20597/2020 vôbec nevyplývala. Potvrdenie, že „osoby B. C. a B. C. sú v obci neznámi“ nie je vyjadrením súhlasu s vydržaním vlastníckeho práva k pozemku parcele D. F. 2573 – orná pôda vo výmere 70 m<sup>2</sup> v k. ú. C.. V tejto súvislosti žalobca poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline z 31. októbra 2022, sp. zn. 30S/145/2019 a uviedol, že Notárska zápisnica sp. zn. N 189/2020, Nz 20243/2020, NCRIs 20597/2020, ktorej obsahom je Osvedčenie, vzhľadom na absenciu zákonom predpísanej náležitosti (Notárskym poriadkom) spočívajúcej vo vyjadrení osoby, ktorej posledný zápis v katastri preukazuje jej vlastnícke právo k dotknutej nehnuteľnosti, je listinou, ktorá nevychádza z údajov katastra a s poukazom na ustanovenie § 36a ods. 1 Katastrálneho zákona, bol katastrálny orgán povinný ju vrátiť predkladateľovi bez vykonania záznamu.

8. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe trval na zákonnosti napadnutého rozhodnutia a žalobu navrhol v celom rozsahu zamietnuť. Ďalšia účastníčka sa k správnej žalobe prokurátora nevyjadřila.

Konanie pred správnym súdom

9. Správny súd rozhodol vo veci bez nariadenia pojednávania a rozsudok verejne vyhlásil dňa 18. 02. 2026, keďže účastníci nežiadali nariadenie pojednávania a ani správny súd nevzhládol iný dôvod na jeho nariadenie podľa § 107 ods. 1 SSP.

10. Po preskúmaní veci dospel správny súd k záveru, že preskúmvané opatrenie žalovaného je potrebné zrušiť z dôvodu podľa § 191 ods. 1 písm. c) SSP pre nesprávne právne posúdenie veci zo strany žalovaného. Správny súd má za to, že žaloba je dôvodná v tej časti, kde žalobca poukázal na to, že postup žalovaného správneho orgánu bol nesprávny, keď zapísal záznamom č. Z-1175/2020, pod č.

zmeny 959/20 dňa 29. 07. 2020 zápis Osvedčenia vyhlásenia o vydržaní N 189/2020, Nz 20243/2020, NCRIs 20597/2020 do katastra nehnuteľností tak, že ako vlastníka zapísal ďalšiu účastníčku A. B..

#### Právny rámec

11. Podľa § 34 ods. 1 Katastrálneho zákona v znení účinnom v rozhodnom čase (vydanie preskúmaného opatrenia) práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

12. Podľa § 36 ods. 1 cit. zákona okresný úrad posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmých nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona.

13. Podľa § 36a ods. 1 cit. zákona ak je vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva a na vykonanie záznamu je predložená ďalšia verejná listina alebo iná listina, ktorá nevychádza z údajov katastra, okresný úrad nevykoná záznam a túto skutočnosť oznámi tomu, kto ju predložil a tomu, v koho prospech právo k nehnuteľnosti svedčí podľa listiny. Okresný úrad súčasne vyzve dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu alebo podali na súde žalobu o určenie práva k nehnuteľnosti.

14. Podľa § 63 ods. 1 písm. a/ bod prvý a tretí zákona č.323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) osvedčenie vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo o vydržaní práva zodpovedajúceho vecnému bremenu sa vydáva formou notárskej zápisnice. Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní musí okrem všeobecných náležitostí notárskej zápisnice (§ 47) obsahovať vyhlásenie účastníka, že splnil podmienky vydržania podľa osobitného predpisu, najmä okolností odôvodňujúce začatie oprávnenej držby, trvanie a nepretržitosť držby. K vyhláseniu účastník dokladá 1. vyjadrenia osôb, ktorým posledný zápis v katastri nehnuteľností preukazuje vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu, alebo ich právnych nástupcov, ak sú tieto osoby známe, že nemajú k vzniku vlastníckeho práva alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu výhrady; pravosť podpisu osôb na vyjadrení musí byť úradne osvedčená, 3. vyjadrenie právnickej osoby, ktorá je príslušná na správu nehnuteľností podľa osobitného predpisu 6a) alebo má právo nakladať s nehnuteľnosťami podľa osobitného predpisu, 6b) že nemá k vzniku vlastníckeho práva alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu výhrady, ak ide o nehnuteľnosti mimo zastavaného územia obce.

15. Podľa § 63 ods. 1 písm. b/ cit. zákona osvedčenie vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo o vydržaní práva zodpovedajúceho vecnému bremenu sa vydáva formou notárskej zápisnice. Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní musí okrem všeobecných náležitostí notárskej zápisnice (§ 47) obsahovať označenie dôkazov, ktoré boli notárovi predložené na potvrdenie osvedčovaných skutočností.

16. Podľa § 63 ods. 4 cit. zákona ak sa právnická osoba podľa odseku 1 písm. a) tretieho bodu nevyjadří do troch mesiacov od doručenia žiadosti o vyjadrenie, má sa zato, že nemá výhrady.

#### Posúdenie správnym súdom

17. Katastrálny zákon v § 34 stanovuje, že vecné práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli vydržaním, sa do katastra nehnuteľností zapisujú záznamom a to na základe verejných listín. Jednou z týchto verejných listín bola aj notárska zápisnica o osvedčení vyhlásenia o vydržaní podľa § 63 Notárskeho poriadku v znení účinnom do 30. 04. 2021, kedy bol tento inštitút zrušený. Jednalo sa o záznamovú listinu, na základe záznamu ktorej sa nové údaje popisnej časti katastra stali hodnovernými, prípadne aj záväznými údajmi katastra (§ 41 ods. 1 Katastrálneho zákona) a každý je od toho okamihu povinný používať ich pri nakladaní s nehnuteľnosťami (§ 71 ods. 1 a 2 cit. zákona). Teda hoci záznam nemá konštitutívne účinky,

je vzhľadom na jeho vyššie uvedené účinky potrebné, aby sa pri vykonávaní záznamov relevantným spôsobom prihliadalo, či sú predkladané listiny záznamu schopné.

18. Správny súd konštatuje, že sa stotožňuje s výkladom ust. § 36a ods. 1 Katastrálneho zákona tak, ako to uvádza žalobca v správnej žalobe. Keď bola správne orgánu doručená notárska zápisnica o vydržaní a správny orgán zistil, že vlastníctvo k nehnuteľnosti zapísanej na príslušnom liste vlastníctva č. XXXX pre k. ú. C. svedčí iným osobám ako ďalšej účastníčke zastúpeným Slovenským pozemkovým fondom a títo vlastníci, resp. SPF sa nevyjadrili k vydržaniu, t. j. nedali písomný súhlas s nadobudnutím vlastníckeho práva A. B. vydržaním k pozemku parcele D. F. 2573 – orná pôda o výmere 70 m<sup>2</sup> v k. ú. C., čo jednoznačne plynie z obsahu notárskej zápisnice, tak správny orgán nebol oprávnený zapísať tvrdené vlastnícke právo pani A. B. na základe notárskej zápisnice, ale mal postupovať podľa § 36a ods. 1 Katastrálneho zákona. To znamená, že túto okolnosť mal oznámiť osobe, ktorá predložila listinu na zápis a tomu, v koho prospech svedčilo právo podľa listiny. Súčasne mal vyzvať všetky dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu alebo podali na súde žalobu o určenie práva k nehnuteľnosti. Ak žalovaný takto nepostupoval, lebo vyhodnotil záznamovú listinu (notársku zápisnicu) ako zápisu schopnú za splnenia zákonných podmienok, tak vec nesprávne právne posúdil a zaťažil svoje opatrenie vadou nesprávneho právneho posúdenia, čím je daný dôvod podľa § 191 ods. 1 písm. c) SSP na zrušenie rozhodnutia.

19. Pokiaľ žalovaný (rovnako aj Okresný úrad Žilina, odbor opravných prostriedkov a Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky) poukazoval na to, že pri zázname notárskej zápisnice o osvedčení podľa § 63 Notárskeho poriadku sa sleduje len, či listina obsahuje náležitosti podľa § 36 a § 42 Katastrálneho zákona, je potrebné konštatovať, že síce je potrebné, aby boli splnené podmienky podľa týchto ustanovení, avšak nemožno rezignovať ani na skúmanie hľadiska uvedeného v § 36a cit. zákona - teda či listina nevychádza z iných údajov, ako sú uvedené v katastri nehnuteľností. V danom prípade žalobné námietky nesmerovali k tomu, že by predložená notárska zápisnica obsahovala chyby v písaní alebo v počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti alebo neobsahovala náležitosti podľa § 42 Katastrálneho zákona. Nebol dôvod na postup podľa § 42 ods. 5 cit. zákona, teda na jej vrátenie vyhotoviteľovi na vykonanie opravy. Žalobné námietky žalobcu smerovali k tomu, že žalovaný neaplikoval § 36a cit. zákona a neposudzoval notársku zápisnicu z pohľadu, či nevychádza z iných údajov, ako sú uvedené v katastri nehnuteľností.

20. Výpočet ostatných dôkazov v bode II. notárskej zápisnice je uvedený vo veľmi všeobecnej rovine, nie je špecifikovaný, aký výpis z listu vlastníctva bol ďalšou účastníčkou konania predložený, akú skutočnosť preukazuje. Taktiež nie sú špecifikované konkrétne čestné vyhlásenia dotknutých osôb. Z obsahu notárskej zápisnice vyplýva, že poslednými evidovanými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti na LV č. XXXX, boli B. C. a B. C., ktorí sú v obci neznámi. Podľa žalobcu, z listu vlastníctva č. XXXX vyplynulo, že B. C. a B. C., každý v 1/4, boli v rozhodnom čase zastúpení Slovenským pozemkovým fondom. Uvedená skutočnosť nebola sporná a taktiež nebolo sporné, že súčasťou notárskej zápisnice v zmysle § 63 ods. 1 písm. b/ Notárskeho poriadku nebolo označenie dôkazu, ktorý bola ďalšia účastníčka povinná notárovi predložiť podľa § 63 ods. 1 písm. a/ bod 1 Notárskeho poriadku - vyhlásenie osoby, ktorej posledný zápis v katastri nehnuteľnosti preukazuje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, že k vzniku vlastníctva nemá výhrady alebo v zmysle bodu 3 tohto ustanovenia vyhlásenie správcu týchto nehnuteľností, že k vzniku vlastníctva nemá výhrady (ďalej „súhlasné vyhlásenie“), resp. dôkaz o márnom uplynutí lehoty 3 mesiacov na vyjadrenie správcu v zmysle § 63 ods. 4 Notárskeho poriadku.

21. Pretože osvedčenie vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva nevychádzalo zo súhlasného vyhlásenia posledného evidovaného vlastníka alebo správcu alebo z dôkazu o márnom uplynutí lehoty 3 mesiacov na vyjadrenie správcu v zmysle § 63 ods. 4 Notárskeho poriadku, nerešpektovalo posledný stav evidovaný v katastri nehnuteľností v otázke vlastníctva tejto nehnuteľnosti.

22. Správny súd dospel k záveru, že pokiaľ v notárskej zápisnici o osvedčení vyhlásenia o vydržaní podľa § 63 Notárskeho poriadku absentuje označenie dôkazu - súhlasného vyhlásenia osoby, ktorej posledný zápis v katastri nehnuteľnosti preukazuje vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo súhlasného vyhlásenia správcu nehnuteľnosti alebo dôkazu o márnom uplynutí lehoty 3 mesiace na vyjadrenie správcu k zamýšľanému osvedčeniu, ide o prípad, kedy notárska zápisnica nevychádza z údajov katastra nehnuteľností. Samotné potvrdenie, že osoby B. C. a B. C. sú v obci neznámi, nepreukazuje podľa názoru správneho súdu nadobudnutie vlastníctva vydržaním.

23. V danom prípade bol teda namieste postup podľa § 36a ods. 1 Katastrálneho zákona a keďže predložená verejná listina nevychádzala z údajov katastra, okresný úrad nemal vykonať záznam a mal túto skutočnosť oznámiť predkladateľovi tejto verejnej listiny a tomu, v koho prospech bolo právo k nehnuteľnosti osvedčené, teda ďalšej účastníčke. Súčasne mal okresný úrad vyzvať dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu alebo podali na súde žalobu o určenie práva k nehnuteľnosti. Pokiaľ tak žalovaný nepostupoval a predloženú verejnú listinu preskúmaným opatrením zaznamenal, toto opatrenie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

24. Správny súd v tejto súvislosti poukazuje na rozsudok Najvyššieho správneho súdu SR sp. zn. 4Svk/19/2023 zo dňa 30. apríla 2024, ktorý zamietol kasačnú sťažnosť ďalšieho účastníka 1/ proti rozsudku Krajského súdu v Žiline č.k. 30S/145/2019-157 zo dňa 31. 10. 2022 (na ktorý dôvodne v žalobe poukázal žalobca a ktorý sa týka obdobného skutkového stavu vecí, pričom v konaní vystupuje zhodný katastrálny orgán a zhodné je aj katastrálne územie).

25. Správny súd má za to, že je potrebné rozlišovať záznamové listiny v podobe rozhodnutí súdov, správnych orgánov a notárskych zápisníc o vydržaní, pričom v tomto prípade môže byť záznamom vykonaný zápis len v prípade súhlasu osoby, ktorej svedčilo vlastnícke právo v čase predloženia notárskej listiny o vydržaní na zápis, ak nenastane iná okolnosť, ktorá by odôvodňovala zapísanie vlastníckeho práva ďalšieho účastníka.

26. Žalobca namietal, že z katastrálnej mapy, ktorá je prístupná na elektronickej stránke Úradu geodézie, kartografie a katastra SR vyplýva, že v k. ú. C. časť KN-C parcely č. 463 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 586 m<sup>2</sup> prekrýva celú KN – E parcelu č. 2573 – ornú pôdu o výmere 70 m<sup>2</sup>, pričom z LV č. XXXX vyplýva, že spoluvlastníkmi KN-C parcely č. 463 boli v rozhodnom čase K. D. a L. D.. Z námietky nevyplýva, či v čase rozhodnom pre posúdenie zákonnosti realizovaného záznamu bolo, resp. nebolo zapísané duplicitné vlastnícke právo k dotknutej nehnuteľnosti, t. j. k parcele č. 2573 – orná pôda o výmere 70 m<sup>2</sup>. Z vyjadrenia ďalšej účastníčky A. B. zo dňa 21. 08. 2023, ktoré uvádza Úrad geodézie, kartografie a katastra SR v odôvodnení rozhodnutia zo dňa 15. 11. 2023 na str. 4 vyplýva, že K. D. a spol. podali žalobu o určenie neexistencie práva k parcele E-KN 2573. Okresný súd Žilina rozsudkom č. k. 13C/12/2022-142 žalobu zamietol a predmetný rozsudok bol potvrdený Krajským súdom v Žiline sp. zn. 7Co/65/2023-185 zo dňa 16. 08. 2023. Taktiež z vyjadrenia ďalšej účastníčky nevyplýva, či bola žaloba podaná v čase spísania Notárskej zápisnice napísanej na Notárskom úrade v Čadci, t. j. dňa 22. 07. 2020 alebo neskôr. Uvedená skutočnosť však nebola relevantná pre právne posúdenie prejednávanej veci vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti. Po vrátení veci bude musieť žalovaný pri aplikácii § 36a Katastrálneho zákona zohľadniť aktuálny zapísaný stav v katastri.

27. Na základe vyššie uvedených skutočností správny súd zrušil napadnuté ako aj prvostupňové rozhodnutie a vec vrátil prvostupňovému správnomu orgánu na ďalšie konanie postupom uvedeným v bode 23 tohto rozsudku.

28. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 170 písm. c) SSP, podľa ktorého žiaden z účastníkov konania nemá právo na náhradu trov konania, ak konanie bolo začaté na základe žaloby prokurátora.

29. Toto rozhodnutie prijal senát správneho súdu pomerom hlasov 3:0.

1. Toto rozhodnutie prijal senát správneho súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustná kasačná sťažnosť na Správny súd v Banskej Bystrici v lehote 1 mesiac od doručenia rozhodnutia. O kasačnej sťažnosti rozhoduje Najvyšší správny súd Slovenskej republiky. Kasačná sťažnosť podaná v listinnej podobe musí byť podaná v potrebnom počte vyhotovení (§ 56 ods. 3 SSP).

Podľa § 445 ods. 1, 2 SSP, (1) 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).

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

Podľa § 449 ods. 1, 2 SSP, (1) 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.

(2) Povinnosti podľa odseku 1 neplatia, 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. 2 písm. c) a d),

c) je žalovaným Centrum právnej pomoci.