

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 3Sa/2/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8021200049  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 04. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marianna Hirková  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8021200049.2

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v právnej veci žalobcu C. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom L. XX, E., právne zastúpeného JUDr. Jozef Karabaš, advokát, so sídlom Ružová 10, Sabinov, proti žalovanému Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor, Námestie slobody 85, Sabinov, v konaní o žalobe proti inému zásahu orgánu verejnej správy, takto

### rozhodol:

Žalobu **o d m i e t a**.

Žiaden z účastníkov konania **n e m á p r á v o** na náhradu trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou proti inému zásahu orgánu verejnej správy domáhal, aby súd:

- vyslovil, že zásah Okresného úradu Sabinov, katastrálneho odboru v konaní vedenom pod sp.zn.: Z-2497/2020 v spojení s konaním vedeným pod sp.zn.: Z-1918/2020 pri posudzovaní návrhu na vykonanie záznamu Odstúpenia od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017 zo dňa 24.09.2020 bol nezákonný,
- zakázal Okresnému úradu Sabinov, katastrálnemu odboru pokračovať v nezákonnosti spôsobenej v jeho postupe pri posudzovaní návrhu na vykonanie záznamu Odstúpenia od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017 zo dňa 24.09.2020 v konaní vedenom pod sp.zn.: Z-2497/2020 v spojení s konaním vedeným pod sp.zn.: Z-1918/2020,
- uložil Okresnému úradu Sabinov, katastrálnemu odboru povinnosť obnoviť stav pred zásahom a opätovne posúdiť návrh na vykonanie záznamu Odstúpenia od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017 zo dňa 24.09.2020.

2. Žalobu odôvodnil tým, že konaním a postupom Okresného úradu Sabinov, katastrálneho odboru v katastrálnom konaní došlo k nezákonnému zásahu do vlastníckeho práva žalobcu.

3. Žalobca a N. G., uzatvorili dňa XX.XX.XXXX kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva zo žalobcu na N. G. k nehnuteľnostiam. N. G. po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam následne kúpnu zmluvou previedla tieto nehnuteľnosti na C. A. a to na základe kúpnej zmluvy zo dňa 26.09.2018. Na Okresnom súde Prešov bolo na základe návrhu žalobcu zo dňa 17.10.2018 vedené súdne konanie pod sp.zn. 13C/45/2018, v ktorom súd vydal uznesenie zo dňa 21.12.2018, ktorým uložil kupujúcemu (žalovanému) C. A., povinnosť zdržať sa nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXXX. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 26.01.2019 a vykonateľnosť dňa 10.01.2019. Po podaní návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia pristúpil kupujúci C. A., k odstúpeniu od kúpnej zmluvy zo dňa 26.09.2018 medzi ním a predávajúcou N. G., pričom predmetné odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo Okresnému úradu Sabinov, katastrálny odbor podané dňa 13.12.2018. Na základe odstúpenia od pôvodnej kúpnej zmluvy zo dňa 26.09.2018 Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor zapísal ako vlastníčku bytu naspäť N. G.. Uvedené odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo zaevidované pod č. Z-1975/2018 a do katastra nehnuteľností

bolo zapísané dňa 08.01.2019. Na Okresnom súde Prešov sa vedie na základe návrhu žalobcu zo dňa 16.01.2019 konanie o určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam pod sp.zn. 10C/2/2019, medzi žalobkyňou C. C. a žalovaným C. Rákocim. D., čo sa vlastníčkou nehnuteľností stala naspäť N. G. mala byť poznámka P-120/2018 z listov vlastníctva č. XXXX a č. XXXX vymazaná a uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia malo byť vrátené Okresnému súdu Prešov, nakoľko toto uznesenie ukladalo povinnosť žalovanému C. A., ktorý prestal byť vlastníkom uvedených nehnuteľností. Žalobca a N. G. sa za účelom ukončenia vyššie špecifikovaného súdneho sporu vedeného pod sp.zn. 13C/45/2018, ako aj vzájomného vysporiadania sporných otázok dohodli na odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 04.07.2017 a dňa 24.09.2020 podpísali na Notárskom úrade C.. H. W., Prešov Dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017 (ďalej len „Dohoda“). Na základe uzatvorenej Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 24.09.2020 sa sporové strany dohodli na odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 04.07.2017, pričom Návrh na zápis dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy Okresnému úradu Sabinov, katastrálny odbor s účinkami ex tunc podal žalobca. Žalobca v zmysle čl. II. bod 2. Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 24.09.2020 vrátil N. G. kúpnu cenu vo výške 16 000 EUR s tým, že dňom pripísania kúpnej ceny na jej účet sú v zmysle čl. II. bod 4. Dohody vysporiadané v celom rozsahu všetky záväzky medzi sporovými stranami vyplývajúce z kúpnej zmluvy zo dňa 04.07.2017.

4. Žalobca podal dňa 25.09.2020 v zmysle čl. III. bod 2 Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy na Okresný úrad Sabinov katastrálny odbor Dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017 zo dňa 24.09.2020, konanie o ktorej sa vedie na Okresnom úrade Sabinov, katastrálny odbor pod číslom: Z-1918/2020. Na základe predmetnej dohody Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor mal vykonať záznam tak, aby bol na listoch vlastníctva č. XXXX a č. XXXX, katastrálne územie Sabinov zapísaný ako vlastník predmetných nehnuteľností naspäť žalobca. Dňa 08.10.2020 podal na Okresnom úrade Sabinov, katastrálny odbor p. K. H., „Podanie k č.k. Z-1918/2020“ zo dňa 06.10.2020, na základe ktorého žiadal, aby Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor záznam listiny Z-1918/2020 nevykonával a vyzval dotknuté osoby, aby uzavreli mimosúdnu dohodu. Dňa 09.10.2020 podala na Okresnom úrade Sabinov, katastrálny odbor N. G., ako účastníčka Dohody „Podanie k č.k. Z - 1918/2020 na LV č. XXXX k.ú. Sabinov“ zo dňa 08.10.2020, na základe ktorého žiadala, aby Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor záznam dohody nevykonával a vyzval dotknuté osoby, aby sa pokúsili uzavrieť mimosúdnu dohodu. Katastrálny odbor vydal dňa 02.11.2020 pod sp.zn. Z-1918/2020 listinu označenú ako „Vrátenie listiny“, na základe ktorej katastrálny odbor vrátil N. G. (ktorá návrh na vykonanie záznamu do katastra nepodala) Dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy. Žalobca s postupom katastrálneho odboru absolútne nesúhlasil a preto podal na Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor dňa 25.11.2020 opätovne Návrh na vykonanie záznamu, kde konanie je vedené pod Z-2497/2020 a žiadal, aby katastrálny odbor vykonával záznam na základe predloženej Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017.

X. Dominika G. nemala žiadne námietky k spätnému zápisu vlastníckeho práva na C. A. pričom sama spochybňuje Dohodu, ktorú sama uzavrela a podpísala, peniaze od žalobcu bez problémov prevzala, pričom napriek uzavretej mimosúdnej dohode chce sa pokúsiť uzavrieť ďalšiu, inú mimosúdnu dohodu. Podanie p. H., ani podanie N. G. a ani uznesenie Okresného súdu Prešov sp.zn. 13C/45/2018 zo dňa 17.10.2018, preto nemôže byť dôvodom, ktorý by bránil zápisu záznamu Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017 zo dňa 24.09.2020 medzi žalobcom a N. G.. Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor sa nevedno prečo zaoberal aj podaním, ktoré mu adresoval p. K. H. dňa 08.10.2020, pričom táto osoba nie je a ani nebola účastníkom konania vedeného na Okresnom úrade Sabinov, katastrálny odbor pod č.k. Z-1918/2020. Napriek tejto skutočnosti mu Okresným úrad Sabinov, katastrálny odbor zaslal na vedomie listinu označenú ako „Vrátenie listiny“ zo dňa 02.11.2020. Postup žalovaného je možné preto vyhodnotiť, ako účelovo zaujatý, kde kataster rozhoduje a procesne postupuje výrazne v prospech N. G. a v neprospech žalobcu. Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor na návrh žalobcu zo dňa 25.11.2020 reagoval v novom konaní vedenom pod sp.zn. Z-2497/2020 listom označeným ako „Návrh na záznam - odpoveď“ zo dňa 25.01.2021.

6. Súdna prax zastáva názor, že odstúpením od zmluvy o prevode nehnuteľnosti sa automaticky, priamo zo zákona obnovuje vlastnícke právo predávajúceho, pričom katastrálny odbor vykoná zápis vlastníckeho práva formou záznamu (ustanovenie § 34 ods. 1 katastrálneho zákona). V tomto prípade musí byť odstúpenie nesporné, obe strany s takýmto úkonom súhlasia a strany odstúpenie nespochybňujú. Poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 20. júla 2011, sp. zn. 6Sžo/229/2010, ktorý bol publikovaný v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky

a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod publikačným číslom 81/2014. V žalovanom prípade išlo o prejav vôle oboch účastníkov dohody, ktorí svoju vôľu na odstúpení od kúpnej zmluvy a vysporiadaní svojich záväzkov z kúpnej zmluvy prejavili vo forme podpísania dohody úradne overenými podpismi pred notárom. N. G. výslovným prejavom vôle súhlasila s odstúpením od kúpnej zmluvy, preto tento svoj súhlas nemohla spochybníť. Z hľadiska možnosti vykonania záznamu do katastra nehnuteľností na základe odstúpenia od zmluvy, ktorého platnosť (t.j. platnosť odstúpenia od zmluvy) druhý účastník zmluvy akceptoval, resp. uznal, je bez právneho významu aj to, že časť predmetu kúpy už neexistuje (v danom prípade v dôsledku zbúrania stavby). Platným odstúpením od zmluvy o prevode nehnuteľnosti sa prevodca opätovne stane vlastníkom predmetu prevodu a to samozrejme za predpokladu, že ten, kto nadobudol predmet prevodu na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, od ktorej oprávnená osoba odstúpila, stále vlastní daný predmet prevodu. V prípade, že odstúpenie od zmluvy, na základe ktorej bolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu, je nesporné medzi jej účastníkmi a sú splnené formálne podmienky na vykonanie záznamu, je potrebné vykonať záznam do katastra nehnuteľností. Pokiaľ ten, kto nadobudol predmet prevodu na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, od ktorej oprávnená osoba odstúpila, stále vlastní daný predmet prevodu alebo aspoň jeho časť, je potrebné záznam vykonať tak, že sa vykoná zápis vlastníckeho práva prevodcu k predmetu prevodu, v rozsahu v akom bol v katastri nehnuteľností ako vlastní nehnuteľností zapísaný nadobúdateľ v čase posúdenia splnenia podmienok na vykonanie záznamu.

7. Žalobca poukázal na dvojaký meter v postupe žalovaného pri rozhodovaní o vykonaní/nevykonaní záznamu na základe odstúpenia od kúpnej zmluvy. V prípade odstúpenia od kúpnej zmluvy C., katastrálny odbor s vykonaním záznamu problém nemal a tento vykonal v lehote do 26 dní od podania odstúpenia, v pomerne krátkom časovom horizonte v porovnaní s inými zápsmi. Katastrálny odbor podľa ustálenej praxe mal v prípade jednostranného odstúpenia od kúpnej zmluvy vyžiadať si stanovisko druhého účastníka kúpnej zmluvy, či nenamieta dané odstúpenie od zmluvy. Žalobca navrhol, aby si súd vyžiadal spis vedený na Okresnom úrade Sabinov, katastrálnom odbore pod Z-1975/2018 a verifikoval, či boli splnené všetky zákonne podmienky v postupe katastrálneho odboru na to, aby vykonal záznam. Dvojaký meter v postupe katastrálneho odboru a zjavná zaujatosť zamestnancov katastrálneho odboru proti žalobcovi je daná tým, že v prípade podania Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017 zo dňa 24.09.2020, katastrálny odbor napriek tomu, že išlo o dvojstranný právny akt vo forme dohody, ktorú podpísali obaja účastníci dohody úradne overenými podpismi na Notárskom úrade C.. H. W., tento záznam nevykonal. V danom prípade išlo o prejav vôle oboch účastníkov dohody, ktorí svoju vôľu na odstúpení od kúpnej zmluvy a vysporiadaní svojich záväzkov z kúpnej zmluvy prejavili vo forme podpísania dohody úradne overenými podpismi. Je absurdné, keď človek spochybní sám seba a výslovný prejav svojej vôle. Na podanie N. G. zo dňa 08.10.2020 nemal žalovaný vôbec prihliadať, nakoľko už zo samotného textu podania vyplynulo, že išlo o špekulatívne a účelové podanie, pretože táto žiadala, aby Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor záznam dohody nevykonal a vyzval dotknuté osoby, aby sa pokúsili uzavrieť mimosúdnu dohodu, pritom práve mimosúdna dohoda uzatvorená žalobcom a N. bola predložená na vykonanie záznamu, keďže z textu dohody vyplývalo nielen odstúpenie od kúpnej zmluvy, ale aj vzájomné vysporiadanie sporných otázok. Sama N. G. spochybnila dohodu o mimosúdnom vysporiadaní nárokov z kúpnej zmluvy a odstúpení od kúpnej zmluvy, ktorú podpísala slobodne, vážne, pri plnom vedomí, pred notárom a kúpnu cenu, ktorá jej bola zo strany žalobcu poukázaná vo výške 16 000 EUR do dnešného dňa nevrátila. Žalobca má podozrenie, že snahou N. G. bolo vylákať od žalobcu viac finančných prostriedkov a využila za týmto účelom aj kontakty na katastrálnom odbore, aby nedošlo k vykonaniu záznamu.

8. Žalobca je presvedčený, že Dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017 zo dňa 24.09.2020 bola a je spôsobilou listinou, na základe ktorej mala byť záznamom v katastri nehnuteľností vykonaná príslušná vlastnícka zmena. Z obsahu dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy vyplýva, že právo odstúpiť od predchádzajúcej kúpnej zmluvy si uplatnili obaja jej účastníci, že tieto prejavy vôle si navzájom dali na vedomie a že vykonané odstúpenie medzi nimi nebolo sporné. I keď dané odstúpenie od zmluvy je formálne koncipované ako zmluvný akt, a nie ako súbeh dvoch jednostranných právnych úkonov, je potrebné toto vykladať v súlade s ustanovením § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Z tohto zákonného ustanovenia vyplýva priorita výkladu podľa vôle konajúcej osoby, pričom je zrejme, že základným úmyslom dotknutých účastníkov v danom prípade bolo odstúpiť od zmluvy, čím zároveň bola zachovaná aj potrebná jednota prejavenej vôle s jej jazykovým vyjadrením. Dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy bola spôsobilou listinou, na základe ktorej mohla (a mala) byť záznamom v katastri nehnuteľností vykonaná príslušná vlastnícka zmena. Katastrálny odbor v

danom prípade nevykonaním záznamu porušil zákon. Žalovaný týmto nezákonným zásahom zasiahol do vlastníckeho práva žalobcu. Katastrálny odbor v danom prípade konal nezákonne a arbitrárne, nakoľko si s určitosťou nenaštudoval text dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy, pretože túto vrátil N., a nie žalobcovi, ktorý ju v zmysle textu dohody (čl. III. bod 2) podal na katastrálnom odbore na vykonanie záznamu. Žalovaný by mal i bez dodatočného návrhu na vykonanie záznamu s odkazom na znenie § 35 ods. 1 katastrálneho zákona na základe dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy ex officio vykonať záznamom príslušnú vlastnícku zmenu v katastri nehnuteľností.

9. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že dňa 06.08.2017 bol povolený návrh na vklad vlastníckeho práva V 1043/2017, kde kúpnu zmluvou C. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. XX, Sabinov predala byt č. XX na 6. poschodí bytového domu súpisné číslo XXX na parcele registra C KN XXXX, vchod XX s podielom XX/XXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemku registra C KN XXXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> N. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XXXX/X, L..

10. Kúpnu zmluvou V-1565/2018 zo dňa 26.9.2018 N. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XXXX/X, L. vyššie uvedený byt s podielom na spoločných zariadeniach a na pozemku predala C. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XX/XX, D.. Dňa 13.12.2018 bolo Okresnému úradu Sabinov, katastrálnemu odboru doručené Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 26.09.2018 od C. A., v ktorom žiada katastrálny odbor, aby uvedené nehnuteľnosti - byt č. XX na 6. poschodí bytového domu súpisné číslo XXX na parcele registra C KN XXXX, vchod XX s podielom XX/XXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemku registra C KN XXXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> vrátil na pôvodnú vlastníčku N. G.. Odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo na OÚ KO zaevidované v registri Z pod číslom Z- 1795/2018 a zapísané 8.1.2019 pod číslom zmeny 23/2019. Dohodou o odstúpení od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 04.07.2017 zaevidovanou v registri Z pod číslom Z- 1918/2020 dňa 25.09.2020 účastníci dohody C. C. a N. G. sa dohodli na odstúpení od zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod číslom V 1043/2017 a to s účinkami ex tunc. Následne dňa 9.10.2020 účastníčka dohody N. G. svoje rozhodnutie odstúpiť od zmluvy spochybnila. Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor Dohodu o odstúpení od zmluvy s odpoveďou, že odstúpenie bolo spochybnené a na listoch vlastníctva XXXX a XXXX, na ktorých je zapísaný predmetný byt a pozemok, je zapísaná poznámka na základe uznesenia Okresného súdu Prešov 13C/45/2018 o zákaze nakladania s nehnuteľnosťou, vrátil N. G.. Návrhom na záznam zaevidovanom pod číslom Z-2497/2020 C. C. L., advokát, právny zástupca C. C. spochybnil odpoveď Okresného úradu, katastrálneho odboru a žiadal vykonať záznam, na základe ktorého by sa byt č. XX na 6. poschodí bytového domu súpisné číslo XXX na parcele registra C KN XXXX, vchod XX s podielom XX/XXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemku registra C KN XXXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> zapísal na vlastníka C. C., nar. XX.X.XXXX, bytom L. XX, E.. Uznesením Okresného súdu Prešov 10C/2/2019-113 v právnej veci žalobkyne: C. C. proti žalovanému: A. C. Okresný súd Prešov konanie zastavil.

11. Odstúpením od zmluvy sa obnovuje pôvodný stav vlastníckych pomerov, avšak len za predpokladu, že vlastníctvo nehnuteľnosti nebolo medzičasom nadobudnuté treťou osobou. Katastrálny odbor skúma listinu z pohľadu či doručenie odstúpenia od zmluvy došlo druhej strane, že tieto prejavy vôle si navzájom dali na vedomie, že vykonané odstúpenie medzi nimi nie je sporné a či následne nedošlo k prevodu nehnuteľnosti na tretiu osobu. V danom prípade odstúpenie od zmluvy je sporné a tiež došlo k prevodu nehnuteľnosti na tretiu osobu.

12. Krajský súd v Prešove ako správny súd vecne a miestne príslušný (§ 10 v spojení s § 13 ods. 2 Správneho súdneho poriadku, ďalej len „SSP“) v konaní podľa § 252 a nasl. SSP, po oboznámení sa so žalobou, vyjadrením žalovaného, ako aj obsahom administratívneho spisu žalovaného, dospel k záveru, že žaloba žalobcu bola podaná oneskorene.

13. Správny súd skôr ako pristúpil k vecnému preskúmaniu podanej žaloby, skúmal splnenie procesných podmienok a zistil, že žaloba bola podaná oneskorene.

14. Podľa § 3 SSP

(1) Na účely tohto zákona sa rozumie

a) administratívnym konaním postup orgánu verejnej správy v rámci výkonu jeho pôsobnosti v oblasti verejnej správy pri vydávaní individuálnych správnych aktov a normatívnych správnych aktov,

b) rozhodnutím orgánu verejnej správy správny akt vydaný orgánom verejnej správy v administratívnom konaní, ktorý je formálne označený ako rozhodnutie alebo je za rozhodnutie považovaný podľa osobitného predpisu a zakladá, mení, zrušuje alebo deklaruje práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti fyzickej osoby a právnickej osoby, alebo sa jej priamo dotýka,

c) opatrením orgánu verejnej správy správny akt vydaný orgánom verejnej správy v administratívnom konaní, ktorým sú alebo môžu byť práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti fyzickej osoby a právnickej osoby priamo dotknuté,

d) nečinnosťou orgánu verejnej správy stav, keď orgán verejnej správy protiprávne nepokračuje v začatom administratívnom konaní, alebo stav, keď orgán verejnej správy protiprávne z úradnej povinnosti nezačal administratívne konanie,

e) iným zásahom orgánu verejnej správy faktický postup vykonaný pri plnení úloh v oblasti verejnej správy, ktorým sú alebo môžu byť práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti fyzickej osoby a právnickej osoby priamo dotknuté; iným zásahom je aj postup orgánu verejnej správy pri výkone kontroly alebo inšpekcie podľa osobitného predpisu, ak ním sú alebo môžu byť práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti fyzickej osoby a právnickej osoby priamo dotknuté.

15. Podľa § 98 ods. 1 písm. d/ SSP správny súd uznesením odmietne žalobu, ak bola podaná oneskorene.

16. Podľa § 252 SSP

(1) Žalobca sa môže žalobou domáhať ochrany pred iným zásahom orgánu verejnej správy, ak takýto zásah alebo jeho následky trvajú alebo ak hrozí jeho opakovanie.

(2) Žalobca sa môže žalobou domáhať aj určenia nezákonnosti už skončeného iného zásahu orgánu verejnej správy, ak počas jeho trvania nebolo možné podať žalobu podľa odseku 1 a rozhodnutie správneho súdu je dôležité na náhradu škody alebo inú ochranu práv žalobcu.

17. Podľa § 256 SSP žaloba musí byť podaná v lehote dvoch mesiacov odo dňa, keď sa osoba dotknutá iným zásahom orgánu verejnej správy o ňom dozvedela, najneskôr do dvoch rokov odo dňa vykonania iného zásahu orgánom verejnej správy.

18. Správny súdny poriadok v ustanovení § 256 stanovuje dve lehoty na podanie žaloby proti inému zásahu orgánu verejnej správy, a to subjektívnu a objektívnu lehotu. Subjektívna lehota je dvojmesačná a začína plynúť od momentu, keď sa osoba dotknutá iným zásahom orgánu verejnej správy o ňom dozvedela. Objektívna lehota je dvojročná a plynie od vykonania iného zásahu orgánom verejnej správy. Na to, aby bola žaloba proti inému zásahu orgánu verejnej správy podaná včas, je nutné jej podanie súčasne v subjektívnej aj objektívnej lehote.

19. Pre začiatok plynutia subjektívnej dvojmesačnej lehoty na podanie žaloby proti inému zásahu orgánu verejnej správy je rozhodujúci okamih, kedy sa žalobca dozvedel o úkone správneho orgánu, v ktorom vidí nezákonný zásah.

20. Z obsahu administratívneho spisu žalovaného súd zistil:

21. Kúpnu zmluvou o prevode vlastníctva nehnuteľnosti zo dňa 04.07.2017 žalobca ako predávajúci predal nehnuteľnosť byt číslo XX na 6. poschodí, súpisné číslo XXX, vchod číslo XX, parcela číslo C KN XXXX, na ulici L. XX v E., zapísaný na LV číslo XXXX, katastrálne územie E. v podiele 1/1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu zapísaný na LV číslo XXXX, katastrálne územie E., v podiele XX/XXXX, spoluvlastnícky podiel na pozemku LV XXXX, LV XXXX o výmere 356 m<sup>2</sup>, na ktorom je bytový dom postavený, zapísaný na LV číslo XXXX, katastrálne územie Sabinov, v podiele XX/XXXX, kupujúcemu N. G..

22. Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor rozhodnutím číslo vkladu V1043/2017 zo dňa 16.08.2017 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k nehnuteľnostiam v prospech N. G. na základe kúpnej zmluvy.

23. Kúpnu zmluvou o prevode vlastníctva nehnuteľností predávajúca N. G. predala nehnuteľnosti kupujúcemu C. A.. Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor rozhodnutím číslo vkladu V1565/2018 zo dňa 03.10.2018 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k nehnuteľnostiam v prospech

C. A. na základe kúpnej zmluvy. Okresnému úradu Sabinov, katastrálny odbor bolo dňa 13.12.2018 doručené odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 26.09.2018 C. A., s ktorým súhlasila N. G..

24. Dňa 25.09.2020 bola Okresnému úradu Sabinov, katastrálny odbor doručená Dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017 zo dňa 24.09.2020, uzatvorená medzi žalobcom a N. G., ktorí sa dohodli na odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017, ktorej vklad bol povolený pod číslom V1043/2017 a to s účinkami ex tunc.

25. Dňa 09.10.2020 bolo Okresnému úradu Sabinov, katastrálny odbor doručené podanie k číslu konania Z-1918/2020 N. G., ktorá žiadala Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor, aby záznam listiny Z-1918/2020 vedenej na liste vlastníctva číslo XXXX k. ú. Sabinov nevykonala a vyzvala dotknuté osoby, aby sa pokúsili uzavrieť mimosúdnu dohodu. Uviedla, že byt kúpil zo svojich súkromných finančných prostriedkov jej vtedajší priateľ K. H. z D.. Z tohto dôvodu považuje byt za jeho výlučné vlastníctvo aj napriek tomu, že bol zapísaný na ňu. Sice podpísala dňa 24.09.2020 Dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy, avšak boli jej prezentované informácie, ktoré sú v rozpore s realitou a navyše má za to, že neexistuje ani zmluvný a ani zákonný dôvod pre odstúpenie od kúpnej zmluvy. Pri jej podpísaní bola uvedená do omylu o čom svedčí aj fakt, že bolo vrátených iba 16 000 eur, hoci kúpna cena podľa kúpnej zmluvy bola vyššia.

26. Dňa 08.10.2020 bolo Okresnému úradu Sabinov, katastrálny odbor doručené podanie k číslu konania Z-1918/2020 K. H., v ktorom uviedol, že byt kúpil zo svojich súkromných finančných prostriedkov a z tohto dôvodu považuje tento byt za svoje výlučné vlastníctvo aj napriek tomu, že bol zapísaný na jeho vtedajšiu priateľku G. N.. Neexistuje ani zmluvný a ani zákonný dôvod pre odstúpenie od kúpnej zmluvy. Žiadal Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor, aby záznam uvedenej listiny Z-1918/2020 nevykonala a vyzvala dotknuté osoby, aby uzavreli mimosúdnu dohodu. Ak k dohode nedôjde podá na príslušnom súde žalobu na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

27. Podaním zo dňa 02.11.2020, označeným vrátenie listiny, Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor N. G. vrátil Dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy, s tým, že na predmetnom byte je zapísaná poznámka, ktorá zakazuje nakladanie s nehnuteľnosťou na základe uznesenia 13C/45/2018 Okresného súdu Prešov, aj na základe listov z 08.10.2020 od K. H. a N. G. z 09.10.2020, je zápis dohody spochybný. Zápis do katastra za týchto okolností nemôže prebehnúť. Na vedomie boli uvedené skutočnosti oznámené žalobcovi a K. H.. Žalobca si uvedené podanie prevzal dňa 20.11.2020.

28. Dňa 25.11.2020 žalobca doručil Okresnému úradu Sabinov, katastrálny odbor Návrh na záznam a žiadal, aby katastrálny odbor vykonal záznam na základe predloženej Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017.

29. Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor podaním zo dňa 25.01.2021, označeným Návrh na záznam - odpoveď, odpovedal na Návrh na záznam doručený 25.11.2020 týkajúci sa nehnuteľnosti v k. ú. E., LV číslo XXXX, XXXX tak, že odstúpenie od zmluvy medzi žalobcom a N. G. nie je možné zapísať, nakoľko je sporné. Zápis bol jednou z účastníčok spochybný a medzičasom bol na nehnuteľnostiach ďalší právny úkon (predaj nehnuteľnosti J. A. a následne odstúpenie od zmluvy). Navrhol to riešiť občiansko-právnou cestou. Uvedené podanie bolo žalobcovi doručené dňa 27.01.2021.

30. Z obsahu administratívneho spisu žalovaného je nepochybné, že oznámenie žalovaného s názvom „Vrátenie listiny“ zo dňa 02.11.2020, ktorým bola N. G. vrátená Dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017, bolo žalobcovi doručené dňa 20.11.2020.

31. V tomto oznámení žalovaný uvádza, že týka sa nehnuteľnosti v k.ú. Sabinov (LV č. XXXX, XXXX). Na predmetnom byte je zapísaná poznámka, ktorá zakazuje nakladanie s nehnuteľnosťou na základe uznesenia Okresného súdu Prešov 13C/45/2018. Aj na základe listov z 8.10.2020 od p. K. H. a N. G. z 9.10.2020 je zápis dohody spochybný. Zápis do katastra za týchto okolností nemôže prebehnúť.

32. Žalobca žiadal na základe Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017 vykonal záznam v katastri nehnuteľnosti zmeny vlastníka nehnuteľnosti. Nevykonanie záznamu na základe Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.07.2017 považuje za nezákonný zásah orgánu verejnej správy.

33. Vzhľadom k tomu, že uvedené oznámenie „Vrátenie listiny“ zo dňa 02.11.2020 bolo žalobcovi doručené dňa 20.11.2020, už týmto dňom, dňom doručenia, v ktorom boli uvedené dôvody nevykonania záznamu do katastra nehnuteľnosti, nadobudol a získal žalobca informáciu o tom, že žalovaný odmieta vykonať záznam, teda že došlo k tvrdenému nezákonnému zásahu žalovaným.

34. Od tohto momentu, teda od doručenia oznámenia žalovaného s názvom „Vrátenie listiny“ zo dňa 02.11.2020, ktoré bolo žalobcovi doručené dňa 20.11.2020, začala plynúť lehota dvoch mesiacov na podanie žaloby, a lehota uplynula dňom 20.01.2021, v súlade s ust. § 69 ods. 4 SSP. Žalobca podal žalobu až dňa 04.02.2021, teda po uplynutí dvojmesačnej lehoty.

35. Žalobca v žalobe tvrdil, že až dňom 25.01.2021 sa dozvedel o nezákonnom zásahu a že žaloba je podaná v zákonnej dvojmesačnej lehote. S týmto tvrdením žalobcu sa súd nestotožňuje.

36. Dňa 27.01.2021 bola žalobcovi doručená odpoveď žalovaného na jeho opätovný návrh na záznam, doručený žalovanému dňa 25.11.2020. Žalobca teda opätovne po tom, ako na jeho prvý návrh žalovaný nevykonala záznam v katastri nehnuteľnosti, opätovne podal druhý návrh na záznam. Žalobca už doručením oznámenia s názvom „Vrátenie listiny“ zo dňa 02.11.2020, mohol podať žalobu na súd, pretože už vedel o nevykonaní záznamu, ktorý úkon žalovaného považuje za nezákonný zásah. Preto už týmto dňom začala plynúť lehota na podanie žaloby v súlade s ust. § 256 SSP.

37. Vzhľadom k tomu, že žaloba bola podaná oneskorene, súd žalobu podľa § 98 ods. 1 písm. d/ SSP odmietol.

38. O trovách konania súd rozhodol podľa § 170 písm. a/ SSP, tak že žiaden z účastníkov konania nemá právo na náhradu trov konania, pretože žaloba bola odmietnutá.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je prípustná kasačná sťažnosť a to v lehote 30 dní od doručenia rozhodnutia krajského súdu oprávnenému subjektu, ktorú je potrebné podať na Krajský súd v Prešove (§ 443 ods. 2 písm. a/ v spojení s § 444 ods. 1 SSP).

V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania podľa § 57 SSP uviesť označenie napadnutého rozhodnutia, údaj, kedy napadnuté rozhodnutie bolo sťažovateľovi doručené, opísanie rozhodujúcich skutočností, aby bolo zrejmé, v akom rozsahu a z akých dôvodov podľa § 440 SSP sa podáva (ďalej len „sťažnostné body“), návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh). Sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti (§ 445 ods. 1, 2 SSP).

Sťažovateľ alebo opomenutý sťažovateľ musí byť v konaní o kasačnej sťažnosti zastúpený advokátom. Kasačná sťažnosť a iné podania sťažovateľa alebo opomenutého sťažovateľa musia byť spísané advokátom.

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