



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

## UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

II. ÚS 483/2024-20

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Petra Molnára (sudca spravodajca) a sudcov Petra Straku a Ľuboša Szigetiho v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľa [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], zastúpeného JUDr. Ľudovítom Surmom, advokátom, Halenárska 7, Trnava, proti opatreniu Okresného úradu Piešťany č. Z-1348/2021 z 20. mája 2021, rozsudku Krajského súdu v Trnave č. k. 20S/50/2021-58 z 27. októbra 2022 a rozsudku Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Svk/14/2023 z 30. mája 2024 takto

### **r o z h o d o l :**

Ústavnú sťažnosť **o d m i e t a .**

### **O d ô v o d n e n i e :**

#### **I.**

#### **Ústavná sťažnosť sťažovateľa a skutkový stav veci**

1. Sťažovateľ sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 24. júla 2024 domáha vyslovenia porušenia svojho základného práva na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromného a rodinného života podľa čl. 19 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy, práva na rovnosť účastníkov v konaní podľa čl. 47 ods. 3 ústavy, práva na spravodlivé konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) a práva na ochranu súkromia podľa čl. 8 ods. 1 dohovoru napadnutým rozhodnutím správneho orgánu a napadnutými rozsudkami krajského súdu a najvyššieho správneho súdu označenými v záhlaví tohto uznesenia. Navrhuje napadnuté opatrenie a rozsudky zrušiť a vec vrátiť správnenému orgánu na ďalšie konanie. Zároveň žiada priznať finančné zadosťučinenie a náhradu trov konania.

2. Z ústavnej sťažnosti, jej príloh a napadnutých rozhodnutí vyplýva nasledujúci stav veci:

2.1. Sťažovateľ na základe listiny o zániku práva k nehnuteľnosti (bytu) požiadal správny orgán o vykonanie záznamu v podobe nahradenia zapísaných vlastníkov tohto bytu pôvodným vlastníkom bytu (pôvodnej spoluvlastníčky-manželky). Vykonania záznamu sa dožadoval na základe priložených listín „*dovolania sa neplatnosti kúpnej zmluvy zo 4. mája 2021*“, a to z dôvodu

porušenia jeho zákonného predkupného práva podľa § 140 v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka. K žiadosti priložil tiež doklady o doručení priložených listín pôvodnej vlastníčke, ako aj zapísaným vlastníkom nehnuteľnosti. Správny orgán žiadosti sťažovateľa nevyhovel, o čom upovedomil sťažovateľa napadnutým opatrením, ktoré odôvodnil tým, že reálne dovolanie sa neplatnosti kúpnej zmluvy nie je záznamovou listinou podľa § 34 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“), a to ani v prípade, ak by právna situácia bola nesporná a všetky strany by neplatnosť uznali. O neplatnosti zavkladovanej zmluvy musí rozhodnúť súd.

2.2. Sťažovateľ podal proti napadnutému opatreniu správneho orgánu žalobu o preskúmanie jeho rozhodnutia, o ktorom rozhodol krajský súd napadnutým rozsudkom tak, že žalobu sťažovateľa zamietol. V odôvodnení svojho rozsudku krajský súd konštatoval, že správa katastra môže vykonať záznam vždy, ak má listina účinky právoplatného súdneho rozhodnutia o práve k nehnuteľnosti s odkazom na § 34 ods. 2 katastrálneho zákona. Takéto rozhodnutie súdu môže byť založené len na žalobe o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku.

2.3. Sťažovateľ nespokojný z rozsudkom krajského súdu podal proti nemu kasačnú sťažnosť, o ktorej rozhodol najvyšší správny súd napadnutým rozsudkom tak, že kasačnú sťažnosť sťažovateľa zamietol. V súvislosti s námietkami sťažovateľa uviedol, že záznam plní výlučne evidenčnú funkciu, nemá vplyv na vznik, zmenu zánik práv k nehnuteľnostiam. Orgány štátnej správy na úseku katastra pri vykonávaní záznamu nerozhodujú o tom, či práva k nehnuteľnosti vznikli alebo zanikli, nemajú právomoc rozhodovať v spore o vlastnícke právo, len skúmajú, či listiny predložené navrhovateľom obsahujú všetky rozhodné skutočnosti pre overenie/osvedčenie vzniku, zmeny alebo zániku práv zo zákona. Sťažovateľ sa svojím návrhom domáhal vykonania záznamu vlastníckeho práva v prospech pôvodnej vlastníčky z dôvodu neplatnosti kúpnej zmluvy pre porušenie jeho predkupného práva, pričom neplatnosti kúpnej zmluvy sa dovolal oznámením adresovaným novým vlastníkom a pôvodnej vlastníčke. Ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka neurčuje formu dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, preto sa jej neplatnosti možno podľa názoru sťažovateľa dovolať nielen súdnou cestou, ale aj mimosúdnym úkonom s požadovanými náležitosťami. V tejto súvislosti citoval odbornú literatúru, podľa ktorej nie je potrebné sa dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu súdnou cestou, ak druhá strana dôvod neplatnosti uzná a usporiada svoje vzájomné vzťahy prostredníctvom dohody. Ak sa na vykonanie záznamu predloží iná listina, ktorá sa týka vlastníckeho práva zapísaného na liste vlastníctva a ktorá nevychádza z údajov katastra, v zmysle § 36a ods. 1 katastrálneho zákona platí pravidlo, ak záznamová listina nenadväzuje na zápisy vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností, orgán katastra záznam nevykoná. Sťažovateľ sa domáhal vykonania záznamu bez právneho úkonu nových vlastníkov, na základe predloženého dovolania sa neplatnosti kúpnej zmluvy, preto najvyšší správny súd konštatoval, že neosvedčil a nepreukázal, že by ním tvrdený sled relevantných skutočností odôvodňujúcich relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy bol medzi dotknutými subjektami nesporný (bod 27 rozsudku najvyššieho správneho súdu), preto správny orgán postupoval správne, ak záznam nevykonal. Pokiaľ sa sťažovateľ domáhal aplikácie judikátu R 81/2014 na svoj prípad, najvyšší súd sa s tým nestotožnil, keďže v predmetnej veci ide o iné skutkové okolnosti (judikát sa zaoberá odstúpením od zmluvy). Pokiaľ pri odstúpení ide o vzťah medzi zmluvnými stranami, ktorých zápisy nadväzujú, v prípade sťažovateľa ide o situáciu,

že sťažovateľ žiada o zápis v prospech tretej osoby, a to na základe listiny nepreukazujúcej jej nespornosť. Vychádzajúc z uvedených záverov, najvyšší správny súd konštatoval, že sťažovateľ neuviedol žiadne také relevantné skutočnosti, ktorými by spochybnil vecnú správnosť rozsudku krajského súdu, preto kasačnú sťažnosť zamietol ako nedôvodnú podľa § 461 Správneho súdneho poriadku.

## II.

### Argumentácia sťažovateľa

3. Sťažovateľ v ústavnej sťažnosti argumentuje v prospech porušenia svojich práv napadnutým opatrením správneho orgánu a rozsudkami krajského súdu a najvyššieho správneho súdu, pričom ich odôvodnenia a závery považuje za arbitrárne a nedostatočné. Svojím obsahom ide o totožnú argumentáciu, ktorú uplatnil už v priebehu konania pred správnym súdom, ako aj pred kasačným súdom v rámci svojej sťažnosti. Tvrdí, že záznam má deklaratórny charakter a právne účinky dovolania sa neplatnosti právneho úkonu nastávajú dňom doručenia dovolania sa neplatnosti takéhoto úkonu účastníkom právneho vzťahu. Zotrúva na argumentácii, že on sa riadne dovolal neplatnosti kúpnej zmluvy (jeho doručením účastníkom kúpnej zmluvy), a preto mal príslušný kataster nehnuteľností záznamom vykonať zmenu a zapísať pôvodnú vlastníčku. Vyjadruje kritiku právnych záverov uvedených v napadnutých rozhodnutiach správneho orgánu a súdov, z ktorých rezultuje tvrdenie o porušení jeho označených práv. Pokiaľ ide o námietku porušenia jeho práva na súkromie podľa čl. 19 ods. 2 ústavy a práva podľa čl. 8 ods. 1 dohovoru, porušenie týchto práv odôvodňuje tým, že porušovatelia nerešpektovali jeho autonómny prejav, s ktorým zákon spája následok spočívajúci v neplatnosti iného právneho úkonu, bez toho, aby zistili, či ho samotní účastníci predmetného právneho vzťahu považovali za sporný. V okolnostiach veci ide o jediné obydlie sťažovateľa a jeho rodiny, ktoré sa dlhodobo snaží získať od svojej bývalej manželky do výlučného vlastníctva.

## III.

### Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti

4. Podstatou prerokovania ústavnej sťažnosti je posúdenie, či správny orgán a všeobecné súdy dali dostatočné a ústavne konformné odpovede na relevantné otázky súvisiace s predmetom sporu, ako aj tam uplatnenú argumentáciu.

#### **III.1. K porušeniu označených práv napadnutým rozhodnutím správneho orgánu a napadnutým rozsudkom krajského súdu:**

5. Proti napadnutému rozhodnutiu správneho orgánu bol sťažovateľ oprávnený podať správnu žalobu a proti rozsudku krajského bol oprávnený podať kasačnú sťažnosť, čo aj využil. Správna žaloba, ako aj kasačná sťažnosť, o ktorých bolo meritórne rozhodnuté, predstavovali účinný prostriedok, prostredníctvom ktorého krajský súd a najvyšší správny súd poskytovali ochranu právam, ktorých porušenie sťažovateľ namieta v ústavnej sťažnosti. Je tak naplnená ústavná podmienka na aktiváciu princípu subsidiarity podľa čl. 127 ods. 1 ústavy („ak o ochrane týchto práv a slobôd nerozhoduje iný súd“), ktorý ústavnému súdu odníma právomoc konať a rozhodovať

o ochrane označených základných práv i práva podľa dohovoru napadnutým rozhodnutím správneho orgánu, ako aj napadnutým rozsudkom krajského súdu.

6. Ústavný súd preto sťažnosť sťažovateľa v tejto časti odmietol pre nedostatok svojej právomoci na jej prerokovanie podľa § 56 ods. 2 písm. a) zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“).

### **III.2. K porušeniu označených práv napadnutým rozsudkom najvyššieho správneho súdu:**

7. Ako už bolo konštatované, sťažnostná argumentácia bola v podstatných námietkach identická s argumentáciou uvedenou v kasačnej sťažnosti, na ktorú dovolací súd poskytol relevantné odpovede. Ústavný súd, vychádzajúc z obsahu odôvodnení rozhodnutí vo veci konajúcich súdov, považuje riešenie za ústavne akceptovateľné, pričom na rozdiel od sťažovateľa považuje odôvodnenie rozhodnutí správneho orgánu, ako aj všeobecných súdov za dostatočné, argumentačne konzistentné, rešpektujúce v kontexte rozhodných skutočností na vec dopadajúcu právnu úpravu.

8. Sťažovateľ sa domáhal vykonania zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností prospieť tretej osoby (pôvodnej vlastníčky) na základe súkromnej listiny označenej ako dovolanie sa neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia jeho predkupného práva. Už zo samotných skutkových okolností je zrejmé, že forma a spôsob, ktoré sťažovateľ zvolil pre ochranu svojich tvrdených práv, nezodpovedajú právnej úprave a požiadavkám pre ten-ktorý procesný postup správneho orgánu, preto nemohol byť úspešný. Pokiaľ sa domáhal vykonania zápisu v katastri nehnuteľností záznamom, bolo potrebné na vykonanie zápisu predložiť rozhodnutie príslušného súdu, ktorý vo výroku rozsudku konštatoval, že určuje právnu skutočnosť, a to neplatnosť kúpnej zmluvy.

9. Keďže ústavný súd v napadnutom rozsudku najvyššieho správneho súdu prejav svojvôle, resp. zjavnej neodôvodnenosti nezistil, nepovažoval v danom prípade argumentáciu sťažovateľa za spôsobilú na to, aby len na jej základe bolo možné toto rozhodnutie hodnotiť ako ústavne neakceptovateľné a neudržateľné. Naopak, za daných okolností prípadu považuje dôvody, na základe ktorých sa sťažovateľ domáha ochrany svojich práv, za nepochopenie právnych inštitútov a procesov.

10. Ústavný súd tak dospel k záveru, že neexistuje relevantný súvis medzi namietanými právami sťažovateľa na súdnu ochranu a spravodlivý proces, ako aj jeho právami hmotnej povahy na súkromie podľa čl. 19 ods. 2 ústavy a čl. 8 ods. 1 dohovoru na jednej strane a napadnutým rozsudkom najvyššieho súdu na strane druhej. Na základe uvedeného sťažnosť sťažovateľa v tejto časti v uvedenom rozsahu namietaných práv odmietol podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona ústavnom súde z dôvodu jej zjavnej neopodstatnenosti.

11. Pokiaľ ide o namietané porušenie práva sťažovateľa na rovnosť účastníkov v konaní podľa čl. 47 ods. 3 ústavy napadnutým rozsudkom najvyššieho správneho súdu, je potrebné konštatovať, že sťažnosť v tejto časti nemá podstatnú náležitosť, a to odôvodnenie porušenia tohto práva z konkrétnych dôvodov, preto bolo potrebné sťažnosť v tejto časti odmietnuť podľa § 56 ods. 2 písm. c) zákona o ústavnom súde, keďže výzva na odstránenie tejto vady neprichádzala do úvahy aj z dôvodu zastúpenia sťažovateľa kvalifikovaným právnym zástupcom.

12. V dôsledku odmietnutia ústavnej sťažnosti v celom rozsahu sa už ústavný súd ostatnými návrhmi obsiahnutými v sťažnosti nezaoberal.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozhodnutiu ústavného súdu nemožno podať opravný prostriedok.

**V Košiciach 9. októbra 2024**

**Peter Molnár**  
**predseda senátu**