



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu JUDr. Jozefa Hargaša a členiek senátu JUDr. Jaroslavy Fúrovej a JUDr. Zdenky Reisenauerovej v právnej veci **navrhovateľky: A. M.**, bytom C. zastúpenej *JUDr. A. S., advokátom*, so sídlom v D., proti **odporkyňi: Správa katastra Banská Bystrica**, so sídlom v Banskej Bystrici, Ul. ČSA 7, **za účasti: J. M.**, bytom S., zastúpeného JUDr. R. S., advokátom, so sídlom v D., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporkyne č. V 1283/2010-5 zo dňa 31. marca 2010, o odvolaní odporkyne proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici, č.k. 23Sp/10/2010-18 zo dňa 24. júna 2010, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici, č. k. 23Sp/10/2010-18 zo dňa 24. júna 2010 **zmeňuje** tak, že rozhodnutie odporkyne č. V 1283/2010-5 zo dňa 31. marca 2010 **potvrďuje**.

Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania **nepriznáva**.

O d ô v o d n e n i e

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej len ako „krajský súd“ alebo „prvostupňový súd“), postupujúc podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, v záhlaví uvedené rozhodnutie, ktorým odporkyňa zamietla podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) návrh na vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností vedený pod č. V 1283/2010, prílohou ktorého bola dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol Správou katastra Banská Bystrica povolený dňa 9. novembra 2009 pod č. V 4553/2009, zrušil a vec vrátil odporkyňi na ďalšie konanie, dôvodiac tým, že napadnuté rozhodnutie vychádzalo z nesprávneho

právneho posúdenia veci. O trovách konania rozhodol podľa § 250k ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku tak, že odporkyňu zaviazal nahradiť navrhovateľke trov konania v sume 254,88 € na účet jej právneho zástupcu JUDr. A. S., v lehote troch dní.

Krajský súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že z pripojeného administratívneho spisu mal preukázané, že dňa 8. októbra 2009 bola uzatvorená medzi predávajúcim J. M. (ďalej aj ako „predávajúci“) a kupujúcou A. M. (ďalej aj ako „kupujúca“) kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/2-ica k celku, na nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. X., katastrálne územie D. ako parcela evidovaná v registri „C“, parcelné číslo X., druh pozemku – zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 60 m² (spoluvlastnícky podiel predstavuje výmeru 30 m²), za dohodnutú kúpnu cenu v sume 1 €, ktorá kúpna cena bola kupujúcou predávajúcemu vyplatená pri podpise zmluvy, pričom návrh na vklad vlastníckeho práva na základe predmetnej kúpnej zmluvy bol odporkyňou povolený dňa 9. novembra 2009 pod č. V 4553/2009. Následne dňa 20. januára 2010 bola medzi predávajúcim a kupujúcou uzatvorená dohoda o odstúpení od zmluvy, predmetom ktorej bolo ich odstúpenie od predmetnej kúpnej zmluvy v celom rozsahu, pričom táto dohoda nadobudla platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, kedy sa vlastnícke právo k predmetu kúpnej zmluvy vracia v prospech účastníka dohody v prvom rade, t.j. v prospech J. M. (článok IV. dohody o odstúpení od zmluvy). Odvolávajúci sa na ustanovenie § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka konštatoval, že toto ustanovenie upravuje jednostranné odstúpenie od zmluvy podľa podmienok, ak je to v zákone ustanovené, alebo ak je to účastníkmi zmluvy dohodnuté a povaha zmluvy to pripúšťa. Vyhodnotiac však dohodu o odstúpení od zmluvy za dvojstranný právny úkon, na základe ktorého účastníci zmluvy prejavujú svoju vôľu zrušiť svoj predchádzajúci právny úkon s účinkami od počiatku, t. j. ex tunc, kvalifikujúc predmetnú dohodu za nepomenovanú zmluvu (§ 51 Občianskeho zákonníka) zastal v danej veci názor, že odporkyňa mala takúto zmluvu v súlade s ustanovením § 28 ods. 1 katastrálneho zákona, po splnení ostatných zákonných podmienok, zapísať do katastra nehnuteľností vkladom. Uviedol ďalej, že odstúpenie od zmluvy a zápis formou záznamu poznala aj Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonával katastrálny zákon, platná a účinná do 30.11.2009 (ďalej len ako „vyhláška č. 79/1996 Z. z.“), ktorá v ustanovení § 38 písm. h/ upravovala postup správy katastra pre prípad odstúpenia od zmluvy tak, že správa katastra vykonala záznam, pričom na jeho vykonanie sa vyžadoval návrh, ktorého prílohou, ak išlo o odstúpenie od zmluvy, bol buď rozsudok súdu v prípade, ak bolo právo k nehnuteľnosti dotknuté ďalším právnym úkonom, alebo písomný prejav účastníkov zmluvy o ich odstúpení od zmluvy s úradne overenými podpismi, zdôrazniac zároveň, že Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z. (ďalej len ako „vyhláška č. 461/2009 Z. z.“), ktorá s účinnosťou od 1.12.2009 zrušila a nahradila vyhlášku č. 79/1996 Z. z. už výslovne neobsahuje ustanovenie, podľa ktorého by správa katastra bola oprávnená zapisovať dohody o odstúpení od zmluvy formou záznamu. S poukazom na uvedené preto skonštatoval, že odporkyňa vo svojom rozhodnutí vychádzala z nesprávneho právneho posúdenia veci a preto bolo potrebné rozhodnutie podľa § 250q ods. 2 Občianskeho

súdneho poriadku zrušiť a vec jej vrátiť na ďalšie konanie. V konaní úspešnej navrhovateľke priznal podľa § 250k ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku náhradu trov konania v sume 254,88 €, pozostávajúcich z dvoch úkonov právnej služby (príprava a prevzatie veci a spísanie opravného prostriedku) 2x 120,23 € (§ 11 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov /ďalej len ako „vyhláška č. 655/2004 Z. z.“) a z dvoch režijných paušálov (§ 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z. z.) 2x 7,21 €.

Proti rozsudku krajského súdu podala v zákonnej lehote odvolanie odporkyňa, domáhajúc sa jeho zrušenia (správne sa mala domáhať jeho zmeny) a potvrdenia svojho rozhodnutia, namietajúc nesprávne právne posúdenie veci prvostupňovým súdom. Odvolávajúc sa na ustanovenie § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka uviedla, že od zmluvy môže účastník zmluvy odstúpiť len za podmienok uvedených v citovanom ustanovení. Stotožniac sa s názorom krajského súdu, že § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje podmienky jednostranného odstúpenia od zmluvy, poukázala na absenciu zákonnej úpravy odstúpenia od zmluvy na základe vzájomnej dohody ako dvojstranného právneho úkonu bez kvalifikovaného porušenia zmluvných podmienok jedným z účastníkov zmluvy, majúc za to, že takýmto právnym úkonom by dochádzalo k právnej neistote nadobudnutých práv právnymi nástupcami vlastníkov veci, ako aj iných oprávnených osôb z práv k veci, keďže právo k veci by bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou (napr. kúpna zmluva a následne záložná zmluva). Argumentovala, že pojem dohoda o odstúpení od zmluvy v chápaní dvojstranného právneho úkonu sa začal v právnej praxi uplatňovať v zmysle § 38 písm. h) vyhlášky č. 79/1996 Z. z., v súlade s ktorou sa takáto dohoda zapisovala do katastra nehnuteľností záznamom, upriamiac však pozornosť na to, že táto mala byť len následným prejavom vôle účastníkov zmluvy deklarovať svoju vôľu, že odstúpenie od zmluvy jedným účastníkom zmluvy bolo adresované druhému účastníkovi zmluvy a tento nenamieta neplatnosť odstúpenia od zmluvy. Uviedla, že § 38 písm. h/ vyhlášky č. 79/1996 Z. z. (s odkazom na ustanovenie § 48 Občianskeho zákonníka) do 30.11.2009 upravoval postup správ katastra pri zápise údajov o právach k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností po odstúpení od zmluvy po vydaní rozhodnutia o povolení vkladu tak, že správa katastra vykonala zmeny údajov v katastri nehnuteľností v zmysle návrhu, ktorého prílohou bol buď písomný prejav vôle účastníkov zmluvy od zmluvy odstúpiť s úradne overenými podpismi alebo rozsudok súdu v prípade, ak bolo právo k nehnuteľnosti dotknuté ďalším právnym úkonom. Zdôvodnila odôvodnenie absencie takejto právnej úpravy vo vyhláške č. 461/2009 Z. z. tým, že v praxi pri zápise takýchto dohôd sa vyskytovali názory odbornej verejnosti, že nie je vždy možné dosiahnuť dohodu so zmluvnou stranou porušujúcou svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy alebo zo zákona, na základe ktorej by správa katastra vykonala zmenu údajov v katastri nehnuteľností. Namietala, že z obsahu kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi predávajúcim a kupujúcou, ktorej vklad bol povolený pod č. V 4553/2009 nevyplýva, že sa jej účastníci dohodli pre prípad nesplnenia podmienok jednou zo zmluvných strán, na odstúpení od zmluvy, zdôrazniac zároveň, že dôvod odstúpenia od zmluvy nie je uvedený ani v samotnej dohode o odstúpení od zmluvy uzatvorenej dňa 20. januára 2010, tvoriacej prílohu

návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, vedeného pod č. V 1283/2010. Majúc za to, že dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy nemôže byť uzatvorená, ako uvádza žalobca, v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka, keďže nepomenovaná zmluva nesmie odporovať obsahu alebo účelu Občianskeho zákonníka, poukázala na to, že predložená dohoda o odstúpení od zmluvy odporuje tak § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže nemohla byť uzatvorená ako dvojstranný právny úkon, a zároveň odporuje ustanoveniu § 497 Občianskeho zákonníka, z ktorého vyplýva, že každý účastník si môže vymieniť odstúpenie od zmluvy a dojednať pre ten prípad odstúpené s tým, že kto zmluvu splní aspoň sčasti alebo prijme hoci len čiastočné plnenie, nemôže od zmluvy odstúpiť, ani keď poskytne odstúpené, pričom z obsahu kúpnej zmluvy jednoznačne vyplýva, že kúpna cena vo výške 1 € bola predávajúcemu vyplatená pri jej podpise. Konštatovala, že zrušenie rozhodnutia o povolení vkladu na základe obojstrannej dohody o odstúpení od zmluvy bez uvedenia právneho dôvodu, je v rozpore v platnou legislatívou. Záverom, pre prípad uznania legitimacy uzatvorených dohôd o odstúpení od zmluvy bez porušenia zmluvných podmienok účastníkmi zmluvy, vyvolávajúcich potrebu príslušných správ katastra o nich rozhodnúť povolením vkladu podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona, Najvyšším súdom Slovenskej republiky, uviedla, že v takom prípade, bude nutné následne vyriešiť postup správ katastra pri posudzovaní týchto dohôd podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, keď právo k nehnuteľnosti bude dotknuté ďalšou právnou zmenou (napr. záložné práva, vecné bremená) a zabezpečiť tak právnú istotu v právnych vzťahoch evidovaných v katastri nehnuteľností tak, aby kataster plnil účel v zmysle § 2 katastrálneho zákona.

Navrhovateľka v písomnom vyjadrení k odvolaniu odporkyne, navrhujúc napadnutý rozsudok prvostupňového súdu ako vecne správny potvrdiť a zaviazat odporkyňu k náhrade trov odvolacieho konania v sume 254,88 €, a to za dva úkony právnej služby (porada s klientom dňa 30. augusta 2010 v trvaní 1 hod, vyjadrenie k odvolaniu) spolu s prislúchajúcim režijným paušálom na účet jej právneho zástupcu, uviedla, že v súkromnom práve platia základné zásady a to zásada individuálnej autonómie vôle a zásada zmluvnej slobody, prejavujúca sa okrem iného aj tým, že účastníci súkromnoprávných vzťahov môžu v súlade s ustanovením § 51 Občianskeho zákonníka uzavrieť aj takú zmluvu, ktorá nie je osobitne zákonom upravená, samozrejme za predpokladu, že táto neodporuje obsahu alebo účelu Občianskeho zákonníka. Poukázala na to, že v danom prípade spolu s vedľajším účastníkom prejavili svoju slobodnú vôľu a uzavreli dohodu o odstúpení od zmluvy, predmetom ktorej bolo zrušenie predchádzajúcej kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 8. októbra 2009, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 9. novembra 2009 pod č. V 4553/2009. Poukazujúc na to, že ustanovenie § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje podmienky vzťahujúce sa na jednostranné odstúpenie od zmluvy, dôvodila, že dohoda o odstúpení od zmluvy predstavuje konsenzuálny právny úkon, predmetom ktorého je zrušenie predchádzajúceho právneho úkonu, na základe súhlasu oboch strán tohto právneho úkonu, zdôrazniac zároveň, že ustanovenie § 48 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka uzavretie takejto dohody nevylučuje. Namietala tvrdenie odporkyne, že dôvodom na odstúpenie od zmluvy by malo byť porušenie zmluvných podmienok jednou zo zmluvných strán, poukazujúc na skutočnosť, že účastníci

zmluvy sa môžu dohodnúť na zrušení záväzku aj bez porušenia zmluvných podmienok niektorým z nich, keďže ide o výsledok ich autonómnej vôle a dispozitívnosti ustanovení právnych predpisov platných v oblasti súkromného práva. Konštatovala, že hlavné pochybenie odporkyne spočíva v tom, že posudzuje predmetnú dohodu o odstúpení od zmluvy podľa ustanovenia § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, upravujúceho jednostranné odstúpenie od zmluvy, vyzdvihnúc skutočnosť o nutnosti posudzovania právnych úkonov z hľadiska obsahu a nie podľa toho, ako sú označené. Uviedla, že je irelevantné, že daný právny úkon je označený ako dohoda o odstúpení od zmluvy alebo ako dohoda o zrušení záväzku, nakoľko v oboch prípadoch sa jedná o prejav slobodnej vôle účastníkov právneho úkonu zrušiť tento právny úkon a v prípade nehnuteľností docieľiť zápis vlastníckeho práva v prospech pôvodného prevodcu. Protestujúc proti názoru odporkyne, že dohoda o odstúpení od zmluvy je iba následným prejavom vôle účastníkov zmluvy deklarovať svoju vôľu, že jednostranné odstúpenie od zmluvy jedným z účastníkov zmluvy bolo adresované druhému z účastníkov zmluvy a tento účastník nenamieta neplatnosť odstúpenia od zmluvy uviedla, že tento inštitút sa využíval aj v právnej úprave platnej pred rokom 1989, a to v prípade vzájomného odstúpenia od zmluvy, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti, keď sa v takomto prípade vyžadovala jej registrácia na príslušnom štátnom notárstve a k zmene vlastníckeho práva došlo na základe spätného prevodu, z čoho jednoznačne vyplýva, že sa taktiež nezakladá na pravde tvrdenie odporkyne, že inštitút odstúpenia od zmluvy sa začal v právnej praxi uplatňovať v súvislosti s ustanovením § 38 písm. h) vyhlášky č. 79/1996 Z. z.. Rovnako poukázala na to, že prípadným povolením vkladu vlastníckeho práva na základe dvojstranného odstúpenia od zmluvy (dohody o zrušení záväzku) sa neruší predchádzajúce rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu na základe zmluvy, od ktorej účastníci neskôr odstúpili, nakoľko zrušenie rozhodnutia správneho orgánu možno dosiahnuť iba na základe zákonom stanovených prostriedkov (riadne a mimoriadne opravné prostriedky), a to v správnom konaní, prípadne v konaní občiansko-súdnom, prostredníctvom inštitútov tzv. správneho súdnictva. Rovnako mala za to, že odstúpenie od zmluvy nebude mať vplyv na existenciu iných vecných práv (záložné právo, právo zodpovedajúce vecným bremenám, zádržné právo) samozrejme za predpokladu, že boli dohodnuté ako práva in rem.

J. M. ako zúčastnená osoba v písomnom vyjadrení k odvolaniu odporkyne, navrhujúc napadnutý rozsudok prvostupňového súdu ako vecne správny potvrdiť a zaviazat' odporkyňu k náhrade trov odvolacieho konania v sume 303,30 €, a to za dva úkony právnej služby (prevzatie a príprava zastúpenia, vyjadrenie k odvolaniu) spolu s prislúchajúcim režijným paušálom a dane z pridanej hodnoty uviedol, že s navrhovateľkou uzatvoril konsenzuálny právny úkon, predmetom ktorého bola vôľa zrušiť predchádzajúci právny úkon – kúpnu zmluvu a to s účinkami ex nunc – t.j. ku dňu uzavretia dohody o odstúpení od zmluvy. Mal za to, že takýto právny úkon nie je jednostranným odstúpením od zmluvy a preto nie je možné naň aplikovať ustanovenie § 48 Občianskeho zákonníka, poukazujúc na to, že Občiansky zákonník výslovne nezakazuje uzavretie takejto dohody (§ 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Zároveň konštatoval, že účastníci občianskoprávných vzťahov môžu uzavrieť aj takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená (§ 51 Občianskeho zákonníka). Ďalej uviedol,

že ako účastníci dohody prejavili svoju slobodnú, vážnu a určitú vôľu zrušiť právny úkon prostredníctvom atypickej zmluvy, pričom s účinkami ex nunc zanikli obligačno-právne následky kúpnej zmluvy a preto následne navrhli odporkyni vykonať zápis spätného prevodu vlastníckeho práva na pôvodného prevodcu vkladom, čím by ku dňu právoplatnosti rozhodnutia odporkyne o povolení vkladu nastali aj vecno-právne dôsledky tejto dohody.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku) preskúmal napadnutý rozsudok ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, v rozsahu a v medziach podaného odvolania (§ 246c ods. 1 veta prvá a § 212 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku), odvolanie prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 250ja ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk a dospel k záveru, že odvolanie odporkyne je dôvodné. Výsledok hlasovania senátu bol jednomyselný.

Podľa § 244 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku v správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov verejnej správy.

Podľa tretej hlavy piatej časti Občianskeho súdneho poriadku sa postupuje v prípadoch, v ktorých zákon zveruje súdom rozhodovanie o opravných prostriedkoch proti neprávoplatným rozhodnutiam správnych orgánov.

Pokiaľ v tretej hlave piatej časti Občianskeho súdneho poriadku nie je ustanovené inak, použije sa primerane ustanovenie druhej hlavy s výnimkou § 250a.

Z administratívneho spisu odvolací súd zistil, že dňa 5. marca 2010 bol Správe katastra Banská Bystrica doručený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe priloženej dohody o odstúpení od zmluvy uzatvorenej dňa 22. januára 2010 (v napadnutom rozhodnutí odporkyňa nesprávne uviedla dátum uzatvorenia dohody 20. január 2010, nakoľko predávajúci J. M. podpísal dohodu až dňa 22. januára 2010, a teda týmto dňom bola dohoda platne uzavretá), ktorý bol zaevidovaný Správou katastra Banská Bystrica pod č. V 1283/2010. Z obsahu predloženej dohody o odstúpení od zmluvy (ďalej len „Dohoda zo dňa 22. januára 2010“) vyplýva, že jej účastníci sa dohodli na odstúpení od kúpnej zmluvy, uzavretej dňa 8. októbra 2009, ktorej vklad bol povolený odporkyňou dňa 9. novembra 2009 pod č. V 4553/2009. Predmetom tejto kúpnej zmluvy bol prevod spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/2-ica k celku, na nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. X., katastrálne územie D. ako parcela evidovaná v registri „C“, parcelné číslo X., druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 60 m² (spoluvlastnícky podiel predstavuje výmeru 30 m²), za dohodnutú kúpnu cenu v sume 1 €, ktorý spoluvlastnícky podiel nadobudla na základe rozhodnutia odporkyne č. V 4553/2009 zo dňa 9. novembra 2009 o povolení vkladu vlastníckeho práva A. M.. Správa katastra Banská Bystrica ako orgán príslušný rozhodovať v katastrálnom konaní podľa § 16

ods. 2 a § 18 ods. 2 písm. a/ katastrálneho zákona, návrh na vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľnosti, vedený pod č. V 1283/2010, v súlade s ustanovením § 31 ods. 3 katastrálneho zákona, zamietla, dôvodiac jednak tým, že predložená Dohoda zo dňa 22. januára 2010 nie je listinou, na ktorej účinnosť sa vyžaduje rozhodnutie príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva, poukazujúc zároveň na článok IV. tejto dohody, kde zmluvné strany konštatujú, že dohoda nadobúda účinnosť dňom jej podpisu, a že správa katastra zmenu vlastníckeho práva vykoná záznamom, a jednak tým, že zmluvné strany si v kúpnej zmluve, ktorej vklad bol odporkyňou povolený pod č. V 4553/2009, odstúpenie od kúpnej zmluvy nedohodli a z obsahu predloženej dohody ani nevyplýva, na základe akej právnej skutočnosti ustanovenej zákonom došlo medzi účastníkmi dohody k jej uzavretiu s tým, že túto vzhládla za uzavretú v rozpore s ustanovením § 48 Občianskeho zákonníka.

Pre právne posúdenie veci je potrebné najprv zodpovedať na otázku, **aké účinky má odstúpenie od zmluvy** o prevode nehnuteľnosti a ako sa tieto účinky **prejavia z hľadiska vykonania zápisu do katastra nehnuteľností**.

Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka *„Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.“*

Podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka *„Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.“*

Podľa § 497 Občianskeho zákonníka *„Každý z účastníkov si môže vymieniť odstúpenie od zmluvy a dojednať pre ten prípad odstúpné. Kto zmluvu splní aspoň sčasti alebo prijme hoci len čiastočné plnenie, nemôže už od zmluvy odstúpiť, ani keď poskytne odstúpné.“*

Pri zmluvnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je právnym dôvodom nadobudnutia vlastníctva (iustus titulus) zmluva a právnym spôsobom nadobudnutia vlastníctva (modus acquirendi) vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.

Odstúpenie od zmluvy je právnym inštitútom, v dôsledku uplatnenia ktorého sa zmluva zrušuje s účinkami *„od začiatku“* (ex tunc). Týmto zrušením zaniká právny titul, na základe ktorého nadobúdateľ získal vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Medzi účastníkmi zmluvy je po zrušení zmluvy taký právny stav, aký bol pred jej uzatvorením, **ako keby k uzatvoreniu zmluvy vôbec nedošlo** a to nielen z hľadiska obligačných účinkov **ale i účinkov vecnoprávných**. Oba tieto účinky, sú totiž sledované nielen pri uzatváraní zmluvy, ale i pri odstúpení od nej a nemožno ich od seba oddelovať. Obligačné účinky predstavujú predpoklad pre nastúpenie účinkov vecnoprávných.

Obligačné účinky zmluvy o prevode nehnuteľnosti spočívajú vo vzniku záväzkového právneho vzťahu medzi prevodcom a nadobúdateľom, ktorého obsahom je záväzok prevodcu previesť nadobúdateľovi prevádzanú nehnuteľnosť do jeho

vlastníctva, pričom tomuto záväzku zodpovedá záväzok nadobúdateľa danú nehnuteľnosť do svojho vlastníctva prevziať. Pri odplatných prevodoch nastupuje ešte záväzok nadobúdateľa zaplatiť dojednanú kúpnu cenu, resp. zložiť alebo previesť inú cenu prípadne hodnotu a záväzok prevodcu tieto prijať. Obligačné účinky týkajúce sa prevodu vlastníctva k nehnuteľnosti však trvajú len do doby, než sú nahradené účinkami vecnoprávnymi. Neobstoí preto názor, že odstúpením od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na základe ktorej už bolo do katastra nehnuteľností vložené vlastnícke právo, zanikajú len obligačné účinky, pretože tieto v dôsledku vkladu už i tak zanikli, resp. boli nahradené účinkami vecnoprávnymi.

Nakoľko teda odstúpenie od zmluvy má i vecnoprávne účinky, obnovuje sa v dôsledku neho pôvodný stav, t.j. **zo zákona sa obnovuje vlastnícke právo prevodcu**. Predpokladom takéhoto obnovenia vlastníctva prevodcu je však skutočnosť, že **vlastníctvo dotknutej nehnuteľnosti nebolo pred odstúpením od zmluvy dobromyseľne nadobudnuté tret'ou osobou**. Najvyšší súd Slovenskej republiky sa preto vo vzťahu k účinkom odstúpenia od zmluvy za ekvivalentnosti právnej úpravy stotožňuje s názormi Najvyššieho súdu Českej republiky vyjadrenými najmä v stanovisku občianskoprávneho a obchodného kolégia zo dňa 28. júna 2000 sp.zn. Cpjn 38/98, stanovisku občianskoprávneho a obchodného kolégia zo dňa 19. apríla 2006 sp.zn. Cpjn 201/2005, rozsudku zo dňa 14. júna 2006 sp.zn. 31 Cdo 2808/2004, rozsudku zo dňa 30. januára 2008 sp.zn. 31 Cdo 3177/2005 v rozsahu korekcií vyplývajúcich z nálezov Ústavného súdu Českej republiky zo dňa 23. januára 2000 sp.zn. II. ÚS 77/2000 a zo dňa 16. októbra 2007 sp.zn. Pl. ÚS 78/06, na ktoré vo svojej rozhodovacej činnosti poukázal i Ústavný súd Slovenskej republiky a to v náleze zo dňa 30. septembra 2010 sp.zn. I. ÚS 350/08 a uznesení zo dňa 10. februára 2010 sp.zn. I. ÚS 50/2010.

Pokiaľ sa teda pri odstúpení od zmluvy o prevode nehnuteľnosti priamo zo zákona obnovuje vlastnícke právo prevodcu, zapisuje sa táto zmena do katastra nehnuteľností **záznamom**. Zo znenia § 34 ods. 1 katastrálneho zákona totiž jednoznačne vyplýva, že práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona sa do katastra nehnuteľností zapisujú záznamom. Záznamovou listinou, ktorá bude podkladom pre vykonanie predmetného zánamu je buď odstúpenie od zmluvy alebo v prípade vzniku sporu o jeho platnosť príslušné rozhodnutie súdu (§ 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku).

Odstúpenie od zmluvy je **jednostranný adresovaný právny úkon**, ktorého účinky nastávajú jeho doručením do dispozičnej sféry druhej zmluvnej strany. Pokiaľ sa odstúpenie týka zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, mala by byť v zmysle § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka zachovaná jeho písomná forma. Zákon výslovne nevyžaduje, aby v písomnom odstúpení od zmluvy o prevode nehnuteľností bol uvedený aj zákonný alebo zmluvný dôvod odstúpenia (porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30. júna 2009 sp.zn. 4 Cdo 111/2008).

Pre nastúpenie právnych účinkov odstúpenia od zmluvy sa nevyžaduje súhlas adresáta ani rozhodnutie súdu. Na druhej strane však príslušné právne účinky môže vyvolať **len platné** odstúpenie od zmluvy.

Pokiaľ vznikne **spor o platnosť** odstúpenia od zmluvy, v praxi najmä z dôvodu naplnenia, či nenaplnenia zákonného alebo zmluvného dôvodu pre takýto postup, jedná sa o občianskoprávny spor, ktorý je oprávnený rozhodnúť **jedine súd** (§ 7 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku). Keďže správa katastra nie je oprávnená posudzovať platnosť odstúpenia od zmluvy ani ako predbežnú otázku (§ 40 správneho poriadku), musí sa táto skutočnosť prejavíť v jej postupe v záznamovom konaní pri odstúpení od zmluvy, na základe ktorej už bol povolený vklad do katastra nehnuteľností ako i vo vkladovom konaní v prípade zmluvy doloženej k návrhu na vklad, o ktorom ešte nebolo rozhodnuté. **Či platnosť odstúpenia od zmluvy nie je medzi jej účastníkmi sporná, musí správa katastra obligatórne skúmať** a to jednak z dôvodu, že len platné odstúpenie od zmluvy vyvoláva náležité právne účinky ako i s prihliadnutím na závažnosť zásahu týchto účinkov do vlastníckeho, resp. vecnoprávneho stavu. Túto skutočnosť možno preukázať výslovným alebo konkludentným prejavom druhej zmluvnej strany. Písomné prehlásenie tejto druhej strany môže byť doložené buď k odstúpeniu od zmluvy alebo si ho vyžiada samotná správa katastra. Pokiaľ sa druhý účastník vyjadrí, že nespochybňuje platnosť uskutočneného odstúpenia od zmluvy, správa katastra vykoná príslušný záznam v katastri nehnuteľností, pričom **nie je oprávnená skúmať, či skutočne i došlo k naplneniu dôvodu pre odstúpenie od zmluvy**. Ak však druhý účastník spochybní platnosť odstúpenia od zmluvy, mala by ho správa katastra vyzvať, aby v určenej lehote podal na súd príslušnú žalobu (§ 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku) s poučením, že pokiaľ tak neurobí, bude to vyhodnotené ako „akceptácia“ platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy. Ak následne daná žaloba bude podaná, správa katastra nebude môcť vykonať príslušný záznam a ponechá na dotknutom liste vlastníctva zapísanú plombu o začatom záznamovom konaní (§ 44 ods. 1 katastrálneho konania), prípadne na návrh vyznačí na ňom aj informatívnu poznámku o začatom súdnom konaní v zmysle § 44a Občianskeho súdneho poriadku. V rovnakom prípade pri odstúpení od zmluvy, na základe ktorej ešte nebolo rozhodnuté o vklade do katastra nehnuteľností, správa katastra preruší vkladové konanie podľa § 31a písm. a/ katastrálneho zákona z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke. Nepodanie žaloby sa bude môcť s odkazom na predchádzajúce poučenie správy katastra posúdiť ako následná konkludentná „akceptácia“ platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy, v dôsledku čoho správa katastra následne vykoná záznamom príslušnú zmenu v katastri nehnuteľností, resp. pri vkladovom konaní rozhodne o jeho zastavení v zmysle § 31b ods. 1 písm. b/ katastrálneho zákona.

S odkazom na daný teoretický a praktický exkurz je nutné vyhodnotiť, či Dohoda zo dňa 22. januára 2010 mala za následok platné odstúpenie od predchádzajúcej kúpnej zmluvy zo dňa 8. októbra 2009 (č. V 4553/2009).

Ako už bolo uvedené odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom. Týmto úkonom realizuje účastník zmluvy svoje **právo** (nie povinnosť) domôcť sa v dôsledku naplnenia zákonného alebo zmluvného dôvodu zrušenia zmluvy. K odstúpeniu od zmluvy **nedochádza preto na základe novej zmluvy** uzatvorenej medzi zmluvnými stranami. Pokiaľ Občianky zákonník v § 48 ods. 1

umožňuje odstúpiť od zmluvy, ak „*je to účastníkmi dohodnuté*“, má sa na mysli nie novouzatvorená dohoda, na základe ktorej by bolo v podstate možné odstúpiť od každej zmluvy, ale taká **dohoda prejavená v ustanovení pôvodnej zmluvy**, ktorá by stanovovala zmluvný dôvod odstúpenia od tejto zmluvy. Uvedenému svedčí i skutočnosť, že právo odstúpiť od zmluvy sa viaže v zmysle § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka na účastníka zmluvy, t.j. na jeho jednostranný právny úkon a nie na dohodu účastníkov zmluvy. V tejto súvislosti treba poukázať aj na rozdielny časový moment nastúpenia právnych účinkov pri odstúpení od zmluvy ako jednostrannom právnom úkone a pri zmluvnom dojednaní. Inak povedané, pokiaľ odstúpenie od zmluvy je právne konštituované ako jednostranný právny úkon, ktorého účinky nastávajú už doručením do dispozičnej sféry adresáta, nie je zároveň (ani s odkazom na princíp zmluvnej voľnosti) možné právne relevantne uzatvoriť takú zmluvu, predmetom ktorej by bola dohoda zmluvných strán o odstúpení od predchádzajúcej zmluvy, ktorá by svoje vecnoprávne účinky nadobúdala až vkladom do katastra nehnuteľností. Predpokladom uzatvorenia inominátnej zmluvy v zmysle § 2 ods. 3 a § 51 Občianskeho zákonníka je totiž skutočnosť, že zmluva nesmie odporovať obsahu alebo účelu zákona; táto požiadavka by však v danom prípade najmä z dôvodu odlišného momentu nastúpenia právnych účinkov nebola dodržaná.

To však neznamená, že by nebolo možné akceptovať aj také odstúpenie od zmluvy, ktoré je síce formálne nesprávne označené ako dohoda, avšak z jeho obsahu (§ 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka) nesporne vyplýva, že ním došlo k uplatneniu si odstúpenia od zmluvy účastníkom pôvodnej zmluvy, pričom súhlasný prejav adresáta by v podstate znamenal, že tomuto bolo odstúpenie doručené a že tento jeho platnosť nespochybňuje.

Predmetná Dohoda zo dňa 22. januára 2010 vyššie naznačenú povahu jednoznačne má. Z jej obsahu vyplýva, že právo odstúpiť od predchádzajúcej kúpnej zmluvy si uplatnili **obaja jej účastníci**, že tieto prejavy vôle si navzájom **дали на вџоміе** 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 zrejmé, 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.

Na základe vyššie uvedeného je možné skonštatovať, že Dohoda zo dňa 22. januára 2010 **bola spôsobilou listinou**, na základe ktorej mohla (a mala) byť **záznamom** v katastri nehnuteľností vykonaná príslušná vlastnícka zmena.

Táto dohoda zároveň nemá povahu takej platnej zmluvy, ktorá by mohla byť právne relevantnou prílohou návrhu na vklad (§ 30 ods. 5 katastrálneho zákona), resp. na základe ktorej by mohlo byť lege artis vložené do katastra nehnuteľností vlastnícke právo.

Dohodu zo dňa 22. januára 2010 nemožno totiž posúdiť ani ako platnú inomínatnú zmluvu o prevode nehnuteľností uzatvorenú v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka. Jednak z jej obsahu jednoznačne vyplýva, že ňou došlo k odstúpeniu od predchádzajúcej zmluvy a nie, že sa prevádza vlastníctvo k nehnuteľnosti. Zároveň si je potrebné uvedomiť, že práve v dôsledku nastúpenia účinkov predmetného odstúpenia od zmluvy sa i prípadný (spätný) prevod vlastníctva stal **nemožným** (§ 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka), pretože ohľadom dotknutej nehnuteľnosti sa už ex lege obnovil vlastnícky stav, aký panoval pred uzatvorením kúpnej zmluvy zo dňa 8. októbra 2009 a to bez ohľadu na to, či sa táto skutočnosť premietla v katastri nehnuteľností na základe deklaratórneho vykonania záznamu.

Katastrálne konanie o návrhu na vklad (vkladové konanie) má povahu správneho (administratívneho) konania, v rámci ktorého správa katastra postupuje spôsobom upraveným katastrálnym zákonom a subsidiárne (§ 22 ods. 1 a 5 katastrálneho zákona) i správnym poriadkom.

Správa katastra predovšetkým v rámci vkladového konania v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona skúma **platnosť zmluvy** doloženej k návrhu na vklad, pričom za týmto účelom je povinná zistiť **presne a úplne skutočný stav veci** podľa § 32 ods. 2 správneho poriadku. Pokiaľ správa katastra zistí neplatnosť takejto zmluvy, je povinná rozhodnúť o zamietnutí vkladu podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona. Rozhodnutím Správy katastra Banská Bystrica o zamietnutí vkladu č. V 1283/2010 zo dňa 31.3.2010 preto **nebol** v namietanom rozsahu porušený zákon ani iný všeobecne záväzný predpis.

Krajský súd v Banskej Bystrici teda pochybil, keď v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia napadnuté rozhodnutie správy katastra zrušil podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku a vec vrátil odporkyni na ďalšie konanie.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací z vyššie uvedených dôvodov napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 250l ods. 2, § 250ja ods. 3 veta druhá a § 250q ods. 2 OSP preto zmenil tak, že v záhlaví uvedené rozhodnutie odporkyne potvrdil.

Záverom možno uviesť, že Správa katastra Banská Bystrica by následne i bez dodatočného návrhu na vykonanie záznamu s odkazom na znenie § 35 ods. 1 katastrálneho zákona mala na základe Dohody zo dňa 22. januára 2010 ex officio vykonať záznamom príslušnú vlastnícku zmenu v katastri nehnuteľností, pričom ako záznamová listina by mohlo byť použité jedno z dvoch vyhotovení danej zmluvy obsiahnuté v administratívnom spise č. V 1283/2010.

O náhrade trov konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 250l ods. 2, § 250k Občianskeho súdneho poriadku tak, že navrhovateľke a zúčastnenej osobe nepriznal náhradu trov konania, pretože v konaní neboli úspešní.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave, dňa 20. júla 2011

JUDr. Jozef H a r g a š, v. r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Peter Szimeth