

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci navrhovateľky: **K. Š.**, bytom P. X., X. M., *právne zast. Mgr. J. O., advokátom*, Š. X., X. B. proti odporcovi: **Správa katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu**, Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava, za účasti L. F. ml., R. X., X. B. a za účasti vedľajšieho účastníka na strane navrhovateľa JUDr. J. H., súdneho exekútora, E., C. X., X. S., o návrhu na preskúmanie rozhodnutia odporcu č. V-3444/1999 zo dňa 5.12.2005 o odvolaní navrhovateľky proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 3Sp/64/2004-39 zo dňa 11.4.2007, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 3Sp/64/2006-39 zo dňa 11.4.2007 **z r u š u j e a v e c m u v r a c i a n a ď a ľ š i e k o n a n i e.**

### O d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozhodnutím č. V-3444/99 zo dňa 5.12.2005 Správa katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu, pracovisko Bratislava V rozhodla o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti z kúpnej zmluvy, uzatvorenej medzi L. F., ml. r.č. X., bytom R. X., X. B. X. ako predávajúcim a K. Š., bytom P. X., X. M. ako kupujúcou, doručeného správe katastra dňa 23.4.1999 týkajúceho sa nehnuteľností v katastrálnom území P., LV X. byt č. X., X.. posch., R. ulica č. X., súp. č. 1659 tak, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol zamietnutý s odvolaním sa na ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Zb. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv. V odôvodnení svojho rozhodnutia odporca uviedol, že účastník konania L. F. ml. dňa 1.4.1999 udelil plnú moc pánovi I. K., rod. č. X., trvale bytom M. č. X., B. ku všetkým právnym a písomným úkonom, ktoré sú spojené s podpisom zmluvy o prevode vlastníctva k bytu č. X. na X.. poschodí na R. ulici č. X., B.. Rozsah tejto plnej moci je obmedzený len na právne úkony, týkajúce sa vkladu vlastníckeho práva k predmetnému bytu. Plná moc nebola udelená na prevod spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore č. X. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku, ktorý prislúcha k nebytovému priestoru č. 901 napriek tomu, že predmetom predaja a návrhu na vklad je aj vyššie uvedený spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore č. X.. Na základe tejto plnej moci nemôže správa katastra rozhodnúť o vklade vlastníckeho práva ku spoluvlastníckemu podielu na nebytovom priestore. Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pracovisko Bratislava V obdržala dňa 12.1.2004 exekučný príkaz pod č. X. zo dňa 5.1.2004 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností súdnym exekútorom JUDr. J.H., E. ul. C. č. X., X. S., ktorý sa týka predmetnej nehnuteľnosti - bytu č. X. na X.. poschodí R. X., súp. č. X., postavený na parcele č. 1393, vedený ako zastavaná plocha a

nádvorie o celkovej výmere 785 m<sup>2</sup>. V dôsledku tohto exekučného príkazu je právo vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou obmedzené, čo má za následok zamietnutie návrhu na vklad titulom obmedzenia vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou.

Na odvolanie navrhovateľky, rozhodnutie správy katastra a postup, ktorý vydaniu rozhodnutia predchádzal preskúmal Krajský súd v Bratislave. V priebehu konania pred súdom podal právny zástupca navrhovateľky návrh, aby do konania vstúpil vedľajší účastník exekútor JUDr. J. H.. O tomto návrhu konajúci súd rozhodol uznesením sp. zn. 3Sp/64/2006-26 zo dňa 30.11.2006 tak, že súd pripustil do predmetného konania ako vedľajšieho účastníka na strane navrhovateľa JUDr. J. H., súdneho exekútora, E., ul. C. X., X. S.. V konaní mal za preukázané, že správa katastra nerozhodla o návrhu na vklad vlastníckeho práva v lehote 30 dní, tak, ako to prikazuje ust. § 32 ods. 1 zákona č. 162/1995 Zb. o katastri nehnuteľností. Taktiež, že dňa 18.3.2005 bol Okresným súdom Bratislava V doručený právoplatný rozsudok 15C 465/99, v spojení s uznesením KS Bratislava 3Co 186/04, ktorým bol zamietnutý návrh na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej dňa 23.4.1999 medzi navrhovateľom L. F. ml., a odporkyňou K. Š.. Ako i, že pri rozhodovaní o návrhu na vklad X. správa katastra obdržala exekučný príkaz pod č. X. zo dňa 5.1.2004 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností súdnym exekútorom JUDr. J. H., E., ktorý sa týkal predmetnej nehnuteľnosti - bytu č. x., na X. posch., R. X. v bytovom dome č. x., postavenom na pozemku parc. č. 1393 o výmere 785 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach, príslušenstve a pozemku o veľkosti X. a spoluvlastníckeho podielu 2893/565092 na nebytovom priestore X. a podiele na spoločných častiach, zariadeniach, príslušenstve pozemku o veľkosti X.. Doručenie exekučného príkazu podľa názoru krajského súdu malo za následok dôvodné zamietnutie návrhu na vklad z titulu obmedzenia vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou. Preto krajský súd potvrdil jeho rozhodnutie ako vecne správne a vydané v súlade s ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Zb. podľa § 250q ods. 2 O.s.p.. O náhrade trov konania krajský súd rozhodol tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania podľa § 250k O.s.p.. Podľa § 2 ods. 4, posledná veta zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch v znení zmien a doplnkov rozhodol o povinnosti navrhovateľky zaplatiť súdny poplatok 1 000 Sk.

Odvolacím návrhom predmetný rozsudok krajského súdu napadla v celom rozsahu včas navrhovateľka. V podstate navrhla odvolaciemu súdu napadnutý rozsudok krajského súdu zmeniť, zrušiť rozhodnutie správy katastra o nepovolení vkladu s vyslovením právneho názoru, že sú tu dôvody na povolenie vkladu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti pre navrhovateľku. Má za to, že s prevodom vlastníckeho práva bytu, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku nie je nerozlučne spojený aj prevod spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore súčasne so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku prislúchajúcemu k nebytovému priestoru, pretože nebytový priestor už nie je spoločnou časťou alebo zariadením bytového domu z dôvodu prekvalifikácie (zmena užívania) na nebytový priestor. Z uvedeného vyplýva, že vlastník bytu po jeho scudzení môže naďalej ostať podielovým spoluvlastníkom nebytového priestoru a nemusí zo zákona povinne previesť aj spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore. Táto nerozlučnosť platí len na spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku. Poukázala na to, že je potrebné rozlišovať medzi obligačnými účinkami a vecno-právnymi účinkami zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti. Uzavretím kúpnej zmluvy (zmluvy o prevode vlastníctva bytu) sa zmluva stáva platnou. Návrh na vklad bol v tomto prípade podaný skôr ako došiel správe katastra exekučný príkaz. Má za to, že správa katastra nemôže pri povoľovaní vkladu prihliadať na právne skutočnosti: obmedzujúce poznámky, na ktoré

odkazuje v zákone (napr. exekučný príkaz), ak boli zapísané po podaní návrhu na vklad. Dôvod spočíva práve v charaktere týchto právnych skutočností ako predbežných, nie konečných, ktoré ako zákon uvádza, nemajú vplyv na vznik, zmenu a zánik práva. Sú to vyvrátiteľné domnienky, ktoré platia, kým sa nepreukáže opak (napr. právoplatné rozhodnutie o zastavení exekučného konania), ktoré však majú za následok zrušenie platnej zmluvy s obligačnými účinkami od samého začiatku, pričom modus vychádza práve zo správneho orgánu. Ak sa neskôr ukáže, že vyvrátiteľná domnienka bola nesprávna (v rozpore so zákonom), navrátenie do pôvodného stavu už nie je možné, kúpna zmluva je zrušená. Na základe uvedeného má za to, že prvostupňový súd pochybil, keď zamietavé rozhodnutie správy katastra potvrdil ako vecne správne, keď síce aplikoval správny právny predpis, avšak si ho nesprávne vyložil.

Odporca a vedľajší účastník navrhli napadnutý rozsudok krajského súdu ako vecne správny potvrdiť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací podľa § 246c O.s.p. v spojení s § 10 ods. 2 O.s.p. preskúmal napadnuté uznesenie krajského súdu bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 písm. e/ a ods. 3 O.s.p.) a dospel k záveru, že nie sú tu podmienky na vydanie rozsudku podľa § 219 O.s.p. alebo § 220 O.s.p. pre závažné procesné vady konania pred súdom prvého stupňa.

Podľa § 244 ods. 1 O.s.p. v správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí orgánov verejnej správy.

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

Podľa § 250q ods. 2 O.s.p. o opravnom prostriedku rozhodne súd rozsudkom, ktorým preskúmané rozhodnutie buď potvrdí, alebo ho zruší a vráti na ďalšie konanie. Ustanovenie § 250j ods. 5 platí obdobne.

Na pojednávaní na krajskom súde v predmetnej veci dňa 30.11.2006 právny zástupca navrhovateľky navrhol vstup do konania ako vedľajšieho účastníka súdneho exekútora na základe toho, že JUDr. J. H., súdny exekútor vydal vyhlášku o dražbe nehnuteľnosti pod č. X.. Krajský súd ešte na tomto pojednávaní vydal uznesenie č. k. 3Sp/64/2006-26 o tom, že pripúšťa do predmetného konania ako vedľajšieho účastníka na strane navrhovateľa JUDr. J. H., súdneho exekútora, E., ul., C. X., X. S. podľa ustanovenia § 93 ods. 1 O.s.p., keďže ako exekútor môže mať právny záujem na výsledku v spore,

Podľa ustanovenia § 93 ods. 1, 2, 3, O.s.p. ako vedľajší účastník môže sa popri navrhovateľovi alebo odporcovi zúčastniť konania ten, kto má právny záujem na jeho výsledku, pokiaľ nejde o konanie o rozvod, neplatnosť manželstva alebo určenie, či tu manželstvo je alebo nie je. Do konania vstúpi buď z vlastného podnetu alebo na výzvu niektorého z účastníkov, urobenú prostredníctvom súdu. O prípustnosti vedľajšieho účastníka súd rozhodne len na návrh. V konaní má vedľajší účastník rovnaké práva a povinnosti ako účastník. Koná však iba sám za seba. Ak jeho úkony odporujú úkonom účastníka konania, ktorého v konaní podporuje, posúdi ich súd po uvážení všetkých okolností.

Podľa § 246c O.s.p. pre riešenie otázok, ktoré nie sú priamo upravené v tejto časti, sa použijú primerane ustanovenia prvej, tretej a štvrtej časti tohto zákona. Opravný prostriedok je prípustný, len ak je to ustanovené v tejto časti. Proti rozhodnutiu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky opravný prostriedok nie je prípustný.

Z uvedeného vyplýva, že ku vstupu tretej osoby do konania ako vedľajšieho účastníka môže dôjsť buď z vlastnej iniciatívy alebo na výzvu niektorého účastníka (ako je to v danom prípade) urobeného prostredníctvom súdu. O prípustnosti vedľajšieho účastníctva v konaní sa však súd zaoberá až po tom, čo ten, ku ktorému sa účastník pridružil alebo jeho odporca namietne neprípustnosť takéhoto vstupu. Zákon neobsahuje ustanovenie, dokedy je potrebné nesúhlas so vstupom prejaviť, preto je možné nesúhlas prejaviť až do skončenia konania. O návrhu na nepripustenie vedľajšieho účastníka rozhoduje súd uznesením. Vedľajší účastník (na rozdiel od hlavného intervenienta) je tretia osoba. Tá sa stane vedľajším účastníkom v okamihu, v ktorom dôjde súdu jeho oznámenie, že vstupuje do konania a ku ktorému účastníkovi se pridružuje, či k navrhovateľovi alebo k odporcovi. **Podmienkou zásahu tretej osoby ako vedľajšieho účastníka je jeho právny záujem na víťazstve toho účastníka, ku ktorému pristupuje. Musí ísť o právny záujem na víťazstve tohto účastníka.** Právny záujem na výsledku sporu medzi dvoma či viacerými účastníkmi má ten, koho právne postavenie bude priaznivo či nepriaznivo ovplyvnené rozsudkom vydaným v tomto spore (pozri aj OSŘ Komentář I. díl PANORAMA PRAHA 1985, 418 až 422).

Súdna prax v správnom súdnictve pripúšťa uplatnenie inštitútu vedľajšieho účastníka. Súd prvého stupňa vydal rozhodnutie o prípustnosti exekútora do konania bez toho, aby exekútor oznámil takýto vstup do konania buď sám alebo na výzvu súdu, bez toho, aby niektorý z účastníkov konania namietal neprípustnosť vstupu do konania. Vydal pri tom rozhodnutie o prípustnosti vstupu do konania exekútora na strane navrhovateľky, hoci právny záujem exekútora v predmetnom spore je diametrálne odlišný od jej záujmu. Kým navrhovateľka prezentuje právny záujem na vydaní rozhodnutia o povolení vkladu jej vlastníckeho práva k prevedenej nehnuteľnosti, exekútor má právny záujem na zamietnutí takého návrhu (čo napokon exekútor aj prezentoval v písomnom vyjadrení na odvolanie navrhovateľky proti rozsudku krajského súdu). Uznesenie krajského súdu o prípustnosti exekútora do predmetného konania je preto zmätočné a pokiaľ krajský súd konal v konaní s exekútorom, konal **kontra legem**.

Ďalšieho závažného procesného pochybenia sa dopustil krajský súd, keď nekonal s účastníkom konania L. F. ml.. Tomuto účastníkovi síce doručoval predvolanie na pojednávanie na deň 30.11.2006 na adresu trvalého pobytu, ale L. F. ml. v tom čase sa mal zdržiavať vo výkone trestu v ÚZNV Želiezovce. Na ďalšie pojednávania (4.4.2007 a 11.4.2007) L. F. ml. predvolaný ani nebol a nebolo s ním konané ako s účastníkom konania.

Z čl. 48 ods. 2 ústavy vyplýva právo na prerokovanie veci v prítomnosti účastníka konania, ktorého účelom je umožniť oprávnenej osobe, aby bola prítomná na prerokovaní jej veci v konaní pred orgánom oprávneným o veci rozhodnúť. Podľa názoru ústavného súdu výraz „vec“ v tomto prípade znamená celé konanie od podania návrhu až do jeho právoplatného skončenia. Uvedené právo však nemožno chápať absolútne, t. j. právo účastníka byť prítomný v každom okamihu konania a pri vykonaní každého konkrétneho dôkazu, pretože tomuto právu korešponduje aj povinnosť oprávneného orgánu vykonávať dokazovanie tak, aby sa zachovala ochrana utajovaných skutočností vrátane obchodného. Z uvedeného vyplýva, že základné právo upravené v čl. 48 ods. 2 ústavy priznáva účastníkovi

konania oprávnenie vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, a nie byť osobne prítomný pri vykonaní každého dôkazu (pozri aj Nález ÚS SR III. ÚS 4/07- 29).

Keď krajský súd s L. F. ml. ako účastníkom konania nekonal (nedal mu možnosť zúčastniť sa súdneho pojednávania alebo aspoň možnosť využiť jeho oprávnenie vyjadriť sa ku všetkým dôkazom, vrátane výpovedí ostatných účastníkov konania), porušil jeho ústavné právo uvedené v § 48 ods. 2 Ústavy SR.

Z pripojeného spisového materiálu odvolací súd zistil, že právny zástupca L. F. ml. JUDr. P. mal podať na Generálnu prokuratúru SR dňa 22.4.2005 podnet proti rozhodnutiu KS v Bratislave 3Co 186/2004-238 z 30.11.2004, ktorým bolo odvolacie konanie o návrhu na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu späťvzatia odvolania zastavené, tvrdiac, že L. F. ml. ani odvolanie a následne ani späťvzatie odvolania proti rozsudku Okresného súdu v Bratislave V č. k. 15C 465/99-218 z 1.4.2004 nepodal. V tomto podnete právny zástupca L. F. ml. uvádza závažnú skutočnosť vylučujúcu podpísanie plnomocenstva pred notárom JUDr. R. dňa 1.4.1999 jeho klientom, pretože tento mal byť už od 21.3.1999 vo výkone trestu odňatia slobody. Táto skutočnosť v konaní však ostala neobjasnená, pretože nebol v tomto smere vykonaný žiadny dôkaz a nebol pripojený ani spis Okresného súdu Bratislava V sp. zn. 15C 465/99. Ak by sa toto tvrdenie preukázalo, zmluva by bola absolútne neplatná. Absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva zo zákona (ex lege) a hľadá sa naň, ako by nebol urobený, a táto neplatnosť nemôže byť ani zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nepôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra (pozri aj rozhodnutie NS SR 1Cdo 96/95).

Pokiaľ krajský súd i odporca vychádzali z toho, že zmluva bola platne uzavretá, nesmelo uniknúť ich pozornosti, že L. F. ml. ako predávajúci prostredníctvom svojej právnej zástupkyne JUDr. M. doručil odporcovi návrh na zastavenie katastrálneho konania dňa 6.3.2002 z dôvodu odstúpenia od zmluvy, ktorú nikdy nepodpísal, tvrdiac, že ani plnomocenstvo nepodpísal. Toto odstúpenie od zmluvy malo byť doručené aj kupujúcej.

Podľa ustanovenia § 48 ods. 1 a 2 Obč. zákonníka od zmluvy môže účastník odstúpiť len vtedy, keď je to v tomto zákone uvedené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak. Podľa § 49 Občianskeho zákonníka, účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

Podľa § 31b písm. b/ katastrálneho zákona, konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad.

Zákonné ustanovenie § 48 je zaradené do prvej časti štvrtej hlavy Občianskeho zákonníka. Má teda všeobecnú platnosť, a preto ho treba aplikovať aj na úkony, ktorých dôsledkom je prevod nehnuteľností. Žiadne zákonné ustanovenie preto účastníkovi zmluvy o prevode nehnuteľnosti nebráni využiť právo na odstúpenie od zmluvy, ak má pre takýto postup zákonný dôvod, a to bez zreteľa na to, či tento dôvod nastal pred alebo po vykonaní vkladu vlastníctva. Platné odstúpenie od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o povolení (zamietnutí) návrhu na vklad má potom za následok zastavenie konania o návrhu na vklad.

Inak odvolací súd poukazuje aj to, že podľa platnej právnej úpravy správa katastra musí o návrhu na vklad rozhodnúť podľa skutkového a právneho stavu existujúceho v čase rozhodnutia o návrhu na vklad. Pri rozhodovaní o tomto návrhu (teda po jeho podaní až do rozhodnutia o ňom) musí správa katastra skúmať, či tu nastali skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, resp. ktoré bránia návrhu na vklad (pričom katastrálny zákon tu odkazuje tiež na exekučný poriadok). Ak sa počas tohto konania začne exekúcia predajom nehnuteľností (pričom v katastrálnom konaní sa jedná o práva k týmto nehnuteľnostiam) a do katastra sa následne zapíše poznámka o začatí tejto exekúcie, potom má toto exekučné konanie bez pochyby povahu takej okolnosti, ktorá bráni vkladu do katastra v tejto veci (pozri aj rozsudok NS SR 6Sžo/101/2007).

Najvyšší súd Slovenskej republiky na základe vyššie uvedeného napadnutý rozsudok krajského súdu podľa §§ 250l ods.2, 250ja ods. 4 a 221 ods. 1 písm. f/ a h/ O.s.p. zrušil, keď sa postupom súdu účastníkovi odňala možnosť konať pred súdom a súd prvého stupňa pre nevykonanie ďalších dôkazov nesprávne právne posúdil vec. Podľa § 221 ods. 3 O.s.p. vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Súd prvého stupňa v novom rozhodnutí opätovne rozhodne aj o náhrade trov súdneho konania.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

V Bratislave dňa 7. mája 2008

**JUDr. Jozef Hargaš, v. r.  
predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia:  
Peter Szimeth