



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Zemkovej, PhD. a sudcov JUDr. Gabriely Gerdovej a JUDr. Ivana Rumanu v právnej veci navrhovateľa: **M., X.K.**, IČO: X., právne zastúpeného *JUDr.*, advokátkou so sídlom J. X., proti odporcovi: **Správa katastra Prešov**, so sídlom Konštantínova č. 6, Prešov, za účasti: F. s.r.o., V.H., právne zastúpená JUDr. P., advokátom, P., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu odporcu č. V-1352/2009-MŠ zo dňa 16. apríla 2009, konajúc o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Prešove č.k. 1Sp/34/2009-46 zo dňa 24. novembra 2009, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Prešove č.k. 1Sp/34/2009-46 zo dňa 24. novembra 2009 **m e n í** tak, že rozhodnutie odporcu č. V-1352/2009-MŠ zo dňa 16. apríla 2009 **z r u š u j e** podľa § 250j ods. 2 písm. a) O.s.p. a vec **v r a c i a** odporcovi na ďalšie konanie.

Navrhovateľovi právo na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

O d ô v o d n e n i e

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Prešove podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len O.s.p.) potvrdil rozhodnutie odporcu č. V-1352/2009-MŠ zo dňa 16.04.2009, ktorým v zmysle § 31 ods. 1, 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení

neskorších predpisov zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi spoločnosťou F. s.r.o., V. ako predávajúcim a navrhovateľom M., IČO X. ako kupujúcim, týkajúcej sa nehnuteľností v k.ú. S., zapísaných na LV Č., parcela Č., zastavaná plocha o výmere 404 m².

Krajský súd rozsudok odôvodnil tým, že rozhodnutie odporcu je vecne správne, pretože povinnosťou správy katastra podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona bolo preskúmať aj to, či úkon bol urobený v predpísanej forme a či sú prejavy vôle hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné. Tým, že zmluva pred jej podpísaním nebola technicky pevne spojená, správny orgán postupoval správne, ak návrh na vklad tejto zmluvy zamietol. Aj keď prejavy vôle účastníkov zmluvy boli výslovne vyjadrené v zmluve, nebola splnená požiadavka zákonnej technickej jednoty viacerých listín.

Výrok o trovách konania odôvodnil ustanovením § 250k ods. 1 O.s.p.

Proti rozsudku krajského súdu podal včas odvolanie navrhovateľ, v ktorom navrhol rozsudok krajského súdu zmeniť tak, že zruší rozhodnutie odporcu a vec mu vráti na ďalšie konanie. Namietal, že správny orgán a ani krajský súd nezistovali, či zmluva ku dňu jej platnosti a účinnosti, t.j. ku dňu 30.11.2007 bola účastníkmi spojená. Pre konštatáciu absencie technickej jednoty im stačilo zistenie, že dňa 16.01.2008 účastník konania podpis zo dňa 30.11.2007 uznal za svoj, čo znamená, že až týmto dňom došlo k spojeniu zmluvy. To však nie je pravdou, pretože zmluva bola spojená pred jej podpísaním dňa 30.11.2007 a potvrdzuje to podpis zástupcu účastníka konania jednotlivo na každom hárku zmluvy. Ak predávajúci následne dňa 16.01.2008 uznal pred matrikou podpis na zmluve za svoj, potvrdzuje to skutočnosť, že matrike predložil na vykonanie tohto úkonu zmluvu spojenú. Účastník konania dňa 16.01.2008 zmluvu pred matrikou nepodpisoval, tam bol vykonaný úkon uznania podpisu, čo len opäť potvrdzuje, že zmluva bola spojená pred podpísaním. Ďalej uviedol, že odporca v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva neskúma platnosť zmluvy, ale preskúmava návrh na vklad len z taxatívne uvedených hľadísk daných zákonom č. 162/1995 Z.z. a vykonávacou vyhláškou č. 79/1996 Z.z. Zmluva, ktorá bola predmetom vkladu, splnila všetky podmienky ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, bola vyhotovená písomne, prejavy účastníkov boli v zmluve dostatočné, určité a zrozumiteľné a na ich základe účastníci vzájomne plnili. Prejavenú vôľu účastníci opatрили svojimi podpismi, čo ani raz žiadny z účastníkov nepoprel. Účastníci konania nepopreli ani vzájomné plnenie, takže obsahom zmluvy boli zaviazaní. Zmluva sa stala platnou a účinnou, a nemôže sa stať neplatnou pre nesplnenie technickej jednoty listín, keď túto podmienku zákon nestanovuje. Do konania o povolení vkladu bola daná listina, ktorá vyhovovala zákonným požiadavkám vkladu schopnosti listiny podľa zákona č. 162/1995 Z.z. v spojení s vyhláškou č. 79/1996 Z.z.

Účastník konania F.F. s.r.o., v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľa žiadal rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť a uviedol, že správa katastra bola povinná skúmať, či zmluva bola platná a urobená v predpísanej forme, teda či bola písomná a prejavy vôle na tej

istej listine. Pokiaľ zmluva nespĺňa predpísanú formu, nie je možné na jej základe povoliť vklad vlastníckeho práva, je teda vkladu neschopná a v spojitosti s ust. § 40 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná. Ustanovenie § 31 ods. 1 katastrálneho zákona v znení účinnom do 31.08.2009 výslovne stanovuje, že správa katastra skúma platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou. Z uvedeného vyplýva, že ide o demonštratívny výpočet skutočností, ktoré správa katastra musí skúmať a aj v demonštratívnom výpočte týchto hľadísk je povinnosť skúmania, či bol úkon urobený v predpísanej forme. Nie je zrejmé, akým spôsobom majú podpisy konateľ a účastníka konania na každej strane zmluvy preukázať spojenie zmluvy pred jej podpisom dňa 30.11.2007, aby bola splnená formálna podmienka stanovená v § 46 ods. 2 druhá veta Občianskeho zákonníka. Prejavy účastníkov zmluvy o prevode nehnuteľností sú vyjadrené slovami a tvoria znenie celej zmluvy, práve preto je tu zákonná požiadavka, aby bola zachovaná úplnosť takýchto prejavov vôle a teda aby boli zachytené na tej istej listine. Oboznámením sa s formou zmluvy je nepochybné, že zmluva bola spojená spôsobom vyhovujúcim § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka, t.j. spôsobom, akým pri svojej činnosti robí notár alebo tlmočník len raz a to práve pracovníkom Matriky Mestskej časti Košice – Juh.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní navrhovateľa (§ 212 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia pojednávania (§ 250ja ods. 2 veta prvá O.s.p. v spojení s § 250l ods. 2 O.s.p.) a po tom, ako bolo oznámenie o vyhlásení rozsudku vyvesené na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.supcourt.gov.sk, www.nsud.sk najmenej päť dní vopred, rozsudok verejne vyhlásil (§156 ods. 1, 3 O.s.p.).

Najvyšší súd zo súdneho spisu, ktorého súčasťou je administratívny spis odporcu zistil, že dňa 30.11.2007 navrhovateľ ako kupujúci a účastník konania F. s.r.o., ako predávajúci uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je nehnuteľnosť- pozemok, parcela Č., zastavané plochy o výmere 404 m², zapísaná na liste vlastníctva Č., k.ú. S.. Z osvedčovacej doložky na kúpnej zmluve (nachádzajúcej sa v administratívnom spise) vyplýva, že dňa 16.01.2008 bol osvedčený podpis konateľ a účastníka konania F. s.r.o., ako prevodcu, pred Mestskou časťou Košice - Juh tak, že konateľka podpis na zmluve uznala za vlastný. Listy zmluvy boli spojené šnúrou, ktorej voľné konce boli prekryté nálepkou s odtlačkom okrúhlejšou úradnej pečiatky mestskej časti s erbom mestskej časti.

Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

Písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov (46 ods. 1 OZ)

Pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov

na tej istej listine (§46 ods. 2 OZ).

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona č. 162/1995 Z.z. (v znení účinnom do 31.08.2009), správa katastra preskúma platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené.

Medzi účastníkmi je sporný výklad ustanovenia § 46 ods. 2 veta druhá OZ v spojení so stanoviskom najvyššieho súdu o právnej povahe technickej jednoty listiny vo vzťahu k danému skutkovému stavu.

Podľa publikovaného stanoviska Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. Cpj 33/01 zo dňa 03.10.2001 (uverejnené v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod číslom 69/2001), zmluva o prevode nehnuteľnosti musí byť uzavretá v písomnej forme, pričom prejavy vôle účastníkov, vrátane ich podpisov, musia byť na tej istej listine (§ 46 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka); pokiaľ takúto zmluvu, vrátane jej nedielných príloh, tvorí viac ako jeden list, musia byť všetky tieto jednotlivé hárky pevne spojené (zošité) tak, aby tvorili technickú jednotu listiny, a to už pred jej podpísaním.

Zmluva tvorí technickú jednotu listiny, ak jej jednotlivé listy obsahujúce podstatné náležitosti sú pevným spôsobom zviazané. Právnu otázku - technickú jednotu zmluvy o prevode nehnuteľnosti ako právneho úkonu uzavretého podľa Občianskeho zákonníka, odvolací súd nehodnotí ako podmienku platnosti zmluvy ale ako nedostatok, na odstránenie ktorého musí byť účastník správneho konania vyzvaný príslušným orgánom katastra. Podmienky platnosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti ustanovuje hmotnoprávny predpis (Občiansky zákonník), a nie katastrálny zákon, ako právny predpis správneho práva, z ktorého sa v danom prípade aplikujú procesné ustanovenia týkajúce sa katastrálneho konania.

Technickú jednotu zmluvy o prevode nehnuteľnosti (a príloh predkladaných podľa katastrálneho zákona) možno považovať iba za správu katastra žiadanú formu predkladania návrhov na vklad a ich príloh do katastra nehnuteľností. S touto formou predkladania návrhov na vklad a príloh sa odvolací súd stotožňuje. *Existencia prípadných nedostatkov v technickej jednote listiny je však zákonným dôvodom na prerušenie katastrálneho konania podľa § 31a písm. c/ katastrálneho zákona, za účelom vyzvania účastníka správneho konania na odstránenie väd návrhu na vklad.* (Do pozornosti rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky R 3 Sž-o-KS 55/2006).

Konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh (§ 31b písm. f/ zákona č. 162/1995 Z.z.).

Z ustanovenia § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. vyplýva, že zákonodarca zveril

do právomoci správe katastra ako orgánu štátnej správy na úseku katastra v konaní o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy skúmať platnosť zmluvy. Kritéria, na základe ktorých správa katastra skúma platnosť zmluvy, sú v citovanom ustanovení príkladmo uvedené, medzi nimi aj forma zmluvy.

Ak odporca skúmal, či sú splnené zákonné podmienky povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra na základe kúpnej zmluvy a návrh zamietol po tom, čo dospel k záveru, že zmluva je neplatná, pretože nebola pevne spojená ešte pred jej podpísaním, vec nesprávne právne posúdil.

Z vyššie uvedených skutočností vyplýva záver, že pokiaľ zmluva nie je technicky jednotná, ide o nedostatok, na odstránenie ktorého musí byť navrhovateľ vyzvaný príslušným orgánom katastra. Treba však zdôrazniť, že ak je spornou samotná zmluva, ktorej vklad do katastra správa katastra zamietla, je táto skutočnosť už otázkou iného konania ako konania o návrhu na vklad.

Z uvedených dôvodov najvyšší súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že podľa § 250j ods. 2 písm. a/ O.s.p. napadnuté rozhodnutie správneho orgánu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

O trovách odvolacieho konania najvyšší súd rozhodol podľa § 250k ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p., § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. a § 250l ods. 2 O.s.p. tak, že úspešnému navrhovateľovi ich náhradu nepriznal, pretože si ich neuplatnil.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok **n i e j e** prípustný.

V Bratislave dňa 18. januára 2011

JUDr. Jana Z e m k o v á Ph.D. , v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Emília Čičková