



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Baricovej a členiek senátu JUDr. Eleny Krajčovičovej a JUDr. Jarmily Urbančovej, v právnej veci navrhovateľov **1/ V. K.**, trvale bytom X.S.S., **2/ V. K.**, trvale bytom X.S., *oboch zastúpených JUDr. V. S., advokátkou so sídlom V.*, proti odporkyňi **Správe katastra Bardejov**, so sídlom Dlhý rad č. 16, Bardejov, za účasti **Pol'nohospodárskeho družstva „Zlatý klas“**, IČO: X., R. a účastníkov na strane odporkyne **M. M.**, trvale bytom K.K. a **E. M.**, trvale bytom K., o preskúmanie rozhodnutia odporkyne zo dňa 11. februára 2010 číslo: V 2659/2001, na odvolanie navrhovateľov proti rozsudku Krajského súde v Prešove z 02. júla 2010, č. k. 2Sp/7/2010-X. takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súde v Prešove z 02. júla 2010, č. k. 2Sp/7/2010-X. **p o t v r d z u j e .**

Účastníkom náhradu trov odvolacieho 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 (ďalej aj „krajský súd“) podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) potvrdil rozhodnutie odporkyne zo dňa 11. februára 2010 č. V 2659/2001.

Krajský súd svoje rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § X. ods. 1, 2, X. a 4, § 32 ods. 1 a 2, § 46 a § 47 ods. 1 až X. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), ako aj ustanoveniami § 4 ods. X., § 5 ods. 1, § 28 ods. 1, 2 a X., § 30 ods. X. a 4, § 31 ods. 1, 2 a X. zákona 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“), keď mal z podrobného odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplývať, že odporkyňa sa vyššie citovanými ustanoveniami zákona o správnom konaní, ako aj Katastrálneho zákona dôsledne riadila a vydala rozhodnutie odôvodnené v zmysle právneho názoru vysloveného Krajským údom v Prešove v rozsudku 5Sp/53/2008-39 zo dňa 25. septembra 2009. Napadnuté rozhodnutie obsahuje chronologický postup, ktorý predchádzal vydaniu rozhodnutia správy katastra zo dňa 11. februára 2010.

Správa katastra ako konajúci správny orgán podľa názoru krajského súdu vo veci náležite zistila skutočný stav veci a zo skutkových okolností vyvodila správny právny záver, s ktorým sa krajský súd v plnom rozsahu stotožnil, a preto napadnuté rozhodnutie odporkyne podľa § 250q ods. 2 OSP ako vecne správne a zákonné potvrdil.

O náhrade trov konania rozhodol krajský súd podľa § 250k ods. 1 OSP v spojení s § 250l ods. 2 OSP, podľa ktorého navrhovateľa úspech vo veci nemali a odporkyňa nemá ani zo zákona právo na náhradu trov konania, preto súd rozhodol tak, že náhradu trov konania účastníkom nepriznal.

Tento rozsudok krajského súdu napadli v zákonnej lehote podaným odvolaním navrhovateľa nesúhlasiac s výrokom rozhodnutia odporkyne ani s výrokom rozsudku krajského súdu.

Poukazovali na to, že Zmluvu o prevode nehnuteľností pod č. V 2659/2001 preskúmala odporkyňa a štvrtý krát návrh na vklad vlastníckeho práva na základe zmluvy o prevode bytu zamietla. Prvé zamietnutie je rozsudok pod č. 2S/6/2002-43 z 27. septembra 2004. Druhý krát je zamietnutie a rozsudok pod č. 5S/4/2007-43 z 11. marca 2008, kde súd skonštatoval, že odporkyňa vydala ďalšie rozhodnutie zo dňa 05. decembra 2006, súd toto rozhodnutie v odôvodnení zhodnotil ako zmätočné podľa § 250j

ods. 2 písm. e/ v spojení s ustanovením § 250 q ods. 2 a § 250l ods. 2 OSP, a preto ho zrušil. Tretí krát v tejto veci rozhodoval súd rozsudkom pod č. 5Sp/53/2008-39 z 25. septembra 2009, kde veľmi presne určil odporkyňu v odôvodnení, s čím sa musí vyrovnat' pri vydaní ďalšieho rozhodnutia, a to hlavne s tým, že správa katastra opätovne zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa kúpnej zmluvy zo dňa 24. mája 2000, pretože prevodca nie je oprávnený nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou, pretože podľa výpisu listu vlastníctva č. X. v katastrálnom území N. R. sú ako vlastníci bytu vedení manželka M.. Navrhovatelia uzatvorili zmluvu o prevode predmetných nehnuteľností dňa 24. mája 2000, teda pred vyhlásením konkurzu na majetok úpadcu PD Zlatý klas R..

Tvrдили, že správa katastra vykonala zápis na manželov M. protizákonne, čo bolo skonštatované vo všetkých rozsudkoch súdu, a to preto, že vykonala tento zápis na základe uznesenia Krajského súdu v Prešove, č. k. 4Co/115/00 z 23. novembra 2001, a toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 26. novembra 2001, kde na majetok úpadcu bol vyhlásený konkurz a súd v tejto veci už nemal konať a všetko ohľadne exekúcie sa malo postúpiť správcovi úpadcu PD Zlatý klas R., ktorým bol Ing. J.. Exekúcia na uvedené byty bola v rozpore so zákonom o bytoch a exekútor v tejto veci nemohol konať z toho dôvodu, že išlo o bytový dom a byty v ňom a tieto podľa zákona musia byť predané nájomníkom. Navrhovatelia boli nájomcami predmetného bytu od 01. marca 1994.

Porušenie zákona navrhovatelia videli vtom, že odporkyňa správa katastra dňa 23. novembra 2001 zapísala manželov M. ako vlastníkov, hoci v tomto čase odporkyňa nedisponovala právoplatnou záznamovou listinou, a preto nemohla zákonným spôsobom vykonať zápis v katastri nehnuteľností záznamom a ešte deň predtým, t. j. X.. novembra 2001. To znamená, že na základe uvedeného na katastri bol návrh na vklad vlastníckeho práva na kúpnu zmluvu navrhovateľov to znamená, že mala povoliť vklad na túto listinu, lebo tento vklad vlastníckeho práva predchádzal záznamovej listine a vtedy vlastníkom nehnuteľností bytu bolo Poľnohospodárske družstvo „Zlatý klas,, R. a nie manželka M., ako vo svojich rozhodnutiach vždy uvádza ako prevodcov odporkyňa – správa katastra.

Odôvodnenie súdu, ktorý posledne rozhodoval vo veci, že na uvedenom liste vlastníctva bola plomba, neobstojí, lebo táto plomba bola od 14. januára 2000, kedy na kataster bola doručená listina, ktorá nebola schopná zápisu, uznesenie Okresného súdu v Bardejove, sp. zn. Er 1078/07-112 zo dňa 14. januára 2000. Listina ktorá bola doručená na kataster nebola právoplatná z toho dôvodu nemala tam byť vykonané plombovanie do X.. novembra 2001, kedy došlo k nezákonnému zápisu uznesenia Krajského súdu v Prešove zo dňa 23. novembra 2001, ktoré nadobudlo právoplatnosť až 26. novembra 2001.

To znamená, že záznamová listina schopná na zápis mohla prísť na správu katastra až dňa 26. novembra 2001, a vtedy mohlo dôjsť k plombovaniu nehnuteľností na liste vlastníctva č. X., kde boli už vtedy zapísané byty len navrhovateľov a byt rodiny K., ktorý je tiež predmetom takého istého sporu vedeného na Krajskom súde v Prešove.

Rozsudok zo dňa 25. septembra 2009 ďalej vytyka odporkyňi ďalší veľký nedostatok, a to, že odporkyňa neskúmala, kedy bol vyhlásený konkurz to odporkyňa do spisu nezaložila a správny orgán – odporkyňa vôbec neodôvodnila, prečo sa po vyhlásení konkurzu odporkyňa neriadila zákonom č. 328/1991 Z. z. o konkurze a vyrovnaní a prečo v konaní ohľadne exekúcií sa pokračovalo.

Uvedené nedostatky sa snažila odporkyňa opraviť v poslednom svojom rozhodnutí zo dňa 11. februára 2010, a to tým, že chronologický uvádza ako jednotlivé listiny prichádzali na správu katastra – odporkyňi.

V rozhodnutí o zamietnutí vkladu v odôvodnení sú uvedené listiny ako prichádzali na správu katastra - odporkyňi. Dňa 14. januára 2000 bolo vydané uznesenie Okresným súdom v Bardejove pod č. Er. 1078/97-112, ktorým súd neschválil príklep súdneho exekútora na dražbe zo dňa 27. novembra 1998 na podiel 1/6 obytného domu č. X. na parcele č. C. v katastrálnom území N. R., ktorá nehnuteľnosť bola zapísaná na liste vlastníctva č. X. ako stavba bez toho, aby na liste vlastníctva boli zapísané byty jednotlivých nájomníkov. Dňa 31. júla 2000 Krajský súd v Prešove ako súd odvolací pod č. 4 Co 115/00-134 vydal uznesenie ktorým zmenil uznesenie Okresného súdu v Bardejove zo dňa 14. januára 2000 pod č. Er. 1078/97-134 a príklep súdneho exekútora schválil. Vlastnícke právo k predmetu dražby nadobudli M. M. a E. M. na byt navrhovateľov. Dňa 12. septembra 2000 nadobudlo uznesenie Krajského súdu v Prešove, č. k. 4Co/115/00-134 právoplatnosť dňa 25. septembra 2000 a bolo doručené na Správu katastra v Bardejove na zápis verejnej listiny do katastra nehnuteľností pod č. Z 1778/2000. Uvedená záznamová listina sa nedala zapísať pre nedostatky, a to pre tie nedostatky, že nehnuteľnosť nebola presne špecifikovaná; z toho dôvodu správa katastra vrátila uznesenie súdu na opravu. To znamená, že záznamová listina pod č. Z 1778/2000 sa zapísať nedala, nebola schopná zápisu a z toho dôvodu mala byť zrušená aj plomba na uvedený záznam /nulitná listina neschopná zápisu neobsahovala údaje katastra/.

Vzhľadom k tomu, že dňa 14. júna 2001 bola doručená žiadosť na vyznačenie konkurzu v katastri nehnuteľnosti zo dňa 13. júna 2001 v ktorej za správcu konkurznej podstaty bol stanovený JUDr. J. J., ktorý bol vyhlásený na majetok Poľnohospodárske družstvo Zlatý klad R., vyhlásený uznesením Krajského súdu v Košiciach, č. k 75/2001 zo dňa 10. mája 2001. Preto na základe uvedeného nemali byť robené žiadané úkonu týkajúce sa

exekučného konanie po 14. júna 2001. Nehnutelností, ktoré boli predmetom exekúcie spadli do konkurzu a v konkurze ich mal riešiť správca konkurznej podstaty úpadcu Poľnohospodárske družstvo „Zlatý klas“ R..

Podľa navrhovateľov vzhľadom k tomu, že bol vyhlásený na nehnuteľností konkurz bez vyznačenia, sa uvedený konkurz vzťahoval aj na katastrálne územie N. R. bez toho, aby dal vyznačiť správca plombu na uvedené katastrálne územie. Vyhlásením konkurzu sa blokujú všetky nehnuteľností zapísané na subjekt Poľnohospodárske družstvo „Zlatý klas“ R. a neobstojí tu výklad, že správca o zápis plomby požiadal neskôr. Vyhlásením konkurzu sa nemôžu už riešiť veci v exekúcii aj tú vidíme nezákonnosť správy katastra – odporkyne.

Odporkyňa v zmysle § 31 ods. 1 zákona č. 162/95 Z. z. je povinná preskúmať platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či súd dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie je obmedzené. V § 31 ods. 2 sa ďalej konštatuje, že pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti (zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov), ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

V danom prípade podľa navrhovateľov boli okolnosti, ktoré mali vplyv na zápis záznamovej listiny, a to vyhlásenie konkurzu, ktoré spôsobilo to, že v katastri nemohla byť zapísaná listina z exekúcie, lebo vyhlásením konkurzu tieto veci sa dostávajú do právomoci správcu konkurznej podstaty. Uvedenú skutočnosť ani odporkyňa a ani súd vo svojom rozsudku nerozvedol a neodôvodnil porušenie zákona o konkurze a vyrovnaní. Súd sa uvedenou skutočnosťou vôbec nezaoberal.

To znamená, že rozhodnutie odporkyne a rozsudok súdu obišli dve porušenia zákonov a to, že bol porušený zákon o konkurze a vyrovnaní a že odporkyňa nemala čo zapisovať na list vlastníctva manželov M., lebo túto vec mal riešiť správca konkurznej podstaty Poľnohospodárskeho družstva „Zlatý klas“ R..

Druhý vážny nedostatok je v zapisovaní listín, že aj napriek tomu, že odporkyňa nemala právoplatnú listinu dňa X.. novembra 2001 pod č. zmeny 68/2001 zapísala ako vlastníkov manželov M., hoci vtom čase na zápis takejto zmeny nebolo právoplatné rozhodnutie - uznesenie súdu a tento nezákonný spôsob ktorý vykonala udáva ako dôvod pre rozhodnutie vo veci. Na základe uvedeného boli vlastníci manželia M., a preto boli už zapísaní ako vlastníci bytu a z toho dôvodu nemohla riešiť vklad navrhovateľov.

Vytýkali krajskému súdu, že sa nepozastavil nad námietkami žalobcov, že rozhodnutia správnych orgánov sú nepreskúmateľné, že postupujú v rozpore s § 59 ods. 1 písm. a/ zákona

č. 162/1995 Z. z. v platnom znení, pretože neboli splnené predpoklady pre jeho aplikáciu v posudzovanej veci a v danom prípade sa postupovalo v rozpore aj s hmotnoprávnymi podmienkami nadobúdania vlastníckeho práva uvedenými v Občianskom zákonníku.

V uvedenej veci namietali aj zmenu sudkyne, ku ktorej došlo počas konania na súde. So sudkyňou JUDr. M. boli spokojní a už podrobne poznala uvedený spor, a preto tá zmena nie je v prospech navrhovateľov, a to z toho dôvodu, že ide pomaly o 10 ročný spor.

Žalobcovia poukazovali na to, že rozhodnutím Krajského sudu v Prešove boli ukrátení na svojich právach a žiadali preto z hora uvedených dôvodov v zmysle § 221 ods. 1 písm. h/ OSP, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky zrušil rozsudok Krajského sudu v Prešove z 02. júla 2010, č. k. 2Sp/7/2010 a vrátil mu vec na ďalšie konanie alebo aby alternatívne v zmysle § 220 OSP zmenil rozhodnutie sudu prvého stupňa, a to tak, že povolí návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 24. mája 2000, číslo V 2659/2001. Zároveň žiadali uložiť odporkyni povinnosť nahradiť navrhovateľom trovy konania v lehote X. dní od právoplatnosti rozsudku na účet ich právnej zástupkyne.

K tomuto odvolaniu podala vyjadrenie iba účastníčka konania E. M., ktorá poukázala na to, že predmetom preskúmaného rozhodnutia je konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti a nie určenie vlastníckeho práva k predmetnému bytu. Mala za to, že navrhovatelia si neuvedomujú, že krajský súd v tomto konaní nebol oprávnený rozhodovať vo veci o určenie vlastníckeho práva. Uviedla, že s rozsudkom Krajského sudu v Prešove sa úplne stotožňuje a pokladá ho za správny čo do rozhodnutia vo veci ako aj jeho podrobného odôvodnenia.

Vzhľadom na vyššie uvedené navrhla Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky, aby rozsudok Krajského sudu v Prešove, č. k. 2Sp/7/2010-X. z 02. júla 2010 potvrdil a priznal jej náhradu trov konania.

Odporca ani ostatní účastníci odvolací návrh nepodali.

Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“) ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, v rozsahu a medziach podaného odvolania (§ 212 ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP); odvolanie prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250ja ods. 2 veta prvá OSP v spojení s § 250l ods. 2 OSP), keď deň verejného vyhlásenia rozhodnutia bol

zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk (§ 156 ods. 1 a ods. X. OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá a § 211 ods. 2 OSP) a dospel k záveru, že odvolaniu navrhovateľa nie je možné priznať úspech.

V správnom súdnictve preskúmavajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť postupu a rozhodnutí orgánov verejnej správy, ktorými sa zakladajú, menia alebo zrušujú práva alebo povinnosti fyzických alebo právnických osôb, ako aj rozhodnutí, ktorými práva a právom chránené záujmy týchto osôb môžu byť priamo dotknuté (§ 244 ods. 1, 2 OSP).

V prejednávanej veci je predmetom prieskumu v poradí už štvrté rozhodnutie správy katastra o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. X. v katastrálnom území N. R., a to bytu č. X. na 1. poschodí bytového domu č. X., Sekčovská X./10 v R. a podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v celkovej výške 7766/44432 prevádzaného kúpnu zmluvou uzavretou dňa 24. mája 2000 medzi navrhovateľmi ako kupujúcimi a Poľnohospodárskym družstvom „Zlatý klas“ R. ako predávajúcim.

Kľúčovým problémom v prejednávanej veci je otázka existencie prekážky pre povolenie vkladu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, a to z dôvodu existencie obmedzenia vlastníckeho práva predávajúceho v dôsledku exekúcie predajom nehnuteľnosti.

Podľa § 31 ods. 7 katastrálneho zákona možno proti rozhodnutiu katastrálneho úradu o zamietnutí vkladu podať odvolanie. Odvolanie sa podáva na správu katastra, ktorá rozhodnutie vydala, v lehote 30 dní odo dňa jeho doručenia. Ak správa katastra podanému odvolaniu nevyhoví v celom rozsahu, o odvolaní rozhodne súd.

Vzhľadom k tomu, že predmetom prieskumu je v prejednávanej veci rozhodnutie správneho orgánu, ktoré ešte nenadobudlo právoplatnosť, postupujú sudy v správnom súdnictve práve podľa tretej hlavy piatej časti Občianskeho súdneho poriadku (§ 250l ods. 1 OSP).

Medzi povinnosti katastrálneho úradu v konaní o povolenie vkladu práva k nehnuteľnosti patrí tiež povinnosť preskúmať zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, **či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu**, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. (§ 31 ods. 1 katastrálneho zákona).

Pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu (§ 31 ods. 2 katastrálneho zákona).

Ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne (§ 31 ods. X. veta prvá katastrálneho zákona).

Okrem obmedzenia nakladať s nehnuteľnosťou spočívajúceho v osobe prevodcu (napr. obmedzenie spôsobilosti na právne úkony), osobitné zákony upravujú prípady, kedy je osoba inak oprávnená s nehnuteľnosťou nakladať (najmä vlastník) v tomto svojom práve obmedzená.

V preskúmvanej veci navrhovatelia ako kupujúci uzavreli dňa **24. mája 2000** kúpnu zmluvu o prevode bytu s predávajúcim Poľnohospodárskym družstvom ZLATÝ KLAS R..

Z obsahu pripojeného spisového materiálu - administratívneho spisu odporkyne a spisov Krajského súdu v Prešove 2Sp/7/2010, 5Sp/53/2008, 2S/6/2002 a zberného spisu Krajského súdu v Prešove 14Co/115/00 mal najvyšší súd za preukázané, že pred uzavretím kúpnej zmluvy bolo proti predávajúcemu Poľnohospodárskemu družstvu ZLATÝ KLAS R. začaté exekučné konanie za účelom uspokojenia pohľadávky voči Národnému úradu práce – Okresnému úradu práce Bardejov. Konanie bolo vedené na Okresnom súde v Bardejove pod sp. zn. Er 1078/97, poverenie na výkon exekúcie bolo vydané dňa 07. novembra 1997, exekúcia sa vykonala predajom nehnuteľností vo vlastníctve Poľnohospodárskeho družstva ZLATÝ KLAS R., o. i. aj 1/6 obytného domu č. X. a v ňom nachádzajúceho sa bytu č. X. na 1. poschodí, ako aj spoločných častí a spoločných priestorov na parcele č. X. v katastrálnom

území N. R. (jednalo sa nesporne o nehnuteľnosť totožnú s predmetom spornej kúpnej zmluvy).

Dňa **27. novembra 1998** sa konala dražba uvedenej nehnuteľnosti a vydražiteľmi bytu č. X. na 1. poschodí obytného domu č. X. a podielu na spoločných častiach a spoločných priestorov obytného domu č. X. v podiele 7475/44432, na parcele č. X. v katastrálnom území N. R., zapísaných na liste vlastníctva č. X. sa stali účastníci konania M. M. a E. M.. Príklep súdneho exekútora bol schválený uznesením Krajského súdu v Prešove, č. k. 4Co/115/00-134 z 31. júla 2000, ktorým Krajský súd v Prešove zmenil uznesenie Okresného súdu v Prešove zo 14. januára 2000, č. k. Er 1078/97-112, a ktoré nadobudlo právoplatnosť **12. septembra 2000** (nie 26. novembra 2001 ako tvrdia v odvolaní navrhovateľa). Dňa 25. septembra 2000 bolo toto uznesenie doručené odporkyni (v tom čase Okresnému úradu Bardejov – katastrálny odbor) na zápis verejnej listiny do katastra nehnuteľností pod č. Z 1778/2000. Dňa 12. februára 2001 vrátil okresný úrad - katastrálny odbor pod č. X 13/2001 verejnú listinu Krajskému súdu v Prešove za účelom úpravy výroku rozhodnutia tak, aby nehnuteľnosť bola presne špecifikovaná v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Krajský súd v Prešove uznesením z 24. októbra 2001 sp. zn. 4Co/115/00 výrok uznesenia, č. k. 4Co/115/00-134 zo dňa 31. júla 2000 v súlade s ustanovením § 164 OSP v spojení s § 211 OSP opravil podľa požiadavky Okresného úradu Bardejov – katastrálneho odboru tak, že presne určil predmet prevodu. V súlade s ustanovením § 44 katastrálneho zákona v znení platnom v čase doručenia verejnej listiny (uznesenia krajského súdu) vyznačil katastrálny úrad plombu o zmene práva k nehnuteľnosti.

Ďalej bolo v konaní preukázané, že uznesením Krajského súdu v Košiciach, č. k. 3K/75/01-5 z 10. mája 2001 bol na predávajúceho Poľnohospodárske družstvo ZLATÝ KLAS R. vyhlásený konkurz. Uznesenie o vyhlásení konkurzu nadobudlo právoplatnosť dňa **31. mája 2001**. Dňa 14. júna 2001 bola správe katastra doručená žiadosť o vyznačenie konkurzu v katastri nehnuteľností, v ktorej správca konkurznej podstaty JUDr. J. J. žiadal o vyznačenie konkurzu na majetok Poľnohospodárskeho družstva ZLATÝ KLAS R. na nehnuteľnosti zapísané v katastrálnom území Budovaný, Lopúchov. Abrahámovce a Vaniškove; nehnuteľnosti v katastrálnom území N. R. v žiadosti neuviedol, z čoho vyplýva, že ich do konkurznej podstaty ani nezahrnul.

Návrh na vklad zmluvy uzavretej medzi navrhovateľmi a Poľnohospodárskym družstvom ZLATÝ KLAS R. bol odporkyni doručený **14. novembra 2001**.

Podľa § 135 ods. 1 písm. c/ zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Exekučný poriadok“) exekútor poverený vykonaním exekúcie zakáže povinnému, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo, aby ju zaťažil.

V zmysle citovaného zákonného ustanovenia exekútor zakáže povinnému, aby exekvovanú nehnuteľnosť označenú v upovedomení predal, daroval, vymenil alebo iným právne dovoleným spôsobom previedol na niekoho iného, alebo aby ju zaťažil právami k cudzím veciam v zmysle § 151a Občianskeho zákonníka, prípadne urobil právny úkon podľa § 553 Občianskeho zákonníka. Dňom doručenia upovedomenia podľa § 135 Exekučného poriadku povinný stráca právo nehnuteľnosť previesť alebo zaťažiť. Právne úkony povinného uskutočnené v rozpore s uvedeným zákazom sú neplatné podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

Povinnosť rovnakého druhu, vzťahujúcu sa ale na celý majetok povinného podliehajúci exekúcii, je obsiahnutá už v § 47 ods. 1 Exekučného poriadku, v zmysle ktorého exekútor poverený vykonaním exekúcie upovedomí povinného i oprávneného o začatí exekúcie, prípadne o spôsobe jej vykonania a o predbežných trovách exekúcie; povinného vyzve, aby uspokojil pohľadávku oprávneného alebo, aby do 14 dní od doručenia upovedomenia o začatí exekúcie vzniesol námietky podľa § 50, a **zakáže povinnému, aby odo dňa doručenia upovedomenia o začatí exekúcie nakladal so svojím majetkom, ktorý podľa ustanovení tohto zákona podlieha exekúcii okrem nakladania za účelom uspokojenia pohľadávky oprávneného, jej príslušenstva a trov exekúcie v hotovosti alebo bezhotovostným prevodom z účtu v banke.** Z uvedeného zákonného ustanovenia jednoznačne vyplýva obmedzenie povinného v jeho dispozičných právach vo vzťahu k majetku, ktorý podľa ustanovení exekučného poriadku podlieha exekúcii.

Povinnosť nenakladať s majetkom povinného obmedzuje bez ohľadu na to, či bola vo forme poznámky vyznačená v katastri nehnuteľností.

Podľa § 14a ods. 1 zákona o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov účinného do 31. decembra 2006 (ďalej len „zákon o konkurze a vyrovnaní“) ak pri exekúcii predajom nehnuteľnosti bol udelený príklep pred vyhlásením konkurzu a udelenie príklepu

podlieha schváleniu súdom podľa osobitného zákona, súd rozhodne o príklepe na návrh správcu alebo vydražiteľa podľa tohto zákona.

Ak súd udelenie príklepu schváli, stáva sa vydražiteľ vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu udelenia príklepu (§ 14a ods. 2 veta pre bodkočiarkou zákona o konkurze a vyrovnaní).

V preskúmvanej veci je od počiatku nesporné, že príklep bol súdom právoplatne schválený bez ohľadu na vydanie opravného uznesenia ešte pred vyhlásením konkurzu na predávajúceho Poľnohospodárske družstvo ZLATÝ KLAS R. a je taktiež nesporné, že právo predávajúceho Poľnohospodárskeho družstva ZLATÝ KLAS R. nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou bolo obmedzené už v čase uzavretia kúpnej zmluvy s navrhovateľmi pre prebiehajúce exekučné konanie vedené na Okresnom súde v Bardejove pod sp. zn. Er 1078/97. Takto potom sporná kúpna zmluva, vkladu ktorej sa navrhovatelia domáhajú, nemohla byť platne uzavretá. V tomto smere možno poukázať aj na výpoveď A. H. na ústnom pojednávaní pred krajským súdom dňa 02. júla 2010 (č. 1. 16), z ktorej taktiež vyplýva, že predmetný byt daný do exekučnej dražby už pred podpisom kúpnej zmluvy, a že bol vydražený.

Ďalej bolo z obsahu pripojeného spisového materiálu zistené, že v čase podania návrhu na vklad kúpnej zmluvy uzavretej s navrhovateľmi bol už podaný návrh na zápis verejnej listiny týkajúci sa tej istej nehnuteľnosti, pričom v čase, keď bol Správe katastra Bardejov dňa 14. novembra 2001 podaný návrh na vklad vlastníckeho práva na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti uzavretej dňa 24. mája 2000 medzi predávajúcim Poľnohospodárskym družstvom ZLATÝ KLAS R. a kupujúcimi V. K. a V. K., bola v katastri nehnuteľností vyznačená pod číslom Z 1778/2000 plomba z dôvodu doručenia záznamovej listiny na zápis vlastníckeho práva, manželov M. k bytu č. X. na prvom poschodí obytného domu č. s. X. a podielu na spoločných častiach a spoločných priestoroch 7475/44432 obytného domu č. s. X. s príslušenstvom, na parcele KN X. v kat. území N. R. na základe uznesenia Krajského súdu v Prešove pod reg. č. 4Co/115/00-134 zo dňa 31. júla 2000, ktoré bolo dodatočne opravené uznesením Krajského súdu v Prešove pod sp. zn. 4Co/115/00 zo dňa 24. októbra 2001.

Kataster nehnuteľností sa spravuje domnienkou hodnovernosti zapísaných údajov, tzn. že údaje katastra uvedené v § 7 katastrálneho zákona sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak (§ 70 ods. 1 katastrálneho zákona). Podľa § 7 písm. c/ katastrálneho zákona kataster obsahuje aj údaje o právach k nehnuteľnostiam, údaje o vlastníkoch nehnuteľností (ďalej len „vlastník“) a o iných oprávnených z práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „oprávnená osoba“), ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ako aj údaje o skutočnostiach súvisiacich s právami k nehnuteľnostiam. Údajmi o skutočnostiach súvisiacich s právami k nehnuteľnosti sa rozumejú najmä údaje o ťarchách a obmedzeniach viaznucich na nehnuteľnosti.

V prejednávanej veci malo dôjsť k zmene vlastníka nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy. Zmluvný prevod vlastníckeho práva v zásade pozostáva z dvoch fáz (§ 133 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník – „OZ“), pričom sa rozlišuje právny dôvod (iustus titulus) a právny spôsob nadobudnutia vlastníctva (modus acquirendi dominii). Vlastná zmluva ako právny dôvod prevodu vlastníctva osebe nemá translačný (prevodný) účinok, ale len účinok obligačný. Právnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je jeho vklad do katastra nehnuteľností. Na to, aby došlo k platnému a úplnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti sa vyžaduje platnosť a účinnosť príslušných právnych úkonov, resp. aktov, prislúchajúcich jednotlivým fázam (napr. platná a účinná zmluva o prevode vlastníckeho práva a právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu katastra o povolení vkladu).

Jednou z podmienok platného prevodu vlastníckeho práva je, že dispozičné právo pôvodného vlastníka nie je nijakým spôsobom obmedzené, t. j. neviaznu na ňom ťarchy brániace slobodnému scudzeniu nehnuteľnosti inej osobe.

Správa katastra ako správny orgán je pri svojom rozhodovaní viazaná správnym poriadkom. Jej rozhodnutie teda musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti (§ 46 správneho poriadku), je povinná zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len

návrhmi účastníkov konania (§ 32 ods. 1 správneho poriadku). V konaní je tiež viazaná základnými pravidlami správneho konania zakotvenými v § X. a § 4 správneho poriadku.

V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky môže správa katastra ako štátny orgán konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Ako už bolo uvedené vyššie, katastrálny zákon ukladá správe katastra povinnosť skúmať v rámci konania o vklade vlastníckeho práva zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza, a či sa neprieči dobrým mravom, a pri rozhodovaní o vklade tiež prihliadať aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu (§ 31 ods. 1 katastrálneho zákona). Skutočnosti preskúmané správou katastra zároveň predstavujú podmienky, ktorých splnenie je nevyhnutné pre to, aby správa katastra mohla pristúpiť k vydaniu rozhodnutia o povolení vkladu. Ak by správa katastra povolila vklad vlastníckeho práva pri nesplnení čo i len jednej zo zákonom ustanovených podmienok, postupovala by v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky, pričom by mohla vážne zasiahnuť do práva na ochranu vlastníctva podľa čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky.

Z vyššie uvedených skutkových okolností ako aj z citovaných ustanovení katastrálneho zákona, Exekučného poriadku a zákona o konkurze a vyrovnaní je zrejmé, že námietky navrhovateľov vznesené v odvolaní neboli spôsobilé preukázať nezákonnosť preskúmaného rozhodnutia odporcu a ani postupu, ktorý mu predchádzal. Najvyšší súd zároveň nezistil vady správneho konania, následkom ktorých by bolo namieste rozhodnutie zrušiť.

Najvyšší súd poznamenáva, že za zákonné čo do výroku bolo treba považovať už prvé rozhodnutie odporkyne (vtedy Okresného úradu Bardejov – katastrálneho odboru) č. V 2659/2001 z X.. novembra 2001, ktorým táto zamietla návrh na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností z dôvodu, že prevodca nie oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou v katastrálnom území R. na liste vlastníctva č. X. bytom č. X. na 1. poschodí obytného domu č. X. na parcele č. X. nemožno pritom opomenúť, že Krajský súd v Prešove rozsudkom z 27. septembra 2004, č. k. 2S/2/02-43 rozhodnutie odporkyne zrušil viac menej iba z formálnych dôvodov, rovnako ako zrušil rozsudkom z 11. marca 2008, č. k. 5Sp/4/2007-43 pre zmätočnosť rozhodnutie odporkyne č. V 2659/2001 z 05. decembra 2006 a ďalším rozsudkom

z 25. septembra 2009, č. k. 5Sp/53/2009–39 rozhodnutie odporkyne č. V 2659/2001 z 03. januára 2005.

S ohľadom na uvedené skutočnosti sa najvyšší súd stotožnil s právnym názorom odporkyne i krajského súdu, že nie je možné povoliť vklad vlastníckeho práva na základe predmetnej zmluvy z dôvodu existencie obmedzenia práva predávajúceho nakladať s nehnuteľnosťou, a to zákazu dispozície s nehnuteľnosťou vydanom v exekučnom konaní. Navyše ku dňu začatie katastrálneho konania (podania návrhu na vklad - § X. ods. 5 katastrálneho zákona a § 18 ods. 2 správneho poriadku) 14. novembra 2001 bola už na Správu katastra Bardejov doručená záznamová listina (25. septembra 2000) – rozhodnutie súdu o schválení príklepu udeleného súdnym exekútorom na nehnuteľnosť, ktorá je predmetom spornej kúpnej zmluvy, v prospech vydražiteľov M. M. a E. M.. Bez ohľadu na túto skutočnosť, v zmysle § 14a ods. 2 veta pre bodkočiarkou zákona o konkurze a vyrovnaní platilo, že ak súd schváli udelenie príklepu, stáva sa vydražiteľ vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu udelenia príklepu. Taktiež v súlade s § 34 a nasl. katastrálneho zákona nemožno odhliadnuť od skutočnosti, že vykonanie záznamu v katastri nehnuteľností je úkon správy katastra plniaci evidenčnú funkciu, ktorý nemá vplyv na vznik zmenu ani na zánik práva k nehnuteľnosti. Správa katastra záznam vykoná na základe verejných a iných listín, pričom sa neposudzuje ich vecná správnosť, ale len chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti, náležitosti podľa § 42 katastrálneho zákona a súlad s § 34 ods. 2 a 36a katastrálneho zákona.

Takto potom námietky navrhovateľov vznesené v odvolaní týkajúce sa najmä porušenia zákona o konkurze a vyrovnaní a katastrálneho zákona nemajú oporu v skutočnom stave veci.

K námietkam navrhovateľov najvyšší súd poukazuje i na to, že každý demokratický štát ochranu subjektívnych práv len ponúka, ale nevnučuje a že „práva patria len bdelym“ (pozorným, ostražitým, opatrným, starostlivým), teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv a ktorí svoje procesné oprávnenia uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou a predvídavosťou. V slobodnej spoločnosti je totiž predovšetkým vecou nositeľov práv, aby svoje práva bránili a starali sa o ne, inak ich podcenením, či zanedbaním môžu strácať svoje práva majetkové, osobné, satisfakčné a pod.. To plne platí aj pri uplatňovaní zákonných práv v exekučnom konaní či v konkurznom konaní, prípadne v konaní občianskoprávnom, nakoľko sa javí, že navrhovatelia uzavretím

neplatnej kúpnej zmluvy mohli aj utrpieť ujmu na svojich právach, napriek tomu, že ich právo nájmu k bytu by zostalo nedotknuté.

Na základe uvedeného dospel najvyšší súd k záveru, že napadnuté rozhodnutie odporkyne v medziach opravného prostriedku bolo vydané v súlade so zákonom, a teda krajský súd rozhodol správne, ak toto rozhodnutie potvrdil. Odvolanie navrhovateľov neobsahuje námietky spôsobilé ovplyvniť posúdenie danej veci inak, než ako ho posúdil krajský súd (§ 220 a § 221 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP). Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací nezistil v konaní súdu prvého stupňa vady, ktoré by mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a ku ktorým by bol povinný prihliadať z úradnej moci (§ 212 ods. X. v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP), a preto podľa § 250ja ods. X. veta druhá OSP a § 219 ods. 1 OSP napadnuté rozhodnutie potvrdil.

Pokiaľ ide o námietku navrhovateľov voči zmene vo veci konajúcej sudkyne najvyšší súd po zadovážení si Rozvrhu práce Krajského súdu v Prešove na rok 2010 z jeho obsahu ako aj z obsahu spisu Krajského súdu v Prešove sp. zn. 7/2010 zistil, že predmetná vec bola vo veci konajúcej a rozhodujúcej sudkyňi pridelená v súlade so zákonom náhodným výberom pomocou technických prostriedkov a programových prostriedkov schválených ministerstvom (§ 51 ods. 1 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch v znení neskorších predpisov) ako aj v súlade s Rozvrhom práce Krajského súdu v Prešove na rok 2010. V danej veci ide o celkom nové konanie podľa tretej hlavy piatej časti OSP, keď predchádzajúce konania (sp. zn. 2S/2/02, 5Sp/4/2007 a 5Sp/4/2007) boli na krajskom súde právoplatne skončené – z hľadiska súdu nejde o pokračovanie v konaní ale o novú vec.

Najvyšší súd preto aj túto námietku vyhodnotil ako nedôvodnú.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 224 ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP ako aj § 250k ods. 1 OSP v spojení s § 250l ods. 2 OSP s poukazom na § 142 ods. 1 OSP tak, že navrhovateľom ich náhradu nepriznal, pretože v tomto konaní neboli úspešní, a odporcovia a účastníkmi konania preto, že im žiadne trovy z dôvodu podania neúspešného odvolania navrhovateľov nevznikli a ani im zo zákona neprislúcha.

Toto rozhodnutie prijal Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte pomerom hlasov X.:0 (§ X. ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 01. mája 2011).

P o u č e n i e : P r o t i t o m u t o r o z s u d k u n i e j e p r í p u s t n ý o p r a v n ý p r o s t r i e d o k .

V Bratislave 25. augusta 2011

JUDr. Jana Baricová, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:

Petra Slezáková