

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	9Sžr/75/2014
Identifikačné číslo spisu:	7013201099
Dátum vydania rozhodnutia:	30.03.2016
Meno a priezvisko:	JUDr. Viera Nevedelová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2016:7013201099.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci navrhovateľa: Mgr. K. K., bytom S., proti odporcovi: Okresný úrad Košice, katastrálny odbor, Južná trieda č. 82, Košice, o preskúmanie rozhodnutia odporcu č. V 3976/2013 z 31. mája 2013, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 11. apríla 2014, č. k. 9Sp/28/2013-67, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 11. apríla 2014, č. k. 9Sp/28/2013-67, p o t v r d z u j e .

Navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a.

Odôvodnenie

Krajský súd rozsudkom z 11. apríla 2014, č. k. 9Sp/28/2013-67, potvrdil rozhodnutie odporcu č. V 3976/2013 z 31. mája 2013 (ďalej aj „preskúmané rozhodnutie“), ktorým odporca podľa § 18 ods. 2 písm. a) a § 22 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva, podaného dňa 13. mája 2013, ktorého prílohou je darovacia zmluva o darovaní nehnuteľnosti v katastrálnom území R., evidovanej na LV č. XXXXX, ako byt číslo 12 na III. poschodí, číslo vchodu XX obytného domu súp. číslo XXXX, Q., na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXX, uzavretá medzi P. A. ako dárkyňou a navrhovateľom ako obdarovaným. Krajský súd súčasne navrhovateľovi nepriznal náhradu trov konania.

Preskúmaným rozhodnutím odporca zamietol návrh na vklad s odôvodnením, že po preskúmaní platnosti zmluvy podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona zistil, že nie sú splnené podmienky na vklad, lebo darovacia zmluva neobsahuje všetky podstatné obsahové náležitosti zmluvy, ktoré vyžaduje § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“), keď darovacia zmluva obsahovala len vymedzenie polohy bytu v dome označením čísla bytu a čísla vchodu a vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je

určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytových a nebytových priestorov v dome. Okrem toho nehnuteľnosť, ktorá je predmetom prevodu, je evidovaná v katastri nehnuteľností v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov V. A. a P. A..

Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že krajský súd z administratívneho spisu odporcu zistil, že navrhovateľ zaslal elektronicky dňa 13. mája 2013 o 12.05 hod. odporcovi oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad (§ 30 ods. 3 katastrálneho zákona). Návrh na vklad v papierovej podobe navrhovateľ podal u odporcu v ten istý deň o 13.01 hod. Oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad bolo elektronicky spracované dňa 13. mája 2013 o 13.04 hod. a teda nešlo o ďalší návrh na vklad a o manipuláciu so spisom, ako sa navrhovateľ mylne domnieva. Krajský súd mal preukázané, že darovacia zmluva obsahuje náležitosti zmluvy, taxatívne vymedzené v § 5 ods. 1 písm. a) a písm. b) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov. Poukázal však na to, že vlastníctvo k bytu nemožno nadobudnúť na základe právneho úkonu, ktorý nemá náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu podľa § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., ktorým zákonom je táto zmluva pojmovo vymedzená. Z toho dôvodu nie je možné nadobudnúť vlastníctvo k bytu ani na základe právneho úkonu, ktorý síce obsahuje podstatné náležitosti niektorej zo zmlúv o prevode nehnuteľností (napr. darovacej zmluvy § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka), ale neobsahuje osobitné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu v dome. Predmetnú darovaciu zmluvu nie je možné považovať za vkladuschopnú listinu podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, pretože nespĺňa všetky podmienky ustanovené v § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., majúce za následok jej neplatnosť podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Absolútna neplatnosť zmluvy vyplýva priamo zo zákona a súd na ňu prihliada aj bez návrhu. Nie je ju preto možné uzavretím žiadneho dodatku napraviť, a preto nebolo povinnosťou odporcu vyzvať účastníkov na jej doplnenie. Z uvedených dôvodov rozhodnutie odporcu podľa § 250q ods. 2 O.s.p. potvrdil.

Rozsudok krajského súdu napadol navrhovateľ včas podaným odvolaním. Namietol, že darovacia zmluva spĺňa všetky náležitosti podľa § 31 katastrálneho zákona a § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., a preto je v súlade s § 39 OZ uzavretá platne. Poukázal na to, že k návrhu na vklad pripojil darovaciu zmluvu, pozostávajúcu zo 4 listov, pričom darovacia zmluva vyhotovená pracovníkom súdu (zrejme myslel pracovníkom odporcu) pozostáva len z 3 listov a chýba v nej druhá strana zmluvy. Pracovník katastra pri posudzovaní zmluvy opomenul, že existuje strana s počtom 4 listov (strán). V tejto súvislosti poukázal na rozsudky Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 3Sžo/64/2010 a sp. zn. 3Sž-o-KS 55/2006, v zmysle ktorých v prípade technickej nejednotnosti zmluvy, je potrebné účastníkov konania vyzvať na odstránenie tohto nedostatku. Trval aj na námietke, že so spisom bolo manipulované.

Navrhovateľ k odvolaniu pripojil fotokópiu darovacej zmluvy, pozostávajúcu zo štyroch strán (listov).

Odporca vo vyjadrení k odvolaniu žiadal, aby odvolací súd rozsudok krajského súdu potvrdil.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok a konanie mu predchádzajúce bez nariadenia pojednávania v súlade s § 250ja ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolaniu navrhovateľa nemožno vyhovieť.

Predmetom konania bolo rozhodnutie odporcu z 31. mája 2013 o zamietnutí vkladu vlastníctva na základe darovacej zmluvy, uzavretej medzi P. A. a odporcom dňa 18. marca 2013.

Zo súdneho spisu vyplýva, že dalkyňa P. A., narodená XX. P. XXXX, zomrela dňa XX. V. XXXX.

Pokiaľ navrhovateľ v odvolaní proti rozsudku krajského súdu namietal manipuláciu s darovacou zmluvou zo strany odporcu, táto jeho námietka nebola dôvodná, ani podstatná pre posúdenie zákonnosti rozhodnutia odporcu. V administratívnom spise odporcu sa totiž v originály nachádza darovacia zmluva, pozostávajúca zo štyroch strán (listov) a to v znení totožnom ako je jej znenie podľa fotokópie tejto zmluvy, ktorú navrhovateľ pripojil k odvolaniu proti rozsudku.

Taktiež za nedôvodnú považoval odvolací súd námietku navrhovateľa čo do technickej jednoty zmluvy,

keďže dôvodom zamietnutia vkladu nebol nedostatok technickej jednoty darovacej zmluvy, ale nedostatok osobitných náležitostí tejto zmluvy, ustanovených v § 5 ods. 1 zákona č.182/1993 Z.z.

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona správa katastra preskúma 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.

Citované ustanovenie upravuje podmienky, ktoré musia byť splnené na povolenie vkladu. Vyplyva z neho i povinnosť správy katastra (teraz okresného úradu) preskúmať, či zmluva obsahuje podstatné náležitosti zmluvy.

Podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne.

V zmysle § 4 ods. 1 písm. a) zákona č.182/1993 Z.z. vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru.

Podľa § 5 ods. 1 zákona č.182/1993 Z.z. zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať

- a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, 5) vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,
- b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e),
- c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré časti domu, príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,
- d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,
- e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,
- f) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiadava,
- g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o prístupí k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
- h) úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.

Ak zmluva neobsahuje čo i len jednu z týchto osobitných náležitostí zmluvy, nie je vkladuschopná.

Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku sa nadobúdajú vkladom do katastra nehnuteľností (§ 5 ods. 4 zákona č.182/1993 Z.z.).

Pokiaľ navrhovateľ namietal, že darovacia zmluva obsahovala všetky zákonom vyžadované náležitosti,

toto jeho tvrdenie nie je správne. Ani v zmluve, pozostávajúcej zo 4 strán (listov) nie je obsiahnuté vyhlásenie navrhovateľa ako nadobúdateľa bytu v dome o prístupí k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy.

V dôsledku absencie uvedeného vyhlásenia, ktoré je osobitnou náležitosťou každej zmluvy o prevode vlastníctva bytu podľa § 5 ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z.z. odporca dospel k správneému záveru, že darovacia zmluva nie je vkladuschopnou listinou.

Odporca preskúmané rozhodnutie odôvodnil aj tým, že nehnuteľnosť je evidovaná v katastri nehnuteľností ako nehnuteľnosť v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov P. A. a V. A. v podiele 1/1.

Darkyni teda ku dňu uzavretia darovacej zmluvy nesvedčilo vlastnícke právo k bytu v podiele 1/1, a preto nemala oprávnenie nakladať s nehnuteľnosťou (bytom) v celosti, t.j. v podiele 1/1 a platne ju previesť na obdarovaného v podiele 1/1.

Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok krajského súdu potvrdil ako vecne správny.

O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 224 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 250l ods. 2 a § 250k ods. 1 O.s.p. tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku, lebo navrhovateľ v odvolacom konaní nebol úspešný.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.