



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Babiakovej, CSc. a členov senátu JUDr. Aleny Adamcovej a Mgr. Petra Melichera v právnej veci navrhovateľov: **X./ J. S., 2/ T. S.**, obaja bytom G. X., B. a **3/ M. M.**, bytom P. X., B., proti odporkyni: **Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu**, so sídlom Ružová dolina 27, Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporkyne č. V-34547/2008 zo dňa 02. januára 2009, na odvolanie navrhovateľov v 1/ až 3/ rade proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Sp/83/2009-28 zo dňa 12. januára 2010, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Sp/83/2009-28 zo dňa 12. januára 2010, **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 Bratislave podľa § 250q ods. 2 O.s.p. potvrdil rozhodnutie odporkyne č. V - 34547/2008 zo dňa 02. januára 2009, ktorým odporkyňa podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podaný dňa 03. decembra 2008 na podklade darovacej zmluvy zo dňa 02. decembra 2008, keď svoje rozhodnutie dôvodila absolútnou neplatnosťou predloženej darovacej zmluvy v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), keďže v tejto absentujú podstatné náležitosti zmluvy tak ako ich určuje ustanovenie § 5 ods. 1, písm. a/ a c/ zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“).

Krajský súd svoje rozhodnutie odôvodnil ustanovením § 5 ods. 1, písm. a/ a c/ zákona o vlastníctve bytov, ustanovením § 39 OZ a ustanovením § 31 ods. 1, 2 a 3 katastrálneho zákona, keď preskúmaním darovacej zmluvy predloženej navrhovateľmi na zápis do katastra nehnuteľností vkladom zistil, že predmet zmluvy účastníci zmluvy a vkladového konania v čl. I vyšpecifikovali v ods. 1 pod písm. a/ ako byt č. X. na X.. poschodí v bytovom dome P. X. v B., súp. č. X., zapísanom na LV č. X. pre kat. územie N. vo veľkosti podielu 1/1, bez bližšieho popisu, pod 1/b ako pozemok parc. č. X. vo výmere 423 m<sup>2</sup> – zastavané plochy a nádvoria, zapísané na LV č. X. pre kat. úz. N. vo veľkosti podielu 2647/100000-in a pod 1/c ako spoločné časti a spoločné zariadenia domu na P. X. v B., zapísané na LV č. X. pre kat. úz. N. vo veľkosti podielu 2647/100000-in bez bližšieho popisu a uvedenia týchto, ktoré nehnuteľnosti darcovia ku dňu uzavretia darovacej zmluvy vlastnili v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov.

Súd prvého stupňa sa stotožnil s právnym záverom odporkyne ohľadne absolútnej neplatnosti predloženej darovacej zmluvy zo dňa 02. decembra 2008 podľa § 39 OZ pre absenciu obligatórnych náležitostí takejto zmluvy v zmysle ustanovenia § 5 ods. 1 písm. a/ (popis bytu a príslušenstva bytu, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu) a § 5 ods. 1 písm. 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) zákona o vlastníctve bytov. Zdôraznil, že ide o neplatnosť zmluvy absolútnu, t.j. od počiatku a túto nie je možné uzavretím žiadneho ďalšieho dodatku napraviť. Z uvedeného dôvodu potom nemohol prisvedčiť námietke navrhovateľov ohľadne nimi navrhovaného postupu prerušením vkladového konania a výzvou účastníkov na odstránenie vytknutých väd.

Za nedôvodnú považoval krajský súd aj námietku navrhovateľov týkajúcu sa nesprávnosti rozhodnutia, či jeho zmätočnosti z dôvodu, že odporkyňa vo výrokovej časti nesprávne uviedla § 31a písm. c/ katastrálneho zákona, ktoré ustanovenie neupravuje zamietnutie návrhu na vklad, ale prerušenie konania, keď odporkyňa toto svoje pochybenie napravila upovedomením o oprave zo dňa 04. februára 2009, ktorú opravu jej ustanovenie § 47 ods. 6 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“) umožňuje, a inak keď aj z kontextu celého rozhodnutia jednoznačne vyplýva meritórne rozhodnutie o návrhu na vklad jeho zamietnutím a nie prerušenie konania.

Rozhodnutie o náhrade trov konania krajský súd odôvodnil v zmysle § 250k ods. 1 O.s.p. Navrhovateľom v 1/ až 3/ rade náhradu trov konania nepriznal, pretože boli v konaní neúspešní.

O povinnosti navrhovateľov v 1/ až 3/ rade zaplatiť solidárne súdny poplatok vo výške 33 € krajský súd rozhodol podľa § 2 ods. 4 veta druhá zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov v znení neskorších predpisov z dôvodu, že navrhovatelia boli v preskúmvacom konaní neúspešní.

Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote navrhovatelia v 1/ až 3/ rade odvolanie, v ktorom žiadali, aby odvolací súd rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Sp/83/2009-28 zo dňa 12. januára 2010 podľa § 221 ods. 1 písm. h/ a ods. 3 O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a zároveň navrhovateľom priznal právo na náhradu trov konania. Namietali,

že sporné rozhodnutie správneho orgánu považujú za nezrozumiteľné, resp. za neurčité a vydané v rozpore so Správnym poriadkom. Súčasne uviedli, že medzi výrokom rozhodnutia správneho orgánu a jeho odôvodnením musí byť logická zhoda, čo je v rozpore s tým, že sa krajský súd vo svojom konaní stotožnil s názorom správneho orgánu, pričom však v odôvodnení rozsudku na str. 4 konštatuje, že: „podľa jeho názoru špecifikácia predmetu zmluvy v čl. I. darovacej zmluvy je z pohľadu kogentného ustanovenia § 5 ods. 1 písm. a/ a c/ zákona o vlastníctve bytov absolútne postačujúca...“. Navrhovatelia uvedené tvrdenia odôvodnili poukazom na čl. III ods. 2 darovacej zmluvy, v ktorom je podľa názoru navrhovateľov zrozumiteľným a určitým spôsobom uvedené, že obdarovaný potvrdzuje, že predmet zmluvy dobre pozná, ako syn daryne byt v súčasnosti užíva, pozná veľmi dobre technický stav nehnuteľnosti, ako aj rozsah spoluvlastníctva spoločných častí a zariadení domu a že prístupuje k zmluve o správe bytového domu so súčasným správcom. Doplnili, že absenciu ustanovenia § 5 ods. 1 písm. a) a písm. c) zákona o vlastníctve bytov v darovacej zmluve bolo možné aj s ohľadom na doručené vyhlásenie správcu podľa ustanovenia § 5 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov považovať za zrejmu nesprávnosť darovacej zmluvy, ktorá bola nahradená výkladom v čl. III ods. 2 a táto mohla byť posudzovaná podľa ustanovenia § 37 ods. 3 OZ a následne doplnená dodatkom k zmluve.

Ďalej navrhovatelia poukázali na skutočnosť, že chybné citovanie právneho predpisu v rozhodnutí správneho orgánu, ktoré tiež spôsobilo nezrozumiteľnosť, resp. neurčitost' tohto rozhodnutia odporcu, súd uznal ako „zrejmu nesprávnosť“, ktorú bolo možné podľa ustanovenia § 47 ods. 6 Správneho poriadku opraviť. Dodali, že neurčitost' prejavu v rozhodnutí správneho orgánu by mala mať pri jeho posudzovaní na právny úkon rovnaký vplyv, aký má podľa názoru krajského súdu neurčitost' právneho úkonu na prejav vôle účastníkov správneho konania v zmluve. Preto sú navrhovatelia názoru, že v rozhodovaní Krajského súdu v Bratislave bolo porušené ich právo vyplývajúce z ust. § 4 ods. 2 Správneho poriadku o rovnosti procesných práv a povinností všetkých účastníkov konania, záväzne na čl. 47 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky, ktoré zaväzuje správne orgány a súdy rovnako kogentne zachovávať princíp rovnosti. Uviedli, že k porušeniu práv navrhovateľov došlo tiež tým, že odporkyňa neuznala doručený Dodatok č. 1 k darovacej zmluve, čím boli ukrátený na ich právach a povinnostiach súvisiacich s odstránením nedostatkov podania s prihliadnutím na ustanovenie § 43 OZ.

Krajskému súdu vyčítali, že vec neposúdil správne s prihliadnutím na kogentnosť ustanovení Správneho poriadku citovaných v základných pravidlách konania v § 3 ods. 2, 3. Za porušenie svojich práv považovali najmä skutočnosť, že uvedené ustanovenia, ale aj ďalšie ustanovenia Správneho poriadku, zaväzujú správne orgány dodržiavať základné pravidlá správneho konania rovnako kogentne. Súčasne uviedli, že krajský súd pri rozhodovaní neprihliadol na ust. § 19 ods. 3, § 32, § 33 a § 34 Správneho poriadku, pričom zdôraznil, že správne orgány musia byť skutočnosťami týkajúcej sa údajov podľa ustanovenia § 5 ods. 1 písm. a/ a c/ zákona o vlastníctve bytov z jeho úradnej činnosti známe, nakoľko v listoch vlastníctva, ktoré správny orgán eviduje v zbierke listín, týkajúcich sa predmetných nehnuteľností sú v časti B ako titul nadobudnutia uvedené čísla vkladových konaní Kúpa V-X. zo dňa 05. marca 2002, keď právne účinky nastali dňa 25. apríla 2000 týkajúce sa bytu a Zmluva o prevode V-X. zo dňa 29. októbra 2007 týkajúca sa parcely. Vzhľadom na uvedené navrhovatelia vyslovili názor, že údaje podľa ustanovenia § 5 ods. 1 písm. a/ a c/ zákona o vlastníctve bytov nemôžu byť bez záznamu správneho orgánu zmenené, čo znamená, že sú neodlúčiteľne spojené s predmetnou nehnuteľnosťou, teda sú správne orgánu známe a preto ich podľa § 34 ods. 6 Správneho poriadku nebolo potrebné správne orgánu dokazovať. Dodali, že rozsah vlastníckych práv k bytu, resp. k spoločným častiam a k spoločným zariadeniam bytového domu podľa § 5 ods. 1 písm. a/ a c/ zákona o vlastníctve bytov je dôležité určiť pri nadobúdaní nového bytu v novom bytovom dome po kolaudácii alebo pri prvom nadobudnutí bytu fyzickou osobou alebo právnickou osobou.

Navrhovatelia tiež vyslovili názor, že došlo k porušeniu zásady súčinnosti správneho orgánu s ostatnými subjektmi správneho konania obsiahnutej v ustanovení § 3 ods. 2 Správneho poriadku. Postup správneho orgánu v predmetnej veci považovali z hľadiska účastníkov konania za nezákonný, nakoľko odporkyňa aplikovaným spôsobom vedenia správneho konania odňala možnosť oprávneným osobám oboznámiť sa s obsahom spisu a možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia pred jeho vydaním. Uviedli, že aplikačná prax správneho orgánu nerešpektovala predmetné zákonné ustanovenia, nakoľko sa navrhovatelia ako účastníci konania o podklade rozhodnutia a spôsobe jeho zistenia dozvedeli až vo výroku rozhodnutia správneho orgánu, resp. v jeho odôvodnení.

Mali za to, že v predmetnej darovacej zmluve je absencia ustanovenia § 5 ods. 1 písm. a/ a c/ zákona o vlastníctve bytov v čl. III ods. 2 nahradená výkladom, v ktorom je uvedené, že obdarovaný potvrdzuje, že predmet zmluvy dobre pozná, ako syn darkyne v súčasnosti byt užíva, pozná veľmi dobre technický stav nehnuteľnosti ako aj rozsah spoluvlastníctva spoločných častí a zariadení domu a že pristupuje k zmluve o správe bytového domu so súčasným správcom, pričom v nerešpektovaní tejto skutočnosti navrhovatelia videli porušenie ustanovenia § 37 ods. 3 OZ. Ďalej namietali, že ustanovenia § 37 ods. 3 a § 39 OZ je možné v správnom konaní chápať aj tak, že v prípade ak dôjde k nedostatkom zmluvy ako právneho úkonu, ktoré môžu spôsobiť neplatnosť tejto zmluvy, môže sa písomne uzavretá dohoda zmeniť a tiež je „kogentnou“ zákonnou povinnosťou účastníkov zmluvy takéto nedostatky zmluvy odstrániť (§ 43 OZ).

V závere odvolania navrhovatelia uviedli, že na základe uvedeného považujú za preukázané, že zákon v správnom konaní pripúšťa opravu, resp. doplnenie aj neplatného právneho úkonu.

Odporkyňa vo svojom písomnom vyjadrení uviedla, že s tvrdeniami odvolateľov nesúhlasí a napadnuté rozhodnutie krajského súdu považuje za vecne správne, pričom má za to, že predložená darovacia zmluva zo dňa 02. decembra 2008 podľa § 39 OZ je pre absenciu podstatných náležitostí tak, ako sú vytknuté v napadnutom rozhodnutí absolútne neplatná. Tvrdenie odvolateľov, že rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad je zmätočné považovala za neopodstatnené, nakoľko § 47 Správneho poriadku umožňuje opravu rozhodnutia a aj z kontextu celého rozhodnutia jednoznačne vyplýva zamietnutie a nie prerušenie konania. Dodala, že v prípade neplatnej zmluvy nie sú podmienky na povolenie vkladu splnené a z toho dôvodu považuje správa katastra preskúmané zamietavé rozhodnutie správy katastra č. V 34547/08 za vecne správne a plne sa stotožňuje s právnym názorom Krajského súdu v Bratislave obsiahnutom v rozsudku pod sp. zn. 3Sp 83/2009-28 zo dňa 12. januára 2010.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a dospel k záveru, že

odvolaniu navrhovateľov v 1/ až 3/ rade nemožno priznať úspech. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ustanovenia § 250ja ods. 2 O.s.p. s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky [www.supcourt.gov.sk](http://www.supcourt.gov.sk). Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 10. júna 2010 (§ 156 ods. 1 a 3 O.s.p.).

Predmetom odvolacieho konania v danej veci bol rozsudok krajského súdu, ktorým bolo potvrdené rozhodnutie žalovaného správneho orgánu, ktorým správny orgán zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra na základe darovacej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľmi v 1/ a 2/ rade ako darcami a navrhovateľom v 3/ rade ako obdarovaným, a preto odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie žalovaného správneho orgánu a konanie mu prechádzajúce, najmä z toho pohľadu, či sa súd prvého stupňa vysporiadal so všetkými námietkami uvedenými v opravnom prostriedku a z takto vymedzeného rozsahu, či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia správneho orgánu.

Odvolací súd dáva do pozornosti, že predmetom preskúmovacieho konania v danej veci je rozhodnutie a postup žalovaného správneho orgánu, ktorým rozhodnutím správny orgán rozhodoval o vklade vlastníckeho práva do katastra na základe darovacej zmluvy.

Podľa § 31 ods. 1, 2, 3 katastrálneho zákona správa katastra preskúma platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v prepísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené. Pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne. Ak sú podmienky na vklad splnené len v časti návrhu a ak je to účelné, správa katastra môže rozhodnúť len o časti návrhu.

Podľa § 22 ods. 1, 2, 4 katastrálneho zákona v katastrálnom konaní sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov katastra, o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu. Na katastrálne konanie je príslušná správa katastra, v ktorej územnom obvode sa nachádza nehnuteľnosť. V katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní (Správny poriadok), ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 3 ods. 1, 2, 3, 4 Správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločností, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietáhov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správnenému vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne, rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 32 ods. 1, 2 Správneho poriadku správny orgán je povinný 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. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnenému orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa názoru odvolacieho súdu správny orgán v preskúmvanej veci postupoval v intenciách citovaných právnych noriem, vo veci zistil skutkový stav a zo skutkových okolností vyvodil správny právny záver a preto jeho rozhodnutie je skutkovo a právne správne, z ktorých dôvodov súd prvého stupňa postupoval v súlade so zákonom, pokiaľ preskúmvané rozhodnutie odporkyne podľa § 250q ods. 2 potvrdil.

Predpokladom povolenia vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností na základe zmluvy je splnenie zákonných podmienok ustanovených v § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

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 súd dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené. Pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Z uvedeného vyplýva, že zákonodarca zveril do právomoci správe katastra v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy okrem splnenia ďalších zákonných podmienok skúmať aj jej platnosť. Povinnosťou správy katastra pri posudzovaní platnosti zmluvy je v zmysle ustanovenia § 3 Správneho poriadku postupovať v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na posúdenie právneho úkonu zakladajúceho vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností účastníkov tohto právneho úkonu, na základe ktorého bol zmluvný záväzok zmluvných strán uzavretý.

Z administratívneho spisového materiálu v danej veci vyplýva, že Správa katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu preskúmvaným rozhodnutím podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona návrh na povolenie vkladu zamietla. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva, že správa katastra zistila, že v danej veci nie sú splnené podmienky pre povolenie vkladu, keďže darovacia zmluva uzavretá dňa 03. decembra 2008

medzi navrhovateľmi v 1/ a 2/ rade ako darcami a navrhovateľom v 3/ rade ako obdarovaným, predmetom ktorej bol v čl. I špecifikovaný v ods. 1 písm. a/ byt č. X. na siedmom poschodí v bytovom dome P. X. v B., súp. č. X., zapísanom na LV č. X. pre kat. územie N. vo veľkosti podielu 1/1, pod 1/b pozemok parc. č. X. vo výmere 423 m<sup>2</sup> – zastavané plochy a nádvoría, zapísané na LV č. X. pre kat. úz. N. vo veľkosti podielu 2647/100000-in a pod 1/c spoločné časti a spoločné zariadenia domu na P. X. v B., zapísané na LV č. X. pre kat. úz. N. vo veľkosti podielu 2647/100000-in, nespĺňa náležitosti podľa § 5 ods. 1 a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, pričom uvedené ustanovenia sú kogentné, čo znamená, že sa od nich nemožno odchyliť a niektorú z podstatných náležitostí zmluvy opomenúť. Zdôraznila, že uvedené spôsobuje absolútnu neplatnosť zmluvy v zmysle § 39 OZ. Konštatovala, že darovacia zmluva neobsahuje popis bytu a príslušenstva bytu, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a súčasne absentuje 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.

Podľa čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky Slovenská republika je právnym štátom. Neoddeliteľným atribútom právneho štátu je právna istota a spravodlivosť (pozri nálezy Ústavného súdu Slovenskej republiky napr. I. ÚS 17/99, I. ÚS 54/02 – [www.concourt.sk](http://www.concourt.sk)).

Podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktoré ustanoví zákon.

Z vyššie citovaných ustanovení Ústavy Slovenskej republiky vyplýva, že v právnom štáte sa orgánu verejnej moci neponecháva na úvahu, či uplatní kompetenciu, ktorú mu priznáva ústava alebo zákon. Preto je povinnosťou každého orgánu verejnej moci konať, uplatniť svoju kompetenciu vždy, v celom rozsahu a včas.

Katastrálny zákon v právnej norme § 4 ods. 1 ustanovuje, že práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra.

Inštitút vkladu je založený na základe konštitutívnosti, čo znamená, že zmluvné vecné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú vkladom do katastra.

Správa katastra je ako orgán štátnej správy súčasťou výkonnej moci štátu a je v jej kompetencii rozhodovať, či sú splnené podmienky na povolenie zápisu práv k nehnuteľnostiam do katastra na základe vkladu práv k nehnuteľnostiam. Na konanie o povolenie vkladu je miestne príslušná tá správa katastra, v ktorej obvode sa nachádza nehnuteľnosť.

Vkladové konanie ako návrhové správne konanie sa začína na návrh účastníka konania, pričom katastrálny zákon zakotvuje jednak obligatórne náležitosti návrhu, na základe ktorého sa vkladové konanie začína, ako aj príkladmo prílohy návrhu, ktoré má účastník vkladového konania spolu s návrhom na povolenie vkladu predložiť.

V priebehu vkladového konania správa katastra ako správny orgán posudzuje podstatné náležitosti príslušného zmluvného typu a to z hľadiska kritérií, ktoré sú príkladmo uvedené v ustanovení § 31 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona a predmetnú zmluvu posudzuje aj v intenciách ustanovenia § 42 ods. 1, 2 a 3 uvedeného zákona.

To znamená, že vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom správa katastra ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov podľa § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona a § 42 ods. 1, 2 a 3 posudzuje všetky skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho procesného postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad.

Správny orgán v danej veci správne zameral svoju pozornosť pri posudzovaní všetkých zákonných náležitostí predloženej zmluvy, či sú splnené zákonné podmienky povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy. Vzhľadom k tomu, že predmetom prevodu vlastníctva na základe zmluvného záväzku účastníkov zmluvy bol byt, správa katastra správne posudzovala náležitosti zmluvy podľa zákona o vlastníctve bytov.

Podľa § 5 ods. 1, 4 zákona o vlastníctve bytov zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí (§ 43 a nasl. a § 588 a nasl. OZ) musí obsahovať:

- a) **popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, 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 spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti 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 požiada,
- g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o prístupní 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.

Podľa § 13 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

Podľa § 23 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku. Ak je vlastník domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príľahlom pozemku.

Aj podľa názoru odvolacieho súdu v danej veci darovaciu zmluvu nebolo možné považovať za vkladu schopnú listinu v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, pretože nespĺňa podmienky ustanovené v § 5 ods. 1 písm. a/ a c/ v spojení s § 13 ods. 1 a § 23 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, majúce za následok jej neplatnosť podľa § 39 OZ. Správa katastra ako príslušný správny orgán na rozhodnutie z uvedených dôvodov správne postupoval, keď po zistení uvedeného nedostatku, naň prihliadol a návrh na vklad vlastníckeho práva na základe takto predloženej zmluvy podľa § 31 ods. 1, 3 katastrálneho zákona zamietol.

Nemožno súhlasiť s tvrdením navrhovateľov, že povinnosťou správy katastra bolo vyzvať účastníkov na doplnok zmluvy, pretože správa nielenže nemá povinnosť, ale ani oprávnenie nahrádzať vôľu účastníkov zmluvy, keďže účastníci zmluvy zodpovedajú za vôľu, ktorú prejavili vo svojom zmluvnom záväzku. Odvolací súd sa stotožnil s právnym záverom súdu prvého stupňa, že v prípade predloženej darovacej zmluvy ide o absolútne neplatný právny úkon, ktorému chýbajú podstatné náležitosti vyžadované zákonom pod sankciou neplatnosti. Absolútna neplatnosť nastáva priamo zo zákona (ex lege) a súd (alebo iný štátny orgán) na ňu prihliada aj bez návrhu. Absolútnu neplatnosť nie je možné napraviť

dodatočným schválením a nemôže byť konvalidovaná ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Preto odvolací súd konštatuje, že absolútnu neplatnosť predloženej darovacej zmluvy, t.j. neplatnosť od počiatku nie je možné uzavretím žiadneho ďalšieho dodatku napraviť.

Odvolací súd zhodne s názorom súdu prvého stupňa považoval za nedôvodnú námietku navrhovateľov že, keď odporkyňa vo výrokovvej časti napadnutého rozhodnutia nesprávne uviedla § 31a písm. c/ katastrálneho zákona, ktoré ustanovenie neupravuje zamietnutie návrhu na vklad, ale prerušenie konania, vydala zmätočné rozhodnutie. Ide o situáciu riešenú v ustanovení § 47 ods. 6 Správneho poriadku, ktoré umožňuje bez použitia opravného prostriedku vykonať nápravu chýb, ku ktorým došlo pri vyhotovovaní písomného rozhodnutia. Svojou povahou ide o technickú chybu formálneho charakteru, ktorá nemení zmysel a obsah rozhodnutia. Oprava takýchto chýb sa robí neformálnym spôsobom v texte rozhodnutia a správny orgán o nej nevydáva rozhodnutie. Takúto opravu možno vykonať buď na podnet účastníka, alebo z vlastného podnetu. Vykonanie opravy nie je časovo obmedzené a možno ho uskutočniť aj po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia.

Odvolací súd nemohol taktiež prihliadnuť na námietku navrhovateľov, že správa katastra im svojím postupom odňala možnosť konať pred správnym orgánom tým, že im neumožnila sa vyjadriť pred rozhodnutím, pretože Správny poriadok na konanie o vklade vlastníckeho práva sa vzťahuje subsidiárne vtedy, ak katastrálny zákon neustanovuje inak. Katastrálny zákon v ustanovení § 31 a nasl. upravuje postup správneho orgánu, ktorá právna úprava je vo vzťahu k Správnemu poriadku špeciálnou právnou úpravou, a preto správny orgán v konaní o vklade vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra je povinný postupovať v jej intenciách. V zmysle právnej normy ustanovenej v § 31 katastrálneho zákona nebolo preto povinnosťou správy katastra vykonávať dokazovanie a s výsledkami dokazovania pred rozhodnutím vo veci samej účastníkov správneho konania oboznámiť v intenciách právnej úpravy Správneho poriadku.

Z uvedených dôvodov, pokiaľ Krajský súd v Bratislave rozhodnutie odporkyne potvrdil z dôvodu, že preskúmané rozhodnutie odporkyne je vecne a právne správne, podľa

názoru odvolacieho súdu rozhodol vo veci skutkovo správne a v súlade s katastrálnym zákonom, a preto odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 250ja ods. 3 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 a s § 219 ods. 1 potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 O.s.p. a § 250k ods. 1 O.s.p. v spojení s § 250l ods. 2 O.s.p. tak, že účastníkom nepriznal ich náhradu, nakoľko navrhovatelia v 1/ až 3/ rade neboli v odvolacom konaní úspešní a odporkyňa podľa zákona nemá nárok na náhradu trov konania.

**Poučenie:** Proti tomuto rozsudku **n i e j e** prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 10. júna 2010

JUDr. Eva Babiaková, CSc., v. r.

predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia :

Dagmar Bartalská