



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a členov senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a JUDr. Petra Paludu v právnej veci navrhovateľky: **Ing. A. N.**, bytom O., *zastúpená zástupcom ex offio JUDr. S. K., advokátkou, AK so sídlom v P.*, proti odporkyni: **Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu**, Ružová dolina 27, Bratislava, *za účasti: M. N., bytom O.*, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu odporkyne č. V – 29124/09 zo dňa 14. januára 2010, na odvolanie navrhovateľky proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 3Sp/14/2010-54 zo dňa 25. októbra 2011, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 3Sp/14/2010-54 zo dňa 25. októbra 2011 **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 :**

Krajský súd v Bratislave napadnutým rozsudkom č.k. 3Sp 14/2010-54 zo dňa 25. októbra 2011 potvrdil rozhodnutie odporkyne Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. V – 29124/09 zo dňa 14. januára 2010, navrhovateľke nepriznal náhradu trov konania. Uvedeným rozhodnutím bol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, doručený odporkyni dňa 16. decembra 2009, na podklade darovacej zmluvy uzavretej dňa 15. decembra 2009 medzi Ing. A. N. ako darcom a M. N. ako obdarovaným podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona zamietnutý.

Krajský súd, ako uviedol v odôvodnení svojho rozsudku, sa celkom stotožnil s právnym názorom odporkyne, pričom predmetom preskúmania v danej veci bolo rozhodnutie odporkyne zo dňa 14. januára 2010, č. V – 29124/09 o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva s poukazom na absolútnu neplatnosť predloženej darovacej zmluvy uzavretej medzi účastníkmi vkladového konania Ing. A. N. a M. N. podľa § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu absencie podstatných náležitostí zmluvy tak ako sú tieto určené v kogentnom ustanovení § 5 ods. 1 zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, a to v kontexte námietky navrhovateľky:

- či vytknuté nedostatky mohli spôsobiť absolútnu neplatnosť predloženej darovacej zmluvy, keď inak táto bola uzavretá podľa § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka a táto plne vyhovuje požiadavkám náležitosti darovacej zmluvy tak ako tieto z Občianskeho zákonníka vyplývajú,
- či bol správny postup odporkyne, keď táto návrh zamietla alebo či nebolo namieste prerušenie konania a výzva na odstránenie vytknutých vád,
- či vzhľadom na uvedené nie je potom potrebné rozhodnutie odporkyne považovať aj za zmätočné.

Uviedol, že dňa 16. decembra 2009 bol odporkyni doručený návrh na vklad vlastníckeho práva do KN v prospech nadobúdateľa M. N. k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. X. vedenom Katastrálnym úradom Bratislava, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pre kat. úz. D., a to bytu č. 43, nachádzajúcim sa na 4. poschodí bytového domu na ul. O., súp. č. 2007 postavenom na parc. č. X., X., X., X., X. a X., ďalej spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach bytového domu a spoločných zariadeniach bytového domu a

na príslušenstve vo veľkosti 5360/586066 a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku prislúchajúcom k predmetnému bytu.

Prílohu predloženého návrhu na vklad vlastníckeho práva tvorila darovacia zmluva, ktorú dňa 15.decembra 2009 podľa § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka uzavrela Ing. A. N. ako darca a M. N. ako obdarovaný, ktorej predmetom prevodu podľa čl. I bol byt č. 43, nachádzajúci sa na 4. poschodí bytového domu na ul. O., súp. č. 2007 postavenom na parc. č. X., X., X., X., X. a X., bez jeho bližšieho popisu, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach bytového domu a spoločných zariadeniach bytového domu a na príslušenstve vo veľkosti 5360/586066 bez určenia a popisu týchto spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku prislúchajúcom k predmetnému, keď bytový dom je zapísaný na LV č. X.

Pokiaľ ide o zastavaný pozemok, tento bol v zmluve označený ako „parc. č. X. až X. zapísaný na LV č. X. pre kat. úz. D.“, tu bez presného uvedenia parcelných čísiel a prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu, len s odkazom na kúpnu zmluvu a rozhodnutie odporkyne č. V-20263/2009 zo dňa 9.októbra 2009.

K doručenému návrhu nebolo pripojené ani vyhlásenie nadobúdateľa bytu v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy.

O doručenom návrhu odporkyňa rozhodla dňa 14.decembra 2009 pod č. V – 29124/09 tak, že návrh na vklad vlastníckeho práva k bytu č. 43, nachádzajúcom sa na 4. poschodí bytového domu na ul. O., súp. č. 2007 postavenom na parc. č. X., X., X., X., X. a X., k spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach bytového domu a spoločných zariadeniach bytového domu a na príslušenstve vo veľkosti 5360/586066 a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku prislúchajúcom k predmetnému bytu podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona zamietla, pričom svoje rozhodnutie dôvodila absolútnou neplatnosťou priloženej kúpnej zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka, a to z dôvodu absencie podstatných náležitostí zmluvy podľa § 5 ods. 1 písm. a/, c/, d/ a g/ zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vytykajúc, že v predmetnej zmluve chýba:

-popis bytu a príslušenstva bytu, vymedzenie polohy bytu v dome opisom bytu, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu v dome,

- určenie a popis spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, na ktorých sa prevádza spoluvlastnícky podiel,
- úprava práv k pozemku zastavanému domom a príslušnému pozemku, a tiež
- vyhlásenie nadobúdateľa bytu o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy.

Podľa odôvodnenia rozsudku v danej veci súd po preskúmaní napadnutého rozhodnutia odporkyne sa s jej právnym názorom o absolútnej neplatnosti predloženej darovacej zmluvy zo dňa 15. decembra 2009 tak ako bol v napadnutom rozhodnutí vyslovený celkom stotožnil, a to z nasledovných dôvodov:

Vychádzajúc z dikcie ust. § 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spôsob a podmienky nadobudnutia bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku upravuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý je vo vzťahu k Občianskemu zákonníku zákonom *lex specialis*. Z uvedeného potom vyplýva, že pri prevode vlastníctva bytov či nebytových priestorov v dome okrem všeobecných náležitostí musí takáto zmluva, či už zmluva darovacia alebo kúpna zmluva, obsahovať v tomto zákone kogentne stanovené obligatórne náležitosti zmluvy tak ako sú tieto taxatívne vypočítané v § 5 ods. 1 písm. a/ až h/ zákona. Pre platnosť zmluvy nepostačuje potom, aby zmluva obsahovala len všeobecné náležitosti vyplývajúce z ustanovení § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka. Absencia týchto osobitných náležitostí zmluvy (§5 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov), potom je takým nedostatkom zmluvy, ktorý má za následok absolútnu neplatnosť zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

Vzhľadom k tomu, že v danej veci predmetom prevodu vlastníctva na základe darovacej zmluvy bol byt v bytovom dome, správa katastra správne posudzovala náležitosti zmluvy nie podľa § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka, ale podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a keďže v danom prípade sa ale jedná o neplatnosť absolútnu, teda neplatnosť pôsobiacu *ex tunc* a potom právny úkon je absolútne neplatný od počiatku, nedostatky ani nemožno prípadnými dodatkami odstrániť. Preto ani neobstojí navrhovateľkou tvrdené, že bolo povinnosťou odporkyne po zistení nedostatkov zmluvy nie návrh na vklad

zamietnuť, ale že táto mala konanie vo veci podľa § 31a písm. c/ katastrálneho zákona prerušiť a účastníkov na odstránenie vytknutých väd vyzvať.

V danom prípade ako je z obsahu predmetnej darovacej zmluvy zrejmé, a ako to správne vo svojom rozhodnutí skonštatovala odporkyňa, v darovacej zmluve uzavretej medzi účastníkmi vkladového konania dňa 15. decembra 2009 absentuje popis bytu a príslušenstva bytu, vymedzenie polohy bytu v dome opisom bytu, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu, určenie a popis spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, na ktorých sa prevádza spoluvlastnícky podiel, úprava práv k pozemku zastavanému domom a príľahlému pozemku a tiež vyhlásenie nadobúdateľa bytu o prístupení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy, a toto všetko sa jedná o obligatórne náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Potom i podľa názoru súdu je priložená darovacia zmluva zmluvou absolútne neplatnou podľa § 39 Občianskeho zákonníka a preto ani nemožno priznať námietke navrhovateľky, že bolo povinnosťou odporkyne konanie prerušiť a účastníkov vkladového konania na odstránenie vytknutých väd vyzvať, keď v danom prípade sa nejedná o odstrániteľné vady zmluvy.

Súd nevzhladol za dôvodnú ani námietku ohľadne zmätočnosti napadnutého odôvodnenia rozhodnutia správneho orgánu, keď odôvodnenie napadnutého rozhodnutia je súladné s požiadavkami odôvodnenia rozhodnutia správneho orgánu ako tieto vyplývajú z ust. § 47 ods. 3 Správneho poriadku a odôvodnenie rozhodnutia odporkyne je plne korešpondujúce s jeho výrokovou časťou, pričom odôvodnenie je logické a nejaviace žiadne známky nepreskúmateľnosti a zmätočnosti.

Proti tomuto rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie navrhovateľka a žiadala, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvého stupňa, zrušil napadnuté rozhodnutie odporkyne a vec jej vrátil na ďalšie konanie. Uviedla, že trvá na dôvodoch opravného prostriedku a to s poukazom na ustanovenie § 31a písm. a) katastrálneho zákona týkajúceho sa prerušenia konania ohľadne odstránenia nedostatkov návrhu.

Podľa názoru navrhovateľky ak je zmluva absolútne neplatná, ale podmienky na vklad sú v časti návrhu splnené a ak je to účelné, správa katastra môže rozhodnúť len o časti a to je sám návrh. Darovaciu zmluvu môže žiadať novú a vypracovanú podľa § 5 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Možnosti vyžiadať si celú novú

zmluvu sa nevenovala žiadna pozornosť zo strany súdu. Katastrálny zákon nemá žiadny paragraf, ktorý by vyslovene hovoril o nemožnosti konanie prerušiť a vyzvať účastníkov na doplnenie celej prílohy.

Účastník konania M. N. sa v plnej miere stotožnil s odvolaním.

Odporkyňa navrhla rozsudok krajského súdu potvrdiť ako vecne správny. Uviedla, že pri rozhodovaní vychádzala z platnej právnej úpravy. Poukázala na to, že § 31 ods. 3 katastrálneho zákona bol zmenený novelou zákonom č. 304/2009 Z.z. účinnou od 1. septembra 2009 a ktorý znie, ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí, inak návrh zamietne. Preto správa katastra v rozhodnutí nevynechala časť týkajúcu sa možnosti rozhodnúť len o časti návrhu. Taktiež poukázala na znenie ustanovenia § 42 ods. 4 katastrálneho zákona, podľa ktorého ak zmluva po podaní návrhu na vklad obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, vykoná sa jej oprava dodatkom k zmluve alebo doložkou na zmluve, ak s tým účastníci súhlasia. V doložke sa uvedie nesprávnosť, správne znenie s vyznačením dátumu vykonania opravy, podpisy účastníkov zmluvy, ako aj podpis konajúceho zamestnanca a odtlačok okrúhlej pečiatky. S poukázaním na toto ustanovenie nie je možné opravovať a dopĺňať náležitosti, ktoré zmluva o prevode musí obsahovať v súlade s § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd odvolací (§ 10 ods.2 OSP), preskúmal napadnutý rozsudok a konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu dôvodov odvolania podľa § 212 ods. 1 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP bez nariadenia pojednávania podľa § 250ja ods. 2 a § 214 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP s tým, že deň verejného vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, a dospel jednomyselne k záveru, že odvolanie nie je dôvodné. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 26. septembra 2012 (§ 156 ods. 1 a 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP ).

Podľa § 28 ods. 1 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“) v znení platnom v čase rozhodovania práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa §30 ods. 2 katastrálneho zákona v znení platnom v čase rozhodovania odporcu konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania.

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona v znení platnom v čase rozhodovania odporcu v znení zákona č. 304/2009 Z.z. účinného od 1. septembra 2009

(1) 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, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

(2) Ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne.

Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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, 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 prípadne 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 pristúpení 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 § 42 ods. 4 katastrálneho zákona v znení zákona č. 304/2009 Z.z. účinného od 1. septembra 2009 do 1. mája 2010 )

(4) Ak písomné vyhotovenie zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, pre ktoré je nezrozumiteľné alebo neurčité, prípadne ak neobsahuje náležitosti podľa odseku 1, správa katastra ho vráti vyhotoviteľovi alebo tomu, kto podal návrh na vklad, alebo vlastníkovi, alebo inej oprávnenej osobe a určí lehotu na opravu, prípadne na doplnenie.

(5) Ak zmluva obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti po podaní návrhu na vklad, vykoná sa jej oprava doložkou pod skončeným textom, ak s tým účastníci súhlasia. V doložke sa uvedie nesprávnosť, správne znenie s vyznačením dátumu vykonania opravy, podpisy účastníkov zmluvy, ako aj podpis konajúceho zamestnanca a odtlačok okrúhlej pečiatky.

(6) Ak verejná listina alebo iná listina obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, alebo ak neobsahuje náležitosti podľa odsekov 1 až 3, správa katastra ju vráti vyhotoviteľovi alebo tomu, kto podal návrh na záznam, a určí lehotu na vykonanie opravy.

(1) Na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra je spôsobilá v štátnom jazyku, českom jazyku alebo v úradne osvedčenom preklade písomne vyhotovená zmluva, verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmych nesprávností.

Najvyšší súd Slovenskej republiky z obsahu súdneho spisu, ktorého súčasťou je aj administratívny spis odporkyne, mal za preukázané, že odporkyňa rozhodnutím

č. V -29124/09 zo dňa 14. januára 2010 zamietla podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na podklade darovacej zmluvy uzavretej dňa 15. decembra 2009 medzi Ing. A. N. ako darykyňou a M. N. ako obdarovaným.

V predmetnej veci účastníci katastrálneho konania doručili dňa 16. decembra 2009 odporkyňu návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe darovacej zmluvy, predmetom ktorej bolo darovanie bytu č. 43, 4.p, v bytovom dome na O., súpisné č. 2007, postavenom na pozemku parcela č. X., X., X., X., X. a X. (LV X.), podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5360/586066, zapísaného na LV X., katastrálne územie D. a spoluvlastníckeho podielu 5360/586066 na pozemku parcela č. X. - zastavané plochy a nádvoria, výmera 193 m<sup>2</sup>, parcela č. X. - zastavané plochy a nádvoria, výmera 230 m<sup>2</sup>, parcela č. X. - zastavané plochy a nádvoria, výmera 159 m<sup>2</sup>, parcela č. X. - zastavané plochy a nádvoria, výmera 234 m<sup>2</sup>, parcela č. X. - zastavané plochy a nádvoria, výmera 214 m<sup>2</sup>, parcela č. X. - zastavané plochy a nádvoria, výmera 211 m<sup>2</sup>, zapísané na LV X., katastrálne územie D.

Ako vyplynulo z odôvodnenia rozhodnutia odporkyne správny orgán konštatoval, že s prihliadnutím na ustanovenie § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účastníkom v predmetnej zmluve chýba:

- popis bytu v dome a príslušenstva bytu, vymedzenie polohy bytu v dome opisom bytu, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu v dome,
- 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,
- úpravu práv k pozemku zastavanému domom a príľahlému pozemku,
- vyhlásenie nadobúdateľa bytu v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy.

Citované ustanovenie § 5 ods. 1 zákona č. 182/1995 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je kogentné, čo znamená, že sa od neho nemožno odchyliť a niektorú z podstatných náležitostí zmluvy opomenúť. Spôsobuje to totiž absolútnu neplatnosť zmluvy v zmysle § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

Úlohou súdu pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia a postupu orgánu verejnej správy je posudzovať, či správny orgán vecne príslušný na konanie si zadovážil dostatok skutkových podkladov pre vydanie rozhodnutia, či zistil vo veci skutočný stav, či konal v súčinnosti s účastníkmi konania, či rozhodnutie bolo vydané v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi a či obsahovalo zákonom predpísané náležitosti, teda či rozhodnutie správneho orgánu bolo vydané v súlade s hmotnoprávnymi ako aj procesnoprávnymi predpismi. Zákonnosť rozhodnutia správneho orgánu je podmienená zákonnosťou postupu správneho orgánu predchádzajúcemu vydaniu napadnutého rozhodnutia. V rámci správneho prieskumu súd teda skúma aj procesné pochybenia správneho orgánu namietané v žalobe, resp. v opravnom prostriedku, a to z hľadiska, či uvedené procesné pochybenie je takou vadou konania pred správnym orgánom, ktorá mohla mať vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia.

Najvyšší súd Slovenskej republiky po oboznámení sa s rozsahom a dôvodmi odvolania proti napadnutému rozsudku Krajského súdu v Bratislave, po preskúmaní odvolaním napadnutého rozsudku a po oboznámení sa s obsahom spisového materiálu vychádzajúc z ustanovenia § 219 ods. 2 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. nezistil žiaden dôvod na to, aby sa odchyľil od logických argumentov a relevantných právnych záverov obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku. Tieto závery spolu so správnu citáciou dotknutých právnych noriem vytvárajú dostatočne správne východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku. Preto sa s ním najvyšší súd stotožňuje, považujúc právne posúdenie veci krajským súdom za správne a aby nadbytočne neopakoval pre účastníkov známe fakty v prejednávanej veci spolu s právnymi závermi krajského súdu, na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku k námietkam navrhovateľky uvedeným v odvolaní dopĺňa nasledovné:

Navrhovateľka v odvolaní namieta tie isté skutočnosti ako v podanom opravnom prostriedku. Tieto námietky podľa názoru odvolacieho súdu sú vo vzťahu k prejednávanej veci právne irelevantné a neschopné spochybníť vecnú správnosť rozsudku krajského súdu ako i jeho právnych záverov, s ktorými sa najvyšší súd stotožňuje. Jednoznačne pokiaľ darovacia zmluva neobsahovala zákonom predpísané náležitosti podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nebola pre absolútnu neplatnosť v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka vkladu schopnou listinou v zmysle katastrálneho zákona. Neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka je absolútnou neplatnosťou.

Absolútne neplatný právny úkon je neplatný od začiatku (ex tunc). Z toho tiež vyplýva, že nie je možné ho konvalidovať opravou, t.j. prerušením konania a doplnením podstatných náležitostí zmluvy zo strany navrhovateľky. Je potrebné hľadiť na tento právny úkon ako na taký, ktorý vôbec nevznikol. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona a pôsobí od začiatku voči každému. Rozhodnutie odporkyne o zamietnutí návrhu na vklad darovacej zmluvy, ktorá neobsahovala zákonom predpísané náležitosti, bolo preto vydané v súlade so zákonom.

Pokiaľ sa navrhovateľka domáhala opravy darovacej zmluvy, odvolací súd udáva, že v zmysle vyššie citovaných ustanovení katastrálneho zákona je možné takúto opravu vykonať pokiaľ sa jedná pri vyhotovení zmluvy o chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, pričom v danej veci sa o takýto prípad nejedná.

Najvyšší súd Slovenskej republiky s poukazom na závery uvedené vyššie považoval dôvody uvedené v odvolaní navrhovateľky proti rozsudku krajského súdu za nespôsobilé ovplyvniť posúdenie danej veci a preto napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave ako vecne správny podľa § 250ja ods. 3 veta druhá O.s.p. a § 219 ods. 1, 2 O.s.p. potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol v zmysle ustanovenia § 250k ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, keď navrhovateľka nebola v konaní úspešná a odporkyňa zo zákona nemá nárok na ich náhradu.

**Poučenie:** Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.

V Bratislave 26. septembra 2012

**JUDr. Jana Henčeková, PhD.,v.r**  
**predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia:

Andrea Jánošíková