



## ROZSUDOK

### VMENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Baricovej a členov senátu JUDr. Jozefa Hargaša a JUDr. Jaroslavy Fúrovej, v právnej veci žalobkyne **Krajskej prokuratúry Trenčín**, Piaristická ul. 27, Trenčín, proti žalovaným 1/ **Správe katastra Trenčín**, Piaristická ul. 25, Trenčín, 2/ **Obci H.**, 3/ **J.**, bytom H., a 4/ **J.**, bytom H., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovanej v 1. rade č. V 4431/07 z 22. novembra 2007, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne, č. k. 13 S 28/2008-26 z 23. septembra 2008, takto

#### rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Trenčíne, č. k. 13 S 28/2008-26 z 23. septembra 2008 **z m e ň u j e** tak, že rozhodnutie žalovanej v 1. rade č. V 4431/07 z 22. novembra 2007 **z r u š u j e** a vec jej **v r a c i a** na ďalšie konanie.

Žalobkyni náhradu trov konania nepriznáva.

#### Odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Trenčíne podľa § 250j ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) zamietol žalobu Krajskej prokuratúry Trenčín, ktorou sa podľa ustanovenia § 35 ods. 1 písm. b/ OSP v spojení s § 250b ods. 5 OSP domáhala zrušenia rozhodnutia

Správy katastra Trenčín o povolení vkladu č. V 4431/07 zo dňa 22.11.2007 a vrátenia jej veci na ďalšie konanie z dôvodu, že správa katastra v rozpore s jej povinnosťou skúmať platnosť zmluvy v zmysle § 31 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 „zákon č. 162/1995 Z. z.“ alebo „katastrálny zákon“) predmetnú kúpnu zmluvu zavkladovala, hoci zmluva je s poukazom na § 9 ods. 4 písm. f/, písm. g/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení (ďalej aj „zákon o majetku obcí alebo „zákon č. 138/1990 Zb.“) pre rozpor jej obsahu so zákonom absolútne neplatným právnym úkonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“).

Krajský súd svoje rozhodnutie odôvodnil ustanovením § 244 a § 247 a nasl. OSP, § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. a § 36 ods. 2 písm. b/ vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (ďalej len „vyhláška ÚGKK č. 79/1996 Z. z.“), keď podľa jeho názoru pre žalovanú 1/ zo žiadneho ustanovenia katastrálneho zákona a jeho vykonávajúcej vyhlášky a ani zo žiadneho iného právneho predpisu nevyplýva povinnosť správy katastra skúmať, či uznesenie obecného zastupiteľstva bolo vydané v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. Rozsah právomoci žalovanej 1/ v procese posudzovania, či kúpna zmluva bola vkladu schopná, je daný § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona a § 36b ods. 2 vykonávajúcej vyhlášky. Z citovanej právnej úpravy vyplýva, že správa katastra preskúma platnosť zmluvy v zmysle oprávnenia pre vodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme a či sú prejavy vôle hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, príp. právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené. Žalobca v žalobných dôvodoch nenamietal, že prevodca nebol oprávnený nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy z 21. septembra 2007, že úkon nebol urobený v predpísanej forme a že prejavy vôle účastníkov kúpnej zmluvy nie sú hodnoverné, zrozumiteľné. Pre žalovanú 1/ bol dostatočným podkladom pre rozhodnutie o vklade vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy výpis z uznesenia obce H. č. 9/07/2007-OZ z 24. augusta 2007. Tým bolo preukázané splnenie povinnosti, ktorá pre žalovanú 1/ vyplývala z § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb., t. j. že zmluvný prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve obce (žalovanej 2) bol schválený obecným zastupiteľstvom. Do právomoci žalovaného 1/ v žiadnom prípade nepatrí skúmať obsah uznesenia obecného zastupiteľstva a či uznesenie bolo prijaté v súlade so zákonom, najmä pokiaľ ide o právnu úpravu obsiahnutú v § 9 ods. 4 písm. g/ zákona o majetku obce. Táto právomoc patrí len všeobecným súdom. V prejednávanej veci žalobca nepodal súdnu žalobu o nezákonnosť uznesenia obecného zastupiteľstva Obce H. č. 9/07/2007-OZ z 24. augusta 2007.

Takto potom podľa názoru krajského súdu žalovaná 1/ v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy z 21. septembra 2007 dostatočne zistila skutkový stav, vyvodila z neho správny právny záver a vo veci rozhodla v súlade so zákonom.

Žalobkyni náhradu trov konania s poukazom na § 250k OSP nepriznal, pretože žiadne trovy jej nevznikli.

Proti tomuto rozsudku podala v zákonnej lehote žalobkyňa odvolanie, v ktorom žiadala, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok krajského súdu a rozhodnutie správneho orgánu – žalovanej v 1. rade zrušil a vec jej vrátil na ďalšie konanie.

Poukázala na to, že žalobou sa domáhala zrušenia rozhodnutia žalovanej v 1. rade z dôvodu absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy (nie z dôvodu neplatnosti uznesenia obecného zastupiteľstva), na základe ktorej bol vklad do katastra nehnuteľností pod č. V 4431/07 dňa 22. novembra 2007 povolený. Namietala, že rozhodnutie nevychádza zo skutočného stavu veci. Podľa žalobkyne sa nemožno stotožniť s názorom krajského súdu, že pre žalovanú bol dostatočným podkladom pre rozhodnutie o vklade vlastníctva výpis z uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce H. č. 9/07/2007-Z z 24. augusta 2007 a že týmto uznesením bolo preukázané splnenie povinnosti, ktorá pre žalovanú 2/ vyplývala z ust. § 9 ods. 2 zastupiteľstva, ale to, či kúpna zmluva spĺňala všetky predpísané náležitosti. Správa katastra nemala povinnosť preskúmať uznesenie obecného zastupiteľstva, ale mala povinnosť skúmať, či kúpna zmluva, ktorej vklad povoľuje, neodporuje zákonu. Túto podmienku nemôže zreparovať žiadny administratívny akt obce.

Citujúc ustanovenia § 31 ods. 1, 2, 3 a § 22 ods. 4 katastrálneho zákona, § 36b ods. 2 písm. f/ vyhlášky ÚGKK č. 79/1996 Z. z., § 32 ods. 1, § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), § 9 ods. 2 písm. a/ a § 9 ods. 4 zákona o majetku obcí a § 116 a 39 OZ poukázala na to, že žalovaný v 4. rade je bratom kontrolóra obce H., ktorý túto funkciu vykonával v čase prijatia uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce H. č. 9/07/2007-Z z 24. augusta 2007. Schváleniu kúpnej zmluvy obecným zastupiteľstvom nepredchádzala obchodná verejná súťaž a nešlo o prípad, kedy by obec mohla previesť svoj majetok na osobu blízku kontrolórovi obce mimo obchodnej verejnej súťaže. Povinnosť správneho orgánu zistiť pred vydaním rozhodnutia presne a úplne skutočný stav veci v danom prípade rozhodne splnená nebola. Na tejto okolnosti nič nemení skutočnosť, že správa katastra konala v omyle, keď na základe priloženého uznesenia obecného zastupiteľstva predpokladala, že ním schválená zmluva je platná.

Podľa žalobkyne uznesenie nebolo spôsobilé zhojiť skutočnosť, že kúpna zmluva, ktorej vklad správny orgán napadnutým rozhodnutím povolil, je neplatným právnym úkonom. Okolnosť, či

prokurátor (po zavkladovaní zmluvy) napadol, resp. napadne uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení prevodu je pre daný právny spor irelevantná.

Poukázala na to, že je nepochybné, že žalovaná v 1. rade je štátnym orgánom, ktorého povinnosťou bolo zisťovať, či je kúpna zmluva uzatvorená v súlade so zákonom. Táto povinnosť mu vyplývala z ustanovení § 32 ods. 1 zákona o správnom konaní, § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona a § 36b vyhlášky č. 79/1996 Z. z. v spojení s § 39 Občianskeho zákonníka. Preto vytýkal žalovanej v 1. rade, že pred povolením vkladu nezisťovala presne a úplne skutočný stav, nepreskúmala dostatočne platnosť zmluvy a nevykonala dokazovanie, či sa nejedná o kupujúcich, ktorí v zmysle § 9 zákona o majetku obcí nie sú spôsobilí nadobúdať majetok obce bez obchodnej verejnej súťaže. Prílohy, ktoré musia účastníci katastrálneho konania k návrhu na vklad predložiť, nie sú v ust. § 30 ods. 4 katastrálneho zákona vyčerpávajúco uvedené – zákon v tejto súvislosti používa slovné spojenie „najmä“. Ak by si žalovaná v 1. rade v konaní zákonom danú povinnosť – zistiť presne a úplne skutočný stav splnila a za týmto účelom využila dostupné dôkazné prostriedky, musel by prísť k záveru, že kúpna zmluva nie je vkladu schopnou listinou.

Odvolaním napadnuté rozhodnutie súdu má podľa názoru žalobkyne aj inú vadu spočívajúcu v tom, že súd v odôvodnení svojho rozsudku neuviedol, z akého dôvodu považoval kúpnu zmluvu zavkladovanú rozhodnutím správneho orgánu za vkladu schopnú, a preto posúdil rozhodnutie o povolení vkladu ako zákonné. Dôvodila, že na absolútnu neplatnosť právneho úkonu sú štátne orgány (správa katastra aj súd) povinné prihliadať ex lége. V tejto súvislosti dala do pozornosti aj skutočnosť, že predmetné nehnuteľnosti previedla žalovaná 2. žalovaným 3. a 4. za „symbolickú“ 1,-- Sk, čo je možné posúdiť aj ako obchádzanie zákona, keďže podľa § 8 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení je darovanie obecného majetku neprípustné. Preto mal podľa žalobkyne súd prvého stupňa v zmysle § 250j ods. 2 písm. c/ OSP rozhodnutie žalovanej v 1. rade zrušiť a vrátiť jej vec na ďalšie konanie. Rozhodnutie žalovanej 1/ malo byť súdom prvého stupňa zrušené aj z dôvodov uvedených v § 250j ods. 2 písm. a/ OSP, pretože žalovaná 1/ pri povolení vkladu vec nesprávne právne posúdila, keď dospela k záveru, že preskúmaná kúpna zmluva je platná a neodporuje zákonu.

Žalovaná v 1. rade vo svojom písomnom vyjadrení nesúhlasila s dôvodmi uvedenými v odvolaní a stotožniac sa s rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne a navrhla toto rozhodnutie krajského súdu potvrdiť.

Ostatní žalovaní odvolací návrh nepodali.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok a konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu podľa § 212 ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250ja ods. 2 veta prvá OSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne je plne dôvodné.

Podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálny úrad skúma platnosť zmluvy a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené.

Podľa § 31 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. 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.

Pri rozhodovaní o vklade vlastníctva (§ 31 ods. 1 cit. zákona) správa katastra môže preskúmať, či

1. účastníci zmluvy sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať alebo či právo nakladať s predmetom zmluvy nie je obmedzené,
2. je úkon urobený v predpísanej forme,
3. prejavy vôle sú hodnoverné,
4. zmluvné prejavy účastníkov sú dostatočne určité a zrozumiteľné,
5. zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

Podľa § 9 ods. 2 písm. a/ zákona č. 138/1991 Zb. schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku; to neplatí, ak obec je povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,.

Podľa § 9 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku bez obchodnej verejnej súťaže 22b) s výnimkou podľa odseku 6 na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci

- a) starostom obce,
- b) poslancom obecného zastupiteľstva,
- c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou,
- d) prednostom obecného úradu,
- e) zamestnancom obce,

- f) hlavným kontrolórom obce,
- g) blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až f).

Podľa § 9 ods. 6 zákona č. 138/1991 Zb. obec môže na fyzickú osobu uvedenú v odseku 4 previesť mimo obchodnej verejnej súťaže

- a) byt alebo pozemok podľa osobitného predpisu,
- b) pozemok zastavaný stavbou v jej vlastníctve,
- c) podiel majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
- d) hnuiteľnú vec, ktorej zostatková cena je nižšia ako 50.000,--Sk.

Podľa § 116 OZ blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

Predmetom preskúmania v danej veci bolo rozhodnutie žalovanej v 1. rade, ktorým povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy z 21. septembra 2007, ktorou žalovaná v 2. rade Obec H. odpredala z majetku obce žalovaným v 3. a 4. rade budovy súpisné číslo X. na parcele číslo X., pozemok parc. č. X. o výmere 423 m<sup>2</sup> – zastavané plochy a nádvoria a pozemok parc. č. X. o výmere 638 m<sup>2</sup> – zastavané plochy a nádvoria za kúpnu cenu 1,--Sk.

V preskúmvanej veci nebolo sporné, že žalovaný v 4. rade je bratom kontrolóra obce H., ktorý túto funkciu vykonával v čase prijatia uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce H. č. 9/07/2007-Z z 24. augusta 2007, ani že schváleniu kúpnej zmluvy obecným zastupiteľstvom nepredchádzala obchodná verejná súťaž a že nešlo o prípad, kedy by obec mohla previesť svoj majetok na osobu blízku kontrolórovi obce mimo obchodnej verejnej súťaže.

Preto bolo povinnosťou správy katastra v danom prípade skúmať podmienky platnosti zmluvy aj z hľadiska vyššie uvedeného, t. j. aj z hľadiska obmedzenia zmluvnej voľnosti vyplývajúcej priamo zo zákona, konkrétne zákona o majetku obcí.

Treba sa stotožniť s právnym názorom prokurátora, že žalovaný v 4. rade je osobou, na ktorú obec s poukazom na vyššie citované ustanovenie § 9 ods. 4 písm. f/ a g/ zákona o majetku obcí nebola oprávnená previesť vlastníctvo bez verejnej obchodnej súťaže a že vzhľadom na predmet kúpy nebolo možné uplatniť výnimku v zmysle § 9 ods. 6 zákona o majetku obcí.

I podľa názoru odvolacieho súdu nerešpektovanie zákonnej úpravy uvedenej v § 9 zákona o majetku obcí má za následok neplatnosť právneho úkonu v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho

zákonníka, teda neplatnosť kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanou v druhom rade a žalovanými v 3. a 4. rade.

Odvolačí súd zhodne so žalobkyňou poukazuje na to, že podľa § 39 OZ je neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom, pričom právny úkon je v rozpore so zákonom, ak je zakázaný, t.j. ak odporuje nielen Občianskemu zákonníku, ale aj ustanoveniam iných predpisov, ktorým je aj zákon o majetku obcí.

Ani podľa názoru odvolacieho súdu uznesenie Obecného zastupiteľstva Obce H. č. 9/07/2007-Z z 24. augusta 2007 nebolo spôsobilé zhojiť skutočnosť, že kúpna zmluva, ktorej vklad správny orgán napadnutým rozhodnutím povolil, je neplatným právnym úkonom a taktiež okolnosť, či prokurátor (po zavkladovaní zmluvy) napadol, resp. napadne uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení prevodu je z hľadiska preskúmania napadnutého rozhodnutia irelevantná.

Odvolačí súd sa v zásade stotožnil aj s názorom žalobkyne, že pochybnosti, či zmluva neobchádza zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (§ 8 ods. 3 veta druhá), spôsobuje aj skutočnosť, že žalovaná v 2. rade predmetné nehnuteľnosti previedla na žalovaných v 3. a 4. rade za „symbolickú“ cenu 1,--Sk.

Preto ak odporkyňa v rozpore s § 31 ods. 3 veta prvá zákona č. 162/1995 Z. z. návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy podaný dňa 26. septembra 2007 povolila, jej rozhodnutie nemožno považovať za zákonné.

Pochybil potom i krajský súd, keď žalobu zamietol. Predovšetkým teba vytknúť súdu prvého stupňa, že sa náležite nevyporiadal s dôvodmi žaloby a podstatné námietky prokuratúry v nej uvedené nechal celkom bez povšimnutia.

Pretože však úlohou súdu v správnom súdnictve podľa druhej a tretej hlavy piatej časti OSP nie je nahrádzať činnosť správnych orgánov, ale preskúmať zákonnosť rozhodnutí orgánov verejnej správy, teda posúdiť, či správne orgány splnili povinnosti ustanovené zákonom, a nie je ani úlohou správneho súdu namiesto správneho orgánu vykonávať dokazovanie za účelom zistenia skutkového stavu, Najvyšší súd Slovenskej republiky s poukazom na závery uvedené vyššie považujúc námietky žalobkyne uvedené v odvolaní proti rozsudku krajského súdu za dôvodné, podľa § 250ja ods. 3 veta prvá OSP v spojení s § 250l ods. 2 OSP rozsudok krajského súdu zmenil tak, že rozhodnutie správneho zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

V ďalšom konaní správny orgán súc viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 250ja ods. 4 OSP), vykoná náležité dokazovanie v zmysle podanej žaloby, keď aj v konaní vzťahujúcom sa k rozhodnutiu katastrálneho úradu o proteste prokurátora je povinný správny (katastrálny) orgán vykonať všetky dôkazy potrebné pre presné a úplné zistenie skutočného stavu veci v zmysle § 32 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (správny poriadok), a znova vo veci rozhodne tak, aby jeho rozhodnutie zodpovedalo zákonu (§ 46 správneho poriadku).

O trovách konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 224 ods. 2 a § 250k ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá a § 250l ods. 2 OSP tak, že úspešnej žalobkyni ich náhradu nepriznal, nakoľko si ich náhradu neuplatnila (§ 151 ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP a § 211 ods. 2 OSP) a ani jej v súdnom konaní trovy nevznikli.

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

**V Bratislave, dňa 17. júna 2009**

**JUDr. Jana Baricová, v. r.**  
**predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia:  
Peter Szimeth