

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	1Sžr/133/2013
Identifikačné číslo spisu:	8013200162
Dátum vydania rozhodnutia:	13.01.2015
Meno a priezvisko:	JUDr., Ing. Miroslav Gavalec
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2015:8013200162.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu Ing. JUDr. Miroslava Gavalca, PhD. a z členov Igora Belka a JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD., v právnej veci navrhovateľov: 1/ U. Z. D., bytom E. XX, I., 2/ P. G., bytom I., E. XX, 3/ C. G., rod. D., bytom E. XX, I., právne zastúpených JUDr. Matúšom Hríbom, Advokátska kancelária so sídlom Na hradbách 5, Bardejov, proti odporcovi: Okresný úrad v Bardejove, Dlhý rad 16, Bardejov, (pôvodne: Správa katastra Bardejov), v konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. V 2307/2012-Fo zo dňa 21.12.2012, o odvolaní navrhovateľov 1/ až 3/ proti rozsudku Krajského súdu v Prešove č. k. 1Sp/7/2013-25 zo dňa 16.5.2013, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Prešove č. k. 1Sp/7/2013-25 zo dňa 16.5.2013 **p o t v r d z u j e**.

Navrhovateľom 1/ až 3/ náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

Odôvodnenie

I.

Predmet konania

Krajský súd v Prešove rozsudkom uvedeným vo výroku tohto rozhodnutia potvrdil rozhodnutie V 2307/2012-Fo zo dňa 21.12.2012, ktorým odporca podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva k časti príslušenstva bytu vo vlastníctve predávajúceho.

O trovách konania rozhodol krajský súd tak, že účastníkom ich náhradu nepriznal.

Krajský súd v odôvodnení svojho rozsudku poukázal na to, že pre vzťahy k nehnuteľnostiam je potrebné vkladové konanie. To platí v prípade prevodu nehnuteľnosti ako hlavnej veci, pričom § 5 ods. 1 v spojení s § 28 ods. 1 až 3 katastrálneho zákona treba vykladať tak, že v prípade podania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností právne vzťahy k nehnuteľnosti vznikajú, menia sa a zanikajú až právoplatným

rozhodnutím o povolení vkladu, čiže bez tohto úkonu nie je prevod nehnuteľnosti účinný. Vklad do katastra nehnuteľností má teda v tomto kontexte konštitutívne účinky, má vplyv na vznik, zmenu či zánik práva k nehnuteľnosti, čo záznam nemá.

Krajský súd dal za pravdu odporcovi, že ak dochádza k prevodu pivnice ako príslušenstva bytu, vlastnícke právo k nej prechádza už samotnou platnou kúpnu zmluvou. V tejto veci teda na nadobúdateľov prešlo vlastníctvo k predmetnej pivnici podpisom kúpnej zmluvy všetkými zmluvnými stranami. Záznam v katastri nehnuteľností plní iba evidenčnú funkciu, teda konštatuje, že k prevodu vlastníctva došlo a túto skutočnosť zapíše na základe podaného návrhu. Záznamom právo k nehnuteľnosti nevzniká, a to v zmysle § 5 ods. 2 katastrálneho zákona, podľa ktorého samotné uskutočnenie záznamu nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam.

Krajský súd sa v plnom rozsahu stotožnil s argumentáciou rozhodnutia odporcu vo vzťahu k povinnosti podať návrh na vykonanie záznamu v súvislosti s prevodom vlastníctva k pivnici ako príslušenstvu bytu a k zmene spoluvlastníckych podielov vo vzťahu k podielu podlahovej plochy konkrétneho bytu (spolu s príslušenstvom) a plochy všetkých bytov a nebytových plôch v bytovom dome.

Dodal, že nápravu nedostatkov podania nebolo možné vykonať ani postupom podľa § 31a katastrálneho zákona a vykonaním opravy za súčinnosti účastníkov konania, nakoľko nedostatok v podobe nesprávne označeného návrhu nie je možné týmto postupom odstrániť a meniť prejav vôle účastníkov.

Z uvedených dôvodov považoval súd prvého stupňa rozhodnutie odporcu za súladné so zákonom.

II.

Stručné zhrnutie odvolacích dôvodov navrhovateľov

Proti tomuto rozsudku podali navrhovatelia odvolanie a žiadali ho zmeniť tak, že rozhodnutie odporcu sa zrušuje a vracia na nové konanie. Zároveň si uplatnili náhradu trov konania.

Navrhovatelia trvali na tom, že pre akýkoľvek právny úkon je vždy rozhodujúci jeho obsah a nie označenie. Z obsahu podania navrhovateľov bolo zrejmé, že ich úmyslom bolo vykonať v rámci katastrálneho konania procesný úkon smerujúci k zápisu nadobudnutia vlastníctva prevádzanej pivnice. Pre účastníkov konania nebolo teda rozhodujúce, či správny orgán uvedené prevedie vkladom alebo záznamom. Rozhodujúci je zápis na LV, ku ktorému do dnešného dňa nedošlo, hoci je zrejmé, že odporca tak mal urobiť a taktiež mal rozhodnúť o vrátení správneho poplatku.

III.

Stručné zhrnutie vyjadrenia odporcu

Odporca vo vyjadrení trval na tom, že prevod pivnice mal byť uskutočnený na základe záznamu do katastra nehnuteľností. Zdôraznil, že nebol oprávnený meniť prejav vôle navrhovateľov, ktorí sa rozhodli podať návrh na vklad a nie návrh na vykonanie záznamu, čomu dal za pravdu aj krajský súd. Poukázal na ďalší postup popísaný v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, ako môžu navrhovatelia dosiahnuť zápis zmeny vlastníckych práv u obidvoch zmluvných strán.

K tvrdeniu navrhovateľov o tom, že správa katastra mala rozhodnúť o vrátení správneho poplatku, odporca uviedol, že nárok na vrátenie správneho poplatku navrhovateľom nevznikol s poukazom na sadzobník správnych poplatkov, I. časť, Všeobecná správa, Položka 11 ako príloha k zákonu č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v platnom znení v časti Splnomocnenie bod. 2, v zmysle ktorého ak sa konanie prerušilo, lehota prestáva plynúť dňom vydania rozhodnutia o prerušení konania. Príplatok za urýchléné rozhodnutie je splatný v deň doručenia návrhu na vklad. Ak sa konanie zastavilo alebo návrh na vklad bol zamietnutý, poplatok sa nevracia. Ak správny orgán v skrátenom termíne o vklade práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností nerozhodne, vráti rozdiel medzi poplatkom zaplateným podľa splnomocnenia za urýchléné rozhodnutie o návrhu na vklad a poplatkom určeným podľa tejto položky.

IV.

Argumentácia rozhodnutia odporcu

Správny orgán v odôvodnení rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad uviedol, že navrhovatelia mu predložili návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktorého prílohou bola kúpna zmluva o prevode vlastníckeho práva k pivnici. Pivnica tvorí príslušenstvo bytu predávajúceho ako výlučného vlastníka bytu číslo X, na X. poschodí nachádzajúceho sa v obytnom dome so súpisným číslom XXX, číslo vchodu XX, postaveného na parcele číslo XXX/X, LV č. XXXX, k.ú. I..

Správa katastra zdôrazila, že pivnica nie je samostatným predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Citovala relevantné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorých je pivnica príslušenstvom bytu a toto môže byť prevedené na nového nadobúdateľa buď súčasne s prevodom hlavnej veci, alebo nezávisle na tomto prevode. Ak je predmetom prevodu len príslušenstvo k bytu, vlastnícke právo k nemu prejde už samotnou platnou zmluvou. Dodala, že spolu s evidovaním bytu alebo nebytového priestoru sa v katastri nehnuteľností eviduje aj podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu.

Ďalej argumentovala, že zmena spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu, ktorá vznikne prevodom pivnice, sa zapíše do katastra nehnuteľností záznamom na návrh podľa § 35 ods. 2 katastrálneho zákona, ktorého prílohou bude zmluva o prevode vlastníckeho práva k pivnici a s tým súvisiaca zmena podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (resp. na základe zmluvy o prevode časti bytu) je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.

Správny orgán preto dospel k záveru, že prevod pivnice ako časti príslušenstva bytu sa má do katastra nehnuteľností zapísať formou záznamu, nie formou vkladu a to tak, že dôjde k zmene veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach v obytnom dome na oboch stranách kúpnej zmluvy.

V.

Právny názor NS SR

Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „Najvyšší súd“) ako odvolací súd (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok v zmysle § 212 ods. 1 v spojení s § 246c ods. 1 O.s.p. v rozsahu odvolacích dôvodov postupom podľa zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej v texte rozsudku tiež „O.s.p.“). Po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenými osobami v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.) a že ide o rozsudok, proti ktorému je podľa ustanovenia § 202 v spoj. s § 250s O.s.p. podanie odvolania prípustné, nenariadil vo veci pojednávanie (§ 250ja ods. 2 v spoj. s § 250l ods. 2 O.s.p.) a po neverejnej porade senátu jednohlasne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch) dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľov nebolo dôvodné.

Odvolací súd poukazuje na zákon č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorým boli s účinnosťou od 1.10.2013 zrušené správy katastra a zároveň ním bola vymedzená pôsobnosť okresných úradov, o.i aj na úseku katastra nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené pôsobnosť zrušenej Správy katastra Bardejov, ktorá v tomto konaní vydala napadnuté rozhodnutie, vykonáva Okresný úrad v Bardejove. Preto pod označením „odporca“ v texte tohto rozsudku treba rozumieť pôvodný správny orgán ako aj jeho právneho nástupcu, v závislosti od kontextu odôvodnenia.

Predmetom odvolacieho konania bol rozsudok krajského súdu o potvrdení rozhodnutia správy katastra o zamietnutí návrhu na vklad, preto Najvyšší súd ako súd odvolací primárne v medziach odvolania preskúmal rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho

konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie odporcu, najmä z toho pohľadu, či sa krajský súd vysporiadal so všetkými námietkami navrhovateľov a z takto vymedzeného rozsahu či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia odporcu.

Podľa § 31 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 (ods. 1).

Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, správa katastra posudzuje zmluvu iba z pohľadu, či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu (ods. 2).

Ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne (ods. 3).

V zmysle § 31a písm. c/ katastrálneho zákona správa katastra konanie o návrhu na vklad preruší, ak bol účastník vyzvaný, aby odstránil nedostatky návrhu alebo jeho príloh.

Podľa § 34 ods. 3 katastrálneho zákona na vykonanie záznamu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 35 katastrálneho zákona správa katastra vykoná záznam bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby (ods. 1).

Návrh na vykonanie záznamu sa musí podať písomne a musí obsahovať

- a) meno (obchodný názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) navrhovateľa,
- b) označenie správy katastra, ktorej je návrh adresovaný,
- c) verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti,
- d) označenie príloh (ods. 2).

V zmysle § 5 katastrálneho zákona vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam; záznam plní evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam a poznámka je úkon správy katastra, ktorý je určený na vyznačenie skutočností alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosti alebo na osobu nemajúci vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Podľa § 121 ods. 1 Občianskeho zákonníka príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.

Z predloženého spisového materiálu, ktorého súčasťou bol aj administratívny spis odporcu, vyplynulo, že dňa 23.11.2012 bol správe katastra doručený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktorého prílohou bola kúpna zmluva o prevode vlastníckeho práva k pivnici, ktorá tvorí príslušenstvo bytu predávajúceho.

Predávajúci bol výlučným vlastníkom bytu číslo X, na X. poschodí nachádzajúcim sa v obytnom dome

so súpisným číslom XXX, číslo vchodu XX, postavenom na parcele číslo XXX/X, vedenom na LV č. XXXX, k.ú. I.. Kupujúci manželia boli bezpodieloví spoluvlastníci bytu číslo X, na prízemí, nachádzajúceho sa v obytnom dome so súpisným číslom XXX, číslo vchodu XX, postavenom na parcele číslo XXX/X, LV č. XXXX, k.ú. I..

Predmetom kúpnej zmluvy teda bola pivnica ako príslušenstvo bytu číslo X patriaceho do výlučného vlastníctva predávajúceho a zároveň týmto prevodom malo dôjsť k zmenšeniu jeho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve z podielu 6640/51328 na 5860/51328 a zväčšeniu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve kupujúcich z podielu 7568/51328 na 8348/51328.

V predmetnej veci bolo úlohou súdu posúdiť, či odporca rozhodol správne a postupoval v súlade so zákonom, keď zamietol takto podaný návrh na vklad.

V konaní nebolo sporné, že navrhovatelia podali návrh na vklad, ktorým sa domáhali vkladu vlastníckeho práva, avšak len k príslušenstvu nehnuteľnosti, k pivnici. Katastrálny zákon do novely v roku 2009 obsahoval ustanovenie, v zmysle ktorého bola správa katastra viazaná návrhom na vklad, teda správa katastra výslovne nebola oprávnená meniť požadovaný návrh na vklad napr. na návrh na vykonanie záznamu. V rozhodnom čase katastrálny orgán toto ustanovenie výslovne nezakotvoval, avšak správa katastra je povinná zisťovať skutočnosti vymedzené v ustanovení § 31 ods. 1 katastrálneho zákona a následne povoliť alebo zamietnuť návrh na vklad celej zmluvy. Pokiaľ je prejav vôle účastníkov konania určitý a zrozumiteľný, čo v danom prípade bol, správa katastra je povinná skúmať ostatné podmienky v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, prípadne pokiaľ návrh a zmluva nekorešpondujú, správa katastra postupuje podľa ustanovenie § 31a písm. c/ katastrálneho zákona, teda konanie preruší a účastníkov vyzve, aby návrh na vklad zosúladiť zo zmluvou. Následne vklad povolí alebo návrh zamietne.

Uvedený postup však prichádza do úvahy výlučne v prípade, ak je vklad vlastníckeho práva vôbec možný. V predmetnej veci správa katastra správne dospela k záveru, že nebolo možné povoliť vklad vlastníckeho práva k príslušenstvu bytu, pretože príslušenstvo veci môže byť prevedené na nového nadobúdateľa súčasne s prevodom hlavnej veci, alebo nezávisle na tomto prevode, avšak ak je predmetom prevodu len samotné príslušenstvo k bytu, vlastnícke právo k nemu prejde už samotnou platnou zmluvou, nie vkladom do katastra na základe návrhu. Pivnica teda nie je samostatným predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. V katastri nehnuteľností sa eviduje pri bytoch podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Zmena spoluvlastníckeho podielu, ktorá vznikne prevodom pivnice, sa zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom na návrh podľa § 35 ods. 2 katastrálneho zákona, ktorého prílohou bude zmluva o prevode pivnice a s tým súvisiaca zmena podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku.

Podkladom pre vykonanie takéhoto záznamu (záznamovými listinami) bude návrh na vykonanie záznamu, prílohou ktorého bude zmluva o prevode vlastníctva pivnice (§ 35 ods. 2 katastrálneho zákona). Z návrhu musí byť pritom zrejmé, u ktorých vlastníkov bytov a a v akom rozsahu (prípadne na základe akého výpočtu) sa má meniť ich výška podielu na spoločných častiach (pozri bližšie aj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 10Sžr 174/2013 zo dňa 24.9.2014).

Postupom podľa § 31a písm. c/ katastrálneho zákona nemožno odstrániť nedostatky podania formou zmeny samotnej podstaty návrhu z návrhu na vklad na návrh na vykonanie záznamu, ani za súčinnosti účastníkov konania, pretože týmto spôsobom by sa de facto zmenila vôľa účastníkov konania a správa katastra by už nerozhodovala o vklade, ale o zázname, pričom ide o odlišné úkony správneho orgánu vyvolávajúce celkom odlišné účinky.

Správny orgán v zmysle katastrálneho zákona pri rozhodovaní o návrhu na vklad môže vklad povoliť, alebo ho zamietnuť, prípadne môže konanie zastaviť z taxatívne vymedzených dôvodov podľa § 31b; zákon však nepočíta s možnosťou posúdiť návrh na vklad ako návrh na záznam, či vykonať „opravu“ návrhu na vklad (v súčinnosti s navrhovateľmi) a zmeniť ho na návrh na vykonanie záznamu. Správe katastra v tomto prípade preto nezostalo nič iné, ako po zistení, že vklad vlastníckeho práva k pivnici na základe predložených podkladov a listín vykonať nemôže, konanie zastaviť a účastníkov poučiť o tom, ako v danom prípade postupovať.

K navrhovateľmi žiadanému vráteniu správneho poplatku odvolací súd uvádza, že v preskúmvacom konaní vedenom podľa piatej časti O.s.p. je predmetom súdneho prieskumu konkrétne rozhodnutie správneho orgánu, v tomto prípade rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad, preto sa správny súd poplatkovou povinnosťou zaoberať nemohol.

Najvyšší súd vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti nepovažoval odvolacie dôvody navrhovateľov za relevantné a preto rozsudok krajského súdu podľa § 219 O.s.p. ako vecne správny potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd s poukazom na ustanovenia § 224 ods. 1 v spojitosti s § 250l ods. 2, § 250k ods. 1 a § 246c ods. 1 O.s.p. tak, že v odvolacom konaní neúspešným navrhovateľom právo na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.