

Najvyšší súd
Slovenskej republiky



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Zemkovej PhD. a sudcov JUDr. G. Gerdovej a JUDr. Ivana Rumanu v právnej veci navrhovateľa : **1/ S. K.**, bytom N, J., t.č. Ústav pre výkon väzby Bratislava, Chorvátska 5, **2/ K. K.**, bytom K., J., t.č. N. Z., B., **3/J. S.**, bytom N, K. *právne zastúpená JUDr. G. N.*, advokátkou, so sídlom N, F., proti odporčyni : **Správa katastra Nitra**, J.Vuruma č. 1, Nitra, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu odporcu č. V 690/2007-24, zo dňa 30.apríla 2008, konajúc o odvolaní navrhovateľky v 3/ rade proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č.k. 23Sp/133/2008-59 zo dňa 02. decembra 2009, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Nitre č.k. 23Sp/133/2008-59 zo dňa 02.decembra 2009 **p o t v r d z u j e .**

Navrhovateľom 1, 2, 3 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 Nitre potvrdil rozhodnutie odporcu č. V 690/2007-24 zo dňa 30.04.2008, ktorým podľa § 31 ods.3 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) v znení neskorších predpisov, rozhodol tak, že zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 02.02.2007 ohľadne nehnuteľností v katastrálnom území N, zapísaných na LV č. X., byt č. X. na siedmom nadzemnom podlaží bytového domu v N, na J. ulici, číslo vchodu o.č.X.,

súpisné č. X, ktorý je vybudovaný na pozemkoch parc.č. X.X. parc.č. X., parc.č. X., parc.č. X., spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súpisné č. X., ktorý je postavený na pozemkoch parc. č. X.X. parc. č. X., parc. č. X., parc. č. X. v podiele X.-ín, spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc.č. X. zastavané plochy a nádvoría o výmere 188 m², parc. č. X. zastavané plochy a nádvoría o výmere 192 m², parc. č. X. zastavané plochy a nádvoría o výmere 187 m², parc. č. X. zastavané plochy a nádvoría o výmere 190 m² v podiele X.-ín.

Rozsudok odôvodnil tým, že po preskúmaní postupu a zákonnosti napadnutého rozhodnutia zistil, že rozhodnutie je vecne správne. Aj keď v čase spísania kúpnej zmluvy právo nakladať s nehnuteľnosťou obmedzené nebolo, ale v priebehu správneho konania, t.j. vkladového konania, bolo obmedzené dvomi rozhodnutiami a to rozhodnutím Daňového úradu Nitra II č. 827/340/14565/07 zo dňa 19.03.2007 a uznesením Krajského súdu v Nitre č. 15Cob 140/2007 zo dňa 30.07.2007 (opravné uznesenie Krajského súdu v Nitre č. 15Cob 140/2007-101 zo dňa 04.12.2007) nakladať predávajúcemu s predmetnou nehnuteľnosťou. Krajský súd dospel k záveru, že správny orgán dôsledne postupoval v dôkaznom konaní pre presné a úplné zistenie skutočného stavu, pretože v zmysle § 31 ods. 2 katastrálneho zákona musí správa katastra rozhodnúť podľa skutkového a právneho stavu existujúceho v čase rozhodnutia o návrhu na vklad tak, ako to bolo v tomto prípade, teda po jeho podaní a až do rozhodnutia musí správny orgán skúmať, či nastali skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, resp., ktoré bránia návrhu na vklad. Skutočnosť, ktorou je vydanie predbežného opatrenia súdom o zákaze nakladať s nehnuteľnosťou a rozhodnutie o zriadení záložného práva, ktoré je predmetom návrhu na vklad, má potom bezpochyby povahu takej okolnosti, ktorá bráni povoleniu určitého vkladu.

Proti rozsudku krajského súdu podala prostredníctvom právnej zástupkyne odvolanie navrhovateľka v treťom rade, ktorá navrhla rozsudok zmeniť, rozhodnutie odporcu zrušiť, vec mu vrátiť na ďalšie konanie a priznať náhradu trov konania z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci a nedostatočne zisteného skutkového stavu. V dôvodoch uviedla, že súd zdôvodnil svoje rozhodnutie tým, že v priebehu správneho konania bolo obmedzené právo navrhovateľa v prvom rade nakladať s nehnuteľnosťou aj keď v čase spísania kúpnej zmluvy toto nebolo obmedzené, a preto postupovala správa katastra správne, keď rozhodovala o návrhu podľa skutkového stavu existujúceho v čase rozhodnutia o návrhu na vklad. Poukázala na to, že kúpna zmluva o prevode predmetných nehnuteľností medzi navrhovateľmi bola uzatvorená dňa 02.02.2007 a návrh na vklad v prospech navrhovateľky v treťom rade bol podaný na Správu katastra Nitra dňa 07.02.2007. Rozhodnutie o zriadení záložného práva vydané Daňovým úradom Nitra II bolo vykonateľné až dňa 26.03.2007 a uznesenie Krajského súdu v Nitre č. 15 Cob 140/2007 o zákaze navrhovateľa v prvom rade nakladať s nehnuteľnosťou bolo vykonateľné dokonca až dňa 02.02.2008 z čoho jednoznačne vyplýva, že predávajúci –navrhovatelia v prvom a druhom rade - mohli nakladať so svojím majetkom bez akýchkoľvek obmedzení až do 26.03.2007, a teda v čase podpisu kúpnej zmluvy a podania návrhu na vklad

ich právo nebolo vôbec obmedzené. Obmedzenia nakladať s majetkom, či už na základe rozhodnutia daňového úradu alebo predbežného opatrenia súdu, nezakladajú žiadne práva ani povinnosti spätne. Spätná účinnosť týchto rozhodnutí (retroaktivita) je v slovenskom právnom systéme zakázaná. Správa katastra mala o podanom návrhu navrhovateľky v treťom rade rozhodnúť do 30 dní, v uvedenej lehote však nerozhodla, ale konanie rozhodnutím č. V 690/2007-8 zo dňa 06.03.2007 prerušila z dôvodu, že nie je ukončené predchádzajúce vkladové konanie V 6753/2006. Po ukončení tohto vkladového konania (V 6753/2006) však nepokračovala v prerušenom konaní V 690/2007, aj keď o ňom mala rozhodnúť do 3 dní od ukončenia konania V 6753/2006, nakoľko konanie V 690/2007 prerušila po 27 dňoch od podania návrhu a teda do uplynutia 30 dňovej lehoty na rozhodnutie o návrhu jej zostali 3 dni. Správa katastra v tejto lehote nerozhodla a dokonca rozhodovala o návrhu na zápis záložného práva záznamom v prospech Daňového úradu Nitra II v konaní Z 2162/2007 pred tým, ako by rozhodla o návrhu v konaní V 690/2007, čím porušila ustanovenie § 41 ods. 2 katastrálneho zákona. Následne správa katastra opäť rozhodla o prerušení konania V 690/2007 dňa 11.05.2007 a žiadala o doplnenie zmluvy podania s nezákonne zapísaným záložným právom. Nakoľko sa začalo konanie o proteste prokurátora, opäť prerušila konanie dňa 04.09.2007 a na základe protestu prokurátora záznam záložného práva v konaní Z 2162/2007 musela zrušiť, lebo bol v rozpore so zákonom.

Správa katastra o návrhu na vklad v konaní V 690/2007 rozhodla až dňa 30.04.2008, keď medzitým došlo k zápisu poznámok (1.) Pl 66/07 – rozhodnutie o zriadení záložného práva vydané Daňovým úradom Nitra II vykonateľné dňa 26.03.2007 a (2.) Pl 190/07 – uznesenie Krajského súdu v Nitre č. k. 15 Cob 140/2007 o zákaze navrhovateľa v prvom rade nakladať s nehnuteľnosťami, vykonateľné dňa 02.02.2008. Obidve tieto poznámky boli zapísané až po zákonnej lehote na rozhodnutie správy katastra o vklade vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Rozhodnutie Správy katastra Nitra vychádza zo zakázanej retroaktivity rozhodnutí daňového úradu a okresného súdu a preto je nezákonné. Okrem uvedeného správa katastra nedodržaním lehoty určenej v § 32 ods. 1 katastrálneho zákona na vklad do katastra v konaní V 690/2007 spôsobila, že boli zapísané na príslušný LV poznámky, ktoré boli doručené na správu katastra až po uplynutí tejto 30 dňovej lehoty.

Odporca sa k odvolaniu navrhovateľky v treťom rade nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací podľa ustanovenia § 246c ods. 1, § 10 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len "O.s.p.") preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok krajského súdu a konanie mu predchádzajúce v zmysle ustanovenia § 246c ods. 1 O.s.p. v spojení s §§ 211 a nasl. O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250ja ods. 2 veta prvá O.s.p.) a po tom, čo bolo oznámenie o vyhlásení rozhodnutia zverejnené na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke najvyššieho súdu www.subcort.gov.sk a www.nsud.sk rozsudok verejne vyhlásil (§ 156 ods. 1,3 O.s.p.).

Predmetom odvolacieho konania v preskúmvanej veci bol rozsudok krajského súdu , ktorým potvrdil rozhodnutie odporcu o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 02.02.2007, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. X. v kat. území N, byt č. X. na siedmom podlaží bytového domu na J. ulici v N, č. vchodu X., súpisné číslo X., ktorý je vybudovaný na pozemkoch parc.č. X.X. parc.č. X., parc.č. X., parc.č. X., spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súpisné č. X., a spoluvlastnícky podiel na týchto pozemkoch, a preto odvolací súd preskúmal aj konanie, ktoré mu predchádzalo najmä z pohľadu, či sa súd vypořiadal so všetkými námietkami uvedenými v opravnom prostriedku a z takto vymedzeného rozsahu či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia správneho orgánu.

Medzi účastníkmi zostala spornou predovšetkým otázka, či postup odporcu pri rozhodovaní o vklade bol v súlade so zákonom a či obmedzujúca poznámka (zriadenie a vznik daňového záložného práva a zákaz nakladať predávajúcemu s nehnuteľnosťou), bola dôvodom zamietnutia návrhu na vklad.

Podľa § 31 ods. 1/ zákona č. 162/1995 Z.z. 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 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 (§ 31 ods. 2 katastrálneho zákona).

Ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne (§ 31 ods. 3 veta prvá katastrálneho zákona).

Z obsahu spisu krajského súdu, ktorého súčasťou je aj administratívny spis odporcu najvyšší súd zistil, že dňa 02.02.2007 došlo medzi navrhovateľmi 1. až 3. k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorej návrh na vklad bol podaný správe katastra dňa 07.02.2007. Časť námietok navrhovateľky v treťom rade (ako kupujúcej) je v tvrdení, že relevantné listiny, na základe ktorých došlo k vyznačeniu obmedzujúcej poznámky, sú zo dňa 19.03.2007 resp.30.07.2007 (04.12.2007), a teda že v čase uzavretia zmluvy a podania návrhu na vklad navrhovateľa nemali vedomosť o tom, že by nakladanie s nehnuteľnosťami bolo obmedzené.

Uvedené tvrdenia, a teda ani posúdenie či navrhovateľa mali v čase uzavretia zmluvy a podania návrhu na vklad vedomosť o daňovom záložnom práve a vydaní zákazu nakladať s nehnuteľnosťou, nie sú v danej veci právne relevantné. Podľa zákonnej úpravy (vyššie cit. ust. § 31 ods. 2 katastrálneho zákona) a ustálenej súdnej praxe (napr. rozhodnutie 2SžoKS 1/2005), správa katastra rozhoduje podľa skutkového a právneho stavu (s prihliadnutím na prechodné ustanovenia zákonov) existujúceho v čase rozhodovania

o povolení vkladu z čoho vyplýva, že nie je významné, či skutočnosti, ktoré bránia povoleniu vkladu nastali až po uzavretí zmluvy, resp. až po začatí vkladového konania. Tiež nie je možné súhlasiť s navrhovateľkou, že postupom, ktorý použil odporca sa vnášajú prvky retroaktivity do právnych vzťahov. Uvedený výklad vychádza zo zákonnej úpravy už vyššie citovaného ustanovenia § 31 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona a § 36b ods. 1 písm. c/ vykonávacej vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorá podrobnejšie upravuje postup príslušných orgánov katastra, a podľa ktorého ***v konaní o povolenie vkladu sa skúma najmä, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové, alebo právne zmeny, ktoré bránia vkladu do katastra.***

Je teda nepochybné, že **správa katastra musí o návrhu na vklad rozhodnúť podľa skutkového a právneho stavu existujúceho v čase rozhodnutia o návrhu na vklad,** ako to bolo aj v prejednávanom prípade.

Rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti sa **podľa §44 ods. 1 vyhlášky č.647/2004 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.79/1996 Z.z., vyznačuje ako obmedzujúca poznámka** a zároveň sa zapisuje aj ako vecné právo k nehnuteľnosti záznamom do časti „C“ listu vlastníctva.

K tomuto rozhodnutiu súd dodáva, že na zápis obmedzujúcej poznámky podľa § 44 citovanej vyhlášky, ktorá obmedzuje vlastníka nakladať s nehnuteľnosťami, sú spôsobilé uznesenie súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťami, uznesenia súdu o vyhlásení konkurzu, exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva, rozhodnutie o začatí daňového exekučného konania, daňový exekučný príkaz, colný exekučný príkaz alebo verejná listina, alebo iná listina o práve k nehnuteľnosti, ktorá spochybňuje hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti, alebo iná verejná listina.

V prípade zápisu poznámky pod č. P 166/2007 neboli splnené podmienky na zápis obmedzujúcej poznámky, pretože jej zapísaniu musí predchádzať zápis záznamu o zriadení daňového záložného práva. Návrh na zápis záznamu o vzniku záložného práva tak, ako správne konštatovali navrhovatelia z časového hľadiska bol v poradí až po rozhodnutí o predmetnom vklade. Z uvedených dôvodov prišlo aj na základe protestu prokurátora k výmazu predmetnej obmedzujúcej poznámky.

Podľa názoru senátu odvolacieho súdu predložené listiny mohli byť podkladom na zápis informatívnej poznámky (§ 44 ods. 2 citovanej vyhlášky) a mali viesť k záveru, že v rámci vkladového konania, musí odporca prihliadať na informáciu daňového úradu, že na základe vykonateľného výkazu nedoplatkov č. 827/230/14505/07/Moll na dani z pridanej hodnoty ku dňu 19.03.2007 má navrhovateľ 1 (zároveň ako predávajúci) daňový nedoplatok vo výške 23.236.545,-Sk. Úlohou odporcu bolo preskúmať, či uvedený výkaz nedoplatkov je právoplatný a vykonateľný alebo či je potrebné vkladové konanie prerušiť.

Vo veci zápisu poznámky vedenej pod značkou P1 190/07 došiel odvolací súd k záveru, že správa katastra rovnako vo veci nepochybila, pretože z obsahu pripojeného administratívneho spisu vyplýva, že Správe katastra Nitra bolo uznesenie Krajského súdu v Nitre č. k. 15 Cob 140/2007-101 zo dňa 30.07.2007 doručené dňa 14.09.2007. Uvedeným uznesením bolo nariadené predbežné opatrenie, ktorým bolo navrhovateľovi 1 (odporcovi v konaní pred Krajským súdom v Nitre) uložené, aby nenakladal s predmetným bytom ako aj s podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a so spoluvlastníckym podielom na pozemku X., zapísaných na LV č. X., katastrálne územie N., teda aby nedisponoval touto nehnuteľnosťou prostredníctvom dvojstranných či jednostranných právnych úkonov, najmä aby neuzavrel zmluvu o nájme, zmluvu o výpožičke, záložnú zmluvu, zámennú zmluvu, aby nehnuteľnosť nepredal, nedaroval, nezriadil k nej vecné bremeno, zabezpečovací prevod práva a aby nenakladal s nehnuteľnosťou tak, že príde k jej zničeniu.

Z obsahu administratívneho spisu bolo ďalej zistené, že v uvedenom uznesení KS Nitra prišlo k pochybeniu, keď namiesto 7. np uviedol súd 7. poschodie. Z tohto dôvodu bolo vo veci vydané opravné uznesenie, ktoré uvedené pochybenie opravilo a nadobudlo právoplatnosť dňa 18.02.2008 a vykonateľnosť dňa 02.02.2008.

V tomto prípade možno považovať doručenie uznesenia Krajského súdu v Nitre zo dňa 30.07.2007 odporcovi dňa 14.09.2007 za skutočnosť, ktorá podľa názoru súdu zmenila skutkový stav deklarovaný účastníkmi vkladového konania a preto ju musel odporca vrámcí vkladového konania preveriť a rozhodnúť, či je alebo nie je dôvodom na prerušenie vkladového konania alebo na zamietnutie návrhu na vklad.

Keďže už v čase rozhodnutia o vklade bola zapísaná obmedzujúca poznámka na LV č. X. v katastrálnom území N pod zn. P 1 190/07-795/08, odporca rozhodol zákonne, keď zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva.

Vo vzťahu k § 41 ods. 2 katastrálneho zákona (upravujúceho spôsob zápisu práv k nehnuteľnostiam), pokiaľ ide o určenie poradia zápisu, na ktorý odkazuje odvolanie navrhovateľky, odvolací súd poukazuje na to, že použitie tohto ustanovenia nemá v predmetnej veci opodstatnenie s poukazom na existenciu zákonných dôvodov na zápisy či už informatívnej alebo obmedzujúcej poznámky.

Poznámka podľa § 5 ods. 3 katastrálneho zákona je úkon správy katastra, ktorý je určený na vyznačenie skutočnosti alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosti alebo na osobu, a ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

Poznámka má len deklaratórny charakter. Pri poznámke v predmetnej veci ide o zaznačenie skutočnosti (rozhodnutie o zriadení záložného práva vydané Daňovým úradom Nitra II, vykonateľné dňa 26.03.2007 a uznesenie Krajského súdu v Nitre č. k. 15Cob/140/2007 o zákaze navrhovateľa v prvom

rade nakladať s nehnuteľnosťou, vykonateľné dňa 02.02.2008), teda len informuje o existencii určitého iného práva súvisiaceho s týmito nehnuteľnosťami, ktorého samotná existencia potom bráni správe katastra pokračovať v katastrálnom konaní. Keďže pri poznámke nejde o zápis práva (podľa § 43 písm. c/ katastrálneho zákona, správa katastra vykoná zápis poznámky dňom, keď boli splnené podmienky na jej zápis, teda hneď ako jej bolo doručené oznámenie), uplatnenie zásady priority podľa § 41 ods. 2/ katastrálneho zákona vo vzťahu medzi zápisom poznámky a zápisom určitého práva k nehnuteľnosti na základe návrhu na vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam resp. na základe návrhu na záznam práva, potom stráca význam. Možno teda uviesť, že ani ustanovenie § 41 ods. 2/ katastrálneho zákona nič nemení na obmedzujúcich účinkoch, a to zápisu informatívnej resp. obmedzujúcej poznámky (rozhodnutie o zriadení záložného práva, vydané Daňovým úradom Nitra II a uznesenia Krajského súdu v Nitre o zákaze navrhovateľa v 1/ rade nakladať s nehnuteľnosťami), resp. v poznámke o tomto konaní v katastri nehnuteľnosti vo vzťahu ku katastrálnemu konaniu uskutočňovanému na základe návrhu na vklad práva k nehnuteľnostiam (tieto účinky v súlade s § 31 ods. 2/ katastrálneho zákona a § 36b ods. 1 písm. c/ vyhlášky č. 79/1996 Z.z. znemožňujú správe katastra vykonať predmetný vklad) a to ani vtedy, ak bolo doručené správe katastra neskôr, ako návrh na vklad určitého práva k týmto nehnuteľnostiam. Samozrejme vo vzťahu k návrhu na zápis záznamu na podklade rozhodnutia Daňového úradu Nitra II zo dňa 19.03.2007 prišlo zo strany katastra k pochybeniu, ako správne argumentovali navrhovatelia, keď kataster nerešpektoval časové poradie podaných návrhov, čo bolo neskôr dôvodom zrušenia rozhodnutia.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti najvyšší súd dospel k záveru, že postup správy katastra, ktorá návrh na vklad podľa §31 ods. 3 katastrálneho zákona zamietla bol zákonný, a keďže v preskúmvanej veci bol dostatočne zistený skutkový stav a z neho vyvodený správny právny záver, s ktorým sa najvyšší súd stotožňuje, napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 ods. 1,ods. 2 O.s.p. potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 v spojení s § 250k ods. 1 O.s.p., v nadväznosti na ust. § 246c veta prvá a § 250l ods. 2 O.s.p. a navrhovateľom 1, 2, 3, ktorí nemali úspech vo veci, nepriznal právo na ich náhradu.

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

V Bratislave dňa 05. apríla 2011

JUDr. Jana Z e m k o v á PhD., v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Emília Čičková