

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu: **M.** bytom **B.**, *zastúpený Mgr. M., advokátom, Š.* proti žalovanému: **Katastrálny úrad v Nitre**, Štefánikova č. 69, Nitra, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Vo 37/2007-2/Kr zo dňa 18.1.2008, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 11S/45/2008-42 zo dňa 12. augusta 2008, takto

r o z h o d o l:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského v Nitre č. k. 11S/45/2008-42 zo dňa 12. augusta 2008 **z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.**

O d ô v o d n e n i e:

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Nitre zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Vo 37/2007-2/Kr zo dňa 18.1.2008, ktorým žalovaný potvrdil rozhodnutie Správy katastra v Nitre z 25.10.2007 č. V 6431/2007-15, ktorým bolo zastavené katastrálne konanie podľa § 31b písm. f/ katastrálneho zákona o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o prevode vlastníctva, spísanej medzi spoločnosťou E. s.r.o. ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim zo dňa 7.9.2007. Dôvodom bola tá skutočnosť, že žalobca sa neriadi pokynmi správy katastra, ktorá konanie prerušila a neodstránil vady na listine, ktorá mala byť podkladom na zmenu zápisu vlastníckeho práva v jeho prospech, ktorá spočívala v tom, že predmetnú zmluvu o prevode vlastníctva (a ani jeden predložený rovnopis zmluvy) nebol žalobcom podpísaný.

V odôvodnení krajský súd uviedol, že v rozhodnutí žalovaného je vecne správne, keďže kúpne zmluvy v čase podania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností boli podpísané a datované iba predávajúcim. Za tejto situácie prvostupňový správny orgán v súlade s § 31 ods. 2 katastrálneho zákona pri

povoľovaní vkladu prihliada aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu a v spojitosti s ustanovením § 34 Občianskeho zákonníka, keď skúmal platnosť právneho úkonu, jeho účinky. Ak teda po prvom prerušení správa katastra vrátila predložené zmluvy v štyroch vyhotoveniach žalobcovi na odstránenie nedostatku spočívajúceho v nepodpísaní zmluvy, správne postupovala, a keď žalobca tieto zmluvy vrátil, prejavil svoju vôľu uzavrieť takúto zmluvu, ktorú i podpísal, ale i súd je toho názoru, že tento dátum jeho prijatia návrhu predávajúceho, ktorý ponuku do podpísania žalobcom neodvolal, nemohol byť 7.9.2007 podľa § 588 Občianskeho zákonníka a § 34 Občianskeho zákonníka a nasl. tak, ako je vyššie uvedené, lebo zmluvy mohol podpísať iba v časovom období od 17.9.2007, kedy prevzal rozhodnutie o prerušení vkladového konania, do 19.9.2007, kedy podpísané zmluvy vrátil správe katastra s dátumom 7.9.2007. Ani po druhom prerušení a upozornení správy katastra nedostatok jeho prejavu uzavrieť túto zmluvu s vyznačeným dátumom, aby jeho prejav bol jasný, zrozumiteľný a v súlade so zákonom, vytknutú vadu neodstránil, správne postupoval prvostupňový správny orgán, keď vkladové konanie podľa § 31b písm. f/ katastrálneho zákona zastavil, lebo účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh. V danom prípade prílohu na vklad tvorila zmluva o prevode vlastníctva bytu. Správne postupoval i žalovaný správny orgán, keď ako odvolací orgán odvolanie žalobcu zamietol a potvrdil prvostupňové rozhodnutie správy katastra.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca. Uviedol, že v súlade s § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka pokiaľ naozaj na dokumentoch, označených ako zmluvy o prevode vlastníctva bytu absentoval podpis kupujúceho, nemožno v takomto prípade hovoriť o platne uzatvorenej kúpnej zmluve, ale ide o absolútne neplatný obojstranný právny úkon. V takomto prípade správa katastra ako štátny orgán konajúci v súlade s ústavou, zákonmi a v ich medziach, nemá na výber, či túto skutočnosť bude alebo nebude považovať za odstrániteľnú prekážku a musí sa riadiť § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, teda preskúmať platnosť právneho úkonu, na základe ktorého sa požaduje zápis vlastníckeho práva a v prípade, ak aplikovaním príslušného ustanovenia Občianskeho zákonníka dospel k záveru, že sa jedná o neplatný právny úkon, návrh na vklad zamietne, v súlade s ustanovením § 31 ods. 3 katastrálneho zákona. Podľa žalobcu nemožno preto súhlasiť s názorom súdu, že správne orgány správne považovali tieto dokumenty za návrh predávajúceho na uzavretie kúpnej zmluvy, a preto správa katastra správne postupovala, keď konanie prerušila, zaslala ich kupujúcemu na podpis. Správa katastra podľa jeho názoru ako štátny orgán nemala oprávnenie sprostredkovať uzatváranie zmlúv, ale je vo svojom rozhodovaní a postupe obmedzená zákonom, ktorý jasne ustanovuje, ktoré právne úkony sú spôsobilé na zápis vlastníckych a iných práv podľa katastrálneho zákona. Ďalej žalobca poukázal

na skutočnosť, že správe katastra boli zaslané spolu s návrhom na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností štyri rovnopisy kúpnych zmlúv, pričom však správa katastra ako dôkaz o tom, že tieto zmluvy neboli podpísané žalobcom, predložila súdu iba fotokópiu jednej z nich. To nevylučuje možnosť, že ostatné rovnopisy podpísané boli, a teda správa katastra nepostupovala správne, ak konanie prerušila a vrátila všetky štyri rovnopisy zmlúv žalobcovi na podpis. S touto skutočnosťou, teda s tým, že ostatné zmluvy mohli byť a podľa vyjadrenia žalobcu aj boli podpísané kupujúcim, sa prvostupňový súd v napadnutom rozsudku žiadnym spôsobom nevysporiadal, ale na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, čo predstavuje odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. d/. Žiadal preto, keďže napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a takisto súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, aby odvolací súd napadnutý rozsudok Krajského súdu v Nitre zmenil tak, že žalobnému návrhu v plnom rozsahu vyhovie a zaviazže žalovaného k náhrade trov konania, resp. aby odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol napadnutý rozsudok krajského súdu ako vecne správny potvrdiť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v medziach podaného odvolania (§ 212 ods. 1 OSP s použitím § 246c vety prvej OSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné a že rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie najmä pre procesné ale aj vecné pochybenia.

Z obsahu spisového materiálu mal za preukázané, že žalovaný správny orgán potvrdil rozhodnutie Správy katastra Nitra z 25.10.2007 č. V 6431/2007-15, ktorým bolo zastavené katastrálne konanie podľa § 31b písm. f/ katastrálneho zákona o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o prevode vlastníctva, spísanej medzi spoločnosťou E. s. r. o. ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim zo dňa 7.9.2007. Dôvodom bola tá skutočnosť, že žalobca sa neriadil pokynmi správy katastra, ktorá konanie prerušila, a neodstránil vady na listine, ktorá mala byť podkladom na zmenu zápisov vlastníckeho práva v jeho prospech, ktorá spočívala v tom, že predmetná zmluva o prevode vlastníctva nebola žalobcom podpísaná. Žalovaný sa stotožnil so skutkovým zistením a právnym záverom prvostupňového správneho orgánu, lebo mal za to, že v danom prípade je možné postupovať podľa § 41 ods. 2 vyhlášky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, s poukazom na § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, ktoré ukladá a skúma platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať

s nehnuteľnosťou, či je úkon robený v predpísanej forme a či sú prejavy vôle hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné.

Podľa článku 2 odsek 2 Ústavy SR štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach, rozsahom a spôsobom, ktoré ustanoví zákon.

V zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) v znení neskorších predpisov kladie úkon správy katastra; vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.

Podľa § 28 ods. 1 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 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 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 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. Ak sú podmienky na vklad splnené len v časti návrhu a ak je to účelné, správa katastra môže rozhodnúť len o časti návrhu (§ 31 ods. 3 katastrálneho zákona).

Podľa § 31b písm. f/ katastrálneho zákona, konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania v určenej lehote neodstráni nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh.

Podľa § 36b ods. 2 vyhlášky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností a zápis vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, pri skúmaní platnosti zmluvy sa zisťuje, či právny úkon svojím obsahom alebo účelom neodporuje zákonu, alebo či ho neobchádza alebo či sa neprieči dobrým mravom, a to najmä, či k uzavretiu zmluvy účastníkom nie sú na prekážku okolnosti, ktoré bránia nakladaniu s nehnuteľnosťou, a či k právnomu úkonu účastníka, ktorý je

obmedzený pri disponovaní s nehnuteľnosťou prípadne k zmluve ako celku, bol udelený potrebný súhlas.

Podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka písomnú formu musia mať zmluvy o prevode nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine (§ 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom správa katastra ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov posudzuje komplexné skutkové a právne skutočnosti (podmienky vkladu podľa § 31 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona, § 36b ods. 2 vyhlášky č. 79/1996 Z. z.), ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad.

Správne orgány (žalovaný i prvostupňový správny orgán) ako aj prvostupňový súd sa týmito zákonnými ustanoveniami dôsledne neriadili.

V súlade s § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka pokiaľ na dokumentoch označených ako zmluvy o prevode vlastníctva bytu absentoval podpis kupujúceho, nemožno v takomto prípade hovoriť o platne uzatvorenej kúpnej zmluve, ale ide o absolútne neplatný dvojstranný právny úkon. V takomto prípade správa katastra ako štátny orgán konajúci v súlade s ústavou, zákonmi a v ich medziach, tak, ako to uviedol vo svojom odvolaní žalobca, nemá na výber, či túto skutočnosť bude alebo nebude považovať za odstrániteľnú prekážku, ale musí sa riadiť § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, teda preskúma platnosť správneho úkonu, na základe ktorého sa požaduje zápis vlastníckeho práva v prípade, ak aplikovaním príslušného ustanovenia Občianskeho zákonníka dospeli k záveru, že sa jedná o neplatný právny úkon, návrh na vklad zamietne, v súlade s ustanovením § 31 ods. 3 katastrálneho zákona. Nemožno preto súhlasiť s názorom krajského súdu, že správne orgány správne považovali tieto dokumenty za návrh predávajúceho na uzavretie kúpnej zmluvy, a preto správa katastra správne postupovala, keď konanie prerušila a zaslala ich kupujúcemu na podpis.

Odvolací súd považuje tiež za potrebné konštatovať, že krajský súd sa dostatočne a vyčerpávajúcim spôsobom nevysporiadal s námietkami, ktoré uplatnil žalobca v podanej žalobe.

Žalobca v žalobe tvrdil, že v deň ich podpisu boli zmluvy podpísané a boli podané spolu s návrhom na vklad na Správu katastra Nitra. Uvedenú skutočnosť tvrdil žalobca aj na pojednávaní pred krajským súdom, keď uviedol, že dňa 7.9.2007 pán B. podpísal kúpnu zmluvu pred notárom a jeho podpis sa overil. On túto kúpnu zmluvu podpísal v ten deň ako je vyznačené, ale nie pred notárom, ale keď pracovníčky vyznačovali na tejto zmluve veci, tak on vzápätí podpísal kúpne zmluvy, čo videl pán B. Podľa jeho názoru on podpísal všetky a pokiaľ jedna, ktorá nebola podpísaná a nachádza sa na správe katastra, nevie o tom.

Žalobca v odvolaní namietal, že správe katastra boli zaslané spolu s návrhom na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností štyri rovnopisy kúpnych zmlúv, pričom však správa katastra ako dôkaz o tom, že tieto zmluvy neboli žalobcom podpísané, predložila súdu iba fotokópiu jednej z nich. To podľa jeho názoru nevylučuje možnosť, že ostatné rovnopisy podpísané boli, a teda správa katastra nepostupovala správne, ak konanie prerušila a vrátila štyri rovnopisy zmlúv žalobcovi na podpis. S touto skutočnosťou, a teda s tým, že ostatné zmluvy mohli byť podľa vyjadrenia žalobcu aj boli podpísané kupujúcim, sa prvostupňový súd v napadnutom rozsudku žiadnym spôsobom nevysporiadal. Aj podľa názoru odvolacieho súdu táto námietka žalobcu je opodstatnená. Je preto potrebné, aby sa krajský súd podrobne vysporiadal s uvedenou skutočnosťou, ktorá je zrejmä aj z obsahu spisového materiálu, ako aj z vyjadrenia žalobcu na pojednávaní pred krajským súdom zo dňa 12.8.2008.

Skutočnosť, že predmetné zmluvy boli podpísané žalobcom, t. j. v danom prípade kupujúcim, vyplýva aj z vyjadrenia predávajúceho z 3.10.2007, čo konštatuje vo svojom rozsudku aj krajský súd. Krajský súd však túto skutočnosť nezobral do úvahy a ani nevypočul zástupcu predávajúceho pána B., ktorý mal predmetné kúpne zmluvy podpísať.

Takýmto postupom súdu bola účastníkom konania odňatá možnosť konať pred súdom. Odňatím možnosti konať pred súdom sa rozumie postup súdu, ktorým znemožňuje účastníkovi konania realizáciu tých procesných práv, ktoré mu Občiansky súdny poriadok dáva.

Procesným právom účastníka je i právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia. Povinnosť súdu riadne odôvodniť svoje rozhodnutie vyplývajúca z ustanovenia § 157 ods. 2 OSP totiž znamená právo účastníka na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia, jeho porušením sa účastníkovi odníma možnosť náležite, skutkovo aj právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu, voči ktorému chce využiť možnosť opravného prostriedku. Nedostatok riadneho

a vyčerpávajúceho odôvodnenia súdneho rozhodnutia je preto porušením práva na spravodlivé súdne konanie.

Potreba riadneho odôvodnenia súdneho rozhodnutia, v ktorom súd preskúmava rozhodnutie správneho orgánu, vyplýva aj z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“), aj keď s ohľadom na judikatúru ESLP nie je potrebné zdôvodňovať každý argument účastníkov konania, súdne rozhodnutia musia byť odôvodnené a musia obsahovať odpovede súdu na všetky argumenty prednesené stranami, ktoré viedli k rozhodnutiu. Dôvody musia byť špecifikované s ohľadom na skutkové okolnosti prípadu a neodkazovať napr. na určité časti zákonov.

S ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti rozsudok krajského súdu treba považovať za nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov zjavne vychádzajúci z nedostatočne zisteného a nedostatočne posúdeného skutkového i právneho stavu veci.

Najvyšší súd Slovenskej republiky preto musel napadnutý rozsudok podľa § 221 ods. 1 písm. f/ a h/ OSP v spojení s § 250ja ods. 3 veta druhá OSP zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie (§ 221 ods. 2 OSP).

V ďalšom konaní krajský súd prejedná vec znovu v medziach podaného odvolania, dôsledne sa vysporiada so všetkými námietkami žalobcu a znova o nej rozhodne a svoje rozhodnutie riadne odôvodní.

V novom rozhodnutí rozhodne prvostupňový súd i o náhrade trov tohto konania (§ 224 ods. 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP).

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

V Bratislave, dňa 25. novembra 2009

**JUDr. Jozef H a r g a š, v. r.
predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia:
Peter Szimeth