



## **ROZSUDOK**

### **V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eleny Kováčovej a členiek senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. Evy Baranovej v právnej veci navrhovateľov: **1) MUDr. S. S., 2) MUDr. V. S., obaja zastúpení advokátkou JUDr. I. S.** proti odporcovi: **Správa katastra Nové Zámky**, za účasti: **1) Mesto Šurany, zastúpené advokátom JUDr. M. K., 2) M. B., 3) A. B., 4) A., spol. s r.o., 5) V. T. – A.**, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu zo dňa 29. februára 2008 č. V 1118/2005, o odvolaní navrhovateľov proti rozsudku Krajského súdu v Nitre zo dňa 28. júna 2008, č. k. 19 Sp 86/2008-32, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Nitre zo dňa 28. júna 2008, č. k. 19 Sp 86/2008-32 **z m e ň u j e** tak, že rozhodnutie odporcu zo dňa 29. februára 2008, č. V 1118/2005 **z r u š u j e a v e c v r a c i a** odporcovi na ďalšie konanie.

Účastníkom náhradu trov 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 podľa § 250q ods. 2 OSP potvrdil rozhodnutie zo dňa 29. februára 2008, č. V 1118/2005, ktorým odporca podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (katastrálny zákon) zamietol návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena zo dňa 28. februára 2005 a dodatku č. 1 zo dňa 6. júna 2005 ohľadne nehnuteľností v katastrálnom území Š., zapísaných

na LV č. X. ako parc. č. X. – zastavané plochy vo výmere 83m<sup>2</sup>; vecné bremeno spočívalo v práve prechodu pešo i vozom cez pozemok parc. č. X. v prospech vlastníka parc. č. X. v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 5/2005. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplynulo, že krajský súd považoval za správny postup odporcu, ktorý zamietol návrh na vklad vecného bremena, spočívajúceho v práve prechodu peši i vozom cez pozemok parc. č. X. v prospech oprávnených z vecného bremena, teda i navrhovateľov z toho dôvodu, že kupujúci a predávajúci sa dohodli na zriadení vecného bremena k parc. č. X., čo je v rozpore s ustanovením § 151o ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého vecné bremeno môže zmluvou zriadiť len vlastník nehnuteľnosti, pričom v čase uzavretia predmetnej zmluvy kupujúci nebol vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, a preto sa ani nemohol dohodnúť na zriadení vecného bremena, ktorý nedostatok nebolo možné odstrániť ani dodatočne uzavretím dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 06.06.2005, pretože ani v tom čase kupujúci nebol vlastníkom parc. č. X.. Krajský súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že odporca správne zistil skutkový stav v rozsahu potrebnom na vydanie rozhodnutia a zistený skutkový stav i správne právne posúdil a vyhodnotil.

Včas podaným odvolaním sa navrhovatelia domáhali, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok a vec vrátil krajskému súdu na ďalšie konanie, alternatívne ho navrhli zrušiť a vec vrátiť na konanie Správe katastra Nové Zámky. Mal za to, že krajský súd pochybil, keď neprihliadol na skutočnosti, ktoré boli navrhovateľmi tvrdené v samotnom odvolaní proti rozhodnutiu odporcu č. V 1118/2005 zo dňa 27.júna 2008, že kúpnu zmluvu a dodatok podpísal za mesto Šurany primátor mesta, (v čase podpisu vlastník nehnuteľnosti, na ktorej malo byť vecné bremeno zriadené). Poukázali na to, že vecnoprávny charakter vecných bremien spočíva v tom, že táto povinnosť (obmedzenia) vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti prechádza s vlastníctvom tejto nehnuteľnosti na ďalších jej nadobúdateľov; teda mesto Šurany prejavilo vôľu vecné bremeno na svojom majetku zriadiť a kupujúci (A. s.r.o.) prejavil vôľu bremeno trpieť a nakoľko primátor mesta Šurany pripojil pod tento text svoj podpis a odtlačok pečiatky, pokladajú navrhovatelia takéto počínanie za dostatočné s poukazom na ustanovenia § 151o ods. 2, § 43 Občianskeho zákonníka. V odvolaní navrhovatelia poukázali aj na Katastrálny bulletin č. 1/2007, najmä na otázku a odpoveď č. 13, z ktorých obsahu jednoznačne vyplýva, že aj budúci vlastník nehnuteľnosti môže v jednej listine prijať dar (alebo kupec kúpiť nehnuteľnosť) a ešte pred konštitutívnym zápisom do katastra nehnuteľností, v tej istej listine, vyjadriť vôľu zriadiť vecné právo k nehnuteľnosti v prospech tretej osoby.

Odporca v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť. K veci uviedol, že nesúhlasí s dôvodmi podaného odvolania a napadnutý rozsudok považuje za správny vzhľadom k tomu, že nedošlo k žiadnej zmene právnych skutočností a podmienky na povolenie vkladu vecného bremena doposiaľ stále nie sú splnené.

A., spol. s r.o. v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že nesúhlasí s názorom navrhovateľov, že krajský súd nezistil úplne skutkový stav veci, pretože ako vyplýva zo súdneho spisu, krajský súd vykonal všetky dôkazy, navrhnuté účastníkmi konania. Nesúhlasil s názorom navrhovateľov, že krajský súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Ďalej uviedol, že podľa jeho právneho názoru, opierajúceho sa o stanoviská právnych poradcov, nezodpovedá skutočnosti ani tvrdenie navrhovateľov, že napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho posúdenia veci. Poukázal pritom na obsah predloženého administratívneho spisu, nachádzajúceho sa v súdnom spise, podľa ktorého, rovnaký právny názor, ako vyslovil krajský súd v napadnutom rozsudku má i Generálna prokuratúra SR v prokurátorskom proteste č. VI/3 Gd 47/07-03 z 23. mája 2007, nachádzajúcom sa v súdnom spise a taktiež Úrad geodézie, kartografie a katastra SR v jeho rozhodnutí číslo LPO2878/2007-Kr zo 16. júla 2007, ktoré sa taktiež nachádza v súdnom spise.

Najvyšší súd SR ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) prejednal vec podľa § 212 ods. 1 a § 214 ods. 1 v spojení s § 246c OSP. Dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné. Rozhodol na odvolacom pojednávaní podľa § 250ja ods. 3 OSP dňa 21. januára 2009 rozsudkom, ktorý verejne vyhlásil.

Z obsahu predložených spisov odvolací súd zistil, že pôvodne odporca dňa 16. júna 2005, pod č. V 1118/05 povolil vklad kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena zo dňa 28.02.2005 s dodatkom č. 1 zo dňa 06.06.2005. Proti tomuto rozhodnutiu odporcu podal protest Okresný prokurátor v Nových Zámkoch v časti, ktorou bol povolený vklad práv zo zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorému Katastrálny úrad v Nitre nevyhovel rozhodnutím zo dňa 26. februára 2007, číslo Vo 2/2007-7/Br. Proti tomuto rozhodnutiu sa odvolali navrhovatelia; o ich odvolaní rozhodol Úrad geodézie, kartografie a katastra SR rozhodnutím zo dňa 16. júla 2007 číslo LPO-2878/2007-Kr tak, že rozhodnutie Katastrálneho úradu v Nitre zmenil a vyhovel protestu prokurátora v napadnutej časti rozhodnutia Správy katastra Nové Zámky o povolení vkladu č. V1118/05 zo dňa 16. júna 2005, týkajúcej sa vecného bremena. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva, že Generálna prokuratúra SR pod č. VI/3 Gd 47/07-3 zo dňa 23. mája 2007 zmenila odôvodnenie podaného protestu prokurátora Okresnej prokuratúry v Nových Zámkoch a svoje podanie odôvodnila okrem iného tým, že povinný z vecného bremena A. s.r.o. nemohol platne uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena, pretože v čase podpisu zmluvy, t.j. 28.02.2005, resp. v čase uzavretia dodatku č. 1 k nej t.j. 06.06.2005, nebol vlastníkom pozemku parc. č. X., ku ktorému sa malo vecné bremeno – právo prechodu vzťahovať a teda zmluva o zriadení vecného bremena je absolútne neplatným právnym úkonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka. S týmto právnym názorom sa stotožnil Úrad geodézie, kartografie a katastra SR pri rozhodovaní o odvolaní.

Predmetom súdneho preskúvacieho konania je preskúvanie zákonnosti rozhodnutia zo dňa 29. februára 2008, č. V 1118/2005, ktorým odporca podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona zamietol návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností, viazaný právnym názorom, vysloveným v rozhodnutí Úradu geodézie, kartografie a katastra SR zo dňa 16. júla 2007, číslo LPO-2878/2007-Kr. Zamietnutie návrhu na vklad vecného bremena odôvodnil odporca tým, že list vlastníctva č. X. k.ú. Šurany, na ktorom je evidovaná parc. č. X. zast. plocha o výmere 83m<sup>2</sup>, bol dotknutý ďalším právnym úkonom, a to pred vydaním protestu Okresného prokurátora č. Pd2048/06 – 49, ktorý bol podaný na Správu katastra Nové Zámky dňa 28.12.2005, a to kúpnu zmluvou uzavretou dňa 28.02.2005 a dodatkom č. 1 ku kúpnej zmluve uzavretým dňa 06.07.2005 evidovanou pod číslom vkladového konania V 1134/05, na základe ktorej spoločnosť A., spol. s r.o. predala 1/2 pozemku z parc. č. X. zast. plocha o výmere 83m<sup>2</sup> p. V. T. A., pričom vecné bremeno zriadené vkladovým konaním V 1118/05, ktorého právoplatnosť nastala dňa 16.06.2005, spočívajúce v práve prechodu peši i vozom cez pozemok parcelné číslo X. v prospech vlastníka parcely č.X. v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 5/2005, prešlo v zmysle ust. § 151n ods. 2 na nadobúdateľa, t.j. p. V. T. A. v 1/2 k celku právoplatnosťou vkladového konania č. X, t.j. 02.09.2005. V odôvodnení preskúvaného rozhodnutia sa ďalej uvádza, že povolenie vkladu vecného bremena k vyššie citovaným nehnuteľnostiam by bolo v rozpore s ustanovením § 151o ods. 2 a ustanovením § 39 Občianskeho zákonníka, nakoľko v čase uzavretia zmluvy o vecnom bremene povinný z vecného bremena spoločnosť A., s r.o. nebola vlastníkom predmetného pozemku.

Právny režim vecných bremien je upravený ustanoveniami § 151n - § 151p Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ). Ustanovenie § 151n ods. 2 OZ ustanovuje, že zmluvou môže zriadiť vecné bremeno vlastník nehnuteľnosti, pokiaľ osobitný zákon nedáva toto právo aj ďalším osobám. Z kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena z 28.02.2005, a z jej dodatku č. 1 zo 06.06.2005 vyplýva, že bola uzavretá medzi vlastníkom zaťaženej nehnuteľnosti a vlastníkmi nehnuteľností s právom zodpovedajúcim vecnému bremenu. Účastníkom zmluvy bol aj kupujúci A., spol. s r.o. Zmluvu o zriadení vecného bremena uzavreli všetci vlastníci dotknutých nehnuteľností. Prejavy vôle účastníkov zmluvy (vrátane dodatku) v čase uzavretia zmluvy a dodatku aj s poukazom na výkladové pravidlo, formulované v ustanovení § 35 ods. 2 OZ, preukazujú, že predávajúci (mesto Šurany) bol ochotný prediť novovytvorenú parc. č. X. (dovtedy súčasť parc. č. X. – zast. plocha – ulica) len za podmienky zriadenia vecného bremena zmluvou. Kupujúci (A., spol. s r.o.) kupoval túto parcelu, vyčlenenú geometrickým plánom z ulice s vedomím, že je zaťažená vecným bremenom.

Nemožno sa preto stotožniť s názorom, že uvedená zmluva je neplatný právny úkon podľa § 39 OZ a povolenie vkladu vecného bremena by bolo v rozpore s ustanovením § 151o ods. 2 a ust. § 39 OZ, nakoľko povinný z vecného bremena

spoločnosť A., s.r.o. nebol vlastníkom pozemku v čase uzavretia zmluvy o vecnom bremene. Takýto záver nekorešponduje ani vôli zmluvných strán v čase uzavretia zmluvy, ani zistenému skutkovému stavu. Mesto Šurany predávalo predmetnú nehnuteľnosť s podmienkou zriadenia vecného bremena zmluvou a spoločnosť A., s.r.o. bola pri kúpe uzrozumená s tým, že kupuje vec – nehnuteľnosť, zaťaženú vecným bremenom. Účastníkmi kúpnopredajnej zmluvy boli mesto Šurany ako predávajúci a spoločnosť A., s.r.o. ako kupujúci. Účastníkmi zmluvy o zriadení vecného bremena boli mesto Šurany ako vlastník zaťažovanej nehnuteľnosti, manželka S. a manželka B. ako vlastníci nehnuteľností s právom zodpovedajúcim vecnému bremenu a spoločnosť A., s.r.o. ako budúci vlastník zaťažovanej nehnuteľnosti. V prípade, že by zaťažovaná nehnuteľnosť bola vytvorená skôr a bolo by na nej zriadené uvedené vecné bremeno, predávala by sa s ťarchou tak, ako v článku V. bode 1 uvedenej zmluvy sa predala parcela č. X. s ťarchou – vecným bremenom spočívajúcim v práve vstupu a prechodu cez pozemok parc. č. X. v prospech vlastníkov parc. č. X.- ťarchou zapísanou na liste vlastníctva č. I v časti C – ťarchy.

Najvyšší súd SR nepovažuje za správny právny názor, že budúci vlastník nemôže súčasne s napr. kúpnopredajnou alebo darovacou zmluvou uzavrieť zmluvu o vecnom bremene a tak zaťažiť nadobúdanú nehnuteľnosť. V reálnom živote by takýto výklad spôsobil aj praktické problémy, lebo napr. po prevzatí darovanej nehnuteľnosti by už nič (okrem sľubu - pri absencii ďalších dohôd) neviazalo obdarovaného na prevzatie (prisľúbenej) povinnosti z vecného bremena.

Pochybil preto krajský súd, keď sa stotožnil s právnym záverom odporcu v danej veci a rozhodnutie odporcu potvrdil.

Z uvedených dôvodov dospel Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací k záveru, že napadnuté rozhodnutie odporcu (ktorý bol viazaný právnym názorom, vysloveným v rozhodnutí zo dňa 16.07.2007 číslo LPO-2878/2007-Kr Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, ktorý vychádzal zo zmeny odôvodnenia protestu prokurátora Generálnou prokuratúrou SR pod číslom VI/3 Gd 47/07-3 zo dňa 23.05.2007) nie je v súlade so zákonom a preto podľa § 250ja ods. 3 prvá veta v spojení s § 250l ods. 2 OSP rozsudok súdu prvého stupňa, ktorým bolo rozhodnutie odporcu zo dňa 29.02.2008 č. V 1118/2005 potvrdené, zmenil tak, že napadnuté rozhodnutie odporcu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Zistenia a závery odvolacieho súdu zakladajú zrušenie preskúmaného rozhodnutia podľa § 250j ods. 2 písm. a) OSP. Právnym názorom odvolacieho súdu je správny orgán viazaný (§ 250ja ods. 4 OSP).

O náhrade trov konania rozhodol podľa § 224 ods. 1, 2 v spojení s § 250k ods. 1 druhá veta a § 250l ods. 2 OSP. Dôvody hodné osobitného zreteľa videl v tom, že k vyhovaniu protestu prokurátora došlo v dôsledku odvolania navrhovateľov a tiež

z toho dôvodu, že odporca bol pri rozhodovaní v danej veci viazaný právnym názorom, vysloveným Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

V Bratislave dňa 21. januára 2009

**JUDr. Elena Kováčová, v. r.**  
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:  
Nikoleta Adamovičová