



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu JUDr. Igora Belka a z členov Ing. JUDr. Miroslava Gavalca PhD. a JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD., v právnej veci navrhovateľky: **E. B.**, bytom S., zastúpená Mgr. M. P., advokátkou, so sídlom B., proti odporkyňi: **Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu**, so sídlom Ružová dolina 27, Bratislava, za účasti: R. B., bytom T., zastúpený Mgr. L. M., B., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporkyne zo dňa 1.7.2010, č. V-19734/08, o odvolaní navrhovateľky proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 3Sp 53/2010-45 zo dňa 15. novembra 2011, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 3Sp/53/2010-45 zo dňa 15. novembra 2011 v spojení s opravným uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 3Sp/53/2010-69 zo dňa 15. marca 2012 **p o t v r d z u j e .**

Navrhovateľke a zúčastnenej osobe 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 :

Krajský súd v Bratislave napadnutým rozsudkom uvedeným vo výroku tohto rozsudku potvrdil rozhodnutie č. V-19734/2008 zo dňa 1. júla 2010, ktorým odporkyňa podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov konanie o návrhu na vklad

vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zamietla. O trovách konania rozhodol krajský súd tak, že ich náhradu navrhovateľke nepriznal.

Krajský súd vo svojom odôvodnení uviedol, že sa plne stotožnil s právnym názorom odporkyne o absolútnej neplatnosti predloženej darovacej zmluvy. Pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov musí takáto zmluva v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o vlastníctve bytov) okrem všeobecných náležitostí podľa ust. § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka obsahovať kogentné stanovené obligatórne náležitosti zmluvy taxatívne vymedzené v § 5 ods. 1 písm. a/ až h/ zákona o vlastníctve bytov. Absencia týchto osobitných náležitostí zmluvy je nedostatkom, ktorý má za následok absolútnu neplatnosť zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Ide o absolútnu neplatnosť, ktorá pôsobí *ex tunc*, právny úkon je teda neplatný od počiatku a jeho nedostatky nie je možné prípadnými dodatkami odstrániť. Predmetná zmluva neobsahovala určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu, na ktorých sa spoluvlastnícky podiel prevádza. Nešlo o odstrániteľné vady zmluvy.

Proti rozsudku podala navrhovateľka prostredníctvom svojej právnej zástupkyne včas odvolanie. Podľa jej názoru krajský súd neprihliadol na to, že rozhodnutie odporkyne zo dňa 11.3.2010 neoznamuje odvolateľke dátum doručenia Protestu Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 213/09-X. zo dňa 2.2.2010 a zároveň toto rozhodnutie neobsahuje či je resp. nie je toto rozhodnutie možné preskúmať súdom. Odporkyňa rozhodla o proteste v zmysle čl. 26 ods. 2 zákona č. 153/2001 Z.z. po zákonnej lehote. Rozhodnutie Katastrálneho úradu v Bratislave zo dňa 10.5.2010, č. Vo-54/10-LG podľa názoru navrhovateľky neobsahuje odôvodnenie, resp. ako sa správny orgán a či vôbec, vysporiadal s námietkou odvolateľa, že rozhodnutie odporkyne je možné preskúmať súdom.

Rozhodnutie odporkyne z 1.7.2010 už vytýkalo nielen absenciu podlahovej plochy bytu a popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ale aj popis bytu a vybavenie bytu, ktoré ale v darovacej zmluve v čl. II ods. 1 a 2 zmluvy sú. Poučenie tohto rozhodnutia uviedlo možnosť podať odvolanie na Krajský súd v Bratislave do 30 dní odo dňa jeho doručenia, ale v zmysle § 31 ods. 8 katastrálneho zákona „*Odvolanie sa podáva na správe katastra, ktorá*

rozhodnutie vydala, v lehote 30 dní odo dňa jeho doručenia. Ak správa katastre podanému odvolaniu nevyhovie v celom rozsahu, o odvolaní rozhodne súd.“

Podľa navrhovateľky ju mala odporkyňa už v rozhodnutí zo dňa 5.9.2008 č. V-19734/08, ktorým prerušila konanie, poučiť o tom, že zmluva má obsahovať aj informácie týkajúce sa podlahovej plochy bytu a popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Odporkyňa rozhodla správne, keď vklad povolila, pretože absencia týchto údajov, nemá za následok nedostatočne vymedzený predmet prevodu. Na strane oboch účastníkov darovacej zmluvy boli splnené obe náležitosti platnosti právneho úkonu a to náležitosti vôle, ako aj náležitosti jej prejavu. V § 5 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov absentuje doložka, že v prípade, ak zmluva tieto náležitosti nemá, je neplatná.

S ohľadom na uvedené žiadala navrhovateľka, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok krajského súdu zmenil tak, že rozhodnutie odporkyne zrušuje a vec jej vracia na ďalšie konanie. Zároveň navrhovala priznať jej trovy konania.

K odvolaniu sa vyjadrili odporkyňa aj zúčastnená osoba.

Odporkyňa uviedla, že odvolanie navrhovateľky považuje za neopodstatnené, stotožňuje sa s rozsudkom krajského súdu a považuje ho za vecne správne a v súlade so zákonom.

Zúčastnená osoba sa taktiež vyjadrila k odvolaniu navrhovateľky. K jej námietke ohľadom rozhodnutia odporkyne z 11.3.2010 a rozhodnutia Katastrálneho úradu v Bratislave zo dňa 10.5.2010 uviedla, že v napadnutom rozsudku krajský súd preskúmaval iné rozhodnutie, a preto mu neprislúchalo preskúmavať spomínané rozhodnutia. Pokiaľ ide o námietku týkajúcu sa poučenia v napadnutom rozhodnutí odporkyne, podľa jej názoru je predmetné poučenie plne v súlade s ust. § 31 ods. 7 katastrálneho zákona. Plne sa stotožnila s odôvodnením krajského súdu v časti týkajúcej sa neplatnosti darovacej zmluvy. Napadnutý rozsudok považovala za vecne správny a preto ho navrhovala potvrdiť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 250s OSP v spojení s § 10 ods. 2 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo,

odvolanie prejednal bez nariadenia pojednávania v súlade s § 250ja ods. 2 OSP a jednomyseľne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z.) dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľky nie je dôvodné. Rozsudok verejne vyhlásil dňa 13. novembra 2012 po tom, čo deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk najmenej päť dní vopred (§ 156 ods. 1 a 3 OSP).

Podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne.

Podľa § 5 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov Zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať

- a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,
- b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e),
- c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,
- d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,
- e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,
- f) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada,

- g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
- h) úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Z obsahu pripojeného administratívneho spisu odvolací súd zistil, že dňa 11.X..2008 uzavreli D. B. a E. B. darovaciu zmluvu, predmetom ktorej bol nehnuteľný majetok v katastrálnom území R., nachádzajúci sa v bytovom dome postavenom v B. č. X., súpisné číslo X., V.. poschodie, byt číslo X., vo vlastníctve darcu v celosti, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu o veľkosti 474/100000, k pozemkom parcelné číslo X., X., X., X., na ktorých je bytový dom postavený. V článku II zmluvy je uvedený popis stavu bytu nasledovne: „(1) Byt tvorí šesť miestností, a to dve izby, príslušenstvo bytu (chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC) a loggia. (2) Zariadenie bytu: a) vstupné dvere do bytu bezpečnostné, protipožiarne, zámka bezpečnostná, b) vnútorné dvere medzi miestnosťami montované na pôvodných, pevne osadených zárubniach, posuvné, skladacie, c) podlaha pôvodná, parketová krytina v izbách, linoleová krytina v ostatných miestnostiach, d) okná plastové, e) kuchynská linka pôvodná, kombinovaná drevotrieska – svetlá dýha, f) vodovodné batérie pákové, g) sanitárne zariadenie pôvodné, biely porcelán. (3) Byt je udržiavaný, zodpovedá primeranému opotrebeniu z hľadiska doby jeho riadneho užívania.“

Na základe návrhu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, vydala odporkyňa rozhodnutie dňa 5.9.2008 č. V-19734/08, ktorým prerušila konanie a vyzvala účastníka na odstránenie nedostatkov, a to nesprávne uvedenej veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a doloženie prehlásenia správcu, že vlastníak nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo

nebytového priestoru na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Po odstránení týchto nedostatkov odporkyňa dňa 8.10.2008 povolila vklad pod č. 19734/08.

Dňa 4.2.2010 bol odporkyni doručený protest prokurátora podľa § 22 ods. 1 písm. c) zákona č. 153/2001 o prokuratúre v znení neskorších predpisov, v ktorom žiadal rozhodnutie odporkyne zrušiť a nahradiť rozhodnutím zodpovedajúcim zákonu. Podľa protestu predmetná darovacia zmluva neobsahovala podstatné náležitosti podľa § 5 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, a preto ju nie je možné považovať za platne uzatvorenú zmluvu o prevode vlastníctva bytu, nejde teda o v súlade so zákonom uzatvorený právny úkon z ktorého vznikajú práva a povinnosti. Zmluva neobsahovala údaje o podlahovej ploche prevádzaného bytu a popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.

Odporkyňa svojim rozhodnutím č. V-19734/08 zo dňa 11.3.2010 protestu prokurátora vyhovelá v zmysle jeho námietok a zrušila svoje pôvodné rozhodnutie. Proti tomuto rozhodnutiu sa odvolala navrhovateľka. Podľa nej ju mala odporkyňa v rozhodnutí o prerušení konania vyzvať aj na odstránenie nedostatkov vytýkaných v proteste prokurátora. Aj napriek týmto nedostatkom ale považovala darovaciu zmluvu za spôsobilú vkladu, keďže nemali za následok nedostatočne vymedzený predmet prevodu. Navyše zmluva bola uzavretá v súlade s § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žiadala napadnuté rozhodnutie zmeniť tak, že protestu nevyhovie alebo ho zrušiť.

Katastrálny úrad rozhodnutím č. Vo-54/10-LG zo dňa 10.5.2010 zamietol odvolanie a potvrdil napadnuté rozhodnutie. Skonštatoval, že správa katastra nezobrala pri rozhodovaní o návrhu na vklad do úvahy skutočnosť, že v prípade prevodu vlastníckeho práva k bytu musí okrem náležitostí v zmysle ust. § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka a ust. § 42 ods. 2 katastrálneho zákona preskúmať aj podstatné náležitosti vyžadované zákonom o vlastníctve bytov a bez obsahu týchto náležitostí nie je možné zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu považovať za platne a v súlade so zákonom uzatvorený právny úkon, z ktorého vznikajú pre zmluvné strany práva a povinnosti.

Dňa 1.7.2010 vydala odporkyňa pod č. V–19734/08 rozhodnutie, ktorým návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zamietla z dôvodu, že darovacia zmluva neobsahuje podstatné náležitosti v zmysle § 5 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, keďže tam chýba popis bytu, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nie sú určené a popísané spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu. Navrhovateľka sa proti tomuto rozhodnutiu odvolala z totožných dôvodov ako v odvolaní proti rozhodnutiu V–19734/08 zo dňa 11.3.2010. Následne krajský súd rozsudkom č. k. 3Sp 53/2010-45 zo dňa 15.11.2011 napadnuté rozhodnutie odporkyne potvrdil.

Po preskúmaní obsahu pripojeného administratívneho spisu odporkyne ako aj spisu súdu prvého stupňa dospel odvolací súd k záveru, že rozhodnutie krajského súdu je dostatočne odôvodnené a námietky navrhovateľky uplatnené v odvolaní neboli spôsobilé spochybníť jeho vecnú správnosť.

V súvislosti s námietkami týkajúcimi sa rozhodnutí odporkyne č. V–19734/08 z 11.3.2010 a č. Vo-54/10-LG zo dňa 10.5.2010 tieto nebolo možné považovať za relevantné s poukazom na to, že predmetom tohto preskúmovacieho konania je rozhodnutie odporkyne č. V–19734/08 zo dňa 1.7.2010. Obdobne nebolo možné prihliadnúť na námietku spochybňujúcu poučenie v napadnutom rozhodnutí správneho orgánu, ktorému nemožno vyčítať rozpor so zákonom.

Pokiaľ ide o námietky týkajúce sa platnosti darovacej zmluvy odvolací súd poukazuje na to, že zmluva o prevode vlastníctva bytu je právnym úkonom, pre ktorého vznik zákon o vlastníctve bytov okrem všeobecných náležitostí obsiahnutých v Občianskom zákonníku ustanovuje v § 5 ods. 1 písm. a) – h) i osobitné náležitosti, ktoré tento právny úkon musí mať.

Je pravdou, že predmetná darovacia zmluva obsahuje v čl. II ods. 1 a 2 popis bytu a vybavenie bytu, to však nemení nič na tom, že v zmluve nie sú obsiahnuté jej podstatné náležitosti, ako podlahová plocha a popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.

Vlastníctvo bytu nemožno nadobudnúť na základe právneho úkonu, ktorý nemá náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu podľa § 5 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, ktorým ustanovením je táto zmluva pojmovovo vymedzená. Z tohto dôvodu nie je možné nadobudnúť vlastníctva k bytu ani na základe právneho úkonu, ktorý síce obsahuje podstatné náležitosti niektorej zo zmlúv o prevodoch nehnuteľností (napr. darovacej zmluvy § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka) ale neobsahuje osobitné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu v dome.

Aj podľa názoru odvolacieho súdu nie je možné predmetnú darovaciu zmluvu považovať za vkladu schopnú listinu podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, pretože nespĺňa podmienky ustanovené v § 5 ods. 1 písm. a) a c) zákona o vlastníctve bytov, majúce za následok jej neplatnosť podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Odporkyňa podľa názoru odvolacieho súdu postupovala v súlade so zákonom.

Nie je možné súhlasiť s tvrdením navrhovateľky, že povinnosťou správy katastra bolo vyzvať účastníkov na doplnok zmluvy, pretože správa nielenže nemá povinnosť, ale ani oprávnenie nahrádzať vôľu účastníkov zmluvy, keďže účastníci zmluvy zodpovedajú za vôľu, ktorú prejavili vo svojom zmluvnom záväzku. Odvolací súd sa stotožnil s právnym záverom súdu prvého stupňa, že v prípade predloženej darovacej zmluvy ide o absolútne neplatný právny úkon, ktorému chýbajú podstatné náležitosti vyžadované zákonom pod sankciou neplatnosti. Absolútna neplatnosť nastáva priamo zo zákona a súd na ňu prihliada aj bez návrhu. Nie je možné ju napraviť dodatočným schválením a nemôže byť konvalidovaná ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Nie je ju preto možné uzavretím žiadneho ďalšieho dodatku napraviť.

Vzhľadom na uvedené bolo v predmetnej veci dôvodné konštatovať, že zmluva o prevode vlastníctva bytu, ktorá neobsahuje podstatné náležitosti uvedené v § 5 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, nespĺňa podmienky na vklad v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona a preto krajský súd podľa názoru odvolacieho súdu nepochybil, keď s poukazom na to odvolaniu navrhovateľky

nevyhovet, ale dospel k záveru, že rozhodnutie odporkyne je v súlade so zákonom. Odvolací súd sa stotožnil s jeho skutkovými a právnymi závermi a vzhľadom na to jeho rozsudok ako vecne správny podľa § 219 OSP potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 250k ods. 1 v spojení s § 250l ods. 2 a § 224 ods. 1 OSP tak, že ich náhradu navrhovateľke, ktorá v odvolacom konaní nebola úspešná a zúčastnenej osobe, ktorá si náhradu neuplatnila, nepriznal.

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

V Bratislave 13. novembra 2012

JUDr. Igor Belko, v. r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia:

Ľubica Kavivanovová