

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	10Sžr/132/2013
Identifikačné číslo spisu:	3012200585
Dátum vydania rozhodnutia:	20.08.2014
Meno a priezvisko:	JUDr. Jana Hatalová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2014:3012200585.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Jany Henčekovej PhD. a členov senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a JUDr. Petra Paludu v právnej veci žalobcov: 1/ B. N., rod. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX R., 2/ N. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX R., obaja právne zastúpení JUDr. Jozefom Naništom, advokátom, AK so sídlom v Malackách, Kukučínova 67, proti žalovanému: Okresný úrad Trenčín (predtým Katastrálny úrad Trenčín), Hviezdoslavova 3, Trenčín, za účasti: 1/ A. R., bytom XXX XX U. 2/ F. D., bytom XXX XX L., obaja právne zastúpení advokátskou kanceláriou BUŽEK & TEREM advokáti, s.r.o. so sídlom v Bratislave, Mariánska 12, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. V 2294/12 zo dňa 27. júna 2012, na odvolanie žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne č. k. 13S/112/2012-57 zo dňa 15. mája 2013, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Trenčíne č. k. 13S/112/2012-57 zo dňa 15. mája 2013 p o t v r d z u j e.

Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a.

Odôvodnenie

Rozsudkom č. k. 13S/112/2012-57 zo dňa 15. mája 2013 Krajský súd v Trenčíne podľa § 250j ods. 1 O.s.p. zamietol ako nedôvodnú žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali preskúmania zákonnosti postupu a rozhodnutia žalovaného správneho orgánu - Katastrálneho úradu Trenčín č. V 2294/12 zo dňa 27. júna 2012, jeho zrušenia a vrátenia veci žalovanému na ďalšie konanie z dôvodu nezákonnosti. Napadnutým rozhodnutím žalovaný správny orgán podľa ustanovenia § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Zb. o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 162/1995 Z.z.“) povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. R., zapísanej na LV č. XXXX, pozemok registra C KN parc. č. 854/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m² v prospech A. R. a F. D., obaja v podiele 1 na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 25. januára 2012 medzi žalobcami ako predávajúcimi a A. R. a F. D. ako kupujúcimi. Povoľením vkladu dňa 27. júna 2012 nastali právne účinky vkladu.

Krajský súd v rozsudku citoval znenie ustanovenia § 4 ods. 1, § 5 ods. 1, § 28 ods. 1, § 29, § 30 ods. 2, § 31 ods. 1, ods. 3, § 36a a § 31b ods. 1 písm. b) zákona č. 162/1995 Z.z.

Krajský súd v odôvodnení svojho rozsudku uviedol, že návrh na vklad kúpnej zmluvy podali A. R. a F. D. ako kupujúci dňa 30. mája 2012 a žalovaný rozhodnutím zo dňa 27. júna 2012 povolil vklad vlastníckeho práva, čím nastali právne účinky vkladu. Žalobcovia namietali v konaní nesprávny postup žalovaného, keď povolil vklad do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy napriek tomu, že od predmetnej kúpnej zmluvy odstúpili. Je nepochybné, že odstúpenie od zmluvy bolo žalovanému doručené dňa 30. januára 2012 pred podaním návrhu na vklad kupujúcimi. Žalovaný dňa 28. marca 2012 žalobcom vrátil odstúpenie od kúpnej zmluvy bez posúdenia s poučením, že je potrebné ho doručiť žalovanému, až po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe vyššie uvedenej kúpnej zmluvy. K námietke žalobcov, že po doručení odstúpenia od zmluvy mal žalovaný postupovať podľa § 36a zákona č. 162/1995 Z.z. ako s verejnou listinou žalovaný uviedol, že samotné odstúpenie od zmluvy v čase, keď ešte nebol podaný návrh na vklad, t.j. keď nerozhodoval o zápise vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, nemožno posudzovať ako verejnú listinu, ktorá preukazuje, v prospech koho svedčí podľa listiny právo k nehnuteľnosti. Krajský súd sa stotožnil s názorom žalovaného aj pokiaľ ide o zápis vo forme poznámky podľa § 39 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z., § 29 ods. 1, 2 vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z.z., nakoľko neboli splnené podmienky. Poznámka nemá ani konštitutívny ani evidenčný význam, slúži iba na vyznačenie určitej skutočnosti, ktorá súvisí s právnymi vzťahmi k nehnuteľnosti (napr. o začatí konania o výkone rozhodnutia predajom nehnuteľností, o začatí konania o právach k nehnuteľnostiam, ktoré musí určiť súd, alebo osvedčiť notár atď.). Prostredníctvom poznámky sa riešia prípady tzv. nedoložených právnych vzťahov. V predmetnom konaní ani nebolo preukázané začatie osobitného konania o právach k predmetnej nehnuteľnosti.

Súd ďalej uviedol, že ustanovenie § 48 ods. 1 OZ upravuje podmienky, za ktorých môže účastník odstúpiť od zmluvy, podľa ktorého od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené, alebo účastníkmi dohodnuté. Občiansky zákonník v ustanovení § 597 upravuje odstúpenie od kúpnej zmluvy. Podľa citovaného ustanovenia právo odstúpiť od zmluvy má za podmienok uvedených v zákone kupujúci, a to v prípade, ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, alebo v prípade, ak predávajúci ubezpečil kupujúceho, že vec má určité vlastnosti a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým.

Krajský súd konštatoval, že v prejednávanej veci sa účastníci kúpnej zmluvy nedohodli na odstúpení od zmluvy (§ 48 ods. 1 OZ) a žalobcovia boli predávajúcami, a preto uplatnenie odstúpenia od kúpnej zmluvy v zmysle § 597 OZ neprichádza do úvahy.

Ďalej súd uviedol, že posúdenie platnosti právneho úkonu v zmysle § 37 OZ nepatrí do právomoci správneho orgánu, ale súdu v občiansko-právnom konaní. Žalobcovia v žalobe len všeobecne uviedli, že boli uvedení do omylu, ale na svoje tvrdenie nepredložili žiaden konkrétny dôkaz a ani konkrétny dôvod.

K namietanej kúpnej cene súd uviedol, že táto bola medzi účastníkmi riadne dohodnutá a túto, hoci vo vyššej výške, predávajúci prijali. Žalovaný správne podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. posúdil splnenie náležitostí na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu podali proti rozsudku krajského súdu odvolanie z dôvodov uvedených v ust. § 221 ods. 1 písm. h) a § 250ja ods. 3 O.s.p. a navrhli, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvého stupňa, zrušil rozhodnutie žalovaného a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Žiadali priznať náhradu trov konania.

Uviedli, že listom zo dňa 27. januára 2012 zaslali žalovanému písomne odstúpenie od kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcami ako predávajúcami a A. R. a F. D. ako kupujúcimi. Žalobcovia zároveň požiadali žalovaného o zastavenie konania o návrhu na vklad. V liste uviedli, že nebolo ich úmyslom predmetný pozemok predať, zmluvu nepodpísali pred notárom ani sa nedostavili pred osvedčujúceho

zamestnanca Mesta Bojnice, a teda nemohlo dôjsť k naplneniu zákonnej požiadavky na platné osvedčenie podpisov predávajúcich. Následne listom zo dňa 5. marca 2012 oznámili žalobcovia opätovne kupujúcim, ako aj Správe katastra v Prievidzi, že kúpnu zmluvu zo dňa 25. januára 2012 považujú za absolútne neplatnú a to s poukazom na ustanovenie § 38 ods. 2, § 39 a § 49a OZ.

Podľa názoru žalobcov, ak bolo správe katastra doručené oznámenie o jednostrannom odstúpení od zmluvy, mal sa v predmetnom prípade aplikovať § 36a zákona č. 162/1995 Z.z. Túto skutočnosť (jednostranné odstúpenie od zmluvy) bolo vhodné zapísať formou poznámky a to aj bez návrhu účastníkov konania a to s poukazom na ustanovenie § 39 ods. 2 citovaného zákona, podľa ktorého správa katastra vyznačí v katastri poznámku aj o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená.

Poukázali na to, že podľa čl. V predmetnej zmluvy návrh na vklad podávajú kupujúci. Predávajúci - žalobcovia tak nemohli mať vedomosť o konkrétnom dátume podania návrhu na vklad. Oznámili však bez zbytočného odkladu, že kúpnu zmluvu považujú za neplatnú, resp. že od kúpnej zmluvy odstúpili. Nepredloženie odstúpenia od zmluvy, resp. dovolania sa námietky neplatnosti zmluvy v čase, keď už bol podaný návrh na vklad, nemožno posúdiť na ťarchu žalobcov.

Ďalej uviedli, že kúpna zmluva zo dňa 25. januára 2012 je neplatná a to s poukazom na ustanovenie § 38 ods. 2, § 39 a § 40 OZ.

Ďalej žalobcovia poukazovali na relatívnu neplatnosť právneho úkonu a otázku jej dovolateľnosti. V tejto súvislosti uviedli, že zákon bližšie nešpecifikuje voči komu a akým spôsobom sa môže oprávnená osoba dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Podľa názoru žalobcov správa katastra v administratívnom konaní je povinná na vznesenú námietku relatívnej neplatnosti právneho úkonu prihliadať v odôvodnení svojho rozhodnutia a s ňou sa vysporiadať. Právne účinky relatívnej neplatnosti v danom prípade nastávajú okamihom sa jej dovolania voči správe katastra, t.j. doručením podania obsahujúceho dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Správny orgán a ani prvostupňový súd sa vôbec nezaoberal relatívnou neplatnosťou kúpnej zmluvy a nevysporiadal sa s námietkami žalobcov uvedenými v tejto súvislosti v žalobe.

Žalobcovia sú toho názoru, že boli uvedení do omylu, pričom zároveň bol zo strany kupujúcich zneužitý stav žalobcov, ktorí neboli schopní posúdiť následky takéhoto právneho úkonu, a teda nemohli ani právny úkon platne uskutočniť. Závažnou skutočnosťou je i rozpor medzi kúpnu cenou dohodnutou v písomnom vyhotovení kúpnej zmluvy a kúpnu cenou skutočne dohodnutou resp. vyplatenou.

Žalovaný správny orgán navrhol napadnutý rozsudok krajského súdu ako vecne správny potvrdiť.

Účastníci konania sa k odvolaniu žalobcov nevyjadrili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok a konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu dôvodov odvolania podľa § 212 ods. 1 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. bez nariadenia pojednávania podľa § 250ja ods. 2 a § 214 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. s tým, že deň verejného vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a dospel jednomyseľne k záveru, že odvolanie nie je dôvodné. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 20. augusta 2014 (§ 156 ods. 1 a 3 O v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p.).

Podľa 1 písm. h) zákona č. 345/2012 Z.z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov sa zrušujú katastrálne úrady.

Pôsobnosť katastrálnych úradov ustanovená osobitnými predpismi prechádza na správy katastra v sídlach krajov (§ 7 ods. 1 cit. zák.).

Podľa § 8 písm. e/ zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy s účinnosťou od 1. októbra 2013 sa zrušujú správy katastra.

Podľa § 9 ods. 3 citovaného zákona pôsobnosť obvodného úradu životného prostredia v sídle kraja, obvodného pozemkového úradu v sídle kraja, obvodného lesného úradu v sídle kraja, obvodného úradu pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v sídle kraja a správy katastra v sídle kraja ustanovená osobitnými predpismi prechádza na okresný úrad v sídle kraja.

Právnym nástupcom Správy katastra Prievidza tak bude Okresný úrad Trenčín.

Preto bude s právnym nástupcom ďalej konané na strane žalovaného. Pod všeobecným označením žalovaný je potom nutné rozumieť tak pôvodný správny orgán, ako aj jeho právneho nástupcu podľa toho, ktorého sa text odôvodnenia týka.

Predmetom súdneho prieskumu na základe žaloby žalobcov podľa druhej hlavy piatej časti O.s.p. bolo rozhodnutie žalovaného č. V 2294-12 zo dňa 27. júna 2012, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. R., zapísanej na LV č. XXXX, pozemok registra C KN parc. č. 854/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m² v prospech A. R. a F. D., obaja v podiele 1 na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 25. januára 2012 medzi žalobcami ako predávajúcimi a A. R. a F. D. ako kupujúcimi. Povolením vkladu nastali právne účinky vkladu. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol Správe katastra Prievidza doručený dňa 30. mája 2012. Na základe listov doručených Správe katastra Prievidza zo strany žalobcov dňa 30. januára 2012 a 6. marca 2012 týkajúcich sa neplatnosti kúpnej zmluvy a odstúpenia od zmluvy správa katastra listom zo dňa 28. marca 2012 oznámila žalobcom, že predmetná zmluva nebola správe katastra doručená na vkladové konanie, podanie teda nebolo možné posúdiť a vrátila týmto podania späť. Zároveň poučila žalobcov, že odstúpenie od zmluvy je potrebné doručiť Správe katastra Prievidza až keď bude podaný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Ako vyplynulo z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia žalovaného správa katastra povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe predloženej kúpnej zmluvy, nakoľko po posúdení rozhodujúcich skutočností dospela k názoru, že podmienky na vklad vlastníckeho práva v zmysle zákona č. 162/1995 Z.z. boli splnené.

Podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. 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 nepriechi dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa § 31b ods. 1 písm. b) citovaného zákona konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy v zmysle ustanovenia § 48 OZ pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad.

Podľa § 219 ods. 1 O.s.p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa ods. 2 citovaného ustanovenia zákona ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Najvyšší súd Slovenskej republiky po vyhodnotení závažnosti odvolacích dôvodov vo vzťahu k napadnutému rozsudku krajského súdu a vo vzťahu k obsahu súdneho a pripojeného administratívneho spisu s prihliadnutím na ustanovenie § 219 ods. 2 v spoj. s § 2501 ods. 2 a § 246c ods. 1 O.s.p.

konštatuje, že nezistil dôvod na to, aby sa odchýlil od logických argumentov a relevantných právnych záverov spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku krajského súdu, ktoré vytvárajú dostatočné právne východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku. Preto sa s ním stotožňuje v celom rozsahu a aby nadbytočne neopakoval pre účastníkov známe fakty prejednávanej veci spolu s právnymi závermi krajského súdu, najvyšší súd sa v svojom odôvodnení následne obmedzí len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia.

Najvyšší súd Slovenskej republiky konštatuje, že správa katastra pri rozhodovaní v konaní V-2294/12 skúmala podstatné náležitosti príslušného zmluvného typu v zmysle § 31 ods.1 zákona č. 162/1995 Z.z. a pri posudzovaní kúpnej zmluvy, ktorá bola predmetom návrhu žalobcov na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo dňa 25. januára 2012 správne dospela k záveru, že obsahovala zákonné náležitosti uvedené v ustanovení § 589 Občianskeho zákonníka platného v čase rozhodovania žalovaného o návrhu pokiaľ sa jedná o dohodu o cene. Dojednanie o kúpnej cene je obsiahnuté v článku III. predmetnej zmluvy, čím bola splnená zákonná požiadavka náležitosti kúpnej zmluvy. Taktiež podpisy zmluvných strán oboch prevodcov boli osvedčené Mestom Bojnice.

Odvolací súd sa taktiež stotožňuje s názorom správy katastra ako i prvostupňového súdu, že konanie o návrhu na vklad nemohlo byť zastavené v zmysle § 31b ods. 1 písm. b) zákona č. 162/1995 Z.z., nakoľko po podaní návrhu na vklad nebolo zo strany žalobcov doručené platné odstúpenie od zmluvy až do vydania rozhodnutia žalovaného.

Odvolací súd pochybenie v konaní súdu prvého stupňa nezistil.

Na ostatné námietky žalobcov súd neprihliadol, nakoľko tieto nie je možné riešiť v rámci konania o žalobe na preskúmanie zákonnosti rozhodnutia orgánu verejnej správy. Posúdenie platnosti právneho úkonu v zmysle námietok žalobcov - relatívna neplatnosť právneho úkonu, uvedenie do omylu, je predmetom iného súdneho konania

Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 219 ods. 1 a 2 O.s.p. v spojení s § 250a ods. 3 O.s.p. potvrdil ako vecne správny

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol v zmysle ustanovenia § 250k ods. 1 O.s.p., keďže žalobcovia boli v konaní neúspešní a žalovaný zo zákona nemá nárok na ich náhradu. Účastníci konania si náhradu trov konania neuplatnili.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.