

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 4Sžr/8/2017
Identifikačné číslo spisu: 5016200500
Dátum vydania rozhodnutia: 16.01.2018
Meno a priezvisko: JUDr. Nora Halmová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2018:5016200500.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Nory Halmovej a zo sudcov JUDr. Jany Zemkovej PhD. a JUDr. Milana Moravu v právnej veci navrhovateľa: Craemer Slovakia, s. r. o., so sídlom Priemyselná zóna Okoličné (P.O. BOX č. 18), Liptovský Mikuláš, IČO: 31 618 006, právne zastúpený advokátskou kanceláriou HKP Legal, s. r. o., so sídlom Sasinkova 6, Bratislava, proti odporcovi: Okresný úrad Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, so sídlom Kollárova 3, Liptovský Mikuláš, za účasti: F., bytom R. XXX/XXX, Závažná Poruba, v konaní o preskúmanie rozhodnutia odporcu č. V 733/2016 zo dňa 22. apríla 2016, konajúc o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 29Sp/38/2016-48 zo dňa 7. októbra 2016, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Žiline č. k. 29Sp/38/2016-48 zo dňa 7. októbra 2016 m e n í tak, že rozhodnutie odporcu č. V 733/2016 zo dňa 22. apríla 2016 z r u š u j e a vec mu v r a c i a na ďalšie konanie.

Najvyšší súd Slovenskej republiky návrh navrhovateľa na prerušenie konania a podanie návrhu na začatie konania na Ústavnom súde Slovenskej republiky z a m i e t a .

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

Odôvodnenie

1.

1.1 Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Žiline podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) potvrdil rozhodnutie odporcu č. V 733/2016 zo dňa 22.04.2016, ktorým odporca podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (ďalej len „katastrálny zákon“) zamietol návrh na vklad kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vedených na listoch vlastníctva č. XXXX, XXXX a XXXX v katastrálnom území F. C..

1.2 Krajský súd v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol, že predmetom prieskumu je posúdenie, či v danom prípade odporca rozhodol správne, keď zamietol návrh na vklad kúpnej zmluvy z dôvodu, že predmetná kúpna zmluva je v rozpore s § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z. z.“) s poukazom na to, že prevod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný.

1.3 V súvislosti s definíciou spoločnej nehnuteľnosti krajský súd uviedol, že spoločnú nehnuteľnosť nemožno deliť, to znamená, že je to jedna nehnuteľná vec, ktorú nemožno rozdeliť na viac nehnuteľných vecí, aj keď pozostáva z viacerých pozemkov. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti a tým spoločenstvo ako celok je nedeliteľné, spoluvlastnícke podiely sú k sebe trvalo viazané. Na podielové spoluvlastníctvo v pozemkovom spoločenstve, na jeho zrušenie a vysporiadanie sa nevzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujúce vysporiadanie podielového spoluvlastníctva (§ 141 a § 142), čo má pôsobiť proti ďalšiemu drobeniu skupiny pozemkov v pozemkovom spoločenstve. Nedeliteľnosť spoločnej nehnuteľnosti a vylúčenie možnosti zrušenia spoluvlastníctva a jej vysporiadania, ako aj členstvo v spoločenstve vyplývajúce priamo zo zákona je odôvodnené verejným záujmom na riadnom obhospodarovaní poľnohospodárskej a lesnej pôdy predstavujúcej v prípade spoločných nehnuteľností rozlohu 499 674 hektárov. Keďže spoločné nehnuteľnosti s uvedenou rozlohou vlastní súhrnne približne 1 milión spoluvlastníkov, na ich spoluvlastnícke podiely vo väčšine prípadov pripadajú mizivé výmery pôdy. Ak by došlo k vysporiadaniu a rozdeleniu spoločnej nehnuteľnosti, vzniknuté parcely by nemali reálnu ekonomickú hodnotu a nebolo by ich ani možné obhospodarovať, v čoho dôsledku by táto pôda prestala plniť hospodárske funkcie a prestala by byť obhospodarovaná, čoho dôsledkom by boli značné hospodárske škody a zníženie životnej úrovne spoluvlastníkov nehnuteľností.

1.4 Ustanovenie § 8 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. stanovuje prípady, kedy je možné spoločnú nehnuteľnosť rozdeliť, t. j. oddeliť od nej časť alebo časti ako novovytvorený pozemok. Nejde teda o prevod vlastníckeho práva, ale o zápis geometrického plánu. Ide najmä o situáciu pri majetkovoprávnom usporiadaní zastavaných častí spoločnej nehnuteľnosti, pri novej výstavbe, najmä infraštruktúry a pri zmene účelového využitia pozemku podľa zákona č. 326/2005 Z. z. a tretej časti zákona č. 220/2004 Z. z. v znení zákona č. 359/2007 Z. z. v prípade vyvlastnenia podľa zákona č. 50/1967 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, ale aj na účel, na ktorý by nehnuteľnosť bolo možné vyvlastniť a v prípade uplatnenia predkupného práva štátu k pozemkom nachádzajúcich sa za hranicami zastavaného územia obce v územiach s 3., 4. alebo 5. stupňom ochrany podľa § 63 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

1.5 Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti chce predať svoj spoluvlastnícky podiel inému spoluvlastníkovi spoločnej nehnuteľnosti, ostatní spoluvlastníci nemajú predkupné právo. Môže sa však rozhodnúť, že tento svoj podiel ponúkne všetkým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti; v tomto prípade túto ponuku realizuje prostredníctvom výboru, ktorý je členom spoločenstva, oznámi prostredníctvom pozvánky na zasadnutie zhromaždenia. Z dôvodu potreby zabrániť do budúca vzniku situácie, ktorej sa týka § 9 ods. 5 zákona č. 97/2013 Z. z., t. j. vzniku spoluvlastníckych podielov s rozdielnou výškou na jednotlivých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti, zakazuje sa prevod a prechod vlastníckeho práva k podielom len na niektorých z týchto pozemkov. Prevod vlastníckeho práva k podielu sa môže týkať len všetkých pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti.

1.6 Krajský súd mal za preukázané, že účastník konania - predávajúci, je ako podielový spoluvlastník pozemkov vedený aj na LV č. XXXX, XXXX a XXXX v k. ú. F. C. (čo ani nie je sporné), pričom predmetom predmetnej kúpnej zmluvy nebol prevod podielov aj na týchto pozemkoch evidovaných na týchto listoch vlastníctva. Z tohto dôvodu podľa krajského súdu správny orgán správne konštatoval porušenie § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. s tým, že v danom prípade sa uvedenou kúpnu zmluvou obchádza zákon, a to konkrétne § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. a z tohto dôvodu je kúpna zmluva absolútne neplatným právnym úkonom, to znamená od samého počiatku.

1.7 V súvislosti s námietkami navrhovateľa krajský súd uviedol, že tieto považuje za neodôvodnené a

irelevantné k prejednávanej veci. Vzhľadom k tomu, že kúpna zmluva bola v rozpore s 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z., krajský súd nevyhodnotil ani námietku navrhovateľa vo vzťahu k § 2 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z., to znamená, že na základe predmetnej zmluvy by mal vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti s výmerou menšou ako 2000 m², a to spoluvlastnícky podiel predávajúcemu. Podstatným v prejednávanej veci bol fakt, že v danom prípade išlo o spoločnú nehnuteľnosť, pričom tento údaj vyplynul zo zápisov na špecifikovaných LV, a teda zápis spoločnej nehnuteľnosti odporca nemohol ovplyvniť. Krajský súd naopak poukázal v tejto súvislosti na fakt, že tieto skutočnosti navrhovateľovi museli byť známe, keďže je sám členom Pozemkového spoločenstva, t. j. aj vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti.

1.8 Záverom krajský súd uviedol, že ani poukaz navrhovateľa na iné vkladové konanie vo veci V 5589/2015, kde odporca vklad kúpnej zmluvy ohľadom prevodu podielov na pozemkoch v spoločnej nehnuteľnosti povolil, nemôže privodiť pre navrhovateľa zrušenie napadnutého rozhodnutia. Nie je zrejmé, či v danom prípade predávajúcemu zostali podiely v pozemkoch na spoločnej nehnuteľnosti, tak ako tomu bolo v danom prípade.

2.

2.1 Proti rozsudku krajského súdu podal navrhovateľ v zákonnej lehote odvolanie, v ktorom žiadal, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok krajského súdu v celom rozsahu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

2.2 V dôvodoch odvolania navrhovateľ uviedol, že pozemky zapísané na listoch vlastníctva č. XXXX, XXXX a XXXX a č. XXXX, XXXX a XXXX nemôžu byť nikdy považované za jednu spoločnú nehnuteľnosť v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. Predmetné nezávislé skupiny pozemkov (na LV č. XXXX, XXXX a XXXX, resp. na LV č. XXXX, XXXX a XXXX) by eventuálne mohli tvoriť a/ dve (či viac) samostatných spoločných nehnuteľností spravovaných Pozemkovým spoločenstvom Luhy Závažná Poruba, resp. by sa predmetné skupiny pozemkov mohli považovať za b/ spoločne obhospodarované nehnuteľnosti v zmysle § 2 ods. d) zákona č. 97/2013 Z. z. V oboch prípadoch by odpadli zásadné právne prekážky a námietky zakladajúce protizákonnosť, resp. protiústavnosť stavu navodeného akceptovaním právneho stavu údajnej „jednej spoločnej nehnuteľnosti“ tvorenej absolútne nezávislými pozemkami tak, ako to bez vecného vysporiadania sa k námietkam konštatoval krajský súd v zhode so správnym orgánom. Odvolateľ nebol v čase zápisu spoločnej nehnuteľnosti na predmetné listy vlastníctva členom spoločenstva ani nemal o tomto zápise vedomosť, a preto nemohol ovplyvniť proces tohto zápisu. Tvrdenie krajského súdu, že tento „stav mal poznať“, je preto podľa navrhovateľa účelové, avšak aj v prípade, ak by odvolateľ stav poznal, irelevantné vzhľadom na jeho zjavnú protiústavnosť.

2.3 Vzhľadom k tomu, že z paragrafového znenia, ale aj z charakteru spoločnej nehnuteľnosti je zrejmé, že rôzne časti jednej spoločnej nehnuteľnosti (z hľadiska právneho ale aj z povahy a logiky veci) nemôžu vlastníť rôzne skupiny spoluvlastníkov, v prípade pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX a na LV č. XXXX, XXXX a XXXX nemôže ísť o jednu spoločnú nehnuteľnosť tak, ako predpokladá zákon č. 97/2013 Z. z. Spoluvlastníci nehnuteľností zapísaných na listoch vlastníctva č. XXXX, XXXX a XXXX nie sú totožní so spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na listoch vlastníctva č. XXXX, XXXX a XXXX, a to znamená, že niektorí zo spoluvlastníkov zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX nie sú vlastníkami (spoluvlastníkmi) pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX a naopak. Z uvedeného zároveň vyplýva, že predmetným prevodom nemohlo dôjsť k „drobeniu výmer“ tak, ako uviedol krajský súd.

2.4 Navrhovateľ poukázal i na ďalšie odlišnosti týkajúce sa pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, XXXX, XXXX a LV č. XXXX, XXXX, XXXX, v dôsledku rôznosti vlastnickej štruktúry:

- spoluvlastnícke podiely spoluvlastníkov zapísaných na dotknutých listoch vlastníctva tituly sú odlišné (výška spoluvlastníckych podielov spoluvlastníkov k pozemkom zapísaným na LV č. XXXX, XXXX a XXXX je odlišná od výšky ich podielov k pozemkom zapísaným na LV č. XXXX, XXXX a XXXX),

- odlišné sú aj nadobúdacie tituly spoluvlastníkov, ktoré boli podkladom pre nadobudnutie podielov a zápis konkrétnych spoluvlastníkov na jednotlivé listy vlastníctva,
- v množstve prípadov zapísaných vlastníkov je rôzny aj čas nadobudnutia podielov na pozemkoch zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX a na LV č. XXXX, XXXX a XXXX.

2.5 Z výpisov z listov vlastníctva, katastrálnej mapy ako aj satelitnej mapy vyplýva, že:

- charakter a druhové zatriedenie pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX a na LV č. XXXX, XXXX a XXXX a údajne tvoriacich jednu spoločnú nehnuteľnosť je absolútne rozdielne, keď niektoré pozemky sú zapísané ako orná pôda, ďalšie sú zastavané plochy a nádvoría, na ktorých sú postavené stavby, ostatné plochy, trvalé trávne porasty,
- pozemky nesúvisia ani z hľadiska územného (geografického) usporiadania, nesusedia spolu,
- niektoré z pozemkov údajne sú umiestnené v intraviláne, ďalšie v extraviláne.

2.6 V danom prípade správa katastra a nadväzne krajský súd popreli základné zákonné členenie a rozdielnosť inštitútov definovaných v zákone č. 97/2013 Z. z., čím spôsobili praktickú nerealizovateľnosť ustanovení tohto zákona, resp. svojvoľne odňali spoluvlastníkom ich základné práva prevádzať celý svoj spoluvlastnícky podiel k spoločnej nehnuteľnosti tvorenej pozemkami zapísanými na LV č. XXXX, XXXX a XXXX, ktoré sú historicky, právne, vecne (miestne) aj funkčne absolútne nezávislé od pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX. Pre spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť neplatia obmedzenia stanovené v § 9 zákona č. 97/2013 Z. z. pre spoločnú nehnuteľnosť, a teda prevod vlastníckeho práva v zmysle predmetnej kúpnej zmluvy je možný.

2.7 Navrhovateľ v dôvodoch odvolania poukázal aj na nerovnosť pred zákonom a diskrimináciu zo strany správneho orgánu, a to konkrétne postupom samotného správneho orgánu, ktorý v skutkovo totožných prípadoch povoľuje vklady obsahovo tej istej zmluvy (s tým istým majetkovým substrátom) iba pri niektorých spoluvlastníkoch, ktorí zhodou okolností nevlastnia/nezdedili podiel na iných pozemkoch zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX. Keďže zo zákona aj z logiky veci je nepochybné, že spoločná nehnuteľnosť je iba jedna a je tvorená jednou skupinou spoluvlastníkov, paradoxne v týchto prípadoch kataster nemá problém v ten istý deň pri svojej rozhodovacej činnosti považovať za jednu a tú istú nehnuteľnosť úplne odlišný súbor pozemkov, a na základe svojej úvahy potom diskriminovať jednu skupinu voči inej z absolútne neprípustných dôvodov. Navrhovateľ je presvedčený, že účastníci kúpnej zmluvy v prejednávanej správnej veci neporušili ustanovenie § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z., zmluva je plne v súlade so zákonom a je spôsobilá na povolenie vkladu do katastra nehnuteľností.

2.9 Vo vzťahu k druhému dôvodu uvádzanému v napadnutom rozhodnutí, a to, že uzavretím kúpnej zmluvy údajne došlo k porušeniu § 2 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. si navrhovateľ dovolil iba uviesť, že tento opäť vychádza z chybného predpokladu a tvrdenia správneho orgánu o existencii jednej spoločnej nehnuteľnosti na všetkých spomenutých listoch vlastníctva. Závažnejšou z hľadiska posudzovania zákonnosti napadnutého rozhodnutia je však skutočnosť, že tento dôvod správny orgán neuviedol v rozhodnutí o prerušení konania zo dňa 10.03.2016, čím správny orgán odňal právo účastníkov sa k tomuto dôvodu vyjadriť pred zamietnutím návrhu.

2.10 Navrhovateľ namietal taktiež aj procesné pochybenia správneho orgánu. Správny orgán nesprávne zistil skutkový stav, keďže si nezistil základné skutkovo-právne okolnosti, pre ktoré nie je možné považovať všetky pozemky na LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX a XXXX za jednu a tú istú nehnuteľnosť. Správny orgán taktiež porušil aj povinnosť nediskriminovať účastníkov v skutkovo zhodných/podobných prípadoch, keď súčasne v jednom prípade vklad vlastníctva na základe kúpnej zmluvy povolil a v druhom prípade návrh na vklad obsahovo totožnej zmluvy s tým istým majetkovým substrátom zamietol. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia správneho orgánu nespĺňa podľa navrhovateľa stanovené požiadavky, čo spôsobuje nezrozumiteľnosť napadnutého rozhodnutia.

2.11 Správny súd taktiež podľa navrhovateľa nedostatočne, resp. zmätočne odôvodnil napadnuté uznesenie, čím porušil čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, ako aj čl. 6 ods. 1 Dohovoru o

ochrane ľudských práv a základných slobôd, ktorým je Slovenská republika viazaná.

2.12 Súčasťou odvolania navrhovateľa je aj návrh na prerušenie konania a podanie návrhu na začatie konania pred Ústavným súdom Slovenskej republiky o súlade právnych predpisov. Spojenie nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, XXXX, XXXX a na LV č. XXXX, XXXX, XXXX do jednej spoločnej nehnuteľnosti a zápis tejto nehnuteľnosti je nezákonný a v prípade, že by sa s takýmto postupom stotožnil najvyšší súd, vznikol by závažný a bezprecedentný zásah do ústavných práv jednotlivých spoluvlastníkov, ako aj odňatie ich základných vlastníckych práv, v rozpore s nálezom Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 71/2013-36 zo dňa 23.05.2013. Tento závažný zásah do ústavných práv je podľa názoru navrhovateľa nesporný a vo svojich dôsledkoch neprijateľný. Zároveň ide o otázku so všeobecným významom, nakoľko má priamy dopad na základné práva veľkého počtu vlastníkov podielov.

3.

3.1 Podaním doručeným krajskému súdu dňa 22.11.2016 sa k podanému odvolaniu vyjadril odporca, pričom uviedol, že s dôvodmi odvolania navrhovateľa nesúhlasí, keďže navrhovateľ neuviedol v odvolaní žiadne nové skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok nesprávne posúdenie a rozhodnutie vo veci, na základe čoho žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu potvrdil.

4.

4.1 Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. v spojení s § 10 ods. 2 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok a konanie, ktoré mu predchádzalo (podľa § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. v spojení s § 211 a nasl. O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle § 250ja ods. 2 O.s.p. s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk.

4.2 Z administratívneho a súdneho spisu odvolací súd zistil nasledovný skutkový stav veci: Rozhodnutím č. V 733/2016 zo dňa 22.04.2016 odporca zamietol návrh na vklad kúpnej zmluvy zo dňa 07.12.2015, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vedeným na listoch vlastníctva č. 2038, 1084 a 2183 v katastrálnom území F.. Odporca počas správneho konania zistil nedostatky, konkrétne že údaje v kúpnej zmluve sú v rozpore s § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. a že predávajúca p. G. je v katastri nehnuteľností vedená aj ako podielový spoluvlastník pozemkov vedených na listoch vlastníctva č. XXXX, XXXX a XXXX v k. ú. F. C., ktoré sú taktiež spoločnou nehnuteľnosťou Pozemkového spoločenstva Luhy Závažná Poruba. Odporca taktiež zistil, že kúpna zmluva je v rozpore s § 2 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. a povolením vkladu vlastníckeho práva by vznikol spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti s výmerou menšou ako 2 000 m².

4.3 Odporca rozhodnutím č. V 733/2016 zo dňa 10.03.2016 prerušil konanie a účastníkom konania určil lehotu na odstránenie nedostatkov návrhu na vklad a jeho príloh. Nedostatky návrhu na vklad neboli účastníkmi konania odstránené. Odporca dospel k záveru, že predmetná kúpna zmluva je neplatná, nakoľko obchádza ustanovenie § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z., na základe čoho návrh na vklad vlastníckeho práva zamietol.

4.4 Predmetom kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností uzavretej medzi F. G. ako predávajúcou a spoločnosťou Craemer Slovakia, s.r.o. ako kupujúcim je úprava podmienok kúpy (predaja) nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území F. C., obec Závažná Poruba, okres Liptovský Mikuláš, zapísané na listoch vlastníctva č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX. Nehnuteľnosti tvoriace predmet prevodu sa považujú za spoločné nehnuteľnosti podľa zákona č. 97/2013 Z. z., pričom obe zmluvné strany boli v čase uzavretia kúpnej zmluvy spoluvlastníkmi nehnuteľností a členmi spoločenstva.

5.

5.1 Podľa § 22 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (ďalej len „katastrálny zákon“), v katastrálnom konaní sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov katastra, o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu.

5.2 Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, okresný úrad 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 neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

5.3 Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., tento zákon upravuje

- a) vznik, právne postavenie, hospodárenie a zánik pozemkových spoločenstiev (ďalej len „spoločenstvo“),
- b) práva, povinnosti a vzájomné vzťahy členov spoločenstva a Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „fond“),
- c) podmienky nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou a s jej podielmi,
- d) konanie o zápise spoločenstiev do registra pozemkových spoločenstiev (ďalej len „register“) a o zápise zmien ich údajov,
- e) pôsobnosť obvodných lesných úradov pri výkone štátneho dozoru nad spoločenstvami,
- f) správne delikty a sankcie.

5.4 Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., spoločenstvom sa rozumie

- a) lesné a pasienkové spoločenstvo vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahovali osobitné predpisy a ktoré vzniklo podľa osobitných predpisov,
- b) lesné spoločenstvo, pasienkové spoločenstvo alebo pozemkové spoločenstvo založené podľa osobitných predpisov,
- c) spoločenstvo vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti,
- d) spoločenstvo založené vlastníkmi spoločne obhospodarovovaných nehnuteľností; spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou je poľnohospodársky pozemok alebo lesný pozemok, ktorého vlastník spolu s inými vlastníkmi takýchto pozemkov zakladá spoločenstvo s cieľom ich spoločného obhospodarovania a užívania.

5.5 Podľa § 2 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z., pri prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m².

5.6 Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá pozostáva z viacerých samostatných pozemkov. Spoločná nehnuteľnosť je nedeliteľná okrem prípadov podľa odseku 2. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti nemožno zrušiť a vyporiadať podľa všeobecných ustanovení o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva.

5.7 Podľa § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z., prevod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný.

5.8 Podľa § 9 ods. 1 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška“), údaje o pozemku evidovanom ako parcela registra "C" obsahujú

- a) parcelné číslo,
- b) výmeru parcely,
- c) druh pozemku a kód druhu pozemku podľa prílohy č. 1,
- d) kód spôsobu využívania pozemku podľa prílohy č. 2,
- e) kód druhu chránenej nehnuteľnosti podľa prílohy č. 3,
- f) kód právneho vzťahu podľa prílohy č. 4,
- g) kód umiestnenia pozemku podľa prílohy č. 5,
- h) kód spoločnej nehnuteľnosti podľa prílohy č. 6,
- i) číslo listu vlastníctva,
- j) ďalšie identifikačné údaje.

5.9 Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) (ďalej len „správny poriadok“), rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

6.

6.1 Účelom konania o návrhu na vklad je kontrola dodržania zákonných podmienok pri nakladaní s nehnuteľnosťami. Zjednodušene možno povedať, že okresný úrad má vo vkladovom konaní skúmať platnosť zmluvy a oprávnenie nakladať s nehnuteľnosťou. Okresný úrad preskúma platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či súd dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené.

6.2 Odvolací súd konštatuje, že sporným v prejednávanej veci je predovšetkým to, či nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy, vedené na listoch vlastníctva č. 2038, č. 1084 a č. 2183 tvoria spoločnú nehnuteľnosť podľa § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z.

6.3 Okresný úrad je oprávnený, ale aj povinný konať a rozhodovať na základe zákona a v jeho rozsahu v danom prípade katastrálneho zákona (§ 31) v súlade so správnym poriadkom (§ 3 v spojení s § 32 ods. 1) a Občianskym zákonníkom (§ 37 v spojení s § 39). Pri rozhodovaní v danom prípade bol odporca viazaný aj právnymi normami ustanovenými v zákone č. 97/2013 Z. z. Vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom okresný úrad ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov podľa § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona a § 42 ods. 1, 2 a 3 posudzuje všetky skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

6.4 Podľa čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, Slovenská republika je právnym štátom. Neoddeliteľným atribútom právneho štátu je právna istota a spravodlivosť (nálezy Ústavného súdu Slovenskej republiky napr. I. ÚS 17/99, I. ÚS 54/02).

6.5 Podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktoré ustanoví zákon.

6.6 Z vyššie citovaných ustanovení Ústavy Slovenskej republiky vyplýva, že v právnom štáte sa orgánu verejnej moci neponecháva na úvahu, či uplatní kompetenciu, ktorú mu priznáva ústava alebo zákon. Preto je povinnosťou každého orgánu verejnej moci konať, uplatniť svoju kompetenciu vždy, v celom rozsahu a včas.

6.7 Odvolací súd konštatuje, že bolo nesporne povinnosťou odporcu dôsledne preskúmať všetky uvedené právne a skutkové skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, medzi ktoré určite parí riadne a zákonné posúdenie toho, či predmetné nehnuteľnosti tvoria spoločnú nehnuteľnosť.

6.8 Pojem spoločná nehnuteľnosť nebol do účinnosti zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových

spoločenstvách priamo v zákone definovaný. Významným pre definíciu tohto pojmu bolo rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky III. US 154/2010, v zmysle ktorého „pojem spoločná nehnuteľnosť sa vzťahuje na celý majetkový substrát pozemkového spoločenstva, keďže každý spoluvlastník môže mať len jeden podiel spoločnej nehnuteľnosti, ktorý je vyjadrený zlomkom k celku“.

6.9 V dôvodovej správe k zákonu č. 97/2013 Z. z. zákonodarca uvádza, že spoločná nehnuteľnosť je jedna nehnuteľná vec, ktorú nemožno rozdeliť na viac nehnuteľných vecí, aj keď pozostáva z viacerých pozemkov. Zároveň uvádza, že podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti, a tým i spoločenstvo ako celok je nedeliteľné a spoluvlastnícke podiely sú k sebe trvalo viazané.

6.10 Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. sa spoločnou nehnuteľnosťou rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá pozostáva z viacerých samostatných pozemkov, pričom spoločná nehnuteľnosť je nedeliteľná okrem prípadov ustanovených zákonom. Možnosť zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti podľa všeobecných ustanovení o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva je zo zákona vylúčená. Spoločnú nehnuteľnosť môžu tvoriť pozemky, ktoré nemajú spoločné hranice a dokonca sa môžu nachádzať v rôznych katastrálnych územiach. Pri pozemkoch tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť má byť na liste vlastníctva vyznačený príslušný kód, v zmysle § 9 ods. 1 a prílohy č. 6 vyhlášky, a to kód „1“ - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou a kód „2“ - pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou. V katastri nehnuteľností sú pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť väčšinou evidované na viacerých listoch vlastníctva a majú spoločný právny režim, t. j. na každom liste vlastníctva by mali byť rovnakí spoluvlastníci a rovnaké spoluvlastnícke podiely.

6.11 Zadefinovanie pojmu spoločná nehnuteľnosť ako jednej nehnuteľnej veci pozostávajúcej z viacerých samostatných pozemkov predstavuje výnimku z ustanovenia § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého je nehnuteľnosťou vždy samostatný pozemok. Spoločná nehnuteľnosť síce fyzicky pozostáva z viacerých, miestami mnohých samostatných pozemkov s rôznymi druhmi pozemkov, ale jej právny režim je jasný, a to taký že ide o jednu nehnuteľnú vec, ktorú nie je možné rozdeliť na viac nehnuteľných vecí. Spoločná nehnuteľnosť je v katastri evidovaná buď ako súbor nehnuteľností na jednom liste vlastníctva alebo súbor nehnuteľností evidovaných na viacerých listoch vlastníctva, pričom v každom liste vlastníctva musí byť zrejmá ich súvislosť a zviazanosť.

6.12 V ustanovení § 2 zákona č. 97/2013 Z. z. je zakotvené, ktoré majetkovoprávne útvary sa považujú za pozemkové spoločenstvá. V odseku 1 písm. d/ sa za pozemkové spoločenstvo označuje i pozemkové spoločenstvo, ktoré založili individuálni vlastníci poľnohospodárskych alebo lesných nehnuteľností s cieľom ich spoločného obhospodarovania bez toho, aby vznikala spoločná nehnuteľnosť. Cieľom tohto pozemkového spoločenstva je predovšetkým spoločné obhospodarovanie jednotlivých poľnohospodárskych alebo lesných nehnuteľností, ktoré ostávajú vo vlastníctve jednotlivých členov pozemkového spoločenstva.

6.13 Ustanovenie § 12 zákona č. 97/2013 Z. z. upravuje postavenie vlastníka spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti v pozemkových spoločenstvách, ktoré založili vlastníci poľnohospodárskych alebo lesných nehnuteľností s cieľom ich spoločného obhospodarovania a využívania (odsek 1) bez toho, aby vznikala spoločná nehnuteľnosť alebo spoločné vlastníctvo nehnuteľností, pričom spoločenstvo bude vykonávať aj správu týchto pozemkov (odsek 2). Podmienkou a právnym titulom členstva v tomto spoločenstve je vlastníctvo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti (odsek 1), pričom za trvania spoločenstva členstvo vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníctva spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Nadobúdateľ spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti jeho prevodom alebo prechodom sa stane členom spoločenstva zo zákona. Spoločná nehnuteľnosť vstupom do tohto spoločenstva nevzniká, vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti len dáva svoju nehnuteľnosť k dispozícii ostatným členom spoločenstva a spoločenstvu na účely spoločného obhospodarovania a využívania a hospodárenia podľa § 20 (odsek 2).

6.14 Odvolací súd poukazuje na to, že navrhovateľ podaním zo dňa 30.11.2016 doložil do spisu Zmluvu o pozemkovom spoločenstve vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností Pozemkového

spoločenstva ako aj Stanovy Pozemkového spoločenstva. K tomu navrhovateľ uviedol, že je nepochybné, že odporca nepostupoval správne pri zápise spoločnej nehnuteľnosti na LV č. XXXX, XXXX a XXXX a č. XXXX, XXXX a XXXX, nakoľko nejde o spoločné nehnuteľnosti ale jedná sa o spoločne obhospodarované nehnuteľnosti v zmysle § 2 ods. 1 písm. d) zákona č. 97/2013. Odporca podľa názoru navrhovateľa nepostupoval správne ani pri zamietnutí návrhu na vklad kúpnej zmluvy zo dňa 07.12.2015, keď prevod spoluvlastníckych podielov na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach je možný (predmetný zákon prevod neobmedzuje, naopak predpokladá v § 12 ods. 3) a predmetná kúpna zmluva je platná.

6.15 Odvolací súd považuje námietky navrhovateľa týkajúce sa nedostatočne zisteného skutkového stavu zo strany správneho orgánu a nesprávneho stotožnenia sa krajského súdu s rozhodnutím odporcu za dôvodné. Ako už bolo vyššie uvedené, pri rozhodovaní o návrh na vklad nehnuteľností má okresný úrad prihliadať aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Odvolací súd v súvislosti s uvedeným má za to, že odporca nedostatočne zistil skutkový stav keď jednostranne vychádzal len z LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, pričom nevykonal ďalšie dokazovanie, a to nepreskúmal Stanovy Pozemkového spoločenstva ako ani Zmluvu o pozemkovom spoločenstve, ktoré sú voľne prístupné aj na internetovej stránke Spoločenstva, a ďalšie skutočnosti, na základe ktorých by dospel k záveru, že išlo od počiatku o spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, a nie o spoločnú nehnuteľnosť. K tomuto záveru odporca nakoniec neskôr dospel, o čom svedčí aj aktuálny výpis z predmetných LV, v ktorých došlo k vymazaniu kódu spoločnej nehnuteľnosti. Hodnovernosť údajov na predmetných LV bola navrhovateľom vyvrátená.

6.16 Hodnovernosť údajov katastra treba interpretovať tak, že údaje katastra sú zapisované zákonom ustanoveným postupom len na základe relevantných a hodnoverných podkladov a ten, kto ich používa, koná v dobrej viere (ak mu nie je známe niečo iné). Záväznosť údajov katastra zase znamená povinnosť používať tieto údaje podľa ustanovenia § 71 katastrálneho zákona. Osoby, ktoré spochybňujú hodnoverné údaje katastra, sú povinné preukázať opak, t.j. vyvrátiť ich. Rovnako to platí aj pri spochybnení správnosti záväzných údajov katastra. Podľa dôvodovej správy k pôvodnému zneniu katastrálneho zákona, „vyvrátiť hodnovernosť (a tým aj záväznosť) možno právoplatným rozhodnutím kompetentného štátneho orgánu a na základe podnetu, ktorý katastrálny úrad po prešetrení uzná za oprávnený. Takto vyvrátené údaje katastrálny úrad opraví“. Je potrebné dôsledne rozlišovať medzi spochybnením a vyvrátením hodnovernosti údajov katastra. Údaje, ktorých hodnovernosť bola vyvrátená, sa v zmysle ustanovenia § 71 ods. 3 katastrálneho zákona nesmú používať.

6.17 V súvislosti s vyššie uvedeným odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že navrhovateľ na nesprávny postup odporcu ako aj na zmätočný zápis o spoločnej nehnuteľnosti upozorňoval vo svojich podaniach súvisiacich so správnym konaním o vklade kúpnej zmluvy a zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva. Odporca základné podklady v súvislosti s vkladovým návrhom navrhovateľa V 733/16 nevyhodnotil správne a nesprávne o ňom rozhodol, inštitúty spoločnej nehnuteľnosti a spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti nerozlišoval, rovnako nerozlišoval ani podstatou a právnou úpravou odlišné pozemkové spoločenstvá definované v § 2 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., jednostranne vychádzal iba z údajov na LV a inými skutkovými či právnymi skutočnosťami sa pred vydaním rozhodnutia nezaoberal.

6.18 Na základe vyššie uvedeného odvolací súd konštatuje, že v prejednávanej veci išlo od počiatku o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť, avšak z dôvodu nedostatočne zisteného skutkového stavu zo strany odporcu, ktorý vychádzal len z údajov zapísaných v katastri nehnuteľností, došlo k pochybeniu v podobe vydania zamietavého rozhodnutia na povolenie vkladu nehnuteľností. Na pozemky zapísané na LV č. XXXX, XXXX a XXXX a na LV č. XXXX, XXXX a XXXX sa teda nevzťahuje ustanovenie § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. Prevod podielov k jednotlivým spoločne obhospodarovaným nehnuteľnostiam zákon č. 97/2013 Z. z. nezakazuje ani neobmedzuje, naopak ustanovenie § 12 ods. 3 takýto prevod predpokladá. K prejednávanej veci nemožno taktiež vzťahovať ani ustanovenie § 2 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z.

6.19 S poukazom na uvedené má odvolací súd za to, že rozhodnutie odporcu nevychádza zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci, odporca nedostatočne zistil skutkový stav na základe ktorého vydal preskúmané rozhodnutie a svojím postupom založil nezákonnosť tohto rozhodnutia. Nakoľko samotné preskúmané rozhodnutie odporcu trpí vadami, ktoré ho činia nezákonným, kasačný súd nezrušil napadnutý rozsudok, ale z uvedených dôvodov pristúpil k zmene rozsudku krajského súdu a v súlade s ustanovením § 250ja ods. 3 O.s.p. pristúpil k zrušeniu napadnutého rozhodnutia odporcu a vráteniu veci na ďalšie konanie. V ďalšom konaní bude správny orgán viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

6.20 K návrhu na predloženie veci Ústavnému súdu Slovenskej republiky odvolací súd udáva, že Ústava Slovenskej republiky v čl. 144 ods. 2, na ktorý nadväzuje § 109 ods. 1 písm. b/ O.s.p., súdu ukladá prerušiť konanie len v prípade, že sa domnieva, že iný právny predpis odporuje zákonu. Odvolací súd v prejednávanej veci dospel k záveru, že neboli splnené podmienky na prerušenie konania podľa § 109 ods. 1 písm. b/ O.s.p. a preto tomuto návrhu navrhovateľa nevyhovel.

7.

7.1 Navrhovateľ mal v odvolacom konaní úspech. Pri aplikácii § 250k ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. navrhovateľovi vzniklo právo na náhradu trov odvolacieho konania. Navrhovateľ v lehote podľa § 151 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. si trovy odvolacieho konania nevyčísľil, preto odvolací súd navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

8.

5.35 Podľa § 492 ods. 1 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“), konania podľa tretej hlavy piatej časti Občianskeho súdneho poriadku začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona sa dokončia podľa doterajších predpisov.

5.36 Dňa 01.07.2016 nadobudol účinnosť nový procesný predpis - Správny súdny poriadok. Vzhľadom k tomu, že predmetné konanie začalo pred dňom nadobudnutia účinnosti SSP, dokončí sa podľa doterajších predpisov.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok n i e j e prípustný.