



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Baricovej a členov senátu JUDr. Jozefa Hargaša a JUDr. Jaroslavy Fúrovej, v právnej veci navrhovateľov **1) Bc. V.**, bytom K, I., **2) MUDr. A.**, bytom K, I., v zastúpení **MVDr. A., PhD.**, bytom K, I., proti odporkyni **S.**, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporkyne zo dňa 29. júna 2006, č. V 5035/2006, o odvolaní navrhovateľov proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach, č. k. 2 Sp 10/2006-26 zo dňa 13. februára 2007, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Košiciach, č. k. 2 Sp 10/2006-26 zo dňa 13. februára 2007 v spojení s doplňujúcim rozsudkom č. k. 2Sp 10/2006-66 zo dňa 13. marca 2008 **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 .**

O d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Košiciach podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) potvrdil rozhodnutie odporkyne č. V 5035/2006 zo dňa 29. júna 2006, ktorým odporkyňa 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 (ďalej len „zákon č. 162/1995 Z. z.“) zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podaný dňa 31.5.2006, ktorého prílohou bola darovacia zmluva na nehnuteľnosti v katastrálnom území L., evidovanej na LV č. X., byt č. 11 na 3. poschodí obytného domu P., súpisné číslo 1129 na parcele č. 205/1 o výmere 271 m², zastavané plochy a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku vo veľkosti 192/20000 uzavretá medzi navrhovateľom v 1. a navrhovateľkou v 2. rade, keď po preskúmaní zistil, že darovacia zmluva je neplatná, pretože neobsahuje náležitosti, ktoré vyžaduje § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, predovšetkým popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a navyše, v zmluve bola nesprávne uvedená výmera podlahovej plochy bytu. Uvedené nedostatky majú podľa odporkyne za následok neplatnosť darovacej zmluvy s poukazom na § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka

Krajský súd svoje rozhodnutie odôvodnil ustanovením § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len

„zákon č. 182/1998 Z. z.“), ustanovením § 37 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a ustanovením § 31 ods. 1 a 3 zákona č. 162/1995 Z. z., keď preskúmaním darovacej zmluvy preloženej navrhovateľmi na zápis do katastra nehnuteľností vkladom, zistil, že darovacia zmluva obsahuje iba príkladmo vymenované spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu (strana 2 darovacej zmluvy) a celková výmera podlahovej plochy bytu je v zmluve uvedená 50,04 m², čo nezodpovedá výmere uvedenej na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností. Súd prvého stupňa sa stotožnil s právnym záverom odporcu, že darovacia zmluva neobsahovala podstatné náležitosti podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. a svojou neurčitou, čo do predmetu zmluvy je táto zmluva podľa § 37 ods. 1 OZ neplatným právnym úkonom. Vzhľadom na to, že darovacia zmluva pre svoje nedostatky je neplatným právnym úkonom, neboli splnené podmienky na prerušenie konania a vyzvanie účastníkov na doplnenie zmluvy. Námietky navrhovateľov uvedené v opravnom prostriedku sú preto podľa prvostupňového súdu neopodstatnené a postup odporkyne bol v súlade so zákonom. O náhrade trov konania rozhodol krajský súd dopĺňacím rozsudkom tak, že účastníkom právo na náhradu trov konania nepriznal.

Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote navrhovatelia v 1. a 2. rade odvolanie, v ktorom žiadali, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu „prehodnotil“. Namietali, že celá kauza je z ich pohľadu umelá resp. umelo vykonštruovaná, tendenčná a účelová so zrejmom snahou zabrzdiť, zablokovať resp. posunúť do neurčita proces vysporiadania vlastníckych vzťahov oprávnených dedičských vlastníkov. Nepopierali skutočnosť, že v darovacej zmluve došlo k formálnym nedostatkom a nepresnostiam v popise vlastníctva, ale nebol to ich zámer a zavinenie - robili takýto akt prvý raz a spoliehali sa na odbornosť a skúsenosť príslušnej notárky, ktorá im darováciu zmluvu pripravila. Uviedli, že boli a aj v súčasnosti sú ochotní odstrániť nedostatky darovacej zmluvy resp. dať vyhotoviť novú, i keď jej podstata ostáva a nemení sa, avšak nebolo im to zo strany odporkyne umožnené. Na výzvu odvolacieho súdu doplnili svoje odvolanie tvrdením, že všetky skutočnosti a dôkazný materiál uvedené v odvolaní zo dňa 21.03.2007 nasvedčujú tomu, že bol porušený § 31a, písm. c/ katastrálneho zákona, podľa ktorého má kataster konanie prerušiť na dobu 30 dní a vyzvať navrhovateľov vkladu do katastra o doplnenie chýbajúcich skutočností (popis spoločných častí bytového domu a nesprávna výmera podlahovej plochy bytu) a následne opravu vykonať v súlade s § 41 ods. 2 vyhlášky 79/1996. Katastrálny úrad v Košiciach si túto zákonnú povinnosť nesplnil, konanie neprerušil v rozpore so zákonom a účastníkov konania nepoučil, v akom smere je podanie návrhu na vklad potrebné doplniť resp. opraviť. Žiadali preto rozsudok Krajského súdu v Košiciach č. 2 Sp/10/2006-26 7006201234 zrušiť v plnom rozsahu a vec mu vrátiť na ďalšie konanie, nakoľko súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec, a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy v zmysle § 221 ods. 1 písm. h/ OSP.

Odporkyňa vo svojom písomnom vyjadrení navrhla rozsudok krajského súdu potvrdiť. S poukazom na ustanovenie § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. uviedla, že v danom prípade predmetná darovacia zmluva predložená navrhovateľmi, ktorá mala byť predmetom vkladu do katastra, je neplatná, keďže neobsahuje náležitosti, ktoré vyžaduje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom nejde o formálne nedostatky, ako uvádza navrhovateľ v odvolaní zo dňa 21.3.2006, ale o podstatné náležitosti, ktoré musí obsahovať zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v zmysle § 5 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z.. Uviedla, že správa katastra konanie preruší, ak sú dané dôvody taxatívne uvedené v § 31a zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov, teda ak: a) sa začalo konanie o predbežnej otázke, b) nebol zaplatený správny poplatok, c) bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote predložil verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, alebo aby odstránil nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh, d) to zhodne navrhli všetci účastníci konania, a to najdlhšie na 60 dní, alebo e) bolo účastníkov predbežným opatrením nariadené, aby nenakladal s určitou nehnuteľnosťou. V danom prípade však neboli splnené podmienky návrhu na vklad darovacej zmluvy z dôvodu

neplatnosti darovacej zmluvy, a preto správa katastra zamietla návrh na vklad v celom rozsahu.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok a konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu podľa § 212 ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP bez nariadenia pojednávania podľa § 250ja ods. 2 a § 250f ods. 1, 2 OSP v spojení s § 211 ods. 2 a § 246c ods. 1 veta prvá OSP, nakoľko účastníci na základe výzvy odvolacieho súdu súhlasili s prejednaním veci bez nariadenia odvolacieho pojednávania, a dospel k záveru, že odvolaniu navrhovateľov nemožno priznať úspech.

Podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálny úrad skúma 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.

Podľa § 31 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. 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.

Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. 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.

Z citovaného zákonného ustanovenia nesporne vyplýva, že určenie rozsahu podlahovej plochy ako aj 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 príslušeného pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov, tvoria podstatné obsahové náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva (spoluvlastníctva) k bytu a nebytovému priestoru.

Z pripojeného spisového materiálu odvolací súd zistil, že sporná darovacia zmluva neobsahuje určenie rozsahu podlahovej plochy v súlade s údajmi uvedenými v katastri nehnuteľností a že určenie a popis spoločných častí domu a spoločného zariadenia domu na strane 2 zmluvy je neurčitý a tým aj nedostatočne zrozumiteľný.

V zmysle § 37 Občianskeho zákonníka nezrozumiteľný je prejav vtedy, ak nemožno zistiť ani výkladom, čo ním malo byť vyjadrené. Nezrozumiteľnosť má podľa Občianskeho zákonníka za následok absolútnu neplatnosť. Určitosť prejavu sa týka jeho obsahovej stránky (nie teda jeho jazykového prejavu, ako je tomu pri požiadavke zrozumiteľnosti). Neurčitý prejav je síce zrozumiteľný, avšak neistý je jeho obsah. Táto neurčitosť prejavu môže spočívať i v tom, že tu síce určitá vôľa bola, nepodarilo sa ju však jednoznačne, t. j. celkom určitým spôsobom vyjadriť. V tomto prípade možno nedostatok určitosti spravidla odstrániť výkladom. Konečná neurčitosť môže spočívať i v tom, že vec, ktorej sa právny úkon týka, nie je dostatočne označená, takže ju nemožno individualizovať (napr. nehnuteľnosť je popísaná iba neurčito). Aj v takýchto prípadoch môže pomôcť výklad. Neurčitosť prejavu má na právny úkon rovnaký vplyv ako nezrozumiteľnosť, t. j. robí ho absolútne neplatným.

Aj keď právne úkony treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä podľa obsahu vôle toho, kto právny úkon urobil, s prihliadnutím na to, že treba chrániť dobrú vôľu adresáta, ktorému bol právny úkon určený, v danom prípade nemožno opomenúť kogentnú povahu ustanovenia § 5 ods. 1 zákona č. 182/1998 Z. z., v zmysle ktorej na správnosti výmery podlahovej plochy bytu ale i na určitosti popisu spoločných častí domu a spoločného zariadenia domu treba trvať. Je tomu tak aj preto, že v zmysle ustanovenia § 43 OZ účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov a tiež z dôvodu, že k účinnosti zmluvy je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu (§ 47 ods. 1 OZ).

Takto potom v prejednávanej veci hoci nesprávnu výmeru podlahovej plochy bytu bolo možné opraviť, neurčitosť a nezrozumiteľnosť časti darovacej zmluvy týkajúcej sa spoločných častí domu a spoločných zariadení domu nebolo možné odstrániť výkladom, najmä za okolností, že navrhovatelia sú podľa výpisu z katastra nehnuteľností (LV č. X. v kat. úz. L., obec K 1) spoluvlastníkmi bytu, spoluvlastnícky podiel ktorého včítane spoločných častí a spoločných zariadení domu je predmetom darovania, a preto tieto spoločné časti a spoločné zariadenia nesporne môžu viesť popísať určite a zrozumiteľne.

Z uvedených dôvodov odporkyňa v súlade s § 31 ods. 3 veta prvá zákona č. 162/1995 Z. z. návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa darovacej zmluvy podaný dňa 31.5.2006 zamietla, keďže podmienky na vklad neboli splnené s poukazom na neplatnosť darovacej zmluvy. Neopodstatnená je preto námietka navrhovateľov, vznesená v odvolaní, že odporkyňa mala konanie prerušiť na dobu 30 dní a vyzvať navrhovateľov vkladu do katastra o doplnenie chýbajúcich skutočností. Zákon č. 162/1995 Z. z. ukladá správe katastra povinnosť konanie prerušiť, bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote predložil verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, alebo aby odstránil nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh (§ 31a písm. c/), avšak neukladá mu priamu povinnosť tejto výzvy (§ 22 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z.) a takúto priamu povinnosť mu neukladá ani zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (§ 19 ods. 3 správneho poriadku). Odvolací súd k tomu poznamenáva, že navrhovatelia, napriek tomu, že vady darovacej zmluvy im boli najneskôr od doručenia rozhodnutia odporkyne o zamietnutí vkladu známe, súdu doteraz opravenú a doplnenú darovaciu zmluvu nepredložili.

Právne relevantná nie je ani námietka, že odporkyňa nepostupovala podľa § 41 ods. 2 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, nakoľko v danom prípade nejde o chybu v písaní, počítaní alebo inú zrejmu nesprávnosť zistenú po podaní návrhu na vklad zmluvy, ktorá by mala odstrániť opravou a vrátenie listiny na opravu (§ 41 ods. 1 cit. vyhlášky) sa použije iba v prípadoch, ak nie sú splnené podmienky na zápis záznamom.

Nepochybil preto krajský súd, keď rozhodnutie odporkyne č. V 5035/2006 zo dňa 29. júna 2006 ako vecne správne potvrdil.

Najvyšší súd Slovenskej republiky s poukazom na závery uvedené vyššie, považoval námietky navrhovateľov uvedené v odvolaní proti rozsudku krajského súdu za nedôvodné, ktoré nemohli ovplyvniť posúdenie danej veci. Preto napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa 250ja ods. 3 veta prvá a § 219 ods. 1 OSP potvrdil. Pritom sa v zásade stotožnil s právnym posúdením a dôvodmi krajského súdu, viazaný tiež rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP).

O trovách odvolacieho konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 OSP a § 250k ods. 1 OSP v spojení s § 250l ods. 2 OSP tak, že účastníkom nepriznal ich náhradu, nakoľko navrhovatelia neboli v odvolacom konaní úspešní a odporkyni trovy odvolacieho konania nevznikli.

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

V Bratislave, dňa 28. januára 2009

**JUDr. Jana Baricová, v. r.
predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia:
Peter Szimeth