



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu JUDr. Igora Belka a z členov JUDr. Ing. Miroslava Gavalca a JUDr. Eleny Berthotyovej PhD., v právnej veci žalobcu: **V., s.r.o., B.**, zastúpeného advokátom JUDr. M., M., proti žalovanému: **Katastrálny úrad v Košiciach, Správa katastra Košice**, Južná trieda č. 82, Košice, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. V 10724/2007 zo dňa 11.10.2007, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach č. k. 6Sp/8/2008-59 zo dňa 17.12.2008, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Košiciach č. k. 6Sp/8/2008-59 zo dňa 17.12.2008 **p o t v r d z u j e .**

Žalobcovi 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 Košiciach napadnutým rozsudkom zrušil podľa § 250j ods. 2 písm. a/ OSP rozhodnutie žalovaného č. V 10724/2007 zo dňa 11.10.2007 o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech Mgr. L. a JUDr. P. na základe zmluvy

o vstavbe nebytového priestoru zo dňa 3.10.2007, vrátil vec žalovanému na ďalšie konanie a zaviazal ho zaplatiť žalobcovi trovy konania v sume 238,24 €.

Krajský súd tak rozhodol potom, čo dospel k záveru, že žalovaný ako orgán verejnej moci uplatnil svoju kompetenciu pri povolení vkladu v rozpore s § 21 a 22 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákona č. 182/1993 Z. z.) a § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Poukázal na to, že hoci sa v predmetnej veci dosiahla 2/3-ová väčšina hlasov na to, aby návrh zmluvy o vstavbe nebytového priestoru mohol byť uskutočnený, nebolo rešpektované vlastnícke právo všetkých spoluvlastníkov, z ktorých boli, okrem iného, dvaja stavebníkmi. Podľa krajského súdu, ak žalovaný povolil vklad na základe zmluvy nepodpísanej všetkými vlastníkmi bytov a nebytového priestoru, potom obmedzil vlastnícke práva všetkých spoluvlastníkov v prospech stavebníkov, čím došlo k porušeniu § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Žalovanému uložil v novom konaní vyriešiť otázku vzniku zmluvy o vstavbe nebytového priestoru zo dňa 3.10.2007 vo vzťahu ku všetkým spoluvlastníkom uvedeným na zmluve s poukazom na § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. a vo veci znovu rozhodnúť.

Proti rozsudku krajského súdu podal žalovaný včas odvolanie, ktorým ho žiadal zrušiť. Poukázal na § 14 ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z. z. a zdôraznil, že ak existuje platná a účinná špecifická právna úprava, je správa katastra povinná postupovať v zmysle nej a neprihliadať na všeobecnú právnu úpravu (§ 124 a § 139 ods. 2 OZ) a preto akceptoval súhlas 2/3-ovej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyjadrený v zmluve o vstavbe. Uviedol, že požiadavku súhlasu 2/3-ovej väčšiny vlastníkov pri uzatváraní zmlúv si vynútila spoločenská prax, nakoľko v prípade požadovania súhlasu všetkých vlastníkov by bol inštitút o vstavbe nepoužiteľný. Dodal, že podmienky na vklad boli splnené a preto vklad povolil.

Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu navrhol napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť poukazujúc na to, že povolením vkladu došlo preukázateľne k nezákonnej zmene jeho spoluvlastníckych práv k nehnuteľnosti a pozemku, keď pred povolením vkladu bol výlučným vlastníkom nebytového priestoru č. 1 a podielovým spoluvlastníkom v podiele 2993/10000, pričom po nezákonnom povolení vkladu je jeho spoluvlastnícky podiel 2003/10000. Zdôraznil však najmä skutočnosť, že nehnuteľnosť, v ktorej sa vstavba mala uskutočniť, nie je bytovým domom v zmysle § 2 ods. 2 zákona

č. 182/1993 Z. z., pretože v uvedenej nehnuteľnosti sú tri byty s podlahovou plochou 258,28m² a tri nebytové priestory s podlahovou plochou 264,70m² - teda nemá viac ako tri byty a podlahová plocha bytov nie je viac ako polovica plochy. Vzhľadom na to predmetná zmluva o vstavbe nebytového priestoru zo dňa 3.10.2007 uzavretá v zmysle § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. je zmluvou podľa § 39 OZ a čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky absolútne neplatnou ex tunc. Povinnosťou žalovaného bolo, podľa jeho názoru, preskúmať splnenie zákonných podmienok a to aj s ohľadom na § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. Pre predmetnú zmluvu je teda smerodajná úprava podľa OZ a je nesporné, že na základe tejto zmluvy, ktorú žalobca nepodpísal, došlo k neprípustnému zásahu do jeho práv a nezákonnému prevodu časti jeho spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 990/10000.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok krajského súdu a konanie mu predchádzajúce a dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je vecne správne (aj keď primárne z iných dôvodov, než v ňom uvedených) a preto ho v súlade s ustanovením § 219 ods. 1 OSP potvrdil. Vo veci rozhodol bez nariadenia pojednávania (§250ja ods. 2 OSP) s tým, že rozsudok verejne vyhlásil dňa 23.2.2010, po tom, čo deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky najmenej päť dní vopred (§ 156 ods. 1 a 3 OSP).

Zo spisu prvostupňového súdu ako aj z administratívneho spisu žalovaného vyplýva, že dňa 3.10.2007 bola v zmysle § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. uzatvorená zmluva o vstavbe nebytového priestoru medzi stavebníkmi Mgr. L. a JUDr. P. a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na A., evidovanej v Správe katastra Košice, k. ú. S., obec K., okres K.. Na LV č. X., č. s. X., na parc. č. X. Predmetom tejto zmluvy bola vstavba nebytového priestoru - ateliéru – v podkroví tohto domu, ktorého celková výmera bude 240m². Z uvedenej zmluvy vyplýva, že v dome sa nachádzajú tri byty a tri nebytové priestory, a to byt č. 1 s podlahovou plochou 78,12m² (vlastníci - JUDr. P. s manželkou), byt č. 2 s podlahovou plochou 52,43m² (vlastníci - Mgr. L. s manželkou), byt č. 3 s podlahovou plochou 127,73m² (vlastníci Mgr. L. v ½ a Mgr. M. v ½), nebytový priestor č. 1 s podlahovou plochou 152,79m² (vlastník – V. s.r.o. – v tomto konaní žalobca), nebytový priestor č. 2 s podlahovou plochou 79,76m² (vlastníci – Ing. R. s manželkou) a nebytový priestor č. 3 s podlahovou plochou 32,15m² (vlastníci – Ing. D., CSc. s manželkou). Predmetnú zmluvu nepodpísal žalobca a vlastníci nebytového priestoru č. 2 – manželka H..

Správa katastra povolila dňa 11.10.2007 pod č. V 10724/2007 vklad vlastníckeho práva k novovytvorenému nebytovému priestoru s právnymi účinkami od 11.10.2007. Na základe takto povoleného vkladu vlastníckeho práva sa zmenili spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku u všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov tak, že žalobcov spoluvlastnícky podiel pred povolením vkladu bol 2993/10000 a po povolení vkladu 2003/10000.

Predmetom odvolacieho konania v danej veci bol rozsudok krajského súdu, ktorým bolo zrušené rozhodnutie žalovaného o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o vstavbe nebytového priestoru zo dňa 3.10.2007 a preto odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie žalovaného a konanie mu predchádzajúce.

Podľa § 22 katastrálneho zákona (v znení platnom v čase rozhodovania) 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 (ods. 1).

V katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak (ods. 4).

Podľa § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona (v znení platnom v čase rozhodovania) správa katastra preskúma 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. *Pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.*

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok) správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 32 ods. 1, 2 SP správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Podľa názoru odvolacieho súdu žalovaný nepostupoval v predmetnej veci v intenciách vyššie citovaných zákonných ustanovení a vo veci nezistil dostatočne skutočný stav veci, keď neskúmal v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, či zmluva, na základe ktorej mal rozhodnúť o vklade vlastníckeho práva, neodporuje zákonu a teda aj tú skutočnosť, či táto zmluva je uzavretá podľa zákona, z ktorého následne vyvodzoval právne skutočnosti majúce vplyv na povolenie vkladu (§ 14 ods. 3, § 22 ods. 2).

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že zmluva zo dňa 3.10.2007 bola uzavretá podľa zákona č 182/1993 Z. z., ktorý v zmysle svojho ustanovenia § 1 ods. 1 upravuje právne vzťahy len v tzv. bytových domoch. Čo treba rozumieť pod pojmom „bytový dom“ upravuje ustanovenie § 2 ods. 2 tohto zákona tak, že ním je taká budova, ktorá má viac ako tri byty (teda minimálne 4 byty) a v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie. Z predloženého spisového materiálu je zrejmé, že vstavba nebytového priestoru sa mala realizovať v nehnuteľnosti, v ktorej sú tri byty a v ktorej je podlahová plocha všetkých troch

bytov menšia ako podlahová plocha v nej sa nachádzajúcich nebytových priestorov. Na základe uvedeného možno konštatovať, že nehnuteľnosť, ktorej sa sporná vstavba nebytového priestoru týka, kritériá obytného domu stanovené pre účely zákona č. 182/1993 Z. z. nespĺňa a vzhľadom na to možno o aplikácii citovanej právnej úpravy na reguláciu právnych vzťahov vlastníkov tejto nehnuteľnosti možno dôvodne pochybovať.

Námietku, že v danom prípade nejde o obytný dom vzniesol žalobca už na pojednávaní pred súdom prvého stupňa a okolnosti tomu nasvedčujúce vyplývajú aj zo samotnej zmluvy z 3.10.1007 oboznamovanej súdom spolu s ďalšími dokladmi na pojednávaní, preto súdu v súlade s princípom plnej jurisdikcie (vyplývajúcej z čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd) nič nebránilo posudzovať nielen zákonnosť správneho rozhodnutia, ale aj skutkovú stránku veci, a primárne sa mal zaoberať otázkou, či právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, v ktorom je žalobca vlastníkom nebytového priestoru, vôbec podliehajú právnomu režimu zákona č. 182/1993 Z. z. a preto jeho záver vychádzajúci z dôvodnosti aplikácie citovanej právnej úpravy (vytýkajúci len jej nesprávny výklad) je predčasný, i keď v konečnom dôsledku smerujúci k správnomu stanovisku o nezákonnosti postupu žalovaného z dôvodu nezohľadnenia absencie relevantného súhlasu všetkých vlastníkov resp. spoluvlastníkov s predmetnou zmluvou.

Odvolačí súd preskúmal rozhodnutie o povolení vkladu aj z hľadiska tejto námietky žalobcu, teda či v postupe žalovaného v konaní predchádzajúcom vydaniu napadnutého rozhodnutia nedošlo k vade, odôvodňujúcej zrušenie napadnutého rozhodnutia a po zistení, že žalovaný pri skúmaní platnosti predloženej zmluvy v zmysle § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona neprihliadol na skutočnosť dôvodne spochybňujúcu aplikáciu zákonnej úpravy, ktorú v ustanoveniach § 14 ods. 3 a § 22 ods. 2 považoval za špeciálnu pre svoj postup pri povolení vkladu dospel k záveru, že správne rozhodnutie žalovaného vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a zároveň, že v konaní správneho orgánu bola zistená vada, ktorá mohla mať vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia a to vada spočívajúca v tom, že zmluva, na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva, bola uzavretá podľa zákona, ktorý sa na úpravu právnych vzťahov v predmetnej veci nevzťahuje.

Z uvedených dôvodov sa Najvyšší súd Slovenskej republiky stotožnil s výrokom rozhodnutia súdu prvého stupňa o zrušení napadnuté rozhodnutia žalovaného, i keď z iných

dôvodov, a pretože ani odvolacie námietky žalovaného neboli spôsobilé spochybniť jeho vecnú správnosť, napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdil.

Vzhľadom na to, že žalobcovi trovy odvolacieho konania nevznikli resp. tieto si v zákonnej lehote (§ 151 ods. 1 OSP) nevyčísliť, súd mu ich náhradu nepriznal (§ 151 ods. 2 OSP).

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

V Bratislave 23. februára 2010

JUDr. Igor Belko, v. r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Ľubica Kavivanovová