



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a z členov JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. P. Paludu v právnej veci navrhovateľky **B. B.**, rod. S., nar. X., bytom K., prechodne V., proti odporkyni **Správe katastra Žilina**, so sídlom A. Kmeťa 17, Žilina, za účasti účastníčky konania **V. B.**, rod. B., nar. X., bytom S. a vedľajších účastníkov na strane odporcu **P. K.**, nar. X., bytom K. a **M. K.**, rod. Š., nar. X., bytom K., obaja právne zastúpení JUDr. A. Š., advokátom so sídlom T., o opravnom prostriedku proti rozhodnutiu odporcu č. V 4873/2008 zo dňa 15.6.2010, na odvolanie vedľajších účastníkov proti rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 22Sp/41/2010-130 zo dňa 23. septembra 2011, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Žiline č. k. 22Sp/41/2010-130 zo dňa 23. septembra 2011 **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

I.

Konanie na správnom orgáne

Rozhodnutím č. V 4873/08 zo dňa 15.06.2010 Správa katastra Žilina zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v k. ú. Z., a to bytu č. 4, na 1. p., vchod 53 bytového domu so súp. č. 2232 postavenom na pozemku parcela registra C č. 6602 zastavané plochy a nádvoria a k pozemku o veľkosti 563/16532, zapísané na LV č. X. na základe darovacej zmluvy uzavretej dňa 12.05.2008 medzi B. B. ako darkyňou a V. B. ako obdarovanou, nakoľko zistila nedostatky, ktoré bránia povoleniu vkladu. V odôvodnení rozhodnutia uviedla, že správe katastra bol doručený rozsudok Okresného súdu Žilina sp. zn. 17C 2/01-100 zo dňa 2. februára 2005, ktorý nadobudol vykonateľnosť dňa 29.12.2009 a právoplatnosť dňa 22.12.2009 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 6Co/126/09-176, ktorý nahradil chýbajúci prejav vôle p. B. B. ako predávajúcej v kúpnej zmluve v prospech kupujúcich P. K. a manželky do ich bezpodielového spoluvlastníctva, predmet ktorej je totožný s predmetom darovacej zmluvy z 12.05.2008. Darkyňa preto už nie je oprávnená nakladať s predmetom darovacej zmluvy a nemôže previesť vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti na obdarovanú.

II.

Konanie na prvostupňovom súde

Proti rozhodnutiu odporkyne podala navrhovateľka včas opravný prostriedok, v ktorom uviedla, že až doposiaľ je jedinou a výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti a správa katastra sa mala riadiť faktami, a nie rozhodnutím a návrhom, ktoré predložil právny zástupca manželov K., a vklad vlastníckeho práva mala povoliť. Krajský súd v Žiline, ako súd prvého stupňa, preskúmal napadnuté rozhodnutie ako i postup, ktorý predchádzal jeho vydaniu v zmysle § 2501 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) a zistil, že napadnuté rozhodnutie je potrebné zrušiť podľa § 250j ods. 2 písm. a) O.s.p., pretože vychádzalo z nesprávneho právneho posúdenia veci. Ako vyplýva z pripojeného administratívneho spisu, návrh na vklad vlastníckeho práva vyplývajúceho z darovacej

zmluvy z 12.05.2008 bol doručený na Správu katastra Žilina dňa 21.5.2008 a bolo mu pridelené číslo konania V 4873/2008. Z LV č. X., kat. úz. Z. zo dňa 15.6.2010 vyplýva, že nehnuteľnosť evidovaná na tomto liste vlastníctva v časti „A Majetková podstata“ bola vlastnícky vedená na navrhovateľku a že došlo k zrušeniu predbežného opatrenia na základe rozsudku KS v Žiline č. 6 Co 285/05 a OS v Žiline č. 17C 2/01-100, č. Z 2632/07-4360/07. Zo spisového materiálu odporcu V 528/2010 vyplýva, že v tomto konaní sa rozhoduje o návrhu (doručenému odporkyni dňa 20.1.2010) na vklad vlastníckeho práva k totožnej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľkou ako predávajúcou a kupujúcimi P. K. a M. K., na ktorej bol rozsudkom OS Žilina č. k 17C 2/01-100 zo dňa 2.2.2005 v spojení s rozsudkom KS v Žiline č. k. 6 Co 126/09-176, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 22.12.2009, nahradený prejav vôle predávajúcej B. B. Správa katastra rozhodnutím z 13.04.2010 toto vkladové konanie prerušila do skončenia konania o návrhu na vklad č. V 4873/08. Osobitnou žiadosťou doručenou odporkyni 22.2.2010 a vedenou pod číslom Z 1036/2010 sa P. K. a M. K. domáhali zápisu rozsudku OS Žilina č. k. 17C 2/01100 zo dňa 2.2.2005 v spojení s rozsudkom KS v Žiline č. k. 6Co 126/2009-176 zo dňa 28.10.2009 a toto konanie bolo spojené s konaním V 528/2010.

Vo svojom rozsudku uviedol, že pri rozhodovaní v katastrálnom konaní treba rozlišovať rozsudky súdov ukladajúce prejav vôle jednej zo zmluvných strán na zmluve a rozsudky o vecnom práve k nehnuteľnosti. Rozsudok má pri zmluvách ten účinok, že dňom jeho právoplatnosti dôjde k akceptácii návrhu na uzavretie zmluvy druhou zmluvnou stranou a teda k uzavretiu zmluvy; odporkyňa teda postupovala správne, keď na základe doručeného rozsudku, ktorý nahradil prejav vôle predávajúcej z kúpnej zmluvy začala viesť vkladové konanie, pretože ide o klasický zápis vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy. Ďalšou rozhodujúcou skutočnosťou ale je, že predávajúca z tejto kúpnej zmluvy skôr, než došlo k nahradeniu prejavu jej vôle právoplatným rozsudkom, uzavrela dňa 12.05.2008 darovaciu zmluvu, doplnenú dodatkom zo dňa 29.9.2008 ohľadne tej istej nehnuteľnosti a navrhla ju vložiť do katastra návrhom doručeným odporkyni 21.05.2008. Existujú teda vedľa seba dve zmluvy o prevode nehnuteľnosti – darovacia zmluva medzi B. B. a V. B., ktorá bola doručená odporkyni ako prvá v poradí dňa 21.05.2008 a kúpna zmluva uzavretá medzi B. B. a P. a M. K., na ktorej bol nahradený prejav vôle B. B. a ktorá bola doručená správe katastra na zápis 20.01.2010. Správa katastra preto mala v zmysle § 41 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) rešpektovať poradie doručenia jednotlivých zmlúv na vklad vlastníckeho práva a povoliť vklad vlastníckeho práva na základe zmluvy, ktorá došla správe katastra ako prvá

v poradí, samozrejme za splnenia zákonných podmienok a neuprednostniť druhú zmluvu v poradí len preto, že na nej bol rozsudkom súdu nahradený prejav vôle. Neobstojí právny názor, že daryňa už nebola oprávnená nakladať s predmetom darovacej zmluvy; keďže doteraz nebolo rozhodnuté správou katastra o vklade ani jednej zmluvy, vlastníčka môže disponovať s predmetom svojho vlastníctva, pretože vlastnícke právo vznikne nie uzavretím zmluvy, ale až právoplatnosťou rozhodnutia o vklade do katastra nehnuteľností. Preto ak odporkyňa pri posudzovaní darovacej zmluvy nezistí iné vady v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, prihliadne na prioritu návrhu na vklad darovacej zmluvy a povolí vklad vlastníckeho práva podľa nej. Až týmto okamihom stratí daryňa oprávnenie ďalej nakladať s nehnuteľnosťou, pretože právoplatnosťou tohto rozhodnutia vlastnícke právo nadobudne obdarovaná.

III.

Odvolanie, vyjadrenia

Proti rozsudku krajského súdu podali vedľajší účastníci na strane odporkyne P. K. a M. K. včas spoločné odvolanie a žiadali, aby odvolací súd zrušil napadnuté rozhodnutie krajského súdu a rozhodnutie odporkyne zo dňa 15.6.2010 č. V 4873/08 ako vecne správne potvrdil.

V odvolaní uviedli, že s navrhovateľkou uzavreli dňa 26.3.1996 Zmluvu o budúcej zmluve, predmetom ktorej je prevod predmetnej nehnuteľnosti, ktorú vedľajší účastníci prevzali a dodnes užívajú. Pretože navrhovateľka odmietala podpísať následnú kúpnu zmluvu, podali na súd žalobu o nahradenie prejavu vôle predávajúcej; Okresný súd v Žiline svojím rozsudkom, právoplatným 22.12.2009, žalobe vyhovel. V inom súdnom konaní, vedenom navrhovateľkou, o zaplatenie nájomného za užívanie bytu, už bol jej návrh právoplatne zamietnutý. V konaní vedenom u odporkyne pod č. V 4873/2008 o vklad vlastníckeho práva na základe darovacej zmluvy požiadali vedľajší účastníci o odmietnutie vkladu vzhľadom na záväzok daryne zo zmluvy o budúcej zmluve. Vedľajší účastníci sa domáhajú svojho práva z tejto zmluvy v súdnom konaní, ktoré trvá už 15 rokov, pričom navrhovateľka ho zámerne predlžuje a nehnuteľnosť zaťažuje. Krajský súd neposudzoval darovaciu zmluvu z hľadiska dobrých mravov a úmyslu poškodiť vedľajších účastníkov, ale obmedzil sa len na konštatovanie dvoch zmlúv a ich časového poradia. Uzavretie darovacej zmluvy znamená poškodenie kupujúcich, ktorí od roku 1996 v byte bývajú a obídienie súdom uloženou povinnosťou.

Navrhovateľka vo vyjadrení k odvolaniu uviedla, že rozhodnutie krajského súdu považuje za správne, pretože darovaciu zmluvu uzavrela so svojou vnučkou v čase, keď bola výlučnou vlastníčkou predmetného dvojizbového bytu a táto zmluva bola správe katastra doručená v poradí ako prvá. Odporkyňa preto mala povoliť vklad na základe tejto zmluvy. Ďalej uviedla, že zmluva o budúcej zmluve z 26.03.1996 nemohla byť účinná, pretože v čase jej uzavretia nebola vlastníčkou tejto nehnuteľnosti, čoho si boli manželia K. vedomí. Podľa jej názoru v byte bývajú od roku 1996 neoprávnene, nemajú v ňom prihlásený trvalý pobyt a užívajú ho pod menom navrhovateľky. Práve ich konanie považuje za odporujúce dobrým mravom s úmyslom poškodiť navrhovateľku aj jej vnučku, ktorá je na uvedený byt odkázaná. Navrhla preto, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie krajského súdu potvrdil ako vecne správne.

IV.

Právne názory odvolacieho súdu

Najvyšší súd SR, ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O. s. p.), preskúmal rozsudok krajského súdu, rozhodnutie odporkyne ako aj konanie, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, pričom napadnuté rozhodnutie odporkyne skúmal najmä z toho pohľadu, či sa krajský súd vysporiadal so všetkými námietkami navrhovateľky uvedenými v podanom opravnom prostriedku a či z takto vymedzeného rozsahu správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia odporkyne a po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenými osobami v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 O. s. p.) a ide o rozsudok, proti ktorému je podanie odvolania prípustné (§ 202 v spojení s § 250s O. s. p.), jednomyseľne dospel k záveru, že odvolaniu vedľajších účastníkov nemožno priznať úspech. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ustanovenia § 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 SR www.nsud.sk. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 24. októbra 2012 (§ 156 ods. 1 a ods. 3 O. s. p.).

Z obsahu administratívneho spisu odvolací súd zistil, že Správa katastra Žilina rozhodnutím č. V 4873/08 zo dňa 15.06.2010 zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v k. ú. Z., a to bytu č. 4, na 1. p., vchod 53 bytového domu so súp. č. 2232 postavenom na pozemku parcela registra C č. 6602 zastavané plochy a nádvorí o výmere 441 m² a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemku

o veľkosti 563/16532, zapísané na LV č. X. na základe darovacej zmluvy uzavretej dňa 12.05.2008 medzi B. B. ako darkyňou a V. B. ako obdarovanou. Rozhodla tak s odôvodnením, že podľa rozsudku Okresného súdu Žilina sp. zn. 17C 2/01-100 zo dňa 2. februára 2005, ktorý nadobudol vykonateľnosť dňa 29.12.2009 a právoplatnosť dňa 22.12.2009 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 6CO/126/09-176, ktorý nahradil chýbajúci prejav vôle p. B. B. ako predávajúcej v kúpnej zmluve v prospech kupujúcich P. K. a manželky do ich bezpodielového spoluvlastníctva a ktorý jej bol doručený po začatí konania, darkyňa už nie je oprávnená nakladať s predmetom darovacej zmluvy a nemôže previesť vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti na obdarovanú.

Podľa § 28 katastrálneho zákona sa práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak (ods. 1), pričom právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o jeho povolení (ods. 3).

Podľa § 30 ods. 2 katastrálneho zákona sa konanie o povolení vkladu začína na návrh účastníka konania.

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona 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 neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu (§ 31 ods. 2 katastrálneho zákona). Ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne (§ 31 ods. 3 katastrálneho zákona).

Práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa správe katastra doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra (§ 41 ods. 2 katastrálneho zákona).

V konaní nebolo sporné, že odporkyni bol dňa 21.05.2008 doručený návrh na vklad vlastníckeho práva na základe darovacej zmluvy, ktorá bola uzavretá 12.05.2008 a dňa

20.01.2010 ďalší návrh na vklad vlastníckeho práva týkajúci sa tej istej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy, kde prejav vôle predávajúcej (navrhovateľky) bol nahradený rozhodnutím súdu, ktoré sa stalo právoplatným 22.12.2009. Odvolací súd sa stotožnil so záverom krajského súdu, že odporkyňa v preskúmvanej veci nepostupovala v intenciách citovaných právnych noriem, keď skôr doručený návrh zamietla z dôvodu, že vzhľadom na neskôr doručenú kúpnu zmluvu daryňa nebola oprávnená nakladať s predmetom darovacej zmluvy a teda ani previesť vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti na obdarovanú. Ako už uviedol krajský súd v odôvodnení svojho rozhodnutia, na ktoré odvolací súd v podrobnostiach odkazuje, navrhovateľka ako vlastníčka predmetnej nehnuteľnosti mohla disponovať s predmetom svojho vlastníctva až do zániku jej vlastníckeho práva, ku ktorému nedochádza samotným uzavretím zmluvy, ale až právoplatnosťou rozhodnutia o vklade do katastra nehnuteľností, čo samozrejme platí za predpokladu, že jej dispozícia s predmetom vlastníctva nebola obmedzená. Vedľajší účastníci poukazujú na zmluvu o budúcej zmluve, ktorá zakladala povinnosť navrhovateľky uzavrieť kúpnu zmluvu, čo však navrhovateľka odmietla, preto sa domáhali nahradenia jej vôle rozhodnutím súdu. K tomu treba uviesť, že ak účastník zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy prevedie vec, ktorej budúci prevod je obsahom tejto zmluvy, platnou zmluvou na tretiu osobu, práva a povinnosti zo zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy zaniknú pre nemožnosť plnenia a medzi účastníkmi zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy vznikne zodpovednostný vzťah. Pretože porušenie povinností zo zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy má právne dôsledky len pre účastníkov tejto zmluvy, nespôsobuje bez ďalšieho neplatnosť prevodu vecí na tretiu osobu (rovnako rozsudok NS SR sp. zn. 1 Obdo V 23/2007). V prejednávanej veci teda ohľadne tej istej nehnuteľnosti existujú dve rovnocenné zmluvy – darovacia zmluva z 12.05.2008 a kúpna zmluva, na ktorej je prejav vôle predávajúcej nahradený rozhodnutím súdu, ktoré sa stalo právoplatným 22.12.2009. Keďže v čase uzavretia darovacej zmluvy bola predávajúca stále výlučnou vlastníčkou prevádzanej nehnuteľnosti a návrh na vklad z tejto zmluvy bol správe katastra doručený ako prvý, rešpektujúc zásadu priority poradia zápisov do katastra nehnuteľností na základe návrhov na vklad vlastníckeho práva vyjadrenú v ustanovení § 41 ods. 2 katastrálneho zákona, odporkyňa mala o ňom rozhodnúť po preskúmaní darovacej zmluvy v zmysle ustanovenia § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Správa katastra je podľa tohto ustanovenia povinná okrem iného preskúmať zmluvu aj z hľadiska, či sa neprieči dobrým mravom, preto námietka odvolateľov, že tak mal urobiť krajský súd, nie je opodstatnená.

Na tento záver nemá vplyv skutočnosť, že v inom súdnom konaní, vedenom navrhovateľkou, o zaplatenie nájomného za užívanie bytu, už bol jej návrh právoplatne

zamietnutý (z dôvodu nepreukázania nájomnej zmluvy a dohody o výške nájomného, pričom v odôvodnení rozhodnutia bolo aj konštatovanie, že odporcovia, t. j. vedľajší účastníci byt užívali bez právneho dôvodu), ani odvolateľmi dodatočne predložené uznesenie Okresného súdu v Žiline č. k. 13C/15/2012-52 zo dňa 14.02.2012 o nariadení predbežného opatrenia, keďže v ňom uložená povinnosť sa nemôže vzťahovať na právne úkony urobené do jeho vydania.

Z uvedených dôvodov odvolací súd dospel k záveru, že krajský súd nepochybil, ak rozhodnutie odporkyne zrušil podľa § 250j ods. 2 písm. a) O.s.p. v spojení s § 250q ods. 2 O.s.p. a § 250l ods. 2 O.s.p. z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci a vec jej vrátil na ďalšie konanie a preto napadnutý rozsudok podľa § 219 ods. 1 a 2 O. s. p. v spojení s § 246c O. s. p. ako vecne správny potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodol Najvyšší súd SR podľa § 250k ods. 1 O. s. p. v spojení s § 224 ods. 1 O. s. p. a § 246c O. s. p. tak, že účastníkom konania ich náhradu nepriznal, pretože úspešná navrhovateľka si náhradu trov neuplatnila a odporca a vedľajší účastníci na strane odporcu neboli v odvolacom konaní úspešní.

P o u ě n í e : Proti tomuto rozsudku **n i e j e** prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 24. októbra 2012

JUDr. Zuzana Ďurišová, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:

Andrea Jánošíková