

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	6Sžr/133/2014
Identifikačné číslo spisu:	4013201198
Dátum vydania rozhodnutia:	16.12.2015
Meno a priezvisko:	JUDr. Zdenka Reisenauerová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2015:4013201198.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zdenky Reisenauerovej a členov senátu JUDr. Jozefa Hargaša a JUDr. Aleny Adamcovej v právnej veci navrhovateľa: I. T., bytom B., U. XX, proti odporcovi: Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor, Nitra, Štefánikova 69, predchodca Správa katastra Nitra, odbor katastrálnych konaní, Štefánikova 69, Nitra, za účasti 1./ P. U., bytom B., U. XXX/X, 2./ J. U., B., U. XXX/X, 3./ T. U., bytom R. J. X. n.8, I. (MI), O. G., 4./ Q. L., bytom R. J. X. n.8, I. (MI), O. G., 5./ T. Z., bytom B., U. XXX/X, 6./ H. Z., bytom B., U. XXX/X, 7./ P. J., bytom B., U. XXX/X, 8./ V. J., bytom B., U. XXX/X, X./ Y.. T. O., bytom X. - U. T., X. XXXX/X, 10./ N. W., bytom B., U. XXX/X, 11./ N.. O. W., bytom B., U. XXX/X, 12./ J. Z., bytom B., U. XXX/X, 13./ IMRENT s. r. o., so sídlom Kocel'ova 1, Nitra, 14./ N.. Y. U., bytom B., U. XXX/X, 15./ I. W., bytom B., W. XXX/XX, 16./ T. W., bytom B., W. XXX/XX, 17./ T.. J. T., bytom B., W. XX, 18./ T. Y., bytom B., K. XX, 19./ N.. U. I., bytom B. V., K. XXX/XX, 20./ N.. V. Z., bytom B., W. XX, 21./ S.T.S Nitra s.r.o., Nitra, Levická 9, 22./ T. L., bytom P. G. XX, O., O. republika, 23./ U. O., bytom B., R. XX, 24./ T.. T. G., bytom Z. T., P. XXXX/XX, 25./ N.. O. G., bytom B., U. XXX/X, 26./ L. Y., bytom B., U. 8, XX./ N.. U. G., bytom B., Z. V. XX, 28./ P. K., bytom P. G. XXX/XXX, 29./ Y. T., bytom B., U. XXX/XX, 30./ T.. L. X., bytom B., I. XXX/X, 31./ W. X., bytom X. B. X., C. V. XXX/XX, 32./ J. X., bytom B., U. XXX/XX, 33./ O. X., bytom B., U. XXX/XX, 34./ V. T., bytom B., U. XX, 35./ N.. T. T., bytom B., T. XXXX/XX, 36./ N. W., bytom B., O. XXXX/XX, 37./ Q. X., bytom V., W. XXXX/XX, 38./ P. X., bytom V., W. XXXX/XX, 39./ B. IDEA s.r.o., so sídlom Martin, Hlboká 1868/20, 40./ N.. Y. T., L., bytom B., W. XXX/X, 41./ T. J., bytom B., W. 8, 42./ G. X., bytom B., U. S. XXX/X, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. V 3473/2013-16 zo dňa 12. augusta 2013, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 23Sp/73/2013-78 zo dňa 10. februára 2014, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Nitre č. k. 23Sp/73/2013-78 zo dňa 10. februára 2014 p o t v r d z u j e .

Navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

Odôvodnenie

Krajský súd v Nitre (ďalej len „krajský súd“ alebo „súd prvého stupňa“) napadnutým rozsudkom podľa § 250q ods. 2 O.s.p. potvrdil rozhodnutie odporcu č. V 3473/2013 zo dňa 12. augusta 2013. Navrhovateľovi náhradu trov konania nepriznal.

Z odôvodnenia uvedeného rozhodnutia vyplýva, že krajský súd zákonnosť preskúmaného rozhodnutia žalovaného správneho orgánu posudzoval v intenciách ustanovení § 31 ods. 1, 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len katastrálny zákon) v spojení s § 30 ods. 5 písm. d/, s § 34 ods. 1 s § 46 ods. 5 uvedeného zákona, súčasne v intenciách ust. § 36b ods. 1 písm. c/ vyhlášky Úradu kartografie, geodézie a katastra SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, a súčasne v intenciách § 37 ods. 1, s § 39 Občianskeho zákonníka (OZ), ktorú právnu úpravu citoval, postupom podľa piatej časti tretej hlavy Občianskeho súdneho poriadku ustanovujúcej rozhodovanie o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiam správnych orgánov.

Krajský súd z obsahu administratívneho spisu správnych orgánov zistil, že predmetom preskúmania je rozhodnutie odporcu, ktorým zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva na základe zmluvy o vstavbe nebytového priestoru v znení dodatku č. 1 uzatvorenej medzi účastníkmi konania, ktorej predmetom bola dohoda stavebníka a vlastníkov bytov evidovaný v LV č. XXXX kat. územie B. o tom, že vlastníci bytom prenechajú v prospech stavebníka časť svojho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a pozemku, na ktorom je bytový dom postavený na zmenu spôsobu využitia pivničného priestoru vstavbou na kancelárske priestory so zariadením vchodu z kúpeľnej ulice a vymedzenie vzájomných práv a povinností medzi stavebníkom a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v obytnom dome pri vstavbe nebytového priestoru a uskutočnenie tejto stavby stavebníkovi umožniť. Prílohou na vklad bola zápisnica zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVP SLADKUP v bytovom dome Sládkovičova 6, 8, 10 a Kúpeľná 8, 10 konaného dňa 18.08.2011 a originál právoplatného stavebného povolenia č. SP 9583/2012 004-Ing.Za, originál výpisu z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Krajský súd poukázal na to, že zákonodarec zveril do právomoci správy katastra v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy okrem splnenia ďalších zákonných podmienok skúmať jej platnosť a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie je obmedzené. Krajský súd konštatoval, že povinnosťou správy katastra pri posudzovaní platnosti zmluvy a či právo nakladať s nehnuteľnosťou nie je obmedzené je v zmysle ustanovenia § 3 správneho poriadku, postupovať v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, na základe ktorých bol zmluvný záväzok zmluvných strán uzavretý a v spojení s § 74 a nasl. O.s.p., katastrálny zákon v právnej norme § 4 ods. 1 ustanovuje, že práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra. Tiež poukázal na to, že vkladové konanie ako návrhové správne konanie sa začína na základe návrhu účastníka konania, pričom katastrálny zákon zakotvuje jednak obligatórne náležitosti návrhu, na základe ktorých sa vkladové konanie začína, ako aj príkladmo prílohy návrhu, ktoré má účastník vkladového konania spolu s návrhom na povolenie vkladu predložiť, ako aj, že v priebehu vkladového konania správa katastra ako správny orgán posudzuje podstatné náležitosti zmluvy predloženej jej na rozhodnutie o vklade do katastra nehnuteľností, a to z hľadiska kritérií, ktoré sú príkladmo uvedené v ustanovení § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona v spojení s § 42 ods. 1 a predmetnú zmluvu posudzuje aj v intenciách § 36b ods. 2 vyhlášky č. 79/1996 Z. z. (nová vykonávacia vyhláška 461/2009 Z. z., účinná od 01.01.2009). Konštatoval, že inštitút vkladu je založený na princípe konštitutívnosti, čo znamená, že zmluvné vecné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú až vkladom do katastra. Správa katastra je ako orgán štátnej správy súčasťou výkonnej moci štátu a je v jej kompetencii rozhodovať, či sú splnené podmienky na povolenie zápisu práv k nehnuteľnostiam do katastra na základe vkladu práv k nehnuteľnostiam.

Podľa názoru krajského súdu, správny orgán správne rozhodol, keď návrh na vklad na základe zmluvy o vstavbe nebytových priestorov zamietol, pretože sa jedná o neodstrániteľný nedostatok podania návrhu na vklad, pretože zmluva o vstavbe nepodlieha do vkladu do katastra podľa §§ 28 a nasl. katastrálneho zákona, ale sa zapisuje záznamom podľa § 34 a § 46 ods. 5 katastrálneho zákona, a to iba v prípade ak

zmluva o vstavbe nebytového priestoru je platným právnym úkonom a obsahuje náležitosti ustanovené zákonom. Uviedol, že správny orgán správne skúmal podstatné náležitosti zmluvy a správne sa zaoberal aj skúmaním plnomocenstva žiadateľa - navrhovateľa I. T.. Krajský súd mal za to, že keďže katastrálny zákon neupravuje otázku plnomocenstva, správne odporca v súlade s príslušnými ustanoveniami OZ, poukázal na nedostatky plnomocenstva navrhovateľa s poukazom na ustanovenia § 23 OZ, § 31 ods. 1 OZ, a § 30 ods. 5 písm. d/ katastrálneho zákona, ktorú právnú úpravu citoval.

Poukazom na § 37 ods. 1 OZ a § 39 OZ krajský súd konštatoval, že správny orgán v danej veci správne zameral svoju pozornosť pri posudzovaní všetkých zákonných náležitostí predloženej zmluvy o vstavbe nebytového priestoru, najmä či sú splnené zákonné podmienky na povolenie vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Krajský súd po preskúmaní postupu a zákonnosti napadnutého rozhodnutia odporcu dospel k záveru, že rozhodnutie správneho orgánu je vecne správne, pretože predmetnú zmluvu o vstavbe nebytového priestoru nebolo možné považovať za vkladu schopnú, pretože navrhovateľ nemal platné plnomocenstvo od vlastníkov bytu na podanie takéhoto návrhu a podpísanie zmluvy o vstavbe nebytového priestoru zo dňa 19.08.2011, pretože na takýto právny úkon nebol nikdy vlastníkom bytov splnomocnený, a preto považujúc napadnuté rozhodnutie odporcu za vecne správne, vydané v súlade so zákonom č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov napadnuté rozhodnutie odporcu podľa § 250q ods. 2 O.s.p. ako vecne správne potvrdil.

Rozhodnutie o náhrade trov konania krajský súd zdôvodnil v zmysle § 250k ods. 1 tak, že neúspešnému navrhovateľovi náhradu trov konania nepriznal.

II.

Proti uvedenému rozsudku krajského súdu navrhovateľ podal v zákonnej lehote odvolanie doručené súdu dňa 26.03.2014, ktoré doplnil písomným podaním doručeným krajskému súdu dňa 14.11.2014. Posudzujúc odvolanie navrhovateľa podľa jeho obsahu v zmysle § 246c ods. 1 v spojení s § 41 ods. 2 O.s.p. navrhovateľ sa odvolaním domáhal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že rozhodnutie odporcu zruší a vec mu vráti na ďalšie konanie.

V dôvodoch odvolania navrhovateľ nesúhlasil s právnym názorom krajského súdu. Napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa považoval za skutkovo a právne nesprávny. Výslovil názor, že správny orgán a ani súd nemal právomoc zasahovať do zmluvnej voľnosti navrhovateľa a ostatných vlastníkov bytov predmetného domu.

K veci samej uviedol, že podstatné je to, že navrhovateľ a pôvodný vlastník bytového domu dňa 13.12.1999 podpísali zmluvu o nájme nebytových priestorov s predkupným právom na tento priestor, vrátane možnosti prerobiť si ho na vlastné náklady podľa svojich predstáv a potrieb, teda pred predajom prvého bytu, a preto tento priestor č. 34 nemohol nik z nových vlastníkov bytov kúpiť, lebo prvé predaje bytov sa uskutočnili až za dva roky, koncom roka 2001 a pre chyby v zmluvách, ktoré boli zistené správou katastra, boli zmluvy vrátené a byty boli zapísané jednotlivým kupujúcim až v roku 2002, po oprave chýb doložením podpísaného dodatku k zmluve, podľa prvotných zmlúv po sčítaní podielov jednotlivých vlastníkov nebol predaný jeden celok, ale 3,74. Navrhovateľ za podstatné považoval ďalej, že na jeho priestor sa pri predaji zabudlo, tvrdiac, že všetci vlastníci bytov a aj pôvodní vlastníci bytového domu sa dohodli na ďalších opravách a riešili to dokumentom Oprava chýb v katastri nehnuteľností zo dňa 26.10.2007 a podané 07.11.2007, v ktorom dokumente bol riešený aj jeho priestor č. 34, dokument podpísali všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. Za podstatné považoval aj to, že táto Oprava chýb v katastri nehnuteľností bola vopred riešená a odsúhlasená na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov (Dodatkom č. 2 k Zmluve o založení SVB SLADKUP, IČO 37 964 798, Kúpeľná 10, Nitra bolo dňa 20.05.2005 zhromaždením v čl. 2 odst. 7 odsúhlasené usporiadanie všetkých priestorov), pričom nik sa voči uzneseniu zhromaždenia neodvolal podľa zákon 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Tvrdil, že všetky opravy boli na základe tohto dokumentu

zapísané do listu vlastníctva, ale nebol zapísaný jeho priestor.

Navrhovateľ namietal, že správe katastra neprináleží rozhodovať o tom, či je zmluva platná alebo nie, pričom je jednoznačne preukázané, že v článku 4 zápisnice zo zhromaždenia konaného dňa 18.08.2011 bol splnomocnený na všetky právne úkony vrátane preberania korešpondencie spojennej s vstavbou aj zriadením vchodu z Kúpeľnej ulice a nik nepodal návrh na súd na zrušenie tohto bodu a ani nijakým iným dokladom nie je preukázaná neplatnosť zápisnice.

Ďalej namietal, že rozsudok krajského súdu je v rozpore s § 221 ods. 1 O.s.p., pretože ten (tí), kto v konaní vystupoval (-li) ako účastník (za účasti P. U. a spol), nemal spôsobilosť byť účastníkom tohto konania, keďže Dodatkom k zmluve o vstavbe sa jednalo už len o zápis jeho priestoru.

Vytýkal krajskému súdu, ako aj správne mu orgánu, že rozhodli v rozpore § 32 ods. 1 a 2 správneho poriadku, keď vo veci nebol presne zistený skutkový stav, keď krajský súd a aj správny orgán rozhodli tak, ako keby žiadal o zápis spoločných priestorov, pritom je z dôkazov jasné, že za priestory už dávno zaplatil ako prvý a ostatní si dokúpené priestory nerušene užívajú už vyše 7 rokov. Vytýkal tiež krajskému súdu a aj katastrálnemu odboru, že ignorovali aj tú skutočnosť, že až zápisom jeho vlastníctva k nebytovému priestoru č. 34 bude tvoriť súčet vlastníckych podielov opäť jeden celok - 1/1 a nikomu z vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa jeho vlastníctvo a ani podiel nezmení. Záverom krajskému súdu taktiež vytýkal, že navyše ignoroval skutočnosť, že Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor svojim konaním porušil § 35 ods. 1 katastrálneho zákona.

Žalovaný správny orgán sa k odvolaniu navrhovateľa nevyjadril a odvolací návrh nepodal.

K odvolaniu navrhovateľa sa vyjadrila N.. V. Z. tak, že navrhovala napadnutý rozsudok krajského súdu potvrdiť, považujúc ho za vecne správny. V prílohe vyjadrenia súdu predložila oznámenie Okresného úradu, odbor všeobecnej správy zo dňa 07.04.2014 č. OU-NR-OVVS1-2014/022972-1 o zapísanej zmene v registri spoločenstiev vedenom na Okresom úrade Nitra, z ktorého vyplynulo, že ako štatutárny orgán spoločenstva LV XXXX NR Kúpeľná 10, 949 01 Nitra, IČO: 37 964 798, reg. č. OVVS/SVB-18/2004 bola zapísaná N.. V. Z., W. XXX/XX, XXX XX B..

III.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v medziach podaného odvolania (§ 246c ods. 1 prvá veta O.s.p. a § 212 ods. 1 O.s.p.), odvolanie prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250ja ods. 2 O.s.p.), keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk (§ 156 ods. 1 a ods. 3 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá a § 211 ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľa nie je dôvodné.

Predmetom odvolacieho konania v preskúmvanej veci bol rozsudok krajského súdu, ktorým súd prvého stupňa potvrdil rozhodnutie žalovaného správneho orgánu, ktorým rozhodnutím odporca zamietol návrh navrhovateľa na vklad vlastníckeho do katastra nehnuteľností.

Predmetom preskúmvacieho konania súdu je rozhodnutie odporcu č. V 3473/2013-16 z 12.08.2013, ktorým odporca zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva na základe zmluvy o vstavbe nebytového priestoru v znení dodatku č. 1 uzatvorenej medzi účastníkmi konania, ktorej predmetom bola dohoda stavebníka a vlastníkov bytov obytného domu evidovaný v LV č. XXXX kat. územie B. o tom, že vlastníci bytov prenechajú v prospech stavebníka časť svojho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a pozemku, na ktorom je bytový dom postavený na zmenu spôsobu využitia pivničného priestoru vstavbou na kancelárske priestory so zariadením vchodu z kúpeľnej ulice a vymedzenie vzájomných práv a povinností medzi stavebníkom a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v obytnom dome pri vstavbe nebytového priestoru a uskutočnenie tejto stavby stavebníkovi

umožniť.

Odvolací súd v medziach odvolania navrhovateľa preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie žalovaného správneho orgánu a konanie mu prechádzajúce v rozsahu dôvodov uvedených v opravnom prostriedku, najmä z toho pohľadu, či sa súd prvého stupňa vysporiadal so všetkými zásadnými námietkami uvedenými navrhovateľom v opravnom prostriedku a z takto vymedzeného rozsahu, či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia žalovaného správneho orgánu.

Najvyšší súd v procese posudzovania zákonnosti napadnutého rozsudku súdu prvého stupňa vychádzal zo skutkových zistení vyplývajúcich z administratívneho spisu, obsiahnutých v odôvodnení napadnutého prvostupňového rozsudku, ktoré z tohto dôvodu neopakuje a súčasne na ne poukazuje.

Podľa § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. pre riešenie otázok, ktoré nie sú priamo upravené v tejto časti, sa použijú primerane ustanovenia prvej, tretej a štvrtej časti tohto zákona.

Podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. 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.

Odvolací súd po vyhodnotení odvolacích dôvodov vo vzťahu k napadnutému rozsudku krajského súdu a vo vzťahu k obsahu súdneho a pripojeného administratívneho spisu v zmysle ustanovenia § 219 ods. 2 O.s.p. konštatuje, že nezistil dôvod na to, aby sa odchýlil od logických argumentov a relevantných právnych záverov vo veci samej, spolu s poukazom na právnu úpravu vzťahujúcu sa k predmetu konania, uvedenú v odôvodnení napadnutého rozsudku krajského súdu, ktoré vytvárajú dostatočné právne východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku. Senát odvolacieho súdu považuje právne posúdenie preskúmvanej veci krajským súdom za správne a súladné so zákonom. Vzhľadom k tomu, aby najvyšší súd v preskúmvanej veci nadbytočne neopakoval pre účastníkov známe skutočnosti spolu s právnymi závermi krajského súdu, sa vo svojom odôvodnení obmedzil len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia.

Úlohou súdu pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia a postupu správneho orgánu podľa piatej časti tretej hlavy Občianskeho súdneho poriadku (upravujúcej rozhodovanie o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiam a postupom správnych orgánov §§ 250l a nasl. O.s.p.) je v rozsahu dôvodov uvedených v opravnom prostriedku posudzovať, či správny orgán príslušný na konanie si zadovážil dostatok skutkových podkladov pre vydanie rozhodnutia, či zistil vo veci skutočný stav, či konal v súčinnosti s účastníkom konania, či rozhodnutie bolo vydané v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi a či obsahovalo zákonom predpísané náležitosti, teda či rozhodnutie správneho orgánu bolo vydané v súlade s hmotnoprávnymi ako aj s procesnoprávnymi predpismi. Zákonnosť rozhodnutia správneho orgánu je podmienená zákonnosťou postupu správneho orgánu predchádzajúcemu vydaniu napadnutého rozhodnutia.

V rámci správneho prieskumu súd teda skúma aj procesné pochybenia správneho orgánu namietané v žalobe, či uvedené procesné pochybenie správneho orgánu je takou vadou konania pred správnym orgánom, ktorá mohla mať vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia (§ 250i ods. 3 O.s.p.).

Pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia je pre súd rozhodujúci skutkový stav, ktorý tu bol v čase vydania napadnutého rozhodnutia (§ 250i ods. 1 O.s.p.).

Pri rozhodnutí, ktoré správny orgán vydal na základe zákonom povolenej voľnej úvahy (správne uváženie), preskúmava súd iba, či také rozhodnutie nevybočilo z medzí a hľadísk ustanovených zákonom. Súd neposudzuje účelnosť a vhodnosť správneho rozhodnutia (§ 245 ods. 2 O.s.p.).

Odvolací súd z predloženého spisu krajského súdu, súčasť ktorého tvoril administratívny spis žalovaného správneho orgánu, mal preukázané, že súd prvého stupňa v procese súdneho prieskumu zákonnosti napadnutého rozhodnutia a postupu odporcu vychádzal z uvedenej právnej úpravy Občianskeho súdneho poriadku ustanovujúcej správne súdnictvo.

Podľa § 22 ods. 1, 5 katastrálneho zákona 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.

V katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, (zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov - správny poriadok) ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 30 ods. 5 písm. d/ katastrálneho zákona prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Ďalšími prílohami sú: dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený, ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje podľa § 42 ods. 3.

Podľa § 31 ods. 1, 3 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, 10b/ ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povoľí; inak návrh zamietne.

Podľa § 3 ods. 1, 2, 3, 4 správneho poriadku 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. Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb. 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.

Podľa § 32 ods. 1, 2 správneho poriadku 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 správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa názoru odvolacieho súdu zhodne s názorom súdu prvého stupňa žalovaný správny orgán v

preskúmanej veci postupoval v intenciách citovaných právnych noriem, vo veci náležite zistil skutočný stav a zo skutkových okolností vyvodil správny právny záver, ktorý v odôvodnení napadnutého rozhodnutia tiež náležite odôvodnil, a preto jeho rozhodnutie je treba považovať za súladné so zákonom, z ktorých dôvodov súd prvého stupňa postupoval zákonne, pokiaľ preskúmané rozhodnutie odporcu podľa § 250q ods. 2 O.s.p. potvrdil.

Predpokladom povolenia vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností na základe zmluvy je splnenie zákonných podmienok ustanovených v § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

Okresný úrad odbor katastrálny 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 aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, a v rámci tohto prieskumu posudzuje súlad zmluvného dojednania účastníkmi zmluvného záväzku so zákonom.

Z uvedeného vyplýva, že zákonodarca zveril do právomoci okresného úradu odbor katastrálny ako orgánu štátnej správy na úseku katastra v konaní o povolení vkladu práva viažuceho sa k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností na základe zmluvy okrem splnenia ďalších zákonných podmienok skúmať aj jej súlad so zákonom. Jeho povinnosťou pri posudzovaní platnosti zmluvy a súčasne jej súladu so zákonom je v zmysle ustanovenia § 3 správneho poriadku postupovať v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na posúdenie právneho úkonu zakladajúceho vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností účastníkov tohto právneho úkonu, na základe ktorého bol zmluvný záväzok zmluvných strán uzavretý.

Vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. (§ 123 OZ). Vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. (§ 136 OZ). Podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci (§ 137 ods. 1 OZ).

V zmysle uvedenej právnej úpravy právo vyplývajúce z vlastníckeho práva predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním prináleží vlastníkovi ako aj spoluvlastníkovi spoločnej veci, v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu.

Vychádzajúc zo skutkových okolností danej veci a uvedenej právnej úpravy katastrálneho zákona v spojení s právnou úpravou Občianskeho zákonníka odvolací súd nepovažoval za dôvodnú námietku navrhovateľa, že správny orgán nemá právomoc zasahovať do zmluvnej voľnosti navrhovateľa a účastníkov zmluvy a obmedzovať výkon ich práv, keď posudzoval platnosť zmluvy, poukazom na skutkové zistenia v danej veci.

Katastrálny zákon v právnej norme § 4 ods. 1 ustanovuje, že práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra.

Inštitút vkladu je založený na základe konštitutívnosti, čo znamená, že zmluvné vecné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú vkladom do katastra.

Okresný úrad odbor katastrálny je ako orgán štátnej správy súčasťou výkonnej moci štátu a je v jeho kompetencii rozhodovať, či sú splnené podmienky na povolenie zápisu práv k nehnuteľnostiam do katastra na základe vkladu práv viažucich sa k nehnuteľnostiam. Vkladové konanie ako návrhové správne konanie sa začína na návrh účastníka konania.

V priebehu vkladového konania správny orgán posudzuje podstatné náležitosti príslušného zmluvného typu a to z hľadiska kritérií, ktoré sú uvedené v ustanovení § 31 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona a predmetnú zmluvu posudzuje aj v intenciách ustanovení Občianskeho zákonníka. To znamená, že

vkладové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom správny orgán na základe predložených písomných podkladov podľa § 31 katastrálneho zákona posudzuje všetky skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho procesného postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad. Pokiaľ správny orgán zistí, že zmluva predložená s návrhom na vklad práva do katastra nehnuteľností nie je v súlade so zákonom resp. mu odporuje, návrh na vklad do katastra zamietne.

Posudzujúc predmetnú zmluvu v spojení s predloženými prílohami v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona v spojení s § 3 ods. 1 správneho poriadku a v spojení s ustanoveniami Občianskeho zákonníka odvolací súd dospel k zhodnému záveru ako súd prvého stupňa, že v danom prípade odporca dospel k správne záveru, že predmetná zmluva nie je vkladu schopná, pretože navrhovateľ nemal platné plnomocenstvo od vlastníkov bytov na podanie takéto návrhu a podpísanie predmetnej zmluvy o vstavbe nebytového priestoru zo dňa 19.08.2011, pretože na takýto právny úkon nebol nikdy vlastními bytov splnomocnený.

Odvolací súd považoval za správnu argumentáciu súdu prvého stupňa, keď poukazom na § 37 ods. 1 OZ a § 39 OZ konštatoval, že správny orgán v danej veci správne zameral svoju pozornosť pri posudzovaní všetkých zákonných náležitostí predloženej zmluvy o vstavbe nebytového priestoru, najmä či sú splnené zákonné podmienky na povolenie vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Pokiaľ navrhovateľ predkladal predmetnú zmluvu a žiadal vklad vlastníckeho práva do katastra, bolo jeho povinnosťou preukázať splnenie všetkých zákonných podmienok katastrálneho zákona, a teda ak žiadal vklad vlastníckeho práva do katastra na základe predkladanej zmluvy ako zástupca vlastníkov bytov, bol povinný predložiť v prílohe splnomocnenie vlastníkov bytom, spĺňajúce zákonné náležitosti plnomocenstva v zmysle Občianskeho zákonníka (§ 23 v spojení s § 31 ods. 1), pretože katastrálny zákon splnomocnenie neustanovuje, ako aj súčasne splnenie zákonnej podmienky ustanovenej v právnej norme § 30 ods. 5 písm. d/ katastrálneho zákona (ďalšími prílohami sú: dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený, ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje podľa § 42 ods. 3). Zo skutkových zistení danej veci je zrejmé, že navrhovateľ v súlade s uvedenou právnou úpravou ako prílohu zmluvy nepredložil plnomocenstvo, ktorým by ho vlastníci bytov splnomocnili na podpísanie predmetnej zmluvy a podanie návrhu na vklad. Zápisnica zo zhromaždenia vlastníkov bytov, predložená navrhovateľom v prílohe návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe predmetnej zmluvy, zákonné podmienky splnomocnenia vlastníkov bytov na uzavretie tejto zmluvy a podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva v zmysle vyššie uvedenej právnej úpravy Občianskeho zákonníka (§ 23 v spojení s § 31 ods. 1) v spojení s právnou úpravou katastrálneho zákona (§ 30 ods. 5 písm. d/) nespĺňa.

Vzhľadom k uvedenému odvolací súd dospel k zhodnému záveru ako súd prvého stupňa, že správna úvaha žalovaného správneho orgánu vychádza z logického výkladu ustanovení Občianskeho zákonníka v spojení s ustanoveniami katastrálneho zákona a jeho správna úvaha nevybočila z medzí zákona, (§ 245 ods. 2 O.s.p.).

Najvyšší súd z uvedených dôvodov nepovažoval námietky navrhovateľa vznesené v odvolaní proti rozhodnutiu súdu prvého stupňa za relevantné na vyhovie jeho odvolacieho návrhu, a preto pokiaľ súd prvého stupňa napadnuté rozhodnutie žalovaného správneho orgánu potvrdil, odvolací súd napadnutý rozsudok prvostupňového súdu podľa § 250ja ods. 3 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 a s § 219 ods. 1, 2 ako vecne a právne správny potvrdil stotožniac sa v podstate aj s dôvodmi krajského súdu.

Odvolací súd navrhovateľovi nepriznal náhradu trov odvolacieho konania v zmysle § 246c ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 a s § 250k ods. 1 v spojení s § 250l ods. 2, pretože v tomto konaní nemali úspech.

Senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v danej veci rozhodol pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1. mája 2011).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.