



**ROZSUDOK**  
**V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedu senátu Ing. JUDr. Miroslava Gavalca PhD. a členov senátu JUDr. Igora Belka a JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD., v právnej veci žalobcu: **Krajský prokurátor v Banskej Bystrici**, so sídlom Partizánska cesta č. 1, 975 62 Banská Bystrica, proti žalovanej: **Správa katastra Zvolen** so sídlom Študentská č. 12. 960 01 Zvolen, **za účasti: 1/ Ing. arch. M.**, nar. X., bytom Ľ., zast.: *JUDr. P.*, advokátom z Advokátskej kancelárie so sídlom H., **2/ S., s.r.o.**, N., zast. advokátskou spoločnosťou *U., s.r.o.* so sídlom N., o **preskúmanie zákonnosti rozhodnutia** správneho orgánu v katastrálnom konaní, na odvolanie žalovanej a zúčastnených osôb 1/ a 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 13. októbra 2010 č. k. 23S/58/2010-78, takto

**r o z h o d o l :**

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 13. októbra 2010 č. k. 23S/58/2010-78 **m e n í** tak, že žalobu **z a m i e t a**.

Žalovanému, Ing. arch. M., Z. a obchodnej spoločnosti S., s.r.o., Z. právo na náhradu trov 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**

Žalovaná vyznačila dňa 04.04.2008 rozhodnutie č.: V 731/2008, ktorým povolil v zmysle podaného návrhu vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k bytu č. X. na I. poschodí bytového domu č. X. a spoluvlastníckeho podielu na P. v zmysle zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzavretej dňa 05.03.2008 medzi obchodnou spoločnosťou S. s.r.o. ako predávajúcim a Ing. arch. M. ako kupujúcou.

*Podľa § 31 ods. 6 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej v texte rozsudku len „zák. č. 162/1995 Z.z.“) rozhodnutie o povolení vkladu nadobúda právoplatnosť dňom vydania rozhodnutia. Proti rozhodnutiu, ktorým sa vklad povoľuje, nemožno podať odvolanie, návrh na obnovu konania a ani ho nemožno preskúmať mimo odvolacieho konania.*

**Ia.****Protest prokurátora**

Proti rozhodnutiu žalovanej č.: V 731/2008 podala prokurátorka Krajskej prokuratúry protest sp. zn. Kd 156/09 z 24.02.2009, v ktorom poukázala na povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej na účely tohto rozsudku len „zák. č. 182/1993 Z.z.“).

Podľa prokurátorky je nutné k zmluve o prevode bytu priložiť špecifické a obligatórne prílohy ustanovené v § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. Preto bolo k zmluve potrebné najmä priložiť

1. vyhlásenie predsedu spoločenstva (resp. správcu) o neexistencii nedoplatkov s užívaním bytu a s tvorbou fondu prevádzky,
2. vyhlásenie predsedu spoločenstva (resp. správcu) o neexistencii nedoplatkov na nájomnom a na plneniach spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov.

*Podľa § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení platnom ku dňu uzavretia citovanej zmluvy prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov*

*a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.*

Avšak prokurátorka s poukazom na ochranný charakter § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. namietala, že k zmluve z 05.03.2008 nebolo pripojené vyhlásenie spoločenstva, že vlastník bytu (obchodná spoločnosť S. s.r.o.) nemá žiadne nedoplatky. K zmluve bolo pripojené iba nejasné vyhlásenie podľa § 5 ods. 2 druhej vety s tým, že neobsahovalo náležitosti požadované uvedeným ustanovením. Preto táto zmluva podľa prokurátorky predstavovala nespôsobilú – vkladu neschopnú listinu.

*Podľa § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v hore uvedenom znení byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.*

Zákonné obmedzenie vlastníckeho práva uvedené v § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. je kogentné a vlastník ho musí pri nakladaní s nehnuteľnosťou rešpektovať. Jeho nerešpektovanie podľa protestu predstavuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

Ďalej prokurátorka v proteste poukázala na to, že žalovaná postupovala aj v rozpore s § 42 ods. 1 a 4 zák. č. 162/1995 Z.z. a neodstránila inú zrejmu nesprávnosť, tzn. rozpor medzi označením nehnuteľnosti v zmluve a skutočnou realitou.

*Podľa § 42 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z. platného v čase povolenia vkladu na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra je spôsobilá v štátnom jazyku, českom jazyku alebo v úradne osvedčenom preklade písomne vyhotovená zmluva, verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmych nesprávností.*

*Podľa § 42 ods. 4 zák. č. 162/1995 Z.z. v citovanom znení platí, že ak písomné vyhotovenie zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, pre ktoré je nezrozumiteľné alebo neurčité, prípadne ak neobsahuje náležitosti podľa odseku 1, správa katastra ho vráti vyhotoviteľovi alebo tomu, kto podal návrh na vklad, alebo vlastníkovi, alebo inej oprávnenej osobe a určí lehotu na opravu, prípadne na doplnenie.*

O podanom proteste, nakoľko žalovaná nemienila protestu vyhovieť, Katastrálny úrad v Banskej Bystrici rozhodol pod č. UPo 2/2010 dňa 06.04.2010 tak, že protestu prokurátorky nevyhovel.

## **II.**

### **Konanie na prvostupňovom súde**

Proti tomuto rozhodnutiu žalobca podal žalobu zo dňa 17. júna 2010.

Krajský súd ako súd prvého stupňa preskúmal napadnuté rozhodnutie a jemu predchádzajúci postup v rozsahu a z dôvodov uvedených v žalobe a po preskúmaní veci a postupu správneho orgánu dospel k záveru, že rozhodnutie správneho orgánu vychádzalo z nesprávneho právneho posúdenia veci, preto napadnuté rozhodnutie podľa § 250j ods. 2 O.s.p. zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

Potom, čo krajský súd zrekapituloval skutkový stav zistený z pripojeného administratívneho spisu, sa vyrovnal s námietkami smerujúcimi proti aktívnej legitimácii žalobcu. S odkazom na ust. § 27 ods. 2 zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre, § 35 ods. 1 písm. b) a § 248 ods. 2 písm. e) O.s.p. vyslovil nasledujúce názor:

*„Vzhľadom k tomu že prokurátor nemal možnosť proti rozhodnutiu o proteste prokurátora sa odvolať, prokurátor správne postupoval, keď žalobu podal proti rozhodnutiu Správy katastra vo Zvolene o povolení vkladu, ktorým sa rozhodovalo o právach alebo právom chránených záujmoch fyzických alebo právnických osôb.“*

Ďalej s poukazom na ust. § 16 ods. 1 a § 5 ods. 2 zák. 182/1993 Z.z., § 31 ods. 1 až 3, § 31a písm. c), § 42 ods. 1 a 4 zák. č. 162/1995 Z.z. krajský súd zdôraznil, že obmedzenie vlastníka vo vzťahu k bytom v bytovom dome v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z. je vo verejnom záujme na zabezpečenie ústavného práva na bývanie.

Obmedzenie vlastníka bytového domu podľa § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. sa podľa krajského súdu viaže ku všetkým bytom v bytovom dome bez rozdielu. Potom zo strany žalovanej došlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci, hoci v liste vlastníctva bol byt riadne zapísaný na I. poschodí. Podľa krajského súdu, povinnosťou žalovanej bolo odstrániť vady v predmete kúpy, pričom mala pri povolení vkladu vychádzať z kúpnej zmluvy a z návrhu na vklad. Ak tak žalovaná nespravila, jeho postup krajský súd označil ako rozporný so zákonom.

### III.

#### Odvolanie zúčastnenej osoby 1/ a 2/

Vo včas podanom odvolaní zo dňa 30.11.2010 (č. l. 87) zúčastnená osoba 1/ navrhla zmeniť napadnutý rozsudok z dôvodov podľa § 205 ods. 2 písm. d), f) O.s.p. postupom podľa § 250ja ods. 3 veta posledná O.s.p. a § 220 O.s.p. tak, že žalobu Najvyšší súd Slovenskej republiky zamietne.

Predovšetkým zdôraznila nepreskúmateľnosť rozsudku krajského súdu.

V súvislosti s výkladom ustanovenia § 42 ods. 4 zák. č. 162/1995 Z.z. krajským súdom citovala nasledujúce závery z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. 51/2005: *„Katastrálny zákon umožňuje správe katastra podľa § 42 ods. 4 opraviť len chyby v písaní, počítaní, alebo iné zrejme nesprávnosti. Inak v zmysle zákonnej povinnosti uloženej mu ustanovením § 31 katastrálneho zákona skúma okrem iného platnosť zmluvy a v súvislosti s ňou aj platnosť udelených splnomocnení. Obsah relevantných listín pritom posudzuje a vykladá v súlade s interpretačnými pravidlami výkladu vôle účastníka formulovanými v § 35 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka. Pri vzniku pochybnosti o obsahu právneho úkonu treba ich odstrániť výkladom – gramatickým, logickým, systematickým – pritom je potrebné*

*porovnávaním výsledkov viac druhov výkladov odstrániť vzniknuté rozpory. Ani výkladom nemožno odstrániť vady prejavu vôle majúce za následok neplatnosť právneho úkonu.“*

Ďalej uviedla, že nakoľko sa v zmysle zaužívanej praxe 1. nadzemné podlažie označuje ako prízemie, 2. nadzemné podlažie ako prvé poschodie a 3. nadzemné podlažie ako druhé poschodie, potom je viac ako pravdepodobné, že z tohto dôvodu mohlo dôjsť k možnému pochybeniu pri označení poschodia, na ktorom sa predmetný byt č. X. nachádza.

Vzhľadom na skutočnosť uvedenú vo vyhlásení, že nájomca nemal žiadne nedoplatky, je podľa názoru Ing. arch. M. pre vkladové konanie dostačujúce, a to aj napriek tomu, že nájomca nebol presne definovaný osobnými údajmi.

Záverom poukázala na ustanovenie § 249 ods. 3 O.s.p., ktoré ustanovuje, že prokurátor pri podaní návrhu podľa § 35 ods. 1 písm. b) dbá o to, aby práva nadobudnuté v dobrej viere boli čo najmenej dotknuté.

Vo včas podanom odvolaní zo dňa 03.12.2010 (č. I. 92) zúčastnená osoba 2/ navrhla alebo podľa ust. § 221 ods. 1 O.s.p. napadnutý rozsudok krajského súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie, alebo postupom podľa ust. § 220 O.s.p. rozsudok krajského súdu zmenil tak, že žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietne a zaviazá žalovaného nahradiť trovy konania v sume 454,95 € a 151,65 €.

Svoje odvolanie spoločnosť S., s.r.o. Z. odôvodnila tým, že

1. v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p. (odvolací dôvod podľa ust. § 205 ods. 2 písm. a) O.s.p.), a to tým, že súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav (ust. § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p.), a
2. že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (odvolací dôvod podľa ust. § 205 ods. 2 písm. d) O.s.p.), a
3. že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (odvolací dôvod podľa ust. § 205 ods. 2 písm. f) O.s.p.).

Predovšetkým nesúhlasila s výkladom § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., nakoľko nemožno vlastníka bytu nútiť k tomu, aby previedol byt do vlastníctva nájomcu, ktorý navyše

nadobudnutie tohto bytu podmieňuje uplatnením pravidiel regulovanej ceny. Takýto výklad by popieral jednu zo základných zložiek vlastníckeho práva, a to *ius disponendi*, nakoľko by v prípade tohto výkladu došlo k neriešiteľnej situácii, teda stavu kedy by vlastník mal záujem byt predať, mal by záujem zo strany tretích osôb, avšak byt by mohol predať iba nájomcovi, ktorý by oň však nemal žiadny záujem.

Záverom poukázala na názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyslovenom v priloženom rozsudku sp. zn. 3Cdo 165/2006.

### **IIIa.**

#### **Odvolanie žalovanej/stanoviská**

Vo včas podanom odvolaní zo dňa 06.12.2010 (č. l. 105) žalovaná najmä zdôraznila základný účel súdneho prieskumu rozhodnutí správneho orgánu, a to či rozhodnutím orgánu verejnej správy boli ukrátení účastníci konania na svojich právach.

Ďalej poukázala na to, že zák. č. 162/1995 Z.z. v znení platnom v čase vydania rozhodnutia o povolení vkladu nevyžadoval povinnosť uvádzať v zmluve o prevode vlastníctva bytu číslo poschodia bytu.

Navyše podľa žalovanej porušenie povinnosti previesť byt podľa § 16 zák. č. 182/1993 Z.z. a teda práva nakladať s bytom má za následok len relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorú správa katastra ako žalovaná v rámci katastrálneho konania o vklade neskúma. Uvedené ustanovenie nie je možné vykladať takým spôsobom, že jeho porušenie má za následok absolútnu neplatnosť zmluvy. Pri uvedenom závere žalovaná zdôraznila v administratívnom spise priložené vyjadrenie Ústredného orgánu štátnej správy na úseku katastra ÚGKK SR č. LPO-1575/2009/Va zo dňa 20.04.2009. Tiež podčiarkol, že s touto skutočnosťou sa krajský súd vôbec v rozsudku nevysporiadal.

Ďalej žalovaná označila za mylný názor krajského súdu, že cieľom zák. č. 182/1993 Z.z. bolo predovšetkým upraviť spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v prospech nájomcov týchto bytov.

Záverom žalovaná požiadala odvolací súd o zamietnutie podanej žaloby v celosti bez priznania náhrady trov konania žalobcom.

Vo svojom vyjadrenia zo dňa 20.12.2010 (č. 1. 110) žalobca navrhol napadnutý rozsudok krajského súdu potvrdiť na základe nasledujúcich argumentov.

Predovšetkým žalobca zopakoval svoju doterajšiu argumentáciu k predloženiu zmluvy o prevode vlastníctva bytu obligatórných príloh, tzn. vyhlásenia podľa § 5 ods. 2 prvej vety zák. č. 182/1993 Z.z. S týmto faktom potom spojil svoje pochybnosti, či sa vôbec dalo zistiť, či osoba nájomcu je totožná s kupujúcim; čo sa preukázalo až okamihom pojednávania pred krajským súdom dňa 29.09.2010.

Ďalej podľa žalobcu, ak osoba s vlastníckym právom k bytovému domu sa slobodne rozhodne, že chce nadobudnúť vlastnícke právo k bytovému domu, v ktorom sú už byty v nájme fyzických osôb – nájomcov, potom s nájomnými zmluvami uzavretými na dobu neurčitú, je povinný rešpektovať aj obmedzenie zmluvnej voľnosti uložené kogentným ustanovením § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. Uvedená zákonná je podľa žalobcu tak jasná a precízna, že zabezpečuje aj predchádzanie zbytočným (až absurdným) súdnym sporom. Tieto spory však vznikajú preto, že katastrálne úrady špecifické obligatórne prílohy k uvedeným zmluvám nevyžadujú, resp. ak vyžadujú, tak aj konajú v rozpore so zákonom.

K odvolaciemu konaniu zaslala svoje vyjadrenie z 29.12.2010 aj obchodná spoločnosť S., s.r.o. Z.. V ňom sa v celom rozsahu stotožnila s názorom žalovanej prezentovaným v podanom odvolaní. Súčasne požadovala napadnutý rozsudok krajského súdu alebo zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie, alebo ho zmeniť tak, že žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietne a zaviazá žalovanú nahradiť trovy konania v nižšie vyčíslenej sume (454,95/151,65 €).

#### IV.

#### Právne názory odvolacieho súdu

Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „Najvyšší súd“) ako odvolací súd (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní podľa § 212 v spojení s § 246c ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej v texte rozsudku len „O.s.p.“). Po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.) a že ide o rozsudok, proti ktorému je podľa ustanovenia § 201 v spoj. s ust. § 250j ods. 1 O.s.p. odvolanie prípustné, vo veci v zmysle dôvodov uvedených v § 250ja ods. 2 O.s.p. nenariadil pojednávanie a po neverejnej porade senátu jednomyseľne (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z.) dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné, pretože napadnutý rozsudok krajského súdu vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci, a preto napadnutý rozsudok podľa § 220 zmenil tak, že v zmysle § 250j ods. 1 O.s.p. žalobu zamietol.

Najvyšší súd sa čiastočne stotožňuje so skutkovými závermi krajského súdu v tom rozsahu, ako si ich osvojil zo zistení uvedených žalovaným správnym orgánom. Na druhej strane podstatou odvolania žalovanej ako aj žaloby, ktorou sa žalobca domáha preskúmania rozhodnutia žalovanej, je právna otázka, či absencia zákonom ustanovených príloh k zmluve o prevode vlastníctva bytu je tak závažnou vadou vkladového konania, aby k nej správa katastru musela ex offo prihliadnuť. S touto otázkou je spojená primárna otázka, kedy je prokuratúra ako štátny orgán dohľadu nad zachovávaním zákonnosti orgánmi verejnej správy (najmä § 4 ods. 1 písm. e/ zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre) oprávnená za danej situácie domáhať sa nápravy zistenej nezákonnosti, tzn. otázka medzi aktívnej legitímácie prokuratúry.

#### **A) K medziam aktívnej legitímácie prokuratúry:**

Na prvom mieste je nutné si uvedomiť osobitné zákonné predpoklady pre podanie žaloby prokurátorom, ktorý nie je účastníkom katastrálneho správneho konania, resp. osobou, ktorá by bola vo svojich právach priamo alebo podľa svojho tvrdenia dotknutá. Preto ho zákon prostredníctvom ustanovení § 35 v spojení s § 249 O.s.p. striktné obmedzuje pri podaní žaloby v správnom súdnictve tak, aby iba výnimočne zasiahol do právnych vzťahov, ktoré sú predmetom prieskumu v tomto konaní.

*Podľa § 35 ods. 1 písm. b) O.s.p. prokurátor môže podať návrh na začatie konania, ak ide o preskúmanie zákonnosti rozhodnutí správnych orgánov v prípadoch, v ktorých sa nevyhovelo protestu prokurátora a za podmienok uvedených v tomto zákone.*

*Podľa § 249 ods. 3 O.s.p. prokurátor pri podaní návrhu podľa § 35 ods. 1 písm. b) (ďalej len "žaloba") dbá o to, aby práva nadobudnuté v dobrej viere boli čo najmenej dotknuté.*

Práve posledne uvedená maxima zachovávanía práv nadobudnutých účastníkmi v dobrej viere (materiálna podmienka aktívnej legitímácie) orgánmi prokuratúry je pre tento súdny prieskum rozhodujúca a predstavuje verejný záujem na stabilite právnych vzťahov a s tým nerozborne súvisiacej ich ochrane. Akého charakteru a kto je účastníkom právneho vzťahu v katastrálnom konaní posudzovanom, o tom vypovedá administratívny spis.

Z priloženého administratívneho spisu pre Najvyšší súd nepochybne vyplýva, že dňa 06.03.2008 bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k bytu č. X. na I. poschodí bytového domu č. X. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach uvedeného bytového domu na P. v zmysle priloženej zmluvy o prevode vlastníctva bytu z 15.02.2008 uzavretej dňa 05.03.2008 medzi obchodnou spoločnosťou S. s.r.o. ako predávajúcim a Ing. arch. M. ako kupujúcou. Na základe podpisu uvedenej zmluvy došlo k vzniku súkromného právneho vzťahu, obsahom ktorého sú jednotlivé práva a povinnosti zmluvných strán, a to najmä práva kupujúcej na prevod vlastníckeho práva (viď článok 2) k uvedenej nehnuteľnosti, spoluvlastníctvo k spoločným častiam, spoločným zariadeniam domu a k jeho príslušenstvu a s tým spojený derivatívny prevod práv súvisiacich s užívaním predmetného bytu.

Práve toto je právny vzťah, pri ktorom, ak chcela prokuratúra využiť svoje oprávnenie podľa § 249 ods. 3 O.s.p., musela preukázať, že dbá o to, aby práva, ktoré hore uvedené zmluvné strany nadobudli v dobrej viere, boli čo najmenej dotknuté.

K návrhu na vklad bolo priložené Vyhlásenie obchodnej spoločnosti S. s.r.o., Z. ako vlastníka predmetného bytu o tom, že doterajší nájomca bytu nemá ku dňu uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu. Práve nejasnosť tohto vyhlásenia a s tým vyvolaná neistota žalobcu, či toto

vyhlásenie spĺňa požiadavky ustanovenia § 5 ods. 2 prvej vety zák. č. 182/1993 Z.z., je v spojitosti s ustanovením § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. hlavným žalobným dôvodom na zrušenie vkladu povoleného Správou katastra Zvolen.

Žalobca však v svojich podaniach nekonkretizoval (najmä protest prokurátora z 24.02.2010 vychádzal iba z informácie všeobecne opísanej ako „podnet Združenia občanov S. Z.“), či vôbec uvedené právo podľa § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. nájomcovi bytu č. X. vzniklo, ako malo byť toto právo nájomcu poškodené a či sa nájomca pri tomto prevode bytu domáhal poskytnutia právnej ochrany, napríklad od orgánov prokuratúry. Toto bolo objasnené iba na pojednávaní krajského súdu dňa 29.09.2010 (zápisnica na č. 1. 72).

Navyše musí Najvyšší súd po oboznámení sa s obsahom zmluvy z 15. februára 2008 o prevode vlastníctva bytu konštatovať, že nielen prostredníctvom článku 5 ods. 2 ale aj čl. 10 ods. 1 predmetnej zmluvy („*Predávajúci vyhlasuje, že na prevádzanom byte ..... neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy.*“) nenadobudol dojem, že by v tom čase nájomca (konkrétne ide o invalidného dôchodcu podľa právneho zástupcu Ing. arch. M.) sa o odkúpenie predmetného bytu č. X. vôbec uchádzal.

Hore opísaný prístup žalobcu k výkonu svojho oprávnenia chrániť práva jednotlivcov nemá oporu v zákone. Predovšetkým v oblasti súkromnoprávných vzťahov, kam právne vzťahy vznikajúce pri evidencii prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nepochybne patria, je nutné kontrolovať dodržiavanie oprávnenosti zasahovania orgánov verejnej moci do týchto vzťahov, a to v rozsahu článku 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky. Ak uvedená procesná podmienka dobrej viery pri uzavretí zmluvy, ktorej účelom bol prevod vlastníctva bytu č. X., nebola žalobcom hodnoverne spochybnená, napr. konkretizáciou obchádzania obsahu alebo účelu zákona prostredníctvom uvedenej zmluvy, potom hľadanie odpovedi na otázku právoplatnosti tejto zmluvy položenú orgánmi prokuratúry zrejme smeruje do hypotetickej roviny.

V súvislosti s týmto záverom Najvyšší súd odkazuje na základný rámec ochrany poskytovanej v správnom súdnictve. Žalovaná správne poukázala na to, že súdny prieskum rozhodnutí správnych orgánov je nástrojom štátu bezvýnimočne určeným iba na ochranu dotknutých jednotlivcov proti nezákonným právno-realizačným aktom orgánov verejnej

správy. Uvedený záver má svoju oporu nielen v čl. 46 ústavy ale aj v ustanoveniach vykonávajúcich toto ústavné právo pre oblasť správneho súdnictva.

*Podľa článku 46 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky kto tvrdí, že bol na svojich právach ukrátený rozhodnutím orgánu verejnej správy, môže sa obrátiť na súd, aby preskúmal zákonnosť takéhoto rozhodnutia, ak zákon neustanoví inak.*

*V zmysle § 247 O.s.p. podľa ustanovení tejto hlavy sa postupuje v prípadoch, v ktorých fyzická alebo právnická osoba tvrdí, že bola na svojich právach ukrátená rozhodnutím a postupom správneho orgánu, a žiada, aby súd preskúmal zákonnosť tohto rozhodnutia a postupu.*

Najvyšší súd na jednej strane uznáva pôsobnosť Prokuratúry Slovenskej republiky vykonávať ochranu práv a zákonom chránených záujmov fyzických a právnických osôb a štátu aj prostredníctvom správneho súdnictva (vid' § 4 ods. 1 písm. c/ zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre), a to aj bez výslovného podnetu alebo súhlasu dotknutých osôb (*actio popularis*). Avšak argumentácia žalobcu, že zmluvu o prevode vlastníctva bytu je nutné považovať za absolútne neplatný úkon, nakoľko k nej nie sú v prejednávanej veci pripojené zákonom stanovené prílohy, resp. že pripojená príloha je tak nejasná, že nespĺňa požiadavky zákona, si Najvyšší súd nemôže osvojiť, lebo v tomto prípade sa stráca aj nepriama akceptácia ochrany formou *actio popularis* (§ 249 ods. 3 O.s.p.) zo strany jednotlivca (napríklad pri uložení povinnosti alebo sankcie, poprípade zaťažením zodpovednostným vzťahom alebo opomenutím účastníka alebo porušením zásady dobrej správy) a ani verejný záujem na zasahovaní do práv zmluvnými stranami nadobudnutých v dobrej viere nie je v prejednávanej veci preukázaný. Žiadna z dotknutých strán zmluvy takúto argumentáciu žalobcu v súdnom konaní nepodporila, a naopak v súdnom prieskume proti nej brojila a navyše žalobca neobjasnil v žalobe dôvody vedúce ho k záveru, že jeho konanie smeruje k náprave následkov porušenia dobrej viery pri právach nadobudnutých zo zmluvy o prevode vlastníctva k bytu; tzn. nebola splnená materiálna podmienka aktívnej legitimácie žalobcu.

Potom žalobca uplatňoval svoju pôsobnosť nad rámec svojej pôsobnosti, tzn, konal „*ultra vires*“, a takýto postup žalobcu nemá oporu v platnom právnom poriadku.

Na základe hore prezentovaných právnych záverov a úsudkov preto Najvyšší súd dospel k právnemu názoru, že v prejednávanej veci nebol žalobca aktívne legitimovaný na podanie žaloby a ani nepreukázal verejný záujem na takom konaní, vyvolal hypotetický spor o výklad právneho ustanovenia bez potreby reálnej ochrany konkrétnej osoby, a preto je nutné ju zamietnuť. Vzhľadom na uvedené závery bol potom právny názor krajského súdu (strč. 8 odôvodnenia), že žalovaný sa ustanovením § 31 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z. neriadil, keď vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci pri aplikácii § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., bol nielen predčasne vyslovený ale aj vyslovený bez toho, aby mal reálny súvis so zisteným skutkovým stavom.

Nakoľko však úlohou právnej úpravy vzťahujúcej sa prostredníctvom § 1 v spojení s § 246c ods. 1 O.s.p. aj na správne súdnictvo je upraviť postup súdu a účastníkov v súdnom prieskume rozhodnutí správnych orgánov tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov, ako aj výchova na zachovávanie zákonov, na čestné plnenie povinností a na úctu k právam iných osôb, potom musí Najvyšší súd vysloviť svoj názor aj k prv uvedenej otázke, a to či absencia zákonom ustanovených príloh k zmluve o prevode vlastníctva bytu je tak závažnou vadou vkladového konania, aby k nej správa katastru musela ex offio prihliadnuť, najmä z tvrdeného dôvodu neplatnosti zmluvy.

#### **B) K otázke neplatnosti:**

V súvislosti s tak sformulovanou otázkou Najvyšší súd na prvom mieste zdôrazňuje špecifickosť súdneho prieskumu o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, lebo rozhodnutie vykonané formou formulárového odtlačku obsahuje iba zredukované náležitosti rozhodnutia, tzn. iba výrokovú časť. Na základe uvedenej odlišnosti musí správny súd pri prieskume zákonnosti takéhoto rozhodnutia vychádzať iba z odôvodnenia rozhodnutia, ktorým žalovaná nevyhovela protestu prokurátora.

*Podľa § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v hore uvedenom znení byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.*

Najvyšší súd sa stotožňuje potiaľ s názorom žalobcu, že dotknuté ustanovenie § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. predstavuje zákonnú modifikáciu vlastníckeho práva formou obmedzenia dispozičného oprávnenia vlastníka veci z titulu vzniku preukazovateľnej právnej skutočnosti, ktorou je nájomný vzťah. Toto obmedzenie musí vlastník nepochybne pri nakladaní s nehnuteľnosťou rešpektovať. Opačný prístup k aplikácii ustanovenia § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., tzn. nerešpektovanie jeho obsahu, má svoje následky vo formy zvýšenej právnej ochrany nájomcu bytu.

Avšak Najvyšší súd musí nesúhlasiť s názorom krajského súdu, že cieľom zák. č. 182/1993 Z.z. bolo predovšetkým upraviť spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v prospech nájomcov týchto bytov. Takýto názor nemá podklad v systematike uvedeného zákona. Zo systematického výkladu uvedeného ustanovenia § 16 (dôraz Najvyšší súd kladie najmä na obsah ustanovenia § 1 citovaného zákona) vyplýva, že zákonodarca nemal v úmysle znevýhodniť vlastníkov bytových domov, ale naopak poskytol osobitnú ochranu jeho nájomcom v súvislosti s ich zákonným predkupným právom na odkúpenie nimi prenajatého bytu).

*Podľa § 1 ods. 1 zák. 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.*

Za tejto situácie, po podaní protestu prokurátora, vznikol spor žalobcu a žalovanej, ktorý sa týkal otázky absolútnej alebo relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu, resp. dôsledkov z toho vyplývajúcich na postup v katastrálnom konaní. Na tomto mieste Najvyšší súd poukazuje na procesnú úlohu a miesto neplatnosti právnych úkonov, tzn. aj predmetnej zmluvy, v právnom poriadku. Rozhodovanie o platnosti, či neplatnosti právneho úkonu je rozhodovaním v občianskoprávných veciach, čo je prostredníctvom ústavného rámca (čl. 142 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky) zverené prostredníctvom zákona iba do výlučnej právomoci súdov (§ 80 písm. c/ O.s.p.). Preto orgánu verejnej správy takáto rozhodovacia právomoc neprislúcha.

*Podľa § 31 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z. v hore uvedenom znení 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.*

Zistenie, či je predkladaná zmluva platná alebo neplatná, je v správnom konaní úsudkom prijatým na základe inštitútu predbežnej otázky (najmä § 40 Správneho poriadku), a následne sa stáva jedným z podkladov rozhodnutia, ktoré musí správa katastra v zmysle § 32 ods. 2 Správneho poriadku a v spojení so subsidiárnym ustanovením § 22 ods. 5 zák. č. 162/1995 Z.z. (absencia „*ius specialis*“ úpravy) zákonným spôsobom vyhodnotiť. Pritom skutočnosť platnosti, alebo neplatnosti zmluvy nevyhodnocuje z hľadiska účinkov súkromnoprávných ale z hľadiska vkladu schopnosti do katastra nehnuteľností. O ďalšom postupe orgánov katastra potom rozhoduje situácia, či je zistený nedostatok vkladu schopnosti odstrániteľný alebo nie.

Navyše musí Najvyšší súd konštatovať, že účelom príloh zmluvy, ktoré sú uvedené v § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z., je zabezpečenie informácií (majú teda informačný charakter) pre záujemcu o kúpu bytu s tým, že je to jediný dostupný zdroj informácií o záväzkoch, resp. pohľadávkach, ktoré viaznu na predávanom byte a ktoré informácie sú od uvedených subjektov (správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome) ťažko dostupné pre záujemcu o byt. Pokiaľ však záujemkyňa o byt tieto informácie nepotrebovala, alebo jej informácie postačovali v miere uvedenej vo vyhlásení z 15.02.2007; takáto úvaha ako aj jej ohodnotenie je obsahom práva záujemkyne o byt, ktoré jej vyplýva z uzavretej zmluvy o prevode vlastníctva bytu, a ani proti jej vôli nemôže byť toto právo nanútené.

Z uvedeného potom vyplýva, že žalobcom tvrdené nedostatky v prílohe zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorá má charakter informácie od tretej osoby (tzn. správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome) o finančných ťarchách viaznucich na prevádzanom byte a ktorá vychádza z informácií osoby, ktorá navyše nie je zmluvnou stranou, nie sú za tejto situácie spôsobilé vyvolať občianskoprávne následky neplatnosti zmluvy ako dvojstranného právneho úkonu uzavretého medzi celkom odlišnými

stranami, ako správne vyslovila Ing. arch. M. vo svojom vyjadrení augusta 2010.

z 11.

*Podľa § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení platnom ku dňu uzavretia citovanej zmluvy prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.*

Ako už bolo hore naznačené, vychádzajúc z argumentácie žalovaného v rozhodnutí o nevyhovení protestu prokurátora, žalovaný si vytvoril úsudok o tom, že k zmluve priložené vyhlásenie je postačujúce a navyše aj samotná zmluva prostredníctvom najmä už citovaného čl. 10 ústami predávajúceho deklarovala, že „na prevádzanom byte, na spoluvlastníckom podiele spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstve bytovky a pozemkov neviaznu žiadne dlhy...“ Ďalej predmetné vyhlásenie obchodnej spoločnosti S. s.r.o., Z. obsahovalo tiež informáciu, že „doterajší nájomca bytu nemá ku dňu uzavretia Zmluvy o prevode vlastníctva bytu žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu.“ Potom je dôvodný záver katastrálnych orgánov, že prílohy boli k zmluve priložené, a to v dostatočnom rozsahu.

Za tejto právnej situácie sa nemôže Najvyšší súd stotožniť s názorom žalobcu, že chýbajúce, resp. neúplné prílohy k zmluve o prevode vlastníctva bytu sú dôvodom na prijatie záveru o neplatnosti predmetného právneho úkonu.

**C) K rozporu navrhovaného a skutočného stavu:**

Argument krajského súdu, že povinnosťou žalovanej bolo odstrániť vady v predmete kúpy, lebo pri identifikácii polohy bytu nastal nesúlad medzi udávaným a zapísaným údajom, tzn. 2., resp. 3. poschodí, Najvyšší súd vyhodnotil ako irelevantný pre identifikáciu predmetnej nehnuteľnosti, ktorá bola nezameniteľným spôsobom identifikovaná svojim správnym číslom, tzn. č. X. bytu. Preto nie je možné súhlasiť, že by návrh, resp. zmluva obsahovala chyby v písaní alebo iné zrejme nesprávnosti, pre ktoré by bolo možno považovať písomné vyhotovenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu za nezrozumiteľné alebo neurčité.

Navyše na č. 1. 70 súdneho spisu je priložený dokument označený ako „Pôdorys 3.NP časť 1 (89)“, ktorý zachycuje pôdorysné rozloženie uvedeného bytu č. X., tzn. je jedným z možných vysvetlení zámery 3. poschodia s 3. nadzemným podlažím bytového domu.

Potom právny názor krajského súdu, že ide o tak závažnú vadu v predmete kúpy bytu, ktorú je nutné odstrániť v spolupráci s navrhovateľom postupom podľa § 42 ods. 4 zák. č. 162/1995 Z.z., nemá oporu v zákonom stave.

S prihliadnutím na uvedené potom právny názor krajského súdu, že žalovaný nemôže pri rozhodovaní o vklade, ak neodstráni vady, rozhodnúť o povolení vklade v rozpore s návrhom, musel Najvyšší súd vyhodnotiť ako nesprávny.

Za tejto situácie Najvyšší súd nezistil žiadne pochybenie konajúceho správneho orgánu, o ktoré krajský súd oprel svoj zrušujúci rozsudok.

Na základe zisteného skutkového stavu, uvedených právnych skutočností, po vyhodnotení námietok žalobcu a stanoviska žalovanej ako aj s prihliadnutím na závery osôb zúčastnených na konaní Najvyšší súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

Hoci boli zúčastnené osoby v odvolacom súdnom konaní úspešné, a aj na základe ich argumentácie Najvyšší súd dospel k zmene napadnutého rozsudku krajského súdu, nemohol o týchto trovách súdneho konania rozhodnúť podľa zásady úspešnosti uvedenej v § 224 ods. 1 v spojitosti s § 250k ods. 1, nakoľko mu v tom bránila zákonná prekážka zakotvená v ustanovení § 146 ods. 1 písm. d) v spojitosti s § 246c ods. 1 O.s.p.

*Podľa § 146 ods. 1 písm. d) O.s.p. žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania podľa jeho výsledku, ak konanie začalo na návrh prokurátora.*

Na základe uvedeného Najvyšší súd konštatuje, že Ing. arch. M. a obchodnej spoločnosti S., s.r.o., Z., ako osobám zúčastneným na súdnom prieskume právo na náhradu trov odvolacieho súdneho konania nevzniklo; úspešnej žalovanej ako orgánu štátnej správy toto právo Najvyšší súd v zmysle ustálenej judikatúry nepriznal.

Najvyšší súd v prejednávanej veci v súlade s ust. § 250ja ods. 2 O.s.p. rozhodol bez pojednávania, lebo nezistil, že by týmto postupom bol porušený verejný záujem (vo veci prebehlo na prvom stupni súdne pojednávanie, pričom účastníkom bola daná možnosť sa ho zúčastniť), nešlo o vec v zmysle § 250i ods. 2 O.s.p. (úprava právnych vzťahov dotknutých katastrálnym konaním, resp. evidenciou vzťahov k nehnuteľnostiam je spojená s verejnoprávnymi vzťahmi), v konaní nebolo potrebné v súlade s ust. § 250i ods. 1 O.s.p. vykonať dokazovanie a z iných dôvodov nevznikla potreba pojednávania nariadiť.

V prejednávanej veci Najvyšší súd Slovenskej republiky v oblasti ukladania alebo rušenia súdnych poplatkov v zmysle § 12 zák. č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch nevyužil svoje oprávnenie.

*Podľa § 12 ods. 1 veta druhá zák. č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch vo veciach poplatkov za konanie na odvolacom súde rozhoduje súd, proti rozhodnutiu ktorého odvolanie smeruje, ak o poplatku nerozhodol odvolací súd.*

Túto svoju právomoc Najvyšší súd Slovenskej republiky ako odvolací súd nevyužil, a tým dochádza k zákonnej delegácii na krajský súd, aby o súdnom poplatku, ak vôbec poplatková povinnosť v prejednávanej veci vznikla, za odvolacie konanie rozhodol.

**Poučenie :** Proti tomuto rozhodnutiu **nie je** prípustný opravný prostriedok (§ 246c ods. 1 O.s.p.).

V Bratislave 08. novembra 2011

**Ing. JUDr. Miroslav Gavalec PhD., v. r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia:

Ľubica Kavivanovová