

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 5Sžr/120/2016
Identifikačné číslo spisu: 4016200277
Dátum vydania rozhodnutia: 25.10.2018
Meno a priezvisko: JUDr. Petra Príbelská
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2018:4016200277.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Petry Príbelskej, PhD. a členov senátu JUDr. Jarmily Urbancovej a JUDr. Milana Moravu, v právnej veci navrhovateľa: Vítkovské stajne spol. s r.o., Vítkovice 64, Kuzmice, právne zastúpené JUDr. Petrom Timkom, advokátom, so sídlom Nitra, Štefánikova trieda 6, proti odporcovi: Okresný úrad Topoľčany, katastrálny odbor, Nám. Ľ. Štúra 1738, Topoľčany, za účasti: G. U., bytom O., L. o preskúmanie rozhodnutia č. V 3220/2015 z 15. februára 2016, konajúc o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č.k. 23Sp/19/2016-19 z 12. septembra 2016, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Nitre č.k. 23Sp/19/2016-19 z 12. septembra 2016 p o t v r d z u j e .

Navrhovateľovi právo na náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a .

Odôvodnenie

I.

1. Krajský súd v Nitre (ďalej len „krajský súd“) rozsudkom č.k. 23Sp/19/2016-19 z 12. septembra 2016 potvrdil rozhodnutie odporkyne č. V 3220/2015 z 15. februára 2016 a navrhovateľovi nepriznal náhradu trov konania.

2. Z odôvodnenia rozsudku krajského súdu vyplýva, že krajský súd preskúmal napadnuté rozhodnutie odporkyne ako vecne a miestne príslušný podľa § 246 ods. 1 a § 246a OSP, ako aj § 250l ods. 1 OSP a podľa § 31 ods. 8 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, vrátane zákona č. 255/2001 Z. z. a dospel k záveru, že je vecne správne.

3. Krajský súd mal z administratívneho spisu za zistené, že navrhovateľ podal, spolu s účastníkmi správneho konania návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy 20. októbra 2015 týkajúcej sa nehnuteľnosti kat. území W. zapísané v LV č. XXXX, parc. č. XXX/X, orná pôda o

výmere 6087 m² v podiele predávajúceho 1/4-ina, t.j. 1516 m². Správny orgán rozhodnutím z 20. novembra 2015 prerušil konanie a určil lehotu na odstránenie zistených nedostatkov 30 dní, tak že ak tieto nedostatky nebudú odstránené, bude konanie zastavené. Správny orgán zistil, že predávajúci G. U. má na LV č. XXXX kat. územie W. vyznačenú poznámku „hodnovernosť údajov o práve nehnuteľnosti bola spochybnená podľa § 39 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. - duplicitné vlastníctvo“. Účastníci zmluvy chyby, ktoré im vytkol správny orgán v prerušujúcom rozhodnutí neodstránili, ani na výzvu nereagovali.

4. Ďalej mal krajský súd za preukázané, že účastník zmluvy G. U. prípisom z 10. decembra 2015 žiadal zastaviť katastrálne konanie, pretože berie návrh späť. Táto žiadosť však nebola podpísaná kupujúcim. Podaním z 12. januára 2016 účastník G. U. vzal späť žiadosť o zastavenie konania. Kupujúci Vítkovské stajne spol. s r.o. listom zo 6. januára 2016 žiadal ROEP, ktorý vykonával zmeny v katastri Obce Kuzmice, aby zrušil duplicitné vlastníctvo na LV č. XXXX katastrálne územie W..

5. Komisia ROEP na zasadnutí 11. februára 2016 prerokovala žiadosť Vítkovských stajní spol. s r.o. a zistila, že na LV č. XXXX pozemok reg. E KN parcela č. XXX/X orná pôda o výmere 6087 m² je vo vlastníctve T. N. W. v podiele 1/2, P. U. v podiele 1/4, G. U. v podiele 1/4 a SR SPF 1/2. Pri vlastníctve P. U., G. U. a SR SPF Bratislava bolo vyznačené v poznámke „hodnovernosť údajov o práve nehnuteľnosti bola spochybnená podľa § 39 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. - duplicitné vlastníctvo“. G. U. nadobudol spoluvlastnícky podiel osvedčením o dedičstve 2D/342/2012-Z 2267/14-87/14. SR SPF Bratislava nadobudol vlastníctvo na základe žiadosti o zápis do KN č.k. 1454/98-Z 3681/68-69/98 (konfiškát vyznačený v pozemnoknižnej vložke). Členovia komisie ROEP jednoznačne odhlasovali, že nie je možné zrušiť duplicitu na LV č. XXXX.

6. Z osvedčenia o dedičstve č. 2D/342/2012-23 zo dňa 25.06.2014 nadobudol G. U., nar. 1. decembra 1940 poľnohospodársku pôdu na LV č. XXXX, parcelu reg. E č. XXX/X orná pôda o výmere 6087 m² v podiele 1/4, kde je vyznačená poznámka „hodnovernosť údajov o práve nehnuteľnosti bola spochybnená podľa § 39 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. - duplicitné vlastníctvo“.

7. Krajský súd v tejto súvislosti uviedol, že podľa § 38 katastrálneho zákona, poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti. V zmysle citovaného zákonného ustanovenia sa rozoznávajú obmedzujúce poznámky, ktoré vyjadrujú obmedzenie oprávnenia vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, ktoré ich právnym následkom na konanie návrhu na vklad je rozhodnutie katastrálneho odboru o prerušení konania, resp. o zamietnutí vkladu. Ďalej sú to informatívne poznámky, ktoré informujú o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti, nemajú vplyv na konanie o návrhu na vklad. Inštitút poznámky slúži k signalizácii skutočností, ktoré sa dotýkajú zmluvnej voľnosti nositeľa vecného práva zapísaného v katastri nehnuteľností, alebo ktorým je do určitej miery oslabovaný princíp publicity existujúcich zápisov.

8. Poznámka je podľa krajského súdu úkonom katastrálneho odboru, ktorý je určený na vyznačenie skutočností alebo pomeru vzťahujúceho sa nehnuteľnosti, alebo na osobu a ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam. Cieľom zápisu informatívnej poznámky do katastra nehnuteľností je chrániť nadobúdateľov nehnuteľnosti, aby mali vedomosť o prebiehajúcom konaní týkajúcom sa predmetnej nehnuteľnosti.

9. Krajský súd poznamenal, že správny orgán v danej veci správne zameral svoju pozornosť na tú skutočnosť, že pri LV č. XXXX kat. územie W. je vyznačená poznámka „hodnovernosť údajov o práve nehnuteľnosti bola spochybnená podľa § 39 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. - duplicitné vlastníctvo“, čo je prekážkou nakladania s nehnuteľnosťou zo strany vlastníka. Účastníci konania boli o tejto prekážke informovaní rozhodnutím zo dňa 20.11.2015 a nedostatky v lehote stanovenej správnym orgánom neodstránili.

10. Krajský súd citoval § 32 ods. 1 a 2 správneho poriadku, ako aj § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona. Z uvedeného vyplýva, že zákonodarca zveril do právomoci okresného úradu katastrálnemu odboru 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. Povinnosťou katastrálneho odboru 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. OSP.

11. 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 princípe konštitutívnosti, čo znamená, že zmluvné vecné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú až vkladom do katastra. Katastrálny odbor okresného úradu 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.

12. Krajský súd v odôvodnení uviedol, 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. V priebehu vkladového konania katastrálny odbor OÚ 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, 2 uvedeného zákona.

13. K námietke navrhovateľa, že nie je povinnosťou kupujúceho preverovať a kontrolovať činnosť komisie je podľa názoru krajského súdu právne irelevantná, pretože takéto právo kupujúcemu z ničoho nevyplyva, práve naopak, kupujúci pred uzatvorením predmetnej zmluvy mal možnosť si overiť, či nie je obmedzené oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou.

14. Ďalšou námietkou, ktorou navrhovateľ poukazuje na osvedčenie o dedičstve č. 2D/342/2012, že ním nadobudol predávajúci predmet prevodu a deklaruje jeho vlastnícke právo. Už v samotnom dedičskom rozhodnutí notárka ako súdna komisárka poukazuje na poznámku „hodnovernosť údajov o práve nehnuteľnosti bola spochybnená podľa § 39 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. - duplicitné vlastníctvo“, v dôsledku čoho predávajúci mal vedomosť o tom, že je spochybnené jeho vlastníctvo.

15. K námietke, že správny orgán mal túto anomáliu v LV odstrániť krajský súd uviedol, že je právne irelevantná, pretože katastrálny odbor nemôže rozhodovať o duplicite vlastníctva, môžu to len dotknuté osoby, ktorých sa to týka, tým, že uzatvoria dohodu, alebo podajú na príslušný súd žalobu na určenie práva k nehnuteľnosti.

16. Pokiaľ sa vkladom a záznamom do katastra nehnuteľností vyznačuje vznik, zmena, alebo zánik vecných práv, poznámka slúži k signalizácii skutočností, ktoré sa dotýkajú zmluvnej voľnosti nositeľa oprávnení zapísaného v katastri nehnuteľnosti, alebo ktorými je do určitej miery oslabený princíp publicity existujúcich zápisov. Poznámka jednak signalizuje katastrálnemu odboru určité skutočnosti, ktoré môžu mať právnu relevanciu na dotknutý zápis v katastri nehnuteľností, resp. na práve prebiehajúce vkladové konanie. Ďalej poskytuje informáciu aj pre verejnosť, pretože každý kto mieni uzavrieť zmluvu týkajúcu sa vecných práv k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností má možnosť aktuálne z výpisu katastra nehnuteľností zistiť aké prípadné obmedzenia sa evidujú vo forme poznámky na tú ktorú nehnuteľnosť. Poznámka má teda len deklaratórny charakter a nezapisuje sa ňou právo k nehnuteľnostiam.

17. Krajský súd mal za to, že správny orgán správne postupoval, keď po tom ako zistil na predmetnej nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX vyznačenú poznámku a prihliadol na túto skutočnosť, pretože ide o takú skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na platnosť zmluvy, a preto správne rozhodol tak, že návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zamietol.

18. Záverom krajský súd po preskúmaní postupu a zákonnosti napadnutého rozhodnutia zistil, že

rozhodnutie správneho orgánu je vecne správne a vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia považoval krajský súd napadnuté rozhodnutie odporkyne za vecne správne, vydané v súlade so zákonom č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov a preto napadnuté rozhodnutie odporkyne podľa § 250q ods. 3 OSP ako vecne správne potvrdil.

II.

19. Proti rozsudku krajského súdu podal navrhovateľ prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu odvolanie s poukazom na ustanovenie § 205 ods. 1 OSP a § 205 ods. 2 písm. f/ OSP, a domáhal sa, aby odvolací súd zrušil rozsudok a vrátil vec súdu na ďalšie konanie.

20. Navrhovateľ namietal, že podľa jeho názoru konanie zastavené nemalo byť z dôvodu, že predávajúci G. U. nadobudol predmet kúpy titulom dedičstva v konaní, č.k. 2D/342/2012 a záznam o zápise príslušného osvedčenia o dedičstve do katastra bol evidovaný pod č. Z-2267/14. Ak by predávajúci nebol riadnym vlastníkom, nikdy by nebolo podľa žalobcu vydané príslušné osvedčenie o dedičstve, ktoré autoritatívnym spôsobom deklaruje nadobudnutie vlastníckeho práva. To platí bez ohľadu na to, že predávajúci už v osvedčení o dedičstve bol upovedomený o samotnej poznámke. Ak predávajúci nadobudol vlastnícke právo titulom dedenia, podľa žalobcu má aj právo previesť vlastnícke právo na iného.

21. Právna úprava § 38 až 40 katastrálneho zákona *expressis verbis* nepodáva žiadne normatívne kritéria, ktoré poznámky majú výslovne obmedzujúci charakter a ktoré majú výslovne informatívny charakter. Navrhovateľ zastáva názor, že predmetná poznámka vpísaná do LV č. XXXX je informatívnej povahy, nemá výslovne obmedzujúci charakter a nezakladá prekážku v tom, aby bol povolený navrhovaný vklad vlastníckeho práva.

22. Odporca podľa navrhovateľa v spornom rozhodnutí neobjasnil, aké konkrétne právne dôvody tvorili podklad pre záver komisie ROEP z 11. februára 2016 o tom, že nie je možné zrušiť vlastníctvo SR SPF Bratislava v podiele 1 zapísané na LV č. XXXX, ale odporca iba mechanicky prebral závery komisie ROEP.

23. Záverom navrhovateľ uviedol, že sa domnieva, že bolo možné povoliť navrhovaný vklad kúpnej zmluvy, pričom takým postupom by nebol nad únosnú mieru ohrozený právny status dotknutých subjektov a tieto by kedykoľvek mohli podať žalobu proti účastníkom vkladového konania o neplatnosť kúpnej zmluvy, ak by sa cítili dotknutí na svojich právach a oprávnených záujmoch.

III.

24. Odporca sa k navrhovateľom podanému odvolaniu nevyjadril.

IV.

25. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „Najvyšší súd“) ako odvolací súd (§ 10 ods. 2 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní podľa § 212 zákona OSP (ďalej v texte rozsudku len „OSP“). Po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 OSP) a že ide o rozsudok, proti ktorému je podľa ustanovenia § 201 v spoj. s ustanovením § 250s OSP odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania (§ 250ja ods. 2 v spojení s ustanovením 250l ods. 2) jednomyselne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z.) dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné, pretože napadnutý rozsudok je vo výroku vecne správny, a preto ho po preskúmaní dôležitosti odvolacích dôvodov postupom uvedeným v § 219 ods. 1 OSP potvrdil.

26. Po vyhodnotení závažnosti odvolacích dôvodov vo vzťahu k napadnutému rozsudku krajského súdu a vo vzťahu k obsahu súdneho a pripojeného administratívneho spisu Najvyšší súd s prihliadnutím na

ustanovenie § 219 ods. 2 v spojení s § 250l ods. 2 OSP konštatuje, že nezistil dôvod na to, aby sa odchyľil od logických argumentov a relevantných právnych záverov spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku krajského súdu, ktoré vytvárajú dostatočné právne východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku. Preto sa s ním stotožňuje v prevažujúcom rozsahu a aby nadbytočne neopakoval pre účastníkov známe fakty prejednáwanej veci spolu s právnymi závermi krajského súdu, Najvyšší súd sa v svojom odôvodnení následne obmedzí iba na rekapituláciu niektorých vybraných bodov odôvodnenia napadnutého rozsudku a doplnenia svojich odlišných zistení a záverov zistených v odvolacom konaní (§ 219 ods. 2 OSP umožňuje odvolaciemu súdu doplniť odôvodnenie prvostupňového súdu o ďalšie dôvody).

27. K navrhovateľovej námietke, že predmetná zapísaná poznámka nemá výslovne obmedzujúci charakter a nezakladá prekážku v tom, aby bol povolený navrhovaný vklad vlastníckeho práva, uvádza odvolací súd, že duplicitný zápis vlastníctva v katastri nehnuteľností je jedným z obzvlášť negatívnych javov spojených s evidenciou práv k nehnuteľnostiam vo verejnom registri. Najvyšší súd podotýka, že zápis duplicity vlastníctva v katastri nehnuteľností je skutočnosťou, na ktorú musí okresný úrad v konaní o povolení vkladu bezpochyby prihliadať, keďže ide o skutočnosť, ktorá aj v zmysle súdnej praxe (rozsudok Krajského súdu v Nitre, sp.zn. 11S/39/2009 z 24. novembra 2009 alebo rozsudok Krajského súdu v Českých Budejoviciach, č.k. 10Ca 370/2001-20 z 20. februára 2002) bráni nakladaniu s nehnuteľnosťou a tým pádom i prevodu vlastníckeho práva k nej.

28. Najvyšší súd podotýka, že ako aj zo záverov krajského súdu správne vyplýva, samotný správny orgán nemôže v rámci konania o povolení vkladu si sám utvoriť úsudok o tom, ktorý z duplicitne evidovaných vlastníkov je skutočným vlastníkom.

29. V súvislosti s poslednou odvolacou námietkou odvolací súd uvádza, že samozrejme možno zápis duplicity v katastri odstrániť, a to buď vkladom na základe dohody osôb, ktoré sú v katastri evidované ako duplicitní vlastníci, alebo záznamom na základe rozsudku súdu, ktorým by súd určil, že žalobca je vlastníkom, alebo že žalovaný vlastníkom nie je. Avšak navrhovateľom navrhovaný postup nie je uplatniteľný.

30. O práve na náhradu trov odvolacieho súdneho konania rozhodol Najvyšší súd podľa § 224 ods. 1 v spojitosti s § 250l ods. 2 a § 250k ods. 1 OSP, podľa ktorého neúspešnému navrhovateľovi právo na úplnú náhradu trov tohto konania nevzniklo.

31. Toto rozhodnutie prijal Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte 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 rozhodnutiu n i e j e prípustný opravný prostriedok (§ 246c ods. 1 OSP).