



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Babiakovej, CSc. a členov senátu JUDr. Ľuboša Szigetiho a JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD., v právnej veci žalobcu: **S. O.**, *zastúpeného Mgr. D. Š.*, proti žalovanému: **KÚ v N**, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Vo 25/2006-5/Br zo dňa 23. mája 2007, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 28 S 43/2007-35 zo dňa 9. októbra 2007, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Nitre č. k. 28 S 43/2007-35 zo dňa 9. októbra 2007 **p o t v r d z u j e .**

Žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

O d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom krajský súd zamietol žalobu žalobcu zo dňa 31. júla 2007, ktorou sa domáhal zrušenia rozhodnutia žalovaného č. Vo 25/2006-5/Br zo dňa 23. mája 2007, ako i zrušenia rozhodnutia Správy katastra v Š. č. V 1734/2006-29 zo dňa 23. marca 2007 podľa § 250j ods. 1 O.s.p., keď dospel k názoru, že postup a napadnuté rozhodnutie žalovaného ako i správneho orgánu prvého stupňa boli v súlade so zákonom. Rozhodnutím prvostupňový správny orgán zastavil katastrálne konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa ustanovenia § 31b písm. b) zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Žalobca mal za to, že zastavením konania o jeho návrhu došlo k zásahu do jeho práv garantovaných ústavou z dôvodu nesprávneho posúdenia

a aplikácie normy verejného práva a takto bol ukrátený na svojom práve nadobúdať nehnuteľný majetok na základe zmluvy a zmluvnej voľnosti. Bol toho názoru, že žalovaný vychádzal z nesprávneho extenzívneho výkladu ustanovenia § 31b písm. b) v spojení s ustanovením § 32 katastrálneho zákona a v odôvodnení svojho rozhodnutia ani nekonštatoval splnenie podmienky na účinné odstúpenie od zmluvy. Neuviedol ani jeho presný dátum tak, aby bolo zrejmé, že k účinnému odstúpeniu od zmluvy nedošlo v zákonom stanovenej lehote na rozhodnutie o vklade vlastníckeho práva, teda pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad. Správny orgán však hrubo pochybil, keď vykonal nové dôkazy a prihliadal na skutočnosti, ktoré nastali po vydaní napadnutého rozhodnutia, pričom v novom konaní mal rozhodovať na základe skutkového a právneho stavu preukázaného v čase pôvodného konania a rozhodovania. Predloženie doručky o prevzatí zásielky adresovanej p. K. ako predávajúcou žalobcovi dňa 01.03.2007 nemožno považovať za preukázanie doručenia prejavu vôle účastníkovi zmluvy v lehote ustanovenej podľa § 31b písm. b) katastrálneho zákona, nakoľko ide o nový dôkaz, ktorý v pôvodnom konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva, t.j. od 02.10.2006 do 03.11.2006, teda v zákonnej lehote na vydanie rozhodnutia o povolenie vkladu vlastníckeho práva nebol produkovaný. Krajský súd v rámci preskúmavania napadnutého rozhodnutia žalovaného a konania, ktoré mu predchádzalo posudzoval správnosť postupu a právnych záverov správnych orgánov vo veci splnenia podmienok na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 27.09.2006, vzhľadom na odstúpenie predávajúcej H. K. od tejto zmluvy. Krajský súd dospel k záveru, že Správa katastra Š. ako prvostupňový správny orgán postupovala v konaní o návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 27.09.2006, uzavretej medzi predávajúcou H. K. a kupujúcim S. O. – žalobcom, v súlade s ustanovením § 31 ods. 2 katastrálneho zákona. Lehota na rozhodnutie o návrhu na vklad ustanovená v § 32 ods. 1 katastrálneho zákona má poriadkový charakter a jej prípadné nedodržanie nemá žiadny vplyv na právnu pozíciu účastníkov katastrálneho konania. Až do rozhodnutia je správa katastra povinná zo zákona skúmať skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, teda či po uzavretí zmluvy až do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové, alebo právne zmeny, ktoré bránia vkladu do katastra. Za takúto zmenu treba podľa názoru krajského súdu jednoznačne považovať skutočnosť, že už dňa 18.10.2006 predávajúca oznámila správe katastra, že sa rozhodla odstúpiť od uzavretej zmluvy a to podľa ustanovenia § 48 a § 49 Občianskeho zákonníka, pričom rovnopis tohto odstúpenia adresovaného žalobcovi i predložila. Doklad preukazujúci doručenie odstúpenia od zmluvy kupujúcemu, predávajúca preukázala predložením fotokópie podacieho lístka zo dňa 28.02.2007 z Pošty Š. 1 pod číslom X. a oznámenia o výsledku reklamačného konania z Pošty Š. 1, podľa ktorého doporučenú zásielku

podanú 28.02.2007 pod podacím číslom X. prevzal adresát osobne dňa 01.03.2007. Správny orgán prvého stupňa rozhodujúci o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností mal preukázané, že predávajúca účinne odstúpila od uzavretej zmluvy, a preto nemohol povoliť vklad do katastra nehnuteľností na základe takejto zmluvy. Podľa názoru krajského súdu nie je v právomoci správneho orgánu skúmať platnosť odstúpenia od zmluvy. Pokiaľ žalobca s odstúpením od kúpnej zmluvy nesúhlasil, mal právo sa domáhať jeho neplatnosti. Táto otázka však môže byť predmetom iného súdneho konania a nie je v právomoci správneho orgánu a ani krajského súdu v konaní správneho súdnictva riešiť platnosť alebo neplatnosť odstúpenia od zmluvy. O trovách konania rozhodol podľa § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že žalobcovi nepriznal náhradu trov konania, nakoľko v konaní nebol úspešný.

Včas podaným odvolaním rozsudok napadol žalobca. V odvolaní uviedol, že naďalej v plnom rozsahu zotrváva na svojom právnom názore o dôvodoch nesprávnosti rozhodnutia žalovaného uvedených v odvolaní voči rozhodnutiu. Žalovaný i krajský súd nesprávne právne posúdili vec, pretože zákonodarca dal správne orgánu dokonca povinnosť zaoberať sa tým, či je zmluva perfektným a platným právnym úkonom, či nevykazuje také vady prejavu vôle, ktoré by založili jej absolútnu neplatnosť. V prípade odstúpenia - ako jednostranného prejavu vôle, taktiež musí vykazovať známky perfektného a platného právneho úkonu. Povinnosťou správneho orgánu je zistiť všetky právne významné skutočnosti bez ohľadu na to, v prospech koho svedčia. Stav veci sa musí zistiť súčasne presne, čo znamená, že musí zodpovedať reálnej skutočnosti. Zistenie úplného a presného stavu veci je základným predpokladom zákonnosti a správnosti rozhodnutia správneho orgánu. Odstúpenie od zmluvy podľa ustanovenia § 49 OZ je viazané na kumulatívne splnenie podmienok (tieseň a nápadne nevýhodné podmienky), od splnenia ktorých sa odvíja platnosť právneho úkonu, ktorý následne vyvolá svoje účinky; a to i s ohľadom na skutočnosť, že zákon vôbec nedefinuje tieseň ani nápadne nevýhodné podmienky, ktoré treba skúmať v každom konkrétnom prípade osobitne. Nezisťovanie splnenia týchto podmienok a ich prezumovanie, založí stav nezistenia skutočného a právneho stavu veci podľa hmotnej normy pre splnenie podmienok vydania zákonného rozhodnutia vo veci. Žalobca mal za to, že obe napadnuté rozhodnutia ako aj postup správneho orgánu, ktorý ich vydaniu predchádzal, sú nezákonné a z tohto titulu navrhol, aby odvolací súd žalobe v celom rozsahu vyhovel a podľa ustanovenia § 250ja ods. 4 O.s.p. zmenil napadnutý rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 28 S 43/2007 zo dňa 9. októbra 2007 tak, že zruší rozhodnutie žalovaného č. Vo 25/2006-2/Br zo dňa 23. mája 2007 a súčasne zruší rozhodnutie Správy katastra v Š. č. V 1734/2006 zo dňa 23. marca 2007.

Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedol, že žalobca v odvolaní opätovne uvádza skutočnosti, ktoré uviedol v priebehu katastrálneho konania a ktorými sa oba správne orgány na úseku katastra nehnuteľností vysporiadali v celom rozsahu vo svojich rozhodnutiach. KÚ v N. a ani iný správny orgán na úseku katastra nehnuteľností nie je oprávnený posudzovať splnenie hmotnoprávných podmienok na účinné odstúpenie od zmluvy, nakoľko takýmto orgánom je len príslušný súd na základe žaloby. Žalovaný považuje rozsudok Krajského súdu v Nitre č. 20 S 43/2007-35 zo dňa 9. októbra 2007 za správny, vydaný v súlade so zákonom a z tohto dôvodu navrhuje, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 219 Občianskeho súdneho poriadku ho potvrdil.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal vec v intenciách dôvodov uvedených v odvolaní, odvolanie prejednal na nariadenom pojednávaní (§ 246c veta prvá a § 214 ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok podľa § 219 O.s.p. je treba ako vecne správny potvrdiť.

Podľa § 244 ods. 1 O.s.p. v správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí orgánov verejnej správy.

Podľa § 247 ods. 1 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.

Z administratívneho spisu odvolací súd zistil, že dňa 02.10.2006 bol na Správu katastra Š. doručený návrh H. K. – predávajúcej (zastúpenej advokátkou Mgr. D. Š.) na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a to na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 27.09.2006 uzavretej medzi predávajúcou a kupujúcim S. O. – žalobcom. Na základe tejto zmluvy predávajúca ako výlučná vlastníčka predala nehnuteľnosť vedenú na LV č. X v katastrálnom území Š. kupujúcemu – žalobcovi, ktorý byt kupoval do svojho výlučného vlastníctva. Dňa 18.10.2006 bola Správe katastra Š. doručená žiadosť predávajúcej H. K. o zastavenie konania vo veci návrhu na vklad evidovaný pod č. V 1734/2006, v ktorom uviedla dôvody odstúpenia od zmluvy uzavretej so žalobcom. Prílohou tejto žiadosti bolo i odstúpenie od zmluvy zo dňa 18.10.2006 adresované žalobcovi, v ktorom predávajúca uviedla, že obsah kúpnej zmluvy, ktorú podpísala nikdy nevidela a nečítala, nebola pri vyhotovovaní kúpnej zmluvy a následne zistila, že v kúpnej zmluve je uvedená iná kúpna cena ako bola dohodnutá. Zároveň bola predložená i fotokópia podacieho lístka zo dňa 19.10.2006 o doručovaní oznámenia o odstúpení od zmluvy. Rozhodnutím

č. V 1734/ 2006-12 zo dňa 3. novembra 2006 Správa katastra Š. katastrálne konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa ustanovenia § 31b písm. b) katastrálneho zákona zastavila s poukazom na uvedené zákonné ustanovenie ako i na ustanovenie § 48 Občianskeho zákonníka, nakoľko predávajúca preukázala odstúpenie od zmluvy. Na odvolanie žalobcu žalovaný rozhodnutím pod č. Vo 25/2006-2/Br zo dňa 21. decembra 2006 rozhodnutie Správy katastra Š. č. V 1734/2006-12 zo dňa 3. novembra 2006 zrušil a vec vrátil prvostupňovému správne orgánu na ďalšie konanie s tým, že predávajúca má byť vyzvaná na predloženie dokladu preukazujúceho prevzatie písomnosti o odstúpení od kúpnej zmluvy adresovanej kupujúcemu. Následne prvostupňový správny orgán rozhodnutím zo dňa 21.02.2007 konanie prerušil a predávajúcu H. K. požiadal o predloženie dokladu o doručení odstúpenia od kúpnej zmluvy kupujúcemu. Podľa predloženého oznámenia o výsledku reklamačného konania z Pošty Š. 1 **zásielku podanú dňa 19.10.2006 pod podacím číslom X. prevzal dňa 23.10.2006 švager žalobcu.** Súčasťou administratívneho spisu žalovaného je i podací lístok zo dňa 28.02.2007 pod č. X., podľa ktorého H. K. ako odosielateľ podala na poštovú prepravu zásielku adresovanú žalobcovi do vlastných rúk. Podľa oznámenia o výsledku reklamačného konania z Pošty Š. 1 bola táto zásielka uložená na pošte 27.02.2007 a adresát si ju osobne prevzal dňa 01.03.2007. Rozhodnutím zo dňa 23.03.2007 pod č. V 1734/2006-29 Správa katastra Š. zastavila katastrálne konanie podľa ustanovenia § 31b písm. b) katastrálneho zákona a to z dôvodu, že predávajúca preukázala doručenie odstúpenia od kúpnej zmluvy kupujúcemu. Proti tomuto rozhodnutiu podal žalobca odvolanie, v ktorom uviedol dôvody svojho nesúhlasu a poukázal na to, že predloženie doručenky o prevzatí zásielky dňa 01.03.2007 nemožno považovať za preukázanie doručenia prejavu vôle účastníkovi zmluvy v lehote stanovenej podľa § 31b písm. b) katastrálneho zákona, nakoľko ide o nový dôkaz, ktorý nebol produkovaný v pôvodnom konaní o povolení vkladu v lehote od 02.10. do 03.11.2006. O podanom odvolaní žalovaný rozhodol tak, že toto rozhodnutie potvrdil a odvolanie žalobcu zamietol z dôvodov uvedených v už uvedenom rozhodnutí.

Podľa čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, Slovenská republika je právnym štátom. Neoddeliteľným atribútom právneho štátu je právna istota a spravodlivosť (pozri nálezy Ústavného súdu SR napr. I. ÚS 17/99, I. ÚS 54/02).

Podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktoré ustanoví zákon.

Z vyššie citovaných ustanovení Ústavy Slovenskej republiky vyplýva, že v právnom štáte sa orgánu verejnej moci neponecháva na úvahu, či uplatní kompetenciu, ktorú mu priznáva ústava alebo zákon. Preto je povinnosťou každého

orgánu verejnej moci konať, uplatniť svoju kompetenciu vždy, v celom rozsahu a včas.

Zákon 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 ustanovení § 4 ods. 1 zakotvuje, že práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri.

Podľa § 1 ods. 1 katastrálneho zákona kataster nehnuteľností (ďalej len „kataster“) je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, práve zodpovedajúcom vecnému bremenu a o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva a o iných právach a povinnostiach z vecného bremena, ak boli zriadené ako vecné práva k nehnuteľnostiam, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájonné práva trvajú alebo majú trvať najmenej 5 rokov (ďalej len „právo k nehnuteľnosti“).

Kataster slúži ako aj informačný systém, najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na daňové účely a poplatkové účely, na oceňovanie nehnuteľností, najmä pozemkov, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, na tvorbu a ochranu životného prostredia, na ochranu nerastného bohatstva, na ochranu národných kultúrnych pamiatok a ostatných kultúrnych pamiatok ako aj chránených území a prírodných výtvorov a budovanie ďalších informačných systémov o nehnuteľnostiach (§ 2 katastrálneho zákona).

V zmysle § 5 ods. 1 katastrálneho zákona vklad je úkon správy katastra; vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.

Podľa § 16 ods. 2 veta prvá katastrálneho zákona správa katastra vykonáva štátnu správu na úseku katastra v územnom obvode okresu.

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

V zmysle § 29 citovaného zákona vklad podľa § 28 možno vykonať iba na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra.

Podľa § 30 ods. 1 katastrálneho zákona účastníkom konania o povolení vkladu je účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti.

Konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania (§ 30 ods. 2 katastrálneho zákona).

V zmysle § 30 ods. 3 katastrálneho zákona návrh na vklad sa podáva písomne a obsahuje:

- a) meno (obchodné meno, názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) účastníka konania,
- b) označenie správy katastra, ktorej je návrh adresovaný,
- c) označenie právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti; ak sú predmetom návrhu na vklad právne vzťahy z viacerých právnych úkonov, označia sa všetky právne úkony,
- d) číslo listu vlastníctva a názov katastrálneho územia, ak je právo k nehnuteľnosti, ktoré má byť vkladom dotknuté, zapísané v katastri,
- e) určenie dňa, ku ktorému majú vzniknúť právne účinky vkladu pri prevode majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu.

Podľa § 30 ods. 4 katastrálneho zákona prílohy k návrhu na vklad sú najmä:

- a) zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v počte vyhotovení podľa počtu účastníkov konania a jej tri ďalšie vyhotovenia,
- b) verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, ak toto právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- c) identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva
- d) geometrický plán,
- e) ocenenie nehnuteľností,
- f) výpis z obchodného registra alebo z iného registra, ak je účastníkom konania právnická osoba,
- g) dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov,
- h) potvrdenie o zaplatení odvodu, ak nadobúdateľ má povinnosť zaplatiť odvod podľa osobitného predpisu.

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona správa katastra preskúma platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon

urobený v predpisanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené.

Podľa § 31 ods. 2 katastrálneho zákona pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona, ak sú podmienky na vklad splnené správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne. Ak sú podmienky na vklad splnené len v časti návrhu a ak je to účelné, správa katastra môže rozhodnúť len o časti návrhu.

Podľa § 31 ods. 6 katastrálneho zákona rozhodnutie o povolení vkladu nadobúda právoplatnosť dňom jeho vyznačenia. Proti rozhodnutiu, ktorým sa vklad povoľuje, nemožno podať opravný prostriedok.

Podľa § 31b písm. b) katastrálneho zákona, konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad.

Podľa § 32 ods. 1 katastrálneho zákona, správa katastra rozhodne o návrhu na vklad do 30 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad.

Podľa § 36b ods. 2 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, pri skúmaní platnosti zmluvy sa zisťuje, či právny úkon svojím obsahom alebo účelom neodporuje zákonom alebo či ho neobchádza alebo či sa neprieči dobrým mravom a to najmä, či

- a) účastník bol spôsobilý na právne úkony,
- b) účastník nespôsobilý na právne úkony bol zastúpený zákonným zástupcom alebo iným zástupcom,
- c) za právnickú osobu konal oprávnený zástupca,
- d) zmluva, ktorej účastníkom je osoba, ktorá nemôže písať alebo čítať, bola uzavretá vo forme notárskej zápisnice,
- e) v zmluve ide skutočne o písomné prejavy vôle osôb v nej uvedených s osobitným zreteľom na tých, ktorých právo na jej základe zaniká alebo sa obmedzuje,

- f) uzavretiu zmluvy účastníkov nie sú na prekážku okolnosti, ktoré bránia nakladaniu s nehnuteľnosťou, a či k právnomu úkonu účastníka, ktorý je obmedzený pri disponovaní s nehnuteľnosťou, prípadne k zmluve ako celku bol udelený potrebný súhlas.

Podľa § 36b ods. 1 písm. c) citovanej vyhlášky v konaní o povolenie vkladu sa skúma najmä, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré bránia vkladu do katastra.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v intenciách vyššie citovaných ustanovení katastrálneho zákona a vyhlášky preskúmal napadnuté rozhodnutie odporcu a dospel k záveru, že odporca ako orgán verejnej moci uplatnil svoju kompetenciu v súlade so zákonom (*conditio sine qua non*).

Katastrálny zákon zakotvuje tri druhy zápisov vecných a iných práv k nehnuteľnostiam do katastra (vklad, záznam a poznámku), pričom každý z týchto právnych inštitútov má iné právne účinky. V súlade s platnou právnou úpravou v Slovenskej republike sa k nadobudnutiu vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam vyžadujú dva úkony. Prvým úkonom je uzavretie právneho úkonu medzi účastníkmi konania (napr. podľa Občianskeho a obchodného zákonníka), ktorý predstavuje tzv. titul nadobudnutia práva podľa hmotného práva. Ďalším úkonom je rozhodnutie správy katastra, ako správneho orgánu podľa katastrálneho zákona, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho alebo iného vecného práva 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. Na konanie o povolenie vkladu je miestne príslušná tá správa katastra, v ktorej obvode sa nachádza nehnuteľnosť. V priebehu vkladového konania správa katastra ako správny orgán posudzuje podstatné náležitosti príslušného zmluvného typu a to z hľadiska kritérií, ktoré sú príkladmo uvedené v ustanovení § 31 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona a predmetnú zmluvu posudzuje aj v intenciách ustanovenia § 36b ods. 2 vyhlášky č. 79/1996 Z. z.

Kúpna zmluva vzniká, keď sa zmluvné strany zhodli (dosiahli konsens) o predmete kúpy a kúpnej cene, pokiaľ zákon alebo dohoda zmluvných strán nevyžaduje ďalšie náležitosti. Kupujúci nadobúda vlastníctvo k nehnuteľnej veci účinnosťou zmluvy, t.j. v zásade vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (§ 133 ods. 2 OZ v súvislosti s § 28 ods. 2 a § 1 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z.), prípadne príklepom, ak to ustanovuje zákon.

Podľa ustanovenia § 48 ods. 1 a 2 od zmluvy môže účastník odstúpiť len vtedy, keď je to v tomto zákone uvedené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak. Podľa § 49 Občianskeho zákonníka, účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

Uvedené zákonné ustanovenie je zaradené do prvej časti štvrtej hlavy Občianskeho zákonníka. Má teda všeobecnú platnosť, a preto ho treba aplikovať aj na úkony, ktorých dôsledkom je prevod nehnuteľností. Žiadne zákonné ustanovenie preto účastníkovi zmluvy o prevode nehnuteľnosti nebráni využiť právo na odstúpenie od zmluvy, ak má pre takýto postup zákonný dôvod, a to bez zreteľa na to, či tento dôvod nastal pred alebo po vykonaní vkladu vlastníctva. Nič na tom nemení ani skutočnosť, že vklad vlastníctva vykonaný podľa § 28 zákona č. 162/1995 Z. z. má v zásade konštitutívny charakter (ak zákon neustanovuje inak) s účinkami ku dňu právoplatnosti rozhodnutia správy katastra (§ 28 ods. 3 cit. zákona). Právomoc správy katastra pri rozhodovaní o vklade vlastníctva je obmedzený na preskúmanie predloženej zmluvy a jej náležitostí v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona a § 36b ods. 2 vykonávacej vyhlášky. Vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom správa katastra ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov posudzuje skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad (pozri aj rozsudok NS SR sp. zn. 8 Sžo 17/2007). Správny orgán tu teda koná v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon (čl. 2 ods. 2 ústavy).

Iná je situácia pri posudzovaní hmotnoprávných účinkov odstúpenia od zmluvy pri prevode vlastníctva k nehnuteľnosti. Platné odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti v zmysle ustanovenia § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka má za následok zánik len záväzkovo právneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol, a nie tiež zánik vecného práva, ktoré vzniklo vkladom do katastra nehnuteľnosti po príslušnom konaní a rozhodnutí správneho orgánu. Preto odstúpenie od kúpnej zmluvy predávajúcim nie je samo osebe dôvodom pre obnovenie jeho vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľnosti. Konštitutívne (právo tvorné) účinky vkladu do katastra nehnuteľnosti môžu byť odstránené buď tak, že bude pre predávajúceho jeho vlastnícke právo spätne vložené do katastra nehnuteľnosti na základe dohody účastníkov podľa § 28 a nasl. zákona č. 162/1995 Z. z. alebo záznamom podľa § 34 a nasl. citovaného zákona na základe rozsudku súdu vydaného v konaní o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva

(§ 80 písm. c/ O.s.p.). V takom prípade treba mať za to, že ak dôjde k sporu, je na strane predávajúceho z kúpnej zmluvy daný naliehavý právny záujem na tom, aby súd rozsudkom určil, že po zániku právneho vzťahu z kúpnej zmluvy je opäť vlastníkom nehnuteľnosti, ktorú kúpnu zmluvou previedol na kupujúceho (pozri aj rozsudok NS SR sp. zn. 3 Cdo 151/96).

Z uvedeného možno vyvodiť, že účastník zmluvy, s ktorého odstúpením od zmluvy druhá strana nesúhlasí, a teda nemôže predložiť listinu spôsobilú na vykonanie záznamu, má možnosť zadovážiť si listinu spôsobilú na vykonanie záznamu inak. Môže to dosiahnuť napríklad podaním návrhu na súd, ktorý deklaratórnym rozhodnutím vysloví, že došlo k platnému odstúpeniu od zmluvy. Tu je potrebné uviesť, že podstatou činnosti správy katastra je iba na skúmaní nespornosti vzťahov subjektov, ktoré majú k nehnuteľnostiam dispozičné právo, pretože zákon im nedeleguje kompetenciu posudzovať dôvody platnosti odstúpenia od zmluvy. Všetka sporová agenda vyplývajúca z týchto vzťahov je teraz v kompetencii iných štátnych orgánov, najmä súdov (pozri Komentár k Občianskemu zákonníku 40/1964 Zb. k § 588, autor: Vojčák, P., zo dňa: 01.01.1993).

Je potrebné preto sa stotožniť s právnym názorom správnych orgánov a krajského súdu v tom smere, že správny orgán lege artis do rozhodnutia o návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva, v prípade odstúpenia účastníka od zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti, konanie o návrhu zastaví. Právo na odstúpenie od zmluvy sa uplatňuje mimosúdnou cestou jednostranným právnym úkonom adresovaným druhému účastníkovi zmluvy. Odstúpenie sa stane účinným (perfektným), len čo prejav o odstúpení dôjde druhému účastníkovi. Toto právo na odstúpenie od zmluvy môže uplatniť len dotknutý účastník. Právo na odstúpenie od zmluvy pre vadnosť právneho úkonu uzavretého v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok treba uplatniť zrejme vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe (§ 101 Občianskeho zákonníka). Účinným odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od začiatku (ex tunc), ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak (§ 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Doručenie odstúpenia od zmluvy je záväzným (perfektným) okamihom jeho dôjdenia adresátovi, čiže kedy sa dostane do jeho dispozičnej sféry, bez ohľadu na to, či sa s ním adresát aj oboznámil. V danom prípade, ak teda predávajúca doručovala oznámenie o odstúpení od zmluvy už po prvý raz, kedy túto písomnosť prevzal švagor žalobcu (čo bolo v súdenom prípade preukázané), doručila písomnosť o odstúpení od zmluvy už v tom čase platne a preto nebolo za potreby, aby ju opätovne doručovala.

Na námietky žalobcu, uvedené v odvolaní, o porušení jeho ústavou zaručených práv (čl. 20 a čl. 46) Najvyšší sú Slovenskej republiky poukazuje na to, že

ustanovenie čl. 20 ods. 1 ústavy nie je právnym základom oprávňujúcim osobu na nadobudnutie majetku, ale ochranou vlastníka majetku, ktorý nadobudol v súlade s právnym poriadkom. Súdna ochrana uplatnenia si svojho práva na nezávislom súde (čl. 46 ods. 1 ústavy) upretá žalobcovi tiež nebola, pretože v súlade so zákonom práve žalobca sa obrátil na súd so žiadosťou o preskúmanie rozhodnutia a postupu správneho orgánu.

Z horeuvedených dôvodov preto možno konštatovať, že rozhodnutie žalovaného je v súlade so zákonom a krajský súd nepochybil, ak jeho rozhodnutie potvrdil. Odvolací súd sa s právnym záverom uvedeným v jeho rozsudku stotožnil, námietkam žalobcu nevyhovel a napadnutý rozsudok podľa § 219 O.s.p. v spojení s § 246c O.s.p. ako vecne správny potvrdil.

Odvolací súd náhradu trov konania neúspešnému žalobcovi nepriznal (§ 2501 ods. 2 a § 250k ods. 1 O.s.p. v spojení s § 246c O.s.p. a § 224 ods. 1 O.s.p.).

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

V Bratislave dňa 24. apríla 20008

JUDr. Eva Babiaková CSc., v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Nikoleta Adamovičová