

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 5Sžr/21/2016  
Identifikačné číslo spisu: 4015200508  
Dátum vydania rozhodnutia: 29.01.2018  
Meno a priezvisko: JUDr. Milan Morava  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2018:4015200508.1

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Milana Moravu a členiek senátu JUDr. Jarmily Urbanovej a JUDr. Petry Príbelskej, PhD., v právnej veci navrhovateľa: Ing. B. B., bytom I., zastúpený Mgr. Jozefom Slískom, advokátom, so sídlom Nitra, Coboriho 2, proti odporcovi: Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor, Nitra, Štefánikova trieda 69, za účasti: Ing. Z. W., bytom I., o preskúmanie rozhodnutia č. V 1012/15 zo 6. marca 2015, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č.k. 23Sp/76/2015-80 zo 16. novembra 2015, takto

### rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Nitre č.k. 23Sp/76/2015-80 zo 16. novembra 2015 m e n í tak, že rozhodnutie odporcu č. V 1012/15 zo 6. marca 2015 z r u š u j e a vec v r a c i a odporcovi na ďalšie konanie.

Odporca j e p o v i n ý zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania vo výške 70,- € titulom súdneho poplatku k rukám jeho právneho zástupcu Mgr. Jozefa Slísku, advokáta, so sídlom Nitra, Coboriho 2, do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### Odôvodnenie

I.

1. Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Nitre (ďalej len „krajský súd“) podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) potvrdil napadnuté rozhodnutie odporcu, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v katastrálnom území I.:

- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 7087/1, vinice o výmere 617m<sup>2</sup>
- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 7087/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 157 m<sup>2</sup>
- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 7089, zastavané plochy a nádvoría o výmere 230 m<sup>2</sup>
- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 7160/29, záhrady o výmere 553 m<sup>2</sup>
- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 71621, ostatné plochy o výmere 542 m<sup>2</sup>
- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 7163, vinice o výmere 5052 m<sup>2</sup>
- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 7164, trvalé trávne porasty o výmere 4053 m<sup>2</sup>
- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 7165/2, ostatné plochy o výmere 89 m<sup>2</sup>

- LV č. XXXX Rozostavaná stavba bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 7087/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 157 m<sup>2</sup>,

katastrálne územie E.:

- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 5497/3, trvalé trávne porasty o výmere 1002 m<sup>2</sup>  
- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 5497/4, trvalé trávne porasty o výmere 566 m<sup>2</sup>  
- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 5498, zastavané plochy a nádvoría o výmere 71 m<sup>2</sup>  
- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 5504/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 168 m<sup>2</sup>  
- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 5504/2, záhrady o výmere 821 m<sup>2</sup>,  
- LV č. XXXX Stavby so súpisným číslom 2341 na pozemku registra C KN parc.č. 5504/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 168 m<sup>2</sup>,  
v prospech Ing. Z. W., bytom I. v podiele 1/1.

katastrálne územie I.:

- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 7160/34, záhrady o výmere 330 m<sup>2</sup>,  
v prospech: Ing. Z. W.. bytom I. v podiele 1/6.  
- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 7162/2, ostatné plochy o výmere 76 m<sup>2</sup>,  
v prospech: Ing. Z. W.. bytom I. v podiele 1/3,

katastrálne územie E.:

- LV č. XXXX Pozemok registra C KN parc.č. 5497/2, trvalé trávne porasty o výmere 172 m<sup>2</sup>,  
v prospech: Ing. Z. W., bytom I. v podiele 1/2.

2. Z obsahu administratívneho spisu mal krajský súd za preukázané, že kupujúci podal návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpno-predajnej zmluvy zo 07.10.2013 týkajúcej sa nehnuteľnosti v kat. území E. a I., ktorú podpísala za predávajúceho navrhovateľa splnomocnená zástupkyňa Ing. W. W.. V danom prípade v pripojenom administratívnom spise sa nachádza platné písomné splnomocnenie z 25.07.2012, ktorým navrhovateľ splnomocňuje splnomocnenú zástupkyňu na všetky právne úkony, okrem iných aj prevod nehnuteľností. Po vyhodnotení splnomocnenia správny orgán dospel k záveru, že sú splnené podmienky na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.

3. Krajský súd nepovažoval za dôvodnú námietku navrhovateľa, že odstúpil písomne 02.03.2015 od predmetnej kúpnej zmluvy, pretože odvolal plnomocenstvo splnomocnenej zástupkyne a žiadal konanie zastaviť. Toto odstúpenie od zmluvy adresoval Okresnému úradu v Nitre k č. V 8108/14 a nie k veci, ktorá je predmetom preskúmania. t.j. V 1012/15. Vec pod č. V 8108/14 bola zastavená rozhodnutím správneho orgánu z 18.12.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť 03.02.2015. Takže odstúpenie od zmluvy podanej navrhovateľom 06.03.2015 bolo podľa krajského súdu bezpredmetné. V tejto súvislosti mal krajský súd tiež za preukázané, že k prebiehajúcemu konaniu pod č. V 1012/15 správny orgán neobdržal od navrhovateľa žiadne odstúpenie od zmluvy a ani 05.03.2015 sa navrhovateľ pri vypočutí na správnom orgáne nevyjadril, že by od zmluvy odstúpil, iba uviedol, že bude vec riešiť súdnou cestou, čo nemožno považovať za platné odstúpenie od zmluvy. Preto sú tieto jeho námietky podľa krajského súdu právne irelevantné.

4. Na základe uvedeného krajský súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že odporca rozhodol vecne správne, keď návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpno-predajnej zmluvy povolil, čo odôvodnil tým, že správny orgán musí rozhodovať v čase podania návrhu na vklad v zmysle platných zákonných ustanovení katastrálneho zákona aj Občianskeho zákonníka a zaoberať sa vo svojom rozhodnutí právnymi a skutkovými skutočnosťami, ktoré majú vplyv na povolenie vkladu.

5. O trovách konania krajský súd rozhodol tak, že neúspešnému navrhovateľovi ich náhradu nepriznal.

II.

6. Proti rozsudku krajského súdu navrhovateľ podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie z dôvodu

nesprávneho právneho posúdenia veci krajským súdom domáhajúc sa, aby odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu zmenil tak, že zruší napadnuté rozhodnutie odporcu a vec mu vráti na ďalšie konanie.

7. V odvolaní namietal, že odporca nepostupoval dôsledne, najmä vydal rozhodnutie v rozpore s ustanovením § 32 a 34 správneho poriadku, nakoľko neboli objasnené niektoré okolnosti prípadu a to najmä, kde sa nachádzala zmluva od jej podpisu, t.j. od 07.10.2013, po podanie návrhu na jej vklad, t.j. 13.02.2015, kto návrh na vklad podával, nevyhodnotil vôľu navrhovateľa, že s návrhom na vklad nesúhlasí, na ústnom pojednávaní nepostupoval v zmysle § 3 ods. 2 správneho poriadku, a aj napriek tomu, že mu bolo navrhovateľom oznámené, že sa jedná o podvod, vyvodil záver, že kúpna zmluva nevykazuje vady a vklad povolil.

8. Poukázal na to, že krajský súd sa vôbec nevysporiadal s listinami nachádzajúcimi sa v spisovom obale č. V 8108/2014, doručené Okresnému úradu Nitra, katastrálny odbor 18.07.2014, ktorými navrhovateľ oznámil, že plné moci udelené 25.07.2012 Ing. W. W. odvolal a žiadal odporcu o zamedzenie scudzenia nehnuteľností bez jeho vedomia na tretiu osobu, ďalej sa krajský súd nevysporiadal s rukou napísanou poznámkou na týchto oznámeniach „priložiť k originálom LV“, z ktorých jednoznačne vyplýva, že navrhovateľ vyslovuje svoj nesúhlas s povolením vkladu a pod. Krajskému súdu vytýkal, že odporcu nedopytoval z akého dôvodu sa tak závažné oznámenia nenachádzajú v spise V1012/2015, ale v spise, kde bolo konanie zastavené. Záverom namietal, že krajský súd sa napriek preukázateľným skutkovým rozporom medzi účastníkmi konania v danej veci s týmito vôbec nevysporiadal.

### III.

9. Odporca sa k odvolaniu navrhovateľa vyjadril písomným podaním z 27.01.2016, v ktorom uviedol, že v plnom rozsahu zotrváva na svojom stanovisku, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané v súlade so zákonom a preto navrhol odvolaciemu súdu, aby rozsudok krajského súdu potvrdil.

10. K odvolacej námietke navrhovateľa, že správny orgán neskúmal, kde sa nachádzala zmluva od jej podpisu do jej doručenia na vklad, kto návrh na vklad podával a že navrhovateľ s návrhom na vklad nesúhlasil, odporca konštatoval, že pokiaľ by uvedené skutočnosti skúmal, konal by nad rámce svojich kompetencií.

11. Považoval za irelevantné pre súdne konanie v danej veci námietku navrhovateľa, že súd sa mal zaoberať aj listinami, ktoré sa nachádzajú v spisovom obale č. V 8108/2014 a mal zistiť od odporcu, prečo sa nenachádzajú v spise č. V 1012/2015. Krajský súd preskúmal rozhodnutie V 1012/15 a už zo zápisnice spísanej 05.03.2015 je podľa odporcu zrejmé, že pri posudzovaní podania V 1012/2015 mal správny orgán k tomuto konaniu pripojený aj spisový materiál č. V 8108/2014.

12. Záverom zdôraznil, že splnomocnená zástupkyňa navrhovateľa v čase podpisu zmluvy konala na podklade platnej plnej moci, navrhovateľ odvolal plnomocenstvo až po vykonaní úkonu, na ktorý plnú moc udelil, odstúpil od zmluvy 02.03.2015, na pojednávaní 05.03.2015, skutočnosť, že od zmluvy odstúpil neuviedol, odstúpenie bolo dokladané k inému konaniu (V 8108/14 a nie V 1012/15) a aj k inému konaniu bolo doručené až 06.03.2015 o 8,00 hod., t.j. po vydaní rozhodnutia o povolení vkladu - 06.03.2015 o 7,30 hod..

### IV.

13. Dňom 1. júla 2016 nadobudol účinnosť zákon č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok upravujúci v zmysle § 1 písm. a/ právomoc a príslušnosť správneho súdu konajúceho a rozhodujúceho v správnom súdnictve a v zmysle § 1 písm. b/ konanie a postup správneho súdu, účastníkov konania a ďalších osôb v správnom súdnictve.

14. Podľa § 492 ods. 2 Správneho súdneho poriadku odvolacie konanie podľa piatej časti Občianskeho súdneho poriadku začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona sa dokončia podľa doterajších predpisov.

15. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, v rozsahu a medziach podaného odvolania (§ 212 ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP); odvolanie prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250ja ods. 2 OSP), keď deň verejného vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu SR [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk) <. (§ 156 ods. 1 a ods. 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá a § 211 ods. 2 OSP) a dospel k záveru, že rozsudok krajského súdu je potrebné zmeniť.

16. Podľa § 244 ods. 1, 2 a 3 OSP v správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov verejnej správy. V správnom súdnictve preskúmajú sudy zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov štátnej správy, orgánov územnej samosprávy, ako aj orgánov záujmovej samosprávy a ďalších právnických osôb, ako aj fyzických osôb, pokiaľ im zákon zveruje rozhodovanie o právach a povinnostiach fyzických a právnických osôb v oblasti verejnej správy. Rozhodnutiami správnych orgánov sa rozumejú rozhodnutia vydané nimi v správnom konaní, ako aj ďalšie rozhodnutia, ktoré zakladajú, menia alebo zrušujú oprávnenia a povinnosti fyzických alebo právnických osôb alebo ktorými môžu byť práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti fyzických osôb alebo právnických osôb priamo dotknuté.

17. Podľa § 250l ods. 1 OSP podľa ustanovení tejto hlavy sa postupuje v prípadoch, v ktorých zákon zveruje súdom rozhodovanie o opravných prostriedkoch proti neprávoplatným rozhodnutiam správnych orgánov.

18. Podľa § 31 ods. 1 zákona katastrálneho zákona okresný úrad 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 okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

19. Podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona, ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.

20. Podľa § 42 ods. 1 katastrálneho zákona 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.

21. Podľa § 42 ods. 3 katastrálneho zákona podpis prevodcu na zmluve, podpis povinného z predkupného práva, podpis povinného v prípade vzniku vecného bremena alebo podpis oprávneného v prípade zániku vecného bremena na zmluve, podpisy spoluvlastníkov na zmluve o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov musia byť osvedčené podľa osobitných predpisov; 10a) ak sú tieto osoby zastúpené, ich podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený. To neplatí, ak je účastníkom zmluvy štátny orgán, Fond národného majetku Slovenskej republiky, Slovenský pozemkový fond, obec alebo vyšší územný celok alebo ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanú advokátom.

22. Podľa § 22 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právny úkon, o ktorý ide, ani ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného.

23. Podľa § 33b ods. 1 písm. b/ OZ plnomocenstvo zanikne, ak ho splnomocniteľ odvolal.

24. Podľa § 37 ods. 1 OZ právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

25. Podľa § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

26. Najvyšší súd mal z administratívneho spisu za preukázané, že v preskúmvanej veci č. V 1012/15 kupujúci podal návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpno-predajnej zmluvy zo 07.10.2013 týkajúcej sa nehnuteľnosti kat. území E. a I., ktorú podpísala za predávajúceho navrhovateľa splnomocnená zástupkyňa Ing. W. W.. Odporca navrhovateľa za účelom zistenia skutkového stavu vypočul 05.03.2015, pričom zo zápisnice odporcu vyplýva, že navrhovateľovi položil otázku, či urobil voči kupujúcemu nejaký úkon, na čo uviedol: „Ja s týmto zápisom nesúhlasím, pretože sa jedná o podvod, nikdy by som kúpnu zmluvu na pána W. neuzatvoril, nikdy by som kupujúcemu nič nepredal ...“ Odporca následne rozhodnutím č. V1012/15 zo 06.03.2015 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v zmysle vyššie uvedenej kúpnej zmluvy.

27. V administratívnom spise sa ďalej nachádza odstúpenie navrhovateľa od kúpnej zmluvy zo 07.10.2013 z 02.03.2015, ktoré bolo doručené správne orgánu 06.03.2015 a podané na poštovú prepravu 05.03.2015, v ktorom navrhovateľ uvádza, že odstupuje od predmetnej kúpnej zmluvy z dôvodu, že ide o podvod a plnomocenstvá odvolal a nikdy s návrhom nesúhlasil. V administratívnom spise sa tiež nachádza odvolanie plnomocenstva zo 14.07.2014, ktorým navrhovateľ odvolal plnú moc udelenú Ing. W. W. 14.03.2009, predmetom ktorej bolo zastupovanie navrhovateľa v právnych úkonoch týkajúcich sa správy majetku vrátane scudzenia nehnuteľností.

28. Návrh na vklad týkajúci sa prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy zo 07.10.2013 bol už raz predmetom konania odporcu vo veci pod č. V 8108/14, v ktorej odporca zastavil konanie rozhodnutím č. V8108/14 z 18.12.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť 03.02.2015. V odôvodnení rozhodnutia odporca uviedol, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podpísal kupujúci, pričom uviedol, že navrhuje aj ako splnomocnenec predávajúceho (navrhovateľa), aby správny orgán na podklade kúpnej zmluvy zo 07.10.2013 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Keďže súčasťou doloženej kúpnej zmluvy boli aj plnomocenstvá z 25.07.2012, odporca z nich zistil, že tieto neoprávňujú p. W. W., aby udelila plnú moc Ing. Z. W., aby konal za navrhovateľa a je potrebné, aby originál návrhu na vklad podpísal priamo predávajúci - navrhovateľ. Za týmto účelom odporca prerušil konanie a vyzval navrhovateľa, aby odstránil uvedený nedostatok. Navrhovateľ kontaktoval telefonicky 14.11.2014 odporcu a oznámil, že uvedený nedostatok neodstráni, nakoľko nechce, aby správny orgán povolil vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho na podklade predloženej kúpnej zmluvy. Ďalej uviedol, že plnú moc, ktorú udelil Ing. W. W. odvolal a menovaná nemala právo uzavrieť kúpnu zmluvu. Ďalej uviedol, že odporcovi v lete 2014 písomne oznámil, že odvolal plnú moc, ktorú udelil 25.07.2012 Ing. W. W.. Správny orgán na základe tejto informácie vylustroval, že pod číslom spisu: OU-NR-KO-2014/034060 bolo zaregistrované podanie navrhovateľa, ktorým správne orgánu oznámil, že listom zo 14.07.2014 adresovaným Ing. W. W. menovanej oznámil, že odvolal plnomocenstvo, ktoré jej udelil 25.07.2012.

29. Okresný úrad 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 k nehnuteľnostiam.

30. Najvyšší súd dáva do pozornosti, že inštitút vkladu je založený na princípe konštitutívnosti, čo znamená, že zmluvné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú vkladom do katastra. Vkladové konanie ako návrhové správne konanie sa začína na návrh účastníka konania, pričom katastrálny zákon zakotvuje obligatórne náležitosti listín, ktoré má účastník vkladového konania spolu s návrhom na povolenie vkladu predložiť. V priebehu vkladového konania správny orgán posudzuje

podstatné náležitosti listín aj podľa príslušného zmluvného typu, a to z hľadiska kritérií, ktoré sú uvedené v § 31 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona a predmetnú zmluvu posudzuje aj v intenciách § 42 ods. 1, 2 uvedeného zákona.

31. Vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom okresný úrad ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov podľa § 31 ods. 1, 2 v spojení s § 42 ods. 1, 2 a 3 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 (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 8Sžo/17/2007 z 12.12.2007).

32. Najvyšší súd Slovenskej republiky sa v rámci preskúmania zákonnosti napadnutého rozhodnutia odporcu prioritne zameril na skúmanie legitimity kúpnej zmluvy. Právomoc odporcu posudzovať platnosť záväzkového právneho vzťahu vyplýva z ustanovenia § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, ktorý zakotvil právomoc odporcu posudzovať platnosť zmluvy len z dôvodov taxatívne vymedzených v tomto ustanovení, a to či zmluva neodporuje zákonu, alebo či zákon neobchádza a tiež, či sa zmluva neprieči dobrým mravom.

33. Najvyšší súd na podklade písomností založených v administratívnom spise mal za preukázané, že odporca mal vedomosť už v konaní pod. č. V8108/14 ukončenom rozhodnutím z 18.12.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť 03.02.2015 z vyjadrení navrhovateľa o jeho nesúhlase s prevodom nehnuteľností s poukazom na odvolanie splnomocnenia udeleného pani Ing. W. W. v plnom rozsahu listom zo 14.07.2014, na základe čoho mal mať odporca odôvodnenú pochybnosť o nespôsobilosti predmetnej kúpnej zmluvy na vklad do katastra nehnuteľností.

34. Vo svetle uvedeného poukazuje najvyšší súd na skutočnosť, že katastrálny zákon ukladá okresnému úradu povinnosť okrem iného skúmať platnosť zmluvy, obsah relevantných listín pritom posudzuje a vykladá v súlade s interpretačnými pravidlami výkladu vôle účastníka, formulovanými v § 35 ods. 2 a 3 OZ. Pri vzniku pochybnosti o obsahu právneho úkonu, je správny orgán povinný tieto odstrániť vlastným šetrením, v opačnom prípade nemožno považovať zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností s konštitutívnym účinkom za legitímny, nakoľko nevychádza z dostatočne zisteného skutkového stavu postrádajúceho akékoľvek rozpory v právnych úkonoch týkajúcich sa obligatórnych náležitostí listín, ktoré má účastník vkladového konania spolu s návrhom na povolenie vkladu predložiť.

35. Z administratívneho spisu podľa najvyššieho súdu vyplýva skutočnosť, že navrhovateľ predložené plnomocnenstvo na uzavretie zmluvy, na podklade ktorej žiadal kupujúci o vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, odvolal listom zo 14.07.2014 adresovaným splnomocnenej zástupkyňi Ing. W. W., nesúhlas navrhovateľa s návrhom na vklad správny orgán nesporne známy aj z predchádzajúceho konania č. V 8108/14, v ktorom došlo k zastaveniu konania vo veci návrhu na vklad týkajúceho sa tých istých nehnuteľností. Na základe uvedeného správny orgán nepostupoval v súlade s ustanovením § 32 správneho poriadku, nakoľko nerozhodoval vo veci na podklade presne a úplne zisteného skutočného stavu vecí potrebného na vydanie rozhodnutia.

36. Najvyšší súd mal za preukázané, že rozpor v záujmoch navrhovateľa a splnomocnenej zástupkyne reálne existoval, nešlo len o potenciálnu možnosť takéhoto rozporu, predovšetkým s poukazom na početné vyjadrenia navrhovateľa v oboch správnych konaniach, ako aj na existenciu odvolania splnomocnenia navrhovateľom, ako aj samotné ustanovenia kúpnej zmluvy (najmä ustanovenie kúpnej zmluvy pojednávajúce o kúpnej cene, pričom časť kúpnej ceny mala byť vyplatená veriteľom splnomocnenej zástupkyne navrhovateľa Ing. W. W., z čoho vyplýva odôvodnená obava, či splnomocnená zástupkyňa konala v prospech splnomocniteľa, keďže výtazok kúpnej ceny použila na krytie svojich záväzkov). Platí, že právne úkony urobené osobami, ktoré nespĺňajú podmienky upravené v § 22 ods. 2 OZ, sú v zmysle § 39 OZ absolútne neplatné, a to bez ohľadu na skutočnosť, či o tom účastníci právneho úkonu vedeli.

37. Najvyšší súd na základe uvedeného konštatoval, že správny orgán, ktorý mal preukázanú pochybnosť o existencii rozporu v záujmoch navrhovateľa a splnomocnenej zástupkyne Ing. W. W., čo mohlo napĺňať dôvod pre absolútnu neplatnosť právneho úkonu kúpnej zmluvy podľa ustanovenia § 39 OZ, podľa ktorého je neplatný právny úkon, ktorý sa svojim obsahom alebo účelom prieči dobrým mravom, nebol oprávnený vydať rozhodnutie s konštitutívnym účinkom v preskúvanom správnom konaní.

38. Najvyšší súd sa v tomto prípade nestotožnil s názorom vysloveným v rozsudku Krajského súdu v Nitre a na základe uvedených právnych skutočností a vyhodnotení odvolacích námietok navrhovateľa rozhodol tak, že napadnutý rozsudok podľa § 250ja ods. 3 OSP zmenil, rozhodnutie odporcu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

39. O trovách konania rozhodol najvyšší súd podľa § 250k ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP a § 224 ods. 2 OSP tak, že úspešnému navrhovateľovi priznal právo náhradu trov, ktoré mu vznikli zaplatením súdneho poplatku za návrh a odvolanie po 35,- €. Právny zástupca navrhovateľa v zákonnej trojdňovej lehote náhradu trov právneho zastúpenia nevyčísľil a preto ich súd podľa § 151 ods. 2 OSP navrhovateľovi nepriznal.

40. 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 rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.