



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Aleny Poláčkovej, PhD. a členov senátu JUDr. Eleny Kováčovej a JUDr. Jozefa Milučkého, v právnej veci **navrhovateľov: 1. Ing. I. H. a 2. Ing. G. H.**, obaja bytom D., zastúpení: *JUDr. R. D., advokát*, AK so sídlom B., proti **odporcovi: Správa katastra Košice**, so sídlom Košice, Južná trieda č. 82, za účasti: **V. Ž., a. s.**, so sídlom K., J., v konaní o preskúmanie rozhodnutia odporcu č. V12143/2008 z 28. novembra 2008, o odvolaní navrhovateľov proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 10. augusta 2010, č. k. 5Sp/20/2009 - 19, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 10. augusta 2010, č. k. 5Sp/20/2009 - 19 **p o t v r d z u j e .**

Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e :

Krajský súd v Košiciach rozsudkom z 10. augusta 2010, č. k. 5Sp/20/2009 - 19 podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) potvrdil rozhodnutie odporcu č. V12143/2008 z 28. novembra 2008, ktorým podľa § 31 ods. 3 zák. č. 162/1995 Z. z. - katastrálneho zákona (ďalej len „katastrálny zákon“), zamietol návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností s odôvodnením, že predmetný návrh bol podaný po tom, ako márne uplynula trojročná lehota na jeho podanie.

Po preskúmaní napadnutého rozhodnutia odporcu, ako aj konania, ktoré mu predchádzalo, dospel krajský súd k záveru, že napadnuté rozhodnutie ako aj postup správneho orgánu je v súlade so zákonom.

Z odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplýva, že z obsahu administratívneho spisu krajský súd zistil, že návrhom z 22. októbra 2008 navrhovatelia v 1. a 2. rade žiadali povoliť vklad vecného bremena k pozemku parcelné číslo X. v katastrálnom území S., obec K., okres

K., zapísanému na LV číslo X. pre katastrálne územie S. v zmysle kúpnej zmluvy z 21. augusta 2003. Z návrhu tiež vyplýva, že vklad vlastníckeho práva na základe citovanej kúpnej zmluvy bol povolený 4. septembra 2003, pričom návrh na vklad vecného bremena z tejto zmluvy nebol predmetom tohto vkladového konania.

Krajský súd na základe vykonaného dokazovania a zisteného skutkového stavu, vyhodnotiac dôkazy vykonané v priebehu správneho konania jednotlivo aj v ich vzájomnej súvislosti dospel k záveru, že v danom prípade nie sú splnené podmienky pre vklad vecného bremena v prospech navrhovateľov v 1. a 2. rade na základe vyššie špecifikovanej kúpnej zmluvy, súčasťou ktorej je aj zmluva o zriadení predmetného vecného bremena.

Krajský súd sa nestotožnil s právnym názorom navrhovateľov prezentovaným v návrhu na preskúmanie napadnutého rozhodnutia.

Podľa názoru krajského súdu ak dôjde k zriadeniu vecného bremena zmluvou, táto zmluva vzhľadom na závažnosť tohto právneho úkonu a z dôvodu právnej istoty musí mať písomnú formu. Ide o dvojstranné právne dojednanie, pre uzavretie ktorého platia všeobecné ustanovenia o zmluvách v zmysle § 43 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) vrátane § 47 ods. 2 OZ. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu sa vyžaduje zápis vkladu do katastra nehnuteľností v zmysle § 28 a nasl. Katastrálneho zákona. Vychádzajúc z uvedeného toto právo zo zmluvy sa nadobúda až na základe vkladu do katastra nehnuteľností, ktorý možno vykonať iba na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra. Právne účinky vkladu vznikajú zásadne na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o jeho povolení, t. j. dňom jeho vyznačenia.

Krajský súd ďalej poukázal na to, že so vznikom zmluvy je obvykle spojená aj jej účinnosť, t. j. možnosť úspešne sa domáhať plnenia zo zmluvy. V prípadoch, kde zákon vyžaduje k zmluve aj rozhodnutie príslušného orgánu, účinnosť zmluvy na rozdiel od jej vzniku nastane až dňom, kedy kladné rozhodnutie tohto orgánu nadobudlo právoplatnosť.

Podľa názoru krajského súdu je potrebné rozlíšiť záväzkovo právnu účinnosť zmluvy t. j. viazanosť účastníkov dohody vlastnými prejavmi vôle obsiahnutými v zmluve, ktorá nastáva uzavretím platnej zmluvy, a účinnosť zmluvy vo sfére vecne právnej, ktorá nastáva až vkladom do katastra nehnuteľností.

Krajský súd poukázal na to, že vychádzajúc z právneho stavu platného v čase vydania napadnutého rozhodnutia je nepochybné, že predmetná zmluva o zriadení vecného bremena je zmluvou, ktorej účinnosť vo vecne právnej sfére je podmienená rozhodnutím príslušného orgánu, čo jednoznačne vyplýva z ustanovenia § 151o ods. 1 OZ, a preto odporca postupoval správne, keď pri posudzovaní návrhu navrhovateľov skúmal aj to, či predmetný návrh bol podaný v lehote uvedenej v odseku 2 § 47 OZ, t. j. či platí nevyvrátiteľná domnienka, že ak účastníci zmluvy nepodali návrh na rozhodnutie o povolení vkladu na príslušnú správu katastra nehnuteľností do troch rokov od uzavretia zmluvy platí, že od tejto odstúpili. Táto povinnosť mu vyplýva z už citovaných ustanovení § 31 Katastrálneho zákona a § 36b ods. 1 vyhlášky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon (ďalej len „vyhláška“).

Vzhľadom na to, že navrhovatelia podali predmetný návrh na vklad vecného bremena na základe zmluvy uzatvorenej 21. augusta 2003 až 31. októbra 2008, t. j. nepochybne po uplynutí trojročnej lehoty, ktorá uplynula 21. augusta 2006, je aj podľa názoru krajského súdu potrebné vychádzať z nevyvrátiteľnej domnienky, že účastníci od zmluvy odstúpili.

Včas podaným odvolaním sa navrhovatelia domáhali, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok krajského súdu a vrátil vec správne orgánu na nové konanie a rozhodnutie.

Rovnako ako v podanom opravnom prostriedku poukazovali na to, že účinnosťou zmluvy sa rozumie skutočnosť, že zmluva začala spôsobovať zamýšľané právne následky, inak povedané, že sa možno úspešne domáhať plnenia zo zmluvy, tzv. obligačné právne účinky zmluvy. Vznik zmluvy a jej účinnosť spravidla nastávajú zároveň. Ak teda príslušný predpis ustanovuje, že práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv sa do katastra nehnuteľností zapisujú vkladom a právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o jeho povolení, znamená to, že obligačné právne účinky zmluvy nastanú bez ohľadu na rozhodnutie príslušného orgánu a vecné právne účinky uzavretej zmluvy platnej a účinnej, nastávajú až vkladom do katastra nehnuteľností.

Poukázali pritom na rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo124/2003 a 2Cdo184/2005, z odôvodnenia ktorých vyplýva, že rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal vznik účinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci. Účinky vkladu podľa § 133 ods. 2 OZ spočívajú v nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, t. j. vo vecne právnych následkoch a nie obligačne právnych následkoch, t. j. v účinnosti zmluvy, ktoré nastali platným prijatím návrhu na uzavretie zmluvy v zmysle § 44 ods. 1 OZ.

Podľa ich názoru je právny názor krajského súdu uvedený v napadnutom rozsudku nesprávny a v rozpore s vyššie citovanou judikatúrou Najvyššieho súdu Slovenskej republiky.

Odporca sa k odvolaniu navrhovateľov vyjadril podaním z 29. októbra 2010, v ktorom žiadal rozsudok Krajského súdu v Košiciach ako vecne správny potvrdiť.

Účastník konania V. Ž., a. s., sa vyjadril k odvolaniu navrhovateľov podaním z 22. novembra 2010, v ktorom uviedol, že pri podpise kúpnej zmluvy medzi predávajúcim a kupujúcim došlo k dohode, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy z 21. augusta 2003 podá a poplatky s tým spojené uhradí predávajúci t. j. V., a. s., a vklad na zriadenie vecného bremena bude hradiť kupujúci t. j. navrhovatelia. Tiež uviedol, že dôvod prečo kupujúci nepodal návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností mu nie je jasný, pretože kupujúci boli oprávnení na jeho podanie, čo bolo uvedené aj v kúpnej zmluve v článku VI. Taktiež uviedol, že mu nie je jasné, prečo navrhovatelia, po ukončení lehoty na podanie návrhu na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností, nepožiadali o spísanie nového návrhu, ale to riešili mimo neho žalobou katastra.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací podľa § 10 ods. 2 v spojení s § 250s OSP preskúmal napadnutý rozsudok a konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu dôvodov odvolania podľa § 212 ods. 1 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP, bez nariadenia pojednávania, podľa § 250ja ods. 2 a § 214 OSP v spojení s § 250l ods. 2 a § 246c ods. 1 veta prvá OSP s tým, že deň verejného vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk, a dospel k záveru, že odvolaniu navrhovateľov nie je

možné vyhovieť. Rozsudok bol verejne vyhlásený 21. septembra 2011 podľa § 156 ods. 1 a 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP.

Podľa § 46 ods. 1 OZ písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Podľa ods. 2 pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

Podľa § 47 ods. 1 OZ ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

Podľa ods. 2 ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

Podľa § 133 ods. 2, ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 151o ods. 1 vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním); ustanovenia § 134 tu platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

Podľa § 28 ods. 2 Katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa ods. (3), právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o jeho povolení.

Podľa § 36b ods. 1 písm. b) vyhlášky, v konaní o povolenie vkladu sa skúma najmä, či bol návrh na vklad podaný v trojročnej lehote od uzavretia zmluvy.

Predmetom súdneho preskúmania v danom prípade je rozhodnutie, ktorým odporca zamietol návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností z dôvodu uplynutia trojročnej lehoty, od uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena, na podanie takéhoto návrhu podľa § 31 ods. 3 Katastrálneho zákona.

Najvyšší súd Slovenskej republiky nezistil dôvod na to, aby sa odchýlil od logických argumentov a relevantných právnych záverov spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku krajského súdu, ktoré vytvárajú dostatočné východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku. Preto sa s rozsudkom krajského súdu stotožňuje v celom rozsahu a na zdôraznenie jeho správnosti považuje za vhodné doplniť nasledovné:

V odvolaní navrhovateľa citovali rozsudky Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 2Cdo124/2003 a 2 Cdo184/2005 a dovoľávali sa analogického postupu krajského súdu. Tu odvolací súd poukazuje na to, že skutkový stav v uvedených veciach bol odlišný od skutkového stavu v danej veci, nakoľko uvedené rozsudky riešili otázku záväznosti

prejavov vôle účastníka právneho úkonu voči jeho právnym nástupcom cit: *“Z platnej zmluvy vznikajú pre jej účastníkov obligačné právne účinky, t. j. obsah zmluvy sa stáva pre účastníkov zmluvy rovnako a bezpodmienečne záväzným (účinnosť zmluvy). Viazanosť účastníkov ich prejavmi vôle, smerujúci k vzniku zmluvy, ku vzniku vecne právnych účinkov, ktorej treba ešte kladné rozhodnutie orgánu katastra, trvá aj pre dedičov zomrelého účastníka, ktorí vstupujú do jeho práv a záväzkov z občianskoprávneho vzťahu, ku ktorému došlo na podklade zhodných prejavov vôle účastníkov ešte pred vznikom vecne právnych účinkov účinnej zmluvy.”*

Odvolací súd súhlasí s názorom vysloveným vo vyššie uvedených rozsudkoch, že rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností nie je rozhodnutím, ktoré je z hľadiska obligačne právnych účinkov podmienkou pre nadobudnutie účinnosti zmluvy v zmysle § 47 OZ.

Avšak zároveň odvolací súd poukazuje na to, že cieľom akejkoľvek zmluvy je vyvolanie určitých vecne právnych následkov. V prípade zmluvy o prevode vlastníckeho alebo iného majetkového práva k nehnuteľnostiam, je podmienkou toho, aby k vecne právnym následkom došlo, právoplatné rozhodnutie správy katastra nehnuteľností o povolení vkladu takéhoto práva do katastra nehnuteľností. Dôležitosť tohto rozhodnutia je potvrdená tak v § 133 ods. 2, resp. § 151o Občianskeho zákonníka v znení účinnom v rozhodnom období, ako aj v § 28 ods. 2 a 3 Katastrálneho zákona v znení účinnom v rozhodnom období.

Je zrejmé, že bez takéhoto rozhodnutia štátneho orgánu k vecne právnym následkom vyplývajúcim zo zmluvy vôbec nedôjde, t. j. zmluva bez takéhoto rozhodnutia nenadobudne vecne právnu účinnosť. Argumentácia navrhovateľov uvedená v odvolaní, ktorá bezdôvodne stotožňuje obligačne právnu a vecne právnu účinnosť zmluvy o prevode vlastníckeho alebo iného majetkového práva k nehnuteľnostiam a je podľa názoru odvolacieho súdu dôsledkom neprípustne širokého výkladu vyššie uvedených rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktoré sú navyše založené na posúdení iného skutkového stavu, by potom nevyhnutne viedla k záveru, že pre zmluvy o prevode vlastníckeho alebo iného majetkového práva k nehnuteľnostiam nie je rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností vôbec potrebné, pretože vecne právne následky sa podľa takéhoto ponímania dostávajú do roviny podradenosti voči obligačne právnym následkom.

Prijatím takéhoto výkladu ustanovení § 133 a § 151o OZ ako aj § 28 Katastrálneho zákona, v znení účinnom v rozhodnom období, by došlo k popretiu princípu konštitučného charakteru právoplatnosti rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vo vzťahu k vzniku vecne právnych následkov (t. j. vecne právnej účinnosti) takejto zmluvy, čím by sa tieto ustanovenia platného právneho poriadku stali úplne obsolentnými. Pričom sú to predovšetkým vecne právne následky, ktoré zmluvné strany spravidla uzatvorením zmluvy sledujú.

Preto v tejto súvislosti je potrebné považovať rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu za rozhodnutie, ktoré má na mysli § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka, s následkami uvedenými v ods. 2 tohto ustanovenia.

Odvolací súd sa z uvedených dôvodov stotožnil s právnym názorom krajského súdu, že vychádzajúc z právneho stavu platného v čase vydania napadnutého rozhodnutia je nepochybné, že predmetná zmluva o zriadení vecného bremena je zmluvou, ktorej účinnosť vo vecne právnej sfére je podmienená rozhodnutím príslušného orgánu, čo jednoznačne

vyplýva z ustanovenia § 151o ods. 1 OZ, a preto odporca postupoval správne, keď pri posudzovaní návrhu navrhovateľov skúmal aj to, či predmetný návrh bol podaný v lehote uvedenej v § 47 ods. 2 OZ, t. j. či platí nevyvrátiteľná domnienka, že ak účastníci zmluvy nepodali návrh na rozhodnutie o povolení vkladu na príslušnú správu katastra nehnuteľností do troch rokov od uzavretia zmluvy, platí, že od tejto odstúpili.

Preto ak krajský súd dospel k právnomu záveru totožnému so záverom správneho orgánu a rozhodol, že preskúmaným rozhodnutím odporcu nedošlo k porušeniu zákona a chránených záujmov navrhovateľov, tento jeho názor považoval aj odvolací súd, z dôvodov uvedených vyššie, za správny.

Po preskúmaní predloženého spisového materiálu a postupu a rozhodnutia krajského súdu odvolací súd dospel k záveru, že krajský súd dostatočne podrobne a presne zistil skutkový stav a vysporiadal sa so všetkými relevantnými námietkami navrhovateľov.

Skutočnosti, ktorými navrhovatelia v odvolaní spochybňujú predmetné rozhodnutie krajského súdu, neboli zistené v odvolacom konaní. Tieto boli v podstate totožné s námietkami, ktoré navrhovatelia namietali už v prvostupňovom konaní a s ktorými sa krajský súd náležite vysporiadal.

Z uvedených dôvodov Najvyšší súd Slovenskej republiky odvolaniu navrhovateľov nevyhovel a s prihliadnutím na všetky individuálne okolnosti daného prípadu rozsudok Krajského súdu v Košiciach ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodol súd podľa § 224 ods. 1, § 250l ods. 2 v spojení s § 250k ods. 1, OSP a neúspešným navrhovateľom a V. Ž., a.s. ich náhradu nepriznal. Odporcovi náhrada trov odvolacieho konania neprináleží.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave dňa 21. septembra 2011

JUDr. Alena Poláčková PhD., v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Peter Szimeth