



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eleny Kováčovej a členov senátu JUDr. Jozefa Milučkého a JUDr. Aleny Poláčkovej, PhD., v právnej veci navrhovateľa: **P. R. S., a.s., zastúpeného JUDr. R. Š., advokátom**, proti odporcovi: **Správa katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu**, za účasti: **1) Ing. P. P., 2) MUDr. E. P.**, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. V-16849/2008 zo dňa 8. júla 2008, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 6Sp/13/2009-17 zo dňa 27. apríla 2010 v spojení s doplňujúcim rozsudkom č.k. 6Sp/13/2009-23 zo dňa 24. mája 2010, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 6Sp/13/2009-17 zo dňa 27. apríla 2010 v spojení s doplňujúcim rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 6Sp/13/2009-23 zo dňa 24. mája 2010 **p o t v r d z u j e .**

Účastníkom 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 v Bratislave potvrdil rozhodnutie odporcu č. V-16849/2008 zo dňa 8. júla 2008, ktorým odporca zamietol návrh na vklad predkupného práva zo zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 6. júna 2008, uzatvorenej medzi povinnými z vecného bremena Ing. P. P. a MUDr. E. P. a oprávneným z vecného bremena S. P. R. S., a.s., k nehnuteľnosti pozemku parc. č. X. – ostatné plochy o výmere 226m² nachádzajúcej sa v kat. úz. K. V., zapísanej na LV č. X.. Krajský súd takto rozhodol, keď sa stotožnil s právnym záverom správneho orgánu, že účastníci konania v článku IV. Zmluvy o zriadení vecného bremena neuviedli, že predkupné právo sa zriaďuje ako vecné právo a vzhľadom k tomu sa jedná len o záväzkový právny vzťah, ktorý nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností.

Proti rozsudku krajského súdu podal navrhovateľ odvolanie a žiadal, aby odvolací súd rozsudok krajského súdu zmenil tak, že rozhodnutie odporcu zo dňa 8.7.2008 zruší, vec mu vráti na ďalšie konanie a zaviazhe ho na náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania. Poukázal na dôvody rozsudku krajského súdu a na právnu úpravu uvedenú v Občianskom zákonníku v ustanoveniach §§ 602-606. Okrem iného poukázal na to, že právny názor krajského súdu, že predkupné právo je možné zriadiť len scudzovacou zmluvou, je nesprávny. Do katastra nehnuteľností zo zmluvy o zriadení vecného bremena podľa navrhovateľa je možné zriadiť predkupné právo aj v iných zmluvných typoch. Taktiež i viacerými súdnymi rozhodnutiami bolo ustálené, že predkupné právo možno zriadiť ako vedľajšie dojednanie nielen v kúpnej ale aj v akejkoľvek inej zmluve. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie bývalého Najvyššieho súdu zo dňa 19.2.1924, Rv I 1939/23. Navrhovateľ poukázal na to, že už v prvostupňovom konaní prezentoval, že Občiansky zákonník v žiadnom svojom ustanovení nepožaduje, aby zmluva obsahovala výslovné určenie, že predkupné právo sa zriaďuje ako vecné právo. V zmysle interpretačných pravidiel stanovených Občianskym zákonníkom treba preto obsah zmluvy vykladať v súlade so skutočnou vôľou strán, ktorá v tomto prípade jednoznačne smerovala k zriadeniu predkupného práva s vecnoprávnymi účinkami, čo dokazuje i fakt, že návrh na vklad predkupného

práva ako vecného práva podpísali všetky zmluvné strany. Pokiaľ mal správny orgán za to, že v zmluve chýbajúca výslovná zmienka o vecno-právnych účinkoch predkupného práva znemožňuje vykonať vklad do katastra, tak mal v zmysle katastrálneho zákona vyzvať účastníkov na odstránenie takéhoto domnelého „nedostatku“ zmluvy, spočívajúceho v eventuálnej chybe v písaní, ktorou došlo k vynechaniu výslovného uvedenia vecno-právnych účinkov, čo však kataster neurobil.

K odvolaniu navrhovateľa sa písomne vyjadril odporca a žiadal, aby odvolací súd rozsudok krajského súdu ako súladný so zákonom potvrdil. Správny orgán poukázal na to, že krajský súd vo svojom rozsudku konštatoval, že zápis predkupného práva ako vecného práva dohodnutého v čl. IV. Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 6.6.2008 nemá pojmové náležitosti vecného práva v súlade s ustanovením §§ 602 až 606 Občianskeho zákonníka. Námietku navrhovateľa, v zmysle ktorej mal správny orgán vyzvať účastníkov zmluvy na doplnenie predkupného práva ako vecného práva do zmluvy nie je možné podľa názoru správneho orgánu akceptovať, pretože v danom prípade nešlo o chybu v písaní, ako to predpokladá § 42 ods. 4 katastrálneho zákona.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 v spojení s § 246c ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku) preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle § 250ja ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku rozsudkom, ktorý verejne vyhlásil (§ 156 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku), pričom termín verejného vyhlásenia rozsudku bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke www.nsud.sk.

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky s ohľadom na obsah podaného odvolania posudzoval, či správny orgán ako i krajský súd pri rozhodovaní vychádzali z dostatočne zisteného skutkového stavu veci. S ohľadom na námietku navrhovateľa ohľadne hodnotenia dôkazov zisťoval, či príslušné katastrálne konanie bolo vedené takým

procesným postupom, ktorý zabezpečoval správny výsledok a či boli dôkazy vykonané spôsobom zodpovedajúcim pravidlám spravodlivého procesu.

V danom prípade je nesporné, že účastníci správneho konania uzavreli dňa 6.6.2008 Zmluvu o zriadení vecného bremena, kde sú ako povinní z vecného bremena uvedení Ing. P. P. a MUDr. E. P. a oprávneným subjektom z vecného bremena je P. R. S., a.s. Z obsahu uvedenej zmluvy o zriadení vecného bremena, a to z čl. IV. vyplýva, že účastníci zmluvy si dohodli predkupné právo k pozemku parc. č. X. – ostatné plochy o výmere 226m², ktorý sa nachádza v kat. úz. K. V. a je zapísaný na LV č. X. vedenom na Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu. Predkupné právo je obsiahnuté v bode 1. v čl. IV. v nasledovnom znení „Zmluvné strany po vzájomnej dohode zriaďujú predkupné právo k pozemku ... spočívajúce v povinnosti povinných z vecného bremena ponúknuť pozemok oprávnenému na predaj, keby ho chceli predat“. Z bodu 2. uvedeného čl. IV. Zmluvy o zriadení vecného bremena vyplýva nasledovné „v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z bodu 1. tohto článku (čl. IV Predkupné právo) sa povinní z vecného bremena zaväzujú zaplatiť oprávnenému z vecného bremena zmluvnú pokutu vo výške 100 000,- Sk“.

Obsah uvedenej zmluvy správny orgán vyhodnotil na základe návrhu na vklad predkupného práva tak, že účastníci konania v čl. IV. Zmluvy o zriadení vecného bremena neuviedli, že predkupné právo sa zriaďuje ako vecné právo a ak takéto označenie absentuje, ide len o záväzkový vzťah, ktorý nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností.

V danom prípade sa preto Najvyšší súd SR stotožňuje s právnym názorom katastrálneho orgánu, že vzhľadom na obsah Zmluvy o zriadení vecného bremena, v ktorej si účastníci konania dohodli i možnosť predkupného práva, nie je však takto dohodnuté predkupné právo predkupným právom vecnej povahy ale skutočne, tak ako to tvrdí a dôvodí správny orgán, ide len o predkupné právo záväzkovej povahy.

Podľa § 602 ods. 1 Občianskeho zákonníka kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predat', má predkupné právo.

Podľa ods. 2 tohto ustanovenia, také právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom.

Podľa § 603 ods. 1 OZ predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj.

Podľa ods. 2 tohto ustanovenia predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpil vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnenmu nástupcovi.

Podľa ods. 3 tohto ustanovenia, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj alebo mu zostane predkupné právo zachované.

Predkupné právo môže vzniknúť buď

1. zo zákona, ako zákonné predkupné právo alebo
2. zo zmluvy, ako zmluvné predkupné právo.

V danom prípade bolo medzi účastníkmi predkupné právo dohodnuté v čl. IV. Zmluvy zriadení vecného bremena zo dňa 6.6.2008. V danom prípade v tejto súvislosti odvolací súd dáva za pravdu navrhovateľovi, oproti argumentácii krajského súdu, že predkupné právo možno zriadiť i ako vedľajšie dojednanie nielen v kúpnej ale aj v akejkoľvek inej zmluve. Odvolací súd sa nestotožňuje s argumentáciou katastrálneho orgánu, že predkupné právo by nemohlo byť zakotvené priamo i v zmluve o zriadení vecného bremena, avšak správne už polemizuje potom správny orgán, keď v dôvodoch svojho rozhodnutia tvrdí, že predmetná zmluva o zriadení vecného bremena nemá náležitosti zmluvy pre vznik predkupného práva ako vecného práva.

Pre úplnosť veci odvolací súd poukazuje na to, že predkupné právo môže byť dohodnuté i v úplne samostatnej zmluve, ktorá ani nemusí nadväzovať na žiadnu inú predchádzajúcu zmluvu a teda nie je potrebné a nevyhnutné, aby predkupné právo bolo predmetom scudziteľnej zmluvy.

Z hľadiska druhov predkupného práva, predkupné právo rozlišujeme:

1. predkupné právo záväzkovej povahy a
2. predkupné právo vecnej povahy.

Pre posudzovanú vec má pre jej správne posúdenie význam dôsledné rozlíšenie medzi predkupným právom záväzkovým a predkupným právom s vecno-právnymi účinkami. Preto je dôležité, či v príslušnej zmluve bolo predkupné právo dojednané ako vecné právo alebo bolo dojednané iba ako záväzkové.

Rozdiel medzi predkupným právom s obligačnými a vecno-právnymi účinkami spočíva najmä v tom, že pokiaľ pri obligačnom práve oprávnená osoba z predkupného práva nevyužije svoje právo na kúpu veci, tak predkupné právo ako také zaniká. Ak má však predkupné právo vecno-právne účinky, tak odmietnutie ponuky oprávnenou osobou nespôsobuje zánik predkupného práva. Povinná osoba síce môže predáť vec tretiemu subjektu, avšak nakoľko sa jedná o vecné právo, tak predá mu ju s právnym obmedzením, ktorého obsahom je povinnosť rešpektovať právo osoby oprávnenej z predkupného práva na prednostnú kúpu veci pre prípad, žeby ju on už ako vlastník chcel predáť. Obmedzenie s takýmto obsahom môže trvať najdlhšie po dobu života osoby oprávnenej z predkupného práva, nakoľko toto právo je právom osobným a neprechádza na právnych nástupcov. Táto skutočnosť vyplýva z ustanovenia § 604 OZ, kde je uvedené, že predkupné právo neprechádza na dediča oprávnenej osoby a nemožno ho previesť na inú osobu. Pokiaľ bolo predkupné právo dohodnuté s vecno-právnymi účinkami, tak takéto predkupné právo pôsobí nielen medzi účastníkmi zmluvy, medzi ktorými bolo predkupné právo dojednané, ale povinnosťou z predkupného právneho vzťahu sú viazaní i právny nástupcovia povinného subjektu. Ďalej je potrebné zdôrazniť, že predkupné právo s vecno-právnymi účinkami musí mať obligatórne písomnú formu, ktorá skutočnosť vyplýva priamo zo zákona, keď zákonodarca zakotvil, že predkupné právo dojednané ako vecné právo vzniká až vkladom do katastra nehnuteľností.

Podľa § 22 ods. 5 zákona č. 162/1995 Z.z. v platnom znení v katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak.

Z ustanovenia § 19 ods. 2 veta prvá zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní podanie sa posudzuje podľa jeho obsahu.

Príslušná správa katastra i vzhľadom na obsah návrhu navrhovateľov na vklad predkupného práva zo zmluvy o zriadení vecného bremena nemohla taktiež vedieť, žeby sa malo jednať o predkupné právo s vecno-právnymi účinkami, pretože takáto skutočnosť pozorným preštudovaním príslušného návrhu na vklad predkupného práva zo dňa 6.6.2008 absolútne nevyplýva zo samotného obsahu tohto návrhu na vklad predkupného práva. Pokiaľ by však odvolací súd i pripustil, že takáto skutočnosť, napriek uvedenému, vyplývala z predmetného návrhu na vklad predkupného práva do katastra nehnuteľností, tak nemohla by správa katastra podľa právneho názoru odvolacieho súdu vyhovieť eventuálne takémuto návrhu, pretože takýto návrh na vklad by bol v zjavnom rozpore s príslušnou zmluvou o zriadení vecného bremena, kde si účastníci zmluvy v čl. IV. dohodli predkupné právo výslovne iba s obligačnými účinkami a nie ako predkupné právo s vecno-právnymi účinkami.

Taktiež odvolací súd považuje za potrebné zdôrazniť, že takýto prejav vôle na aký poukazujú účastníci príslušnej zmluvy zo dňa 6.6.2008, teda žeby mali v úmysle zriadiť predkupné právo s vecno-právnymi účinkami, nevyplýva ani z jedného zo šiestich článkov, ktoré tvoria obsah tejto zmluvy.

Za takejto skutkovej a právnej situácie v danej veci nemôže sa Najvyšší súd SR stotožniť s tvrdením navrhovateľa, že pokiaľ mala správa katastra za to, že v zmluve chýba zmienka o vecno-právných účinkoch predkupného práva mala v zmysle katastrálneho zákona vyzvať účastníkov na odstránenie takéhoto domnelého nedostatku zmluvy, spočívajúceho v eventuálnej chybe v písaní. Naopak odvolací súd dáva za pravdu správe katastra, že z obsahu zmluvy o zriadení vecného bremena, kde je v čl. IV. zakotvený i inštitút predkupného práva, nevyplýva nič také, žeby úmyslom

účastníkov predmetnej zmluvy bolo dohodnúť predkupné právo s vecno-právnymi účinkami.

Za takejto skutkovej situácie nebol dôvod ani na postup podľa § 31a katastrálneho zákona a ani na postup podľa § 19 ods. 3 správneho poriadku v spojení s ustanovením § 29 ods. 1 správneho poriadku zo strany správy katastra.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti je potom podľa názoru Najvyššieho súdu SR potrebné vyvodiť záver, že pokiaľ z príslušnej zmluvy nevyplýva, žeby si účastníci zmluvného vzťahu dohodli predkupné právo vecné, resp. s vecno-právnymi účinkami, tak potom sa môže jednať iba o predkupné právo záväzkovej povahy, ktoré na rozdiel od predkupného práva s vecno-právnymi účinkami nepodlieha evidencii v katastri nehnuteľností a preto pokiaľ v takomto prípade príslušná správa katastra zamietne návrh na vklad predkupného práva do katastra nehnuteľností, tak takýto postup je súladný jednak so zákonom č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov ako i v súlade s ustanovením § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, z ktorého nesporne vyplýva, že predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Takáto zmluva sa musí uzavrieť písomne a takéto predkupné právo s vecno-právnymi účinkami sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností.

Pokiaľ navrhovateľ namieta, že krajský súd niektoré body jeho opravného prostriedku neposúdil v súlade so zákonom, tak i napriek tomu odvolací súd je toho názoru, že nemôže to nič zmeniť na správnom názore správy katastra, ktorá rozhodovala o príslušnom predkupnom práve, ktoré bolo dohodnuté v čl. IV. príslušnej zmluvy o zriadení vecného bremena, a to vzhľadom k tomu, že nesporne z listinných dôkazov nachádzajúcich sa v administratívnom spise mal Najvyšší súd SR za preukázané, že v danom prípade účastníci príslušnej zmluvy v žiadnom prípade medzi sebou nedohodli zriadenie predkupného práva s vecno-právnymi účinkami ale iba s obligačnými účinkami.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti odvolací súd rozsudok krajského súdu potvrdil v zmysle ustanovenia § 219 ods. 1 O.s.p. v spojení s ustanovením § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p.

O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle ustanovenia § 250k ods. 1 O.s.p. v spojení s ustanovením § 224 ods. 1 O.s.p. za použitia ustanovenia § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. Navrhovateľ a ani ďalší účastníci zmluvy nemali v odvolacom konaní úspech. Odporcovi zo zákona náhrada trov konania neprináleží a ani mu v odvolacom konaní žiadne trovy nevznikli.

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

V Bratislave dňa 15. júna 2011

JUDr. Elena Kováčová, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:

Nikoleta Adamovičová