

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 2Sžr/148/2016
Identifikačné číslo spisu: 5016200268
Dátum vydania rozhodnutia: 31.01.2019
Meno a priezvisko: JUDr. Jozef Hargaš
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2019:5016200268.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Hargaša a členiek senátu JUDr. Kataríny Benczovej a JUDr. Marty Molnárovej, v právnej veci navrhovateľa: TecKon, s.r.o., so sídlom Malobytčianska cesta 1486, Bytča, IČO: 47 183 179, zastúpeného Advokátskou kanceláriou Tomášek & partners, s.r.o. Rožňavská 2, Bratislava, proti odporcovi: Okresný úrad Bytča, katastrálny odbor, Zámok č. 104, Bytča, za účasti: SUZANNE SK, s.r.o., so sídlom M. R. Štefánika 71, Žilina, IČO: 46 801 910, o opravnom prostriedku proti rozhodnutiu odporcu č. k. V 1368/2015 zo dňa 07.12.2015, konajúc o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 22Sp/22/2016-25 z 10. júna 2016, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Žiline č. k. 22Sp/22/2016-25 z 10. júna 2016 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 .

Odôvodnenie

Rozsudkom č. k. 22Sp/22/2016-25 z 10. júna 2016 Krajský súd v Žiline podľa § 250q ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) potvrdil rozhodnutie odporcu č. V 1368/2015 zo dňa 07.12.2015, ktorým odporca podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 162/1995 Z.z.“) zamietol návrh na vklad do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o zriadení predkupného práva medzi účastníkmi SUZANNE SK, s.r.o. a TecKon, s.r.o., ktorej predmetom je zriadenie predkupného práva s účinkami vecného práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX v kat. úz. S. N. spôsobom uvedeným v zmluve. Odporca uviedol, že k predmetnému návrhu na vklad práva k nehnuteľnostiam bola priložená zmluva o zriadení predkupného práva, z ktorej obsahu vyplýva vecný charakter zriaďovaného práva. Predkupné právo možno platne zriadiť len v súlade so zákonom a to ako vedľajšie dojednanie medzi predávajúcim a kupujúcim v súvislosti s uzavretím kúpnej zmluvy alebo aj v prípade iného scudzenia (napr. darovanie, zámena) za splnenia

podmienok stanovených v § 602 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Krajský súd v Žiline poukázal na to, že podľa § 51 Občianskeho zákonníka (ďalej OZ) možno uzavrieť aj tzv. nepomenovanú zmluvu. Ide o zmluvu, ktorá nie je osobitne zákonom upravená, avšak nesmie odporovať obsahu alebo účelu Občianskeho zákonníka. V zmysle tohto ustanovenia možno uzavrieť aj zmluvu o predkupnom práve ako samostatnú zmluvu alebo aj ako súčasť inej ako prevodnej zmluvy. Keďže ustanovenie § 51 je ustanovenie týkajúce sa zmluvných vzťahov, vždy podľa tohto ustanovenia sa kreuje obligačné právo a zmluva má (len) obligačné účinky. Ak teda bola zmluva o zriadení predkupného práva, ktorá je predmetom tohto sporu uzavretá podľa § 51 Občianskeho zákonníka, vždy ide o obligačný (nie vecno-právny) vzťah, vyplývajúci z tejto zmluvy. Vtedy môže byť zmluva uzavretá aj samostatne alebo popri inej ako prevodnej zmluve, napr. pri nájomnej zmluve atď. Pokiaľ by takáto zmluva bola však uzavretá ako vedľajšie dojednanie prevodnej zmluvy, šlo by o pomenovanú zmluvu podľa § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka. Takáto zmluva uzavretá popri prevodnej zmluve môže mať dva typy účinkov a to buď len obligačné účinky (zmluva je vtedy uzavretá v zmysle § 603 ods. 1 Občianskeho zákonníka) alebo popri obligačných aj vecno-právne účinky (zmluva je vtedy uzavretá podľa § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Aby mala zmluva vecno-právny účinok, musí sa zmluva opierať o ustanovenia hmotného práva, ktoré takéto účinky zmluvnému vzťahu výslovne dávajú. Čo sa týka konštituovania zmluvného predkupného práva s vecno-právnym účinkom, je to konkrétne ustanovenie § 603 ods. 2 OZ v spojení s § 602 a nasl. OZ. Navrhovateľ však uzavrel zmluvu o predkupnom práve v rozpore s týmto ustanovením. Povinnosť spolu so zmluvou o predkupnom práve ako vecnom práve uzavrieť prevodnú zmluvu sa snažil obísť tým, že použil ustanovenie § 51 OZ, avšak pri dohode o vecných účinkoch tohto dojednania už uviedol § 603 ods. 2 OZ. Ak však malo byť predkupné právo dojednané ako vecné právo, bolo potrebné skutočne aj naplniť podmienky zakotvené v § 603 ods. 2 OZ v spojení s § 602 a nasl. OZ. Povinným z predkupného práva v danom prípade nie je kupujúci a oprávneným z neho nie je predávajúci, keďže nebola uzavretá žiadna prevodná zmluva. Vlastník veci bol zaviazaný k povinnosti vec predať budúcemu kupujúcemu. Takáto povinnosť je v rozpore so znením § 603 ods. 2 OZ, ktorý predpokladá, že ponúknuť vec má kupujúci a predkupné právo má predávajúci. Vecno-právny charakter predkupného práva sa predpokladá len pri súčasnom uzavretí prevodnej zmluvy. Z toho vyplýva, že predkupné právo bolo dohodnuté v rozpore s ustanovením § 603 ods. 2 OZ a ako také nemôže mať vecno-právne účinky. Preto v tej časti zmluvy, kde sa uvádza, že právo bolo dohodnuté ako vecné právo, je zmluva neplatná podľa § 39 OZ. Tým nie sú dotknuté obligačné účinky inak platne uzavretej zmluvy (účinky zaväzujúce len zmluvné strany).

Predkupné právo, ktoré má vecno-právny charakter, musí vždy vyplývať explicitne zo zákona, pretože ide o titul nadobudnutia vecného práva k veci ako priameho (aj keď čiastočného) panstva nad vecou. V danom prípade ide o čiastočné obmedzenie zmluvnej voľnosti pri prevode vlastníckeho práva k veci. Predkupné práva, ktoré majú vecno-právny účinok, môžu byť založené priamo zákonom, vtedy hovoríme o zákonnom predkupnom práve (napr. § 140 OZ), alebo môžu vzniknúť na základe zmluvy podľa § 602 a nasl., vtedy hovoríme o zmluvnom predkupnom práve. Účinky vecného charakteru teda musia vyplývať priamo z hmotnoprávneho ustanovenia zákona, ktoré s takýmito účinkami dohody počíta a upravuje ich (ako konkrétne § 603 ods. 2 OZ), pretože inak dohoda takéto (vecno-právne) účinky nemá.

Krajský súd dospel k záveru, že predkupné právo na zmluvnom základe s vecno-právnymi účinkami je možno dohodnúť len v zmysle § 603 ods. 2 OZ, čo však predpokladá, aby bola súčasne uzavretá aj prevodná zmluva, čo v danom prípade nebolo splnené. Zo zmluvy predloženej na vklad predkupného práva teda žiadne vecno-právne účinky nevyplývajú. Na uvedenom nič nemení ani tá skutočnosť, že zákon č. 162/1995 Z.z. predpokladá zápis predkupného práva s účinkami vecného práva. Zákon č. 162/1995 Z.z. túto možnosť stanovuje, avšak musí ísť o predkupné právo s účinkami vecného práva, ktoré bolo dohodnuté platne t. j. v súlade s konkrétnymi ustanoveniami hmotného práva.

Ako nedôvodnú vyhodnotil krajský súd námietku, že Najvyšší súd SR v rozhodnutí 1Sžo/291/2009

nešpecifikoval, či je možné predkupné právo zriadiť v nájomnej zmluve (teda mimo scudzovacieho kontraktu) s vecnoprávnymi účinkami. Podľa krajského súdu z tohto rozhodnutia jednoznačne vyplýva, že zákonnou podmienkou vzniku predkupného práva, ustanoveného v § 602 ods. 1, 2 OZ je scudzenie veci a pokiaľ účastníci zmluvu o predkupnom práve uzatvoria na základe zásad zmluvnej voľnosti, t. j. bez ohľadu na podmienky stanovené v § 602 ods. 1, 2 OZ, charakter tohto záväzku je vždy len obligračný. Teda pokiaľ sa uzavrie zmluva v zmysle § 51 OZ (ako v danom prípade) bez ohľadu na splnenie podmienok uvedených v § 602 a nasl. OZ, takáto zmluva môže mať len obligračné účinky.

Pokiaľ išlo o rozsudok Najvyššieho súdu SR č. k. 2Sžo/293/2010, krajský súd uviedol, že Najvyšší súd SR sa v tomto rozsudku výslovne nezaoberal možnosťou uzavrieť predkupné právo s vecno-právnym účinkom mimo prevodnej zmluvy, ale vyjadroval sa len o možnosti vzniku predkupného práva v samostatnej zmluve.

Podľa názoru krajského súdu vo veci sa nejedná o obmedzovanie vlastníckeho práva formalistickým výkladom ustanovení o predkupnom práve, ktorý podľa navrhovateľa neodôvodnene popiera základné zásady súkromného práva. V administratívnom konaní o vklade vecných práv do katastra nehnuteľností orgán štátu na úseku katastra koná podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy SR len v rámci kompetencií zákonom mu zverených a platnosť právneho úkonu, ktorým bolo zriadené predkupné právo viažuce sa k nehnuteľnosti posudzuje podľa zákona č. 162/1995 Z.z. v spojení s tou právnou úpravou Občianskeho zákonníka, ktorá sa na právny úkon vzťahuje.

Proti rozsudku Krajského súdu v Žiline podal navrhovateľ včas odvolanie a navrhol, aby najvyšší súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že zruší rozhodnutie odporcu a vec mu vrátil na ďalšie konanie, alternatívne navrhol, aby najvyšší súd zrušil napadnutý rozsudok a vec vrátil krajskému súdu na ďalšie konanie. Namietal, že krajský súd bez ďalšieho vyslovil záver, že zmluva uzatvorená podľa § 51 Občianskeho zákonníka má obligračné, nie vecnoprávne účinky. Navrhovateľ uviedol, že aj pomenované zmluvy zaväzujú len zmluvné strany, pričom v prípade záväzkov súvisiacich s vecnými právami až ingerenciou štátu tzv. intabuláciou vznikne vecné právo záväzné voči všetkým s obsahom jasne upraveným zákonom. Podľa názoru navrhovateľa zmluva o predkupnom práve s vecnoprávnymi účinkami, ktorú uzavrel, neodporuje obsahu ani účelu Občianskeho zákonníka.

Navrhovateľ si ako prenajímateľ od spoločnosti SUZANNE SK prenajíma nehnuteľnosti na základe nájomnej zmluvy, pričom obe strany boli od začiatku uzrozmene s tým, že navrhovateľ chcel mať kontrolu nad tým, aby nedošlo k zmene vlastníka nehnuteľností, a teda k zmene prenajímateľa, ktorý by mu z akýchkoľvek príčin nevyhovoval, napríklad by si nemohol započítavať pohľadávku prenajímateľa na nájomné voči pohľadávke nájomcu sa vrátenie úveru voči prenajímateľovi (ako tomu bolo aj v tomto prípade).

Jediným skutočne efektívnym spôsobom ako dosiahnuť takúto ochranu pre nájomcu, je zriadenie vecného predkupného práva k nehnuteľnostiam: pre prípad, že by sa SUZANNE SK chystala nehnuteľnosti predať, je v zmysle Zmluvy povinná oznámiť navrhovateľovi osobu záujemcu o kúpu (spolu s ďalšími náležitostiami vyžadovanými Zmluvou) a Navrhovateľ sa má rozhodnúť, či by mu osoba nového prenajímateľa vyhovovala alebo nie; ak by sa rozhodol, že mu nový prenajímateľ z rôznych príčin nevyhovuje, mohol by využiť svoje predkupné právo a nehnuteľnosti sám nadobudnúť. Toto právo chcel mať navrhovateľ zachované voči každému ďalšiemu potenciálnemu prenajímateľovi.

Podľa navrhovateľa obe zmluvné strany sledovali legitímny záujem, použili inštitút vecného predkupného práva s jasne upraveným obsahom podľa § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktorý si upravili v zmysle zásad zmluvnej voľnosti podľa § 2 ods. 3 a § 51 Občianskeho zákonníka.

Zmluvou sa strany nesnažili rozšíriť numerus clausus vecných práv, ktoré pozná slovenské súkromné právo. Dohodli sa na predkupnom práve s vecnoprávnymi účinkami, ktoré slovenské súkromné právo pozná, má jasný obsah a katastrálny zákon upravuje jeho zápis do katastra nehnuteľností (napr. § 1, § 8 a § 42) bez rozlišovania, či bolo dohodnuté popri scudzovacej zmluve alebo mimo nej.

Ak by predkupné právo zriadené podľa Zmluvy malo byť nepomenovaným záväzkom podľa § 51 Občianskeho zákonníka, v zmysle § 491 ods. 2 Občianskeho zákonníka by sa analogicky mali na Zmluvu aplikovať ustanovenia § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka; ustanovenie § 603 ods. 2 umožňuje pripísať predkupnému právu vecnoprávne účinky.

Česká právna doktrína jednoznačne sformulovala záver, že predkupné právo nemusí byť zriadené iba ako vedľajšie dojednanie popri scudzovacej zmluve, ale môže byť dojednané v súvislosti s inou zmluvou alebo aj samostatne medzi vlastníkom veci a tret'ou osobou. Rovnaký názor zastáva aj slovenská právna doktrína; I. Fekete v komentári k ust. § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka výslovne uvádza, že predkupné právo možno zriadiť najmä v rámci nájomnej zmluvy; J. Svoboda výslovne uvádza, že predkupné právo možno dohodnúť priamo v kúpnej zmluve alebo samostatnou zmluvou, a to buď ako záväzkovoprávny (obligačný) vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, alebo ako vecné právo.

Odporca v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

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.

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací podľa § 10 ods. 2 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 § 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 odvolanie navrhovateľa nie je dôvodné.

Podľa ustanovenia § 28 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa ustanovenia § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. 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.

Podľa ustanovenia § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.

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

Podľa § 602 ods. 2 Občianskeho zákonníka také právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzzenia veci než predajom.

Podľa § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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 právnenému nástupcovi.

Podľa § 51 Občianskeho zákonníka účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

Podľa § 491 ods. 1 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú najmä zo zmlúv týmto zákonom výslovne upravených; môžu však vznikáť aj z iných zmlúv v zákone neupravených (§ 51) a zo zmiešaných zmlúv obsahujúcich prvky rôznych zmlúv.

Podľa § 491 ods. 2 Občianskeho zákonníka na záväzky vznikajúce zo zmlúv v zákone neupravených treba použiť ustanovenia zákona, ktoré upravujú záväzky im najbližšie, pokiaľ samotná zmluva neurčuje inak.

Podľa § 491 ods. 3 Občianskeho zákonníka na záväzky zo zmiešanej zmluvy treba primerane použiť ustanovenia zákona upravujúce záväzky, ktoré sa zmluvou zakladajú, pokiaľ samotná zmluva neurčuje inak.

Predmetom súdneho prieskumu v prejednávanej veci je rozhodnutie, ktorým odporca zamietol návrh na vklad do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o zriadení predkupného práva medzi účastníkmi SUZANNE SK, s.r.o. a TecKon, s.r.o., ktorej predmetom je zriadenie predkupného práva s účinkami vecného práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX v kat. úz. S. N. spôsobom uvedeným v zmluve. Odporca návrh na vklad zamietol s tým, že predkupné právo možno platne zriadiť len v súlade so zákonom a to ako vedľajšie dojednanie medzi predávajúcim a kupujúcim v súvislosti s uzavretím kúpnej zmluvy alebo aj v prípade iného scudzenia (napr. darovanie, zámena) za splnenia podmienok stanovených v § 602 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Najvyšší súd po oboznámení sa s predloženým spisovým materiálom zistil, že predmetom vkladového konania bola zmluva o zriadení predkupného práva k nehnuteľnostiam uzavretá podľa § 51 Občianskeho zákonníka medzi povinnou osobou SUZANNE SK, s.r.o. a oprávnenou osobou TecKon s.r.o. Podľa bodu 1 jej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. úz. S. N. zapísané na LV č. XXXX a to C-KN p. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX ako aj stavba súpisné číslo XXXX postavená na C-KN p. č. XXXX/XX. Podľa bodu 2 povinná osoba ako vlastník nehnuteľnosti touto zmluvou bezpodmienečne neodvolateľne a bezodplatne zriadil v prospech oprávnenej osoby predkupné právo k nehnuteľnostiam ako vecné právo. Predkupnému právu zodpovedá povinnosť povinnej osoby ako vlastníka nehnuteľnosti písomne ponúknuť nehnuteľnosti oprávnenej osobe na predaj v prípade, ak povinná osoba bude mať záujem previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam alebo ich akýmkoľvek častiam na akúkoľvek tretiu osobu. Povinná osoba v takom prípade doručí oprávnenej osobe písomné oznámenie o záujme predat' nehnuteľnosti alebo ich časť spolu s údajmi, ktorej osobe má záujem vlastnícke právo k nehnuteľnostiam alebo ich častiam previesť a výšku kúpnej ceny. Oprávnená osoba bude mať právo uplatniť predkupné právo voči povinnej osobe, a to dorúčením písomného oznámenia v lehote 60 dní od doručenia oznámenia o prevode podľa predchádzajúceho odseku. V prípade uplatnenia predkupného práva oprávnenou osobou bude mať táto právo na odkúpenie nehnuteľnosti. Zároveň sa dohodli, že toto predkupné právo bude časovo obmedzené a to na dobu trvania nájomného vzťahu medzi stranami podľa zmluvy o nájme a to aj v prípade predĺženia doby nájmu. Predkupné právo sa zriaďuje v súlade s § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka ako vecné právo, ktoré bude pôsobiť aj voči nástupcom povinnej osoby a prechádza s vlastníctvom nehnuteľností alebo ich častí na každého budúceho vlastníka alebo spoluvlastníka nehnuteľností alebo ich častí.

Ako vyplýva z ustanovenia § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. okresný úrad preskúma platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené. Pri rozhodovaní o povolení vkladu správny orgán prihliada aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, a v rámci tohto prieskumu posudzuje súlad zmluvného dojednania účastníkmi zmluvného záväzku so zákonom.

Z uvedeného vyplýva, že zákonodarca zveril do právomoci okresnému úradu ako orgánu štátnej správy na úseku katastra v konaní o povolení vkladu práva viažuce sa k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností na základe zmluvy okrem splnenia ďalších zákonných podmienok skúmať aj jej súlad so zákonom. Povinnosťou okresného úradu pri posudzovaní platnosti zmluvy a súčasne jej súladu so zákonom je v zmysle ustanovenia § 3 správneho poriadku postupovať v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na posúdenie právneho úkonu zakladajúceho vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností účastníkov tohto právneho úkonu, na základe ktorého bol zmluvný záväzok zmluvných strán uzavretý.

Podľa názoru odvolacieho súdu z obsahu predloženej zmluvy účastníkov spolu s návrhom na vklad predkupného práva v danej veci vyplýva, že účastníci uzatvorili zmluvu, ktorú Občiansky zákonník upravuje a to zmluvu o zriadení predkupného práva. Nemožno preto súhlasiť s tvrdením navrhovateľa, že účastníci zmluvy uzatvorili nepomenovaný záväzok podľa § 51 OZ. Občiansky zákonník podmienky vzniku predkupného práva ustanovuje v § 602 ods. 1 tak, že účastníci môžu uzatvoriť kúpnopredajnú zmluvu s výhradou predkupného práva a podľa odseku 2 možno predkupné právo dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom. Pod iným scudzením veci než predajom treba rozumieť všetky spôsoby scudzenia, ktoré nie sú predajom, teda napríklad scudzenie darovaním, výmenou a pod. Zákonodarca v právnej norme § 602 ods. 1, 2 OZ ustanovuje právne podmienky vzniku predkupného práva a súčasne práva a povinnosti z neho plynúce tak, že predkupné právo predávajúceho a povinnosť kupujúceho ponúknuť vec na predaj sú právami a povinnosťami vznikajúcimi na základe vedľajšieho dojednania pri kúpnej zmluve, týmto vedľajším dojednaním sa medzi predávajúcim a kupujúcim zakladá osobitný právny vzťah, ktorý sa odlišuje od ostatného obsahu právneho vzťahu, ktorý bežne vyplýva z kúpnej zmluvy a súčasne, že predkupné právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom, pričom pod iným scudzením veci než predajom treba rozumieť všetky spôsoby scudzenia, ktoré nie sú predajom, (napríklad scudzenie darovaním, výmenou a pod.). V ustanovení § 603 OZ zákonodarca upravuje, kto má povinnosť korešpondujúcu s predkupným právom a aké sú následky porušenia predkupného práva. Teda práva a povinnosti vyplývajúce z predkupného práva, ako aj následky z jeho porušenia, ktoré nastanú za splnenia zákonných podmienok, na základe ktorých predkupné právo vzniklo v zmysle právnej úpravy ustanovujúcej vznik tohto práva, ktorá je ustanovená v právnej norme § 602 ods. 1, 2 OZ. Z uvedeného vyplýva, že na základe logického výkladu práva právnu úpravu ustanovenú v § 603 je možné aplikovať len v súvislosti s aplikáciou právnej normy ustanovenej v § 602, ktorá predpokladá vznik predkupného práva len v súvislosti so scudzením veci. Na základe logického výkladu právnej úpravy ustanovenej v § 603 ods. 2 OZ je teda potrebné aj zriadenie predkupného práva ako vecného práva vykladať tak, že je možné podľa tejto právnej normy zriadiť predkupné právo k nehnuteľnosti len za splnenia zákonných podmienok ustanovených v § 602 ods. 1, 2 OZ.

Pokiaľ teda účastníci zmluvy dojednali záväzok predkupného práva, boli oprávnení takýto záväzok dojednať a práva a povinnosti ako aj následky z neho plynúce je potrebné posudzovať s obsahom práv a povinností ustanovených v § 603 OZ. Samotný záväzok účastníkov zmluvy však môže mať len záväzkovo-právny vzťah, ktorý nemá vecno-právny charakter a platí iba medzi zmluvnými stranami a nezaväzuje tretie osoby. Treba súhlasiť s tvrdením navrhovateľa, že predkupné právo možno dojednať aj samostatnou zmluvou a tiež v súvislosti s inou zmluvou, avšak nie je možné súhlasiť s jeho tvrdením, že dojednanie predkupného práva je možné bez ohľadu, či sa vec scudzuje alebo nie, pretože zákonnou podmienkou vzniku predkupného práva ustanovenou v § 602 ods. 1, 2 OZ je scudzenie veci, pričom nemusí ísť len o prípad predaja. Pokiaľ aj účastníci takúto zmluvu uzatvorili na základe zásad zmluvnej voľnosti, nemusí ísť o neplatný záväzok, avšak charakter tohto ich záväzku je vždy len obligačný, ktorý zaväzuje len zmluvné strany. Pokiaľ navrhovateľ poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR publikované v Zbierke rozhodnutí pod č. R 30/2000, právna problematika ním riešená sa nevzťahuje na danú vec, avšak aj Najvyšší súd SR v tomto stanovisku konštatuje, že pokiaľ medzi prenajímateľom nebytových priestorov a ich nájomcom bolo predkupné právo dohodnuté len ako záväzkovo-právny (obligačný) vzťah, ktorý nemá vecno-právnu povahu, kúpna zmluva medzi prenajímateľom (vlastníkom nehnuteľností, v ktorej sa prenajaté nehnuteľnosti nachádzajú) a treťou osobou nie je neplatná podľa § 39

OZ. Pokiaľ navrhovateľ poukazoval na právne názory uvedené v komentároch zákona a odbornej literatúre odvolací súd uvádza, že výklad práva podaný v právnej vede nemá záväzný význam na uplatnenie práva.

Zákonodarca v právnej norme ustanovenej v § 491 ods. 1, 3 OZ povoľuje účastníkom uzatvoriť aj zmiešané zmluvy obsahujúce prvky rôznych zmlúv, povinnosťou orgánu štátnej správy na úseku katastra je však posúdiť, či zmluva účastníkov, ktorou prejavili vôľu zriadiť vecné právo k nehnuteľnosti je vkladu schopnou listinou spĺňajúcou zákonné podmienky v zmysle § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona v spojení s právnou úpravou Občianskeho zákonníka ustanovujúcou podmienky vzniku právneho úkonu účastníkmi zmluvy založeného. V prejednávanej veci odporca správne posúdil dojednaný záväzok ako obligačný nemajúci charakter vecno-právneho záväzku, a preto postupoval v súlade so zákonom, keď návrh na vklad zamietol. Podľa názoru odvolacieho súdu zhodne s názorom súdu prvého stupňa predložená zmluva o zriadení predkupného práva nespĺňala zákonné náležitosti v súlade s citovanými právnymi normami, z ktorých dôvodov listina obsahujúca zmluvný záväzok účastníkov týkajúci sa predkupného práva v danej veci nie je vkladu schopnou listinou v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

Z uvedených dôvodov, pokiaľ krajský súd napadnutým rozsudkom rozhodnutie odporcu ako zákonné potvrdil, rozhodol podľa názoru najvyššieho súdu vo veci správne a v súlade so zákonom, a preto najvyšší súd napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 219 ods. 1 v spojení s § 250ja ods. 3 veta druhá a § 250l ods. 2 OSP potvrdil.

O trovách odvolacieho konania najvyšší súd rozhodol podľa § 246c ods. 1 v spojení s § 224 ods.2, § 250k ods. 1 a § 250l ods. 2 OSP tak, že účastníkom ich náhradu nepriznal, nakoľko navrhovateľ nebol v konaní úspešný a odporcovi zákonný nárok na náhradu trov odvolacieho konania nevznikol.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.