

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 10Sžr/2/2017
Identifikačné číslo spisu: 2015200468
Dátum vydania rozhodnutia: 24.01.2018
Meno a priezvisko: JUDr. Zuzana Ďurišová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2018:2015200468.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a členov senátu JUDr. Jany Hatalovej, PhD. a JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD., v právnej veci navrhovateľa: C. J., nar.XX.XX.XXXX, bytom I. proti odporcovi: Okresný úrad Trnava, katastrálny odbor, Vájanského 2, Trnava, za účasti: 1/ E. J., nar. XX.XX.XXXX, 2/ E. J., nar.XX.XX.XXXX, obaja bytom C., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. V 982/14-03 zo dňa 14. apríla 2015, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Trnave č.k. 44Sp/28/2015-33 zo dňa 30. mája 2016, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Trnave č.k. 44Sp/28/2015-33 zo dňa 30. mája 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

Krajský súd napadnutým rozsudkom potvrdil rozhodnutie odporcu č. V 982/14-03 zo dňa 14.04.2015 ako vecne správne a zákonné. Týmto rozhodnutím odporca podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „Katastrálny zákon“) návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zamietol. Právo na náhradu trov konania súd účastníkom nepriznal.

V odôvodnení rozhodnutia súd uviedol, že rozhodnutie odporcu je v súlade so zákonom, keďže z pripojeného spisového materiálu, ktorého obsahom sú aj zápisnice o výsluchu navrhovateľa ako aj zúčastnených osôb pred orgánmi činnými v trestnom konaní, jednoznačne vyplýva, že kúpna zmluva, ktorú účastníci predložili spolu s návrhom na vklad do katastra nehnuteľností je neplatná, a to v podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy, ktorou je výška ceny, za ktorú bola nehnuteľnosť predaná. Navrhovateľ aj zúčastnené osoby zhodne uviedli, že suma 40 000,- €, za ktorú mala byť nehnuteľnosť predaná, a ktorú obsahuje kúpna zmluva zo dňa 10.10.2013 v článku IV., nie je skutočnou cenou, na ktorej sa dohodli účastníci pri prevode nehnuteľnosti.

V súlade s ustanovením § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) odporca správne vyhodnotil uzatvorenú kúpnu zmluvu ako neplatný právny úkon, keďže kúpna zmluva obchádza zákon, a to konkrétne v tej skutočnosti, že účastníci do zmluvy napísali inú sumu, za ktorú mala byť nehnuteľnosť predaná, len z dôvodu, aby sa vyhli zaplateniu poplatkov súvisiacich s predajom nehnuteľnosti. Z uvedeného dôvodu nebolo možné aplikovať pre danú vec ustanovenie § 31b písm. b/ Katastrálneho zákona, pretože odstúpenie je možné len od platne uzatvoreného právneho úkonu tak ako to konštatuje odporca vo svojom rozhodnutí s poukazom na judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky.

Keďže odporca si v rámci vkladového konania vyriešil predbežnú otázku platnosti predloženej kúpnej zmluvy v súlade so zákonom, nebolo možné, aby odporca rozhodol o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností kladne a preto zamietnutie návrhu na vklad bolo v súlade s § 31 Katastrálneho zákona. Vzhľadom na vyššie uvedené súd rozhodnutie odporcu potvrdil.

Navrhovateľ vo včas podanom odvolaní namietal, že krajský súd nepreskúmal skutočnosť, že navrhovateľ vyplatil úver vo výške 99 777,- € zúčastneným osobám v postavení predávajúcich. Uviedol, že má svedkov, ktorí dosvedčia, že nehnuteľnosť kupoval za 40 000,- €. Podľa navrhovateľa odporca nesprávne vyhodnotil uzavretú kúpnu zmluvu, uvedeným konaním porušil § 59 ods. 5 Katastrálneho zákona, nakoľko o návrhu na odvolanie sa má vydať rozhodnutie. Ďalej uviedol, že na predmetné trestné oznámenie už vypovedal, pričom poukázal na policajnú zápisnicu a k tomu uviedol, že po oboznámení sa s obsahom zápisnice zistil absolútnu neinformovanosť vo veci konajúceho vyšetrovateľa o skutočnom obsahu spisu. V zápisnici sa uvádza, že záväzne sa dohodli na kúpnej cene nehnuteľnosti 116 800,- €, čo je nezmysel, nakoľko dohodnutá cena bola 40 000,- €.

Uviedol, že podpísali viac zmlúv, nakoľko to zákon nezakazuje. Namietal, že súd neprihliadal na skutočnosť, že práve navrhovateľ je ten, čo kúpil danú nehnuteľnosť, splácal úver a stále nie je jej vlastníkom. Podotkol, že v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy treba ako predbežnú otázku riešiť otázku jej platnosti, pretože odstúpiť možno len o d platnej zmluvy. Navrhol, aby súd zamietol rozhodnutie odporcu a vydal nové rozhodnutie.

Zúčastnené osoby vo vyjadrení k odvolaniu uviedli, že im nie je zrejmé, na základe akých odvolacích dôvodov navrhovateľ odvolanie podáva. V danom prípade sa súd prvej inštancie vyjadril jasne, že odporca v rámci vkladového konania vyriešil predbežnú otázku platnosti kúpnej zmluvy v súlade so zákonom, a dospel k záveru, že podmienky na vklad splnené nie sú - zmluva je neplatná, pretože obchádza zákon a teda odporca je povinný podľa § 31 ods. 3 Katastrálneho zákona návrh na vklad zamietnuť. Kúpna zmluva, ktorá je podkladom návrhu na vklad, nie je ich prejavom vôle. Ide najmä o skutočnosť, že suma 40 000,- € uvedená v predmetnej kúpnej zmluve nie je cenou, za ktorú mala byť nehnuteľnosť predaná, čo napokon priznal aj sám odporca (ako je to uvedené v rozsudku). Právne posúdenie platnosti kúpnej zmluvy v zmysle § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona teda plne zodpovedá požiadavkám zákonnosti a nie je dôvod o tom pochybovať. Odporca nijakým spôsobom nevybočil zo zákonných rámcov, všetky skutkové okolnosti riadne zohľadnil a rozhodol tak, ako rozhodol. V konaní o preskúmanie rozhodnutia odporcu nemôže správny súd posudzovať neplatnosť kúpnej zmluvy a vyhodnocovať dôkazy inak ako odporca, jeho úlohou je skúmať, či je konanie odporcu v súlade so zákonom.

Ďalej podotkli, že navrhovateľ vo svojom vyjadrení uvádza vo svoj prospech argument, že zúčastnenej osobe v 1. rade bol z banky vyplácaný úver vo výške 99 777,- €, čo je v konečnom dôsledku len ďalšie potvrdenie toho, že nehnuteľnosť sa nekupovala za 40 000,- €. Toto vyplýva nielen z tvrdení, ale aj zo spisového materiálu (napr. zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti). Mali za to, že námietky navrhovateľa neobstoja, v prvom rade sú v rámci tohto konania o preskúmanie úplne irelevantné, pretože predmetom tohto sporu je zákonnosť rozhodnutia odporcu, a nie posudzovanie otázok, ktoré má vo svojej kompetencii kataster pri vkladovom konaní. Navrhli, aby odvolací súd zamietol odvolanie navrhovateľa ako nedôvodné.

Odporca sa k odvolaniu nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd odvolací podľa § 10 ods. 2 O.s.p., preskúmal napadnutý rozsudok a konanie ktoré mu predchádzalo, v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní podľa § 212 O.s.p.. Po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.) a že ide o rozsudok, proti ktorému je podľa ustanovenia § 201 v spojení s ustanovením § 250s prvá veta O.s.p. odvolanie prípustné, dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľa je nedôvodné. Rozhodol jednomyselne bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ustanovenia § 250ja ods. 2 O.s.p. s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (www.nsud.sk <.). Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 24. januára 2018 (§ 156 ods. 1 a 3 O.s.p.).

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

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

Predmetom odvolacieho konania bolo rozhodnutie krajského súdu, ktorým bolo potvrdené napadnuté rozhodnutie odporcu ako vecne správne a zákonné. Týmto rozhodnutím odporca návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zamietol.

Preto primárne v medziach odvolania Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací preskúmal rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie odporcu, najmä z toho pohľadu, či sa krajský súd vysporiadal so všetkými námietkami uplatnenými v oprávnom prostriedku a z takto vymedzeného rozsahu či správne posúdil zákonnosť napadnutého rozhodnutia.

Účelom konania o návrhu na vklad je kontrola dodržania zákonných podmienok pri nakladaní s nehnuteľnosťami. Zjednodušene možno povedať, že okresný úrad má vo vkladovom konaní skúmať platnosť zmluvy a oprávnenie nakladať s nehnuteľnosťou. Pri posudzovaní zmluvy podľa ustanovenia § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona okresný úrad rieši podobné otázky, ako by riešil súd v spore o určenie neplatnosti zmluvy. Druhá veta odseku 1 prikazuje okresnému úradu, aby vo vkladovom konaní „prihliadal aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu“.

Okresný úrad vo vkladovom konaní skúma najmä tieto zákonné podmienky:

- oprávnenie nakladať s nehnuteľnosťou,
- podmienky platnosti zmluvy podľa ustanovení § 37 až 41a Občianskeho zákonníka,
- dodržanie právnych noriem o drobení pozemku, resp. spoluvlastníckeho podielu (zákony č. 180/1995 Z.z. a č. 97/2013 Z.z.),
- náležitosti zmluvy podľa ustanovenia § 42 Katastrálneho zákona,
- dodržanie predpisov o štátnom majetku, o obecnom majetku a o majetku vyšších územných celkov,
- skutočnosť, či bola zmluva, ktorá sa povinne zverejňuje, zverejnená (§ 47a Občianskeho zákonníka),
- splnenie podmienok podľa devízového zákona.

O návrhu na vklad možno rozhodnúť tromi spôsobmi, a to povolením vkladu, zastavením konania alebo zamietnutím návrhu. Dôvody zastavenia konania Katastrálny zákon taxatívne vymedzuje v ustanovení § 31b ods. 1. Ak nemožno vklad povoliť a nie je dôvod na zastavenie konania, je potrebné návrh zamietnuť. S poukazom na ustanovenie § 31b ods. 1 písm. c/ Katastrálneho zákona dôvodom na zamietnutie návrhu sú nedostatky uvedené v ustanovení § 31 ods. 1, teda nedostatok oprávnenia

prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou alebo neplatnosť zmluvy. Dôvod neplatnosti zmluvy môže spočívať v jej neurčitosti (napr. nie je možné jednoznačne určiť, aká nehnuteľnosť sa prevádza), v nezrozumiteľnosti, v rozpore so zákonom a pod. (§ 37 až 41a Občianskeho zákonníka).

Z obsahu administratívneho spisu má odvolací súd za preukázané, že dňa 26.02.2014 bol odporcovi doručený návrh na vklad vlastníckeho práva, ktorého prílohou bola kúpna zmluva uzavretá dňa 10.10.2013 medzi zúčastnenými osobami ako predávajúcimi a odporcom ako kupujúcim. Kúpna zmluva sa týkala prevodu nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie T., parcela registra C č. 4030/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m², parcela registra C č. 4030/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 176 m², parcela registra C č. 4031/1, záhrada o výmere 324 m² a rodinný dom postavený na parcele registra C č. 4030/2, a to za kúpnu cenu 40 000,- €. Dňa 17.03.2014 zúčastnené osoby doručili odporcovi oznámenie o podaní trestného oznámenia na navrhovateľa pre podozrenie zo spáchania trestného činu podvodu. Odporca následne rozhodnutím č. V 982/14-01 dňa 27.03.2014 konanie prerušil, a to do doby ukončenia trestného konania vedeného ohľadom falšovania kúpnej zmluvy. Dňa 28.11.2014 doručili zúčastnené osoby odporcovi písomné oznámenie o odstúpení od kúpnej zmluvy, ktoré bolo doručené aj navrhovateľovi, z dôvodu, že zmluva predložená na vklad do katastra nehnuteľností nie je prejavom vôle oboch zmluvných strán. Preskúmaným rozhodnutím odporcu bol návrh na vklad zamietnutý po tom, čo odporca dospel k záveru o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy, pretože aj kupujúci aj predávajúci ju považujú za neplatnú.

V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na Zápisnicu o výsluchu v zmysle § 196 ods. 2 zákona č. 301/2005 Trestného poriadku zo dňa 06.08.2014 z výsluchu navrhovateľa, v ktorej navrhovateľ uviedol: „K tej zmluve na 40 000,- € chcem uviesť, že sme ju obojstranne vyhlásili za neplatnú ...“ Svojim podpisom zároveň navrhovateľ potvrdil, že jej obsah súhlasí s jeho výpoveďou a nežiadal jej opravu ani doplnenie. Pokiaľ ide o zúčastnené osoby, v odstúpení od predmetnej kúpnej zmluvy rovnako jednoznačne uviedli, že: “Dôvodom odstúpenia je, že daná zmluva nie je prejavom vôle oboch zmluvných strán.“

Súd dáva do pozornosti, že ak zo skutkových okolností nemožno usúdiť na právny úkon, potom nemožno uvažovať ani o dôsledkoch takéhoto úkonu, ktoré inak objektívne právo s takým úkonom pravidelne spája. Ak niet právneho úkonu, vznikajú úplne odlišné následky v hmotnoprávnej sfére dotknutých subjektov. Právny úkon, ako to vyplýva z ustanovenia § 37 Občianskeho zákonníka, je určovaný:

- prejavom vôle,
- zameraním tohto prejavu vôle,
- vznikom, zmenou alebo zánikom (zrušením) práv a povinností alebo, a to je v podstate to isté, smeruje k vyvolaniu iných právnych následkov, ktoré právne predpisy s takým prejavom vôle spájajú.

Ťažiskom pre posúdenie, či ide o právny úkon, je prejav vôle. Musí jestvovať jednota vôle a jej prejavu. Tieto dve zložky sa musia vyskytovať v konkrétnom prípade simultánne. Inak niet právneho úkonu. Aj keď je vôľa psychický vzťah konajúceho človeka k zamýšľanému následku tohto konania, existencia vôle sa musí skúmať (bez ohľadu na konajúcu osobu) vždy konkrétne, pričom východiskom sú objektívne okolnosti, za ktorých došlo k prejavu vôle. Osobitný zreteľ sa kladie na dobromyseľnosť adresáta úkonu. Na druhej strane právny význam nemožno priznať motívu prejavenej vôle (vnútorná pohnúťka), okrem prípadu, ak by bol - pri prejave vôle - súčasťou právneho úkonu.

Prejav vôle je akákoľvek forma jej vonkajšieho manifestovania. Táto forma však musí byť poznateľná inými osobami a nezáleží na tom, akými prostriedkami sa táto poznateľnosť dosiahne. Kde niet vôle a prejavu, niet ani právneho úkonu (non negotium). Skúmanie platnosti prejavu vôle je predpokladom pre záver o platnosti právneho úkonu. Ak prejav vôle nespĺňa predpísané náležitosti, právny úkon nemôže byť platný (nullum negotium).

Vo svetle uvedeného má odvolací súd za to, že v predmetnej veci je jednoznačne zrejmé, že predmetná

kúpna zmluva nebola prejavom vôle zmluvných strán, a teda nemožno dospieť k záveru o jej platnosti, pretože je absolútne neplatná. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1 Cdo 48/2010 zo dňa 29.02.2012, z ktorého vyplýva, že „predpokladom (podmienkou) platnosti a účinnosti hmotnoprávneho úkonu odstúpenia od zmluvy (§ 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka) smerujúceho k právnomu dôsledku podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorým je zrušenie zmluvy, je, že zmluva, ku ktorej sa odstúpenie vzťahuje, nie je absolútne neplatnou; inak je odstúpenie od zmluvy neplatné pre rozpor so zákonom. Hodno pripomenúť, že už v minulosti judikatúra (porovnaj R 22/1976) v spojitosti s touto problematikou predsa poukázala, že odstúpiť možno iba od zmluvy, ktorá bola uzatvorená platne, a Najvyšší súd Slovenskej republiky to opäť zopakoval, keď v uznesení z 30. júna 2009, sp.zn. 4 Cdo 111/2008, zdôraznil, že v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy treba ako predbežnú otázku riešiť otázku jej platnosti, pretože odstúpiť možno len od platnej zmluvy.“

Na základe uvedeného dospel odvolací súd k záveru, že odporca rozhodol správne a v súlade so zákonom, keď na základe správnej úvahy dospel k záveru o neplatnosti kúpnej zmluvy a v súlade so zákonom návrh na vklad do katastra zamietol. Nepochybil preto krajský súd, keď potvrdil napadnuté rozhodnutie odporcu. Rozhodnutie o zastavení konania neprichádzalo do úvahy vzhľadom na to, že odstúpenie je možné iba od platne uzavretej zmluvy, čo v tomto prípade absentovalo.

Záverom odvolací súd poukazuje na to, že sám navrhovateľ v odvolaní poukazoval na uzavretie viacerých kúpnych zmlúv, ako aj na úver vo výške 99 777,- €, ktorý vyplatil zúčastneným osobám, čo svedčí o rozpore s uzavretou kúpnu zmluvou s kúpnu cenou 40 000,- €. Zároveň súd poznamenáva, že námietky v súvislosti s trestným konaním nemôžu byť posudzované správnym súdom.

Z vyššie uvedených dôvodov nebolo možné postupovať inak ako súhlasiť so záverom krajského súdu, že preskúmané rozhodnutie odporcu bolo vydané v súlade so zákonom a preto odvolací súd rozsudok krajského súdu ako vecne správny potvrdil (§ 219 ods. 1 a 2 v spojení s § 250ja ods. 3 O.s.p.)

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že účastníkom ich náhradu nepriznal, lebo navrhovateľ v odvolacom konaní nebol úspešný a odporcovi náhrada trov nepatrí zo zákona.

S poukazom na ustanovenie § 492 ods. 1 zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok postupoval odvolací súd v konaní podľa predpisov účinných do 30.06.2016 (zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku n i e j e prípustný opravný prostriedok.