



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a z členov JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. Milana Moravu v právnej veci žalobcu: **Krajský prokurátor v Banskej Bystrici**, Partizánska cesta č. 1, 975 62 Banská Bystrica proti žalovanému: **Správa katastra Zvolen**, Študentská č. 12, 960 01 Zvolen, za účasti ďalších účastníkov: **1/ O. D.**, nar. X., bytom K., zastúpenej advokátom U.&P., s.r.o., so sídlom Z., **2/ S., s.r.o., so sídlom Z.**, IČO: X., zastúpeného advokátom U.&P., s.r.o., so sídlom Z., **3/ J. K.**, nar. X., bytom Z., zastúpeného JUDr. M. V., B.B., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. V 2846/2008 z 29. októbra 2008, o odvolaní spoločnosti S., s.r.o., so sídlom Z. proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 24S/58/2010-59 zo dňa 24. septembra 2010, takto

#### r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 24S/58/2010-59 zo dňa 24. septembra 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 :**

Krajský súd v Banskej Bystrici napadnutým rozsudkom zrušil rozhodnutie žalovanej č. V 2846/2008 z 29. októbra 2008 a vec jej vrátil na ďalšie konanie. Rozhodol tak s odôvodnením, že po preskúmaní napadnutého rozhodnutia ako aj konania, ktoré mu predchádzalo v rozsahu a z dôvodov uvedených v žalobe (§ 249 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, ďalej len „OSP“) a po prejednaní veci na nariadenom pojednávaní dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Ako vyplynulo z obsahu administratívneho spisu, žalovaná Správa katastra Zvolen povolila vklad vlastníckeho práva pre O. D. k bytu č. X. na štvrtom poschodí vo vchode č. X. bytového domu vo Zvolene na ulici L. Fullu súp. č. X., nachádzajúceho sa v bytovom dome na pozemku parc. č. X. v k. ú. M. ako aj k spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, a to na základe kúpnej zmluvy medzi predávajúcim S. s.r.o., so sídlom Z. a kupujúcou O. D. Vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 29. októbra 2008. Proti rozhodnutiu o povolení vkladu podal dňa 01. marca 2010 prokurátor krajskej prokuratúry protest, ktorému Katastrálny úrad v Banskej Bystrici rozhodnutím číslo: UPo 3/2010 zo dňa 6.4.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť 03.05.2010, nevyhovel. Na preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovanej č. V 2846/2008 z 29. októbra 2008 podal preto prokurátor žalobu v súlade s ust. § 35 ods.1 písm. b/ OSP.

Skutkové okolnosti neboli sporné: predmetom prevodu vlastníckeho práva bol byt, ktorého predávajúcim bol jeho vlastník, pôvodne vlastník celého bytového domu. V čase prevodu bol byt prenajatý na základe nájomnej zmluvy na dobu neurčitú, pričom kupujúcim nebol nájomca. Sporná bola právna otázka, či predávajúci bol obmedzený v nakladaní s predávaným bytom v zmysle § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý poskytuje ochranu nájomníkom bytov v nájomných vzťahoch založených zmluvami na dobu neurčitú. Podľa právneho názoru krajského súdu žiadne ustanovenie zákona o vlastníctve bytov nezužuje platnosť tohto ustanovenia len pre niektorých vlastníkov bytových domov, takže platí pre všetkých vlastníkov bez rozdielu, či je to štát, obec alebo súkromná osoba. Každý vlastník bytového domu, ktorý sa rozhodne byty v ňom odpredať, je zákonom obmedzený pri nakladaní s nimi tak, že tie byty, ktoré sú prenajaté na dobu neurčitú, nemôže predať iným osobám ako ich

nájomcom. Žalovaný bol podľa § 31 katastrálneho zákona povinný skúmať, či je prevodca oprávnený s bytom nakladať, t.j. či byt prevádza na nájomníka, alebo či byt prevádza na iného ako nájomníka, avšak ide o byt, ktorý v čase prevodu nie je prenajatý na dobu neurčitú. Žalovaný sa týmto ustanovením neriadil, pretože vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia, že § 16 ods. 1 sa nevzťahuje na predávajúceho, lebo nie je osobou uvedenou v § 17 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a nebol ani založený subjektom uvedeným v tomto ustanovení. Zákon ale obmedzenie vlastníkov bytových domov uvedené v § 16 ods. 1 predať byt prenajatý na dobu neurčitú inému ako nájomcovi, v žiadnom svojom ustanovení nezužuje len na niektorých vlastníkov. Podľa zákonnej konštrukcie po predaji prvého z bytov v bytovom dome sa pôvodný vlastník bytového domu stáva už len vlastníkom zvyšných bytov a spoluvlastníkom príslušných podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu a pozemku a toto obmedzenie sa vzťahuje na neho aj ako na vlastníka bytu v predmetnom bytovom dome.

Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že žalovaný rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci. Preto napadnuté rozhodnutie podľa § 250j ods. 2 písm. a/ OSP zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie.

Proti rozsudku krajského súdu podal ďalší účastník v 2. rade S., s.r.o. včas odvolanie a žiadal, aby odvolací súd zrušil napadnuté rozhodnutie krajského súdu v celom rozsahu a vec mu vrátil na ďalšie konanie alebo aby ho zmenil tak, že žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietne a zaviazže žalovaného na náhradu trov konania. Odvolanie podal z dôvodu, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 OSP tým, že súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav, ako aj tým, že ako účastníkovi konania mu súd svojím postupom odňal možnosť konať pred súdom, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a tiež jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

V odvolaní uviedol, že napadnuté rozhodnutie súdu je okrem iného aj zmätočné a nezrozumiteľné, pretože neobsahuje odôvodnenie, z ktorého by bolo možné vyvodiť, akými úvahami bol súd prvého stupňa pri posudzovaní námietky absencie možnosti krajského súdu zaoberať sa podanou žalobou vedený, aké skutočnosti boli pre rozhodnutie prvostupňového súdu smerodajné a z akého dôvodu. Ďalej uviedol, že možno konštatovať, že nájom bytu je chránený, ale aj s poukazom na ust. článku 20 Ústavy Slovenskej republiky nemožno

vlastníka bytu nútiť, aby previedol byt do vlastníctva nájomcu, ktorý o to ani nemá skutočný záujem. Takýto výklad by popieral jednu zo základných zložiek vlastníckeho práva, a to *ius disponendi*. Opakovane však vznáša námietku absencie možnosti súdu zaoberať sa podanou žalobou. Má za to, že v danom prípade nebola splnená zákonná podmienka vyčerpania všetkých opravných prostriedkov, pretože prokurátor nevyužil možnosť podať proti rozhodnutiu o nevyhovení jeho protestu odvolanie, hoci bol o možnosti podania opravného prostriedku riadne poučený. Namietal tiež, že hoci v priebehu súdneho konania namietal protiústavnosť výkladu ust. § 16 ods. 1 prvá veta zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a súd sa aj touto námietkou v ústnom odôvodnení rozhodnutia zaoberal, v písomnom vyhotovení rozhodnutia o tejto námietke nie je ani zmienka. V závere poukázal na rozhodnutia najvyššieho súdu, podľa ktorých všetky práva a povinnosti upravené zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sú viazané na vlastníkov bytov, bytových domov a nebytových priestorov, t.j. na subjekty vlastníctva.

Krajský prokurátor vo vyjadrení k podanému odvolaniu navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť. Jeho odôvodnenie považuje za jasné, logické a zrozumiteľné, vystihujúce podstatu pochybenia žalovaného. Preto považuje za potrebné reagovať iba na namietanú absenciu možnosti súdu vecne sa zaoberať podanou žalobou. Uviedol, že protest prokurátora je právnym prostriedkom dozoru prokurátora na zabezpečenie jemu zverenej ochrany verejného záujmu. Proti rozhodnutiu o proteste prokurátora majú právo podať odvolanie len účastníci konania (§ 27 ods. 1 písm. c/ zákona o prokuratúre). Prokurátor nemá právo podať odvolanie. Prokurátor má právo podať priamo žalobu podľa § 35 ods. 1 písm. b/ OSP v spojení s §250 ods. 5 OSP a to v dvojmesačnej lehote od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o nevyhovení protestu prokurátora. Splnenie podmienok pre podanie žaloby prokurátor preukazuje protestom prokurátora podaným proti žalobou napádanému rozhodnutiu orgánu verejnej správy a rozhodnutím o nevyhovení protestu, čo bolo v prejednávanej veci splnené. Poukázal tiež na to, že právna úprava vzťahujúca sa na prvý prevod vlastníctva bytu – z vlastníka pôvodne celého bytového domu na fyzickú osobu nájomcu s nájomnou zmluvou uzavretou na dobu neurčitú, je tak jasná a precízna, že zabezpečuje aj predchádzanie zbytočným súdnym sporom, ktoré však vznikajú práve preto, že katastrálne úrady povoľujú takéto vklady vlastníckych práv k bytom na základe absolútne neplatných právnych úkonov.

Žalovaný sa k odvolaniu vyjadril prípisom zo dňa 09.12.2010. Uviedol, že dôvody odvolania považuje za vecne a právne dôvodné. Má za to, že pri prevode bytu a zavkladovaní

predmetnej zmluvy správa katastra ani spoločnosť S., s.r.o. nekonali v rozpore s ust. §16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z v platnom znení, keď súkromnoprávne vzťahy, ktorých účastníkmi boli predávajúci a kupujúci, sú založené na individuálnej autonómii a zmluvnej slobode. Názor súdu o obmedzení vlastníka bytu predat' prenajatý byt na dobu neurčitú inému ako nájomcovi považuje za nesprávny a porušenie len zákonného predkupného práva zakotveného v §16 ods. 1 druhá veta zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení má za následok len relatívnu neplatnosť právneho úkonu, na ktorú správa katastra neprihliada. Takýto výklad by znamenal, že pokiaľ by nájomcovi nezanikla nájomná zmluva na dobu neurčitú, vlastníka bytu by nemohol vôbec nakladať s bytom a tento byt by musel vlastniť aj proti svojej vôli, čo by bolo v rozpore s Ústavou SR ako aj s §123 Občianskeho zákonníka. Okrem toho porušenie predmetného zákonného ustanovenia spôsobuje podľa jeho názoru len relatívnu neplatnosť zmluvy, ktorú nebol povinný z úradnej moci žalovaný v katastrálnom konaní skúmať a s touto skutočnosťou sa krajský súd vôbec nezaoberal. V prípade absolútnej neplatnosti by nájomca bytu požíval vyššiu zákonnú ochranu ako vlastníka bytu a ak by nájomca neprejavil záujem o odkúpenie bytu za cenu stanovenú vlastníkom, vlastníka by bol obmedzený v možnosti akokoľvek nakladať s bytom. Aj podľa vyjadrenia Ústredného orgánu štátnej správy na úseku katastra ÚGKK SR č. LPO-1575/2009 Va zo dňa 20.04.2009, ktoré sa nachádza v spisovom materiáli, správy katastra v rámci konania o vklade neskúmajú skutočnosti, či predávajúci predáva byt nájomcovi, a žalovaný nevidí dôvod, prečo by mal v tomto konaní postupovať odlišným spôsobom. Navrhol preto, aby odvolací súd rozsudok krajského súdu zrušil alebo ho zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne.

K odvolaniu sa vyjadril aj ďalší účastník v 3. rade J. K., ktorý navrhol, aby odvolací súd podané odvolanie odmietol, alternatívne rozsudok krajského súdu ako vecne správny potvrdil. Namietal, že odvolanie môže podať vedľajší účastník iba za predpokladu, že z právneho predpisu vyplýva určitý spôsob vyrovnania vzťahu medzi účastníkom a vedľajším účastníkom (§ 93 a § 201 OSP). Odvolanie však neobsahuje také skutočnosti a označenie takého právneho predpisu, z ktorého by vyplýval určitý spôsob vyrovnania medzi žalovanou Správou katastra vo Zvolene a účastníkom konania 2/ S., s.r.o., a preto považuje za správne a zákonné podané odvolanie odmietnuť.

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

Podľa § 247 ods. 1 OSP sa v prípadoch, v ktorých fyzická alebo právnická osoba tvrdí, že bola na svojich právach ukrátená rozhodnutím a postupom správneho orgánu, a žiada, aby súd preskúmal zákonnosť tohto rozhodnutia a postupu, postupuje podľa druhej hlavy piatej časti Občianskeho súdneho poriadku „Rozhodovanie o žalobách proti rozhodnutiam a postupom správnych orgánov“.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) preskúmal rozsudok krajského súdu, rozhodnutie žalovaného ako aj konanie, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, pričom napadnuté rozhodnutie žalovaného skúmal najmä z toho pohľadu, či sa krajský súd vysporiadal so všetkými námietkami žalobcu uvedenými v žalobe a či z takto vymedzeného rozsahu správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia žalovaného a po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 OSP) a ide o rozsudok, proti ktorému je podanie odvolania prípustné (§ 202 v spojení s § 250s OSP) vec prejednal, pričom senát odvolacieho súdu jednomyseľne dospel k záveru, že odvolaniu nemožno priznať úspech. Preto napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 a 2 OSP potvrdil. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ustanovenia § 250ja ods. 2 OSP s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu SR [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk). Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 08.06.2011 (§ 156 ods. 1 a ods. 3 OSP).

Odvolací súd sa predovšetkým zaoberal námietkou, že súd nemal žalobu vecne prejednať, pretože bola podaná bez toho, aby prokurátor vyčerpал všetky riadne opravné prostriedky. Odvolateľ konkrétne namietal, že prokurátor nevyužil možnosť podať odvolanie proti rozhodnutiu Katastrálneho úradu v Banskej Bystrici číslo: UPo 3/2010 zo dňa 6.4.2010 o nevyhovení protestu prokurátora proti rozhodnutiu Správy katastra Zvolen č. V 2846/2008 zo dňa 29.10.2008, hoci toto rozhodnutie obsahovalo aj poučenie o možnosti podať proti nemu odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Úrad geodézie, kartografie a katastra SR cestou Katastrálneho úradu v Banskej Bystrici. Odvolací súd sa stotožnil so záverom krajského súdu, že táto skutočnosť nebránila meritórnemu prejednávaniu žaloby, pretože podľa § 27 ods.1 písm. c/ zákona o prokuratúre, proti rozhodnutiu o proteste prokurátora sa môžu odvolať alebo podať rozklad iba **účastníci konania**, pričom prokurátor v tomto konaní postavenie účastníka konania nemá, a preto nemôže podať ani odvolanie. Pre podanú žalobu prokurátora je preto relevantné iba ustanovenie § 250 ods. 5 OSP, podľa ktorého prokurátor

môže podať žalobu do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia, ktorým nebolo vyhovené protestu, čo bolo v prejednávanej veci splnené.

Rovnako neobstojí námietka účastníka v 3. rade, že účastník v 2. rade v postavení vedľajšieho účastníka nebol osobou oprávnenou na podanie odvolania, pretože nebola splnená podmienka podľa § 201 OSP, že vedľajší účastník môže podať odvolanie iba vtedy, ak z právneho predpisu vyplýva určitý spôsob vyrovnania vzťahu medzi účastníkom a vedľajším účastníkom. Podľa § 250 ods. 6 OSP účastníkom konania o žalobe prokurátora je prokurátor, účastníci správneho konania a správny orgán, ktorý rozhodoval v poslednom stupni. To znamená, že spoločnosť S., s.r.o., ktorá bola účastníkom v správnom konaní, má aj v tomto konaní postavenie účastníka konania, a nie vedľajšieho účastníka v zmysle § 93 OSP. Odvolanie bolo preto podané včas oprávnenou osobou, a nebol zákonný dôvod na jeho odmietnutie, ako to navrhol účastník v 3. rade.

Pokiaľ ide o podstatu prejednávanej veci, odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia. Aj podľa právneho názoru odvolacieho súdu žalovaný rozhodol nezákonne, ak rozhodol o povolení vkladu na základe absolútne neplatného právneho úkonu, ktorým je kúpna zmluva uzavretá medzi vlastníkom bytu, spoločnosťou S., s.r.o. so sídlom Z. a pani O. D. Nemožno prijať názor žalovaného, že v tomto prípade ide len o relatívnu neplatnosť, na ktorú správny orgán ex offi neprihliada, pretože tu ide o neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor so zákonom s dôsledkom absolútnej neplatnosti, na ktorú bol žalovaný povinný prihliadnuť. Výklad ustanovenia § 16 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, ako ho uviedol krajský súd v odôvodnení svojho rozhodnutia je jasný, jednoznačný a zrozumiteľný, preto k nemu niet čo dodať. Rovnako pokiaľ ide o citáciu relevantných právnych predpisov, odvolací súd odkazuje na odôvodnenie napadnutého rozsudku. Skutočnosť, či sa na daný prípad vzťahuje alebo nevzťahuje aj cenové obmedzenie v zmysle § 17 cit. zákona, nemá žiadnu právnu relevanciu vo vzťahu k aplikácii ustanovenia § 16. Rozhodnutie najvyššieho súdu, ktoré odvolateľ pripojil k odvolaniu, rieši len otázku ceny pri prevode bytu a je na danú vec neaplikovateľné. Odvolací súd sa nestotožňuje ani s názorom odvolateľa, že obmedzenie vyplývajúce pre vlastníka bytu z ustanovenia § 16 by bolo protiústavné. Napokon v tomto prípade nájomnú zmluvu uzavrel vlastník s nájomcom na dobu neurčitú dňa 01.09.1996, teda za účinnosti zákona č. 182/1993 Z.z. s predvídateľným právnym dôsledkom tohto právneho úkonu. Ani námietku, že krajský súd sa v odôvodnení písomného vyhotovenia rozhodnutia

na rozdiel od ústneho odôvodnenia nezaoberal namietanou protiústavnosťou ustanovenia § 16 cit. zákona, nepovažoval odvolací súd vo vzťahu k výsledku sporu za relevantnú, nakoľko nejde o vadu, ktorá by mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Z uvedených dôvodov sa preto odvolací súd stotožnil so záverom krajského súdu, že rozhodnutie žalovaného, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva k bytu č. X. v bytovom dome v Z. na ul. L. Fullu súp. č. X., nachádzajúcom sa na pozemku parc. č. X. k. ú. M., vrátane spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam, zariadeniam domu a pozemku v prospech O. D. na základe absolútne neplatnej kúpnej zmluvy z 13. augusta 2008 podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor so zákonom bolo nezákonné, preto napadnutý rozsudok podľa § 219 OSP v spojení s § 246c OSP ako vecne správny potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodol Najvyšší súd SR podľa § 250k ods. 1 OSP v spojení s § 142 ods. 1, § 224 ods. 1 a § 246c OSP tak, že účastníkom konania právo na ich náhradu nepriznal, pretože žalovaní neboli úspešní a žalobcoví právo na náhradu trov nevzniklo.

**Poučenie:** Proti tomuto rozsudku **nie je** prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 8. júna 2011

**JUDr. Zuzana Ďurišová, v. r.**  
**predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia:

Andrea Jánošíková