

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	10SŽo/80/2015
Identifikačné číslo spisu:	7014200316
Dátum vydania rozhodnutia:	25.05.2016
Meno a priezvisko:	JUDr. Jana Hatalová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2016:7014200316.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a členov senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD., v právnej veci žalobcu: Komfort Kredit, s.r.o., Mäsiarska 5, Košice, zastúpený advokátom: JUDr. Ján Mikulák, Františkánska 5, Košice, proti žalovanému: Okresný úrad Košice, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, Komenského 52, Košice, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného sp. zn. OU-KE-OOP5-2014/00061/BNK, č. k.: Vb 10/2013/Bnk-10, zo dňa 10. januára 2014, na odvolanie žalobcu voči rozsudku Krajského súdu v Košiciach č. k. 6S/40/2014-47 zo dňa 25. septembra 2014, v spojení s opravným uznesením č. k. 6S/40/2014-67 zo dňa 14. januára 2015, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Košiciach č. k. 6S/40/2014-47 zo dňa 25. septembra 2014 v spojení s opravným uznesením č. k. 6S/40/2014-67 zo dňa 14. januára 2015 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 v Košiciach rozsudkom podľa § 250j ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej len „O.s.p.“) zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa domáhal preskúmania napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 10.01.2014, sp. zn. OU-KE-OOP5-2014/00061/BNK, č. k.: Vb 10/2013/Bnk-10. Týmto rozhodnutím žalovaný zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil rozhodnutie Okresného úradu Košice, katastrálneho odboru (ďalej len „správny orgán 1. stupňa“) č. V 6674/2013 zo dňa 16.10.2013, ktorým bolo zastavené konanie o návrhu na vklad záložného práva.

Právo na náhradu trov konania účastníkom nepriznal.

V odôvodnení krajský súd poznamenal, že jeho úlohou bolo posúdiť, či sa účastníci zmluvy o zriadení záložného práva č. 071314 zo dňa 24.07.2013 (ďalej len „zmluva“) mohli v tejto zmluve zároveň dohodnúť aj na zriadení predkupného práva s vecnými účinkami k nehnuteľnostiam.

Uviedol, že z obsahu zmluvy vyplýva, že v tejto zmluve účastníci uzavreli dva právne úkony- záložnú zmluvu a zmluvu o zriadení predkupného práva. V § 602 ods. 1,2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „O.z.“) sú stanovené 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, ktorým sa medzi predávajúcim a kupujúcim zakladá osobitný právny vzťah, odlišný od ostatného obsahu právneho vzťahu, a súčasne, že predkupné právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom.

Poznamenal, že právnu úpravu v § 603 O.z. je možné aplikovať len v súvislosti s právnou úpravou v § 602 O.z. Na základe logického výkladu § 603 ods. 2 O.z. je aj zriadenie predkupného práva ako vecného práva potrebné vykladať tak, že je možné zriadiť predkupné právo k nehnuteľnosti len za splnenia zákonných podmienok už v spomínanom ustanovení § 602 ods. 1, 2 O.z. Samotný záväzok účastníkov predloženej zmluvy však môže mať len záväzkovo-právny vzťah a nie vecno-právny charakter, lebo platí iba medzi zmluvnými stranami, t. j. záložcom a záložným veriteľom a nezaväzuje už tretie osoby.

Ďalej krajský súd uviedol, že správny orgán 1. stupňa rozhodnutím z 19.08.2013 č. k. V 6674/2013 prerušil konanie o povolenie vkladu a vyzval navrhovateľov, aby z prílohy, t. j. z predloženej zmluvy, vypustili čl. XI. Nakoľko navrhovatelia uvedený nedostatok neodstránili, správny orgán 1. stupňa konanie zastavil. Podľa krajského súdu preto nebolo potrebné, aby správny orgán 1. stupňa navrhovateľov vyzýval, aby návrh na vklad záložného práva doplnili aj o návrh na vklad predkupného práva, prípadne aby za tento návrh aj zaplatili správny poplatok.

S poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Sžo/291/2009 z 21.04.2010 uviedol, že je pravdou, že predkupné právo možno dojsť samostatnou zmluvou a tiež v súvislosti aj s inou zmluvou. Dojsť predkupného práva však nie je možné bez ohľadu na to, či sa vec scudzuje alebo nie, pretože zákonnou podmienkou vzniku predkupného práva, je scudzenie veci, pričom nemusí ísť len o prípad predaja. Ak aj účastníci takúto zmluvu uzatvoria na základe zásad zmluvnej voľnosti, nemusí ísť o neplatný záväzok avšak charakter záväzku je vždy obligálny, ktorý zaväzuje len zmluvné strany. Poznamenal, že v prípade zmluvy mali účastníci možnosť v priebehu prerušenia konania o návrhu na vklad záložného práva dodatkom upraviť zmluvu tak, že predkupné právo sa zriaďuje ako záväzkovo-právny vzťah a ako obligálny záväzok by bol zaväzujúci len pre zmluvné strany.

Po preskúmaní rozhodnutia a postupu správneho orgánu v rozsahu a z dôvodov uvedených v žalobe súd dospel k záveru, že rozhodnutie a postup žalovaného v rozsahu žaloby bol v súlade so zákonom o katastri nehnuteľností a Občianskym zákonníkom, a preto žalobu ako nedôvodnú zamietol.

Proti rozhodnutiu krajského súdu podal žalobca včas odvolanie. Dôvodil tým, že prvostupňový súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a vec nesprávne právne posúdil.

Názor krajského súdu, že predkupné právo je možné zriadiť len scudzovacou zmluvou, považoval za nesprávny, nakoľko je podľa žalobcu možné zriadiť predkupné právo s vecnými účinkami z iných zmluvných typov, pričom poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 15.06.2011 sp. zn. 2Sžo/193/2010.

Mal za to, že v tomto prípade vôľa strán, ako aj jej zakotvenie v zmluve, viedla jednoznačne k zriadeniu predkupného práva s vecnoprávnymi účinkami. Predkupné právo dohodnuté medzi účastníkmi záložnej zmluvy, ktorá tvorí prílohu návrhu na vklad, spĺňa všetky náležitosti pre vznik predkupného práva ako vecného práva, nakoľko v zmluve bolo predkupné právo písomne dojsť ako vecné právo, nie ako právo obligálneho charakteru.

Ďalej uviedol, že § 603 ods. 2 O.z. zakotvuje, aké podmienky musia byť splnené na to, aby malo dojsť predkupné právo vecno- právny charakter avšak nie je od neho možné odvodzovať platnosť resp. neplatnosť dohody o predkupnom práve. Preto mal taktiež za to, že dohoda o zriadení

predkupného práva bola zriadená platne a zároveň boli splnené podmienky na zápis predkupného práva ako vecného práva.

Poznamenal, že krajský súd sa nedostatočne vysporiadal aj s námietkami týkajúcimi sa doplnenia návrhu na vklad predkupného práva a s tým súvisiacou úhradou správneho poplatku. V súvislosti s tým poukázal na obsah podanej žaloby ako aj na dôvodovú správu k ustanoveniu § 30 ods. 4 zákona č. 162/1995 Z. z. zákona o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“).

Mal za to, že krajský súd sa taktiež nedostatočne vysporiadal s argumentáciou žalobcu uvedenou v žalobe a vec nesprávne právne posúdil. Podľa žalobcu sa v odôvodnení rozsudku obmedzil len na opis stavu a vyjadrení účastníkov konania, avšak nedostatočne sa zaoberal úvahami na základe ktorých dospel k svojmu rozhodnutiu. Absentuje zároveň úvaha, ako sa vysporiadal s argumentáciou žalobcu. Preto je rozhodnutie nepreskúmateľné a tým došlo k porušeniu práva účastníka na spravodlivý proces, lebo pri nedostatku dôvodov nemal možnosť efektívnym spôsobom využiť svoje procesné prostriedky na opravu tohto rozhodnutia a týmto postupom súdu sa odňala možnosť konania pred súdom.

V závere navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie krajského súdu zmenil tak, že žalobnému návrhu v celom rozsahu vyhovie, prípadne ak zistí, že nie sú dôvody na zmenu rozhodnutia, aby rozhodnutie súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

Žalovaný sa k odvolaniu žalobcu vyjadril podaním zo dňa 08.12.2014. Stotožnil sa s právnym názorom krajského súdu vyslovenom v napadnutom rozsudku, a navrhol, aby odvolací súd odvolanie žalobcu zamietol a napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa potvrdil ako vecne správne.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a jednomyseľne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z.) dospel k záveru, že odvolaniu žalobcu nemožno priznať úspech. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ustanovenia § 250ja ods. 2 O.s.p., s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 25. mája 2016 (§ 156 ods. 1 a ods. 3 O.s.p.).

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

Podľa § 602 ods. 2 O.z. také právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom.

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

Podľa § 603 ods. 2 O.z. 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 právnomu nástupcovi.

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona 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.

V predmetnej veci je potrebné predostrieť, že predmetom odvolacieho konania bol rozsudok krajského

súdu, ktorým bola zamietnutá žaloba žalobcu, ktorou sa domáhal preskúmania napadnutého rozhodnutia žalovaného sp. zn. OU-KE-OOP5-2014/00061/BNK zo dňa 10.01.2014. Týmto rozhodnutím žalovaný zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu 1. stupňa.

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 žalovaného, najmä z toho pohľadu, či sa krajský súd vysporiadal so všetkými námietkami žalobcu uplatnenými v žalobe a z takto vymedzeného rozsahu či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia.

Z obsahu administratívneho spisu má odvolací súd za preukázané, že dňa 24.07.2013 bol na správnom orgáne 1. stupňa podaný návrh na vklad záložného práva titulom zmluvy o zriadení záložného práva č. 071314 uzavretej dňa 24.07.2013 medzi účastníkmi - žalobcom a Z. E., bytom T. predmetom ktorej bolo zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXXX katastrálne územie W. a to byt č. XX na 4. poschodí, vchod 12 bytového domu, súpisné číslo XXX v podiele 1/1 postaveného na parcelách registra C KN č. 195 a 196 a podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. 195 a na pozemkoch parc. registra C KN č. 195 zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m² a č. 196 zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m² v podiele 224/10000. V článku XI zmluvy sa záložný veriteľ (žalobca) a záložca (Z. E.) dohodli na zriadení predkupného práva s vecnými účinkami k nehnuteľnostiam (resp. spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnostiach) špecifikovaných v časti II článku II tejto zmluvy.

Správny orgán 1. stupňa po preskúmaní návrhu na vklad a jeho príloh vydal rozhodnutie podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona o prerušení konania o návrhu na vklad a účastníci konania boli vyzvaní, aby v určenej 30 dňovej lehote odstránili nedostatky zmluvy. Zároveň boli upozornení, že v prípade, ak vytknuté nedostatky v stanovenej lehote neodstránia, konanie o návrhu na vklad sa zastaví. Dôvodom prerušenia konania bola skutočnosť, že účastníci konania si dohodli predkupné právo ako vecne právo k záložnej zmluve, čo je v rozpore s ustanovením § 602 O.z. Následne, žalobca zaslal vyjadrenie, ktoré však správny orgán 1. stupňa nepovažoval za relevantný spôsob odstránenia vytknutých nedostatkov, a preto konanie o návrhu na vklad podľa § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona zastavil.

Z obsahu predloženej zmluvy účastníkov spolu s návrhom na vklad predkupného práva je zrejmé, že účastníci uzatvorili v jednej zmluve dva právne úkony - zmluvu o záložnom práve a zmluvu o zriadení predkupného práva, ktorých právna úprava je obsiahnutá v O.z. V návrhu na vklad však bola označená len záložná zmluva a taktiež správny poplatok bol zaplatený iba za jeden právny úkon.

„Vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom správa katastra ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov posudzuje komplexne skutkové a právne skutočnosti (podmienky vkladu podľa § 31 ods. 1 a katastrálneho zákona a § 36b ods. 2 (Rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Sžo/17/2007 zo dňa 01.05.2008)

Inštitút vkladu je založený na princípe konštitutívnosti, čo znamená, že zmluvné vecné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú vkladom do katastra.

Správny orgán 1. stupňa v danej veci zisťoval, či sú splnené zákonné podmienky povolenia vkladu predkupného práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy ku dňu vydania rozhodnutia, a zo skutkových zistení vyvodil správny záver - prerušil konanie a vyzval účastníkov na odstránenie nedostatkov návrhu na vklad a jeho príloh - konkrétne na odstránenie čl. IX zo zmluvy. Nakoľko k odstráneniu nedostatkov nedošlo, bolo konanie zastavené, s poukazom na to, že § 603 ods. 2 O.z. v kontexte s § 602 O.z. zriadenie predkupného práva ako vecného práva spolu so zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam vylučujú. Vzhľadom na uvedené sa odvolací súd stotožňuje s názorom krajského súdu, že nebolo potrebné, aby správny orgán 1. stupňa osobitne vyzýval navrhovateľov, aby podaný návrh na vklad doplnili aj o návrh na vklad predkupného práva, prípadne aby za tento návrh zaplatili správny poplatok.

Námietku žalobcu, že prvostupňový súd vec nesprávne právne posúdil a nedostatočne sa vysporiadal s argumentáciou žalobcu v žalobe, považuje odvolací súd za nedôvodnú. Nedôvodné je aj tvrdenie žalobcu, že mu postupom krajského súdu bola odňatá možnosť konania pred súdom.

V zmysle ustálenej judikatúry: „Odňatím možnosti konať pred súdom sa rozumie taký nežiaduci postup súdu v prejednávanej veci, ktorým súd účastníkovi konania znemožní realizáciu tých práv, ktoré mu priznáva Občiansky súdny poriadok za účelom ochrany jeho práv a právom chránených záujmov. Táto vada je významná najmä vtedy, ak súd postupoval v rozpore so zákonom, prípadne s inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, a tým odňal účastníkovi jeho procesné práva.“
(Uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4 Cdo 96/2010, zo dňa 20. mája 2010)

Odvolací súd má za to, že súd prvého stupňa sa vo svojom rozhodnutí vyjadril ku všetkým námietkam žalobcu v žalobe, dôkladne preskúmal rozhodnutie ako správneho orgánu 1. stupňa, tak aj žalovaného správneho orgánu, dospel k správne právnemu záveru a svoje rozhodnutie náležite odôvodnil.

V tejto súvislosti dáva odvolací súd do pozornosti rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Sžo/291/2009 zo dňa 21.04.2010, na ktoré poukázal aj krajský súd: „V § 602 ods. 1, 2 OZ sú stanovené 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 dojednaní pri kúpnej zmluve. 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 sa rozumejú všetky spôsoby scudzenia, ktoré nie sú predajom, napríklad scudzenie darovaním, výmenou, zámenou a pod.“

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. 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.

Žalobca v námietkach zameral svoju pozornosť na skutočnosť, že zmluvu o predkupnom práve je možné medzi účastníkmi uzavrieť aj samostatnou zmluvou, z čoho vyvodil záver, že zmluvu o predkupnom práve je možné uzavrieť akoukoľvek zmluvou bez ohľadu, či sa dotýka scudzenia veci alebo nie a takúto zmluvu je potrebné považovať za vkladu schopnú.

Odvolací súd rovnako ako prvostupňový súd súhlasí s názorom, že zmluvu o predkupnom práve je možné uzavrieť aj samostatnou zmluvou, a tiež v súvislosti s inou zmluvou, v dôsledku ktorej zmluvy účastníci uzatvoria obligačný záväzok, ktorý je zaväzujúci len pre zmluvné strany. Avšak rovnako nepovažuje za správny záver žalobcu, že predkupné právo ako vecné právo, je možné zriadiť akoukoľvek zmluvou bez ohľadu na to, či sa dotýka scudzenia veci alebo nie a že táto zmluva spĺňa všetky podmienky na vklad predkupného práva do katastra.

Príslušný okresný úrad, katastrálny odbor je orgánom štátnej správy na úseku katastra a preto v zmysle článku 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky môže konať iba na základe Ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Z tohto dôvodu bolo jeho povinnosťou v danej veci posudzovať zmluvu o zriadení predkupného práva podľa zákona - O.z., ktorý v § 602 ods. 1, 2 predpokladá vznik predkupného práva so scudzením veci a právnu úpravu ustanovenú v § 603 ods. 2 O.z. posudzovať v logických súvislostiach s právnou úpravou ustanovenou v § 602.

„Výklad práva podaný v právnej vede nemá záväzný význam na uplatnenie práva ani mu nemožno priznať povahu dôkazu.“

(Uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 31/99 zo 17. marca 1999)

S poukazom na rozhodnutie Ústavného súdu má odvolací súd za to, že dôvodová správa netvorí sama osebe prameň práva a preto námietku žalobcu, v súvislosti s ktorou poukazoval na dôvodovú správu k § 30 ods. 4 katastrálneho zákona, považuje odvolací súd taktiež za nedôvodnú.

Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd vyhodnotil, že prvostupňový súd rozhodol správne, keď žalobu zamietol. Žalobca neuviedol v odvolaní žiadne nové skutočnosti, ktoré by záver o zákonnosti rozhodnutí a postupov vyvrátili, jeho odvolacie námietky neboli spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku a preto s poukazom na uvedené Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok krajského súdu postupom podľa § 219 ods. 2 O.s.p. potvrdil ako vecne správny.

O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 250k ods. 1 O. s. p. a s poukazom na § 246c veta prvá a § 224 ods. 1 O. s. p. tak, že neúspešnému žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko nebol v odvolacom konaní úspešný.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.