

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 4Sp/9/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8013200272  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 06. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Tobiašová  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2013:8013200272.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove samosudkyňou JUDr. Monikou Tobiašovou v právnej veci navrhovateľa V. N., bytom X. XXXX/XX, B., právne zastúpeného JUDr. Jozefom Madejom, advokátom so sídlom v Bratislave, Vysoká 20, proti odporkyni Správe katastra Poprad, ul. Curie 3, za účasti JUST.GO - Languages s.r.o., so sídlom Partizánska 688, Poprad, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu odporkyne zo dňa 22. januára 2013 č. k.: V 2368/2012/DP takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozhodnutie odporkyne zo dňa 22. januára 2013, č.k.: V 2368/2012/DP.

Náhradu trov konania účastníkom n e p r i z n á v a.

### odôvodnenie:

Odporkyňa ako správny orgán príslušný na konanie podľa ust. § 18 ods. 2 písm. a/, § 22 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „Katastrálny zákon“) rozhodla o návrhu na vklad vlastníckeho práva podanom dňa 20.06.2012 a zaevidovanom pod č. k.: V 2368/2012, ktorého prílohou je kúpna zmluva - Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru doplnenom dňa 29.06.2012, kedy bolo Správe katastra doručené doplnenie návrhu na vklad vlastníckeho práva V 2368/2012, ktorého prílohou bolo Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 27.02.2009 tak, že návrh na vklad podľa § 31 ods. 3 Katastrálneho zákona zamietla.

Rozhodnutie odôvodnila tým, že dňa 20.06.2012 bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva, ktorého prílohou bola vyššie citovaná kúpna zmluva - Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru (ďalej len kúpna zmluva) zo dňa 11.06.2012 k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. B., zapísaných na LV č. XXXX ako:

- a) nebytový priestor - prevádzka č. X na prízemí stavby autoservis súp. č. XXX, ktorá je postavená na pozemkoch registra C KN s parcelnými číslami 2438/14, 2438/15, 2438/16,
- b) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 46692/83350 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach autoservisu;

ďalej prílohou bola aj úradne osvedčená fotokópia listiny vo veci: Odstúpenie od Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru zo dňa 27.02.2009 (ďalej len odstúpenie od zmluvy).Odporkyňa dňa 10.07.2012 vyššie uvedený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vedený pod č. V 2368/2012 zamietla.

Rozsudkom Krajského súdu v Prešove č. k. 6Sp/14/2012-34 zo dňa 17.10.2012 bolo rozhodnutie odporkyne V 2368/2012 zo dňa 10.07.2012 zrušené a odporkyni vrátené na ďalšie konanie pre

nezrozumiteľnosť a nedostatok dôvodov podľa § 250j ods. 2 O.s.p. v spojení s § 250l ods. 2 a § 250q ods. 2 O.s.p., pričom úlohou odporkyne bolo vyrovnáť sa s námietkami vznesenými navrhovateľom v konaní o opravnom prostriedku a až na tomto základe rozhodnúť tak, aby rozhodnutie zodpovedalo kritériám uvedeným v § 46 a § 47 ods. 1 a 3 Správneho poriadku.

Ďalej odporkyňa v preskúvanom rozhodnutí citovala § 32 ods. 1 a 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len Správny poriadok), § 30 ods. 2 a § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona, § 588 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len Občiansky zákonník), § 39 a § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Odporkyňa poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžo/229/2010 zo dňa 20.07.2011.

Keďže správny orgán bol viazaný právnym názorom súdu podľa § 250r O.s.p., odporkyňa v rámci svojej povinnosti zistiť presne a úplne skutočný stav veci zistila, že predmetné odstúpenie od zmluvy zo dňa 27.02.2009 bolo odporkyňi doručené ako príloha listiny dňa 25.01.2012 vo veci návrhu na vykonanie záznamu. Odporkyňa predmetnú listinu zaznamenala ako č. k. Z 313/12. S poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžo/229/2010 vyzvala dňa 23.02.2012 spoločnosť Pneu Tatry, spol. s r.o. so sídlom v Poprade, Partizánska 688/9, aby sa k predmetnému odstúpeniu od zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru do 15 dní odo dňa doručenia výzvy písomne vyjadrila v tom zmysle, či predmetné odstúpenie od zmluvy akceptuje, a či súhlasí so spätným prevodom vlastníckeho práva k nebytovému priestoru číslo - prevádzke č. X na prízemí v prospech V. N. - Auto shop, XXX XX B. - O., X. XX, IČO: 17286611.

Dňa 06.03.2012 odporkyňi došla odpoveď od spoločnosti Pneu Tatry, spol. s r.o. v ktorej bolo uvedené, že odstúpenie od kúpnej zmluvy spoločnosť Pneu Tatry, spol. s r.o. Poprad považuje za neplatné a existenciu dôvodu pre odstúpenie od kúpnej zmluvy jednoznačne popiera a zároveň informovala odporkyňu už o prebiehajúcom súdnom spore na Okresnom súde v Poprade pod sp. zn. 12C/81/2012.

Okresný súd Poprad v konaní o určenie vlastníckeho práva s príslušenstvom rozhodol tak, že návrh zamietol. Rozsudok prvostupňového súdu potvrdil aj Krajský súd v Prešove sp. zn. 19Co/10/2012 zo dňa 26.04.2012, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 04.05.2012.

Na základe vykonaného dokazovania prvostupňovým súdom a potvrdzujúceho rozsudku odvolacieho súdu odporkyňa zamietla návrh na vklad kúpnej zmluvy zo dňa 11.06.2012 z dôvodu, že predávajúci V. N. nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností a teda nie je s nimi ani oprávnený nakladať, čo spôsobuje podľa § 39 Občianskeho zákonníka absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy od začiatku (ex tunc) voči každému. Z tohto dôvodu odporkyňa neprerušila predmetné vkladové konanie V 2368/2012, keďže uvedená kúpna zmluva bola od počiatku absolútna neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka a teda by bolo neúčelné a neefektívne prerušovať predmetné vkladové konanie a žiadať od účastníkov konania odstránenie citovaných nedostatkov návrhu na vklad (neuhradenie správneho poplatku, chýbajúce vyhlásenie nadobúdateľa nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov, alebo k zmluve o výkone správny podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).

Včas podaným opravným prostriedkom navrhovateľ žiadal preskúmať rozhodnutie odporkyne zo dňa 22.01.2013, v ktorom uviedol, že navrhovateľ uzatvoril dňa 11.06.2012 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v k. ú. B., zapísaných na LV č. XXXX ako nebytový priestor - prevádzka č. X na prízemí stavby autoservis, súp. č. XXX, ktorá je postavená na pozemkoch C KN s parcelnými číslami 2438/14, 2438/15, 2438/16 a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 46692/83350 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach autoservisu z predávajúceho - navrhovateľa V. N. Auto shop na kupujúceho JUST.GO - Languages s.r.o. Napriek skutočnosti, že V. N. Auto shop ako predávajúci nie je zapísaný v príslušnom katastrálnom registri, je riadnym vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti. K nesúladu skutočného právneho stavu so stavom

zapísaným v príslušnom registri katastra došlo na základe predchádzajúcich právnych úkonov medzi V. N. Auto shop a Pneu Tatry, spol. s r.o., ktorá v súčasnosti nesprávne figuruje ako vlastník predmetnej nehnuteľnosti. Konkrétne išlo o uzavretie Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru zo dňa 15.04.2008 medzi navrhovateľom a Pneu Tatry, spol. s r.o. Od predmetnej zmluvy bolo následne riadne odstúpené zo strany V. N. Auto shop. Odstúpením od Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru zo dňa 27.02.2009 z dôvodu neuhradenia kúpnej ceny za prevádzanú nehnuteľnosť, čím obligačný vzťah medzi účastníkmi zanikol od začiatku, a teda vecným právom spočívajúcim vo vlastníctve predmetnej nehnuteľnosti opäť disponoval V. N. Auto shop. Následne citoval rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžo/229/2010: „Odstúpenie od zmluvy je právnym inštitútom v dôsledku uplatnenia ktorého sa zmluva zrušuje s účinkami „od začiatku“ (ex tunc). Týmto zrušením zaniká právny titul, na základe ktorého nadobúdateľ získal vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Medzi účastníkmi zmluvy je po zrušení zmluvy taký právny stav aký bol pred jej uzatvorením, ako keby k uzatvoreniu zmluvy vôbec nedošlo, a to nielen z hľadiska obligačných účinkov, ale i účinkov vecnoprávných. Oba tieto účinky sú totiž sledované nielen pri uzatváraní zmluvy, ale i pri odstúpení od nej a nemožno ich od seba oddeľovať. Obligačné účinky predstavujú predpoklad pre nastúpenie účinkov vecnoprávných. Priamo z dikcie ustanovenia § 34 ods. 1 Katastrálneho zákona jednoznačne vyplýva, že práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli priamo zo zákona, čo je aj tento prípad, sa do katastra nehnuteľností zapisujú záznamom. Záznamovou listinou, ktorá bude predpokladom pre vykonanie predmetného záznamu môže byť odstúpenie od zmluvy“. V opravnom prostriedku ďalej poukázal, že príslušná správa katastra je povinná skúmať, či platnosť odstúpenia od zmluvy nie je medzi účastníkmi sporná, avšak podľa vyjadrenia Okresného súdu Poprad ako príslušného súdu, do dnešného dňa nebola podaná žaloba na určenie neplatnosti odstúpenia od Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru zo dňa 27.02.2009. Nie je mu jasné, na základe čoho usúdila príslušná správa katastra, že odstúpenie od vyššie citovanej zmluvy je medzi účastníkmi sporné. List spoločnosti Pneu Tatry, spol. s r.o. zo dňa 06.03.2012 bol účelový, nakoľko táto spoločnosť dodnes nenapadla platnosť tohto odstúpenia na príslušnom súde, a už ani nie je možné účinne uplatniť takúto žalobu nakoľko predmetné právo je premičané dňom 28.02.2012. Z týchto skutočností vyplýva, že platnosť odstúpenia od Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru zo dňa 27.02.2009 nie je medzi účastníkmi sporná. Okresný súd Poprad a Krajský súd v Prešove vyslovili, že zo strany V. N. Auto shop došlo k riadnemu odstúpeniu od Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru zo dňa 15.04.2008, bolo preukázané, že odporca (Pneu Tatry, spol. s r.o.) nezaplatil včas kúpnu cenu podľa pôvodnej dohody. Navrhovateľ preto mal právo, ktoré aj využil a od zmluvy platne odstúpil. Navrhovateľ považuje za absurdné a v priamom rozpore so zákonom, keď príslušná Správa katastra si privlastnila kompetenciu rozhodovať o platnosti odstúpenia od zmluvy ako právneho úkonu. Táto kompetencia patrí príslušnému súde.

Ďalej navrhovateľ citoval § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona, § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom poukázal, že tento zákon sa vzťahuje výlučne na nadobudnutie vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, nakoľko prevádzané nebytové priestory nie sú nebytovými priestormi v bytovom dome, poukázal na rozsudok Krajského súdu v Prešove č. k. 6Sp/14/2012-34 zo dňa 17.10.2012, z ktorého citoval: „Z administratívneho spisu nevyplýva, žeby nebytový priestor, ktorý je v predmetnom návrhu na vklad vlastníckeho práva sa nachádza v bytovom dome. Opodstatnená je preto námietka navrhovateľa, že odporca nad rámec zákonnej úpravy požadoval ako podstatnú náležitosť v zmysle tohto zákona úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príslušnému pozemku, ako aj predloženie vyhlásenia nadobúdateľa nebytového priestoru o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov, alebo k zmluve o výkone správy“. V závere opravného prostriedku navrhovateľ uviedol, že kúpna zmluva zo dňa 11.06.2012 v znení dodatku č. 1 obsahuje všetky podstatné náležitosti, je vyhotovená v predpísanej forme, prevodca je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, prejavy vôle sú dostatočne určité a zrozumiteľné, zmluvná voľnosť a právo nakladať s nehnuteľnosťou nie je obmedzené, zmluva neodporuje zákonu, zákon neobchádza ani sa neprieči dobrým mravom preto žiada, aby odporkyňa vyhovelá odvolaniu v plnom rozsahu a v zmysle § 31 ods. 3 Katastrálneho zákona povolila vklad k predmetným nehnuteľnostiam.

Poverený zástupca odporkyne žiadal napadnuté rozhodnutie ako vecne správne a zákonné potvrdiť.

Krajský súd podľa § 250l a nasl. ustanovení O.s.p. preskúmal napadnuté rozhodnutie a konanie, ktoré mu predchádzalo, vypočul účastníkov konania, oboznámil sa s administratívnym spisom odporkyne a dospel k záveru, že opravný prostriedok nie je dôvodný.

Z obsahu administratívneho spisu vyplýva, že dňa 20.06.2012 podal navrhovateľ odporcovi návrh na vklad vlastníckeho práva na základe Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru (ďalej kúpna zmluva) uzavretej dňa 11.06.2012 medzi navrhovateľom ako predávajúcim a JUST.GO - Language s.r.o. Poprad ako kupujúcim. Podľa čl. 1 prevodom vlastníctva je nebytový priestor - prevádzka č. X na prízemí stavby autoservis, súp. č. XXX, ktorá je postavená na pozemku C KN parcelné č. 2438/14, 2438/15, 2438/16, k. ú. B. a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 46692/83350 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach autoservisu uvedeného v čl. 1 pripadajúci na nebytový priestor - prevádzka č. X. Návrh na vklad vlastníckeho práva navrhovateľ doplnil podaním zo dňa 29.06.2012, v ktorom uviedol, že z dôvodu jednoznačného preukázania jeho vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti predkladá ku konaniu Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 27.02.2009 (ďalej len odstúpenie od zmluvy) a uviedol, že odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom adresovaným druhej zmluvnej strane, ktorým sa ruší zmluvný záväzkový vzťah. Tento právny úkon nadobúda účinnosť okamihom, keď dôjde do dispozičnej sféry druhého subjektu. Jeho účinnosť nie je podmienená súhlasom druhého účastníka, ani rozhodnutím súdu. K tomuto podaniu priložil Odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru zo dňa 27.02.2009 adresované spoločnosti Pneu Tatry spol. s r.o., so sídlom Partizánska 688/9, Poprad, pričom toto odstúpenie od zmluvy adresát Pneu Tatry spol. s r.o. prevzal dňa 27.02.2009, čo preukazuje pečiatka a podpis na druhej strane odstúpenia od zmluvy. Ďalším podaním doručeným odporkyňi dňa 04.07.2012 navrhovateľ doplnil návrh na vklad vlastníckeho práva č. V 2368/2012 prehlásením, že na základe odstúpenia od zmluvy si voči nemu do dnešného dňa neuplatnila žiadna tretia osoba akékoľvek plnenie. Taktiež prehlásil, že ak by sa prípadne v súčasnosti vyskytli akékoľvek nároky tretích osôb, tak proti nim uplatní námietku premlčania.

Rozhodnutím zo dňa 10.07.2012 č. k.: V-2368/2012 odporkyňa zamietla návrh na vklad kúpnej zmluvy. Proti tomuto rozhodnutiu podal navrhovateľ dňa 26.07.2012 opravný prostriedok, prílohou ktorého je rozsudok Okresného súdu Poprad č. k. 12C/81/2010-178 zo dňa 03.11.2011, rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 19Co/10/2012 zo dňa 26.04.2012, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp., zn. 6Sžo/229/2010 zo dňa 20.07.2011, dodatok č. 1 zo dňa 20.07.2012 k Zmluve o prevode vlastníctva nebytového priestoru zo dňa 11.06.2012, ktorým navrhovateľ opravil, resp. upresnil identifikáciu predávajúceho a kupujúceho v kúpnej zmluve. Dňa 26.07.2012 bolo odporkyňi doručené ďalšie doplnenie návrhu na vklad vlastníckeho práva V-2368/2012 o uhradení správneho poplatku vo výške 66 Eur.

Krajský súd v Prešove rozsudkom č. k. 6Sp/14/2012-34 zo dňa 17.10.2012 zrušil rozhodnutie odporkyne zo dňa 10.07.2012 č. V-2368/2012 podľa § 250j ods. 2 písm. d/ O.s.p. v spojení s § 250l ods. 2 O.s.p. a § 250q ods. 2 O.s.p. a vec vrátil odporkyňi na ďalšie konanie. Zároveň zaviazal odporcu nahradiť navrhovateľovi trovy konania.

Obsahom administratívneho spisu odporkyne je aj návrh na vykonanie záznamu zo dňa 24.01.2012, ktorým navrhovateľ žiadal príslušnú správu katastra, aby ho formou záznamu zapísala ako vlastníka nehnuteľnosti prevádzka č. X na prízemí stavby Autoservis postavenej na parcelách 2438/14, 2438/15, 2438/16, k. ú. B. vo veľkosti podielu 1/1, 46692/83350 evidovanej na LV č. XXXX, pričom prílohou návrhu na vykonanie tohto záznamu doručeného odporkyňi dňa 25.01.2012 a zapísanej ako Z-313/12 je originál Odstúpenia od Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru navrhovateľom (predávajúci) a doručené spoločnosti Pneu Tatry spol. s r.o. Poprad (kupujúci) dňa 27.02.2009. Odporkyňa žiadosťou o súčinnosť zo dňa 23.02.2012 zaslala spoločnosti Pneu Tatry spol. s r.o. Poprad výzvu, aby sa k Odstúpeniu od kúpnej zmluvy vyjadrila, či toto odstúpenie od zmluvy akceptuje, a či súhlasí so spätným prevodom vlastníckeho práva k nebytovému priestoru - prevádzke č. X na prízemí stavby Autoservis, súp. č. XXX, ktorá je postavená na pozemku parcelné č. 2438/14, 2438/15 a 2438/16, k. ú. B. v prospech V. N. - Auto shop Poprad - O., X. XX, IČO: 17286611 v lehote 15 dní od doručenia tejto výzvy. Spoločnosť Pneu Tatry spol. s r.o. Poprad zaslala odporkyňi odpoveď dňa 06.03.2012, z ktorej

vyplýva, že jednostranné Odstúpenie od kúpnej zmluvy jej bolo doručené poštou a listom zo dňa 14.10.2009 predávajúcemu oznámila, že odstúpenie od kúpnej zmluvy považuje za neplatné a dôvod pre odstúpenie od kúpnej zmluvy aj jednoznačne poprela. Pričom poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Sžo/4/2008 zo dňa 24.04.2008. Z dôvodu, že spoločnosť Pneu Tatry spol. s r.o. Poprad popiera platnosť odstúpenia, čo oznámila aj pôvodnému vlastníkovi, jediným zákonným spôsobom na prinavrátanie vlastníctva aj zápisom v katastri nehnuteľností je určovací žaloba na príslušnom súde, ktorý v rámci svojho rozhodovania rieši ako predbežnú otázku aj otázku platnosti odstúpenia od zmluvy, čo je jediným právnym základom žaloby a rozhodnutia o určení vlastníctva. Takýto súdny spor v súčasnosti prebieha medzi sporovými stranami na Okresnom súde v Poprade pod sp. zn. 12C/81/2010 a prvostupňový súd vydal dňa 03.11.2011 rozsudok, ktorým určovací žalobu podanú V. N. zamietol. Poukázal na to, že do času právoplatného rozhodnutia súdu je pre každého záväzný stav uvedený v katastri nehnuteľností podľa § 70 ods. 2 Katastrálneho zákona a preto do času právoplatného skončenia súdneho sporu nesúhlasí s vykonaním záznamu podľa návrhu a tiež nesúhlasí ani s jednostranným odstúpením od kúpnej zmluvy. Odporkyňa písomným podaním zo dňa 24.05.2012, ktorého prílohou bol právoplatný rozsudok Okresného súdu Poprad sp. zn. 12C/81/2010 a právoplatný rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 19Co/10/2012 (právoplatnosť nadobudli dňa 04.05.2012) oznámila navrhovateľovi okrem iného aj skutočnosť, že na vykonanie záznamu č. k. Z-313/2012 z dôvodu Odstúpenia od kúpnej zmluvy nebola dosiahnutá potrebná súčinnosť kupujúceho a príslušný súd žalobe na určenie vlastníckeho práva k nebytovému priestoru č. X na prízemí budovy súp. č. XXX na pozemkoch katastra C KN, parcelné č. 2438/14, 15, 16 v k. ú. B. nevyhovel, nie je možné na základe predložených listín, záznamov a konaní č. k. Z-313/2012 vykonať zápis vlastníckeho práva v prospech navrhovateľa.

Predmetom preskúmania je preskúmanie rozhodnutia, ktorým odporkyňa zamietla návrh na vklad kúpnej zmluvy - zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru. S poukazom na predchádzajúci rozsudok krajského súdu sp. zn. 6Sp/14/2012 zo dňa 17.10.2012, ktorým bolo odporkyni vytknuté, že otázkou odstúpenia od kúpnej zmluvy, jeho platnosťou resp. či toto odstúpenie medzi účastníkmi sporné je alebo nie je, sa odporkyňa v rozhodnutí vôbec nezaoberala, súd teraz poukazuje na vyššie spomínané záznamové konanie, z ktorého vyplýva, že spoločnosť Pneu Tatry spol. s r.o. Poprad (predchádzajúci kupujúci) spochybnil platnosť odstúpenia od zmluvy. Odporkyni oznámila, že na Okresnom súde v Poprade sa v danom čase viedlo konanie o určenie vlastníckeho práva, pričom navrhovateľom bol V. N. - Auto shop Poprad. Prvostupňový súd rozhodol tak, že návrh na určenie vlastníckeho práva s príslušenstvom zamietol. Poukázal na § 37 ods. 1, § 40 ods. 2, § 48 ods. 1, 2 a § 457 Občianskeho zákonníka, ako aj s poukazom na § 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku a po vykonanom dokazovaní zistil, že dňa 15.04.2008 účastníci uzavreli Zmluvu o prevode vlastníctva nebytového priestoru (kúpnu zmluvu), predmetom ktorej bol nebytový priestor prevádzka č. X na prízemí stavby Autoservis, súp. č. XXX, ktorá je postavená na pozemku C KN, parcelné č. 2438/14, 2438/15 a 2438/16 v k. ú. B. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach autoservisu. Účastníci sa dohodli na kúpnej cene predmetu zmluvy vo výške 13 000 000,- Sk s tým, že kupujúci (Pneu Tatry spol. s r.o. Poprad) sa zaviazal zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu vo výške 500 000,- Sk pri uzavretí kúpnej zmluvy v hotovosti a vo výške 12 500 000,- Sk v lehote 30 dní odo dňa uzavretia zmluvy bezhotovostným prevodom z úveru poskytnutého kupujúcemu OTP Bankou Slovensko a.s., ktorá na základe dohody s účastníkmi tejto zmluvy a záložným veriteľom poukáže z tejto sumy sumu vo výške 4 260 000,- Sk na úverový účet Slovenskej záručnej a rozvojovej banky a.s., čím zanikne jej záložné právo na nehnuteľnosti zapísané v LV č. XXXX, k. ú. B. a 8 240 000,- Sk na účet predávajúceho vedený v J. a.s., pobočka B.. Účastníci sa zároveň dohodli, že v prípade ak kupujúci nezaplatí zvyšok dohodnutej kúpnej ceny v dohodnutej lehote splatnosti, môže predávajúci od tejto kúpnej zmluvy odstúpiť, pokiaľ sa účastníci nedohodnú na predĺžení lehoty splatnosti kúpnej zmluvy. V prípade porušenia zmluvnej povinnosti kupujúcim zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu v dohodnutej lehote splatnosti tento sa zaviazal zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 500 000,- Sk podľa dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve, predmetom dodatku je odstúpenie pozemku pod budovou a to 467 m2 za cenu 500,- Sk/m2, ktorú má vo vlastníctve. Listom zo dňa 27.02.2009, doručeným odporcovi (Pneu Tatry spol. s r.o.) rovnakého dňa, navrhovateľ (V. N.) odstúpil od Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru s odôvodnením, že odporca nezaplatil zvyšok dohodnutej kúpnej ceny v dohodnutej lehote splatnosti, ani v ďalšej lehote. Zároveň si uplatnil zmluvnú pokutu vo výške 500 000,- Sk z dôvodu nedodržania zmluvy. Prvostupňový súd konštatoval, že návrh nie je dôvodný, mal za to, že medzi účastníkmi nie je sporné, že platne uzavreli zmluvu o prevode nehnuteľnosti, od tejto zmluvy navrhovateľ odstúpil

pre tvrdené nezaplatenie celej kúpnej ceny. Právny úkon odstúpenia od zmluvy odporca nenapadol žalobou, ani neposkytol navrhovateľovi súčinnosť pri zápise pôvodného stavu v katastri nehnuteľností dôvodiac, že odstúpenie pokladá za neplatné, lebo došlo k dohode o zmene podmienok splatnosti kúpnej ceny. Súd písomnosť predloženú odporcom ako žiadosť o prevedenie zmluvy o úvere bez jej datovania, bez konkretizácie sumy a bez odkazu na samotnú kúpnu zmluvu iba adresovanú banke pre jej neurčitosť nepokladal za platný právny úkon podľa § 38 Občianskeho zákonníka. Pri zohľadnení správy banky o nesplatení úveru ešte aj v roku 2011 vyhodnotil odstúpenie od zmluvy navrhovateľom pre nezaplatenie kúpnej ceny v roku 2009 za platné. Skonštatoval, že ak predávajúci účinne odstúpil od zmluvy o prevode nehnuteľností, môže súd určiť jeho vlastnícke právo k nehnuteľnosti, lebo vo všeobecnosti je v takom prípade daný naliehavý právny záujem na určení, ak navrhovateľ tvrdí, že je vlastníkom nehnuteľnosti a nie je ako vlastníkom nehnuteľnosti v katastri zapísaný. Pri obnovení vlastníckeho práva predávajúceho k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností je potrebná súčinnosť kupujúceho. Iba na základe zhodného prejavu vôle účastníkov katastrálny úrad vykoná zápis obnoveného vlastníckeho práva záznamom. Ak takúto súčinnosť kupujúci neposkytne, pre zápis je nevyhnutné súdne rozhodnutie o určení, že predávajúci je vlastníkom prevádzaných nehnuteľností. V prípade zrušenia kúpnej zmluvy týkajúcej sa nehnuteľností je povinný predávajúci naproti tomu prevzatú kúpnu cenu vrátiť. Ak navrhovateľ voči odporcovi podal žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, bude mať naliehavý právny záujem na určení, že je vlastníkom nehnuteľnosti len vtedy, ak sám plnenie, ktoré z tejto zmluvy dostal, t.j. kúpnu cenu vrátil, prípadne ak súčasne s touto žalobou na určenie podal žalobu na vypratanie kupujúceho z nehnuteľnosti oproti vráteniu kúpnej ceny. Navrhovateľ po odstúpení od kúpnej zmluvy nevrátil odporcovi kúpnu cenu, ktorú podľa zrušenej kúpnej zmluvy od odporcu dostal a to ani jej časť. Sám nepodal návrh na vypratanie odporcu z prevádzaných nehnuteľností oproti vráteniu kúpnej ceny. Súd prvého stupňa preto skonštatoval, že nie je daný naliehavý právny záujem na žalovanom v určení vlastníckeho práva. Odvolací súd - Krajský súd v Prešove rozsudkom sp. zn. 19Co/10/2012 zo dňa 26.04.2012 potvrdil rozsudkom prvostupňového súdu, v ktorom uviedol, že ak je zmluva neplatná, alebo ak bola zrušená je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal (§ 457 Občianskeho zákonníka).

Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

Podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa § 497 Občianskeho zákonníka, každý z účastníkov si môže vymieniť odstúpenie od zmluvy a dojednať pre ten prípad odstúpenie. Kto zmluvu splní aspoň z časti alebo príjme hoci len čiastočné plnenie, nemôže už do zmluvy odstúpiť ani keď poskytne odstúpenie. Pri zmluvnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je právnym dôvodom nadobudnutia vlastníctva zmluva a právnym spôsobom nadobudnutia vlastníctva vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy do katastra nehnuteľnosti.

Odstúpenie od zmluvy je právnym inštitútom v dôsledku uplatnenia, ktorého sa zmluva zrušuje s účinkami „od začiatku“ (ex tunc). Týmto zrušením zaniká právny titul, na základe ktorého nadobúdateľ získal vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Medzi účastníkmi zmluvy je po zrušení zmluvy taký právny stav, aký bol pred jej uzatvorením, ako keby k uzatvoreniu zmluvy vôbec nedošlo a to nie len z hľadiska obligáčnych účinkov, ale i účinkov vecnoprávných. Obligačné účinky zmluvy o prevode nehnuteľnosti spočívajú vo vzniku záväzkového právneho vzťahu medzi prevodcom a nadobúdateľom, ktorého obsahom je záväzok prevodcu previesť nadobúdateľovi prevádzanú nehnuteľnosť do jeho vlastníctva, pričom tomuto záväzku zodpovedá záväzok nadobúdateľa danú nehnuteľnosť do svojho vlastníctva prevziať. Pri odplatných prevodoch nastupuje ešte záväzok nadobúdateľa zaplatiť dojednanú kúpnu cenu, resp. zložiť alebo previesť inú cenu prípadne hodnotu a záväzok prevodcu prijať. Obligačné účinky týkajúce sa prevodu vlastníctva k nehnuteľnosti však trvajú len do doby než sú nahradené účinkami vecnoprávnymi, t.j. zo zákona sa obnovuje vlastnícke právo prevodcu. Predpokladom takéhoto obnovenia vlastníctva prevodcu je však skutočnosť, že vlastníctvo dotknutej nehnuteľnosti nebolo pred odstúpením od zmluvy dobromyseľne nadobudnuté treťou osobou. Pokiaľ sa teda pri odstúpení od

zmluvy o prevode nehnuteľností priamo zo zákona obnovuje vlastnícke právo prevodcu, zapisuje sa takáto zmena do katastra nehnuteľností záznamom. Zo znenia § 34 ods. 1 Katastrálneho zákona totiž jednoznačne vyplýva, že práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa, alebo zanikli zo zákona sa do katastra nehnuteľností zapisujú záznamom. záznamovou listinou, ktorá bude podkladom pre vykonanie predmetného záznamu je buď odstúpenie od zmluvy alebo v prípade vzniku sporu o jeho platnosť príslušné rozhodnutie súdu (§ 80 písm. c/ O.s.p.). Odstúpenie od zmluvy je jednostranný, adresovaný právny úkon, ktorého účinky nastávajú jeho doručením do dispozičnej sféry druhej zmluvnej strany. Pokiaľ sa odstúpenie týka zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností mala by byť v zmysle § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka zachovaná jeho písomná forma. Zákon výslovne nevyžaduje, aby v písomnom odstúpení od zmluvy o prevode nehnuteľností bol uvedený aj zákonný alebo zmluvný dôvod odstúpenia. Pre nastúpenie právnych účinkov odstúpenia od zmluvy sa nevyžaduje súhlas adresáta ani rozhodnutie súdu. Na druhej strane však príslušné právne účinky môže vyvolať len platné odstúpenie od zmluvy. Pokiaľ vznikne spor o platnosť odstúpenia od zmluvy v praxi najmä z dôvodu naplnenia, či nenaplnenia zákonného alebo zmluvného dôvodu pre takýto postup, jedná sa o občianskoprávny spor, ktorým je oprávnený rozhodnúť jedine súd (§ 7 ods. 1 O.s.p.), či platnosť odstúpenia od zmluvy nie je medzi účastníkmi sporná, musí Správa katastra obligatórne skúmať a to jednak z dôvodu, že len platné odstúpenie od zmluvy vyvoláva náležité právne účinky, ako aj s prihliadnutím na závažnosť zásahu týchto účinkov do vlastníckeho, resp. vecnoprávneho stavu. Túto skutočnosť možno preukázať výslovným alebo konkludentným prejavom druhej zmluvnej strany. Písomné prehlásenie tejto druhej strany môže byť doložené buď k odstúpeniu od zmluvy, alebo si ho vyžiada samotná Správa katastra. Pokiaľ sa druhý účastník vyjadrí, že nespochybnuje platnosť uskutočneného odstúpenia od zmluvy Správa katastra vykoná príslušný záznam v katastri nehnuteľností, pričom nie je oprávnená skúmať, či skutočne i došlo k naplneniu dôvodu pre odstúpenie od zmluvy. Ak však druhý účastník spochybí platnosť odstúpenia od zmluvy mala by ho Správa katastra vyzvať, aby v určenej lehote podal na súd príslušnú žalobu (§ 80 písm. c/ O.s.p.) s poučením, že pokiaľ tak neurobí bude to vyhodnotené ako „akceptácia“ platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy. Ak následne daná žaloba bude podaná, Správa katastra nebude môcť vykonať príslušný záznam a ponechá na dotknutom liste vlastníctva zapísanú plombu o začatom záznamovom konaní (§ 44 ods. 1 Katastrálneho zákona), prípadne na návrh vyznačí aj informatívnu poznámku o začatom súdnom konaní v zmysle § 44a O.s.p.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Právne úkony postihnuté absolútnou neplatnosťou nemajú za následok vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností. Absolútna neplatnosť nastáva priamo zo zákona (ex lege) a pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. Na túto skutočnosť je správny orgán povinný pri povoľovaní vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností prihliadať.

Podľa § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona, príslušná správa katastra 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 správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

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

Súd sa stotožňuje s rozhodnutím odporkyne, ktorým nepovolila návrh na vklad vlastníckeho práva, pretože predávajúci nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností a nie je oprávnený s nimi nakladať, čo spôsobilo absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy, preto odporkyňa správne postupovala podľa § 31 ods. 3 Katastrálneho zákona.

Odvoláciu námietku navrhovateľa, že odporkyňa požadovala ako podstatnú náležitosť kúpnej zmluvy zo dňa 11.06.2012 aj úpravu práv k pozemku zastavanému domom a príslušnému pozemku podľa § 5 ods. 1 písm. d/ zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, považuje súd za neopodstatnenú. Navrhovateľ po podaní odvolania voči preskúmanému rozhodnutiu zo dňa 22.01.2013 doručil odporkyni dňa 15.02.2013 dodatok č. 2 ku kúpnej zmluve zo dňa 11.06.2012, obsahom ktorého v článku 1 bod 5 je konštatovanie, že predávajúci nie je vlastníkom pozemkov C KN parcelné č. 2438/14, 2438/15, 2438/16 v k. ú. B. a ani iných príslušných parciel. Odporkyňa síce nad rámec zákonnej úpravy požadovala ako podstatnú náležitosť v zmysle citovaného zákona úpravu práv k pozemku zastavanému domom a príslušnému pozemku a tiež predloženie vyhlásenia nadobúdateľa nebytového priestoru o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy nad rámec zákonnej úpravy, avšak táto skutočnosť nemala vplyv na zákonnosť rozhodnutia odporkyne, pretože samotná kúpna zmluva bola od počiatku absolútne neplatná a odporkyňa v novom rozhodnutí zo dňa 22.01.2013 už túto náležitosť od navrhovateľa nevyžadovala.

Na základe týchto skutočností súd považoval opravný prostriedok navrhovateľa za nedôvodný, a preto podľa § 250q ods. 2 O.s.p. rozhodnutie odporkyne ako vecne správne potvrdil.

O trovách konania rozhodol podľa § 250l ods. 2 v spojení s ust. § 250k ods. 1 O.s.p. a účastníkom náhradu trov konania nepriznal, lebo navrhovateľ v konaní úspech nemal a odporkyňa zo zákona nemá právo na náhradu trov konania.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Najvyšší súd SR v Bratislave prostredníctvom Krajského súdu v Prešove, a to písomne v dvoch vyhotoveniach. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha, teda ako navrhuje, aby vo veci rozhodol odvolací súd.