

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 14Co/110/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6711209394  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Trubanová, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2013:6711209394.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici v právnej veci navrhovateľky : R. K., rodená K., narodená XX.XX.XXXX, bytom XXX XX M. H., M. XX, proti odporcom : v 1. rade : H. X., rodená N., narodená XX.XX.XXXX, bytom XXX XX Q., C. L. XXX/XX, adresa pre doručovanie : XXX XX T., C. XXXX/XX, zastúpená splnomocnenou advokátkou JUDr. Martinou Bariakovou, so sídlom 960 01 Zvolen, Bystrický rad 453/77, v 2. rade : M. E., narodený XX.XX.XXXX, bytom XXX XX M. H., M. XX, zastúpený splnomocneným advokátom JUDr. Jánom Zdútom Šťastným, so sídlom 960 01 Zvolen, Dukelských hrdinov 34, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, o odvolaní navrhovateľky zo dňa 10.01.2012 proti rozsudku Okresného súdu Zvolen číslo konania 17C/117/2011-46 zo dňa 13.12.2011, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd návrh zamietol v celom rozsahu s poukazom na ustanovenie § 47 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a rozhodol o povinnosti navrhovateľky, ako procesne neúspešnej účastníčky konania, nahradiť odporcom v 1. aj v 2. rade trovy konania spočívajúce v trovách právneho zastúpenia podľa ustanovenia § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej aj „O.s.p.“) v spojení s ustanovením § 149 ods. 1 O.s.p. Súd konštatoval, že navrhovateľka a odporkyňa v 1.rade uzatvorili dňa 13.06.2001 kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti, na základe ktorej odporkyňa v 1. rade odpredala navrhovateľke v zmluve špecifikovaný spoluvlastnícky podiel nehnuteľnosti v bytovke súp. č. XX, nachádzajúcej sa v k.ú. M., okres T., zapísanej na LV č. XXX, vedenej na parcele KN XXX o výmere XXX m<sup>2</sup> v podiele XXXX/XXXXXX, pričom návrh na vklad do evidencie nehnuteľností príslušnej správe katastra nehnuteľnosti nikdy podaný nebol, ani zo strany navrhovateľky, ani odporkyne v 1.rade. Súd potom konštatoval, že pokiaľ bola predmetná kúpna zmluva uzatvorená dňa 13.06.2001 a na jej platnosť bolo potrebné rozhodnutie katastrálneho úradu, pričom do troch rokov od uzatvorenia zmluvy takýto návrh podaný nebol, podľa ustanovenia § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka platí nevyvrátiteľná právna domnienka, že účastníci od zmluvy odstúpili. V takom prípade sa zmluva ruší od počiatku a návrh navrhovateľky na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom zmluvy, je nedôvodný a súd ho v celom rozsahu zamietol.

Proti rozsudku okresného súdu podala navrhovateľka v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Namieta právny záver vyslovený súdom, že zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľností uzatvorená dňa 13.06.2001 zanikla, pretože „nie je jej jasné, ako môže zmluva v jeden deň vzniknúť a vzápätí zaniknúť, keď odporkyňa v 1.rade prevzala dohodnutú finančnú hotovosť za predaj bytu“. Pokiaľ mala v úmysle od zmluvy odstúpiť, nemala finančnú hotovosť prevziať a písomne od zmluvy odstúpiť, čo však až doposiaľ neurobila. Navrhovateľka má za to, že si odporkyňa v 1.rade nespĺnila zákonnú povinnosť a neuskutočnila všetky právne úkony podľa ustanovenia § 5 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na to, aby mohla byť predmetná zmluva zavkladovaná do katastra nehnuteľnosti. Odporkyňa v 1.rade nikdy nekontaktovala navrhovateľku za účelom usporiadania veci do správneho právneho stavu a ani nenavrhol finančné vyrovnanie. V závere odvolania navrhovateľka uviedla, že okrem toho predmetnú nehnuteľnosť nadobudla aj vydržaním podľa ustanovenia § 134 Občianskeho

zákonníka, nakoľko túto nehnuteľnosť užíva nepretržite a dobromyseľne od 13.06.2001, teda viac ako 10 rokov. Odvolateľka z uvedených dôvodov navrhuje, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok okresného súdu a návrhu v plnom rozsahu vyhovel.

Odporkyňa v 1. rade k odvolaniu navrhovateľky uviedla, že považuje rozhodnutie okresného súdu za vecne správne, vykonané dokazovanie za dostatočné na riadne zistenie skutkového stavu veci, čo malo za následok aj správne rozhodnutie veci na základe správneho právneho posúdenia. Nič nebránilo navrhovateľke podať návrh na vklad predmetnej zmluvy do katastra nehnuteľností tak, ako to aj bolo dohodnuté medzi účastníkmi zmluvy. Odporkyňa v 1. rade sa v čase predaja zdržiavala viac v R. ako na Slovensku a k darovaniu predmetných podielov odporcovi v 2. rade pristúpila jedine z dôvodu nedisciplinovanosti navrhovateľky, pretože odporkyňa v 1. rade musela znášať nedoplatky na úhradách spojených s užívaním predmetnej nehnuteľnosti spôsobené navrhovateľkou. Okrem toho odporkyňa v 1. rade zotrváva na svojom stanovisku prezentovanom v priebehu konania, že dôvodom zamietnutia návrhu voči nej je aj skutočnosť, že u nej absentuje pasívna vecná legitímácia, keďže domôcť sa určenia vlastníckeho práva je možné len voči tomu, komu podľa zápisu v katastri nehnuteľností svedčí vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti. Navrhuje preto, aby odvolací súd napadnutý rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdil a priznal jej náhradu trov odvolacieho konania.

Odporca v 2. rade sa k odvolaniu navrhovateľky nevyjadril.

V dôsledku podaného odvolania krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) vec preskúmal v medziach daných ustanovením § 212 ods. 1 O.s.p. a v súlade s ustanovením § 214 ods. 2 O.s.p. bez nariadenia pojednávania napadnutý rozsudok okresného súdu podľa ustanovenia § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Navrhovateľka sa návrhom datovaným dňa 27.06.2011 domáhala určenia, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti špecifikovanej v petite návrhu a to na základe platne uzatvorenej Kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti zo dňa 15.06.2001 (č.l. 4 spisu), uzatvorenej medzi navrhovateľkou a odporkyňou v 1. rade. V návrhu navrhovateľka argumentovala, že si odporkyňa v 1. rade nespĺnila zákonnú povinnosť podať návrh na vklad predmetnej zmluvy do katastra nehnuteľností a ona tak nemohla urobiť pre prekážky - nesúhlas všetkých spoluvlastníkov podielov v bytovom dome. Dvojizbový byt, ktorý bol predmetom prevodu, však od toho obdobia riadne užívala a hradila všetky náklady spojené s užívaním bytu. Z nerušeného užívania bytu bola vytrhnutá až výzvou na vystaňovanie z bytu zo dňa 14.02.2011, doručenej jej od terajšieho vlastníka nehnuteľnosti - odporcu v 2. rade, ktorý jej oznámil, že dňa 30.12.2010 mu odporkyňa v 1. rade darovala nehnuteľnosti a odporca v 2. rade je už zapísaný v evidencii nehnuteľností ako ich výlučný vlastník.

Okresný súd vykonal dokazovanie vo veci výsluchom účastníkov konania, ako aj na základe predložených a vyžiadaných listinných dôkazov a po ich zvážení a vyhodnotení následne na podklade takto zisteného skutkového stavu zaujal právne stanovisko obsiahnuté v rozsudku, ktorým súd meritórne rozhodol a návrh ako nedôvodný zamietol s tým, že podľa ustanovenia § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka platí nevyvrátiteľná právna domnienka, že zmluva zanikla do počiatku v dôsledku odstúpenia od nej účastníkmi konania, pretože návrh na rozhodnutie príslušného orgánu, ktoré sa vyžaduje pre účinnosť zmluvy - v danej veci rozhodnutie správy katastra, podaný do troch rokov od uzatvorenia zmluvy nebol. Odvolací súd preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok prvostupňového súdu a s takýmto právnym záverom okresného súdu sa nestotožňuje.

Vychádzajúc z ustanovenia § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím. Ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili (§ 57 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, pokiaľ pokladal zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti za zmluvu, pre ktorej nadobudnutie účinnosti je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu. V súčasnosti platné právo nepozná prípad, v ktorom by bolo potrebné k súkromnoprávnej zmluve rozhodnutie príslušného orgánu na to, aby zmluva nadobudla účinnosť, t.j. aby sa účastníci takej zmluvy mohli domáhať plnenia zo zmluvy. Je pritom nutné striktne rozlišovať obligačnépráve účinky zmluvy a vecnoprávne účinky zmluvy - v konkrétnom prípade zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Obligačnépráve účinky takýchto zmlúv nastávajú bez ohľadu na rozhodnutie štátneho orgánu alebo orgánu verejnej správy. Podľa už v tejto dobe ustálenej súdnej praxi a judikatúry, k takým prípadom nepatrí ani rozhodovanie správy katastra o povolení vkladu, najmä vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ani ďalších zmluvne vznikajúcich vecných práv k nehnuteľnostiam. To platí aj pre zmluvy, ktorým sa nadobúdajú do vlastníctva byty, prípadne nebytové priestory podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Rozhodnutie správy katastra nehnuteľností o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

nie je rozhodnutie, ktoré je nevyhnutné k tomu, aby zmluva nadobudla obligačnoprávne účinky. Takýmto rozhodnutím správy katastra nastávajú len vecnoprávne účinky, čo má zásadný vplyv na právne posúdenie uplatneného nároku v danej veci. Neobstojí preto názor, že rozhodnutím o vklade vznikajú (právotvornosťou rozhodnutia) nielen vecnoprávne účinky, ale aj obligačnoprávne účinky. Tieto obligačnoprávne účinky jednoznačne nastali podpísaním kúpnej zmluvy, resp. zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti oboma zmluvnými stranami - navrhovateľkou a odporkyňou v 1. rade. Niet zákonného podkladu tvrdiť, že na nadobudnutie účinnosti zmluvy potrebuje subjekt občianskoprávneho vzťahu rozhodnutie príslušného orgánu. Z uvedeného dôvodu preto nie je možné na daný právny a skutkový stav uvažovať ani o aplikácii odseku 2 tohto ustanovenia. Takýto právny záver zodpovedá ustálenej súdnej praxi všeobecných súdov všetkých stupňov (napr. rozsudok NS SR sp. zn. 2Cdo 164/2005 zo dňa 28.02.2006, rozsudok NS SR sp. zn. 2 Cdo 124/2003), v ktorých bol vyslovený právny názor, že účinky vkladu na základe rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti spočívajú vo vecnoprávných následkoch - nadobudnutí vlastníckeho práva a nie v obligačnoprávných následkoch (účinnosti) zmluvy, ktoré nastali platným prijatím návrhu na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. V tomto prípade účinnosť zmluvy nastáva súčasne so vznikom platnej zmluvy a rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal vznik účinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Z platnej zmluvy vznikajú jej účastníkom obligačnoprávne účinky, t.j. obsah zmluvy sa stáva pre účastníkov zmluvy rovnako a bezpodmienečne záväzným (účinnosť zmluvy) a účastníci zmluvy sú svojimi prejavmi vôle viazaní, pokiaľ nenastane niektorá z právnych skutočností, majúcich za následok zánik alebo neúčinnosť uzatvorenej zmluvy. V danom prípade však k zániku zmluvy v dôsledku právnej skutočnosti alebo relevantného právneho úkonu účastníčok zmluvného vzťahu doposiaľ nedošlo a zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, uzatvorená medzi navrhovateľkou a odporkyňou v 1. rade dňa 13.06.2001 je platná a účinná. Nastali teda obligačnoprávne účinky platne uzatvorenej zmluvy, a to bez ohľadu na to, že vecnoprávne účinky tejto zmluvy nenastali. Na platnosti a účinnosti danej zmluvy rovnako nič nemení ani neskoršia právna skutočnosť - nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti odporcom v 2. rade v dôsledku uzatvorenia darovacej zmluvy zo dňa 30.12.2010, ktorou predmetnú nehnuteľnosť odporkyňa v 1. rade neskôr darovala odporcovi v 2. rade.

Odvolací súd preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok prvostupňového súdu a konštatuje, že pokiaľ súd prvého stupňa vychádzal z predikcie, že zmluva o prevode vlastníckeho práva sa stane účinnou kladným rozhodnutím katastra nehnuteľností o návrhu na vklad vlastníckeho práva, vec nesprávne právne posúdil, čo malo za následok aj nesprávne rozhodnutie v danej veci. Súd takýmto záverom stotožnil okamih účinnosti zmluvy so vznikom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, t.j. nerozoznával obligačnoprávny a vecnoprávny účinok zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, čo je v rozpore so súčasným znením ustanovenia § 47 a § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka a zodpovedá skôr zneniu týchto ustanovení pred nadobudnutím účinnosti zák. č. 264/1992 Zb., ktorým sa menil a dopĺňal Občiansky zákonník.

Na základe uvedeného, keď prvostupňový súd pochybil a nesprávne právne vec posúdil, odvolací súd z dôvodu § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. zrušil napadnutý rozsudok a vec vrátil podľa § 221 ods. 2 O.s.p. okresnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, v ktorom ďalšom konaní je okresný súd ako súd prvého stupňa viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 226 O.s.p.).

V novom rozhodnutí okresný súd rozhodne aj o trovách celého konania, vrátane trov odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Banskej Bystrici pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.