

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 23S/65/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6013200494
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 11. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Drahomíra Mikulajová
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2013:6013200494.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Drahomíry Mikulajovej a sudcov JUDr. Milana Segeča a JUDr. Jána Škvarku v právnej veci žalobcov: 1/ J. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XX, XXX XX I., 2/ H. V., rod. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom P.Z. P. XXX/X, XXX XX P., obaja právne zast. Advokátska kancelária JUDr. SIDOR, s.r.o., so sídlom Zdravotnícka 4373/6, 058 01 Poprad, proti žalovanému: Okresný úrad Banská Bystrica, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, Námestie Ľ. Štúra 1, 974 05 Banská Bystrica (do 30.09.2013 Správa katastra Banská Bystrica), za účasti: Q. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. X, XXX XX X. X., právne zast. Lexpert, s.r.o., AK so sídlom Robotníka 6, 974 01 Banská Bystrica, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č.k. Vo-7/2013-5 zo dňa 02. apríla 2013, takto

rozhodol:

I/ Krajský súd rozhodnutie žalovaného č. Vo-7/2013-5 zo dňa 02. apríla 2013, ako aj rozhodnutie Správy katastra Banská Bystrica č. V 5724/2009 zo dňa 25. januára 2013, z r u š u j e podľa § 250j ods. 2 písm. a/ O.s.p. a vec vracia žalovanému na ďalšie konanie.

II/ Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom náhradu trov konania na účet ich právneho zástupcu v sume 802,79 eur, z čoho sú trovy právneho zastúpenia 732,79 eur a náhrada za súdny poplatok 70,- eur, do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

o d ô v o d n e n i e :

Správa katastra Banská Bystrica, odbor katastrálnych konaní, rozhodnutím č.k. V 5724/2009 zo dňa 25.01.2013, ako prvostupňový správny orgán, konanie vedené na správe katastra pod V 5724/2009 o povolení vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností zo zmluvy uzavretej dňa 22.10.2009 medzi účastníkmi konania Q. J., ako predávajúcou a J. V. a H. V., ako kupujúcimi, v zmysle § 31b písm. f/ zákona č. 162/1995 Z.z. zastavil.

Z odôvodnenia rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu vyplýva, že správa katastra konanie na vklad prerušila dňa 17.12.2012 v zmysle § 31a písm. c/ zákona č. 162/1995 Z.z. a vyzvala účastníkov konania: 1. aby v zmysle § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. doložili originál alebo overenú kópiu vyhlásenia správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky údržby a opráv, ktoré musí byť prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu, 2. aby vzhľadom na zmenu právneho režimu nadobúdania vlastníckeho práva kupujúcimi, ktorí v priebehu konania o návrhu na vklad uzavreli manželstvo, zosúladiť túto skutočnosť aj v samotnej kúpnej zmluve, v ktorej kupujúci prejavujú vôľu nadobudnúť byt do podielového spoluvlastníctva a 3. vyzvala predávajúcu, aby preukázala skutočnosť, akým spôsobom mal byť porušený článok IX. odsek 4 a 5 kúpnej zmluvy, na ktorú menovaná upozornila listom zo dňa 25.03.2010. Konanie bolo prerušené na dobu 15 dní s poučením, že ak nedôjde k odstráneniu nedostatkov, konanie bude zastavené. Účastníci konania

neodstránili nedostatky vytykané správnym orgánom, navyše dňa 15.01.2013 boli správe katastra zo strany právneho zástupcu kupujúcich doručené námietky k úradnému postupu správneho orgánu s návrhom na pokračovanie v katastrálnom konaní. Správa katastra zastavila konanie o návrhu na vklad aplikujúc ustanovenie § 31b písm. f/ zákona č. 162/1995 Z.z., pretože účastníci konania v určenej lehote neodstránili nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh.

Žalovaný žalobou napadnutým rozhodnutím č. Vo-7/2013-5 zo dňa 02.04.2013, ako odvolací správny orgán, odvolanie J. V. a H. V. zamietol a rozhodnutie vydané v prvom stupni potvrdil. Odmietol odvolaciu námietku, že sa jedná o neoprávnenú požiadavku správneho orgánu o doloženie vyhlásenia správcu domu alebo predsedu spoločenstva, ako aj na zosúladenie právneho režimu nadobúdania vlastníckeho práva kupujúcimi, ktorí v priebehu konania uzavreli manželstvo. Poukázal na to, že prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu podľa § 5 ods. 2 zákona o bytoch je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky, pričom predmetná príloha je podstatnou náležitosťou zmluvy a neakceptovaním tejto prílohy, ako podstatnej náležitosti zmluvy, by došlo k obchádzaniu zákona o bytoch. K otázke zosúladenia právneho režimu nadobúdania vlastníckeho práva kupujúcimi, ktorí v priebehu vkladového konania uzavreli manželstvo, t.j. v dôsledku čoho došlo k zmene režimu vlastníctva z podielového na bezpodielové, poukázal žalovaný na to, že správa katastra v konečnom dôsledku neuzavrela vec s tým, že by vzniknutý režim vlastníctva BSM po uzavretí manželstva kupujúcich bol dôvodom na zamietnutie vkladu, práve naopak dala možnosť účastníkom, aby účastníci zmluvy spoločne vzájomne vec doriešili. Kupujúci po uzavretí manželstva si museli byť vedomí dopadu zmeny osobného stavu na režim nadobudnutia vlastníctva podľa kúpnej zmluvy. Konštatoval, že z obsahu spisu vyplynuli skutočnosti, na podklade ktorých bolo možné dospieť k záveru, že predávajúca napriek tomu, že zmluvu podpísala, s ňou nesúhlasí, a to pod vplyvom okolností, ktoré sa stali pre ňu nevyhovujúce, ako porušenie článku IX. odsek 4 odsek 5 kúpnej zmluvy zo strany kupujúcich, resp. zo strany sprostredkovateľa JMB Reality, s.r.o..

V zákonom stanovenej lehote podali žalobcovia žalobu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného, ktoré navrhovali zrušiť, ako aj jemu predchádzajúce prvostupňové rozhodnutie a vec vrátiť na ďalšie konanie. Namietali najmä tieto skutočnosti:

1. Správny orgán v rozhodnutí o prerušení vkladového konania zo dňa 17.12.2012 uložil žalobcom nezrozumiteľnú povinnosť (zosúladiť zmluvu so vznikom BSM) nesplniteľnú povinnosť (doložiť vyhlásenie) a absurdnú požiadavku predávajúcej preukázať porušenie zmluvy. Súčasne uložil neprimeranú lehotu na ich splnenie, čím odňal žalobcom možnosť konať pred správnym orgánom, teda poprel ich ústavné práva na spravodlivý proces. Namietali, že ide o šikanózný výkon kompetencie správneho orgánu a tiež nedovolenú svojvôľu v rozhodovaní. V dôsledku toho je potom nezákonné aj rozhodnutie o zastavení konania.

2. Správny orgán sa nezaoberal námietkami žalobcov zo dňa 08.01.2013, ako návrhom na preskúmanie právoplatného rozhodnutia o prerušení konania v mimodvolacom konaní, čoho sa dožadovali. O tomto podaní žalobcov zo dňa 08.01.2013 nebolo doposiaľ rozhodnuté, hoci zákonnosť rozhodnutia o prerušení konania bola základom pre rozhodnutie o zastavení konania.

3. Žalovaný sa nevysporiadal s návrhom na obstaranie podkladu (vyhlásenia), tiež sa nevysporiadal s namietanou neurčitosťou a nezrozumiteľnosťou povinností, ktorá bola v rozhodnutí o prerušení uložená. Žalobcovia dodnes nevedia, aká verejná listina mala byť správny orgán predložená v súvislosti s nutnosťou zosúladiť právny režim vlastníctva aj v samotnej kúpnej zmluve. Každá povinnosť, ktorú ukladá správny orgán, musí byť formulovaná jednoznačne, určito a zrozumiteľne, aby nevznikli žiadne pochybnosti o tom, čo mal účastník konania splniť. Správny orgán sa nevysporiadal s námietkou neprimeranosti lehoty poskytnutej na odstránenie nedostatkov. Nevysporiadal sa s namietanou absurdnosťou prerušenia konania z dôvodu, aby predávajúca preukázala porušenie zmluvy.

4. Napadnuté rozhodnutie o zastavení konania je neprijateľným precedensom pre iné konania - stačí tvrdiť porušenie zmluvy, čo je dôvodom na prerušenie konania a následne byť pasívny, aby správny orgán konanie o vklade zastavil.

5. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nevyplýva, že by správny orgán zastavil konanie z dôvodu skutočností, ktoré ovplyvňovali posúdenie platnosti zmluvy podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. No aj napriek tomu odvolací orgán sa týmito skutočnosťami zaoberal a vyvodil záver, že predávajúca so zmluvou nesúhlasí.

6. Žalobcovia sú presvedčení, že boli zneužití predávajúcou, keď jej hrozil výkon rozhodnutia predajom bytu. Po uzavretí zmluvy vyrovnali jej dlhy a až následne potom začala predávajúca tvrdiť, že bola porušená zmluva. Námietky predávajúcej smerujú len voči nepodstatným ustanoveniam zmluvy, ktoré

vôbec neovplyvňujú platnosť právneho úkonu. Ak predávajúca tvrdila, že bola porušená zmluva, mal ju správny orgán odkázať na konanie vo veciach občianskoprávných a konanie z tohto dôvodu prerušiť.

7. Nesprávny je záver odvolacieho orgánu, že vyhlásenie správcu je podstatnou náležitosťou zmluvy. Je to v rozpore s ustanovením § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Zb., podľa ktorého je len prílohou zmluvy. Preto jeho absencia nespôsobuje neplatnosť zmluvy. Bolo povinnosťou správneho orgánu pomôcť účastníkovi konania vyhlásenie obstaráť, ak to účastník konania opakovane navrhol.

8. Ak kupujúci prejavili vôľu nadobudnúť predmet kúpy do podielového spoluvlastníctva, tak túto ich vôľu treba rešpektovať dovtedy, kým sami nedajú podnet správe katastra na zmenu zápisu podľa ustanovenia § 34 a nasl. katastrálneho zákona v spojení s § 28 ods. 1 písm. h/ vyhlášky č. 461/2009 Z.z.. Akékoľvek požiadavky na zosúladenie kúpnej zmluvy so skutočnosťou vzniku BSM, sú pre povolenie vkladu nepotrebné a právne bezvýznamné. Správa katastra musí vždy vôľu účastníkov prejavenu v kúpnej zmluve rešpektovať a nemôže im vnucovať, aby vec nadobúdali do BSM z dôvodu, že po uzavretí kúpnej zmluvy uzavreli manželstvo. Nesprávnosť právneho posúdenie spočíva v tom, že správne orgány na vôľu kupujúcich, nadobudnúť vec do podielového spoluvlastníctva, ktorú výslovne prejavili v kúpnej zmluve, automaticky aplikoval ustanovenie § 143 Občianskeho zákonníka vychádzajúc len zo skutočnosti, že po uzavretí kúpnej zmluvy uzavreli manželstvo, čo je ale v rozpore s vôľou prejavenu v zmluve. Odvolací orgán sám uznal, že požiadavka zosúladať kúpnu zmluvu so vznikom BSM nebola potrebná, ani dôvodná a dokonca priznal, že správny orgán nemá právomoc zasahovať do súkromnoprávnej sféry účastníkov konania.

Žalovaný v písomnom stanovisku k žalobe (zo dňa 24.04.2013) trval na zákonnosti napadnutého rozhodnutia a žalobu navrhol ako nedôvodnú zamietnuť. Konštatoval, že aj keď sa vyskytli procesné pochybenia v postupe prvostupňového správneho orgánu (napr. nečinnosť správy katastra), žalovaný ako odvolací orgán riešil vec bez zbytočných prieťahov. Práve žalobca neustálym namietaním postupu správneho orgánu v konaní kladie dôraz na striktné dodržanie procesných postupov, ktoré upravuje Správny poriadok, čo by smerovalo len k ďalšiemu predlžovaniu celého priebehu konania, a čo by vec len skomplikovalo, nakoľko zo skutkových zistení zo spisu je evidentné, že predávajúca neprejaví žiadnu súčinnosť k tomu, aby sa vklad povolil v prospech kupujúcich z predmetnej kúpnej zmluvy. K vyjadreniu pribratej účastníčky konania žalovaný uviedol, že nemá vedomosť o odstúpení žalobcov od kúpnej zmluvy, pretože odstúpenie nebolo správne orgánu doručené.

Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č.k. 23S/65/2013-62 zo dňa 09.10.2013 pribral do konania Q. J. podľa § 250 ods. 1 druhá veta O.s.p..

Účastníčka konania Q. J. prostredníctvom právneho zástupcu, ktorý jej bol určený rozhodnutím Centra právnej pomoci, navrhla (vo vyjadrení zo dňa 21.05.2013) zamietnuť žalobu žalobcov. Poukázala na odstúpenie žalobcov od kúpnej zmluvy, ktoré je obsiahnuté v žalobe, ktorou voči nej žalobcovia uplatnili nárok na zaplatenie sumy 9.980,25 eur na Okresnom súde v Banskej Bystrici v konaní 14C/217/2012. Poukázala na to, že žalobcovia vedú dve rôzne konania, v ktorých protichodným spôsobom uplatňujú nároky. Jednak sa snažia o zavkladovanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy a naopak v konaní vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica žalobcovia odstúpili od kúpnej zmluvy, na základe čoho uplatňujú nárok na zaplatenie sumy 9.980,25 eur. Protichodným uplatňovaním nárokov vytvorili žalobcovia neprehľadný stav. V ďalšom vyjadrení zo dňa 04.11.2013 pribratá účastníčka konania uviedla, že medzi účastníkmi nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy s poukazom na § 43c ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, § 44 ods. 1 OZ, § 45 ods. 1 OZ a § 46 ods. 1 OZ. Predávajúca podpísala návrh kúpnej zmluvy, žalobcovia však neboli prítomní a nikdy jej nedoručili prijatie návrhu. Zároveň namietala, že zmluvu uzatvorila v tiesni vyvolanej jej zlým zdravotným stavom a naliehaním realitnej makléry, ako aj v omyle, keď jej realitná makléra tvrdila, že jej zabezpečí kúpu garzónky tak, aby sa z bytu mohla presťahovať priamo do nej a zároveň bez jej súhlasu znížila kúpnu cenu bytu zo sumy 40.000,- eur na sumu 35.186,- eur.

Žalobca v replike zo dňa 08.11.2013 k vyjadreniam žalovaného a pribratej účastníčky konania nesúhlasil s tvrdením žalovaného, že nebolo povinnosťou správny katastra poskytnúť pomoc účastníkom konania a vyzvať správcu bytového domu na predloženie vyhlásenia, čo považuje za rozporné s § 19 ods. 3, § 32 ods. 1, § 32 ods. 3 a § 37 ods. 1 Správneho poriadku. Správny orgán mal postupovať v súlade s uvedenými ustanoveniami zákona, keďže mal vedomosť o tom, že kupujúca odmieta predložiť vyhlásenie správcu bytového domu a správca bytového domu vyhlásenie vydá len vlastníkovi. Poukázal na rozhodovaciu prax správnych orgánov - katastrálnych úradov, v zmysle ktorej je vyhlásenie prílohou

zmluvy ako hmotnoprávna podmienka, s ktorou zákon nespája neplatnosť zmluvy, preto správa katastra môže povoliť vklad aj pri absencii vyhlásenia. Namietal, že správa katastra nie je oprávnená posúdiť zmluvu z hľadiska slobody a vážnosti prejavenej vôle. O tom, či je právny úkon neplatný z týchto dôvodov, môže rozhodnúť len súd v občianskoprávnom konaní. Ak pribratá účastníčka konania podala návrh na zastavenie správneho konania z dôvodu porušenia zmluvy, mal správny orgán zamietnuť takýto návrh, pretože porušenie zmluvy nie je zákonným dôvodom na zastavenie konania v zmysle § 31b ods. 1 katastrálneho zákona a ak mal správny orgán pochybnosti o platnosti zmluvy, tak mal predávajúcu vyzvať, aby podala na súde návrh o neplatnosť kúpnej zmluvy a katastrálne konanie prerušiť. V kúpnej zmluve nebola dohodnutá žiadna podmienka, ktorá by bola viazaná na vôľu predávajúcej zabezpečiť si nové bývanie. Žalobcovia nikdy od kúpnej zmluvy neodstúpili, iba ich pôvodný právny zástupca vo veci vedenej na OS Banská Bystrica uviedol, že kupujúcim „nezostáva im iné, ako odstúpiť od predmetnej kúpnej zmluvy“, čo bolo uvedené v budúcom čase a neznamená to, že by žalobcovia od zmluvy odstúpili. Žalobcovia nevedú dva rôzne konania s protichodným záujmom. Prvoradým záujmom žalobcov je nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu. Ak budú žalobcovia úspešní vo vkladovom konaní, žaloba o vrátenie plnenia z kúpnej zmluvy sa stane bezpredmetnou. Žalobcovia vzniesli námietku premlčania dovoľávania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, pokiaľ predávajúca tvrdila, že právny úkon uzavrela v omyle s poukazom na § 49a v spojení s ustanovením 40a Občianskeho zákonníka. Ak kúpna zmluva nadobudla záväzkovoprávne účinky, nie je možné návrh odvolať a je povinnosťou predávajúcej poskytnúť takú súčinnosť, aby zmluva nadobudla aj vecnoprávne účinky.

Právny zástupca žalobcov na pojednávaní uviedol, že v katastrálnom konaní sa neposudzuje otázka platnosti právneho úkonu. Predávajúca nepodala návrh o neplatnosť kúpnej zmluvy, pretože tento úkon je platným právnym úkonom. Poukázal na prax iných katastrálnych úradov, ktoré využijú možnosť žiadať vyhlásenie správcu pri prevode bytu, pričom Správa katastra v Banskej Bystrici v tejto veci túto možnosť nevyužila. K odstraňovaniu väd zmluvy v súvislosti s uzavretím manželstva uviedol, že status BSM vzniká zo zákona, a nie zo zmluvy. Poukázal na to, že existuje metodické usmernenie k situácii, keď je právny úkon uzavretý v manželstve a k zavkladovaniu dochádza po rozvoze manželstva, v zmysle ktorého správa katastra povoľujú vklad a následne sa záznamovou listinou formou určitého vyhlásenia účastníkov mení vlastníctvo z bezpodielového na podielové.

Zástupkyňa žalovaného na pojednávaní uviedla, že správa katastra nemôže vyzývať na odstránenie nedostatkov kúpnej zmluvy, v konkrétnom prípade vyžadovať vyhlásenie od správcu, pretože zákon umožňuje zastaviť konanie, len ak účastník konania v určenej lehote neodstráni nedostatky, a nie ďalšie osoby. Uviedla, že žalobcovia namietajú nesprávny postup žalovaného k požiadavke zosúladenia zmluvy so skutočnosťou, že po uzavretí zmluvy pred jej zavkladovaním došlo k uzavretiu manželstva z dôvodu, že sú si vedomí, že predávajúca neuzavrie s nimi dodatok ku kúpnej zmluve. Vzhľadom na to, že medzičasom došlo k zápisu obmedzujúcej poznámky, v dôsledku zákazu nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami na základe vydaného predbežného opatrenia v konaní 14C/217/2012 vedenom na Okresnom súde v Banskej Bystrici, nebude možné povoliť vklad, došlo by k prerušeniu vkladového konania.

Právny zástupca predávajúcej predložil na pojednávaní k nahliadnutiu originál kúpnej zmluvy, ktorý má ako jediný k dispozícii Q. J., z ktorého vyplýva, že je podpísaný len ňou a podpisy kupujúcich na zmluve uvedené nie sú. Preto tvrdil, že nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy a v konečnom dôsledku rozhodnutie napadnuté žalobou je vecne správne, aj keď čiastočne z iných dôvodov.

Účastníčka konania Q. J. na pojednávaní uvádzala, že súhlasí s rozhodnutím správy katastra, pretože ona byt už predať nechce. Bolo jej prisľúbené maklérkou, že za byt dostane 40.000,- eur, ale nakoniec v kúpnej zmluve je uvedená cena okolo 35.000,- eur, s čím ona nesúhlasila. Po uzavretí kúpnej zmluvy prišiel za ňou H. V., ktorý ju nútil podpísať čistou listinu, čo ona nechcela, v dôsledku čoho bol voči nej hrubý a vyhrážal sa jej, že ju dokonca vyhodí z okna. Dlh voči žalobcom môže len splácať, pretože ona peniaze nemá. V podstate peniaze od kupujúcich ona ani nedostala, tieto išli do reality a uhrádzala sa dlžoba. V súčasnosti potrebuje peniaze na lieky, má angínu pectoris, cukrovku, trikrát denne si pichá inzulin.

Súd konajúci podľa druhej hlavy piatej časti O.s.p. preskúmal žalobou napadnuté rozhodnutie, ako aj postup správneho orgánu (v oboch stupňoch) a dospel k záveru, že rozhodnutie správneho orgánu vychádzalo z nesprávneho právneho posúdenia veci, preto rozhodnutie žalovaného, ako aj rozhodnutie

správneho orgánu prvého stupňa zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie a to aplikujúc ustanovenie § 250j ods. 2 písm. a/ O.s.p. a § 250j ods. 3 O.s.p..

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

Podľa § 247 ods. 1 O.s.p.; podľa ustanovení tejto hlavy sa postupuje 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.

Podľa § 245 ods. 1 O.s.p.; pri preskúvaní zákonnosti rozhodnutia správneho orgánu posúdi súd i zákonnosť prv urobeného správneho rozhodnutia, o ktoré sa preskúvané rozhodnutie opiera, ak bolo preň prv urobené rozhodnutie záväzné a ak nie je na jeho preskúvanie určený osobitný postup.

Podľa § 31b ods. 1 písm. f/ zákona č. 162/1995 Z.z.; konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh.

Podľa § 31a písm. c/ zákona č. 162/1995 Z.z.; konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote predložil verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, alebo aby odstránil nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh.

Aj keď žalobcovia, ale aj žalovaný a príbratá účastníčka konania poukazovali na skutkový stav v predmetnej veci v širších súvislostiach, podstatnou otázkou pre toto súdne konanie je posudzovanie zákonnosti rozhodnutia, ako aj postupu správneho orgánu, ktorý mu predchádzal len vo väzbe so zastavením vkladového konania rozhodnutím zo dňa 25.01.2013. So zákonnosťou tohto rozhodnutia súvisí aj správnosť rozhodnutia správy katastra, ktorým bolo správne konanie prerušené dňa 17.12.2012. Súd posudzoval zákonnosť aj tohto prv urobeného správneho rozhodnutia, nakoľko sa preskúvané rozhodnutie o toto rozhodnutie opiera, bolo preň záväzné a nie je proti nemu prípustný opravný prostriedok v správnom konaní a vzhľadom na to, že sa jedná o rozhodnutie predbežnej povahy, je takéto rozhodnutie samo o sebe vylúčené zo súdneho prieskumu podľa § 248 písm. a/ O.s.p.. Posúdiť jeho zákonnosť je však možné v rámci preskúvania zákonnosti konečného rozhodnutia, ako je tomu v predmetnej veci, aplikujúc § 245 ods. 1 O.s.p.. Žalobou bolo napadnuté rozhodnutie procesné o zastavení konania, avšak v tomto prípade nie je vylúčený súdny prieskum, nakoľko toto rozhodnutie sa netýka len vedenia konania, ale je rozhodnutím konečným, dotýkajúcim sa vecných nárokov, t.j. je rozhodnutím s hmotnoprávnymi účinkami vo vzťahu k účastníkom konania.

Z rozhodnutia správy katastra V 5724/2009 zo dňa 17.12.2012 vyplýva, že správa katastra prerušila konanie a vyzvala účastníkov kúpnej zmluvy 1. doložiť vyhlásenie správcu bytového domu, 2. zosúladiť skutočnosť, že kupujúci uzavreli manželstvo s ich vôľou prejavenu v kúpnej zmluve a 3. predávajúcu zdôvodniť ňou tvrdené porušenie článku IX. odsek 4 a 5 kúpnej zmluvy s upozornením, že ak nedostatky nebudú odstránené v lehote 20 dní (napriek tomu, že konanie prerušila na dobu 15 dní), vkladové konanie zastaví.

Z obsahu administratívneho spisu a z vyjadrení účastníkov konania je zrejmé, že správny orgán mal vedomosť o tom, že predávajúca odmieta akúkoľvek súčinnosť (napr. list zo dňa 10.12.2012 o výsledku prešetrovania nečinnosti správy katastra). Dôvodným bolo teda predpokladať, že predávajúca si nespĺní svoju povinnosť doložiť vyhlásenie správcu bytového domu podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.. Je zrejmé, že predmetné vyhlásenie správcu bytového domu vyhotoví iba na žiadosť aktuálneho vlastníka bytu. Ak za daného stavu správny orgán trval na predložení vyhlásenia od účastníkov zmluvy, hoci mu muselo byť zrejmé, že pre neochotu predávajúcej a z dôvodu nemožnosti zabezpečiť takéto vyhlásenie žalobcami, jedná sa o nesplniteľnú výzvu na odstránenie nedostatkov zmluvy. Za daného stavu sa súd stotožňuje so žalobnou námietkou, že vzhľadom na okolnosti danej veci mal správny orgán vyžiadať vyhlásenie od správcu sám, a to v súlade s § 32 ods. 3 Správneho poriadku, v rámci zisťovania podkladov pre rozhodnutie.

Súd sa stotožňuje s tvrdením žalobcov, že požiadavka správneho orgánu, aby účastníci kúpnej zmluvy zosúladiť nadobúdanie vlastníckeho práva kupujúcimi do režimu BSM aj v samotnej kúpnej zmluve, v ktorej kupujúci prejavujú vôľu nadobudnúť byt do podielového spoluvlastníctva, je nezrozumiteľná,

nevyplýva z nej, akým spôsobom mali účastníci tento nedostatok, resp. namietaný rozpor odstrániť. Aby bolo možné považovať požiadavku za zákonne korektnú, nesplnenie ktorej by vyústilo do zastavenia vkladového konania, by musela byť formulovaná tak, že správny orgán by počítal s odmietnutím poskytnutej súčinnosti predávajúcou, pretože táto skutočnosť mu pri zadávaní požiadavky bola známa. Je zrejmé, že s prihliadnutím na okolnosti veci, je objektívne nemožné odstrániť nedostatok dodatkom ku kúpnej zmluve alebo doložkou o oprave. Aby mohla byť uložená povinnosť splnená, navyše pod následkami zastavenia konania pre jej nesplnenie, je potrebné túto povinnosť konkretizovať. Zastavenie konania by bolo možné akceptovať len v prípade preukázania nesplnenia konkrétnej povinnosti, čo v prípade požiadavky zosúladenia nadobúdania vlastníckeho práva kupujúcimi do režimu BSM, vzhľadom na to, že uzavreli manželstvo po uzavretí zmluvy, pred jej zavkladovaním, nie je splnené. Za daného stavu poukazovanie na právny režim BSM, jeho vznik, zákonné možnosti zúženia alebo rozšírenia zákonom určeného rozsahu BSM, či poukazovanie na to, že nie je vylúčené, že do BSM nemusí patriť ani majetok, ktorý síce nadobudli manželia za trvania manželstva, avšak na jeho kúpu použijú prostriedky patriace do výlučného vlastníctva každého z manželov, ktoré nadobudli pred uzavretím manželstva, resp. z dedičstva a podobne, súd považuje za nadbytočné. Nezákonnosť rozhodnutia o zastavení vkladového konania vo vzťahu k tejto požiadavke, súd odôvodňuje nesprávnym postupom a rozhodnutím o prerušení konania, v ktorom správny orgán neuviedol konkrétnu povinnosť, spôsob akým majú tvrdený nedostatok (za predpokladu, že by vôbec bol nedostatkom) odstrániť.

Súd sa v plnom rozsahu stotožnil aj so žalobnou námietkou o nesprávnosti zastavenia konania, z dôvodu pasívneho postoja predávajúcej, ktorá bola v uznesení o prerušení konania vyzvaná odstrániť nedostatok tým, že preukáže skutočnosť, akým spôsobom mal byť porušený článok IX. odsek 4 a 5 kúpnej zmluvy. Katastrálny zákon v ustanovení § 31b ods. 1 taxatívnym spôsobom vymenúva, čo môže byť zákonným dôvodom na zastavenie konania. Správne poukázali žalobcovia na to, že ak mal správny orgán pochybnosti o platnosti zmluvy, tak mal predávajúci vyzvať, aby v stanovenej lehote podala na súde návrh o neplatnosť kúpnej zmluvy a katastrálne konanie mal prerušiť (§ 31a písm. a/ katastrálneho zákona).

Poukazovanie na ďalšie skutočnosti, súd považuje pre toto súdne konanie, v ktorom sa preskúmava zákonnosť napadnutého rozhodnutia žalobou, za irelevantné. Za podstatné považuje súd záver, že vytýkané nedostatky v rozhodnutí o prerušení konania, ako aj požiadavky stanovené správnym orgánom v predmetnom rozhodnutí, boli vzhľadom na okolnosti danej veci, nesplniteľné, preto v dôsledku ich nesplnenia nemohol správny orgán pristúpiť k zastaveniu vkladového konania. Súd poznamenáva, že súd konajúci podľa piatej časti O.s.p. je riadený dispozičnou zásadou a napadnuté rozhodnutie a postup správneho orgánu posudzuje len v rozsahu a z dôvodov uvedených v žalobe. Súd nevyhľadáva sám dôvody nezákonnosti rozhodnutia. Zároveň súd konajúci v rámci správneho súdnictva nenahrádza ani rozhodovacia činnosť správneho orgánu. V predmetnom konaní súd posudzuje len zákonnosť žalobou napadnutého rozhodnutia z hľadiska, či pri vydávaní predmetného rozhodnutia, resp. v postupe, ktorý predchádzal vydaniu rozhodnutia, správny orgán aplikoval správne hmotnoprávne a procesnoprávne predpisy, a či v dôsledku ich nesprávnej aplikácie došlo k ukráteniu na právach účastníkov správneho konania. Preskúmaním veci súd dospel k záveru, že z dôvodu vyššie uvedených, postupom a napadnutým rozhodnutím došlo k ukráteniu na právach žalobcov, keď správny orgán zastavil vkladové konanie na základe predloženej kúpnej zmluvy, pričom dôvodom zastavenia bolo neodstránenie vytýkaných nedostatkov účastníkmi zmluvy, avšak vzhľadom na vyššie uvedené súd má za to, že vytýkané nedostatky a požiadavky na ich odstránenie boli, vzhľadom na okolnosti predmetnej veci, nesplniteľnými.

Úspešným žalobcom súd priznal náhradu trov konania podľa § 250k ods. 1 O.s.p.. Priznaná náhrada trov žalobcov pozostáva z náhrady za zaplatený súdny poplatok vo výške 70,- eur a z trov právneho zastúpenia vo výške 732,79 eur. Základná sadzba taritnej odmeny za jeden úkon právnej služby v zmysle § 11 ods. 4 Vyhlášky č. 655/2004 Z.z. v roku 2013 predstavuje sumu 130,16 eur. Úkony právnej služby súd priznal nasledovne:

1. príprava a prevzatie zastúpenia (§ 14 ods. 1 písm. a/ cit.vyhl. v znení do 30.06.2013)	130,16 eur
režijný paušál (§ 16 ods. 3 cit.vyhl.	7,81 eur
spolu	137,97 eur
2. podanie žaloby (§ 14 ods. 1 písm. b/ cit. vyhl. v znení do 30.06.2013)	130,16 eur

režijný paušál 7,81 eur
 spolu X37,97 eur
 3. účasť na pojednávaní dňa 13.11.2013 (§ 13a ods. 1 písm. d/ cit.vyhl. v znení od 01.07.2013) 130,16 eur
 režijný paušál7,81 eur
 spolu 137,97 eur
 SPOLU 413,91 eur
 4. náhrada za stratu času (§ 17 ods. 1 cit.vyhl.), presun z Popradu do Banskej Bystrice a späť - na pojednávanie dňa 13.11.2013, 8 x 13,01 eur 104,08 eur
 5. náhrada cestovného z Popradu do Banskej Bystrice a späť na pojednávanie dňa 13.11.2013, cena PHM 1,70 eur/ l, spotreba 9,80 eur/100 km, vzdialenosť 260 km (§ 16 ods. 4 citovanej vyhlášky, § 7 ods. 2, § 7 ods. 4 zákona č. 283/2002 Z.z., Opatrenie č. 632/2008 Z.z.)
 - základná náhrada: 260 x 0,183 47,58 eur
 - náhrada za spotrebované PHM: 1,70 x 9,80/100 x 260 43,42 eur
 SPOLU 91,00 eur
 6. náhrada za parkovné 1,67 eur
 Odmena a náhrada výdavkov spolu 610,66 eur
 DPH 20% 122,13 eur
 Odmena a náhrada výdavkov vrátane DPH 732,79 eur. Spolu bola žalobcom priznaná náhrada trov konania vo výške 802,79 eur, z čoho trovy právneho zastúpenia predstavujú 732,79 eur a náhrada za zaplatený súdny poplatok 70,- eur. Súd nepriznal odmenu za úkon právnej služby - vyjadrenie k vyjadreniam žalovaného a vedľajšieho účastníka zo dňa 08.11.2013, nakoľko na takýto úkon nebol zo strany súdu vyzývaný. Vo veci bolo nariadené pojednávanie za účelom vyjadrenia sa účastníkov konania k veci. Podľa § 13 ods. 2 citovanej vyhlášky súd priznal odmenu po znížení základnej sadzby tarifnej odmeny o 50%, ako za spoločný úkon dvoch žalobcov (50% zo sumy 139,79 eur x 2).

Rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednohlasne, t.j. pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch, v znení účinnom od 01.05.2011).
 Rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednohlasne, t.j. pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch, v znení účinnom od 01.05.2011).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia. Odvolanie sa podáva písomne v štyroch vyhotoveniach prostredníctvom krajského súdu na Najvyšší súd SR. Odvolanie je možné podať len z dôvodov uvedených v § 205 ods. 2 O.s.p.. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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.