

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 1S/118/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1014200960
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 03. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Valašíková PhD.
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1014200960.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Moniky Valašíkovej, PhD. a členov senátu JUDr. Renáty Janákovcej a JUDr. Vlastimila Pavlíkovského, v právnej veci žalobcu: 1/ F. 2/ JM GOLD, s.r.o., 940 01 Nové Zámky, Slovenská 26, obaja zastúpení: advokátkou JUDr. Emou Zacharovou, Forgachova bašta 5676/7, 940 01 Nové Zámky, proti žalovanému: Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. LPO- 2124/2014/Fi zo dňa 9.4.2014, takto

r o z h o d o l :

Krajský súd v Bratislave žalobu zamietá.

Žalobcom súd náhradu trov konania nepriznáva.

o d ô v o d n e n i e :

I.

Žalobcovia sa žalobou doručенou tunajšiemu súdu dňa 13.6.2014 domáhali preskúmania zákonnosti a následne zrušenia rozhodnutia žalovaného č. LPO-2124/2014/Fi zo dňa 9.4.2014 v spojení s rozhodnutím Okresného úradu Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností č. UPO 3/2013-6/Br, OU-NR-OOP5-2014/006414-6 k Kd 159/13-9 V 53/2013 zo dňa 16.1.2014.

V žalobe uviedli, že preskúmaným rozhodnutím žalovaného (druhostupňovým rozhodnutím) bolo zamietnuté odvolanie žalobcov a bolo potvrdené prvostupňové rozhodnutie Okresného úradu v Nitre, odboru opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností zo dňa 16.1.2014. Žalobcovia tvrdia, že týmito rozhodnutiami boli ukrátení na svojich právach, nakoľko nimi bol porušený Občiansky zákonník, zákon o katastri nehnuteľností, nebola podľa ich názoru rešpektovaná judikatúra v obdobných veciach a správny orgán nezdôvodnil, prečo nerešpektoval vo svojej správnej úvahe právny názor vyslovený v doložených rozsudkoch NSSR a toto rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, zistenie skutkového stavu, z ktorého vychádza rozhodnutie žalovaného je v rozpore s obsahom spisu a správny orgán sa nezaoberal dôsledne argumentáciou žalobcov.

Žalobcovia v žalobe uvádzajú, že žalovaný poukazuje na to, že na zmluve z 28.3.2007 absentuje skrátená forma rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva. Návrh na jej vklad bol podaný 28.3.2007. Podľa § 32 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. v znení účinnom ku dňu podania návrhu na tento vklad správa katastra rozhodne o podanom návrhu na vklad do 30 dní od doručenia návrhu, až po uplynutí tejto lehoty správa katastra vyzvala účastníkov na odstránenie väd podania, preto je nezmyselné poukazovanie na absenciu skrátenej formy rozhodovania.

Žalobcovia v žalobe tvrdia, že nesúhlasia s tvrdením žalovaného uvedenom v preskúvanom rozhodnutí, z ktorého vyplýva, že nebolo k návrhu na vklad doložené správne vyhlásenie o nedoplatkoch, keďže vyhlásenie malo vychádzať z údajov evidovaných v operáte katastra nehnuteľnosti t.j. malo byť na meno O. A.. Pokiaľ ide o potvrdenie o tom, že k bytu nie sú u správcu evidované nedoplatky tak toto potvrdenie správca bytu vydal v súlade s tým, že aj on uznal za vlastníka JM GOLD, s.r.o.. Okrem toho sa žalobcovia domnievajú, že podstatné vo veci je, že k bytu neboli žiadne nedoplatky.

Žalobcovia v žalobe ďalej uvádzajú, že darovacia zmluva bola vkladu schopnou listinou, pretože vlastníctvo O. A. zapísané na základe K bolo povolené na základe absolútne neplatnej kúpnej zmluvy. Dôvodom tejto absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy bolo, že kúpna zmluva bola simulovanou kúpnu zmluvou, pretože jej účastníci mali na mysli uzatvorenie darovacej zmluvy a teda išlo o disimuláciu darovacej zmluvy. Zmluvné strany chceli pri tomto postupe dosiahnuť efekt, ktorý sa dosahuje uzatvorením darovacej zmluvy z určitého dôvodu ho však chceli dosiahnuť inak a to tak, že dosiahnu veľmi podobný efekt uzatvorením zmluvy kúpnej.

Keďže ako účastníci kúpnej zmluvy žalobcovia následne zistili, že táto je absolútne neplatná neobsahovala podstatné náležitosti darovacej zmluvy tak sa rozhodli pre stav, kedy je simulovaný úkon kúpnej zmluvy absolútne neplatný napraviť uzatvorením platnej darovacej zmluvy. Neplatnosť kúpnej zmluvy žalobcovia nevyvodzujú z toho, že v nej bola dohodnutá kúpna cena X,- Sk to len potvrdzuje, že účastníci konania mali na mysli darovanie a vôľa v roku 2007 bola, byť darovať. Z toho vyplýva, že kúpna zmluva je neplatná podľa § 37 ods. 1 OZ preto, že nebola urobená vážne, čo potvrdili aj jej zmluvní účastníci.

Ďalej žalobcovia v žalobe uvádzajú, že pri uzatvorení darovacej zmluvy K O. A. nenakladal so svojím majetkom s tým nakladala spoločnosť JM Gold s.r.o a darovala byt O. A..

Týmto sa dosiahol efekt, ktorý ako účastníci kúpnej zmluvy zamýšľali a aká bola ich skutočná vôľa.

V tejto súvislosti žalobcovia poukazujú na ust. § 36a zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov ak je vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísané na LV a na vykonanie záznamu je predložená ďalšia verejná listina alebo iná listina, ktorá nevychádza z údajov katastra, správa katastra nevykoná záznam a vráti verejnú listinu alebo inú listinu tomu, v koho prospech právo k nehnuteľnosti svedčí, podľa listiny, alebo tomu, kto ju predložil a vyzve dotknuté osoby aby uzavreli dohodu alebo podali na súde návrh na určenie práva k nehnuteľnosti. Samotný katastrálny zákon teda podľa žalobcov predpokladá dohodu dotknutých osôb a dáva jej prednosť pred podaním návrhu na súd na určenie práva k nehnuteľnosti.

K podanému protestu prokurátora Krajskej prokuratúry Nitra žalobcovia uvádzajú, že podľa ich názoru sa Krajsky prokurátor nevysporiadal s ustanovením § 70 ods. 1 katastrálneho zákona, podľa ktorého údaje katastra vedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže inak. V žalobe ďalej žalobcovia uvádzajú, že nesporne účastníci zmluvy mali na mysli uzatvorenie darovacej zmluvy potvrdzujú to obaja účastníci predmetnej zmluvy a táto skutočnosť vyplýva aj z toho, že v kúpnej zmluve bola uvedená kúpna cena X,- Sk za byt ktorý mal v roku 2007, podľa znaleckého posudku hodnotu X XXX XXX,- Sk, podľa názoru žalobcov už tento rozdiel v cene je dôkazom toho, že úmyslom bolo darovanie bytu a nie jeho kúpa.

Žalobcovia v žalobe ďalej tvrdia, že preskúvané rozhodnutie bolo vydané na základe nesprávnych zistení prvostupňového správneho orgánu, ktoré následne viedli k nesprávnemu rozhodnutiu. Podľa názoru žalobcov nie je správne zistenie žalovaného, že vklad do katastra nehnuteľností bol povolený bez preukázania oprávnenosti prevodcu disponovať s predmetnom prevodu nakoľko nebolo možné akceptovať vyhlásenie oboch zmluvných strán v bode 2, druhý odsek na str. 2 darovacej zmluvy o absolútnej neplatnosti predchádzajúceho právneho úkonu. Účastníci zotrvávajú na názore, že touto kúpnu zmluvou mali na mysli uzatvorenie darovacej zmluvy. Uvádzajú, že potvrdzujú a uznávajú, že kúpna zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom pre nedostatok vážnej vôle účastníkov kúpnej zmluvy z 28.3.2007 uzatvoriť kúpnu zmluvu. Nedostatok vážnej vôle je okolnosť zakladajúca neplatnosť zmluvy podľa § 37 ods. 1 OZ. Pre absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu je charakteristické, že pôsobí ex tunc, t.j. od začiatku a nastáva preto zo zákona a nie je potrebné aby takúto neplatnosť deklarovalo súdne alebo iné rozhodnutie. Podľa názoru žalobcov sa na túto skutočnosť musí prihliadať ex offa.

Žalobcovia ďalej v žalobe tvrdia, že záver o tom, že listina ktorá by konštatovala absolútnu neplatnosť právneho úkonu predložená nebola, nie je pravdivý. Listina predložená bola a to darovacia zmluva, v ktorej účastníci absolútnu neplatnosť konštatujú. Darovacia zmluva bola podľa názoru žalobcov vkladu schopnou listinou, pretože vlastníctvo O. A. zapísané na základe K. bolo povolené na základe absolútne neplatnej kúpnej zmluvy. Dôvodom tejto absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy bolo, že kúpna zmluva bola simulovanou kúpnu zmluvou, pretože jej účastníci mali na mysli uzatvorenie darovacej zmluvy a teda išlo o disimuláciu darovanej zmluvy. Zmluvné strany chceli pri tomto postupe dosiahnuť efekt, ktorý sa dosahuje uzatvorením darovacej zmluvy z určitého dôvodu ho však chceli dosiahnuť inak a to tak, že dosiahnu veľmi podobný efekt uzatvorením zmluvy kúpnej.

Podľa názoru žalobcov správny orgán sa nevysporiadal dostatočným spôsobom so skutočnosťou, prečo by v tomto prípade nemohlo platiť hmotné právo (občiansky zákonník).

Žalobcovia poukazujú na skutočnosť, že zistenie žalovaného, podľa ktorého právo nakladať s nehnuteľnosťou bolo obmedzené v čase vydania rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva pod značkou K. je nesprávne. Prebiehajúce súdne konanie o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia podľa žalobcov nie je nijako obmedzujúcim prvkom v katastrálnom konaní, žiadne ustanovenie katastrálneho zákona ho ako prekážku neuznáva. O. darovacou zmluvou nenakladal s nehnuteľnosťou s touto nakladal jej vtedajší vlastník JM GOLD s.r.o., ktorú daroval nehnuteľnosť - byt O.. Týmto sa dosiahol efekt, ktorý ako účastníci kúpnej zmluvy zamýšľali a aká bola ich skutočná vôľa. Podľa žalobcov nie je správne zistenie žalovaného, že Správa katastra Nové Zámky povolením vkladu práva v konaní pod číslom K. bez existencie zápisu schopnej listiny na základe ktorej by sa obnovilo vlastnícke právo prevodcu - darcu k predmetu prevodu si v rozpore so zákonom prisvojila oprávnenie rozhodnúť o existencii vlastníckeho práva na strane prevodcu - darcu, ktorý v čase rozhodnutia podľa zápisu na LV nebol vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti.

V tejto súvislosti žalobcovia poukazujú na ust. § 36a zákona č. 162/1995 Z.z. Ďalej žalobcovia tvrdia, že nie je správne zistenie žalovaného, že Správa katastra Nové Zámky nesprávne považovala za splnenú podmienku podľa § 5 ods. 2 prvá veta zákon o vlastníctve bytov aj napriek tomu, že jej bolo predložené potvrdenie Novozámockého bytového družstva zo dňa 3.1.2012 o tom, že vlastníkom bytu JM GOLD s.r.o. nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu, keďže ako vlastníkom bol vedený O. A..

Ďalej žalobcovia uvádzajú, že nie je správne ani zistenie žalovaného, že Správa katastra Nové Zámky nepostupovala v súlade s planou právnou úpravou najmä s katastrálnym zákonom, správnym poriadkom, že nezistila úplne a presne skutočný stav a na základe tohto stavu veci vydala rozhodnutie, ktorým povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Je nesprávne, že sa žalovaný úplne stotožnil s názorom prvostupňového správneho orgánu, ako aj fakt, že správny orgán na úseku katastra nehnuteľností nie je oprávnený v konaní o proteste prokurátora skúmať danú zmluvu podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona a ani skúmať, vyslovovať alebo akceptovať účastníkmi konania tvrdenú absolútnu neplatnosť prechádzajúceho právneho úkonu - kúpnej zmluvy zo dňa 28.3.2007. Podľa žalobcov je tiež nesprávne, že žalovaný tvrdí, že právne účinky rozhodnutia Správy katastra Nové Zámky zo dňa 20.6.2007 ostali zachované nakoľko toto rozhodnutie nebolo zrušené na základe žiadneho mimoriadneho opravného prostriedku nebolo, doposiaľ rozhodnuté o určení vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti a ani súd nerozhodol o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 28.3.2007.

Žalobcovia ďalej v žalobe uvádzajú, že podľa ich právneho názoru žalovaný konal a rozhodoval v rozpore s § 3 ods. 5 Správneho poriadku a nesprávne aplikoval ust. § 32 ods. 1 a 46 Správneho poriadku. Žalobcovia zdôrazňujú fakt, že podľa katastrálneho zákona ak je predložená verejná listina alebo iná listina ktorá nevychádza z údajov katastra samotný katastrálny zákon predpokladá dohodu dotknutých osôb a dáva jej prednosť pred podaním návrhu na súd, na určenie práva k nehnuteľnosti. Dohoda žalobcov je obsiahnutá v predloženej darovacej zmluve.

Na základe vyššie uvedených skutočností žalobcovia tvrdia, že boli ukrátení na svojich právach postupom a preskúmaným rozhodnutím tak prvostupňového ako aj druhostupňového správneho

orgánu. Z tohto dôvodu žiadajú aby súd po preskúmaní postupu a zákonnosti oboch rozhodnutí tieto zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

II.

Žalovaný vo vyjadrení k žalobe, ktoré súdu doručil dňa 10.7.2014 uvádza, že dňa 28.3.2007 bol Správe katastra Nové Zámky doručený návrh na vklad vlastníckeho práva, na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.3.2007 uzatvorenej medzi predávajúcim JM GOLD s.r.o. Nové Zámky a kupujúcim O. A., J. ulica L.. Jej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území E. Y. zapísané na LV č. XXXX ako byt číslo XX na X.. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXX, na ulici J.. Rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti nadobudlo platnosť 20.6.2007 do operátu katastra nehnuteľnosti bolo zapísané 21.6.2007, pod položkou výkazu zmien Z.

Dňa 4.1.2013 bol Správe katastra Nové Zámky doručený návrh na vklad vlastníckeho práva na základe darovacej zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 3.1.2013 uzatvorenej medzi darcom JM GOLD s.r.o. a obdarovaným O. A., predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území E. Y. zapísanej na LV č. XXXX ako byt číslo XX, na X. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXX, na ulici T. vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadení domu. Návrh na vklad bol zaevidovaný pod č. K.. V článku 2 predmetnej zmluvy darca a obdarovaný potvrdili, že dňa 28.3.2007 uzatvorili kúpnu zmluvu, ktorou darca v postavení predávajúceho odpredal a obdarovaný v postavení kupujúceho kúpil predmetnú nehnuteľnosť za kúpnu cenu X,- Sk pričom Správa katastra Nové Zámky povolila vklad vlastníckeho práva dňa 20.6.2007 pod číslom K.. Podpísaní účastníci tvrdili, že touto zmluvou mali na mysli uzatvorenie darovacej zmluvy, keď uznali, že kúpna zmluva je neplatným právny úkonom pre nedostatok vážnej vôle účastníkov kúpnej zmluvy zo dňa 28.3.2007 uzatvoriť kúpnu zmluvu.

Žalovaný uvádza, že prvostupňový správny orgán nemal splnené zákonné podmienky pre povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech O. A. na základe darovacej zmluvy zo dňa 3.1.2013 pod číslom K. rozhodnutím zo dňa 22.1.2013, vlastnícke právo O. vzniklo dňa 20.6.2007 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.3.2007 medzi predávajúcim JM GOLD s.r.o. a kupujúcim O. v konaní vedenom pod K. pričom zápis na LV bol vykonaný dňa 21.6.2007 pod číslom zmeny XXXX/XXXX.

Ďalej žalovaný uviedol, že súčasťou predmetného spisového materiálu bolo aj oznámenie okresného súdu v Nových Zámkach sp. zn. 4C 89/2012 zo dňa 5.1.2013 o tom, že v právnej veci navrhovateľa A. A. proti odporcovi O. je vedené konanie o určenie vlastníckeho práva k rovnakej nehnuteľnosti.

Dňa 15.1.2013 bolo správe katastra 2013 doručené podanie A. označené ako oznámenie o podaní návrhu na nariadenie predbežného opatrenia prílohou, ktorého bol návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktoré nadobudlo právoplatnosť 21.2.2013 obsahom, ktorého bol zákaz nakladať s vyššie uvedenou nehnuteľnosťou.

Dňa 29.10.2013 bol na Okresný úrad Nové Zámky, katastrálny odbor doručený protest prokurátora Krajskej prokuratúry Nitra sp.zn. Kd 159/13-9 zo dňa 22.10.2013 proti rozhodnutiu bývalej Správy katastra Nové Zámky č. K. zo dňa 22.1.2013.

V podanom proteste prokurátora bolo uvedené, že Správa katastra Nové Zámky pri posudzovaní splnenia zákonných podmienok pre povolenie vkladu vlastníckeho práva na základe darovacej zmluvy vyššie uvedenými nespravovala zákonnými ustanoveniami nakoľko v čase vydania rozhodnutia o povolení vkladu nebola obchodná spoločnosť JM GOLD s.r.o. vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti nakoľko na LV č. XXXX bol ako vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti evidovaný O. aj napriek tomuto zápisu v katastri bývala Správa katastra Nové Zámky povolila vklad vlastníckeho práva z darovacej zmluvy bez preukázania oprávnenia prevodcu.

Okresný úrad Nové Zámky, katastrálny odbor nevyhovel protestu prokurátora značky Kd 159/13-9 zo dňa 22.10.2013 a predložil protest prokurátora na rozhodnutie Okresnému úradu v Nitre, odbor opravných

prostriedkov, referát katastra nehnuteľností. Tento vydal rozhodnutie dňa 16.1.2013 č. UPo-3/2013-6/Br, OU-NR-OOP5-2014/006414-6 k Kd 159/13-9 V53/2013, ktorým vyhovel protestu prokurátora a zrušil rozhodnutie Správy katastra Nové Zámky č. K. zo dňa 22.1.2013 o povolení vkladu vlastníckeho práva nehnuteľností na základe darovacej zmluvy zo dňa 3.1.2013. K nehnuteľnosti v katastrálnom území Nové Zámky vedené na LV č. XXXX.

Žalovaný trvá na svojich vyjadreniach, že vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený bez preukázania oprávnenosti prevodcu disponovať s predmetnom prevodu nakoľko nebolo možné akceptovať vyhlásenie oboch zmluvných strán v bode 2 druhý odsek. Na strane 2 darovacej zmluvy o absolútnej neplatnosti predchádzajúceho právneho úseku. V tejto súvislosti žalovaný poukazuje na ust. § 30 ods. 5 písm. a) katastrálneho zákona.

Žalovaný sa stotožnil vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti aj s tvrdením prokurátora o tom, že Správa katastra Nové Zámky povolením vkladu práva v konaní pod číslom K. bez existencie zápisu vkladu schopnej listiny na základe ktorej by sa obnovilo vlastnícke právo prevodcu - darcu k predmetu prevodu si v rozpore so zákonom prisvojila oprávnenie rozhodnúť o existencii vlastníckeho práva na strane prevodcu - darcu, ktorý v čase rozhodnutia podľa zápisu na LV nebol vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti.

Žalovaný sa tiež stotožnil s ďalším tvrdením prokurátora o tom, že Správa katastra Nové Zámky považovala za splnenú podmienku vyplývajúcu z § 5 ods. 2 veta prvá zákona o vlastníctve bytov aj napriek tomu, že v katastrálnom konaní bolo predložené potvrdenie Novozámockého bytového družstva Nové Zámky zo dňa 3.1.2012 o tom, že vlastníkom bytu JM GOLD s.r.o. nemá žiadne nedoplatky na úhradách plnenia spojené s užívaním bytu. V čase uvádzaného potvrdenia bol vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti vedený O. a nie JM GOLD s.r.o..

Žalovaný ďalej uvádza, že správny orgán na úseku katastra nehnuteľností nie je oprávnený v konaní o proteste prokurátora skúmať danú zmluvu podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona ani skúmať vyslovovať alebo akceptovať účastníkmi konania tvrdenú absolútnu neplatnosť predchádzajúceho právneho úkonu kúpnej zmluvy. Právne účinky rozhodnutia Správy katastra Nové Zámky č. K. zo dňa 20.6.2007 zostali v plnom rozsahu zachované nakoľko toto rozhodnutie nebolo zrušené na základe žiadneho mimoriadneho opravného prostriedku, nebolo doposiaľ rozhodnuté o určení vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti a tak isto ani súd nerozhodol o prípadnej absolútnej neplatnosti tohto právneho úkonu (kúpnej zmluvy zo dňa 28.3.2007).

Tvrdenia týkajúce sa preskúmania danej situácie Okresnou prokuratúrou Nové Zámky a právnu zástupkyňou uvádzaná komplexnosť preskúmania spisu č. K. nie sú predmetom skúmania v rámci konania o proteste prokurátora Krajskej prokuratúry v Nitre. Žalovaný ani prvostupňový správny orgán neboli oprávnení v rámci konania o proteste Krajského prokurátora zadovážiť si odpoveď Okresnej prokuratúry Nové Zámky k podnetu A., nakoľko takáto povinnosť vo vzťahu k správnomu orgánu nie je uvedená v zákone o prokuratúre.

Žalovaný navrhuje žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

III.

Krajský súd v Bratislave ako súd vecne a miestne príslušný (§ 246 ods. 1 O.s.p.) preskúmal napadnuté rozhodnutie a po nariadení pojednávania v zmysle ust. § 250g ods. 1 O.s.p. dospel k záveru, že žalobu je potrebné zamietnuť s poukazom na ust. § 250j ods. 1 O.s.p..

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

Pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia súd skúma či žalobou napadnuté rozhodnutie je v súlade s právnym poriadkom SR, teda najmä s hmotnými a procesnými administratívnymi predpismi. V intenciách citovaného ustanovenia § 244 ods. 1 O.s.p. súd preskúma aj zákonnosť postupu správneho orgánu,

ktorým sa rozumie aktívna činnosť správneho orgánu podľa procesných a hmotnoprávných noriem, ktorou realizuje právomoc stanovenú zákonmi. V zákonom predpísanom postupe je správny orgán oprávnený a súčasne aj povinný vykonať úkony v priebehu konania a ukončiť ho vydaním rozhodnutia.

Úlohou súdu v prejednávanej veci bolo preskúmať zákonnosť rozhodnutia žalovaného zo dňa 09.04.2014 č. LPO-2124/2014/Fi, ktorým úrad Geodézie, kartografie a katastra SR odvolanie žalobcov v prvom a druhom rade zamietol a potvrdil rozhodnutie Okresného úradu v Nitra, Odbor opravných prostriedkov, Referát katastra nehnuteľností č. UPo 3/2013-6/Br, OU-NR-OOP5-2014/006414-6 k Kd 159/13-9 V 53/2013 zo dňa 16.01.2014, ktorým bolo vyhovené protestu Krajského prokurátora v Nitre zn. Kd 159/13-9 zo dňa 22.10.2013 a ktorým bolo zrušené rozhodnutie Správy katastra Nové Zámky č. V 53/2013 zo dňa 22.01.2013 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe darovacej zmluvy zo dňa 06.01.2013 k nehnuteľnosti v katastrálnom území Nové Zámky, vedenej na liste vlastníctva č. XXXX.

Z obsahu administratívneho spisu súd zistil, že dňa 28.03.2007 bol Správe katastra Nové Zámky doručený návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.03.2007 uzatvorenej medzi predávajúcim JM GOLD, s.r.o., Nové Zámky, zastúpená konateľom O. a kupujúcim O.. Predmetom zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nové Zámky, zapísanej na LV č. XXXX ako byt číslo XX., na treťom poschodí bytového domu so súpisným číslom XXX, postavenom na parcelách registra C-KN č. XXX, XXX a č. XXX, vchod č. XX na ulici T., podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti XXXX/XXXXXX k celku, ktorého bol predávajúci výlučným vlastníkom. Návrh na vklad kúpnej zmluvy bol zaevidovaný pod č. K.

Dňa 02.05.2007 Správa katastra Nové Zámky vydala rozhodnutie č. K., ktorým konanie o návrhu na vklad prerušila z dôvodu potreby predloženia originálu výpisu z Obchodného registra spoločnosti JM GOLD, s.r.o.. Predmetný nedostatok bol odstránený podaním zo dňa 30.05.2007 a rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti nadobudlo právoplatnosť dňa 20.06.2007 a do operátu katastra nehnuteľností bolo zapísané dňa 21.06.2007 pod položkou výkazu zmien č. XXXX/XX.

Dňa 30.04.2012 bolo Správe katastra Nové Zámky doručené podanie A.. S. A., označené ako „oznámenie o začatí súdneho konania a žiadosť o zápis informatívnej poznámky“ o začatí súdneho konania o určenie vlastníckeho práva k vyššie uvedenej nehnuteľnosti.

Prílohou tohto podania bol návrh na určenie vlastníckeho práva zo dňa 23.04.2012 opatrený prijímacou pečiatkou Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 24.04.2012 a tiež potvrdenie zo dňa 24.04.2012 o tom, že bol prijatý návrh na začatie konania pod sp. zn. 4C 89/2012 v právnej veci navrhovateľky: A.. S. A. proti odporcovi: O. A. o určenie vlastníckeho práva.

Dňa 04.01.2013 bol Správe katastra Nové Zámky doručený návrh na vklad vlastníckeho práva na základe darovacej zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 03.01.2013, uzatvorenej medzi darcom JM GOLD, s.r.o., Nové Zámky, zastúpená konateľkou A. W. a obdarovaným O. A., predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nové Zámky, zapísanej na LV č. XXXX, ako byt číslo XX, na J. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXX, postavenom na parcelách registra C-KN č. XXX, XXX, XXX, vchod č. XX na ulici T. podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti XXXX/XXXXXX k celku. Návrh na vklad bol zaevidovaný pod č. K.

Z článku 2 vyššie uvedenej darovacej zmluvy vyplýva, že darca a obdarovaný tvrdia, že dňa 28.07. uzatvorili kúpnu zmluvu (na rovnakú nehnuteľnosť), ktorou darca v postavení predávajúceho odpredal a obdarovaný v postavení kupujúceho kúpil predmetnú nehnuteľnosť za kúpnu cenu X,- Sk, pričom Správa katastra Nové Zámky povolila vklad vlastníckeho práva dňa 20.06.2007 pod číslom K.

Ďalej z textu darovacej zmluvy vyplynulo, že jej účastníci tvrdia, že touto kúpnu zmluvou mali na mysli uzatvorenie darovacej zmluvy a obaja tvrdia, že kúpna zmluva je absolútne neprávny právny úkonom pre nedostatok vážnej vôle účastníkov kúpnej zmluvy zo dňa 28.03.2007 uzatvoriť kúpnu zmluvu. Nedostatok vážnej vôle je podľa nich okolnosť zakladajúca neplatnosť tejto zmluvy podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Dňa 22.01.2013 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Správy katastra Nové Zámky č. V 53/2013, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva vyššie uvedenej nehnuteľnosti v prospech O., titulom darovacej zmluvy zo dňa 03.01.2013.

Dňa 29.10.2013 bol na Okresný úrad Nové Zámky, Katastrálny odbor doručený protest prokurátora Krajskej prokuratúry Nitra zn. Kd 159/13-9 zo dňa 22.10.2013 proti rozhodnutie bývalej Správy katastra Nové Zámky č. V 53/2013 zo dňa 22.01.2013, ktorým táto rozhodla o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech O. na základe darovacej zmluvy.

Okresný úrad Nové Zámky, Katastrálny odbor sa stotožnil s vyššie uvedenými námietkami účastníkov konania, z tohto dôvodu nevyhovel protestu prokurátora zn. Kd 159/13-9 zo dňa 22.10.2013. Svoje stanovisko odôvodnil tým, že účastníci zmluvy v bode 2 darovacej zmluvy jednoznačne vyjadrili svoju vôľu napraviť nezákonný stav, ktorý bol zapísaný do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy, ktorá bola absolútne neplatná pre nedostatok vážnej vôle účastníkov konania. Správa katastra sa pri povolení vkladu vlastníckeho práva na základe predloženej darovacej zmluvy s touto skutočnosťou stotožnila.

Okresný úrad Nitra, Odbor opravných prostriedkov, Referát katastra nehnuteľností dňa 08.01.2014 prejednal protest prokurátora Krajskej prokuratúry zn. Kd 159/13-9 zo dňa 22.10.2013. Dňa 16.01.2014 vydal rozhodnutie č. UPo 3/2013-6/Br, OU-NR-OOP5-2014/006414/6 k Kd 159/13-9 V 53/2013, ktorým vyhovel protestu a zrušil rozhodnutie Správy katastra Nové Zámky č. V 53/2013 zo dňa 22.01.2013 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe darovacej zmluvy zo dňa 03.01.2013 k nehnuteľnosti v katastrálnom území E., vedenej na LV č. XXXX v prospech obdarovaného O.

Z odôvodnenia tohto rozhodnutia vyplýva, že druhostupňový správny orgán sa stotožnil s názorom prokurátora, že prvostupňový správny orgán nemal splnené zákonné podmienky pre povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, v prospech O. na základe darovacej zmluvy zo dňa 03.01.2013. Ďalej konštatoval, že vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený bez preukázania oprávnenosti prevodcu disponovať s predmetom prevodu, nakoľko nebolo možné akceptovať vyhlásenie oboch zmluvných strán v bode 2, druhý odsek na strane 2 darovacej zmluvy, týkajúci sa neplatnosti predchádzajúceho právneho úkonu.

Z odôvodnenia ďalej vyplynulo, že Okresný úrad Nitra, Odbor opravných prostriedkov, Referát katastra nehnuteľností konštatoval, že Správa katastra Nové Zámky pri rozhodovaní o návrhu na vklad darovacej zmluvy zo dňa 03.01.2013 č. V 53/2013 nepostupovala v súlade s platnou právnou úpravou, najmä v súlade s katastrálnym zákonom, ani so správnym poriadkom.

O odvolaní voči predmetnému rozhodnutiu, ktoré podali žalobcovia prostredníctvom svojej právnej zástupkyne dňa 07.02.2014, bolo rozhodnuté preskúmaným rozhodnutím žalovaného zo dňa 09.04.2014 tak, že odvolania žalobcov boli zamietnuté a rozhodnutie Okresného úradu Nitra, Odbor opravných prostriedkov, Referát katastra nehnuteľností zo dňa 16.01.2014, ktorým bolo vyhovené protestu Krajského prokurátora zo dňa 22.10.2013 bolo potvrdené.

Z odôvodnenia tohto rozhodnutia je nesporné, že žalovaný sa v celom rozsahu stotožnil s právnym názorom Okresného úradu v Nitre, Odboru opravných prostriedkov, Referátu katastra nehnuteľností, že protestu prokurátora je potrebné vyhovieť.

IV.

Podľa ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona 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 určené a zrozumiteľné, či zmluvná vôľnosť, 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 prihlíada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa ust. § 70 ods. 1 katastrálneho zákona údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

Podľa ust. § 70 ods. 2 citovaného zákona údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky alebo organizačnej jednotky, údaje o zakladaných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“.

Podľa ust. § 30 ods. 5 katastrálneho zákona prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Ďalšími prílohami sú:

a) verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, ak toto právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva.

Na základe vyššie uvedených skutočností Krajský súd v Bratislave dospel k právneho záveru, totožnému so záverom správnych orgánov a konštatoval, že preskúmaným rozhodnutím žalovaného orgánu nedošlo k porušeniu zákona.

Z obsahu administratívneho spisu mal súd jednoznačne za preukázané, že dňa 28.03.2007 bol Správe katastra Nové Zámky doručený návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.03.2007, uzatvorenej medzi predávajúcim JM GOLD, s.r.o., Nové Zámky a kupujúcim O. A., bytom E.. Predmetom zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX., ako byt číslo XX, na J. poschodí nachádzajúcom sa v E.. Návrh na vklad kúpnej zmluvy bol zaevidovaný pod č. K., pričom rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti nadobudlo právoplatnosť dňa 20.06.2007, pričom do operátu katastra nehnuteľností bolo zapísané 21.06.2007 pod položkou výkazu zmien č. XXXX/XX.

Ďalej je nesporné, že 04.01.2013 bol Správe katastra Nové Zámky doručený návrh na vklad vlastníckeho práva k tej istej nehnuteľnosti, avšak už na základe darovacej zmluvy v ktorej obaja účastníci zhodne potvrdzujú, že dňa 28.03.2007 síce uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol predaj predmetného bytu, avšak účastníci zhodne tvrdia, že touto kúpnu zmluvou mali na mysli uzatvorenie zmluvy darovacej, a preto kúpnu zmluvu považujú za absolútne neplatnú podľa ust. § 37 ods. 1 občianskeho zákonníka.

Krajský súd v Bratislave konštatoval, že s vyššie uvedeným právnym názorom žalobcov nie je možné sa stotožniť. Podľa názoru súdu je nesporné, že vlastnícke právo O., t.j. žalobcu v prvom rade k predmetnému bytu vzniklo dňa 20.06.2007 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.03.2007. Zápis na LV bol vykonaný dňa 21.06.2007 pod číslom zmeny XXXX/XXXX.

Podľa vyššie citovaného ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona povinnosťou správy katastra je preskúmať zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti, či úkon je urobený v predpísanej forme a či prevodca je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či prejavy vôle účastníkov sú dostatočné, určité a zrozumiteľné, a či zmluva neodporuje zákonom, resp. zákon neobchádza, (bližšie viď R 47/2009).

Keďže správa katastra nezistila porušenie vyššie citovaného ustanovenia, rozhodla o návrhu na vklad kúpnej zmluvy tak, že tento zaevidovala pod č. K., ktorý nadobudol dňa 20.06.2007 právoplatnosť.

Následne Správa katastra Nové Zámky povolila vklad vlastníckeho práva na základe darovacej zmluvy k tej istej nehnuteľnosti, ktorý zaevidovala pod č. K.

Krajský súd v Bratislave konštatoval, že podľa jeho názoru Úrad geodézie, kartografie a katastra SR nemal splnené zákonné podmienky pre povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu v prvom rade na základe darovacej zmluvy zo dňa 03.01.2013, pod č. V 53/2013,

nakoľko vlastnícke právo žalobcu v prvom rade už vzniklo dňa 20.06.2007, a to na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.03.2007, pričom zápis na LV bol vykonaný dňa 21.06.2007.

Podľa názoru súdu pri zápise vlastníckeho práva zaevidovaného pod č. V 53/2013 bolo porušené ust. § 3 ods. 1 zákona o správnom konaní, § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Zb. o katastri nehnuteľností, ako aj ust. § 70 ods. 1 citovaného zákona.

Vzhľadom k tomu, že v čase vydania rozhodnutia o povolení vkladu č. V 53/2013 nebola obchodná spoločnosť JM GOLD, s.r.o., Nové Zámky (žalobca v prvom rade) už vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti, nakoľko na LV č. XXXX, katastrálne územie E. bol ako vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti evidovaný O. (žalobca v prvom rade) a to titulom kúpnej zmluvy č. K. zo dňa 20.06.2007. Aj napriek tejto skutočnosti bývala Správa katastra Nové Zámky povolila vklad vlastníckeho práva z darovacej zmluvy, bez preukázania oprávnenia prevodcu (darcu) s predmetom prevodu disponovať, na obdarovaného, ktorý bol titulom kúpnej zmluvy K. už vlastníkom predmetu prevodu.

Krajský súd v Bratislave konštatoval, že v danom prípade je možné v celom rozsahu sa stotožniť s právnym názorom tak prvostupňového, ako aj druhostupňového správneho orgánu v tom, že Správa katastra Nové Zámky povolením vkladu práva v konaní pod č. V 53/2013 bez existencie zápisu vkladu schopnej listiny, na základe ktorej by sa obnovilo vlastnícke právo prevodcu (darcu) k predmetu prevodu, v rozpore so zákonom rozhodla o existencii vlastníckeho práva na strane prevodcu (darcu), ktorý v čase vydania rozhodnutia podľa zápisu na predmetnom LV už nebol vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti.

Z uvedeného vyplýva, že Správa katastra Nové Zámky pri rozhodovaní o návrhu na vklad z darovacej zmluvy zo dňa 03.01.2013 č. V 53/2013 nepostupovala v súlade s platnou právnou úpravou, najmä v súlade s katastrálnym zákonom, ani so správnym poriadkom, nezistila presne a úplne skutočný stav a na základe tohto stavu vydala rozhodnutie, ktorým opätovne povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k totožnej nehnuteľnosti.

Súd konštatoval, že právne účinky pôvodného rozhodnutia Správy katastra Nové Zámky č. V 1707/2007 zo dňa 20.06.2007 zostali v plnom rozsahu zachované, keďže toto rozhodnutie nebolo zrušené, a tak isto nebolo rozhodnuté o prípadnej absolútnej neplatnosti tohto právneho úkonu (kúpnej zmluvy zo dňa 28.03.2007) súdnym rozhodnutím.

Podľa ust. § 31 ods. 3 katastrálneho zákona, ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí, inak návrh zamietne.

Podľa ust. § 31 ods. 5 katastrálneho zákona, rozhodnutie o povolení vkladu nadobúda právoplatnosť dňom vydania rozhodnutia. Proti rozhodnutiu, ktorým sa vklad povoľuje, nemožno podať odvolanie, návrh na obnovu konania a ani ho nemožno preskúmať mimo odvolacieho konania.

Podľa § 123 občianskeho zákonníka, vlastníkom je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Krajský súd v Bratislave na základe vyššie uvedených skutočností konštatoval, že v danom prípade žalobca v druhom rade v čase uzatvárania darovacej zmluvy a rozhodovania o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe nej, nebol vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v zmysle ust. § 123 občianskeho zákonníka a teda nebol ani oprávnený nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou, teda ju scudziť v zmysle ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

Súd konštatoval, že účastníci konania (žalobca v druhom rade ako predávajúci a žalobca v prvom rade ako kupujúci) uzatvorili kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol zmluvnými stranami výslovne dohodnutý odplatný prevod predmetnej nehnuteľnosti titulom kúpy a predaja (dohodnutá cena v tomto prípade je irelevantná), táto zmluva obsahovala všetky podstatné náležitosti kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ustanovené občianskym zákonníkom.

Na základe preskúmania zmluvy podľa ust. § 31 ods. 4 katastrálneho zákona bol urobený zápis vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti.

Krajský súd v Bratislave na základe vyššie uvedených skutočností konštatoval, že preskúmané rozhodnutie je vecne a právne správne, správny orgán rozhodol vo veci skutkovo správne a v súlade so zákonom. Žalobcovia v podanej žalobe neuviedli žiadne skutočnosti, ktoré by boli schopné spochybníť vecnú správnosť preskúmaného rozhodnutia. Preto súd podľa ust. § 250j ods. 1 O.s.p. žalobu zamietol.

O trovách konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že v konaní neúspešnému žalobcom súd ich náhradu nepriznal.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave v pomere hlasov 3:0 (§ 3 ods. 3, veta tretia zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 01.05.2011).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Bratislave, písomne, dvojmo.

Z podania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané a datované (§ 42 ods. 3 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 (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.;

b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci;

c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností;

d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam;

e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205 a/ O.s.p.);

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.