

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 25Sp/5/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3015200226
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Elena Zaťková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2016:3015200226.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne samosudkyňou JUDr. Elenou Zaťkovou v právnej veci navrhovateľov: R. L., nar. XX.XX.XXXX a A. L., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom K. XXX/XX, S., právne zastúpených Mgr. Jozefom Gáplovským, advokátom, Advokátska kancelária, Centrum II 88, Dubnica nad Váhom, proti odporcovi: Okresný úrad Púchov, katastrálny odbor, so sídlom Štefánikova 820, Púchov, za účasti A. A., nar. XX.XX.XXXX, N. XXX/X, M. E., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. V 370/14 zo dňa 17.decembra 2014, takto

rozhodol:

Krajský súd rozhodnutie odporcu č. V 370/14 zo dňa 17. decembra 2014 **z r u š u j e** podľa § 250j ods.2 písm.c) O.s.p. a vec **v r a c i a** odporcovi na ďalšie konanie.

Navrhovateľom sa náhrada trov konania **n e p r i z n á v a**.

odôvodnenie:

Odporca napadnutým rozhodnutím zamietol návrh navrhovateľov na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 03.03.2014 medzi účastníkmi: 1. R. L., nar. XX.XX.XXXX, 2. A. L., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom K. XXX/XX, S., zastúpených Q-termo, s.r.o., IČO: 36 347 710, Hlavná ulica 487/37, Košeca na strane predávajúcich a 3. A. A., nar. XX.XX.XXXX, N. XXX/X, M. E. na strane kupujúceho. Predmetom kúpnej zmluvy sú nehnuteľnosti v kat. území D. E., okres S., zapísané na LV č. XXXX v podiele 1/2 každého predávajúceho, ako parcela KN C č. XXX, zastavané plochy nádvoria o výmere 304 m², parcela KN C č. XXX, záhrady o výmere 214 m², rodinný dom súp.č. XXX stojaci na parcele KN C č. XXX.

Odporca po preskúmaní kúpnej zmluvy dospel k záveru, že nie sú splnené zákonné podmienky na jej vklad v zmysle § 31 ods.1 zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len katastrálneho zákona), ako aj podľa ustanovení §§ , 26 ods.1,2, 28, 151p ods.1 Občianskeho zákonníka, ako aj s poukazom na § 29 ods.1 vyhlášky č.461/2009 Z.z. V prvom rade zistil, že je potrebné, aby nakladanie s majetkom predávajúceho 2. bolo schválené súdom, nakoľko tento v čase uzavretia zmluvy bol maloletým účastníkom. Ďalej odporca uviedol, že z predložených a získaných dokladov zistil, že k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom vyššie uvedenej zmluvy je na LV zapísaná poznámka P 213/13- upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. EX 239/2013-8 zo dňa 13.08.2013 predajom nehnuteľnosti 1-ice, pozemok, parc. KN C č. XXX, XXX a rod. dom č.s. XXX na parc. KN C č.XXX v prospech oprávneného Q-termo, s.r.o., Hlavná ulica 487/37, Košeca, IČO: 36 347 710, súdny exekútor JUDr. Z. N., EÚ Pov. Bystrica. Keďže sa jedná o obmedzujúcu poznámku, je potrebné doložiť doklad, na podklade, ktorého bude zrušená. Rovnako bolo potrebné sa ďalej zaoberať so zápisom vecného bremena- práva doživotného bývania a užívania rod. domu č.s. XXX v prospech Ing. P. L., ktorý je otcom predávajúcich 1.a 2.. Na podklade týchto skutočností odporca rozhodnutím zo dňa 17.03.2014 prerušil katastrálne konanie na dobu 30 dní, za účelom odstránenia uvedených nedostatkov. Dňa

17.04.2014 predávajúci 1. a 2. požiadali o predĺženie lehoty o ďalších 30 dní, avšak ani v tejto lehote neboli nedostatky odstránené, a preto odporca konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva zastavil rozhodnutím zo dňa 26.05.2014. Proti tomuto rozhodnutiu podali predávajúci 1. a 2. dňa 18.06.2014 odvolanie a navrhli napadnuté rozhodnutie zrušiť. Na podklade podaného odvolania Okresný úrad Trenčín, odbor opravných prostriedkov rozhodnutím zo dňa 26.09.2014 vec zrušil a vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie prvostupňovému správneému orgánu s dôvodov v ňom uvedených. Odporca po doplnení nariadeného dokazovania napokon dospel k záveru, že predmetný návrh nie je možné povoliť a tento dňa 17. decembra 2014 zamietol napadnutým rozhodnutím.

Navrhovatelia 1. a 2. (ďalej len odvolatelia), v zastúpení advokátom na pojednávaní pred súdom žiadali zrušiť rozhodnutie odporcu číslo V 370/14 zo dňa 17. decembra 2014 a vec vrátiť na ďalšie konanie. Napadnuté rozhodnutie považujú za rozhodnutie vychádzajúce z nesprávneho právneho posúdenia veci a tým aj za nepreskúmateľné. Poukázali na okolnosť, že podstatou veci je rozhodnutie ohľadne povolenia vkladu kúpnej zmluvy, ktorou realizoval tzv. prednostný záložný veriteľ výkon záložného práva zapísaného na dotknutých nehnuteľnostiach, ako prvý v poradí. Odvolatelia dodali, že záložný veriteľ realizujúci výkon záložného práva postupoval presne v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré boli zmenené pri zakotvení tzv. hypotekárneho bankovníctva do nášho právneho poriadku, a táto zmena ustanovenia sa však neprejavila aj v časti Občianskeho zákonníka po zastúpení. Novšia právna norma, ktorá upravuje konkrétny špeciálny právny inštitút nepriamo novelizovala staršie a všeobecnejšie ustanovenia Občianskeho zákonníka po zastúpení. Odvolatelia zdôraznili tú skutočnosť, ktorá aj keď nemá priamy právny dopad, že v danej nehnuteľnosti po dohode s nadobúdateľom tejto nehnuteľnosti stále bývajú a predbežná dohoda medzi účastníkmi kúpnej zmluvy je taká, že po zápise vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, starší zo súrodencov na základe poskytnutej hypotéky, nehnuteľnosti vysporiadal do svojho výlučného vlastníctva a takto rodina L. zostala v prevádzaných nehnuteľnostiach bývať aj naďalej. Znamená to, že odvolatelia uvedený výkon záložného práva ani nenamietajú a bol v súlade s ich vôľou, nakoľko na liste vlastníctva na predmetné nehnuteľnosti je väčší počet záložných práv, resp. exekúcií a týmto spôsobom mohli odvolatelia predmetné konania, resp. exekúcie vysporiadať. Ďalej uviedli, že kúpna cena bola riadne vyplatená na účet. Medzičasom sa maloletý A. stal plnoletý a v tomto smere poukázali na rozsudky, jednak Okresného súdu Považská Bystrica, sp.zn. 19 CoP/83/2014 zo dňa 17.09.2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne, sp. zn. 9CoP/83/2014 zo dňa 02.04.2015, z ktorých vyplýva, že nadobudnutie plnoletosti účastníka v konaní o schválenie právneho úkonu za maloletého má za následok neopodstatnenosť návrhu na schválenie úkonu za maloletého a je dôvodom na jeho zamietnutie. Pripomenuli, že v tejto veci ide o špecifický prípad a je prítomná jednotná vôľa na strane všetkých účastníkov.

Zástupkyňa odporcu na pojednávaní pred súdom zhodnotila skutkový a právny stav veci a uviedla, že správny orgán v tomto prípade vydal rozhodnutie, ktorým zamietol návrh na vklad č. V370/14. Najmä vzhľadom na rozhodovacia prax, jednak katastrálnych odborov, ako aj rozhodovacia prax súdov v oblasti realizácie záložného práva, správny orgán prehodnotil dôvody na základe, ktorých bolo vydané rozhodnutie o zamietnutí, a to z dôvodu, že niektoré z týchto dôvodov sa javia ako sporné a ktoré nemajú oporu v zákone. Pokiaľ ide o zastúpenie predávajúcich, toto zastúpenie spol. Q-termo, s.r.o., vyplýva priamo z ustanovení § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, keďže táto spoločnosť vystupovala ako záložný veriteľ, ktorý realizoval výkon záložného práva. Taktiež poukázala na to, že odpadol nedostatok, ktorý bol v rozhodnutí uvádzaný a síce, že táto kúpna zmluva nebola z dôvodu maloletosti predávajúceho schválená súdom. V súčasnosti sú obaja predávajúci plnoletí. Ďalší z dôvodov zamietnutia mala byť neurčitosť kúpnej ceny, ktorá nezodpovedala § 588 Občianskeho zákonníka. Správny orgán aj tento dôvod prehodnotil a uvádza, že spôsob vyplatenia kúpnej ceny nepodlieha preskúmaniu správneho orgánu v konaní o povolení vkladu. Kúpna cena bola dohodnutá, v tomto prípade určito, a to vo výške 150.000 € a podľa informácií, ktoré správny orgán dodatočne získal, bola táto kúpna cena kupujúcim riadne uhradená. Vzhľadom na tieto skutočnosti sa dôvody zamietnutia javia ako sporné, a preto ponechala na zvážení súdu, akým spôsobom rozhodne o podanom odvolaní. Záverom dodala, že v prípade, že napadnuté rozhodnutie bude zrušené a vec vrátená na ďalšie konanie, bude sa správny orgán opätovne zaoberať všetkými podmienkami, ktoré sú potrebné na to, aby bola kúpna zmluva odovkladaná, alebo, aby bolo rozhodnuté iným spôsobom.

Predávajúci, A. A., sa na pojednávaní pred súdom vyjadril, že nemá žiadne námietky k tomu, aby odporca povolil predmetný vklad a vyjadril súhlas s prednesom právneho zástupcu navrhovateľov 1. a 2.

Krajský súd postupom podľa § 250 a nasl. O.s.p. preskúmal napadnuté rozhodnutie a postup, ktorý mu predchádzal v rozsahu dôvodov odvolania a dospel k záveru, že rozhodnutie nie je súladné so zákonom a podľa § 250q ods. 2 O.s.p. ho zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

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

Podľa tretej hlavy piatej časti O.s.p. sa postupuje v prípadoch, v ktorých zákon zveruje súdom rozhodovanie o opravných prostriedkoch proti neprávoplatným rozhodnutiam správnych orgánov.

Podľa § 250q ods. 2 veta prvá O.s.p., o opravnom prostriedku rozhodne súd rozsudkom, ktorým preskúmané rozhodnutie buď potvrdí, alebo ho zruší a vráti na ďalšie konanie.

Z podkladov pripojených v administratívnom spise odporcu, ako aj z dokladov pripojených v súdnom spise a zástupcami zúčastnených osôb predložených ku konaniu pred súdom, krajský súd zistil, že predmetom prieskumného konania je preskúmanie zákonnosti napadnutého rozhodnutia odporcu, ktorým rozhodol o zamietnutí vkladu podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona k nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 03.03.2014 medzi účastníkmi: 1.R. L., nar. XX.XX.XXXX a 2. A. L., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom K. XXX/XX, S., zastúpených Q-termo, s.r.o., IČO: 36 347 710, Hlavná ulica 487/37, Košeca na strane predávajúcich a 3. A. A., nar. XX.XX.XXXX, N. XXX/X, M. E. na strane kupujúceho. Predmetom kúpnej zmluvy sú nehnuteľnosti v kat. území D. E., okres S., zapísané na LV č. XXXX v podiele 1/2 každého predávajúceho, ako parcela KN C č. XXX, zastavané plochy nádvoria o výmere 304 m², parcela KN C č. XXX, záhrady o výmere 214 m², rodinný dom súp.č. XXX stojaci na parcele KN C č. XXX.

V súdnej veci Krajský súd v Trenčíne predovšetkým zdôrazňuje, že je povinnosťou odporcu v rámci svojho rozhodovacieho postupu skúmať, či sú splnené podmienky na vklad. Jednou z podmienok, ktorú odporca v rámci svojho rozhodovacieho postupu je povinný skúmať je aj to, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, čo priamo vyplýva z ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

V prípade, že odporca v rámci svojho rozhodovacieho postupu zistí, že prevodca nie je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, teda zistí, že jedna z nevyhnutných podmienok vkladu splnená nie je, nezostáva odporcovi nič, len takýto návrh zamietnuť. Uvedené explicitne vyplýva z § 31 ods. 3 katastrálneho zákona. Pre úplnosť Krajský súd v Trenčíne uvádza, že od 01.09.2009 nie je možné povoliť vklad len čiastočne.

Podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.

Podľa § 8 ods.1 Občianskeho zákonníka, spôsobilosť fyzickej osoby vlastnými právnymi úkonmi nadobúdať práva a brať na seba povinnosti (spôsobilosť na právne úkony) vzniká v plnom rozsahu plnoletosťou. Podľa ods.2, veta prvá- plnoletosť sa nadobúda dovŕšením osemnásteho roku.

Podľa § 26 Občianskeho zákonníka, pokiaľ fyzické osoby nie sú spôsobilé na právne úkony, konajú za ne ich zákonní zástupcovia.

Podľa § 31 ods.1 zákona o rodine (č. 36/2005 Z.z. v platnom znení), rodičia zastupujú maloleté dieťa pri úkonoch, ne ktoré nie je spôsobilé.

Podľa § 28 Občianskeho zákonníka, ak zákonní zástupcovia sú povinní spravovať majetok tých, ktorých zastupujú, a ak nejde o bežnú vec, je na nakladanie s majetkom potrebné schválenie súdu.

Po preskúmaní napadnutého rozhodnutia krajský súd konštatuje, že postup odporcu, aj jeho rozhodnutie t.č. nezodpovedá zákonu, pretože zistenie skutkového stavu, z ktorého vychádzalo napadnuté rozhodnutie je pre prijatý záver nedostačujúce. Následne krajský súd posudzoval všetky podstatné okolnosti, námietky odvolateľov, skutkové zmeny spôsobené plynutím času na strane účastníkov zmluvy (nadobudnutie plnoletosti A. L.), náležitosti určitosti preskúmania kúpnej ceny, jej výšky, spôsobu vyplatenia, ako aj ďalšie, majúce vplyv na celkové rozhodovanie a dospel k záveru, že niektoré uvádzané skutočnosti sa javia ako sporné a vo veci sa vytvorila situácia, ktorá vzbudzuje určité pochybnosti.

Krajský súd má za to, že všetky dôkazy, ktoré odporca vyhodnotil ako za dostačujúce na preukázanie oprávneného zápisu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vyššie uvedeným sú nedostatočné na komplexné posúdenie predmetnej veci a následkom toho napadnuté rozhodnutie je vydané predčasne. Preskúmací súd pritom poukazuje na skutočnosť, že nie je jeho úlohou dopĺňovať vecnú argumentáciu rozhodnutia odporcu, ale dokazovanie smerujúce k určitému zisteniu a z toho vyplývajúcemu záveru, je úlohou správneho - administratívneho konania.

Podľa § 32 ods. 1 zákona číslo 71/1967 Zb. v znení neskorších predpisov správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Prítom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa § 250j ods. 2 písm. c) O. s. p. súd zruší napadnuté rozhodnutie správneho orgánu a podľa okolností aj rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa a vec vráti žalovanému orgánu na ďalšie konanie, ak po preskúmaní rozhodnutia a postupu správneho orgánu v medziach žaloby dospel k záveru, že zistenie skutkového stavu je nedostačujúce na posúdenie veci.

Odporca v ďalšom konaní je viazaný právnym názorom súdu, ktorým je aj názor na ďalší postup podľa § 250r O.s.p.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že úspešným navrhovateľom s poukazom na to, že tieto nežiadali, nepriznal.

Poučenie:

Proti výroku rozsudku, ktorým bolo rozhodnuté o zrušení rozhodnutia odporcu a vrátení veci na ďalšie konanie, nie je podľa § 250s O.s.p. prípustné odvolanie.