

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 11S/195/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4016200698
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 03. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Molnárová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2018:4016200698.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marty Molnárovej a členiek senátu JUDr. Dariny Vargovej a JUDr. Evy Šiškovéj, v právnej veci žalobcu: AGRORENT, a. s., Družstevná 2, Nesvady, IČO: 34 142 703, zastúpeného JUDr. Tiborom Nagym, advokátom, Kukučínova 8, Nové Zámky, proti žalovanému: Okresný úrad Komárno, katastrálny odbor, Platanová alej 7, Komárno, za účasti: 1/ K.. C. A., nar. XX. XX. XXXX, F. XX/XX, W., 2/ K.. Y. A., nar. XX. XX. XXXX, F. XX/XX, W., obaja zastúpení právnym zástupcom: Advokátska kancelária Timoranská & Štofková s.r.o., Podzámska 32, Nové Zámky, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného zo dňa 6. júla 2016 č. k. V 967/2016, takto

rozhodol:

Súd žalobu z a m i e t a .

Žalovanému a pribratým účastníkom náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

I.

1. Z predloženého administratívneho spisu súd zistil a mal za preukázané, že dňa 16. 03. 2016 podali K.. C. A., nar. XX. XX. XXXX a K.. Y. A., rod. A., nar. XX. XX. XXXX, obaja bytom W., ul. F. XX/XX na Okresný úrad Komárno, katastrálny odbor návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v katastrálnom území W., LV XXX, Byt č. X, číslo vchodu XXX, na prízemí bytového domu so súpisným číslom XXX na pozemku registra C KN s parcelným číslom 351, spoluvlastníckeho podielu 5304/21216 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN s parcelným číslom 351, zastavané plochy a nádvoría o výmere 625 m², na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 29. 02. 2016, uzavretej medzi účastníkmi: K.. C. A., rodné priezvisko A., dátum narodenia: XX. XX. XXXX, F. XX/XX, XXX XX W. a K.. Y. A., rodné priezvisko A., dátum narodenia XX. XX. XXXX., F. XX/XX., XXX XX W. ako kupujúci a AGRORENT, a. s., IČO: 34142703, Družstevná 2, 946 51 Nesvady ako predávajúci, v spojení s rozsudkom Okresného súdu v Komárne 8C/98/2007-343 zo dňa 22. 10. 2014 o nahradení prejavu vôle predávajúceho.

2. Okresný súd v Komárne svojim rozsudkom č. k. 8C/98/2007-343 zo dňa 22. 10. 2014 nahradil prejav vôle odporcu (Agrorent, a. s. Družstevná č. 2, Nesvady), ako predávajúceho na zmluve o prevode vlastníctva bytu uzavretej podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre č. k. 8Co/247/2015-362 zo dňa 12. 11. 2015, ktorý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil.

3. Žalovaný svojím rozhodnutím č. k. V-967/2016-5 zo dňa 11. 04. 2016, v zmysle ust. § 31 a písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon, konanie prerušil z dôvodu nedostatkov v kúpnej zmluve

a ďalších nedostatkov podania, chýbajúci situačný plán všetkých bytov v bytovom dome a vyhlásenie prenajímateľa o nedoplatkoch na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

4. Žalobca listom zo dňa 20. 04. 2016, oznámil žalovanému, že voči rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 8Co/247/2015-362 zo dňa 12. 11. 2015 podal dovolanie a žiadal katastrálny odbor, aby konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva č. k. V-967/2016 v súlade ust. § 31 a písm. a) katastrálneho zákona prerušil do právoplatného skončenia dovolacieho konania. Ďalej uviedol, že on žiadny návrh na vklad vlastníckeho práva žalovanému nepodával a rozsudkom Okresného súdu Komárno bola nahradená jeho vôľa, ako predávajúceho iba na zmluve o prevode vlastníctva bytu a nie na návrhu na vklad vlastníckeho práva.

5. Dňa 06. 05. 2016 žalovaný vydal rozhodnutie II. o prerušení konania z dôvodu, že neboli odstránené nedostatky uvedené v rozhodnutí zo dňa 11. 04. 2016, a že podanie dovolania nemá vplyv na povolenie vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Následne žalovaný svojím rozhodnutím III. č. k. V-967/2016-14 zo dňa 22. 06. 2016, opätovne prerušil konanie kde uviedol, že dňa 27. 05. 2016, bol doručený dodatok ku kúpnej zmluve a situačné plány jednotlivých poschodí domu, avšak týmto boli odstránené nedostatky z rozhodnutí zo dňa 11. 04. 2016 a 06. 05. 2016 iba čiastočne, a že nebolo dodané vyhlásenie prenajímateľa podľa bodu 3. rozhodnutia o prerušení konania.

6. Žalovaný dňa 06. 07. 2016 vydal rozhodnutie, podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k nehnuteľnosti podľa návrhu. Proti tomuto rozhodnutiu podal žalobca v zákonnej lehote správnu žalobu na tunajší krajský súd a podľa ust. § 185 písm. a) SSP žalobca žiadal o priznanie odkladného účinku správnej žaloby. O tomto návrhu krajský súd rozhodol uznesením zo dňa 30. 06. 2017 podľa § 188 SSP a návrh zamietol. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 17. 07. 2017.

7. Uznesením zo dňa 08.03.2017 č. k. 11S 195/2016-76 súd podľa § 32 SSP pribral do konanie účastníkov katastrálneho konania K.. C. A., nar. XX. XX. XXXX. a K.. Y. A., rod. A..

II.

8. Žalovaný zhodnutím zo dňa 06. 07. 2016 č. V 967/2016 podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k nehnuteľnosti v katastrálnom území W. LV XXX, Byt č. X., číslo vchodu XXX, na prízemí bytového domu so súpisným číslom XXX na pozemku registra C KN s parcelným číslom 351, spoluvlastníckeho podielu 5304/21216 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN s parcelným číslom 351, zastavané plochy a nádvoria o výmere 625 m² v prospech:

K.. C. A., rodné priezvisko A., dátum narodenia: XX. XX. XXXX., F. XX/XX, XXX XX W. a K.. Y. A., rodné priezvisko A., dátum narodenia XX. XX. XXXX, F. XX/XX, XXX XX W. v podiele 1/1 v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov,

na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 29. 02. 2016, rozsudku Okresného súdu v Komárne 8C/98/2007-343 uzavretej medzi účastníkmi:

K.. C. A., rodné priezvisko A., dátum narodenia: XX. XX. XXXX, F. XX/XX., XXX XX W. a K.. Y. A., rodné priezvisko A., dátum narodenia XX. XX. XXXX, F. XX/XX, XXX XX W. ako kupujúci AGRORENT, a. s., IČO: 34142703, Družstevná 2, 946 51 Nesvady ako predávajúci.

Vklad povolený dňa 06. 07. 2016 a týmto dňom nadobúda rozhodnutie právoplatnosť. Právne účinky vkladu nastávajú dňa 06. 07. 2016.

III.

9. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu podal správnu žalobu na tunajší krajský súd (doručená dňa 28. 07. 2016), ktorou žiadal, aby súd rozhodnutie Okresného úradu Komárno, katastrálny odbor, č. k. V-967/2016 zo dňa 06. 07. 2016, v súlade s ust. § 191 ods. 1, písm. c), e), f), g) SSP zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie. Uviedol, že Okresný súd v Komárne svojim

rozsudkom č. k. 8C/98/2007-343 zo dňa 22. 10. 2014 (v poradí 4. rozsudok) nahradil prejav vôle žalobcu, ako predávajúceho na zmluve o prevode vlastníctva bytu, ktorá bola predmetom katastrálneho konania. Na základe odvolania žalobcu Krajský súd v Nitre č. k. 8Co/247/2015-362 zo dňa 12. 11. 2015, rozsudok prvého stupňa potvrdil. Rozsudky súdov nadobudli právoplatnosť dňa 29. 01. 2016. Žalobca dňa 26. 02. 2016 podal dovolanie proti citovanému rozsudku Krajského súdu v Nitre, v ktorom požiadal dovolací súd o doklad vykonateľnosti rozsudku. O tomto podaní dovolací súd k dnešnému dňu nerozhodol. Napriek hore uvedenej skutočnosti účastníci súdneho konania K. C. A., nar. XX. XX. XXXX a K. Y. A., rod. A., nar. XX. XX. XXXX, obaja bytom W., ul. F. XX/XX, dňa 16. 03. 2016 podali na Okresný úrad Komárno, katastrálny odbor návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

10. Žalovaný svojím rozhodnutím č. k. V-967/2016-5 zo dňa 11. 04. 2016, v zmysle ust. § 31 a písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon, konanie prerušil z dôvodu nedostatkov v kúpnej zmluve a ďalších nedostatkoch podania, chýbajúci situačný plán všetkých bytov v bytovom dome a vyhlásenie prenajímateľa o nedoplatkoch na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Toto rozhodnutie žalobcovi bolo doručené dňa 19. 04. 2016 a reagoval na to listom - žiadosťou zo dňa 20. 04. 2016, v ktorom uviedol, že on žiadny návrh na vklad vlastníckeho práva žalovanému nepodával a rozsudkom Okresného súdu Komárno bola nahradená jeho vôľa, ako predávajúceho iba na zmluve o prevode vlastníctva bytu a nie na návrhu na vklad vlastníckeho práva. Ďalej oznámil žalovanému, že voči rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 8Co/247/2015-362 zo dňa 12. 11. 2015, bolo podané dovolanie a preto žiadal žalovaného, aby konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva č. k. V-967/2016 v súlade ust. § 31 a písm. a) katastrálneho zákona prerušil do právoplatného skončenia dovolacieho konania. Dňa 06. 05. 2016 žalovaný vydal ďalšie rozhodnutie II. o ďalšom prerušení konania, v ktorom uvádza, že neboli odstránené nedostatky uvedené v rozhodnutí zo dňa 11. 04. 2016, a že podanie dovolania nemá vplyv na povolenie vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a opätovne uvádza, že pokiaľ v stanovenej lehote nebudú vytknuté nedostatky odstránené, konanie zastaví. Poznnamenávam, že žalovaný o žiadosti žalobcu o prerušenie konania nerozhodol.

11. Následne žalovaný svojím rozhodnutím III. č. k. V-967/2016-14 zo dňa 22. 06. 2016, opätovne prerušil konanie kde uviedol, že dňa 27. 05. 2016 bol doručený dodatok ku kúpnej zmluve a situačné plány jednotlivých poschodí domu, avšak týmito boli odstránené nedostatky z rozhodnutí zo dňa 11. 04. 2016 a 06. 05. 2016 iba čiastočne, a že nebolo dodané vyhlásenie prenajímateľa podľa bodu 3. rozhodnutia o prerušení konania. Podotýkam, že žalobca žiadne vyhlásenie o tom, že nájomca bytu nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, nevystavil a ani nikomu nevydal a nedoručil. Žalobca tiež podotýka, že citovaným rozsudkom Okresného súdu Komárno tiež nebola nahradená jeho vôľa na podpísanie a uzavretie dodatku k zmluve o prevode vlastníctva bytu. Napriek tomu žalovaný svojím napadnutým rozhodnutím č. k. V-967/2016 zo dňa 06. 06. 2016 vklad povolil.

12. Podľa názoru žalobcu zo strany žalovaného došlo k porušeniu zákonných ustanovení § 31b katastrálneho zákona, § 3, 32 ods. 1 a § 46 SP, nakoľko žalovaný nezistil spoľahlivo stav veci, katastrálne konanie neprerušil z dôvodu, že sa začalo konanie o predbežnej otázke, teda z dôvodu podania dovolania proti rozsudku krajského súdu a prerušenie malo trvať do právoplatného skončenia dovolacieho konania. Takisto nebola doriešená otázka, kto nahradil vôľu žalobcu pri podaní. Ďalej z rozhodnutia žalovaného zo dňa 06. 07. 2016 nevyplýva akým spôsobom bol odstránený nedostatok, t. j. absencia vyhlásenia žalobcu o nedoplatkoch na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu. návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, nakoľko rozsudkom Okresného súdu Komárno č. k. 8C/98/2007-343 zo dňa 22. 10. 2014, bola nahradená jeho vôľa, ako predávajúceho iba na zmluve o prevode vlastníctva bytu a nie na návrhu na vklad vlastníckeho práva a žalobca žiadny návrh na vklad vlastníckeho práva nepodával.

IV.

13. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 19. 12. 2016 navrhol, aby konajúci súd potvrdil rozhodnutie správneho orgánu č. V-967/2016 v celom rozsahu a žalobu rozsudkom zamietol. Uviedol, že Okresnému úradu Komárno, katastrálnemu odboru bol dňa 16. 03. 2016 doručený návrh na vklad vlastníckeho práva

do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 29. 02. 2016, uzatvorenej medzi spoločnosťou AGRONET, a. s., so sídlom: Družstevná 2, 946 51 Nesvady, IČO: 34 142 703 ako predávajúcim a K.. C. A. a manželkou K.. Y. A. rod. A., obaja trvale bytom F. XX/XX, W. ako kupujúcimi. Predmetom zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 29. 02. 2016 bola nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX (toho času na liste vlastníctva č. XXX) v katastrálnom území W.: Byt č. X na prízemí obytného domu so súpisným číslom XXX, vedený ako stavba postavená na parcele registra „C“ č. 351 na ulici W. XX, spoluvlastnícky podiel 5304/21216 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel 5304/21216 na pozemku parcely registra „C“ č. 351 zastavané plochy a nádvoria o výmere 625 m². Prílohou návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo dňa 29. 02. 2016 boli: zmluva o prevode vlastníctva bytu v dvoch vyhotoveniach, rozsudok Okresného súdu v Komárne sp. zn. 8C/98/2007-343 zo dňa 22. 10. 2014 v nadväznosti na rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 8Co/247/2015-362 zo dňa 12. 11. 2015 právoplatný dňa 29. 01. 2016, ktorým bol nahradený prejav vôle odporcu ako predávajúceho na zmluve o prevode vlastníctva bytu.

14. Dňa 11. 04. 2016 Okresný súd Komárno, katastrálny odbor rozhodnutím, právoplatným dňa 19. 04. 2016, prerušil katastrálne konanie pod č. V-967/2016-5 o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v zmysle § 31a písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálneho zákona v znení neskorších predpisov z dôvodu, že zistil nasledovné skutočnosti:

- Zmluva neobsahovala rodné priezvisko kupujúceho - K.. C. A. podľa § 42 ods. 2 písm. a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

- Správny orgán žiadal tiež dodať vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu v zmysle § 5 ods. 2 zák. NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Predmetové rozhodnutie, bolo dňa 19. 04. 2016 doručené spoločnosti AGRORENT, a. s., sídlo: Družstevná 2, 946 51 Nesvady, IČO: 34 142 703.

15. Dňa 20. 04. 2016, bolo Okresnému úradu Komárno, katastrálnemu odboru doručené oznámenie a žiadosť zo dňa 20. 04. 2016 od spoločnosti AGRORENT, a. s., sídlo Družstevná 2, 946 51 Nesvady, IČO: 34 142 703, v ktorom akciová spoločnosť žiadala správny orgán o prerušenie konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva č. k. V-967/2016 v súlade s ustanovením § 31a písm. a) katastrálneho zákona, podľa ktorého sa konanie o návrhu na vklad preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke. Akciová spoločnosť žiadala prerušiť predmetové konanie do právoplatného skončenia dovolacieho konania. Prílohou oznámenia bolo odvolanie odporcu, spoločnosti AGRORENT, a. s., sídlo Družstevná 2, 946 51 Nesvady, IČO: 34 142 703 proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 8Co/247/2015-362 zo dňa 26. 02. 2016, adresované Okresnému súdu Komárno, so sídlom Pohraničná 6, 945 01 Komárno.

16. Po opätovnom preskúmaní návrhu na vklad a jeho príloh dňa 06. 05. 2016 Okresný úrad Komárno, katastrálny odbor rozhodnutím II., právoplatným dňa 12. 05. 2016 prerušil katastrálne konanie pod č. V-967/2016-7 o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v zmysle § 31a písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov z dôvodu, že zistil nasledovné skutočnosti:

- Do dátumu 06. 05. 2016 neboli odstránené nedostatky uvedené v rozhodnutí o prerušení konania zo dňa 11. 04. 2016 právoplatného dňa 19. 04. 2016.

- Okresný úrad Komárno, katastrálny odbor predmetným rozhodnutím oznámil účastníkom konania, t. j. aj spoločnosti AGRORENT, a. s., ktorá napadla mimoriadnym opravným prostriedkom a to dovolaním rozsudok Krajského súdu v Nitre č. 8Co/247/2015-362, ktorým bol nahradený prejav vôle predávajúceho na zmluve o prevode vlastníctva bytu, že predmetné dovolanie sa môže zapísať do listu vlastníctva ako poznámka na návrh účastníka s potvrdením príslušného súdu o prijatí návrhu na súdne konanie. Takáto poznámka má informatívny charakter a nemá vplyv na povolenie vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

17. Dňa 05. 05. 2016, bola správne orgánu doručená žiadosť o predĺženie lehoty na odstránenie nedostatkov v katastrálnom konaní č. V-967/2016 od K.. C. A. a manželky K.. Y. A. rod. A., obaja trvale bytom F. XX/XX, W. v zastúpení na základe splnomocnenia zo dňa 02. 05. 2016 JUDr. Tatianou Timoranskou, advokátkou, Advokátska kancelária Timoranská & Štofková s.r.o., so sídlom Podzámska 32, 940 01 Nové Zámky. Dňa 27. 05. 2016 bol správne orgánu doručený dodatok k zmluve zo dňa 29. 02. 2016 v dvoch vyhotoveniach, ktorý obsahoval doplnený údaj o rodnom priezvisku kupujúceho - K.. C. A. a situačné plány o pôdorysoch a polohách jednotlivých bytov v predmetnom obytnom dome.

18. Dňa 22. 06. 2016 Okresný úrad Komárno, katastrálny odbor rozhodnutím III., právoplatným dňa 28. 06. 2016 prerušil katastrálne konanie pod č. V-967/2016-14 o návrhu na vklad vlastníckeho práva do

katastra nehnuteľností v zmysle § 31a písm. c) zákona č.162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov z dôvodu, že zistil nasledovné skutočnosti:

Okresnému úradu Komárno, katastrálnemu odboru bol dňa 27. 05. 2016 doručený dodatok k zmluve a situačné plány jednotlivých poschodí domu. Týmto boli odstránené nedostatky uvedené v rozhodnutí o prerušení konania zo dňa 11. 04. 2016 a zo dňa 06. 05. 2016 iba čiastočne, nakoľko nebolo dodané vyhlásenie prenajímateľa predmetnej nehnuteľnosti podľa bodu 3 rozhodnutia o prerušení konania č. V-967/2016-5 zo dňa 11. 04. 2016 právoplatného dňa 19. 04. 2016.

19. Dňa 24. 06. 2016 bolo Okresnému úradu Komárno, katastrálnemu odboru doručené podanie od JUDr. Tatiany Timoranskej, advokátky, Advokátska kancelária Timoranská & Štofková s.r.o., so sídlom Podzámska 32, 940 01 Nové Zámky, v ktorom uvádza, že predávajúci, žalobca doklad, t. j. vyhlásenie predávajúceho o nedoplatkoch na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním predmetného bytu nepredložil, s kupujúcimi nespôlupracuje, keďže k predaju dochádza nedobrovoľne na základe rozhodnutia súdu 8C/98/2007-343 zo dňa 22. 10. 2014, právoplatného dňa 29. 01. 2016, ktorým súd nahradil prejav vôle predávajúceho na zmluve o prevode vlastníctva bytu.

Prílohou predmetného podania bolo čestné vyhlásenie od K.. C. A. a manželky K.. Y. A. rod. A., obaja trvale bytom F. XX/D., W., v ktorom vyhlasujú, že:

- predávajúci ako vlastníak bytového domu, ktorý bol účastníkom súdneho konania týkajúceho sa tohto bytu na strane odporcu s navrhovateľmi nespôlupracuje a neposkytuje doklady potrebné pre zápis vkladu vlastníckeho práva k tomuto bytu,
- v bytovom dome so súpisným č. XXX postaveným na parcele registra „C“ 351 nie je zriadené žiadne spoločenstvo vlastníkov bytov a k správe bytu nie je uzatvorená ani zmluva o výkone správy,
- nemajú žiadne nedoplatky na zálohách spojených s užívaním predmetného bytu,
- k návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností bol doložený právoplatný rozsudok Okresného súdu v Komárne sp. zn. 8C/98/2007-343 zo dňa 22. 10. 2014, ktorým došlo k nahradeniu prejavu vôle žalobcu. Správny orgán preskúmal, či obsah výroku tohto rozsudku, t. j. v danom prípade obsah zmluvy o prevode vlastníctva bytu, spĺňa všetky zákonom stanovené náležitosti,
- správny orgán preskúmal zmluvu o prevode vlastníctva bytu aj 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 vôľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom,
- nakoľko boli všetky nedostatky predmetného návrhu na vklad účastníkmi konania odstránené a zároveň rozsudok Okresného súdu v Komárne sp. zn. 8C/98/2007-343 zo dňa 22. 10. 2014, právoplatný dňa 29. 01. 2016 obsahoval zákonom požadované náležitosti, správny orgán dňa 06. 07. 2016 rozhodnutím č. V-967/2016, právoplatným dňa 06. 07. 2016 povolil vklad vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností.

20. Žalobca v replike zo dňa 17. 01. 2017 uviedol, že podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu musí byť vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a takéto vyhlásenie nemôže byť nahradené vyhlásením účastníkov konania a žalovaný konal v rozpore s § 30 ods. 1,2 KZ, keď akceptoval návrh na vklad podaný iba kupujúcimi. Žiadal žalobe vyhovieť.

21. Žalovaný v duplike zo dňa 08. 02. 2017 oznámil, že ust. § 30 ods. 2 KZ neurčuje, že návrh na vklad majú podať všetci účastníci konania, z toho vyplýva, že pri povolení vkladu vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy č. V 967/16 nebol porušený zákon. Taktiež ust. § 31, § 31a KZ neurčuje, že konanie o návrhu na vklad neurčuje, že konanie môže byť prerušené iba jedným rozhodnutím.

V.

22. Krajský súd v Nitre ako súd vecne a miestne príslušný (ust. § 10, § 13 SSP, viazaný rozsahom a dôvodmi podanej žaloby (ust. § 134 ods. 1, 2 zák. č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, ďalej len „SSP“) a vychádzajúc zo zisteného skutkového stavu, preskúmal žalobou napadnuté rozhodnutie

žalovaného, ako i konanie, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, bez pojednávania (žalobca podľa § 182 ods. 1, písm. g/ SSP nežiadal nariadiť pojednávanie) pričom dospel k záveru, že podaná žaloba nie je dôvodná, a preto § 190 SSP žalobu zamietol.

23. Podľa § 28 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), práva k nehnuteľnostiam 8) zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 28 ods. 2 zákona práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 28 ods. 3 zákona právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

Podľa § 28 ods. 4 zákona právne účinky vkladu pri prevode majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu určenému v návrhu na vklad. Návrh na vklad sa musí podať najneskôr v deň, ktorý je určený v návrhu ako deň vzniku vlastníctva.

Podľa § 29 zákona vklad podľa § 28 možno vykonať iba na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu.

Podľa § 31 ods. 1, 3 katastrálny zákon, 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, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.

24. V preskúmvanej veci súd vychádzal zo zásady iudex ne eat ultra petita partium (sudca nech nejde nad návrhy strán), ktorá vyplývala z ust § 134 ods. 1, 2 zák. č. 162/2015 Z. z., teda konkrétne tvrdenie žalobcu (osobitná náležitosť žaloby), že bol ukrátený na svojich právach nezákonným rozhodnutím správneho orgánu, pričom musí ísť o subjektívne práva, vyplývajúce z právneho predpisu. Žalobca ale musí poukázať na konkrétne skutočnosti, z ktorých vyvodzuje porušenie práva správneho orgánu. Konanie správneho súdnictva však nie je pokračujúcim správnym konaním, súd nevykonáva dokazovanie (nenahrádza činnosť správneho orgánu pri zisťovaní skutkového stavu), pre súd je rozhodujúci stav, ktorý tu bol v čase vydania rozhodnutia a posudzuje iba otázky napadnutého postupu alebo rozhodnutia žalovaného správneho orgánu.

25. Z Ústavy SR vyplýva, že v právnom štáte sa orgánu verejnej moci neponecháva na úvahu, či uplatní kompetenciu, ktorú mu priznáva ústava alebo zákon. Preto je povinnosťou každého orgánu verejnej moci konať, uplatniť svoju kompetenciu vždy, v celom rozsahu a včas. Krajský súd, po vyhodnotení závažnosti žalobných dôvodov vo vzťahu k napadnutým rozhodnutiam žalovaného a vo vzťahu k obsahu pripojeného administratívneho spisu, dospel k záveru, že žalovaný ako orgán verejnej moci uplatnil svoju kompetenciu v súlade so zákonom.

26. Katastrálny odbor okresného úradu je ako orgán štátnej správy súčasťou výkonnej moci štátu a je v jej kompetencii rozhodovať, či sú splnené podmienky na povolenie zápisu práv k nehnuteľnostiam do katastra na základe vkladu práv k nehnuteľnostiam. Z ust. § 22 ods. 5 Katastrálneho zákona vyplýva, že sa v katastrálnom konaní postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak, t. j. podľa Správneho poriadku. To znamená, že na katastrálne konanie sa vzťahujú aj všeobecné zásady správneho konania, ktoré sú zakotvené v ustanovení § 3 zákona o správnom konaní (najmä zásada zákonnosti a zásada materiálnej pravdy a pod.).

27. Medzi účastníkmi konania zostal sporný skutkový stav a otázka výkladu ust. § 31 katastrálneho zákona pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva podaný dňa 16. 03. 2016 kupujúcimi na základe rozsudkov súdov uvedených v I. časti tohto rozsudku o nahradení prejavu vôle žalobcu ako predávajúceho nehnuteľnosti - bytu špecifikovaného v napadnutom rozhodnutí a súdnych rozsudkoch.

28. Súd považuje za potrebné uviesť, že vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom správa katastra ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov posudzuje komplexne skutkové a právne skutočnosti (podmienky vkladu podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona), ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Vkladové konanie ako návrhové správne konanie sa začína na základe návrhu účastníka konania, pričom katastrálny zákon zakotvuje jednak obligatórne náležitosti návrhu, na základe ktorého sa vkladové konanie začína, ako i jeho prílohy, ktoré má účastník vkladového konania spolu s návrhom na povolenie vkladu predložiť. Výsledkom tohto rozhodovacieho postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 12. decembra 2007, sp. zn. č. 8 Sžo 17/2007). Katastrálny odbor príslušného okresného úradu je ako orgán štátnej správy súčasťou výkonnej moci štátu a je v jej kompetencii rozhodovať, či sú splnené podmienky na povolenie zápisu práv k nehnuteľnostiam do katastra na základe vkladu práv k nehnuteľnostiam. Na konanie o povolenie vkladu je miestne príslušná tá správa katastra, v obvode ktorej sa nachádza nehnuteľnosť.

29. Inštitút vkladu je založený na základe konštitutívnosti, čo znamená, že zmluvné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú vkladom do katastra. Vkladové konanie ako návrhové správne konanie sa začína na návrh účastníka konania, pričom katastrálny zákon zakotvuje obligatórne náležitosti návrhu, ktoré má účastník vkladového konania spolu s návrhom na povolenie vkladu predložiť. V priebehu vkladového konania správny orgán posudzuje podstatné náležitosti listín aj podľa príslušného zmluvného typu a to z hľadiska kritérií, ktoré sú uvedené v § 31 ods. 1 a 3 katastrálneho zákona a preto posudzuje skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu v čase rozhodovania o návrhu.

30. V danej veci nie je sporné a správny súd mal za preukázané, že žalovaný o návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - bytu špecifikovaného v návrhu na vklad a v súdnych rozhodnutiach (I: časť rozsudku bod 1), na základe kúpnej zmluvy, ktorú žalobca ako vlastník a prenajímateľ podľa zákona č. 182/1993 Z. z. (§ 5 ods. 5) s nájomníkmi podľa § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. (pribratí účastníci súdneho konania) nechcel uzavrieť, rozhodol napadnutým rozhodnutím dňa 06. 07. 2015 pod č. V 967/2016 tak, že vklad povolil, keďže navrhovatelia vkladového konania odstránili nedostatky návrhu a žalovaný mal k dispozícii súdne rozsudky nahradení prejavu vôle vlastníka nehnuteľnosti na zmluve o prevode vlastníctva bytu.

31. K námietke žalobcu uvedenej v žalobe, že žalovaný mal postupovať podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, a to v súlade s ust. § 47 ods. 2, ods. 3 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) a vydal rozhodnutie bez odôvodnenia, súd uvádza, že ust. § 22 ods. 5 katastrálneho zákona síce uvádza, že v katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, avšak s dodatkom, že pokiaľ tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak. V tomto prípade zákon o katastrálnom konaní taxatívne uvádza, čo má obsahovať rozhodnutie, ktorým sa povolí vklad, teda ust. § 31 ods. 4 katastrálneho zákona je vo vzťahu k ust. § 22 ods. 5 katastrálneho konania práve tým špeciálnym ustanovením zákona, ktorý iným spôsobom ustanovuje a presne špecifikuje náležitosti rozhodnutia o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Rozhodnutie žalovaného obsahuje všetky zákonom stanovené náležitosti rozhodnutia a to označenie správy katastra, ktorý o vklade rozhodla, číslo vkladu, označenie účastníkov konania, označenie právneho úkonu a nehnuteľností, ktorých sa právny úkon týka, deň, kedy správa katastra o vklade rozhodla, deň, kedy nastali právne účinky vkladu, meno, priezvisko a podpis osoby, ktorá vklad povolila a odtlačok okrúhlejšej pečiatky správy katastra.

32. Súd sa nestotožnil ani s námietkami žalobcu. Žalovaný nemal dôvod postupovať tak, ako namietal žalobca, pretože návrh nájomcov bytu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol určitý, obsahoval všetky zákonom stanovené náležitosti (po odstránení nedostatkov na výzvu žalovaného) a prejav vôle prenajímateľa bytu (vlastník) - žalobcu bol nahradený právoplatným rozsudkom Okresného súdu Komárno podľa § 161 ods. 3 OSP (účinného do 30. 06. 2016). Všetky otázky spojené s predmetným bytom, vrátane prenajímateľa a nájomcu bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. boli vyriešené v civilnom súdnom konaní a výrok rozsudku je podkladom pre katastrálne konanie a je záväzný pre každého.

33. Za danej dôkaznej situácie potom treba prisvedčiť, že žalovaný postupoval správne, keď na základe návrhu, ktorý bol určitý a bolo z neho zrejmé, čoho sa navrhovatelia domáhala a to povolenia vkladu

k nehnuteľnostiam špecifikovaným v návrhu z titulu zmluvy o prevode vlastníctva bytu, v spojení s právoplatným rozsudkom Okresného súdu Komárno zo dňa 12. 11. 2015 č. k. 8C/98/2007-343. Žalovaný návrh a jeho prílohy v zmysle § 31 katastrálneho zákona preskúmal, odstraňoval vady (prerušil vkladové konanie) a dospel k záveru, že súdny rozsudok obsahoval všetky zákonom požadované náležitosti, pričom absentujúci prejav vôle a podpis žalobcu na zmluve (ako vlastníka bytu) bol s poukazom na ust. § 161 ods. 3 OSP (účinného do 30. 06. 2016) nahradený výrokom právoplatného rozsudku Okresného súdu Komárno, ktorý bol pripojený k návrhu spolu s rozsudkom Krajského súdu v Nitre č. k. 8Co/247/2015-362, ktorý potvrdil rozhodnutie súdu prvej inštancie.

34. Súd sa nestotožnil s námietkami žalobcu. Žalovaný nemal dôvod postupovať tak, ako namietal žalobca, pretože návrh nájomcov bytu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol určitý, obsahoval všetky zákonom stanovené náležitosti (po odstránení nedostatkov na výzvu žalovaného) a prejav vôle prenajímateľa bytu (vlastník) - žalobcu bol nahradený právoplatným rozsudkom Okresného súdu Komárno. Všetky otázky spojené s predmetným bytom, vrátane prenajímateľa a nájomcu bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. boli vyriešené v civilnom súdnom konaní a výrok rozsudku je podkladom pre katastrálne konanie a je záväzný pre každého. Treba prisvedčiť žalovanému, že z ust. § 30 ods. 2 KZ nevyplýva zákonná požiadavka o povinnosti podať a podpísať návrh na vklad všetkými účastníkmi právneho úkonu. Taktiež Správny poriadok ani Katastrálny zákon neurčuje počet prerušených konaní. Zákon iba konštatuje, že ak je potrebné odstrániť nejaký nedostatok alebo sa vyskytne prekážka pred rozhodnutím o návrhu na vklad, povinnosťou správneho orgánu je konanie vždy prerušiť (§ 29 SP). Takto, v súlade so zákonom, postupoval i žalovaný správny orgán. K návrhu žalobcu o prerušení katastrálneho konania o návrhu na vklad, z dôvodu podania dovolania proti právoplatnému rozhodnutiu súdu druhého stupňa, správny súd zhodne ako žalovačný konštatuje, že išlo o mimoriadny opravný prostriedok podaný podľa OSP účinný do 30. 06. 2016 a takéto konania, pokiaľ nie sú skončené do rozhodnutia správneho orgánu, nemajú vplyv na rozhodovacia činnosť katastrálneho orgánu, ktorý vychádza zo stavu konania v čase rozhodovania o návrhu.

35. S prihliadnutím na zákonom predpísané náležitosti napadnutého rozhodnutia, ako aj s poukazom na to, že obsahom základného práva na súdnu ochranu (ako aj práva na spravodlivé súdne konanie) nie je právo na rozhodnutie v súlade s právnym názorom účastníka súdneho konania, resp. právo na úspech v konaní (napr. uznesenie Ústavného súdu SR IV.ÚS 63/2014, II.ÚS 218/02, III.ÚS 198/07), súd dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie žalovanej v dostatočnej miere uvádza dôvody, na ktorých sa výrok rozhodnutia zakladá.

36. Záver žalovaného, ktorý urobil a ustálil vo svojom rozhodnutí, zodpovedá zásadám logického myslenia a je v súlade aj s hmotnoprávnymi ustanoveniami zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v znení neskorších predpisov platnom v čase posudzovania návrhu. Žalobca nemohol byť vyššie uvedenými rozhodnutiami správneho orgánov ukrátený na svojich právach, nakoľko sa dôsledne riadil vyššie citovaným zákonom. Súd nezistil, že by žalobou napadnuté rozhodnutie trpelo takými vadami, ku ktorým by musel prihliadnuť bez ohľadu na to, či boli žalobcom namietané. Z uvedených dôvodov súd žalobu ako nedôvodnú zamietol podľa ust. § 190 zák. č. 162/2015 Z. z. zamietnuť.

37. O trovách konania správny súd rozhodol tak, že žalovanému, ktorý mal v konaní plný úspech (súd žalobu zamietol) nepriznal náhradu trov konania, a to s poukazom na ust. § 168 SSP, nakoľko zo súdneho spisu nevyplýva, že by žalovanému v súvislosti s predmetným konaním trovy konania vznikli.

37. Súd takto rozhodol v pomere hlasov 3:0, a to s poukazom na ust. § 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať kasačnú sťažnosť v lehote jedného mesiaca od jeho doručenia, na Krajský súd v Nitre. Zmeškanie lehoty nemožno odpustiť.

Kasačnú sťažnosť možno odôvodniť len dôvodmi uvedenými v ust. § 440 ods. 1, 2 SSP. V kasačnej sťažnosti nemožno uplatňovať nové skutočnosti a dôkazy, okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podanej kasačnej sťažnosti.

Kasačná sťažnosť sa podáva na krajskom súde, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal. V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania podľa § 57 uviesť označenie napadnutého rozhodnutia, údaj, kedy napadnuté rozhodnutie bolo sťažovateľovi doručené, opísanie rozhodujúcich skutočností, aby bolo zrejmé, v akom rozsahu a z akých dôvodov podľa § 440 sa podáva (ďalej len "sťažnostné body"), návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh), pričom sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti.

Sťažovateľ musí byť v konaní o kasačnej sťažnosti zastúpený advokátom. Kasačná sťažnosť a iné podania sťažovateľa musia byť spísané advokátom. Tieto povinnosti neplatia, ak má sťažovateľ, jeho zamestnanec alebo člen, ktorý za neho na kasačnom súde koná alebo ho zastupuje, vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, ak ide o konania o správnej žalobe podľa § 6 ods. 2 písm. c) a d) a v prípade, ak je žalovaným Centrum právnej pomoci.