

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 10Sžr/171/2013
Identifikačné číslo spisu: 8013200272
Dátum vydania rozhodnutia: 12.11.2014
Meno a priezvisko: JUDr. Zuzana Ďurišová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2014:8013200272.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a členov senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. Petra Paludu, v právnej veci navrhovateľa V. N., bytom X., právne zastúpený JUDr. Ladislavom Jonášom, Výsoká 20, 811 06 Bratislava, proti odporcovi Okresný úrad Poprad (pôvodne Správa katastra Poprad), Nábrežie Jána Pavla II. 16, Poprad, za účasti JUST.GO - Languages s.r.o., so sídlom Partizánska 688, Poprad, o preskúmanie rozhodnutia odporcu č. V 2368/2012/DP zo dňa 22.01.2013, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Prešove, č. k. 4Sp/9/2013-24 zo dňa 20. júna 2013, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Prešove č. k. 4Sp/9/2013-24 zo dňa 20. júna 2013 m e n í tak, že rozhodnutie odporcu č. V 2368/2012/DP zo dňa 22.01.2013 z r u š u j e a v e c m u v r a c i a n a d'alsie konanie.

Účastníkom náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

Odôvodnenie

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Prešove (ďalej aj „krajský súd“) potvrdil podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) rozhodnutie odporcu č. V 2368/2012/DP zo dňa 22. januára 2013 ako vecne správne, pričom náhradu trov konania účastníkom nepriznal.

V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že odporca ako správny orgán dňa 10. júla 2012 rozhodol o návrhu na vklad vlastníckeho práva podaného dňa 20. júna 2012, ktorého prílohou bola kúpna zmluva medzi navrhovateľom a JUST.GO - Languages s.r.o., doplnený o doplnenie návrhu na vklad vlastníckeho práva podaného dňa 29. júna 2012, ktorého prílohou bolo Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 27. februára 2009 (podľa navrhovateľa išlo o preukázanie vlastníckeho práva) uzatvorenej medzi navrhovateľom a Pneu Tatry, spol. s r.o., tak, že návrh podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) zamietol.

Rozsudkom Krajského súdu v Prešove č. k. 6Sp/14/2012-34 zo dňa 17. októbra 2012 bolo rozhodnutie odporcu zo dňa 10. júla 2012 podľa § 250j ods. 2 v spojení s § 250l ods. 2 a § 250q ods. 2 OSP zrušené a vrátené odporcovi na ďalšie konanie pre nezrozumiteľnosť a nedostatok dôvodov.

Súč viazaný právnym názorom krajského súdu odporca zistil, že predmetné odstúpenie od zmluvy zo dňa 27. februára 2009 bolo odporcovi už skôr doručené ako príloha listiny dňa 25. januára 2012 vo veci návrhu na vykonanie záznamu vlastníckeho práva. S poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžo/229/2010 tak odporca vyzval spoločnosť Pneu Tatry, spol. s r.o., aby sa k predmetnému odstúpeniu od zmluvy o prevode vlastníctva vyjadрила. Dňa 6. marca 2012 došla odporcovi odpoveď, v ktorej bolo uvedené, že odstúpenie od kúpnej zmluvy považuje spoločnosť za neplatné, a teda, že medzi stranami vznikla nesúčinnosť pri vykonaní záznamu do katastra nehnuteľností na základe listiny - spor, o ktorom môže rozhodnúť iba súd, a taktiež, že v tej dobe už prebiehalo sporové súdne konanie o určenie vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti na Okresnom súde v Poprade. V dňoch 17. mája 2012 a 23. mája 2012 boli odporcovi doručené právoplatné rozsudky Okresného súdu v Poprade a Krajského súdu v Prešove, ktorými zamietli určenie vlastníckeho práva v prospech navrhovateľa.

Na základe vykonaného dokazovania prvostupňovým súdom a potvrdzujúceho rozsudku odvolacieho súdu odporkyňa zamietla návrh na vklad kúpnej zmluvy zo dňa 11. júna 2012 z dôvodu, že navrhovateľ nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností, a teda nie je s nimi ani oprávnený nakladať, čo spôsobuje podľa § 39 Občianskeho zákonníka absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy od začiatku (ex tunc) voči každému.

Krajský súd po citácii relevantných ustanovení sa stotožnil s rozhodnutím odporcu, ktorým nepovolil návrh na vklad vlastníckeho práva z dôvodu absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy, pretože predávajúci nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností, a teda nie je oprávnený s vecou disponovať.

Proti rozsudku krajského súdu podal navrhovateľ v zákonnej lehote odvolanie dôvodiac, že rozsudok krajského súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, a taktiež namieta aj porušenie čl. 46 ods. 1 Ústavy SR. Tvrdil, že napriek tomu, že Jirí Kříž Auto shop ako predávajúci nie je zapísaný v príslušnom katastrálnom registri, je Jirí Kříž Auto shop riadnym vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti. K nesúladu skutočného právneho stavu so stavom zapísaným v príslušnom registri katastra došlo na základe predchádzajúcich právnych úkonov Jirí Kříž Auto shop a Pneu Tatry, spol. s r.o., ktorá v súčasnosti nesprávne figuruje ako vlastníka predmetnej nehnuteľnosti. Išlo o uzavretie Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru zo dňa 15. apríla 2008 medzi predávajúcim a Pneu Tatry, spol. s r.o.. Od predmetnej zmluvy bolo riadne odstúpené zo strany Jirí Kříž Auto shop 27. februára 2009 z dôvodu neuhradenia kúpnej ceny za prevádzanú nehnuteľnosť, čím obligálny vzťah medzi účastníkmi zanikol od začiatku, a teda vecným právom spočívajúcim vo vlastníctve predmetnej nehnuteľnosti opäť disponoval Jirí Kříž Auto shop. Poukázal aj na rozsudok NS SR 6Sžo/229/2010. Dodáva, že správa katastra je povinná skúmať, či platnosť odstúpenia od zmluvy nie je medzi účastníkmi sporná. Podľa vyjadrenia Okresného súdu Poprad do dnešného dňa nebola podaná žaloba na určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru zo dňa 27. februára 2009. Vytýka krajskému súdu, že výrok rozhodnutia nie je podložený žiadnymi argumentmi, a teda, že ide o nepreskúmateľné rozhodnutie, ktoré je svojvoľné - arbitrárne. Navrhuje preto Najvyššiemu súdu SR, aby rozsudok krajského súdu zmenil tak, že zruší rozhodnutie správneho orgánu a vec vráti správne orgánu na ďalšie konanie.

Odporca vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že má za to, že rozsudok Krajského súdu v Prešove je vecne správny, odvolanie je nedôvodné a navrhuje preto, aby odvolací súd rozsudok krajského súdu ako vecne správny potvrdil.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP), preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní podľa § 212 OSP. Po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 OSP) a že ide o rozsudok, proti ktorému je podľa ustanovenia § 201 v spojení s ust. § 250s druhá veta OSP odvolanie prípustné, dospel k záveru, že odvolaniu navrhovateľa je potrebné priznať úspech. Rozhodol jednomyselne bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 250ja ods. 2 OSP s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (www.nsud.sk). Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 12.11.2014 (§ 156 ods. 1 a 3 OSP).

S účinnosťou od 1. októbra 2013 boli v zmysle § 8 písm. e) zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov zrušené správy katastra a podľa § 9 ods. 4 cit. zákona ich pôsobnosť ustanovená osobitnými predpismi prechádza na okresný úrad. Do postavenia Správy katastra Poprad tak nastúpil z titulu zákonných zmien Okresný úrad Poprad. Pod všeobecným označením odporca je potom nutné rozumieť tak pôvodný správny orgán, ako aj jeho právneho nástupcu podľa toho, ktorého sa text odôvodnenia týka.

Predmetom odvolacieho konania je rozsudok krajského súdu, ktorým potvrdil podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) rozhodnutie odporcu č. V 2368/2012/DP zo dňa 22. januára 2013 ako vecne správne, pretože kúpna zmluva medzi navrhovateľom a spoločnosťou JUST.GO - Languages s.r.o., ako titul nadobudnutia vlastníckeho práva, je absolútne neplatná z dôvodu, že navrhovateľ (predávajúci) nie je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Tento záver vyhodnotil odvolací súd ako predčasný.

Ako vyplýva z obsahu spisu, Správa katastra Poprad preskúmaným rozhodnutím zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona s odôvodnením, že navrhovateľ ako predávajúci v kúpnej zmluve z 11.06.2012 uzavretej s obchodnou spoločnosťou JUST.GO - Languages s.r.o., Poprad ako kupujúcim nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností, preto kúpna zmluva je absolútne neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Rozhodla tak po tom, ako obchodná spoločnosť Pneu Tatry, s.r.o. Poprad, s ktorou navrhovateľ ako predávajúci uzavrel kúpnu zmluvu o prevode predmetných nehnuteľností dňa 15.04.2008 a od ktorej podaním zo dňa 27.02.2009 odstúpil, na výzvu správy katastra oznámila, že odstúpenie považuje za neplatné a poprela existenciu dôvodu odstúpenia. Správa katastra pri rozhodovaní vychádzala z rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 6Sžo/229/2010 (ktoré bolo medziasom po schválení správnym kolégiom najvyššieho súdu uverejnené aj v Zbierke stanovísk NS a súdov SR 5/2014 pod č. 81), z ktorého vyvodila, že v danom prípade existuje spor o platnosť odstúpenia od zmluvy a preto je odstúpenie neplatné.

Judikát č. 81/2014 obsahuje 2 právne vety:

I. Platným odstúpením od zmluvy sa zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti od začiatku zrušuje (ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak). Týmto zrušením zaniká právny titul, na základe ktorého nadobúdateľ získal vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Medzi účastníkmi je po zrušení zmluvy z hľadiska obligačných a vecnoprávných účinkov taký právny stav, ako keby k uzavretiu zmluvy nedošlo. Vlastnícke právo prevodcu sa obnovuje zo zákona. Táto zmena sa do katastra nehnuteľností zapisuje záznamom. Predpokladom takéhoto obnovenia vlastníctva prevodcu je však skutočnosť, že vlastníctvo dotknutej nehnuteľností nebolo pred odstúpením od zmluvy dobromyseľne nadobudnuté treťou osobou.

II. Existenciu sporu o platnosť odstúpenia od zmluvy musí správa katastra skúmať obligatórne, a to jednak z dôvodu, že len platné odstúpenie od zmluvy vyvoláva príslušné právne účinky, ako i s prihliadnutím na závažnosť zásahu týchto účinkov do vlastníckeho, resp. vecnoprávneho stavu. Pokiaľ vznikne spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, jedná sa o občianskoprávny spor, ktorý je oprávnený rozhodnúť jedine súd.

Správa katastra síce postupovala v súlade s týmto judikátom, keď žiadala od spoločnosti Pneu Tatry, s.r.o., Poprad stanovisko k tvrdenému odstúpeniu od zmluvy kupujúcim (navrhovateľom), ale zo zistených skutočností nevyvodila správny záver. Aby bolo možné konštatovať existenciu sporu o platnosť odstúpenia od zmluvy, k tomu nestačí nesúhlasné stanovisko druhej zmluvnej strany, pretože ak tá považuje odstúpenie za neplatné, musí začať občianskoprávny spor o neplatnosť odstúpenia, pretože túto otázku je oprávnený rozhodnúť iba súd. Z hľadiska splnenia tejto podmienky nemožno za takýto spor považovať navrhovateľom vedený spor o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, v ktorom bola jeho žaloba zamietnutá pre nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Týmto sporom nebola vyriešená otázka platnosti odstúpenia, pretože žalobu o neplatnosť odstúpenia môže podať iba strana, ktorej je odstúpenie adresované s tým, že ak tak neurobí, platí právna domnienka, že odstúpenie bolo platné.

S poukazom na uvedené preto najvyšší súd považoval záver odporcu o neplatnom odstúpení a s tým súvisiacim dôsledkom absolútne neplatnej kúpnej zmluvy zo dňa 11.06.2012 za predčasný a podľa § 250ja ods. 3 v spojení s § 250l ods. 2 O.s.p. napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave zmenil tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

O náhrade trov prvostupňového ako aj odvolacieho konania rozhodol súd podľa § 224 ods. 1 a ods. 2 v spojení s § 246c ods. 1, § 250k, § 250l ods. 2 a § 151 ods. 2 O.s.p. tak, že úspešnému navrhovateľovi náhradu trov konania nepriznal, pretože navrhovateľ nevyčísľil uplatnené trovy prvostupňového konania v lehote troch pracovných dní od vyhlásenia rozhodnutia a trovy odvolacieho konania si neuplatnil. Odporca zo zákona nemá právo na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.