

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6S/40/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1018200328
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 01. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Otília Belavá
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1018200328.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave ako správny súd, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Otílie Belavej a členov senátu Mgr. Mariána Degmu a JUDr. Valérie Žiliakovej, v právnej veci žalobcu: R.. F.. R. O., Z. N. XXXX/XX, Z., zastúpený advokátskou kanceláriou SVITOK a spol., s.r.o., so sídlom Tomášikova 23/ C, 821 01 Bratislava, IČO: 36 863 980, proti žalovanému: Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, so sídlom Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava, za účasti ďalších účastníkov konania: v 1.rade W.. R. O., Z. Y. Ú. XXX, XXX XX Z., v 2.rade R.. L. N., Z. I.. F.. Q.. Y.. M. XX, XXX XX Z., v 3.rade Holus s.r.o., so sídlom Alžbetina 665/30, 040 01 Košice, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. V-2939/12 zo dňa 30.11.2017, jednohlasne, takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave žalobu z a m i e t a .

Krajský súd v Bratislave žalovanému a ďalším účastníkom konania v 1. až 3. rade náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

I. Rozhodnutia správnych orgánov.

1. Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, ako príslušný orgán na konanie v zmysle § 18 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“), svojím rozhodnutím č. V-2939/12 zo dňa 30.11.2017, rozhodol podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona, o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v kat. úz. N. O., vedených na LV č. XXXX, pozemok registra C p.č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoria 107 m², pozemok registra C p.č. XXXX/XX, ostatné plochy 780 m², stavba so súp.č. XXX postavená na pozemku p.č. XXXX/XX, v prospech kupujúceho X-HAWK, s.r.o., Rozvojová 2, 040 01 Košice, IČO: 35 934 999, v podiele 1/1. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 30.11.2017 a právne účinky vkladu nastali dňa 30.11.2017.

II. Žaloba.

2. Žalobou zo dňa 06.03.2018, doručenou Krajskému súdu v Bratislave dňa 07.03.2018 sa žalobca domáha zrušenia napadnutého rozhodnutia č. V-2939/12 zo dňa 30.11.2017, ktoré považuje za nezákonné, nakoľko jeho vydaním došlo k porušeniu § 33b ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „OZ“), keďže kúpnu zmluvu na strane predávajúceho neuzatvoril vlastník prevádzaných nehnuteľností, plnomocenstvo nespĺňa požiadavky ust. § 37 OZ a preto je kúpna zmluva absolútne neplatná v zmysle § 39 OZ.

3. Žalobca uviedol, že predmetom vkladu vlastníckeho práva, bola kúpna zmluva, ktorá mala byť uzatvorená dňa 12.12.2011 medzi W. W.T. O., I. XX.XX.XXXX, G. Z. Y. Ú. XXX, XXX XX Z. ako predávajúcim a spoločnosťou X-HAWK, s.r.o., so sídlom Rozvojová 2, Košice - mestská časť Juh, IČO: 35 934 999 ako kupujúcim, predmetom ktorej mali byť nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre katastrálne územie N. O..

Predávajúci mal byť pri uzatvorení kúpnej zmluvy zastúpený splnomocnencom na základe plnomocenstva zo dňa 10.11.2011. Zo správy o úmrtí vyplýva, že predávajúci dňa 06.02.2012 zomrel, a po jeho smrti, dňa 10.02.2012 bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho spoločnosti X-HAWK, s.r.o., ktorý bol povolený napadnutým rozhodnutím č. V-2939/12 zo dňa 30.11.2017.

4. Žalobca poukázal na ust. § 33b ods. 2 OZ, v zmysle ktorého plnomocnenstvo zaniká smrťou splnomocniteľa, ak z jeho obsahu nevyplýva niečo iné. V prípade plnomocenstva udeleného predávajúcim, toto neobsahovalo ustanovenie, že ostáva zachované aj po smrti splnomocniteľa, a preto zaniklo ku dňu smrti predávajúceho dňa 06.02.2012, t.j. pred vyhotovením a podaním návrhu na vklad. Podľa ods. 6.2 Kúpnej zmluvy, návrh na vklad mal byť podpísaný oboma účastníkmi zmluvy. Na tieto skutočnosti bol žalovaný opakovane upozorňovaný.

5. Žalobca má za to, že došlo k podstatnému porušeniu ustanovení o konaní pred orgánom verejnej správy, ktoré mohlo mať za následok vydanie nezákonného rozhodnutia vo veci samej a zároveň napadnuté rozhodnutie vychádzalo z nesprávneho právneho posúdenia veci.

V tejto súvislosti žalobca podporne poukázal aj na ust. § 31 ods. 1 OZ, v zmysle ktorého sa môže dať každý pri právnom úkone zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udeliť za týmto účelom plnomocnenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia. Plnomocnenstvo zároveň musí spĺňať všetky požiadavky vyplývajúce z iných ustanovení právnych predpisov, najmä musí spĺňať kritérium určitosti. V preskúmvanej veci, podľa názoru žalobcu, plnomocnenstvo nespĺňa tieto požiadavky, je neurčité, a preto absolútne neplatné pre rozpor s § 37 OZ. Žalobca tiež vyslovil názor, že kúpnu zmluvu na strane predávajúceho neuzatvoril vlastník prevádzaných nehnuteľností, a preto je táto zmluva absolútne neplatná pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 OZ.

III. Vyjadrenie žalovaného.

6. Žalovaný sa k žalobe vyjadril podaním z 25.06.2018, doručeným súdu dňa 09.07.2018 s tým, že s dôvodmi uvedenými v žalobe nesúhlasí a navrhol, aby súd žalobu zamietol ako nedôvodnú.

7. Žalovaný uviedol, že pri svojom rozhodovaní o predmetnom návrhu na vklad vlastníckeho práva, zohľadnil okrem iného aj rozsudok Okresného súdu Bratislava IV sp.zn. 9C/32/2012, právoplatný dňa 10.01.2017 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 2Co 307/2015, ktorým bol zamietnutý návrh o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a návrh o určenie, že nehnuteľnosti patria do dedičstva po poručiteľovi. Z odôvodnenia oboch rozhodnutí vyplýva, že plnomocnenstvo ako aj kúpna zmluva sú platnými právnymi úkonmi.

8. K tvrdeniu žalobcu, že k vyhotoveniu návrhu na vklad vlastníckeho práva došlo po smrti splnomocniteľa, t.j. po 06.02.2012, žalovaný uviedol, že z písomného vyhotovenia návrhu na vklad jednoznačne vyplýva jeho vyhotovenie a podpísanie je zo dňa 24.01.2012, t.j. pred smrťou splnomocniteľa. Dátum podania návrhu na vklad je 10.02.2012 tak, ako uvádza žalobca, avšak v súlade s § 30 ods. 2 katastrálneho zákona, konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania, z čoho je zrejmé, že navrhovateľmi nemusia byť všetci účastníci konania, nakoľko konanie o povolení vkladu sa začína na návrh ktoréhokoľvek z účastníkov konania, pričom správny orgán nemá povinnosť zohľadňovať zmluvnú dohodu účastníkov konania o tom, ktorý z nich sa zaviazal podať návrh na vklad.

IV. Vyjadrenie ďalších účastníkov konania.

9. Ďalší účastníci konania v 1. až 3.rade sa k žalobe písomne nevyjadrili. Pôvodne označený ďalší účastník v 3.rade spoločnosť X-HAWK, s.r.o., so sídlom Rozvojová 2, Košice - mestská časť Juh, IČO: 35 934 999 ako kupujúci, bol v zmysle výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Košice I oddiel: Sro, vložka číslo: 39954/IV, dňa 08.03.2018 vymazaný a jeho právnym nástupcom je spoločnosť Holus s.r.o., Alžbetina 665/30, 040 01 Košice. V tejto súvislosti súd konštatuje, že v zmysle výpisu z Obchodného

registra Okresného súdu Košice I oddiel: Sro, vložka číslo: 39954/V, spoločnosť Arios, s.r.o., IČO: 35 934 999 označená v kúpnej zmluve ako kupujúci, zmenila od 30.09.2016 obchodné meno na X-HAWK, s.r.o..

V. Administratívne konanie.

10. Z administratívneho spisu súd zistil, že účastníci kúpnej zmluvy uzavretej dňa 12.12.2011, t.j. kupujúci a predávajúci (konajúci prostredníctvom splnomocnenca), podali spoločne dňa 10.02.2012 na Katastrálny úrad Bratislava, návrh na vklad vlastníckeho práva. Súčasťou návrhu bola Kúpna zmluva zo dňa 12.12.2011 a plnomocenstvo udelené predávajúcim W.. W. O. pre X. Š. ako splnomocnenca zo dňa 10.11.2011. Na základe a v zmysle plnomocenstva zo dňa 10.11.2011, bola uzavretá kúpna zmluva zo dňa 12.12.2011 a následne vyhotovený a podaný návrh na vklad vlastníckeho práva zo dňa 24.01.2012 doručený žalovanému dňa 10.02.2012.

11. Dňa 13.02.2012 doručil žalobca Katastrálnemu úradu v Bratislave upozornenie, že W.. W. O. ako predávajúci, pred návrhom na vklad vlastníckeho práva, dňa 06.02.2012 zomrel, a zároveň vyslovil pochybnosť o platnosti akejkoľvek zmluvy, ktorú mal vlastníak nehnuteľnosti pred svojou smrťou podpísať.

12. Dňa 15.02.2012 doručil žalobca Katastrálnemu úradu v Bratislave opätovnú pochybnosť o platnosti úkonu týkajúceho sa prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a uznesenie o začatí trestného stíhania zločinu zabitia podľa § 148 ods. 1 Trestného zákona. A dňa 16.05.2012 doručil žalovanému úmrtý list predávajúceho W.. W. O..

13. Žalovaný dňa 30.05.2012 vyžiadal od Okresného súdu Bratislava IV okruh oprávnených dedičov po poručiteľovi W.. W. O.. V zmysle oznámenia notárskeho úradu JUDr. Ivana Macáka pod Dnot 24/2012 M zo dňa 24.10.2016, dedičské konanie nebolo ukončené z dôvodu, že poručiteľ spísal závet, ktorý je predmetom súdneho konania (dedičské konanie pod 65D/206/2012-83, Dnot 24/2012 M bolo uznesením prerušené a účastníci dedičského konania boli odkázaní na podanie žaloby o určenie, že závet poručiteľa spísaný na písacom stroji, poručiteľom podpísaný dňa 06.02.2012, je neplatný).

14. Súčasťou administratívneho spisu je rozsudok Okresného súdu Bratislava IV sp.zn. 9C/32/2012-180 zo dňa 12.05.2015, ktorým bol návrh R.. F.. R. O. a W.. R. O. proti spoločnosti Arios, s.r.o., o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a návrh o určenie, že nehnuteľnosti patria do dedičstva, zamietnutý. Predmetný rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 10.01.2017 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 2Co 307/2015-211 zo dňa 26.10.2016.

15. Dňa 28.11.2017 bola žalovanému doručená informácia o priebehu dedičského konania a okruh zákonných dedičov (R.. F.. R. O. - syn poručiteľa a W.. R. O. - syn poručiteľa) a okruh závetných dedičov (R.. L. N. v podiely 1 k majetku poručiteľa a synovia poručiteľa každý v podiely 1 k majetku poručiteľa). Okruh závetných dedičov bol predmetom súdneho konania vedené na Okresnom súde Bratislava IV pod sp.zn. 5C/83/2012 o určenie neplatnosti závetu, ktoré bolo skončené uznesením o zastavení konania zo dňa 24.07.2018.

16. Na základe vyššie uvedených podkladov, ktoré sú súčasťou administratívneho spisu žalovaný vydal rozhodnutie č. V-2939/12 zo dňa 30.11.2017, ktoré je predmetom súdneho prieskumu.

VI. Verejné vyhlásenie rozsudku

17. Krajský súd v Bratislave ako súd vecne a miestne príslušný podľa § 9 ods. 1 SSP rozhodol vo veci rozsudkom, ktorý verejne vyhlásil dňa 20.01.2022, postupujúc podľa § 107 ods. 2 a § 137 ods. 4 SSP. Žalobca, žalovaný ani ďalší účastníci konania nežiadali o nariadenie pojednávania, súdom boli poučení, ak sa výslovne nevyjadria, že žiadajú o nariadenie pojednávania, bude mať súd za to, že súhlasia s rozhodnutím vo veci bez nariadenia pojednávania.

VII. Právne posúdenie žaloby.

18. Krajský súd v Bratislave ako súd vecne a miestne príslušný na konanie vo veci (§ 10, § 13 ods.1 SSP) preskúmal napadnuté rozhodnutie a konanie ktoré mu predchádzalo (§27 SSP) a dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná.

19. Podľa § 2 ods. 1 zák.č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“), v správnom súdnictve poskytuje správny súd ochranu právam alebo právom chráneným záujmom fyzickej osoby a právnickej osoby v oblasti verejnej správy a rozhoduje v ďalších veciach ustanovených týmto zákonom.

20. Podľa § 6 ods. 1 SSP, správne súdy v správnom súdnictve preskúmajú na základe žalôb zákonnosť rozhodnutí orgánov verejnej správy, opatrení orgánov verejnej správy a iných zásahov orgánov verejnej správy, poskytujú ochranu pred nečinnosťou orgánov verejnej správy a rozhodujú v ďalších veciach ustanovených týmto zákonom.

21. Podľa § 177 ods. 1 SSP, správnu žalobou sa žalobca môže domáhať ochrany svojich subjektívnych práv proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy alebo opatreniu orgánu verejnej správy.

22. Pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia súd skúma, či žalobou napadnuté rozhodnutie je v súlade s právnym poriadkom SR, najmä s hmotnými a procesnými administratívnymi predpismi. V intenciách § 6 ods. 1 SSP súd preskúma aj administratívne konanie, ktorým sa v zmysle § 3 ods. 1 písm. a) SSP rozumie postup orgánu verejnej správy v rámci výkonu jeho pôsobnosti v oblasti verejnej správy pri vydávaní individuálnych správnych aktov a normatívnych správnych aktov. V zákonom predpísanom postupe je správny orgán oprávnený a súčasne aj povinný vykonať úkony v priebehu administratívneho konania a ukončiť ho vydaním rozhodnutia, ktoré má zákonom predpísané náležitosti. Zákonnosť rozhodnutia správneho orgánu je podmienená zákonnosťou postupu, ktorý predchádzal jeho vydaniu. V rámci správneho súdnictva súd skúma aj procesné pochybenia správneho orgánu namietané v žalobe, najmä z toho pohľadu, či toto procesné pochybenie predstavuje takú vadu konania pred správnym orgánom, ktorá mohla mať vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia. Preto zistenie súdu musí smerovať k tomu, či objasnenie skutkového stavu správnym orgánom je úplné a jeho postup zákonný.

23. Podľa § 5 ods.1 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv, účinný v čase podaného návrhu na vklad, vklad je úkon správy katastra; vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.

24. Podľa § 22 ods.1 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, v katastrálnom konaní sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov katastra, o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu.

25. Podľa § 22 ods. 5 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, v katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak.

26. Podľa § 28 ods. 1 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

27. Podľa § 28 ods. 2 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.

28. Podľa § 28 ods. 3 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o jeho povolení.

29. Podľa § 30 ods.1 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, účastníkom konania o povolení vkladu je účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti (ďalej len "účastník konania").

30. Podľa § 30 ods.2 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania.

31. Podľa § 31 ods.1 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, 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 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 správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

32. Podľa § 31 ods.3 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne.

33. Podľa § 31 ods.5 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, 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.

34. Podľa § 33b ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, plnomocenstvo zaniká smrťou splnomocniteľa, ak z jeho obsahu nevyplýva niečo iné. Zánikom právnickej osoby, ktorá je splnomocnencom alebo splnomocniteľom, zaniká plnomocenstvo len vtedy, ak jej práva a záväzky neprechádzajú na inú osobu.

35. Podľa § 33b ods. 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ak splnomocniteľ zomrie alebo ak splnomocnenec vypovie plnomocenstvo, je splnomocnenec povinný urobiť ešte všetko, čo neznesie odklad, aby splnomocniteľ alebo jeho právny nástupca neutrpel ujmu na svojich právach. Úkony takto urobené majú rovnaké právne účinky, ako keby zastúpenie ešte trvalo, pokiaľ neodporujú tomu, čo zariadil splnomocniteľ alebo jeho právni nástupcovia.

36. Podľa § 34 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

37. Podľa § 40a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

38. Podľa § 49a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútkach nerobí právny úkon neplatným.

39. Podľa § 460 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, dedičstvo sa nadobúda smrťou poručiťľa.

40. Podľa § 461 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, dedí sa zo zákona, zo závetu alebo z oboch týchto dôvodov.

VIII. Závery správneho súdu.

41. Úlohou súdu bolo preskúmať zákonnosť rozhodnutia žalovaného, špecifikovaného v odseku 1. tohto rozhodnutia, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo dňa 12.12.2011, napriek tomu, že kúpna zmluva nebola uzavretá priamo predávajúcim a návrh na vklad vlastníckeho práva bol podaný dňa 10.02.2012 po smrti účastníka kúpnej zmluvy dňa 06.02.2012.

42. Hneď v úvode je potrebné uviesť, že ust. § 31 ods. 1 zákona o katastri, ukladá správe katastra preskúmať platnosť zmluvy v rozsahu oprávnenia prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené. Skutočnosť platnosti

alebo neplatnosti zmluvy sa nevyhodnocuje z hľadiska účinkov súkromnoprávných ale z hľadiska vkladu schopnosti do katastra nehnuteľností.

43. Všetky námietky žalobcu uvedené v odsekoch 2. až 5. tohto rozhodnutia, že vydaním napadnutého rozhodnutia došlo k porušeniu § 33b ods. 2 Občianskeho zákonníka, nakoľko kúpnu zmluvu na strane predávajúceho neuzatvoril vlastník prevádzaných nehnuteľností a preto je kúpna zmluva absolútne neplatná v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka; že hoci zo správy o úmrtí vyplýva, že predávajúci dňa 06.02.2012 zomrel, žalovaný návrhu na vklad vlastníckeho práva podaný dňa 10.02.2012 po smrti predávajúceho, vyhovel, napriek ust. § 33b ods. 2 Občianskeho zákonníka (v zmysle ktorého plnomocenstvo zaniká smrťou splnomocniteľa, ak z jeho obsahu nevyplýva niečo iné); že plnomocenstvo zo dňa 10.11.2011 a to s poukazom na ust. § 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré nespĺňa zákonné požiadavky pre neurčitosť, je absolútne neplatné pre rozpor s § 37 OZ, súd vyhodnotil ako nedôvodné.

44. Na tomto mieste správny súd konštatuje, že v súčasnosti je ustálené rozhodovanie orgánov katastra ako aj súdov v preskúmvacom konaní v prípade smrti účastníka zmluvy po jej podpísaní, ale pred vydaním rozhodnutia správy katastra o vklade vlastníckeho práva. Pri prevode vlastníckych práv k nehnuteľnostiam ide o určitú postupnosť. Zmluva o prevode vlastníckych práv je platná po podpísaní všetkými jej účastníkmi (ak nie sú iné dôvody jej absolútnej neplatnosti). Účinnosť zmluvy nastáva súčasne so vznikom platnej zmluvy za predpokladu, že zákon alebo dohoda zmluvných strán neustanovuje inak. K nadobudnutiu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam dochádza až vkladom do katastra.

Aj po smrti účastníka zmluvy trvá viazanosť prejavu vôle zmluvných strán, takže právni nástupcovia poručiťela sú viazaní prejavom jeho vôle v zmluve. Na právnych nástupcov prechádzajú nielen povinnosti poručiťela vyplývajúce z uzavretej zmluvy, ale aj všetky jeho práva, ako napr. právo odstúpiť od zmluvy pri splnení zákonných, resp. zmluvných podmienok. Tento právny názor sa neprieči právnomu názoru vyjadrený v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 196/2005 zo dňa 11.08.2011, v zmysle ktorého, ak rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností nenadobudlo právoplatnosť za života poručiťela (a právne účinky vkladu nenastali ku dňu podania návrhu na vklad alebo v deň uvedený v návrhu na vklad), boli nehnuteľnosti v čase smrti poručiťela v jeho vlastníctve a patria do dedičstva po poručiťelovi. Zákonní dedičia i tu sú viazaní prejavom vôle poručiťela, uvedenej v zmluve o prevode vlastníckeho práva, až do právoplatného rozhodnutia o návrhu o vklade darovacej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena. Dedenie je teda všeobecný prechod práv a povinností po poručiťelovi na iný subjekt okrem prípadov, o ktorých zákon ustanovuje inak, a takéto dedičstvo sa nadobúda okamihom poručiťelovej smrti. (najvyšší súd rieši problematiku viazanosti prejavu vôle poručiťela v rozhodnutiach sp. zn. 2Cdo 184/2005, 5Cdo 153/2009, sp.zn.8Sžo 41/2008, sp. zn. 1Sžr/15/2012 z 15.05.2012)

45. Kúpna zmluva je platná po podpísaní jej účastníkmi, účinnosť zmluvy nastáva súčasne so vznikom platnej zmluvy, k nadobudnutiu vlastníckych práv k nehnuteľnosti dochádza vkladom do katastra nehnuteľností, pričom aj po smrti účastníka (v danom prípade predávajúceho) trvá viazanosť prejavu vôle, takže právni nástupcovia sú viazaní jeho prejavom vôle uvedeným v zmluve.

Na tomto mieste považuje správny súd za potrebné poznamenať, že účinnosť zmluvy nastáva súčasne so vznikom platnej zmluvy, pokiaľ zákon (§ 47 Občianskeho zákonníka) alebo dohoda strán neustanovujú inak. Rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal vznik účinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Účinky vkladu podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka spočívajú v nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, t.j. vo vecno-právnych následkoch, a nie v obligačno-právnych následkoch (v účinnosti) zmluvy, ktoré nastali platným prijatím návrhu na uzavretie zmluvy (§ 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Z platnej zmluvy vznikajú pre jej účastníkov obligačno-právne účinky, t.j. obsah zmluvy sa stáva pre účastníkov zmluvy rovnako a bezpodmienečne záväzným (účinnosť zmluvy). Viazanosť účastníkov ich prejavmi vôle, smerujúcimi k vzniku zmluvy, t.j. k vzniku vecno-právnych účinkov, treba ešte kladné rozhodnutie orgánu katastra, a trvá aj pre dedičov zomrelého účastníka, ktorí vstupujú do jeho práv a záväzkov z občianskoprávneho vzťahu, ku ktorému došlo na podklade zhodných prejavov vôle účastníkov, ešte pred vznikom vecno-právnych účinkov účinnej zmluvy. Práva a povinnosti majetkovej povahy prechádzajú z účastníkov na ich právnych nástupcov; rovnako prechádzajú na právnych nástupcov účastníkov zmluvy práva a povinnosti z občianskoprávneho vzťahu založeného zhodnými prejavmi vôle, smerujúcimi k zmluve. Preto úmrtie účastníka zmluvy nič nemení na viazanosti účastníkov prejavmi vôle smerujúcimi k vzniku vecno-právnych účinkov zmluvy, a trvá naďalej aj pre dedičov účastníka, ktorí vstupujú do práv a záväzkov zomrelého účastníka občianskoprávneho vzťahu,

ku ktorému došlo na podklade zhodných prejavov vôle účastníkov ešte pred vznikom vecno-právnych účinkov zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti.

46. Právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú (§ 34 OZ). Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný (§ 37 ods. 1 OZ). Právny úkon je nezrozumiteľný, ak jeho obsah je vyjadrený tak nejasne, že ani pomocou výkladu v zmysle § 35 ods. 2 a ods. 3 OZ nemožno ustáliť, čo sa ním chcelo vyjadriť. Právny úkon je neurčitý, keď síce je zrozumiteľne vyjadrený, avšak jeho obsah je nejasný a existujúce vecné nedostatky spočívajúce v neurčitom vyjadrení obsahu nemožno odstrániť ani prostredníctvom interpretačného pravidla vyjadreného v § 35 ods. 2 a ods. 3 OZ.

47. Správny súd je názoru, že nie sú pochybnosti v tom, že predávajúci (neskôr ako porúčiteľ) prejavil svoju vôľu previesť nehnuteľnosť, ktorú mal vo vlastníctve, kúpnu zmluvou kupujúcemu a za tým účelom bola spísaná kvalifikovaná kúpna zmluva. Preto nemožno spravodlivo preniesť skutočnosť úmrtia predávajúceho pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra za takú vadu konania, ktorá by odôvodňovala zamietnutie návrhu na vklad vlastníckeho práva.

V tejto súvislosti správny súd poukazuje na skutočnosť, že žalovaný pri rozhodovaní o vklade vlastníckeho práva plne rešpektoval právny názor vyslovený v rozsudku Okresného súdu Bratislava IV sp.zn. 9C/32/2012-180 zo dňa 12.05.2015, právoplatným dňa 10.01.2017 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 2Co 307/2015-211 zo dňa 26.10.2016, tak ako je uvedené v odseku 14. tohto rozhodnutia, so záverom, že podmienky na povolenie vkladu vlastníckeho práva sú splnené. Z predmetných súdnych rozhodnutí mal žalovaný nepochybne preukázané, že kúpna zmluva zo dňa 12.12.2011, uzavretá na základe plnomocenstva udeleného predávajúcim W.. W. O. pre X. Š. ako splnomocnenca zo dňa 10.11.2011, je platná.

Vo vzťahu k námietke, keď po podpísaní kúpnej zmluvy vlastník nehnuteľnosti zomrie pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, správny súd opäť s poukazom na ustálenú judikatúru uvádza, že dedičia porúčiteľa na základe univerzálnej sukcesie vstupujú do práv a povinností porúčiteľa vyplývajúcich z platne uzavretej kúpnej zmluvy. Žalovaný pri rozhodovaní o vklade vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nepochybil, keď v súlade s § 31 ods.1 katastrálneho zákona preskúmal predložené listiny, majúc za to, že kúpna zmluva i plnomocnenstvo nevykazujú vady, a v zmysle § 31 ods. 3 katastrálneho zákona, vklad povolil.

Rovnako sa súd stotožnil i s názorom žalovaného, že konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania, z čoho vyplýva, že návrh na vklad môže podať ktorýkoľvek účastník zmluvy, t.j. návrh nemusia podať všetci účastníci zmluvy, nakoľko konanie o povolení vkladu sa začína na návrh ktoréhokoľvek z účastníkov konania. V konečnom dôsledku i v samotnej kúpnej zmluve v čl. 6.2 sa zmluvné strany dohodli, že návrh na vklad podpísaný obidvoma zmluvnými stranami (návrh na vklad bol podpísaný obidvoma zmluvnými stranami dňa 24.01.2012) doručí na Katastrálny úrad kupujúci (návrh na vklad bol doručený dňa 10.02.2012), čo bolo tiež dodržané.

48. Na tomto mieste správny súd zdôrazňuje skutočnosť, že celý proces uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 12.12.2011 až do podania návrhu na vklad vlastníckeho práva, bol determinovaný plnomocenstvom zo dňa 10.11.2011, ktoré udelil W.. W. O. ako predávajúci pre X. Š. ako splnomocnenca, že ide o prejav vôle ktorý je hodnoverný, určitý a zrozumiteľný (plnomocnenstvo a kúpna zmluva sú v zmysle rozhodnutia Okresného súdu Bratislava IV sp.zn. 9C/32/2012-180 zo dňa 12.05.2015 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 2Co 307/2015-211 platné právne úkony), v dôsledku ktorého kúpnu zmluvu zo dňa 12.12.2011 za predávajúceho podpísal splnomocnenec, ktorý aj dňa 24.01.2012 za predávajúceho podpísal návrh na vklad vlastníckeho práva, čo bolo v čase pred úmrtím predávajúceho dňa 06.02.2012.

K skutočnosti, že návrh na vklad vlastníckeho práva bol podaný dňa 10.02.2012, po smrti predávajúceho, správny súd poukazuje na povinnosť splnomocnenca, ktorý v zmysle § 33b ods. 6 OZ má zákonom uloženú povinnosť urobiť všetko, čo neznesie odklad, aby splnomocniteľ alebo jeho právny nástupca neutrpel ujmu na svojich právach, pričom právne úkony takto urobené majú rovnaké právne účinky, ako keby zastúpenie ešte trvalo, pokiaľ neodporujú tomu, čo zariadil splnomocniteľ alebo jeho právni nástupcovia. I z uvedeného zákonného ustanovenia je nepochybné, že žalovaný postupoval v súlade s § 31 ods. 3 katastrálneho zákona, a vklad povolil.

49. Krajský súd v Bratislave po preskúmaní rozhodnutia a postupu žalovaného v rozsahu námietok uvedených v žalobe dospel k záveru, že orgán verejnej správy sa vecou riadne zaoberal, pred vydaním

rozhodnutia si zabezpečil všetky právne relevantné podklady potrebné pre rozhodnutie. Keďže súd nezistil žiadnu vadu, ktorá by mohla mať vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia, žalobu v zmysle § 190 SSP ako nedôvodnú zamietol.

IX. Trovy konania.

50. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 168 a § 169 v spojení s § 175 ods.1 SSP tak, keďže úspešnému žalovanému ako i ďalším účastníkom žiadne dôvodne vynaložené trovy konania nevznikli, žiadne si neuplatnili (žalovaný je orgán štátnej správy), preto im súd náhradu trov konania nepriznal.

51. Toto rozhodnutie senát Krajského súdu v Bratislave prijal pomerom hlasov 3 : 0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. v znení zákona č. 33/2011 Z.z.).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať kasačnú sťažnosť. Kasačná sťažnosť musí byť podaná v lehote jedného mesiaca od doručenia rozhodnutia súdu. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 443 SSP).

Kasačná sťažnosť sa podáva na krajskom súde, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal.

Sťažovateľ musí byť v konaní o kasačnej sťažnosti zastúpený advokátom. Kasačná sťažnosť a iné podania sťažovateľa alebo opomenutého 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.

V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania podľa § 57 SSP 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 SSP sa podáva a návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh).