



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zdenky Reisenauerovej a členov senátu JUDr. Jozefa Hargaša a JUDr. Jaroslavy Fúrovej, v právnej veci navrhovateľa: **K., a.s.**, H. *zastúpený advokátkou JUDr. M.*, Advokátska kancelária v K, M., proti odporcovi: **Správa katastra Košice**, Južná trieda č. 82, Košice, za účasti účastníčky A., bytom K, B., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu zo dňa 14. októbra 2008, č. V 11352/2008, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach č.k. 4Sp 2/2009-20 zo dňa 30. marca 2009, takto

r o z h o d o l:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Košiciach č.k. 4Sp 2/2009-20 zo dňa 30. marca 2009 **p o t v r d z u j e**.

Navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e:

Krajský súd v Košiciach napadnutým rozsudkom rozhodnutie odporcu uvedené v záhlaví tohto rozhodnutia potvrdil. Navrhovateľovi náhradu trov konania nepriznal a súčasne ho zaviazal zaplatiť súdny poplatok na účet súdu v sume 33€ v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Z odôvodnenia uvedeného rozsudku vyplýva, že krajský súd v danej veci z predloženého administratívneho spisu odporcu mal preukázané, že žalovaný správny orgán preskúmaným rozhodnutím zamietol návrh podaný navrhovateľom na vklad zmluvy o predkupnom práve k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území J. zapísanej v liste vlastníctva č. X. ako parc. C -KN č. 220/55, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 404 m², parc. C -KN č. 220/59, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 220 m², parc. C -KN č. 212/3, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 338 m² uzavretej medzi navrhovateľom a A. ako účastníkmi predmetnej zmluvy; rozhodnutie odôvodnil s poukazom na ust. § 602 Občianskeho zákonníka (OZ) s tým, že predkupné právo ako vedľajšie dojednanie vzniká na základe dohody medzi predávajúcim a kupujúcim buď priamo v kúpnej zmluve alebo

samostatnou zmluvou, avšak A. a navrhovateľ ako účastníci nájomnej zmluvy nie sú a neboli v pozícii predávajúceho a kupujúceho tak, aby si mohli osobitnou zmluvou dojednať predkupné právo ako vecné právo, keďže v prípade uzavretia nájomnej zmluvy nedošlo k dohode o predkupnom práve v súvislosti so scudzením nehnuteľnej veci, z ktorých dôvodov podľa § 31 ods. 1, 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) správny orgán konštatoval neplatnosť zmluvy o predkupnom práve, v dôsledku čoho nie sú splnené podmienky na vklad tejto zmluvy. Krajský súd konštatoval, že z ustanovení § 602 ods. 1, 2 OZ a § 603 ods. 1, 2 OZ, ktoré citoval, vyplýva, že predkupné právo vzniká medzi predávajúcim a kupujúcim na základe vedľajšieho dohovoru uzavretého v súvislosti s uzavretím kúpnej zmluvy, teda ide o právo predávajúceho pre prípad, keby kupujúci chcel vec predať a súčasne vznik predkupného práva predávajúceho závisí teda od vôle kupujúceho, či vec kupujúci vôbec chce predať, predkupné právo teda neoprávňuje predávajúceho kedykoľvek si uplatniť právo na kúpu veci a takéto právo má predávajúci len vtedy, keď kupujúci chce vec predať, a preto až keď kupujúci chce vec predať, má povinnosť vec ponúknuť predávajúcemu, ktorý sa sám rozhodne, či svoje predkupné právo využije alebo nie. Poukázal na to, že predkupné právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom, ako aj, že Občiansky zákonník legislatívne pojem scudzenia nevy vymedzuje, ale pod iným scudzením veci než predajom je potrebné rozumieť všetky spôsoby, ktoré nie sú predajom, teda napríklad scudzenie darovaním, výmenou, zámenou zmluvou a pod. Uviedol, že predkupné právo sa môže dotýkať hnutel'nych vecí ako aj nehnuteľností a ak sa však týka nehnuteľností a má byť dohodnuté ako vecné právo, ustanovenie § 603 ods. 2 OZ ustanovuje podmienku písomnej formy zmluvy o zriadení predkupného práva, pričom predkupné právo sa nadobúda až vkladom do katastra nehnuteľností. Nesúhlasil s argumentáciu navrhovateľa, pokiaľ poukazoval na stanoviská Úradu geodézie, kartografie a katastra SR vzťahujúcimi sa na danú problematiku, s poukazom, že ide iba o právne názory ústredného orgánu štátnej správy, ako aj, že stanoviská publikované v katastrálnom bulletine č. 2/2001 a 4/2001 pritom výslovne vylučovali možnosť dohodnúť predkupné právo ako vecné právo v rámci nájomnej zmluvy týkajúcej sa nehnuteľnosti. Súčasne konštatoval, že pokiaľ v stanovisku 12 publikovanom v katastrálnom bulletine sa uvádza možnosť dohodnúť predkupné právo ako vecné právo v nájomnej zmluve alebo v samostatnej zmluve podľa § 51 OZ s poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu SR publikovanom pod č. Rc 30/2000, v tomto rozhodnutí sa nerieši otázka vkladu zmluvy o zriadení predkupného práva týkajúceho sa nehnuteľností v nájomnej zmluve, ale rieši sa iba otázka platnosti zmluvy pri predkupnom práve dohodnutom ako obligačný vzťah. Ďalej uviedol, že v uvedenom rozhodnutí Najvyšší súd SR konštatoval, že ust. § 51 OZ neodporuje dojednanie, ktoré okrem úpravy základného vzťahu medzi zmluvnými stranami obsahuje aj ďalší záväzok prednostne odpredať nehnuteľnosť pre prípad, že nastane medzi účastníkmi predpokladaný právny vzťah, avšak, takéto dojednanie je svojou povahou záväzkovo-právny vzťah, ktorý nemá vecno-právny charakter a platí iba medzi zmluvnými stranami a nezaväzuje aj tretie osoby. Krajský súd napadnuté rozhodnutie žalovaného správneho orgánu ako vecne správne potvrdil podľa § 250q ods. 2 O.s.p..

Rozhodnutie o náhrade trov konania krajský súd odôvodnil v zmysle § 250k ods. 1 O.s.p. Navrhovateľovi nepriznal náhradu trov konania, pretože bol v konaní neúspešný.

Proti rozsudku krajského súdu sa v zákonnej lehote odvolal navrhovateľ. Žiadal, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok krajského súdu zmenil tak, že preskúmané rozhodnutie zruší a vec vráti odporcovi na ďalšie konanie. Namietal, že súd prvého stupňa na základe vykonaného dokazovania dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia

veci, čím v konaní došlo k vadám uvedeným v ust. § 205 ods. 2, písm. d/, f/ O.s.p., ako aj k vadám v ust. § 221 ods. 1, písm. h/ O.s.p.. Nesúhlasil s právnym názorom súdu prvého stupňa. Namietal, že súd prvého stupňa mylne aplikoval právnú normu na zistený skutkový stav. Dôvodil, že aj podľa uznávanej odbornej literatúry vychádzajúc z ustálenej súdnej judikatúry (Občiansky zákonník, Veľký akademický komentár, Karol Eliáš a kol.) platná právna úprava pojala predkupné právo ako vedľajšie dojednanie pri kúpnej zmluve a podľa autorov však nie je sporné, že zmluvu o predkupnom práve je možné dohodnúť tiež v súvislosti s inou zmluvou, či už sa vec scudzuje alebo nescudzuje. Uviedol, že z ustálenej judikatúry NS SR, podľa ktorej v občianskom práve sa uplatňuje princíp zmluvnej autonómie (§ 2 ods. 3 OZ), v zmysle ktorej platí predovšetkým to, čo si účastníci zmluvy dohodli, pokiaľ to zákon výslovne nezakazuje, alebo pokiaľ z povahy príslušného zákonného ustanovenia nevyplýva, že sa od neho nemožno odchýliť, nemožno preto vylúčiť kombináciu prvkov zmlúv zákonom upravených so zmluvami zákonom neupravenými, a preto zmluva sa bude riadiť okrem dojednania zmluvných strán prvkami pomenovanej zmluvy a tiež ustanoveniami OZ, ktoré upravujú občianskoprávne vzťahy, ktoré sú v zostávajúcej časti obsahom najbližšie (§ 853 OZ). Ďalej namietal vyhodnotenie výsledkov dokazovania súdom prvého stupňa a to predložených právnych stanovísk Úradu geodézie, kartografie a katastra SR publikovaných v katastrálnom bulletin 1/2009, s poukazom na stanovisko Najvyššieho súdu SR Rc 30/2000. Vytýkal súdu prvého stupňa, že napadnutým rozhodnutím bola porušená aj zásada rovnakého postavenia účastníkov občianskoprávných vzťahov zakotvená v § 2 ods. 2 OZ. Tvrdil, že predložená nájomná zmluva obsahuje všetky náležitosti zmluvy o zriadení predkupného práva ako vecného práva a nie je tu žiaden zákonný dôvod predmetný návrh na vklad predkupného práva z predloženej zmluvy nepovoliť. Rozhodnutie odporcu ako aj napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa považoval v rozpore s §§ 28, 29, 30, 31, 32, 42, 43 katastrálneho zákona a tiež v rozpore s §§ 32, 33, 46 správneho poriadku, ako aj v rozpore s §§ 602 a 603 OZ.

Odporca sa na odvolanie navrhovateľa vyjadril tak, že navrhoval napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť. Nesúhlasil s dôvodmi uvedenými v odvolaní.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací podľa ust. § 246c ods. 1 O.s.p. v spojení s ust. § 10 ods. 2 preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok krajského súdu a konanie mu predchádzajúce v zmysle ust. § 246c ods. 1 v spojení s §§ 211 a nasl. a dospel k názoru, že v danej veci odvolanie nie je dôvodné.

Predmetom odvolacieho konania v danej veci bol rozsudok krajského súdu, ktorým súd potvrdil rozhodnutie žalovaného správneho orgánu, ktorým správny orgán zamietol návrh na vklad predkupného práva do katastra na základe dojednania účastníkmi zmluvného záväzku urobeného v rámci nájomnej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľom a účastníčkou A., a preto odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie žalovaného správneho orgánu a konanie mu predchádzajúce, najmä z toho pohľadu, či sa súd prvého stupňa vysporiadal so všetkými námietkami uvedenými v opravnom prostriedku a z takto vymedzeného rozsahu, či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia správneho orgánu.

Odvolací súd dáva do pozornosti, že predmetom preskúmacieho konania v danej veci je rozhodnutie a postup žalovaného správneho orgánu, ktorým rozhodnutím správny orgán rozhodoval o vklade predkupného práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvného záväzku.

Podľa § 31 ods. 1, 2, 3 katastrálneho zákona správa katastra preskúma platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavov vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené. Pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne. Ak sú podmienky na vklad splnené len v časti návrhu a ak je to účelné, správa katastra môže rozhodnúť len o časti návrhu.

Podľa § 22 ods. 1, 2, 4 katastrálneho zákona 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. Na katastrálne konanie je príslušná správa katastra, v ktorej územnom obvode sa nachádza nehnuteľnosť. **V katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní (zákon č. 71/1967 Zb., ďalej len „správny poriadok“), ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak.**

Podľa § 3 ods. 1, 2, 3, 4 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietáhov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 32 ods. 1, 2 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa názoru odvolacieho súdu správny orgán v preskúmvanej veci postupoval v intenciách citovaných právnych noriem, vo veci náležite zistil skutočný stav a zo skutkových okolností vyvodil správny právny záver a preto jeho rozhodnutie je treba považovať za zákonné, z ktorých dôvodov súd prvého stupňa postupoval v súlade so zákonom, pokiaľ preskúmvané rozhodnutie odporcu podľa § 250q ods. 2 O.s.p. potvrdil.

Predpokladom povolenia vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností na základe zmluvy je splnenie zákonných podmienok ustanovených v § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

Správa katastra preskúma platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov 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. Pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, a v rámci tohto prieskumu posudzuje súlad zmluvného dojednania účastníkmi zmluvného záväzku so zákonom.

Z uvedeného vyplýva, že zákonodarca zveril do právomoci správe katastra ako orgánu štátnej správy na úseku katastra v konaní o povolení vkladu práva viažuce sa k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností na základe zmluvy okrem splnenia ďalších zákonných podmienok skúmať aj jej súlad so zákonom. Povinnosťou správy katastra pri posudzovaní platnosti zmluvy a súčasne jej súladu so zákonom je v zmysle ustanovenia § 3 správneho poriadku postupovať v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na posúdenie právneho úkonu zakladajúceho vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností účastníkov tohto právneho úkonu, na základe ktorého bol zmluvný záväzok zmluvných strán uzavretý.

Odvolaací súd z predloženého spisového materiálu krajského súdu, súčasť ktorého tvoril administratívny spis odporcu, v danej veci zistil, že Správa katastra Košice preskúmaným rozhodnutím podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona návrh na povolenie vkladu predkupného práva zamietla. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva, že správa katastra dospela k záveru, že v danej veci nie sú splnené podmienky pre povolenie vkladu, pretože dojednanie predkupného práva účastníkov uzavreté v nájomnej zmluve nie je vkladu spôsobilé.

Katastrálny zákon v právnej norme § 4 ods. 1 ustanovuje, že práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra.

Inštitút vkladu je založený na základe konštitutívnosti, čo znamená, že zmluvné vecné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú vkladom do katastra.

Správa katastra 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 viažucich sa k nehnuteľnostiam. Na konanie o povolenie vkladu je miestne príslušná tá správa katastra, v ktorej obvode sa nachádza nehnuteľnosť.

Vkladové konanie ako návrhové správne konanie sa začína na návrh účastníka konania, pričom katastrálny zákon zakotvuje jednak obligatórne náležitosti návrhu, na základe ktorého sa vkladové konanie začína, ako aj príkladmo prílohy návrhu, ktoré má účastník vkladového konania spolu s návrhom na povolenie vkladu predložiť.

V priebehu vkladového konania správa katastra ako správny orgán posudzuje podstatné náležitosti príslušného zmluvného typu a to z hľadiska kritérií, ktoré sú príkladmo

uvedené v ustanovení § 31 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona a predmetnú zmluvu posudzuje aj v intenciách ustanovenia § 36b ods. 1, 2 vyhlášky č. 79/1996 Z.z. (ďalej len „vyhláška“).

To znamená, že vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom správa katastra ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov podľa § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona a § 36b ods. 1, 2 vyhlášky č. 79/1996 Z.z. posudzuje všetky skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho procesného postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad.

Správny orgán v danej veci správne zameral svoju pozornosť pri posudzovaní všetkých zákonných náležitostí predloženej nájomnej zmluvy s príslušnými listinami, či sú splnené zákonné podmienky povolenia vkladu predkupného práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy ku dňu vydania rozhodnutia, a zo skutkových zistení vyvodil správny právny záver.

Aj podľa názoru odvolacieho súdu zhodne s názorom súdu prvého stupňa v danej veci zmluvu o zriadení predkupného práva účastníkov zmluvného záväzku uzavretú ako súčasť nájomnej zmluvy nebolo možné považovať za vkladu schopnú zmluvu v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

Z obsahu predloženej zmluvy, označenej ako zmluva o nájme, vyplýva, že navrhovateľ ako nájomca a A. ako prenajímateľ uzavreli nájomnú zmluvu, na základe ktorej prenajímateľ ako vlastník nehnuteľností v zmluve vymedzených odovzdal predmet nájmu do užívania nájomcovi a nájomca sa zaviazal za užívanie nehnuteľností platiť nájmné, súčasne účastníci tejto zmluvy sa v článku IV dohodli na predkupnom práve k pozemkom, tvoriacim predmet nájmu, za podmienok uvedených v tejto zmluve.

Podľa názoru odvolacieho súdu v danom prípade z obsahu predloženej zmluvy označenej ako nájomná zmluva teda vyplýva, že účastníci zmluvy uzatvorili dva právne úkony a to právny úkon, na základe ktorého vlastník nehnuteľností ako prenajímateľ odovzdal nehnuteľnosti do nájmu navrhovateľovi ako nájomcovi a druhým právnym úkonom účastníci zmluvy sa dohodli na predkupnom práve k pozemkom, tvoriacim predmet nájmu.

Podľa § 602 ods. 1 OZ kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predať, má predkupné právo.

Také právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom.

Podľa § 603 ods. 1, 2, 3 OZ predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj.

Predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpil vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnomu nástupcovi.

Ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

Podľa § 51 OZ účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

Podľa § 491 ods. 1, 2, 3 OZ záväzky vznikajú najmä zo zmlúv týmto zákonom výslovne upravených; môžu však vznikáť aj z iných zmlúv v zákone neupravených (§ 51) a zo zmiešaných zmlúv obsahujúcich prvky rôznych zmlúv.

Na záväzky vznikajúce zo zmlúv v zákone neupravených treba použiť ustanovenia zákona, ktoré upravujú záväzky im najbližšie, pokiaľ samotná zmluva neurčuje inak.

Na záväzky zo zmiešanej zmluvy treba primerane použiť ustanovenia zákona upravujúce záväzky, ktoré sa zmluvou zakladajú, pokiaľ samotná zmluva neurčuje inak.

Podľa názoru odvolacieho súdu z obsahu predloženej zmluvy účastníkov spolu s návrhom na vklad predkupného práva v danej veci vyplýva, že účastníci uzatvorili v jednej zmluve dva právne úkony, ktoré Občiansky zákonník upravuje a to zmluvu o nájme nehnuteľnosti a zmluvu o zriadení predkupného práva. Nemožno preto súhlasiť s tvrdením navrhovateľa, že účastníci zmluvy uzatvorili nepomenovaný záväzok podľa § 51 OZ.

Občiansky zákonník podmienky vzniku predkupného práva ustanovuje v § 602 ods. 1 tak, že účastníci môžu uzatvoriť kúpnopredajnú zmluvu s výhradou predkupného práva a podľa odseku 2 možno predkupné právo dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom. Pod iným scudzením veci než predajom treba rozumieť všetky spôsoby scudzenia, ktoré nie sú predajom, teda napríklad scudzenie darovaním, výmenou a pod..

Zákonodarca v právnej norme § 602 ods. 1, 2 OZ ustanovuje právne podmienky vzniku predkupného práva a súčasne práva a povinnosti z neho plynúce tak, že predkupné právo predávajúceho a povinnosť kupujúceho ponúknuť vec na predaj sú právami a povinnosťami vznikajúcimi na základe vedľajšieho dojednania pri kúpnej zmluve, týmto vedľajším dojednaním sa medzi predávajúcim a kupujúcim zakladá osobitný právny vzťah, ktorý sa odlišuje od ostatného obsahu právneho vzťahu, ktorý bežne vyplýva z kúpnej zmluvy a súčasne, že predkupné právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom, pričom pod iným scudzením veci než predajom treba rozumieť všetky spôsoby scudzenia, ktoré nie sú predajom, (napríklad scudzenie darovaním, výmenou a pod.).

V právnej norme ustanovenej § 603 OZ zákonodarca upravuje, kto má povinnosť korešpondujúcu s predkupným právom a aké sú následky porušenia predkupného práva. Teda práva a povinnosti vyplývajúce z predkupného práva, ako aj následky z jeho porušenia, ktoré nastanú za splnenia zákonných podmienok, na základe ktorých predkupné právo vzniklo v zmysle právnej úpravy ustanovujúcej vznik tohto práva, ktorá je ustanovená v právnej norme § 602 ods. 1, 2 OZ. Z uvedeného vyplýva, že na základe logického výkladu práva právnu úpravu ustanovenú v § 603 je možné aplikovať len v súvislosti s aplikáciou právnej normy ustanovenej v § 602, ktorá predpokladá vznik predkupného práva len v súvislosti so scudzením veci. Na základe logického výkladu právnej úpravy ustanovenej v § 603 ods. 2 OZ je teda potrebné aj zriadenie predkupného práva ako vecného práva vykladať tak, že je možné podľa tejto právnej normy zriadiť predkupné právo k nehnuteľnosti len za splnenia zákonných podmienok ustanovených v § 602 ods. 1, 2 OZ.

Pokiaľ teda účastníci predloženej nájomnej zmluvy v jej osobitnej časti dojednali záväzok predkupného práva, ktorým sa vlastník nehnuteľnosti ako prenajímateľ zaviazal prednostne odpredať nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom nájmu, nájomcovi, boli oprávnení takýto záväzok dojednať a práva a povinnosti ako aj následky z neho plynúce je potrebné

posudzovať s obsahom práv a povinností ustanovených v § 603 OZ. Samotný záväzok účastníkov zmluvy však môže mať len záväzkovo-právny vzťah, ktorý nemá vecno-právny charakter a platí iba medzi zmluvnými stranami a nezaväzuje tretie osoby.

Treba súhlasiť s tvrdením navrhovateľa, že predkupné právo možno dojednať aj samostatnou zmluvou a tiež v súvislosti s inou zmluvou, avšak nie je možné súhlasiť s jeho tvrdením, že dojednanie predkupného práva je možné bez ohľadu, či sa vec scudzuje alebo nie, pretože zákonnou podmienkou vzniku predkupného práva ustanovenou v § 602 ods. 1, 2 OZ je scudzenie veci, pričom nemusí ísť len o prípad predaja. Pokiaľ aj účastníci takúto zmluvu uzatvoria na základe zásad zmluvnej voľnosti, nemusí ísť o neplatný záväzok, avšak charakter tohto ich záväzku je vždy len obligačný, ktorý zaväzuje len zmluvné strany.

Pokiaľ navrhovateľ poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR publikované v Zbierke rozhodnutí pod č. R 30/2000, právna problematika ním riešená sa nevzťahuje na danú vec, avšak aj Najvyšší súd SR v tomto stanovisku konštatuje, že pokiaľ medzi prenajímateľom nebytových priestorov a ich nájomcom bolo predkupné právo dohodnuté len ako záväzkovo-právny (obligačný) vzťah, ktorý nemá vecno-právnu povahu, kúpna zmluva medzi prenajímateľom (vlastníkom nehnuteľnosti, v ktorej sa prenajaté nehnuteľnosti nachádzajú) a tretou osobou nie je neplatná podľa § 39 OZ.

Z uvedených dôvodov ani odvolací súd sa nemohol stotožniť s tvrdeniami navrhovateľa a preto na ne neprihliadol. Pokiaľ navrhovateľ poukazoval na právne názory uvedené v komentároch zákona a odbornej literatúre odvolací súd sa taktiež nestotožnil s jeho námietkami, pretože jednak stanoviská a názory v nich vyslovené nie sú právne záväzné a súčasne z vybraných častí uvádzaných navrhovateľom vyplýva, že navrhovateľ v námietkach zameral svoju pozornosť na skutočnosť, že zmluvu o predkupnom práve je možné medzi účastníkmi uzavrieť aj samostatnou zmluvou, z čoho vyvodil záver, že zmluvu o predkupnom práve je možné uzavrieť akoukoľvek zmluvou bez ohľadu, či sa dotýka scudzenia veci alebo nie a takúto zmluvu je potrebné považovať za vkladu schopnú. Odvolací súd opätovne poukazuje, že je možné súhlasiť s názorom, že zmluvu o predkupnom práve je možné uzavrieť aj samostatnou zmluvou, a tiež v súvislosti s inou zmluvou, v dôsledku ktorej zmluvy účastníci uzatvoria obligačný záväzok, ktorý je zaväzujúci len pre zmluvné strany. Nie je možné súhlasiť so záverom navrhovateľa, že predkupné právo ako vecné právo, je možné zriadiť akoukoľvek zmluvou bez ohľadu, či sa dotýka scudzenia veci alebo nie a táto zmluva spĺňa všetky podmienky na vklad predkupného práva do katastra, pretože správa katastra ako orgán štátnej správy na úseku katastra v zmysle článku 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky môže konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon, a preto bolo jej povinnosťou v danej veci posudzovať zmluvu o zriadení predkupného práva podľa zákona a teda podľa Občianskeho zákonníka, ktorý v § 602 ods. 1, 2 predpokladá vznik predkupného práva so scudzením veci a právnu úpravu ustanovenú v § 603 ods. 2 posudzovať v logických súvislostiach s právnou úpravou ustanovenou v § 602.

Zákonodarcu v právnej norme ustanovenej v § 491 ods. 1, 3 OZ povoľuje účastníkom uzatvoriť aj zmiešané zmluvy obsahujúce prvky rôznych zmlúv, povinnosťou správy katastra ako orgánu štátnej správy na úseku katastra je však posúdiť, či zmluva účastníkov, ktorou prejavili vôľu zriadiť vecné právo k nehnuteľnosti je vkladu schopnou listinou spĺňajúcou zákonné podmienky v zmysle § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona v spojení s právnou úpravou Občianskeho zákonníka ustanovujúcou podmienky vzniku právneho úkonu účastníkmi zmluvy založeného. Pokiaľ teda v danej veci účastníci v predloženej nájomnej zmluve

uzatvorili záväzok, ktorým sa vlastník nehnuteľností ako prenajímateľ zaviazal ponúknuť nájomcovi – navrhovateľovi, nehnuteľnosti tvoriacimi predmet nájmu na predaj, ak ich bude chcieť predať, správny orgán správne posúdil ich záväzok ako obligačný nemajúci charakter vecno-právneho záväzku, a preto postupoval v súlade so zákonom, keď návrh na vklad zamietol.

Podľa názoru odvolacieho súdu zhodne s názorom súdu prvého stupňa predložená zmluva o zriadení predkupného práva nespĺňala zákonné náležitosti v súlade s citovanými právnymi normami, z ktorých dôvodov listina obsahujúca zmluvný záväzok účastníkov týkajúci sa predkupného práva v danej veci nie je vkladu schopnou listinou v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

Odvolací súd súčasne dáva do pozornosti, že administratívne konanie o vklad práv viažucich sa k nehnuteľnosti nie je možné posudzovať v zmysle kritérií civilného konania o určenie platnosti právneho úkonu, predmetom ktorého je nehnuteľnosť, pretože správa katastra koná a rozhoduje podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy SR len v rámci kompetencií zákonom jej zverenej a preto platnosť zriadenia práva viažuceho sa k nehnuteľnosti na základe právneho úkonu posudzuje podľa právnej úpravy katastrálneho zákona v spojení s tou právnou úpravou Občianskeho zákonníka, ktorá sa na právny úkon vzťahuje, pričom nie je dotknuté právo zmluvných strán na postup im zaručujúcim v článku 2 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky.

Vzhľadom na uvedené odvolací súd neprihliadol na námietku navrhovateľa, že súd prvého stupňa napadnutým rozhodnutím porušil zásadu rovnakého postavenia účastníkov v občianskoprávných vzťahoch zakotvenú v § 2 ods. 2 OZ.

Z uvedených dôvodov, pokiaľ Krajský súd v Košiciach preskúmané rozhodnutie odporcu potvrdil z dôvodu, že je skutkovo a právne správne, podľa názoru odvolacieho súdu rozhodol vo veci v súlade so zákonom, a preto odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 250ja ods. 3 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 a s § 219 ods. 1, 2 potvrdil.

Odvolací súd navrhovateľovi nepriznal náhradu trov odvolacieho konania v zmysle § 246c O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 a v spojení s § 250k ods. 1, pretože bol v tomto konaní neúspešný.

P o u č e n i e: Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

V Bratislave, dňa 21. apríla 2010

**JUDr. Zdenka Reisenauerová, v. r.
predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia:
Peter Szimeth