



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu JUDr. Jozefa Hargaša a sudkýň JUDr. Jaroslavy Fúrovej a JUDr. Jany Baricovej v právnej veci navrhovateľa **K., s. r. o.** so sídlom v Ž., IČO: X., *zastúpeného JUDr. K.*, advokátkou, so sídlom v Ž., proti odporkyňi **Správe katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu**, pracovisko Bratislava V, so sídlom v Bratislave, Hrobákova 42, za účasti M. bytom v B, M., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu odporkyne č. V-1065/06 zo dňa 26. júla 2006, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 3Sp/181/2006-28 zo dňa 8. apríla 2008, takto

### r o z h o d o l:

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 3Sp/181/2006-28 zo dňa 8. apríla 2008 **p o t v r d z u j e.**

Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### O d ô v o d n e n i e:

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Bratislave potvrdil rozhodnutie odporkyne č. V-1065/06 zo dňa 26.7.2006, odporkyňi ani zúčastnenej osobe M. náhradu trov konania nepriznal, a zároveň uložil navrhovateľovi povinnosť zaplatiť súdny poplatok vo výške 1 000 Sk.

Označeným rozhodnutím odporkyňa v súlade s ustanovením § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva zo zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva uzavretej medzi navrhovateľom ako veriteľom a účastníčkou konania M. ako dlžníkom, týkajúceho sa nehnuteľností v katastrálnom území P. zapísaných na liste vlastníctva č. X. ako byt č. 111 na 11. poschodí na ulici M. v bytovom dome súpisné číslo 1581, postavenom na parcele číslo 543 a 544 v spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 88/10000, a to z dôvodu absolútnej neplatnosti zmluvy v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.

V odôvodnení rozsudku krajský súd poukázal na to, že v preskúmvanej veci bola medzi navrhovateľom a účastníčkou vkladového konania M. uzavretá dňa 24.2.2006 zmluva o úvere č. 35/2006 so zmluvou o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti ako prílohou č. 1 k zmluve o úvere. Po posúdení uvedených zmlúv v ich vzájomnej súvislosti mal krajský súd za to, že zmluvou o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nebola rešpektovaná vyváženosť medzi predmetom úverovej zmluvy, pokiaľ ide o výšku úveru t. j. 75.000 Sk a jeho príslušenstva vo vzťahu k hodnote zabezpečovanej nehnuteľnosti majúcej nepochybne väčšiu hodnotu, čím sa výrazne zasiahlo do vecných práv účastníčky vkladového konania M., a v tomto postupe potom v konečnom dôsledku je potrebné podľa názoru krajského súdu vidieť i ohrozenie dobrých mravov. Ako neprimeraná tvrdosť sa krajskému súdu javila i sankcia pre prípad predčasného vrátenia peňažných prostriedkov dlžníkom t. j. povinnosť platiť vzájomne dohodnuté úroky (115 165 Sk) nielen do doby skoršieho vrátenia úveru, ako bolo dohodnuté, ale až do doby, kedy by mali byť podľa zmluvy o úvere vrátené (t. j. do 24.2.2009). Už pre uvedené dôvody krajský súd považoval pre rozpor s dobrými mravmi zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti za absolútne neplatnú. K námietke navrhovateľa, že odporkyni neprináleží posudzovať platnosť či neplatnosť zmluvy, poukázal krajský súd na ustanovenia § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona. Na základe vyššie uvedených skutočností dospel krajský súd k záveru, že predložená zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nespĺňala podmienky pre povolenie vkladu vlastníckeho práva, a preto s ohľadom aj na iné dôvody neplatnosti zmluvy, ako ich vyhodnotil krajský súd, rozhodnutie odporkyne o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) potvrdil. O náhrade trov konania rozhodol krajský súd podľa § 250k ods. 1 O.s.p. v spojení s § 246c O.s.p. a úspešnej odporkyni ani účastníčke konania M. náhradu trov konania nepriznal, nakoľko si ich neuplatnili. O poplatkovej povinnosti navrhovateľa rozhodol krajský súd podľa § 2 ods. 4 vety druhej zákona č. 72/1992 Zb. v platnom znení, pričom výšku súdneho poplatku 1 000 Sk určuje položka 10 písm. b/ Sadzobníka súdnych poplatkov.

Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie navrhovateľ z dôvodu, že nesúhlasil so skutkovými a právnymi závermi krajského súdu. Namietal s poukazom na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka, že z tohto ustanovenia nevyplýva pre odporkyňu právomoc vyslovovať absolútnu neplatnosť právneho úkonu, môže rozhodovať len o tom, či sú alebo nie sú splnené podmienky na povolenie zápisu práv k nehnuteľnostiam. Poukázal na to, že v rozhodnutí odporkyne ako aj v rozsudku krajského súdu absentuje skutočnosť v nadväznosti na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka, pre ktorú bola určená absolútna neplatnosť právneho úkonu, teda či preto, že by svojím obsahom alebo účelom odporoval zákonu alebo ho obchádzal alebo sa priečil dobrým mravom. Navrhovateľ mal za to, že pokiaľ právny úkon nemal náležitosti stanovené všeobecne záväzným právnym predpisom, nič nebránilo správne orgánu vyzvať účastníkov konania podľa § 31a písm. c/ katastrálneho zákona na odstránenie nedostatkov konania. Navrhovateľ ďalej namietal, že krajský súd sa nezaoberal a nevysporiadal s jeho námietkou, že zmluva obsahuje všetky náležitosti vymedzené zákonom č. 182/1993 Zb. a s námietkou, či odporkyňa mohla postupovať podľa § 31a písm. c/ katastrálneho zákona. Zdôraznil, že predmetom súdneho konania nebolo určenie neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ale odvolanie proti rozhodnutiu odporkyne. Navrhovateľ ďalej poukázal na to, že zmluva o úvere bola uzavretá podľa Obchodného zákonníka, nakoľko si pre vzájomné vzťahy účastníci túto úpravu dohodli, a preto sa v danom prípade jedná o obchodno - záväzkový vzťah, a preto mal krajský súd aplikovať ustanovenie § 265 Obchodného zákonníka v nadväznosti na § 39 Občianskeho zákonníka, pokiaľ mal za to, že došlo k porušeniu dobrých mravov resp. zásad poctivého obchodného styku. Vychádzajúc z uvedených skutočností navrhovateľ žiadal, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave zrušil a vec mu vrátil na nové konanie.

Odporkyňa v písomnom vyjadrení k odvolaniu považovala odvolanie navrhovateľa za neopodstatnené, stotožnila sa s rozsudkom krajského súdu považujúc ho za vecne správny a zákonný.

Účastníčka konania M. v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedla, že považuje napadnutý rozsudok krajského súdu za spravodlivý a správny.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací podľa § 10 ods. 2 O.s.p. preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok krajského súdu a konanie mu predchádzajúce v rozsahu a z dôvodov odvolania v zmysle § 212 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 vety prvej O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľa nie je dôvodné.

Podľa § 31 ods. 1, 2, 3 vety prvej 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. Ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne.

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 prietrahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmiernené 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 predmetnej veci postupoval v intenciách citovaných právnych noriem, vo veci zistil skutočný stav a zo skutkových okolností vyvodil správny právny záver, a preto jeho rozhodnutie je skutkovo a právne správne, z ktorých dôvodov súd prvého stupňa postupoval v súlade so zákonom, pokiaľ preskúmané rozhodnutie odporcu podľa § 250q ods. 2 O.s.p. potvrdil.

Predpokladom povolenia vkladu vlastníckeho 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.

Z uvedeného vyplýva, že zákonodarca zveril do právomoci správe katastra v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy okrem splnenia ďalších zákonných podmienok skúmať aj jej platnosť. Povinnosťou správy katastra pri posudzovaní platnosti zmluvy je v zmysle ustanovenia § 3 Správneho poriadku postupovať v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, na základe ktorých bol zmluvný záväzok zmluvných strán uzavretý.

Z predloženého administratívneho spisu vyplynulo, že navrhovateľ ako veriteľ a účastníčka konania M. ako dlžníčka dňa 24.2.2006 uzavreli zmluvu o úvere č. 35/2006 v zmysle § 497 a nasl. Obchodného zákonníka, z obsahu článku V. bodu 1. ktorej vyplynulo, že na zabezpečenie pohľadávky navrhovateľa ako veriteľa v zmysle tejto zmluvy o úvere účastníci tejto zmluvy uzavreli bez nátlaku a na základe súhlasného prejavu vôle dlžníka podľa § 553 Občianskeho zákonníka zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zapísanej u Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, pracovisko Bratislava V, LV č. X., kat územie P. ako 2-izbový byt č. 111, na 11. poschodí, vchod M., v 13. poschodovom obytnom dome číslo súpisné 1581, na ulici M., na zastavaných pozemkoch parcele číslo 543 a parcele číslo 544, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 88/10000, pričom zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

tvorí prílohu č. 1 zmluvy o úvere. Zmluvou o úvere sa veriteľ zaviazal poskytnúť dlžníčke úver v sume 75 000 Sk a dlžníčka sa zaviazala veriteľovi túto sumu vrátiť spolu s príslušenstvom a zaplatiť veriteľovi dohodnutý úrok v sume 115 165 Sk do 24.2.2009. Navrhovateľ a účastníčka konania dňa 24.2.2006 podali na Správu katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti podľa uzavretej zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Správa katastra preskúmaným rozhodnutím návrh na vklad podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona zamietla.

Podľa čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky Slovenská republika je právnym štátom. Neoddeliteľným atribútom právneho štátu je právna istota a spravodlivosť (pozri nálezy Ústavného súdu SR napr. I. ÚS 17/99, I. ÚS 54/02).

Podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktoré ustanoví zákon.

Z vyššie citovaných článkov Ústavy Slovenskej republiky 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.

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 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, ktorou sa malo previesť vlastníctvo bytu, posudzuje aj v intenciách ustanovenia § 5 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

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 v spojení s § 5 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. posudzuje 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 zmluvy s príslušnými listinami, či sú splnené zákonné podmienky povolenia vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy.

Odvolací súd poukazuje na to, že v zmluve o úvere je použitá forma zabezpečenia úveru záložnou zmluvou a zmluvou o zabezpečení prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti dlžníka. Je potrebné uviesť, že dojednanie prevodu práva ako obligačného zabezpečovacieho inštitútu má v zásade len funkciu zabezpečovaciu, a nie funkciu uhradzovaciu. Zmluvné dojednanie, ktoré umožňuje zánik vlastníctva pôvodného vlastníka k nehnuteľnosti bez ohľadu na výšku zostatku nesplateného dlhu v čase, keď sa prevod vlastníckeho práva na veriteľa stane nepodmieneným, svojím účelom a obsahom, podľa názoru odvolacieho súdu obchádza zákon, a je teda v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatné.

Odvolací súd v tejto súvislosti dáva do pozornosti, že obchádzanie zákona spočíva i vo vylúčení záväzného pravidla zámerným použitím prostriedkov, ktoré sami o sebe nie sú zákonom zakázané a v dôsledku čoho vzniknutý stav z hľadiska pozitívneho práva sa javí ako nenapadnuteľný. Konanie „in fraudem legis“ predstavuje postup, kedy sa niekto správa podľa práva, ale tak, aby zámerne dosiahol výsledok právnou normou nepredvídaný a nežiaduci.

Z uvedených dôvodov, správny súd pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva zo zmluvy

o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva posudzuje všetky zmluvy použité v tejto veci (zmluva o úvere, zmluva o zabezpečovacom prevode práva) a to aj v kontexte ich vzájomnej súvislosti, to znamená, čo týmito zmluvami sa mienilo dosiahnuť. Ak zistí, že týmito zmluvami sa môže dosiahnuť nielen zabezpečenie návratnosti poskytnutej sumy v navýšenej hodnote veriteľovi, ale aj možný prechod dlžníkovho vlastníctva k jeho celému nehnuteľnému majetku možno vo väčšej hodnote, než je výška plnenia povinného z úverovej zmluvy, potvrdí rozhodnutie správy katastra o zamietnutí návrhu na vklad.

Odvolací súd sa stotožnil s právnym názorom súdu prvého stupňa, že postupom zo strany navrhovateľa v danej veci sa výrazne zasiahlo do práv povinnej vo výkone práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov, čo je v rozpore s dobrými mravmi.

Vzhľadom na uvedené, pokiaľ Krajský súd v Bratislave preskúmané rozhodnutie odporkyne potvrdil z dôvodu, že je v súlade so zákonom, podľa názoru odvolacieho súdu rozhodol vecne správne a v súlade so zákonom, a preto odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 250ja ods. 3 vety druhej O.s.p. v spojení s § 219 ods. 1, 2 O.s.p. potvrdil.

Navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania nepriznal v zmysle § 250k ods. 1 O.s.p. s použitím § 246c ods. 1 vety prvej O.s.p. a v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p., pretože mu nevzniklo právo na ich náhradu, keďže v tomto konaní nemal úspech. Odporca ani účastníčka konania náhradu trov konania neuplatnili.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave, dňa 22. apríla 2009

**JUDr. Jozef Hargaš, v. r.  
predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia:  
Peter Szimeth