

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Súd:                       | Najvyšší súd SR                |
| Spisová značka:            | 6Sžo/10/2015                   |
| Identifikačné číslo spisu: | 6014200365                     |
| Dátum vydania rozhodnutia: | 24.08.2016                     |
| Meno a priezvisko:         | JUDr. Alena Adamcová           |
| Funkcia:                   | sudca                          |
| ECLI:                      | ECLI:SK:NSSR:2016:6014200365.1 |

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Aleny Adamcovej a z členov senátu JUDr. Jozefa Hargaša a JUDr. Jozefa Milučkého v právnej veci navrhovateľov: 1) H. B., bytom Q., 2) Media 1, s.r.o., so sídlom P. Rádayho 8, 984 01 Lučenec, IČO: 36 055 948, obaja zastúpení JUDr. Ladislavom Faludim, advokátom so sídlom 9. mája 20, 985 59 Vidiná, proti odporcovi: Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, M. Rázusa 32, 984 01 Lučenec, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu odporcu č. V 1979/13 z 9. januára 2014, o odvolaní navrhovateľov proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 27Sp/17/2014-18 z 22. októbra 2014, takto

### rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 27Sp/17/2014-18 z 22. októbra 2014 p o t v r d z u j e.

Navrhovateľom 1), 2) náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a.

### Odôvodnenie

#### I.

Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej v texte rozsudku len „prvostupňový súd“ alebo „krajský súd“) napadnutým rozsudkom podľa ustanovenia § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) potvrdil napadnuté rozhodnutie odporcu, nakoľko z dôvodov uvedených v odvolaní nezistil jeho nezákonnosť a o trovách konania rozhodol tak, že navrhovateľom náhradu trov konania nepriznal s poukazom na § 250k ods. 1 O.s.p. v spojení s § 250l ods. 2 O.s.p. Krajský súd zároveň samostatne zaviazal navrhovateľov 1), 2) na zaplatenie súdneho poplatku za podanie opravného prostriedku, každého vo výške 35,- Eur.

Odporca napadnutým rozhodnutím č. V 1979/13 z 9. januára 2014 podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) zamietol návrh na vklad záložnej zmluvy do katastra nehnuteľností z 29. mája 2013 uzatvorenej medzi navrhovateľom 1) ako záložným veriteľom a

navrhovateľom 2) ako záložcom, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti špecifikované v predmetnej záložnej zmluve nachádzajúce sa v Administratívnom bytovom komplexe súp. č. 5166 postavenom na parc. C KN 419/8 o výmere 347 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. XXXX v k. ú. E.. Dôvodom pre zamietnutie návrhu na vklad bola absencia podstatných náležitostí záložnej zmluvy v zmysle § 151b ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), t.j. určenie pohľadávky, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, resp. určenie najvyššej hodnoty istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky. Na základe uvedeného odporca vyvodil, že záložná zmluva je neplatným právnym úkonom v zmysle § 39 OZ.

Krajský súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že medzi účastníkmi konania bolo sporné právne posúdenie platnosti záložnej zmluvy a postup správneho orgánu, ktorý podľa názoru odvolateľov pre nepredloženie prílohy k záložnej zmluve nemal návrh na vklad zamietnuť. Odvolatelia poukazovali na to, že dodatkami špecifikovali predmet a subjekt záložného práva práve kvôli tomu, aby správny orgán neprerušoval konanie a nevyzýval na odstránenie odstrániteľných nedostatkov. Krajský súd okrem ustanovení § 31ods. 1 a 3, § 39 ods. 1, 2 a 3 katastrálneho zákona poukázal aj na ustanovenia § 40 ods. 1, § 46 ods. 1 a 2, § 151b ods. 1, 2 a 3 OZ. Z cit. ust. § 151b OZ vyplýva, že záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, pričom zmluva o zriadení záložného práva musí obsahovať náležitosti stanovené v § 151b ods. 2 a 3 OZ. V predmetnej veci navrhovateľa (odvolatelia) uzatvorili Zmluvu o zriadení záložného práva dňa 29. mája 2013. Z obsahu predloženej záložnej zmluvy, ktorá bola predložená odporcovi ako príloha návrhu na vklad vyplýva, že táto zmluva neobsahovala náležitosti záložnej zmluvy stanovené zákonom tak, ako to správne konštatoval odporca v odôvodnení svojho rozhodnutia.

Krajský súd v tejto súvislosti poukázal na to, že preskúmaval napadnuté rozhodnutie odporcu výlučne z dôvodov uvedených v odvolaní, t. j. týkajúcich sa zamietnutia návrhu na vklad z dôvodu absolútnej neplatnosti záložnej zmluvy, pretože záložná zmluva neobsahovala obligatórnu náležitosť stanovenú v § 151b ods. 2 a 3 OZ a preto sa nezaoberal ďalšími dôvodmi uvedenými odporcom v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, v ktorých konštatoval, že predmetná záložná zmluva neobsahovala presné označenie predmetu zálohu v súlade s § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona, resp. označenie účastníka zmluvy podľa 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona, ktoré náležitosti by bolo možné považovať za odstrániteľné nedostatky zmluvy, ktoré mohli byť odstránené postupom podľa § 31a písm. c/ katastrálneho zákona.

Ďalej krajský súd uviedol, že v prípade, keď je zabezpečovanou pohľadávkou peňažná pohľadávka (ako je to v preskúvanom prípade), je možné za určenie pohľadávky, resp. za dostatočné označenie pohľadávky považovať len také označenie, resp. určenie pohľadávky, ktoré obsahuje identifikáciu subjektov záväzkovo-právneho vzťahu, z ktorého vznikla daná pohľadávka a povinnosť dlžníka túto splniť, právny dôvod a dobu jej vzniku a nepochybne výšku pohľadávky. Z požiadavky na určitosť určenia zabezpečovanej peňažnej pohľadávky vyplýva nevyhnutne aj potreba uvedenia údajov o jej výške a to v číselnom vyjadrení. Z čl. I bod 2 predmetnej záložnej zmluvy vyplýva, že takýmto spôsobom zabezpečovaná pohľadávka nebola v predmetnej záložnej zmluve určená, minimálne nebola určená jej číselná hodnota. Pre prípad, keď v zmluve o zriadení záložného práva nebola určená hodnota zabezpečovanej pohľadávky, Občiansky zákonník v ustanovení § 151b ods. 3 stanovuje povinnosť určiť najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje. Z čl. I bod 2 zmluvy o zriadení záložného práva vyplýva, že táto zmluva neobsahuje ani uvedený údaj.

Prvostupňový súd zdôraznil, že na absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí správny orgán (odporca) prihliadať ex offo. Absolútne neplatný právny úkon nie je možné dodatočne schváliť, ani konvalidovať formou dodatku k zmluve. Keďže sa jedná o neodstrániteľný nedostatok zmluvy, tento nedostatok nie je možné odstrániť postupom podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona. Za prílohu k návrhu na vklad sa v tomto prípade v zmysle § 30 ods. 5 katastrálneho zákona považuje záložná zmluva ako právny úkon, na základe ktorého má byť zapísané právo k nehnuteľnosti, resp. k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností. Za takúto prílohu preto nie je možné považovať v odvolaní označenú „úverovú zmluvu“ (správne malo byť uvedené „dohodu o uznaní záväzku“). Z obsahu administratívneho spisu vyplýva, že zmluva o zriadení záložného práva vo svojom texte neuvádza, že by takáto dohoda o uznaní záväzku tvorila súčasť záložnej zmluvy. Zo záložnej zmluvy rovnako nevyplýva, že by dohoda o uznaní záväzku bola jej neoddeliteľnou súčasťou. Z ust. § 151b OZ vyplýva, že určenie pohľadávky, resp. najvyššej hodnoty istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, musí byť uvedené priamo v zmluve o zriadení záložného práva. Podľa názoru krajského súdu by teda nepostačoval odkaz na inú zmluvu, alebo prílohu

zmluvy, ani na dodatok k zmluve. Krajský súd preto vyhodnotil ako nedôvodnú odvoláciu námietku smerujúcu k navrhovateľmi tvrdenému nesprávne postupu právneho orgánu, pretože v tomto prípade sa nejednalo o nedostatky návrhu alebo jeho príloh, ale jednalo sa o nedostatok zákonom stanovených náležitostí zmluvy, ktorá bola predložená odporcovi s návrhom na vklad do katastra nehnuteľností, a ktorá neobsahovala zákonom predpísané náležitosti, ktoré nemožno dodatočne konvalidovať.

Krajský súd zdôraznil, že pre vznik platnej záložnej zmluvy bolo potrebné, aby táto záložná zmluva obsahovala všetky zákonom stanovené náležitosti už v okamihu jej uzavretia. Pokiaľ by aj boli nedostatky zmluvy (v prípade, ak by sa jednalo o odstrániteľné nedostatky) odstránené Dodatkom č. 1 a 2 (v odvolaní nesprávne označené ako Dodatky č. 2 a 3) k záložnej zmluve, ktoré boli uzatvorené následne (Dodatok č. 1 dňa 1. augusta 2013, Dodatok č. nedatovaný, avšak s overením podpisu dňa 28. augusta 2013), ktoré boli odporcovi doručené dodatočne (ktorá skutočnosť vyplýva tak z prezentačných pečiatok nachádzajúcich sa na predmetných dodatkoch, ako aj z výpovede splnomocneného zástupcu navrhovateľov a táto skutočnosť ani nebola medzi účastníkmi konania sporná), krajský súd poukázal na to, že dodatok možno vyhodnotiť len k platne uzavretej zmluve, t. j. k zmluve, ktorá obsahuje všetky zákonom stanovené náležitosti v čase jej uzavretia. Ak však predmetná zmluva o zriadení záložného práva v čase jej uzavretia (29. máj 2013) neobsahovala podstatné zákonom stanovené náležitosti (§ 151b ods. 2 a 3 OZ), je potrebné ju považovať za neplatne uzavretú.

Pre úplnosť krajský súd uviedol, že samotná skutočnosť, že odporca umožnil splnomocnenému zástupcovi navrhovateľov pripojiť Dohodu o uznaní záväzku, Dodatok č. 1 a Dodatok č. 2 k zmluve o zriadení záložného práva z 29. mája 2013 takým spôsobom, že splnomocnený zástupca uvedené listiny zviazal (šnúrkou s trikolórou opatrenou svojím podpisom) k záložnej zmluve, sama osebe nemá za následok, že uvedené listiny je možné považovať za neoddeliteľnú súčasť zmluvy o zriadení záložného práva, keďže samotná zmluva o zriadení záložného práva neobsahuje prehlásenie zmluvných strán o tom, že Dohoda o uznaní záväzku je neoddeliteľnou súčasťou predmetnej zmluvy.

Navrhovateľom, ktorí v konaní neboli úspešní, súd náhradu trov konania nepriznal poukazom na § 250k ods. 1 O. s. p. v spojení s § 250l ods. 2 O. s. p.

Súd zároveň uložil navrhovateľom 1), 2) povinnosť, každému samostatne zaplatiť súdny poplatok podľa zákona č. 71/1992 Zb. v znení neskorších predpisov vo výške 35,- Eur stanovenej Sadzobníkom súdnych poplatkov v položke č. 10 písm. b), nakoľko sú poplatníkmi, keďže podali opravný prostriedok proti rozhodnutiu správneho orgánu a v konaní neboli úspešní (§ 2 ods. 4 zákona č. 71/1992 Zb.).

## II.

Proti uvedenému rozsudku krajského súdu v zákonnej lehote podali odvolanie navrhovatelia 1), 2), ktorí žiadali, aby odvolací súd v zmysle § 250q O.s.p. napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil krajskému súdu na ďalšie konanie.

V odvolaní sa stotožnili s názorom krajského súdu, ktorý vychádza zo zásady, že absolútne neplatný právny úkon nie je možné konvalidovať/ratifikovať, avšak nesúhlasili s posúdením absencie podstatnej náležitosti, ktorou je uvedenie výšky pohľadávky /najvyššej hodnoty istiny (§ 151b ods. 2, 3 Občianskeho zákonníka) s poukazom na skutočnosť, že pohľadávka je v záložnej zmluve určená (čl. I bod 2 záložnej zmluvy) s odkazom na Dohodu o uznaní záväzku z 22. apríla 2013, ktorá bola v dvoch rovnopisoch pevne zviazaná so záložnými zmluvami.

Z originálov rovnopisov Dohody o uznaní záväzku zviazaných so záložnými zmluvami vyplýva, že boli vyhotovené v dvoch naviac rovnopisoch práve za účelom ich pripojenia k záložnej zmluve. Skutočnosť, že neboli notárkou zviazané k záložnej zmluve pri overovaní podpisu záložnej zmluvy je podľa názoru navrhovateľov právne irelevantná (absencia úradného overenia podpisu záložcu v záložnej zmluve nerobí právny úkon neplatný, ale nezavkladovateľný v zmysle katastrálnych predpisov a preto rovnako tak to musí platiť pre samotné zviazanie dokumentu ako postup v súvislosti s overením postupu).

Ďalej uviedli, že z obsahu znenia čl. 1 bod 2 záložnej zmluvy vyplýva, že pohľadávka je určená identifikáciou záväzku označeného ako Dohoda o uznaní záväzkov, ktorou sa bližšie špecifikuje zabezpečená pohľadávka a ktorá je v dvoch rovnopisoch pevne spojená s dvomi rovnopismi záložných

zmlúv. Akýkoľvek iný výklad je podľa názoru navrhovateľov formalistický, absurdný a šikanózny. Pokiaľ sa krajský súd nestotožnil s argumentáciou navrhovateľov ohľadom dostatočného určenia pohľadávky s poukazom na odkaz na Dohodu o uznaní záväzku z 22. apríla 2013, ktorá tvorila prílohu záložnej zmluvy a v odôvodnení rozhodnutia uvádza, že predmetná záložná zmluva neobsahuje ustanovenie alebo prehlásenie účastníkov, že Dohoda o uznaní záväzku tvorí súčasť záložnej zmluvy alebo jej neoddeliteľnú súčasť, mali za to, že s poukazom na výkladové pravidlá upravené v § 35 ods. 1 a 2 a 3 Občianskeho zákonníka, rovnako na výkladové pravidlo, v zmysle ktorého sa právne úkony posudzujú podľa obsahu a nie formy, argumentácia krajského súdu je nedostačujúca. Skutkové zistenia nedostatočného určenia pohľadávky sú v rozpore s výkladovým pravidlom ustanovenia § 35 Občianskeho zákonníka najmä tým, že prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejsť a teda aj odkazom. Práve zaviazanie dohody o uznaní záväzku k záložnej zmluve, ktorá je v zmluve identifikovaná prezentuje vôľu účastníkov, aby tvorili neoddeliteľnú súčasť záložnej zmluvy.

Z hľadiska historického vývoja právnej úpravy špecifikácie zabezpečenej pohľadávky je podľa navrhovateľov zrejmé, že zákonodarcu práve úpravou ustanovenia 151b Občianskeho zákonníka, upustil pri vkladovom konaní od povinnosti prikladať úverovú zmluvu ako právny titul preukazujúci vznik pohľadávky k návrhu na vklad záložného práva a v tejto súvislosti vyvstala potreba upraviť minimálne náležitosti špecifikácie zabezpečenej pohľadávky v záložnej zmluve. Navrhovatelia poukázali na znenie komentára k českému Občianskemu zákonníku: „Ve vztahu k označení pohledávky ji lze považovat za dostatečné označenou jestli že obsahuje identifikaci subjektu závazkovoprávního vztahu z něhož vznikla daná pohledávka a povinnost ju splnit, dle právní důvod a doby jejího vzniku (mezi týmy jistými subjekty může ze stejného právního důvodu vznikat více závazků, z nich zástavním právem je zatěžován jen jeden z nich), případně též její výši v době uzatváraní zástavné smlouvy. Z požadavků na určitost zajišťované pohledávky totiž také vyplývá i potřeba údaje o její výši, která odpovídá skutečnému rozsahu dlužníkově povinnosti vůči věřiteli. Judikatura ve vztahu k náležitostem řádného označení pohledávky vymezila, že tento požadavek je splněný je li v smlouvě pohledávka charakterizovaná zejména vymezením předmětu plnění, osoby věřitele a osobního dlužníka, případně právního důvodu a to natolik nepochybně, aby bylo zjištělné, jaká pohledávka je předmětem zajištění a aby je nebylo možný zaměnit s pohledávkou jinou.“

Záverom navrhovatelia uviedli, že majú za to, že tvoria nerozlučné procesné spoločenstvo v predmetnom konaní a aj napriek tomu „súd zaviazal oboch navrhovateľov rozdielnou zodpovednosťou na úhradu súdnych poplatkov každého po 35,-Eur“.

### III.

K podanému odvolaniu sa vyjadril odporca vo svojom písomnom vyjadrení z 30. decembra 2014, v ktorom stručne uviedol, že súhlasí s napadnutým rozsudkom krajského súdu a trvá na svojom rozhodnutí, pričom poukázal na dôvody uvedené v jeho odôvodnení a navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu potvrdil.

### IV.

Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „Najvyšší súd“), ako odvolací súd (§ 10 ods. 2 <. O. s. p.), preskúmal napadnutý rozsudok v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní podľa § 212 <. O. s. p. a po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenými osobami v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 <. O. s. p.) a že ide o rozsudok, proti ktorému je podľa ustanovenia § 201 <. v spojení s ustanovením § 250s <. O. s. p. odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania (§ 250ja ods. 2 <. v spojení s § 250l ods. 2 <. O. s. p.) dospel jednomyselne k záveru, že odvolanie nie je dôvodné, pretože napadnutý rozsudok je vo výroku vecne správny a preto ho po preskúmaní dôležitosti odvolacích dôvodov postupom uvedeným v § 219 ods. 1 <. O. s. p. potvrdil.

Podľa § 244 ods. 1 <. O. s. p. v správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí orgánov verejnej správy.

Podľa tretej hlavy piatej časti O. s. p. sa postupuje v prípadoch, v ktorých zákon zveruje súdom rozhodovanie o opravných prostriedkoch proti neprávoplatným rozhodnutiam správnych orgánov.

Podľa § 250q ods. 2 <. O. s. p. o opravnom prostriedku rozhodne súd rozsudkom, ktorým preskúmané rozhodnutie buď potvrdí, alebo ho zruší a vráti na ďalšie konanie. Ustanovenie § 250j ods. 5 platí obdobne.

Po vyhodnotení závažnosti odvolacích dôvodov vo vzťahu k napadnutému rozsudku krajského súdu a vo vzťahu k obsahu súdneho a pripojeného administratívneho spisu, Najvyšší súd s prihliadnutím na ustanovenie § 219 ods. 2 <. v spojení s § 250ja ods. 3 <. a § 250l ods. 2 <. O. s. p. konštatoval, že nezistil dôvod na to, aby sa odchýlil od logických argumentov a relevantných právnych záverov spolu so správnu citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku krajského súdu, ktoré vytvárajú dostatočné právne východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku. Preto sa s ním stotožnil v plnom rozsahu, s tým že nepovažoval za potrebné nadbytočne opakovať pre účastníkov známe fakty prejednáwanej veci spolu s právnymi závermi krajského súdu.

Najvyšší súd považuje za potrebné zdôrazniť povinnosť všetkých orgánov štátnej moci svojou činnosťou naplňovať legitímne očakávanú predstavu jednotlivca o právnom štáte, ktorého neoddeliteľnou súčasťou je právna istota. S princípom právnej istoty logicky korešponduje zásada rozhodovať v obdobných veciach rovnako.

Uvedená zásada je pre oblasť správneho súdnictva legislatívne zakotvená prostredníctvom ustanovenia § 250ja ods. 7 <. O. s. p., podľa ktorého: „Ak Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhoduje ako odvolací súd v obdobnej veci, aká už bola predmetom konania pred odvolacím súdom, môže v odôvodnení poukázať už len na podobné rozhodnutie, ktorého celý text v odôvodnení uvedie.“

Na základe citovaného ustanovenia v spojení s § 250l ods. 2 <. O. s. p. Najvyšší súd odkazuje na svoj rozsudok sp. zn. 4Sžo/54/2015 z 5. apríla 2016, zverejnený v plnom rozsahu na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorého odôvodnenie ďalej v príslušnom rozsahu uvádza:

„Podľa § 31 ods. 1 <. zákona č. 162/1995 Z. z. <. 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, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa § 31 ods. 3 <. zákona č. 162/1995 Z. z. <. ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povoľí; inak návrh zamietne.

Podľa § 39 <. zákona č. 162/1995 Z. z. <. na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov okresný úrad zapíše do katastra najmä poznámku o začatí konania o súdnom výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, o vyhlásení konkurzu proti vlastníkovi nehnuteľnosti, o začatí vyvlastňovacieho konania a o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou.

(2) Okresný úrad vyznačí v katastri poznámku aj o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená.

(3) Okresný úrad zruší poznámku bez návrhu alebo na návrh toho, kto podal návrh na jej zápis, ak sa

preukáže, že pominuli dôvody jej zápisu.

Podľa § 42 ods. 1 <. - 3 zákona č. 162/1995 Z. z. <. na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra je spôsobilá v štátnom jazyku, českom jazyku alebo v úradne osvedčenom preklade písomne vyhotovená zmluva, verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmych nesprávností.

(2) Zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie

- a) účastníkov práv k nehnuteľnostiam; ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje,
- b) právneho úkonu a jeho predmet, miesto a čas právneho úkonu,
- c) nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra "C" alebo parcela registra "E", druhu pozemku a výmery pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne na príľahlom pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený; ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku.

(3) Podpis prevodcu na zmluve, podpis povinného z predkupného práva, podpis povinného v prípade vzniku vecného bremena alebo podpis oprávneného v prípade zániku vecného bremena na zmluve, podpisy spoluvlastníkov na zmluve o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov musia byť osvedčené podľa osobitných predpisov; ak sú tieto osoby zastúpené, ich podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený. To neplatí, ak je účastníkom zmluvy štátny orgán, Fond národného majetku Slovenskej republiky, Slovenský pozemkový fond, obec alebo vyšší územný celok alebo ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanú advokátom.

Podľa § 40 ods. 1 <. Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

Podľa § 46 ods. 1 <. a <. Občianskeho zákonníka, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

(2) Pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

Podľa § 151b ods. 1 <., <., <. Občianskeho zákonníka, záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnutelnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona.

(2) V zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh.

(3) V zmluve o zriadení záložného práva sa určí najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky.

Z administratívneho spisu odvolací súd zistil, že odporca rozhodnutím č. V 2355/13 zo dňa 10.09.2013 prerušil konanie o návrhu na vklad záložného práva ohľadne nehnuteľností v k. ú.K. zapísaných na LV č. X. a X. s poukazom na § 31a písm. a/ <. zákona č. 162/1995 Z. z. <. s odôvodnením, že ohľadne predmetných nehnuteľností bola podaná na Okresnom súde v Banskej Bystrici žaloba o vylúčenie majetku zo súpisu č. 27Cbi/13/2012. V administratívnom spise sa nachádza Upozornenie prokurátora Okresnej prokuratúry L. č. Pd 169/13-4 zo dňa 15.11.2013 týkajúce sa nepreskúmateľnosti rozhodnutia

odporcu o prerušenie konania, ktorému odporca vyhovel, v konaní pokračoval a vydal napadnuté rozhodnutie, ktorým návrh na vklad predmetnej záložnej zmluvy zo dňa 06.08.2013 zamietol s poukazom na § 31 ods. 3 <. zákona č. 162/1995 Z. z. <. s odôvodnením, že záložná zmluva neobsahuje podstatné náležitosti záložnej zmluvy v zmysle § 151b ods. 2 <. a <. Občianskeho zákonníka, t. j. určenie pohľadávky, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, resp. určenie najvyššej hodnoty istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky.

Z uvedeného odporca vyvodil, že záložná zmluva je neplatným právnym úkonom v zmysle § 39 <. Občianskeho zákonníka. Absolútne neplatný právny úkon nie je možné zhojiť dodatočným schválením a nemožno ho ani konvalidovať. Súčasne odporca konštatoval, že chýbajúce podstatné náležitosti záložnej zmluvy nie sú takými nedostatkami, ktoré by bolo možné odstrániť prerušením konania. Z uvedených dôvodov návrh na vklad s poukazom na § 31 ods. 3 <. zákona č. 162/1995 Z. z. <. zamietol.

Navrhovatelia v odvolaní namietali, že zistenie skutkového stavu a právne posúdenie odporcom neobstojí, pretože prílohou záložnej zmluvy je úverová zmluva, ktorá jasne špecifikuje pohľadávku a jej príslušenstvo a tvrdili, že príloha záložnej zmluvy tvorí jej nedeliteľnú súčasť. Pokiaľ absentovala táto príloha, odporca mal podľa navrhovateľov konanie prerušiť za účelom jej doplnenia. Postup správneho orgánu považovali navrhovatelia za formalistický a zasahujúci do ich práv. Medzi účastníkmi konania teda bolo sporné právne posúdenie platnosti záložnej zmluvy a postup správneho orgánu, ktorý podľa názoru odvolateľov pre nepredloženie prílohy k záložnej zmluve nemal návrh na vklad zamietnuť, ale mal konanie prerušiť a žiadať doplnenie tejto prílohy. Navrhovatelia poukazovali na to, že k záložnej zmluve bol vyhotovený Dodatok č. 1, kde boli zrejme chyby v písaní odstránené a tento bol spolu s úverovou zmluvou predložený v prílohe odvolania.

Po vyhodnotení závažnosti odvolacích dôvodov vo vzťahu k napadnutému rozsudku krajského súdu a vo vzťahu k obsahu súdneho a pripojeného administratívneho spisu Najvyšší súd SR s prihliadnutím na § 219 ods. 2 <. O.s.p. konštatuje, že nezistil dôvod na to, aby sa odchyľil od logických argumentov a relevantných právnych záverov, spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku krajského súdu, ktoré vytvárajú dostatočné právne východiská pre jeho potvrdenie. Odvolací súd sa stotožnil s krajským súdom v celom rozsahu.

Vo vzťahu k výroku o povinnosti zaplatiť súdny poplatok navrhovateľmi (každý po 35,- €) musí odvolací súd konštatovať, že krajský súd rozhodol vecne správne. Podľa § 2 ods. 4 <. zákona č. 71/1992 Zb. <. druhá veta je poplatníkom tiež ten, kto podal opravný prostriedok proti rozhodnutiu správneho orgánu a v konaní nebol úspešný. Navrhovatelia podali opravný prostriedok proti rozhodnutiu odporcu a v konaní na súde prvého stupňa úspešní neboli, preto vznikla každému z nich povinnosť súdny poplatok zaplatiť v stanovenej výške (položka 10 písm. f/ prílohy Sadzobníka súdnych poplatkov k zákonu č. 71/1992 Zb. <. o súdnych poplatkoch).

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 <. katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z. <. a predmetnú zmluvu posudzuje aj v intenciách § 42 ods. 1, 2 uvedeného zákona.

Vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom okresný úrad ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov podľa § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona a § 42 ods. 1, 2 a 3 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. Nie je povinnosťou odporcu vyzývať účastníkov na dopĺňanie alebo opravu zmluvy, pretože správny orgán nielenže nemá povinnosť, ale ani oprávnenie nahrádzať vôľu účastníkov

zmluvy, keďže účastníci zodpovedajú za vôľu, ktorú prejavili vo svojom zmluvnom záväzku.

V tomto prípade absolútna neplatnosť záložnej zmluvy nastala priamo zo zákona (ex lege) a súd (alebo iný štátny orgán) na ňu prihliada aj bez návrhu. Absolútnu neplatnosť nie je možné napraviť dodatočným schválením a nemôže byť konvalidovaná ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Preto odvolací súd konštatuje, že absolútnu neplatnosť predloženej zmluvy o zriadení záložného práva, t.j. neplatnosť od počiatku nie je možné konvalidovať ani uzavretím žiadneho ďalšieho dodatku k zmluve a tým napraviť jej nedostatky týkajúce sa podstatných náležitostí zmluvy.

Podľa názoru najvyššieho súdu správny orgán postupoval v zmysle zákonných ustanovení katastrálneho zákona a Občianskeho zákonníka, keď posúdil zmluvu a dospel k záveru, že v záložnej zmluve chýba podstatná náležitosť zmluvy a to výška hodnoty zabezpečenej pohľadávky, ktorú stanovuje § 151b <. Občianskeho zákonníka. Ustanovenie § 151b <. Občianskeho zákonníka predpisuje nielen písomnú formu záložnej zmluvy, ktorá dodržaná bola, ale aj jej podstatné náležitosti, ktoré zmluva predložená ako príloha k návrhu na vklad v tejto veci, neobsahovala.

Uvedený záver súdu v tomto konaní netvorí prekážku rozhodnutej veci (res iudicata) v prípade nového správneho konania o návrhu na vklad záložného práva, ak sa zmenia skutkové okolnosti prípadu, za ktoré je podľa názoru najvyššieho súdu potrebné považovať aj prípadnú novú záložnú zmluvu, za predpokladu, že bude obsahovať všetky zákonom stanovené podstatné náležitosti uvedeného právneho úkonu.

Z uvedených dôvodov dospel senát najvyššieho súdu k záveru, že krajský súd postupoval vo veci vecne správne ak uzavrel, že predmetná záložná zmluva je absolútne neplatná a už v priebehu správneho konania ju nie je možné konvalidovať a to ani predloženým dodatkom k zmluve.“

Na základe zisteného skutkového stavu, uvedených právnych skutočností, po vyhodnotení námietok navrhovateľov a tiež s prihliadnutím na závery obsiahnuté vo svojich predchádzajúcich rozhodnutiach, najmä už v citovanom rozhodnutí sp. zn. 4Sž <.o/54/2015, pri ktorom Najvyšší súd nezistil žiaden relevantný dôvod, aby sa od neho odchýlil (napríklad zásadná zmena právneho prostredia, zistenie odlišného skutkového stavu alebo prijatie protichodného zjednocovacieho stanoviska), s osvojením si argumentácie krajského súdu postupom podľa § 219 ods. 2 <. v spojení s § 250ja ods. 3 <. a § 250l ods. 2 <. O. s. p. rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

O práve na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 224 ods. 1 <. v spojení s § 246c ods. 1 O.s.p., § 250l ods. 2 <. a § 250k ods. 1 <. O. s. p. tak, že v odvolacom konaní neúspešným navrhovateľom 1), 2) náhradu trov tohto konania nepriznal.

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v pomere hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 veta tretia zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1. mája 2011).

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.