



**ROZSUDOK**  
**V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Igora Belka a členov senátu JUDr. Jany Henčekovej a JUDr. Zdenky Reisenauerovej, v právnej veci navrhovateľa: **K. K.**, v zastúpení S.Z.R.B., Š., B., proti odporcovi: **S.K., P., za účasti S.**, I., zastúpeného advokátom Mgr. M.H.U., N., B., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu zo dňa 23. marca 2007 č. V 137/07, o odvolaní zástupcu navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 25Sp 10/2007-29 zo dňa 19. októbra 2007, takto

**r o z h o d o l :**

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 25Sp 10/2007-29 zo dňa 19. októbra 2007 **zmeňuje** tak, že rozhodnutie odporcu zo dňa 23. marca 2007 č. V 137/07 **zrušuje** a vec mu **vracia** na ďalšie konanie.

Navrhovateľovi náhradu trov konania nepriznáva.

**O d ô v o d n e n i e :**

Napadnutým rozsudkom krajský súd potvrdil rozhodnutie odporcu uvedené v záhlaví tohto rozsudku. Navrhovateľovi náhradu trov konania nepriznal a súčasne ho zaviazal zaplatiť na účet súdu súdny poplatok 1.000,- Sk v lehote troch dní od právoplatnosti rozhodnutia.

Z odôvodnenia uvedeného rozsudku vyplýva, že krajský súd po preskúmaní zákonnosti napadnutého rozhodnutia a postupu odporcu sa stotožnil s dôvodmi uvedenými v preskúmanom rozhodnutí. Považoval ich za správne a v súlade so zákonom č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len katastrálny zákon) v znení neskorších

predpisov. Z predloženého administratívneho spisu mal preukázané, že odporca týmto rozhodnutím zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy spísanej dňa 31.1.2007, podpísanej dňa 6.2.2007 medzi K. v zastúpení S. ako predávajúcim a S. ako kupujúcim, v zmysle ktorej podľa článku I sa táto zmluva uzatvára za účelom uspokojenia pohľadávky S. ktorá vznikla na základe Úverovej zmluvy č. 78406-315010/4900 zo dňa 21.1.2000 a jej dodatkov č. 1 a č. 2 zo dňa 28.2.2000 a 13.12.2001 medzi predávajúcim a I. a ktorá je zabezpečená záložným právom zriadeným na predmete tejto zmluvy, na základe zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti č. ZM 1/010/2000 zo dňa 21.1.2000; pohľadávku z úverovej zmluvy I. postúpila na S. zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 19.12.2002; S. je záložným veriteľom v prvom rade; vlastníctvo k nehnuteľnostiam tvoriacim predmet kúpnej zmluvy je zapísané na liste vlastníctva č. X. pre katastrálne územie K. v prospech K., v ktorom v časti C „tarchy“ je zapísané na prvom mieste záložné právo pre pohľadávku S. č. V 47/2000 zo dňa 9.2.2000 pre všetky parcelné čísla a stavby, za týmto zápisom ďalej nasledujú zápisy ďalších záložných práv s neskorším dátumom, medzi tarchami sú zapísané aj exekučné príkazy na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva viacerých exekútorov s dátumom 13.8.2002, 25.6.2004, 17.8.2005, 31.5.2005, 17.8.2005 a 6.10.2006; pred zápisom tiarch sú zapísané na uvedenom liste vlastníctva ako obmedzujúce poznámky – upovedomenia o vykonaní exekúcie predajom nehnuteľností jednotlivých exekútorov a zriadenie exekučného záložného práva č. Ex 370/03 zo dňa 11.4.2004, č. Ex 2527/04 zo dňa 1.3.2005, č. Ex 678/2004 zo dňa 1.6.2005, č. Ex 416/05 zo dňa 6.9.2005, č. Ex 109/2002 zo dňa 3.3.2006 na všetky C KN parcely a stavby a exekučný príkaz predajom nehnuteľností v prospech Daňového úradu č. 664/34/8160/07/Jask zo dňa 1.2.2007 na všetky parcely a stavby. Podľa názoru krajského súdu uvedené obmedzujúce poznámky zapísané na liste vlastníctva predstavujú obmedzenie vlastníka, ale aj inej oprávnenej osoby vo vzťahu s nakladaním s nehnuteľnosťami, ktoré sú zapísané na tomto liste vlastníctva. Konštatoval, že k začatiu uspokojovania na základe exekúcie došlo evidentne skôr než sa začal uspokojovať z titulu záložného práva prednostný záložný veriteľ (S.) predajom nehnuteľností dlžníka kúpnu zmluvou, ktorá bola predmetom návrhu na vklad v správnom konaní, pretože výkon záložného práva v tomto prípade začal podpísaním kúpnej zmluvy dňa 6.2.2007, čo sa stalo až po začatí exekúcií predajom nehnuteľností, ako to vyplýva z jednotlivých dátumov v obmedzujúcich poznámkach na liste vlastníctva. Poukázal na to, že správa katastra musí v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností prihliadať na zápis obmedzujúcich poznámok, pretože tieto majú právne následky v konaní o povolení vkladu, a to následky nielen smerom k vlastníkovi, ale aj voči všetkým osobám, obmedzujúca poznámka teda obmedzuje nielen vlastníka, ale aj inú oprávnenú osobu (v tomto prípade záložného veriteľa) v nakladaní s nehnuteľnosťami zapísanými na liste vlastníctva. Podľa názoru krajského súdu prednostné záložné právo zástupcu predávajúceho by platilo neobmedzene iba vtedy, pokiaľ by na liste vlastníctva č. X. boli zapísané iba záložné práva, pretože právo prednostného záložného veriteľa platí pre prípady uspokojovania sa veriteľov dlžníka z titulu záložného práva, v prípadoch, keď dochádza k stretu viacerých titulov na uspokojovanie sa veriteľov, nemožno takéto právo uplatniť na veriteľov, ktorí svoje právo odvodili z iného titulu. Uviedol, že v prípade, že sa veritelia uspokojujú aj iným spôsobom a to tak, ako je to vyjadrené v obmedzujúcich poznámkach predmetného listu vlastníctva, pričom tieto boli zapísané na tomto liste vlastníctva ešte pred časom začatia uspokojovania sa pohľadávky záložného veriteľa, ide o také skutočnosti,

ktoré sú dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad z titulu obmedzenia práva nakladať s nehnuteľnosťami. Súčasne poukázal na to, že prednostný záložný veriteľ v danej veci nestratí svoje postavenie ani po prípadnom výkone niektorej z exekúcií na predmetných nehnuteľnostiach a jeho právo ako prednostného záložného veriteľa zostane zachované aj voči prípadným ďalším vlastníkom. Na ďalšie vytýkané nedostatky v rozhodnutí odporcu krajský súd neprihliadol a preskúmané rozhodnutie ako vecne správne potvrdil.

Rozhodnutie o náhrade trov konania krajský súd odôvodnil v zmysle § 250k ods. 1 O. s. p v spojení s § 250l ods. 2. Navrhovateľovi náhradu trov konania nepriznal pre jeho neúspech v konaní. Súčasne vzhľadom na neúspech navrhovateľa v tomto konaní ho zaviazal zaplatiť súdny poplatok podľa § 2 ods. 4 zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Proti rozsudku krajského súdu sa v zákonnej lehote odvolal zástupca navrhovateľa, žiadajúc, aby odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Namietal, že súd prvého stupňa na základe vykonaného dokazovania dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, keďže doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie dôkazy, ktorými sa prvostupňový súd nezaoberal a súčasne došlo v konaní k vadám, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej. Vytýkal súdu prvého stupňa, že sa nezaoberal otázkou procesného postavenia účastníkov sporu na strane navrhovateľa a postavenie účastníkov nesprávne určil. Nesúhlasil s názorom súdu prvého stupňa, že obmedzujúce poznámky obmedzujú vo výkone záložného práva aj prednostného záložného veriteľa, nakoľko nemajú oporu v platnej legislatíve Slovenskej republiky. Poukázal na to, že obmedzujúce poznámky ukladali povinnosť zákazu nakladať s majetkom iba vlastníkovi t. j. spoločnosti K., avšak žiadna obmedzujúca poznámka sa nevzťahovala na záložného veriteľa a súčasne poukázal na právnu úpravu v § 38 katastrálneho zákona. Uviedol, že súd prvého stupňa ďalej pochybil v posúdení začatia výkonu záložného práva, ktorého začiatok určil dňom podpísania kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností 6.2.2007, ktorý deň nemožno stotožniť so začiatkom výkonu záložného práva, pretože táto zmluva je jeho samotným dovŕšením. Vytýkal súdu prvého stupňa, že vôbec neskúmal dátum začatia výkonu záložného práva a jeho začiatok nesprávne právne posúdil a to v rozpore s § 151 I Občianskeho zákonníka (OZ) a súčasne pochybil v tom, že nepreskúmal reálnu existenciu obmedzujúcich poznámok týkajúcich sa predaja nehnuteľností vzhľadom na § 145 ods. 2 Exekučného poriadku. Konštatoval, že z § 151j OZ jednoznačne vyplýva, že žiadny zo spôsobov výkonu záložného práva nemá prednosť pred ostatnými tzn. jednotlivé výkony majú rovnocenné postavenie. Ďalej vytýkal súdu prvého stupňa, že sa vôbec nezaoberal otázkou, či je možné viesť exekúciu na záloh bez súhlasu záložného veriteľa s poukazom na právnu úpravu v § 151h ods. 6 OZ. Súčasne namietal, že súd prvého stupňa nesprávne posúdil obmedzujúcu poznámku daňového úradu ako aj ostatných obmedzení nakladania s nehnuteľnosťou, ktorá sa vzťahuje len na jej vlastníka.

Odporca sa na odvolanie nevyjadril, odvolací návrh Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky nepredložil.

Zúčastnená osoba navrhovala rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť. Poukázala na to, že kúpna zmluva je neplatná z dôvodu nedodržania zákonných podmienok.

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

Podľa § 31 ods. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 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.** Ak sú podmienky na vklad splnené len v časti návrhu a ak je to účelné, správa katastra môže rozhodnúť len o časti návrhu. Rozhodnutie, ktorým sa vklad povoľuje, správa katastra vyznačí v zmluve. Rozhodnutie o povolení vkladu nadobúda právoplatnosť dňom jeho vyznačenia. Proti rozhodnutiu, ktorým sa vklad povoľuje, nemožno podať opravný prostriedok. Správa katastra doručí zmluvu s vyznačením rozhodnutia o povolení vkladu všetkým účastníkom konania. Správa katastra doručí rozhodnutie o zamietnutí vkladu všetkým účastníkom konania. Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie. Odvolanie sa podáva na správu katastra, ktorá rozhodnutie vydala, v lehote 30 dní odo dňa jeho doručenia. Ak správa katastra podanému odvolaniu nevyhoví v celom rozsahu, o odvolaní rozhodne súd.

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 prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne mu vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmiernu 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 obstarat' 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 mu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa názoru odvolacieho súdu správny orgán v predmetnej veci nepostupoval v intenciách citovaných právnych noriem, vo veci si nežadovánil dostatok skutkových podkladov pre rozhodnutie, nezistil skutočný stav veci a zo skutkových okolností vyvodil nesprávny právny názor a preto jeho rozhodnutie je právne nesprávne. Z uvedených dôvodov súd prvého stupňa nepostupoval v súlade so zákonom, pokiaľ preskúmané rozhodnutie odporcu podľa § 250q ods. 2 potvrdil.

Z administratívneho spisového materiálu v danej veci vyplýva, že S. preskúmaným rozhodnutím č. V 137/07 zo dňa 23.3.2007 podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 6.2.2007 medzi K. K. v zast. S. ako predávajúcim a S. ako kupujúcim. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia vyplýva, že správa katastra mala preukázané, že podľa článku I. tejto zmluvy, sa zmluva uzatvára za účelom uspokojenia pohľadávky Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s. Bratislava, ktorá vznikla na základe Úverovej zmluvy č. 78406-315010/4900 zo dňa 21.1.2000 a jej dodatkov č. 1 a 2 zo dňa 28.2.2000 13.12.2001 medzi predávajúcim a I. ktorá je zabezpečená záložným právom zriadením na predmete tejto zmluvy na základe zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti č. ZM 1/010/2000 zo dňa 21.1.2000; pohľadávku z úverovej zmluvy postúpila I. na S. zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 19.12.2002; S. bola záložným veriteľom v prvom rade; predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy predloženej na vklad vlastníckeho práva boli nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. X. kat. úz. K., na ktorom boli viaceré zápisy záložného práva a obmedzujúce poznámky. Podľa názoru správy katastra predložená kúpna zmluva nespĺňala podmienky povolenia vkladu z dôvodu zápisu tiarch na liste vlastníctva, ako aj z dôvodov obmedzenia v nakladaní s nehnuteľnosťami podľa obmedzujúcich poznámok na tomto liste vlastníctva,

pretože zriadenie záložného práva, exekučný príkaz predaja nehnuteľností v prospech Daňového úradu je zapísaný ako obmedzujúca poznámka a s poukazom na § 71 zákona č. 511/1992 Zb. právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva môže daňový dlžník vykonať len po predchádzajúcom súhlase správcu dane, pretože takýto predchádzajúci súhlas správcu dane nebol súčasťou príloh návrhu na vklad tak, nie je možné s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať. Podľa názoru správy katastra samotný návrh na vklad vykazoval nedostatky, pretože nesprávne obsahoval aj návrh na výmaz záložného práva, ďalej spočívajúce v tom, že chýbalo označenie registra parciel, spoluvlastnícky podiel vyjadrený zlomkom k celku, chýbal výpis z obchodného registra a absentovala mandátna zmluva zo dňa 21.1.2000, z ktorej by malo byť jednoznačne zrejmé, že Slovenská záručná a rozvojová banka je splnomocnená konať za vlastníka nehnuteľností.

Proti tomuto rozhodnutiu podala v zákonnej lehote na Krajský súd v Banskej Bystrici odvolanie S. B., žiadajúc ho zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Nesúhlasila s právnym názorom správy katastra a vytýkala mu nesprávny výklad právnych noriem upravujúcich postavenie záložného veriteľa, ako aj právnych noriem katastrálneho zákona ustanovujúcich obmedzenia v poznámkach katastra.

Podľa názoru odvolacieho súdu medzi účastníkmi preskúmovacieho konania je sporná otázka výkladu výkonu práva prednostného záložného veriteľa.

Podľa §151a OZ záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Podľa §151e ods. 2 OZ záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon (katastrálny zákon) neustanovuje inak.

Podľa § 151j ods. 1 OZ Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona (zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov) alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov (napríklad Občiansky súdny poriadok, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z.), ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 151k ods. 1, OZ ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv

počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri.

Podľa § 151l ods. 1, 4 OZ začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu. Ak je záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnej správe katastra nehnuteľností, ktorá začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.

Podľa § 151m ods. 6 OZ pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu.

**Podľa § 151ma ods. 1 až 9 OZ, záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva aj ostatným záložným veriteľom, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo. V oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.**

Záložný veriteľ vykonávajúci záložné právo môže predať záloh najskôr po uplynutí lehoty 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva všetkým záložným veriteľom podľa odseku 1.

**Pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len "prednostný záložný veriteľ"), sa záloh prevádza nezatažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov. Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje pohľadávku zabezpečenú v prospech prednostného záložného veriteľa, ostatní záložní veritelia majú právo, aby ich pohľadávky zabezpečené záložným právom k prevádzanému zálohu boli po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov prednostným záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva uspokojené z výťažku z predaja zálohu podľa poradia rozhodujúceho na uspokojenie záložných práv.**

Hodnota výťažku z predaja zálohu, ktorá prevyšuje zabezpečené pohľadávky po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva, sa vydá záložcovi.

Pri výkone záložného práva prednostným záložným veriteľom podľa odseku 3 uloží prednostný záložný veriteľ do notárskej úschovy v prospech ostatných záložných veriteľov a záložcu hodnotu výťažku z predaja zálohu prevyšujúcu pohľadávku zabezpečenú v jeho prospech po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.

Pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, sa záloh prevádza zaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa a ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo; vo vzťahu k ostatným záložným veriteľom sa použijú primerane ustanovenia odsekov 3 až 5.

Záložný veriteľ, ktorý vykonáva záložné právo podľa odseku 6, je povinný informovať nadobúdateľa zálohu, že záloh sa prevádza zaťažený záložným právom. Záložný veriteľ, ktorý vykonáva záložné právo podľa odseku 6, a nadobúdateľ zálohu sú povinní zaregistrovať zmenu v osobe záložcu v registri záložných práv alebo v osobitnom registri, ak sa na vznik záložného práva podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona vyžaduje jeho registrácia v osobitnom registri; za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti zodpovedajú spoločne a nerozdielne.

Ak pohľadávka prednostného záložného veriteľa alebo niektorého z ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo podľa odseku 6, je v čase výkonu záložného práva splatná, môže tento záložný veriteľ začať výkon záložného práva alebo uplatňovať uspokojenie svojej pohľadávky aj z výťažku z predaja zálohu.

**Ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, začne výkon záložného práva podľa odseku 8, začatie výkonu záložného práva oznámi aj záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo. Ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, oznámi začatie výkonu záložného práva záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo pred uplynutím lehoty podľa odseku 2, nemôže záložný veriteľ vykonávajúcí záložné právo pokračovať vo výkone záložného práva.**

Podľa § 71 ods. 7 zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní v znení neskorších predpisov právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva po vydaní rozhodnutia o zriadení záložného práva môže daňový dlžník vykonať len po predchádzajúcom súhlase správcu dane. **To neplatí, ak ide o výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom podľa osobitného predpisu v mene a na účet záložného dlžníka alebo v mene záložného veriteľa a na účet**

**daňového dlžníka;** túto skutočnosť je prednostný záložný veriteľ povinný vopred oznámiť správcovi dane.

Podľa § 171 ods. 1, 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti a o zmene a doplnení ďalších zákonov (ďalej len Exekučný poriadok) pre poradie exekučného záložného práva je rozhodujúci čas jeho zápisu do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov. Pre poradie medzi viacerými exekučnými záložnými právami zriadenými exekútorom pre jednotlivé pohľadávky je rozhodujúci čas, keď došiel exekútorovi návrh na zriadenie exekučného záložného práva. Ak došlo niekoľko návrhov zároveň, majú záložné práva rovnaké poradie.

**Ak sa pre vymáhanú pohľadávku zriadilo zmluvné záložné právo skôr, poradie exekučného záložného práva sa riadi poradím tohto zmluvného záložného práva.**

**Z citovaných právnych noriem vyplýva, že vôľou zákonodarcu bolo ustanoviť rovnaké právne postavenie oprávnených zo záložného práva bez ohľadu, či ide o zmluvné záložné právo alebo daňové alebo exekučné záložné právo.**

Správa katastra v danej veci náležite nepostupovala v intenciách citovaných právnych noriem Občianskeho zákonníka a pre svoje rozhodnutie si nežadovála dostatok skutkových podkladov majúce za následok, že jeho rozhodnutie bolo predčasné. Pokiaľ predkladateľ návrhu na vklad vlastníckeho práva s návrhom nepredložil všetky potrebné podklady, resp. návrh na vklad predložil s chýbajúcimi údajmi, bolo jej povinnosťou ho vyzvať na ich doplnenie a za tým účelom katastrálne konanie prerušiť. Nemožno súhlasiť s názorom správy katastra, že nie je možné, aby jedna listina pojednávala o dvoch problematikách (návrh na vklad a návrh výmaz záložného práva), ktoré z hľadiska obsahu, určenia a evidencie v katastri nehnuteľností patria do rozdielnych registrov, pretože takýto záver z ustanovení katastrálneho zákona nevyplýva. Predpokladom začatia katastrálneho konania o obidvoch uplatnených nárok predkladateľa je, aby uplatnené nároky spĺňali procesno-právne a hmotno-právne náležitosti v zmysle katastrálneho zákona.

Povinnosťou správa katastra podľa § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona je **preskúmať 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 je 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 jej platnosť a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie je obmedzené. Povinnosťou správy katastra pri posudzovaní platnosti zmluvy a či právo nakladať s nehnuteľnosťou nie je obmedzené je v zmysle ustanovenia § 3 Správneho poriadku postupovať v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, na základe ktorých bol zmluvný záväzok zmluvných strán uzavretý v spojení s §§ 151a a nasl. OZ ustanovujúcich vznik, zánik a výkon záložného práva.

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 princípe konštitutívnosti, čo znamená, že zmluvné vecné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú až 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.

Vkladové konanie ako návrhové správne konanie sa začína na základe návrhu účastníka konania, pričom katastrálny zákon zakotvuje jednak obligatórne náležitosti návrhu, na základe ktorých 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 zmluvy predloženej jej na rozhodnutie o vklade do katastra nehnuteľností a to z hľadiska kritérií, ktoré sú príkladmo uvedené v ustanovení § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona v spojení s § 42 ods. 1 a predmetnú zmluvu posudzuje aj v intenciách § 36b ods. 2 vyhlášky č. 79/1996 Z. z.**

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. 2 vyhlášky č. 79/1996 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.

Z uvedeného teda vyplýva, že správa katastra v danej veci nezistila riadne skutkový stav, neujasnila si právnu problematiku záložného práva v zmysle §§ 151

a nasl. OZ, predovšetkým jeho výkon v zmysle §§ 151l a nasl. OZ a postavenie prednostného záložného veriteľa, ktorá skutočnosť vyplýva z odôvodnenia jej rozhodnutia, pretože v dôvodoch rozhodnutia neuvádza, podľa ktorého zákonného ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujúceho záložné právo a jeho výkon postupovala. Odvolací súd v tejto súvislosti dáva do pozornosti, že zapísanie záložného práva v registri katastra v časti „C“ príslušného listu vlastníctva alebo v jeho poznámkach nezbavuje správu katastra povinnosti skúmať výkon záložného práva záložnými veriteľmi, či bol dodržaný zákonný postup podľa § 151ma OZ. Zo skutkových okolností v danej veci doposiaľ nevyplýva, či a kedy došlo k výkonu záložných práv záložnými veriteľmi zapísanými v katastri nehnuteľností neskoršie po prednostnom záložnom veriteľovi zákonným spôsobom v zmysle § 151ma OZ, pretože pre posúdenie rozhodnutia o vklade vlastníckeho práva na základe predmetnej kúpnej zmluvy, ktorú uzatvorila Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s., konajúca podľa § 151m ods. 6 OZ pri výkone svojho záložného práva v mene záložcu, je rozhodujúce, či oprávnení zo záložného práva zapísaní do katastra neskoršie realizovali výkon svojho záložného práva zákonným spôsobom, teda písomne oznámili začatie výkonu záložného práva podľa § 151ma ods. 1 prednostnému záložnému veriteľovi a následne či nenastali skutočnosti ustanovené v § 151ma ods. 9 v spojení s § 151ma ods. 2, teda, či prednostný záložný veriteľ, ktorého pohľadávka sa stala splatnou začal výkon záložného práva (§ 151ma ods. 8, 9) a túto skutočnosť oznámil v lehote 30 dní odo dňa oznámenia výkonu záložného práva záložným veriteľom zapísaným v registri v neskoršom poradí vykonávajúcim záložné právo (§ 151ma ods. 2). Na uvedené skutočnosti správa katastra si nežadovávala žiadne podklady a preto rozhodla vo veci predčasne na základe neúplne zisteného skutkového stavu. Správa katastra súčasne preskúmané rozhodnutie náležite neodôvodnila, ktorá skutočnosť má za následok, že pre nedostatok dôvodov je jej rozhodnutie nepreskúmateľné.

Odvolací súd neprihliadol na námietku S., že súd prvého stupňa sa náležite nevysporiadal s otázkou postavenia účastníkov a ich postavenie nesprávne určil, pretože podľa § 151m ods. 6 OZ pri výkone záložného práva záložný veriteľ koná v mene záložcu, a preto jej postavenie vyplýva v tomto konaní ako zákonný zástupca záložcu v danom prípade vlastníka nehnuteľností, ktoré sú predmetom predmetnej kúpnej zmluvy na základe zákona podľa § 23 OZ.

Vzhľadom na uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 250l ods. 2 O. s. p. v spojení s § 250ja ods. 4 zmenil tak, že preskúmané rozhodnutie odporcu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie v zmysle § 250q ods. 2 v spojení s § 250l ods. 2 a s § 250j ods. 2 písm. a/, c/.

Odvolací súd o náhrade trov konania rozhodoval v zmysle § 246c O. s. p. v spojení s § 224 ods. 1 a v spojení s § 250k ods. 1. Navrhovateľovi náhradu trov konania nepriznal, pretože si ich neuplatnil.

**POUČENIE: Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.**

V Bratislave, dňa 22. júla 2008

**JUDr. Igor Belko, v. r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia:  
Ľubica Kavivanovová