



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Babiakovej, CSc. a členov senátu JUDr. Ľuboša Szigetiho a JUDr. Eleny Berthotyovej, v právnej veci navrhovateľa: **P., s.r.o.**, zastúpeného advokátom JUDr. D. R., proti odporcovi: **S. K.**, za účasti **G. R.**, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. V 944/2007-9 zo dňa 18. mája 2007, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 23 Sp 22/2007-23 zo dňa 23. augusta 2007, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 23 Sp 22/2007-23 zo dňa 23. augusta 2007 **p o t v r d z u j e .**

Navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

O d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom krajský súd potvrdil rozhodnutie odporcu sp. zn. V 944/2007-9 zo dňa 18. mája 2007, ktorým odporca zamietol návrh na povolenie vkladu do katastra nehnuteľností podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam. Navrhovateľovi náhradu trov konania nepriznal. Krajský súd preskúmal opravným prostriedkom napadnuté rozhodnutie odporcu podľa § 2501 ods. 1 O.s.p. Po preskúmaní veci a postupu správneho orgánu dospel k záveru, že opravnému prostriedku navrhovateľa nie je možné vyhovieť. Súd sa stotožnil so záverom odporcu, ktorý bol vyslovený v rozhodnutí, podľa ktorého dohoda o plnej moci nie je riadne uzavretá. Splnomocnenie na právny úkon o právach k nehnuteľnostiam, v danom prípade k záložnej zmluve, by mal kopírovať samotný predmet zmluvy, t.j. obsahom splnomocnenia by mali byť tie isté náležitosti označenia nehnuteľnosti, ako ich vyžaduje zákon pre zmluvu v súlade s ust. § 42 katastrálneho zákona. Z dojednania plnomocnenstva, aké bolo uskutočnené v zmluve o úvere nevyplýva, že by zástupca mohol v mene dlžníka uzavrieť záložnú zmluvu predloženú na vklad. Formulácia, že zástupca uzavrie v mene dlžníka záložnú zmluvu

k nehnuteľnostiam vo vlastníctve dlžníka, ktoré budú bližšie špecifikované na liste vlastníctva ku dňu uzatvorenia záložnej zmluvy je neurčitá a v podstate ani splnomocnenec, ani splnomocniteľ v čase uzatvárania dohody o splnomocnení nevedeli, s akými konkrétnymi nehnuteľnosťami sa bude nakladať, ku ktorým bude zriadená záložná zmluva. Takéto dojednanie je neurčité, čo spôsobuje neplatnosť právneho úkonu. Dohodu o splnomocnení uzavretú medzi dlžníkom a Mgr. T. K. podľa § 31 Občianskeho zákonníka považoval krajský súd za absolútne neplatnú aj pre rozpor záujmov dlžníka a zástupcu podľa § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Zástupca dlžníka mal hájiť záujem dlžníka v súvislosti s návratnosťou úveru do budúca a nie uzatvárať za dlžníka záložnú zmluvu a dokonca poveriť záložného veriteľa na podanie návrhu na vklad záložného práva v prospech založeného veriteľa do katastra nehnuteľností.

Vzhľadom k tomu, že splnomocnenie Mgr. T. K. je neurčité, tento nebol oprávnený nakladať s nehnuteľnosťami dlžníka, záujmy dlžníka sú v rozpore s konaním jeho zástupcu Mgr. T. K., nerešpektuje sa vyváženosť medzi predmetom úverovej zmluvy, čo sa týka výšky úveru a jeho príslušenstva a predmetom záložnej zmluvy, ktorá sa dotýka celého nehnuteľného majetku nepochybne ďaleko väčšej hodnoty než je výška plnenia povinného z úverovej zmluvy, tým sa výrazne zasahuje do práv oprávneného bez pomenovaného právneho dôvodu a v konečnom dôsledku sa tým ohrozujú dobré mravy, podľa názoru krajského súdu odporca správne rozhodol, keď návrh na vklad podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z., zamietol.

Včas podaním odvolaními rozsudok napadol navrhovateľ. V odvolaní navrhovateľ uviedol, že naďalej v plnom rozsahu zotrváva na svojom právnom názore o dôvodoch nesprávnosti rozhodnutia odporcu uvedených v odvolaní voči rozhodnutiu odporcu. Odporca i krajský súd nesprávne právne posúdili vec, pokiaľ vyžadujú od účastníkov právneho úkonu náležitosti právneho úkonu dohody o splnomocnení nad rámec zákona. V prípade udelenia plnej moci splnomocnencovi za účelom zabezpečenia pohľadávky veriteľa, predmetom ktorej je nehnuteľnosť alebo práva a povinnosti spojené s nehnuteľnosťami, sa vyžaduje, aby táto plná moc bola udelená písomne. Pre platnosť plnej moci sa vyžaduje podpis konajúcich osôb t.j. splnomocniteľa i splnomocnenca. Plná moc, ktorá bola príslušným správnym orgánom preskúmaná, splnomocniteľom v Úverovej zmluve udelená splnomocnencovi, spĺňa všetky náležitosti vyžadované Občianskym zákonníkom. Písomná forma plnej moci predpísanej zákonom bola splnená, preto je možné udelenú plnú moc považovať za platnú. Pri podpise úverovej zmluvy si zmluvné strany navrhovateľ a účastník konania pán G. R. dohodli podmienky poskytnutia úveru a zabezpečenia úveru. V čase podpisu zmluvy navrhovateľ nevyžadoval od dlžníka predloženie akýchkoľvek listov vlastníctva k jeho nehnuteľnému majetku. Navrhovateľ nemohol automaticky predpokladať, že dlžník si nebude plniť svoje zmluvné povinnosti a prestane splácať úver. Od podpisu úverovej zmluvy po insolventnosť dlžníka často ubehne dlhšie časové obdobie a mnohokrát prichádza k rýchlym prevodom nehnuteľností za účelom ukračovania veriteľa. Z predloženej plnej moci je jednoznačný zámer dlžníka splnomocniť Mgr. K. pre prípad insolventnosti dlžníka na uzatvorenie záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam vo vlastníctve dlžníka. V prípade, ak už príde k insolventnosti dlžníka tento nemá záujem spolupracovať na uspokojovaní pohľadávky veriteľa. Plnomocnenstvo je jednostranným právным úkonom adresovaným tretím osobám, ktorým sa osvedčuje existencia a rozsah oprávnenia zástupcu konať v mene a na účet zastúpeného. Udelené plnomocnenstvo bolo splnomocnencom dobrovoľne prevzaté a rozsah zástupcovho oprávnenia je uvedenej

listiny jasný a zrozumiteľný a je zrejmé, za akým účelom je plnomocenstvo udelené. Občiansky zákonník neobsahuje žiadnu zákonnú povinnosť špecifikovať nehnuteľnosti vo vlastníctve záložcu, ktoré majú byť predmetom záložného práva a to najmä v prípade, ak z obsahu dohody o splnomocnení je zrejmé, že zástupca je v mene a na účet záložcu oprávnený zriaďovať záložné právo (záložné práva) k všetkým nehnuteľnostiam vo vlastníctve záložcu. Katastrálny zákon tak ako Občiansky zákonník neustanovuje podstatné obsahové náležitosti dohody splnomocnení. Keď krajský súd a odporca vytýkajú obmedzenie voľby dlžníka na výber splnomocneného zástupcu z toho vyplývajúci rozpor záujmov splnomocniteľa a splnomocnenca podľa § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka. S takýmto právnym názorom nemôže navrhovateľ súhlasiť. Mgr. T. K. ako advokát, je povinný konať nielen v súlade so zákonom ale i s advokátskou etikou. Splnomocniteľovi nič nebránilo prejaviť svoj nesúhlas s tým, aby jeho záujmy zastupoval Mgr. T. K., resp. odmietnuť udelenie takejto plnej moci. Poskytovanie krátkodobých finančných úverov obyvateľstvu je podnikanie s veľkým podnikateľským rizikom. Výška úroku a poplatku za úver preto reálne odzrkadľuje mieru podnikateľského rizika spojeného poskytovaním krátkodobého úveru.

Podľa názoru navrhovateľa Krajský súd v Banskej Bystrici nesprávne právne posúdil vec, keď vyslovil, že rozhodnutie odporcu V 394/2007 bolo zákonné, pretože:

- 1/ Úverová zmluva je platná, nemožno vysloviť jej rozpor s dobrými mravmi,
- 2/ Udelené plnomocenstvo je platné a do dňa podania návrhu na vklad záložného práva nebolo splnomocniteľom odvolané,
- 3/ Záložná zmluva je platná.

Preto navrhol rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 23. augusta 2007, č. k. 23 Sp 22/2007-23 zmeniť a rozhodnutie S. K. č. V 944/2007- 9 zo dňa 18. mája 2007 zrušiť a vec vrátiť správne orgánu na ďalšie konanie.

Odporca vo svojom písomnom vyjadrení na odvolanie v podstate navrhol napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal vec v intenciách dôvodov uvedených v odvolaní, odvolanie prejednal na nariadenom pojednávaní (§ 246c veta prvá a § 214 ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok podľa § 219 O.s.p. je treba ako vecne správny potvrdiť.

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.

Z administratívneho spisu odvolací súd zistil, že navrhovateľ uzavrel zmluvu o úvere v zmysle § 497a nasl. Občianskeho zákonníka, ako veriteľ s dlžníkom G. R.. Veriteľ sa zaviazal poskytnúť dlžníkovi úver v sume 14 000 Sk dlžník sa zaviazal vrátiť

túto sumu zvýšenú o poplatok vo výške 13 360 Sk. Zo zmluvy ďalej vyplýva, že dlžník splnomocnil advokáta Mgr. T. K., aby za účelom zabezpečenia jeho záväzku voči veriteľovi na základe úverovej zmluvy uzatvoril v jeho mene záložnú zmluvu podľa § 552 Občianskeho zákonníka alebo zmluvu o zabezpečovacom prevode práv podľa § 553 Občianskeho zákonníka k nehnuteľnostiam vo vlastníctve dlžníka, ktoré budú bližšie špecifikované na liste vlastníctva, vyhotovenom ku dňu uzatvorenia záložnej zmluvy, alebo zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, ako formu zabezpečenia splnenia úveru s tým, že pokiaľ nesplní riadne a včas podmienky úverovej zmluvy do dodatočne poskytnutej lehoty jeden mesiac od uzavretia zmluvy, berie na vedomie, že veriteľ sa stáva výlučným vlastníkom jeho nehnuteľností. Splnomocnenie bolo udelené na všetky právne úkony, ktoré je potrebné vykonať za účelom uzatvorenia príslušnej zmluvy, ktorou sa zabezpečí záväzok voči veriteľovi na základe úverovej zmluvy, zostávajúci z nesplatennej výšky pohľadávky a jej príslušenstva, vrátane nákladov preukázateľne vynaložených za účelom jej zabezpečenia a vykonania príslušného zápisu. Dojednanie o plnomocenstve s klauzulou „plnomocenstvo prijímam“ je podpísané Mgr. K.. Podpis dlžníka bol overený dňa 08.11. 2006. Dátum podpisu zmluvy je 10.11.2006, v ktorý deň mal dlžník prevziať finančnú hotovosť od mandantára navrhovateľa. Dňa 28.03.2007 bola uzavretá záložná zmluva podľa § 151 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi navrhovateľom a dlžníkom v zastúpení advokátom Mgr. T. K.. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení záložného práva k spoluvlastníckemu podielu k nehnuteľnostiam zapísaných na liste vlastníctva X ako orná pôda, LV X parc. č. Xo výmere X m² orná pôda, LV X parc. č. Xo výmere X m² orná pôda, LV X parc. č. X o výmere X m² orná pôda, LV X parc. č. Xo výmere X m² trvalé trávne porasty, LV X parc. č. Xo výmere X m² ovocné sady, parc. č. Xo výmere X m² vinice, LV X parc. č. X o výmere X m² orná pôda, parc. č. Xo výmere X m² orná pôda, LV č. X parc. č. Xo výmere X m² orná pôda, parc. č. X o výmere X m² orná pôda, všetko katastrálne územie F., v prospech záložného veriteľa, na zabezpečenie všetkých pohľadávok záložného veriteľa voči záložcovi, ktoré vznikli a vzniknú na základe Zmluvy o úvere č. 6680054 zo dňa 10.11.2006 uzavretej medzi záložným veriteľom na strane veriteľa a záložcom na strane dlžníka, najmä na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa voči záložcovi na vrátenie istiny úveru v sume 14 000 Sk, ďalej poplatku v sume 13 360 Sk, ďalej úrokov z omeškania v sadzbe 0,25% denne z omeškaných platieb istiny, pokút a ostatných celkových nákladov v zmysle platných všeobecných podmienok, od omeškania až do zaplatenia. Záložca poveruje záložného veriteľa na podanie návrhu na vklad záložného práva prospech záložného veriteľa do katastra nehnuteľností na príslušnom K. Ú. v B. B., S. K. L.. Návrh na vklad záložného práva do katastra bol podaný navrhovateľom dňa 20.04.2007 odporcovi, ktorý napadnutým rozhodnutím zo dňa 18.05.2007 návrh zamietol. Samotný dlžník na súdnom pojednávaní preukázal splatenie svojho dlhu vrátane dohodnutého poplatku.

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 ustanovení 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.

Zákon 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“) v ustanovení § 4 ods. 1 zakotvuje, že práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra, záznamom práv k nehnuteľnostiam do katastra a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri.

Podľa § 1 ods. 1 katastrálneho zákona kataster nehnuteľností (ďalej len „kataster“) je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, práve zodpovedajcom vecnému bremenu a o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva a o iných právach a povinnostiach z vecného bremena, ak boli zriadené ako vecné práva k nehnuteľnostiam, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej 5 rokov (ďalej len „právo k nehnuteľnosti“).

Kataster slúži ako aj informačný systém, najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na daňové účely a poplatkové účely, na oceňovanie nehnuteľností, najmä pozemkov, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, na tvorbu a ochranu životného prostredia, na ochranu nerastného bohatstva, na ochranu národných kultúrnych pamiatok a ostatných kultúrnych pamiatok ako aj chránených území a prírodných výtvorov a budovanie ďalších informačných systémov o nehnuteľnostiach (§ 2 katastrálneho zákona).

V zmysle § 5 ods. 1 katastrálneho zákona vklad je úkon správy katastra; vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.

Podľa § 16 ods. 2 veta prvá katastrálneho zákona správa katastra vykonáva štátnu správu na úseku katastra v územnom obvode okresu.

Podľa § 28 ods. 1 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

V zmysle § 28 ods. 2 citovaného zákona práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa odseku 3 § 28 citovaného zákona právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o jeho povolení.

V zmysle § 29 citovaného zákona vklad podľa § 28 možno vykonať iba na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra.

Podľa § 30 ods. 1 katastrálneho zákona účastníkom konania o povolení vkladu je účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti.

Konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania (§ 30 ods. 2 katastrálneho zákona).

V zmysle § 30 ods. 3 katastrálneho zákona návrh na vklad sa podáva písomne a obsahuje:

- a) meno (obchodné meno, názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) účastníka konania,
- b) označenie správy katastra, ktorej je návrh adresovaný,
- c) označenie právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti; ak sú predmetom návrhu na vklad právne vzťahy z viacerých právnych úkonov, označia sa všetky právne úkony,
- d) číslo listu vlastníctva a názov katastrálneho územia, ak je právo k nehnuteľnosti, ktoré má byť vkladom dotknuté, zapísané v katastri,
- e) určenie dňa, ku ktorému majú vzniknúť právne účinky vkladu pri prevode majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu.

Podľa § 30 ods. 4 katastrálneho zákona prílohy k návrhu na vklad sú najmä:

- a) zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v počte vyhotovení podľa počtu účastníkov konania a jej tri ďalšie vyhotovenia,
- b) verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, ak toto právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- c) identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- d) geometrický plán,
- e) ocenenie nehnuteľností,
- f) výpis z obchodného registra alebo z iného registra, ak je účastníkom konania právnická osoba,
- g) dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov,
- h) potvrdenie o zaplatení odvodu, ak nadobúdateľ má povinnosť zaplatiť odvod podľa osobitného predpisu.

Podľa § 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.

Podľa ods. 2 § 31 citovaného zákona pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa § 31 ods. 3 citovaného zákona, 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 § 31 ods. 6 citovaného zákona 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 (§ 31 ods. 7 katastrálneho zákona).

V zmysle § 8 S. K. 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 § 36b ods. 2 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, pri skúmaní platnosti zmluvy sa zisťuje, či právny úkon svojim obsahom alebo účelom neodporuje zákonom alebo či ho neobchádza alebo či sa neprieči dobrým mravom a to najmä, či

- a) účastník bol spôsobilý na právne úkony,
- b) účastník nespôsobilý na právne úkony bol zastúpený zákonným zástupcom alebo iným zástupcom,
- c) za právnickú osobu konal oprávnený zástupca,
- d) zmluva, ktorej účastníkom je osoba, ktorá nemôže písať alebo čítať, bola uzavretá vo forme notárskej zápisnice,
- e) v zmluve ide skutočne o písomné prejavy vôle osôb v nej uvedených s osobitným zreteľom na tých, ktorých právo na jej základe zaniká alebo sa obmedzuje,
- f) uzavretiu zmluvy účastníkov nie sú na prekážku okolnosti, ktoré bránia nakladaniu s nehnuteľnosťou, a či k právnemu úkonu účastníka, ktorý je obmedzený pri disponovaní s nehnuteľnosťou, prípadne k zmluve ako celku bol udelený potrebný súhlas.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v intenciách vyššie citovaných ustanovení katastrálneho zákona a vyhlášky preskúmal napadnuté rozhodnutie odporcu a dospel k záveru, že odporca ako orgán verejnej moci uplatnil svoju kompetenciu v súlade so zákonom (*conditio sine qua non*).

Katastrálny zákon zakotvuje tri druhy zápisov vecných a iných práv k nehnuteľnostiam do katastra (vklad, záznam a poznámku), pričom každý z týchto právnych inštitútov má iné právne účinky. V súlade s platnou právnou úpravou v Slovenskej republike sa k nadobudnutiu vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam vyžadujú dva úkony. Prvým úkonom je uzavretie právneho úkonu medzi účastníkmi konania (napr. podľa Občianskeho a obchodného zákonníka), ktorý predstavuje tzv. titul nadobudnutia práva podľa hmotného práva. Ďalším úkonom je rozhodnutie správy katastra, ako správneho orgánu podľa katastrálneho zákona, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho alebo iného vecného práva 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 základe návrhu 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. 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.

Podľa § 23 Občianskeho zákonníka, zastúpenie vzniká na základe zákona alebo rozhodnutia štátneho orgánu, alebo na základe dohody o plnomocenstve.

Právny vzťah zastúpenia, pokiaľ ide o dôvody jeho vzniku, vzniká buď priamo zo zákona, na základe rozhodnutia súdu alebo iného orgánu, alebo na základe zmluvy. Podľa toho rozlišujeme: 1. zákonné zastúpenie, ktoré vzniklo priamo zo zákona alebo na základe rozhodnutia súdu či iného štátneho orgánu, 2. zmluvné zastúpenie (splnomocnenie). Pri zmluvnom zastúpení rozlišujeme:

- a) zmluvu, ktorou sa zakladá právny vzťah zastúpenia. Občiansky zákonník nazýva takúto zmluvu dohodou o plnomocenstve (§ 23). Za najfrekvencovanejšie zmluvy, ktoré zakladajú právny vzťah zastúpenia, možno považovať zmluvy, týkajúce sa právnej pomoci uzavreté medzi klientom a advokátom,
- b) právny vzťah zastúpenia ako vzťah medzi zástupcom a zastúpeným, ktorý je daný predmetom a obsahom (vzájomnými právami a povinnosťami) zastúpenia;
- c) plnomocenstvo ako osvedčenie o existencii právneho vzťahu zastúpenia.

V súdenom prípade plnomocenstvo (ako jednostranný právny úkon preukazujúci existenciu právneho vzťahu zastúpenia) bolo spísané priamo v zmluve o úvere (v strede textu), bez ďalšej prezentácie prípadného zmluvného vzťahu uzavretého medzi advokátom a klientom. Z celého kontextu zmluvy a jej podpisovania je nejasné akú vôľu mienil dlžník prejaviť podpísaním zmluvy. Zmluvu podpísal 08.03.2006 (pozri dátum podpisu zmluvy), s tým, že vyhlásil, že súhlasí so Všeobecnými podmienkami pre poskytnutie úveru, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a zároveň tieto spolu so zmluvou prevzal. Všeobecné podmienky zmluvy k návrhu na vklad pripojené neboli.

Na tieto všeobecné podmienky na body 15. a 16. sa odvoláva zmluva pri splnomocnení veriteľa dlžníkom na všetky úkony vykonať sa majúce v centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s. Samotné plnomocnenstvo dlžníkom podpísané nie je.

Platný právny úkon podľa § 37 Občianskeho zákonníka je, že k prejavu vôle došlo slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, s možným plnením. Sloboda a vážnosť sú základné náležitosti vôle. Sloboda vôle vychádza z podmienok utvárania vôle konajúceho subjektu. Vôľa bez jej prejavu nie je poznateľná. Vážnosť vôle súvisí s tým, že sa zdanlivo prejavuje vôľa, ktorá v skutočnosti neexistuje, resp. existuje, avšak v inej kvalite než to ukazuje prejav. Zrozumiteľnosť právneho úkonu značí, že jeho adresát je objektívne schopný pochopiť výrazové prostriedky použité na vyjadrenie právneho úkonu. Právny úkon je určitý len vtedy, keď nie je vnútorne rozporný jeho obsah, alebo keď prípadný rozpor možno odstrániť výkladom.

Je možné súhlasiť s právnym názorom krajského súdu, že dohoda o plnomocnenstve je dvojstranný právny úkon a ani dokazovaním nebolo zistené, že takáto zmluva platne bola uzavretá, ktorej existenciu malo prezentovať plnomocnenstvo uvedené v zmluve. Aj podľa názoru odvolacieho súdu nie je možné odstrániť rozpor, čo mienil podpisom úverovej zmluvy, okrem súhlasu s prijatou sumou a o jej vrátením v navýšenom rozsahu a súhlasu so všeobecnými podmienkami zmluvy (ktoré zmluva o plnomocnenstve neobsahuje), dlžník prejavíť.

Podľa § 20 zákona č. 586/2003 Z.z. o advokácii v platnom znení, každý má právo na poskytnutie právnej pomoci a môže o ňu požiadať ktoréhokoľvek advokáta.

Takáto slobodná voľba advokáta v skutočnosti mohla byť obmedzená, ak v predtlačí úverovej zmluvy, v textovej časti na rovnakej strane na ktorej sa uzatvárajú zmluvné podmienky pre poskytnutú výšku úveru a podmienky jej vrátenia sa v samostatnej časti textu uvádza konkrétny advokát, ktorý má na základe plnomocnenstva hájiť záujmy splnomocniteľa. Ako vyššie v rozsudku je uvedené nie je možné jednoznačne vysloviť právny záver, že dlžník podpísaním úverovej zmluvy mienil uzavrieť aj zmluvu o plnomocnenstve a už vonkoncom nie, že tým mal možnosť prejavíť svoju slobodnú vôľu pri výbere advokáta, ktorý háji jeho záujmy.

Ústava Slovenskej republiky garantuje ochranu vlastníckeho práva v čl. 20.

Najvyšší súd Slovenskej republiky konštatuje, že v zmluvách o úvere je použitá forma zabezpečenia úveru zabezpečovacím prevodom vlastníckeho práva k dlžníkovej nehnuteľnosti s doložkou, že v prípade, ak úver nebude dlžníkom do určitého dňa vrátený, nadobudne veriteľ „úplné“ vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Je potrebné uviesť, že dojednanie prevodu práva ako obligačného zabezpečovacieho inštitútu má v zásade len funkciu zabezpečovacia a nie funkciu uhradzovacia. 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 svojim účelom a obsahom, podľa názoru odvolacieho súdu obchádza zákon, a je teda v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatné.

Napokon najvyšší súd poukazuje aj na to, 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.

Zákon nevyklučuje uzavretie všetkých zmlúv použitých v predmetnej veci (zmluvu o úvere, zmluvu o zastúpení, záložnú zmluvu), tieto zmluvy je potrebné však posúdiť aj v kontexte ich vzájomnej súvislosti, to znamená, čo týmito zmluvami sa mienilo dosiahnuť. V podstate týmito zmluvami sa môže dosiahnuť nie len zabezpečenie návratnosti poskytnutej sumy v navýšenej hodnote veriteľovi, ale aj možný prechod dlžníkovho vlastníctva k jeho celému nehnuteľnému majetku v nepochybne ďaleko väčšej hodnote, než je výška plnenia povinného z úverovej zmluvy. Preto aj odvolací súd sa stotožňuje s právnym názorom odporcu a súdu prvého stupňa, že týmto postupom zo strany navrhovateľa sa výrazne zasahuje do práv povinného vo výkone práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov, čo je v rozpore s dobrými mravmi.

Z horeuvedených dôvodov preto možno konštatovať, že rozhodnutie odporcu je v súlade so zákonom a krajský súd nepochybil, ak jeho rozhodnutie potvrdil. Odvolací súd sa s právnym záverom uvedeným v jeho rozsudku stotožnil, námietkam navrhovateľa nevyhovел a napadnutý rozsudok podľa § 219 O.s.p. v spojení s § 246c O.s.p. ako vecne právny potvrdil.

Odvolací súd náhradu trov konania neúspešnému navrhovateľovi nepriznal (§ 250l ods. 2 a § 250k ods. 1 O.s.p. v spojení s § 246c O.s.p. a § 224 ods. 1 O.s.p.).

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

V Bratislave dňa 10. januára 2008

JUDr. Eva Babiaková, CSc., v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Nikoleta Adamovičová