



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a členov senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. Milana Moravu, v právnej veci navrhovateľa: **P., s.r.o.**, IČO: X, B., proti odporcovi: **Správa katastra Liptovský Mikuláš**, Kollárova č. 3, Liptovský Mikuláš, za účasti D. D., nar. X, bytom B., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. V 264/2009 zo dňa 27.03.2009, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 22Sp/54/2010-24 zo dňa 17.12.2010, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Žiline č. k. 22Sp/54/2010-24 zo dňa 17. decembra 2010 **p o t v r d z u j e**.

Účastníkom 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 :****I.****Konanie na správnom orgáne**

Rozhodnutím č. V 264/2009 zo dňa 27.03.2009 odporca podľa § 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 (ďalej len „katastrálny zákon“) zamietol návrh na vklad záložného práva k nehnuteľnostiam, dotknutým začatým vkladovým konaním.

Svoje zamietavé rozhodnutie odporca odôvodnil tým, že dohoda o plnej moci na uzavretie záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam medzi záložcom a Mgr. T. K. nebola riadne uzavretá. Splnomocnenie na právny úkon, t. j. na uzavretie záložnej zmluvy malo obsahovať tie isté náležitosti označenia nehnuteľností, ako ich vyžaduje zákon pre zmluvu v súlade s § 42 katastrálneho zákona. Z dojednaní plnomocenstva, aké bolo uskutočnené v zmluve o úvere, nevyplývalo, že by zástupca mohol v mene dlžníka uzavrieť záložnú zmluvu, predloženú k návrhu 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, bola neurčitá a v podstate ani splnomocniteľ, ani splnomocnenec v čase uzatvárania dohody o splnomocnení nevedeli, s akými konkrétnymi nehnuteľnosťami sa bude nakladať, ku ktorým bude uzavretá záložná zmluva. Takéto dojednanie bolo neurčité, čo spôsobilo neplatnosť právneho úkonu.

Odporca uviedol, že dohoda o splnomocnení, uzavretá medzi dlžníkom a Mgr. T. K., bola absolútne neplatná 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 budúcnosti a nie uzatvárať za dlžníka záložnú zmluvu a dokonca poveriť záložného veriteľa na podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností v prospech záložného veriteľa.

Odporca konštatoval, že splnomocnenie pre Mgr. K. bolo neurčité, Mgr. K. nebol oprávnený nakladať s nehnuteľnosťami dlžníka, záujmy dlžníka boli v rozpore s konaním jeho zástupcu, nerešpektovala sa vyváženosť medzi predmetom úverovej zmluvy, čo sa týka

výšky úveru a jeho príslušenstva a predmetom záložnej zmluvy, ktorá sa týkala nehnuteľného majetku záložcu v nepochybne väčšej hodnote než bola výška plnenia povinného z úverovej zmluvy, čím sa výrazne zasiahlo do práv oprávneného bez pomenovaného právneho dôvodu a v končenom dôsledku tým boli ohrozené dobré mravy.

Vzhľadom na skutočnosť, že podmienky na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností splnené neboli, rozhodol odporca o zamietnutí návrhu na vklad.

## II.

### Konanie na prvostupňovom súde

Proti tomuto rozhodnutiu podal navrhovateľ cestou odporcu opravný prostriedok na Krajský súd v Žiline.

Krajský súd ako súd prvého stupňa preskúmal napadnuté rozhodnutie a konanie, ktoré mu predchádzalo, oboznámil sa s administratívnym spisom a dospel k záveru, že opravný prostriedok navrhovateľa nebol dôvodný.

Predovšetkým vychádzal krajský súd zo skutkového zistenia odporcu, podľa ktorého navrhovateľ podal návrh na vklad zmluvy o zriadení záložného práva do katastra nehnuteľností. K návrhu pripojil aj zmluvu o zriadení záložného práva uzavretú medzi záložným veriteľom (v tomto prípade navrhovateľom) a záložcom (osobou uvedenou v záhlaví rozsudku ako na konaní zúčastnenou osobou), v zastúpení na základe splnomocnenia advokátom Mgr. T. K.

Krajský súd mal z vykonaného dokazovania za preukázané, že plnomocenstvo bolo spísané priamo v zmluve o úvere bez ďalšej prezentácie prípadného zmluvného vzťahu, uzavretého medzi advokátom a klientom a z obsahu zmluvy o úvere a jej podpisovania nebolo zrejmé, akú vôľu mienil dlžník podpísaním zmluvy prejavit'.

Krajský súd poukázal na ust. § 37 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa právny úkon musí urobiť slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. Stotožnil sa s posúdením veci odporcom, že formulácia, že zástupca uzavrie v mene dlžníka záložnú zmluvu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve účastníčky, ktoré budú bližšie špecifikované na liste

vlastníctva, vyhotovenom ku dňu uzavretia záložnej zmluvy, bez bližšieho označenia nehnuteľností, ktoré sa mali stať predmetom zálohu, t. j. bez označenia listu vlastníctva, katastrálneho územia, parciel, výmer, druhu pozemkov, spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach robilo dojednanie neurčité, nezrozumiteľné a preto takéto splnomocnenie pre právny úkon nepoužiteľné. Takéto dojednanie bolo neurčité, čo spôsobilo neplatnosť právneho úkonu.

Súd sa stotožnil s rozhodnutím odporcu aj v tom, že ani splnomocniteľ v čase uzatvárania splnomocnenia a ani splnomocnenec nevedeli, s akými konkrétnymi nehnuteľnosťami sa bude nakladať, ku ktorým bude zriadená záložná zmluva. Krajský súd poukázal na to, že splnomocnenie na právny úkon o právach k nehnuteľnostiam (v danom prípade k záložnej zmluve) malo kopírovať samotný predmet zmluvy, t. j. obsahom splnomocnenia mali byť tie isté náležitosti v označení nehnuteľností, aké vyžaduje zákon pre zmluvu v súlade s ust. § 42 katastrálneho zákona.

Krajský súd poukázal aj na to, že dohoda o splnomocnení, uzavretá medzi dlžníkom a Mgr. K. podľa ust. § 31 Občianskeho zákonníka bola absolútne neplatná aj pre rozpor záujmov dlžníka a jeho zástupcu podľa § 22 Občianskeho zákonníka. Podľa názoru súdu, pri uzatváraní zmluvy o úvere dlžník zjavne nemal možnosť voľby výberu zástupcu, pretože z obsahu spisu vyplynulo, že zmluva o úvere ako predtlač, ktorú navrhovateľ používa pri uzatváraní zmlúv, už obsahovala meno splnomocnenca Mgr. T. K. Uvedená skutočnosť spochybňovala zákonný predpoklad pre udelenie plnej moci a to, že by splnomocnenec hájil záujem dlžníka; naopak išlo o osobu, ktorá už pri spisovaní predtlače zmluvy o úvere bola v kontakte s navrhovateľom a mala hájiť jeho záujem v súvislosti s návratnosťou úverov v budúcnosti. Rovnako sa súd stotožnil s názorom odporcu, že zástupca dlžníka nebol oprávnený nakladať s nehnuteľnosťami dlžníka, nakoľko záujmy dlžníka boli v rozpore s konaním zástupcu, pričom sa nerešpektovala vyváženosť medzi predmetom úverovej zmluvy a predmetom záložnej zmluvy v nepochybne väčšej hodnote, ako bola výška plnenia dlžníka z úverovej zmluvy a tým sa zasiahlo do práv dlžníka bez pomenovaného právneho dôvodu a ohrozili sa dobré mravy.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti považoval krajský súd rozhodnutie správneho orgánu za súladné so zákonom a preto ho podľa § 250q ods. 2 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok, v znení neskorších predpisov (ďalej len „O. s. p.“), potvrdil.

### III.

#### Odvolanie navrhovateľa

Proti rozsudku krajského súdu podal navrhovateľ včas odvolanie v celom rozsahu, ktoré odôvodnil v zmysle ustanovenia § 205 ods. 2 O. s. p. Podľa jeho názoru, odporca i krajský súd vec nesprávne právne posúdili.

Podľa názoru navrhovateľa, plná moc v úverovej zmluve spĺňala všetky náležitosti vyžadované Občianskym zákonníkom a keďže bola splnená zákonom predpísaná písomná forma, bolo možné ju považovať za platnú. Vyplýval z nej jednoznačný zámer dlžníka splnomocniť Mgr. K. pre prípad insolventnosti dlžníka na uzatvorenie záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam vo vlastníctve dlžníka. V čase podpisu navrhovateľ nevyžadoval od dlžníka predloženie listov vlastníctva, pretože od podpisu úverovej zmluvy po insolventnosť často ubehne dlhšie časové obdobie a dochádza k rýchlym prevodom nehnuteľností za účelom ukračovania veriteľa.

Ďalej namietal, že na platnosť procesno-právneho splnomocnenia sa nevyžaduje špecifikácia nehnuteľností, a teda účastník katastrálneho konania nemal zákonnú povinnosť uvádzať presnú identifikáciu nehnuteľností v dohode o splnomocnení, a to najmä v prípade, ak z obsahu dohody o splnomocnení bolo zrejmé, že zástupca je v mene a na účet záložcu oprávnený zriaďovať záložné právo ku všetkým nehnuteľnostiam vo vlastníctve záložcu. Plná moc bola platným právnym úkonom, pretože bola v písomnej forme, konajúce osoby pripojili svoje podpisy na jednej listine a z udeleného plnomocenstva bol zrejmý rozsah zástupcovho oprávnenia konať v mene a na účet zastúpeného.

K obmedzeniu voľby dlžníka na výber splnomocneného zástupcu navrhovateľ uviedol, že dlžník neprejavil svoj nesúhlas s Mgr. K., neodmietol udelenie takejto plnej moci a ani túto plnú moc neskôr neodvolal.

Krajský súd nesprávne právne posúdil vec, keď vyslovil, že rozhodnutie odporcu bolo zákonné, pretože Úverová zmluva je platná, udelené plnomocenstvo je platné a do dňa podania návrhu na vklad záložného práva nebolo splnomocniteľom odvolané a Záložná zmluva je platná.

Na základe uvedených skutočností navrhovateľ žiadal, aby odvolací súd rozsudok krajského súdu zmenil tak, že rozhodnutie odporcu zruší a vec sa mu vráti na ďalšie konanie. Zároveň žiadal o uloženie povinnosti odporcovi nahradiť navrhovateľovi trovy konania.

K odvolaniu navrhovateľa sa listom zo dňa 10.01.2011 vyjadrila účastníčka konania pani D. Vo vyjadrení uviedla, že nesúhlasí s podaným odvolaním, keďže každý mesiac posiela navrhovateľovi splátky, ktoré jej z dôchodku strháva Sociálna poisťovňa (ako dôkaz pripojila oznámenia zo Sociálnej poisťovne) a nevie, prečo by mala dakomu dávať súhlas na záložné právo jej majetku.

Odporca sa k podanému odvolaniu v stanovenej lehote nevyjadril.

#### IV.

#### Právne názory odvolacieho súdu

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 oprávnenou osobou 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 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 vyslovenie výroku napadnutého rozsudku. Preto sa s ním stotožnil v prevažujúcom rozsahu a aby nadbytočne neopakoval pre účastníkov známe fakty prejednáwanej veci spolu s právnymi závermi krajského súdu, Najvyšší súd sa vo svojom odôvodnení následne obmedzil iba na rekapituláciu niektorých vybraných bodov odôvodnenia napadnutého rozsudku a doplnenia svojich odlišných zistení a záverov zistených v odvolacom konaní (§ 219 ods. 2 O. s. p. umožňuje odvolaciemu súdu doplniť odôvodnenie prvostupňového súdu o ďalšie dôvody na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia).

Najvyšší súd zdôraznil predovšetkým povinnosť všetkých orgánov štátnej moci svojou činnosťou napĺňať 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 zo dňa 10. januára 2008 sp. zn. 8 Sžo 30/2007 zverejnený v plnom rozsahu na internetovej stránke Najvyššieho súdu <http://nssr.blox.sk/blox/cms/portal/sk/rozhodnutia>, ktorého odôvodnenie ďalej v príslušnom rozsahu uvádza:

*„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 zodpovedajúcom 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 aj ako 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 nadobúdatel' 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 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 § 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 (ktorý bol s účinnosťou od 01.12.2009 nahradený vyhláškou č. 461/2009 Z. z.), pri skúmaní platnosti zmluvy sa zisťuje, či právny úkon svojím 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 právnomu 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 najfrekventovanejšie 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 prejavíť 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 plnomocenstvo 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 plnomocenstve je dvojstranný právny úkon a ani dokazovaním nebolo zistené, že takáto zmluva platne bola uzavretá, ktorej existenciu malo prezentovať plnomocenstvo uvedené v zmluve. Aj podľa názoru odvolacieho súdu nie je možné odstrániť rozpor, čo mienil podpisom úverovej zmluvy,*

*okrem súhlasu s prijatou sumou a s jej vrátením v navýšenom rozsahu a súhlasu so všeobecnými podmienkami zmluvy (ktoré zmluva o plnomocenstve 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 jeho vrátenia, sa v samostatnej časti textu uvádza konkrétny advokát, ktorý má na základe plnomocenstva hájiť záujmy splnomocniteľa. Ako je vyššie v rozsudku uvedené, nie je možné jednoznačne vysloviť právny záver, že dlžník podpísaním úverovej zmluvy mienil uzavrieť aj zmluvu o plnomocenstve, 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 zabezpečovaciú a nie funkciu uhradzovaciú. 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.*

*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 však potrebné 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.“*

Neušlo pozornosti Najvyššieho súdu, že od vydania citovaného rozhodnutia došlo k niektorým zmenám v skutkových okolnostiach uvádzaného prípadu, avšak podstatné skutočnosti, ktoré boli rozhodujúce pre posúdenie veci, zostali nezmenené, preto Najvyšší súd považuje právny názor vyslovený v rozsudku sp. zn. 8 Sžo 30/2007 za stále aktuálny a aplikovateľný aj v prejednávanej veci.

Na základe zisteného skutkového stavu, uvedených právnych skutočností, po vyhodnotení námietok navrhovateľa a tiež s prihliadnutím na závery obsiahnuté v svojich predchádzajúcich rozhodnutiach, najmä už v citovanom rozhodnutí sp. zn. 8 Sžo 30/2007, 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 súdneho konania rozhodol Najvyšší súd podľa § 224 ods. 1 v spojení s § 250l ods. 2 a § 250k ods. 1 O. s. p., podľa ktorého neúspešnému navrhovateľovi právo na úplnú náhradu trov tohto konania nevzniklo, na základe čoho účastníkom náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

Najvyšší súd v prejednávanej veci v súlade s ustanovením § 250ja ods. 2 v spojení s § 250l ods. 2 O. s. p. rozhodol bez pojednávania, lebo nezistil, že by týmto postupom bol porušený verejný záujem (vo veci prebehlo na prvom stupni súdne pojednávanie, pričom účastníkom bola daná možnosť sa ho zúčastniť), nešlo o vec v zmysle § 250i ods. 2 O. s. p. (úprava vzťahov týkajúcich sa evidencie nehnuteľností vychádza z verejnoprávných vzťahov), v konaní nebolo potrebné v súlade s ustanovením § 250i ods. 1 O. s. p. vykonať dokazovanie a z iných dôvodov nevznikla potreba pojednávania nariadiť.

**Poučenie:** Proti tomuto rozsudku **nie je** prípustný opravný prostriedok (§ 246c ods. 1 O. s. p.).

V Bratislave 3. augusta 2011

**JUDr. Zuzana Ďurišová, v. r.**  
**predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia:

Andrea Jánošíková