

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	10Sžr/97/2012
Identifikačné číslo spisu:	6011200898
Dátum vydania rozhodnutia:	26.06.2013
Meno a priezvisko:	JUDr. Zuzana Ďurišová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2013:6011200898.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a z členov senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. Petra Paludu v právnej veci navrhovateľky M. N., Y., zastúpenej JUDr. Alžbetou Slobodníkovou, advokátkou, so sídlom Sásovská cesta 41, Banská Bystrica, proti odporcovi Správe katastra Banská Bystrica, ČSA 7, Banská Bystrica, za účasti S. G., Y., v konaní o opravnom prostriedku proti rozhodnutiu odporcu č. V 5577/2008-71 zo dňa 1. marca 2011, na odvolanie navrhovateľky proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 23Sp/7/2011-20 zo dňa 15. marca 2012, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 23Sp/7/2011-20 zo dňa 15. marca 2012 m e n í tak, že rozhodnutie odporcu č. V 5577/2008-71 zo dňa 1. marca 2011 z r u š u j e a v e c m u v r a c i a na ďalšie konanie.

Navrhovateľke náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

Odôvodnenie

I.

Odporca rozhodnutím č. V 5577/2008-71 zo dňa 1. marca 2011 návrh na vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností na základe zmluvy uzatvorenej dňa 10. septembra 2008 medzi S. G. ako predávajúcim a navrhovateľkou ako kupujúcou v zmysle § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov zamietol. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k bytu č. 16 na 8. poschodí, vchod č. 25 v obytnom dome súpisné číslo 1287, postavenom na pozemku parc. číslo 1441, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc. ČKN č. 1441, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 738 m², nachádzajúce sa v katastrálnom území V. a zapísané na liste vlastníctva č. XXXX. Predchádzajúce rozhodnutie správy katastra zo dňa 17. apríla 2009 o zamietnutí návrhu na vklad bolo zrušené rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici 23Sp/80/2009-28 a vrátené správe katastra na ďalšie konanie. Na predmetnú nehnuteľnosť je podľa údajov katastra nehnuteľností zriadené záložné právo v prospech záložného veriteľa MBM RENT, s.r.o. Bratislava a súhlas záložného veriteľa na ďalšie nakladanie s nehnuteľnosťou nebol správe katastra predložený. Dňa 5. februára 2009 bolo správe

katastra doručené oznámenie záložného veriteľa o predaji predmetnej nehnuteľnosti a návrh na vklad kúpnej zmluvy bol podaný dňa 27. januára 2009, ďalej vedený pod V 241/2009. S poukazom na ust. § 151l ods. 2, § 151m ods. 6 a § 39 Občianskeho zákonníka a § 31 ods. 1 a 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 preto odporca návrh na vklad zamietol.

II.

Proti tomuto rozhodnutiu podala navrhovateľka odvolanie, o ktorom rozhodoval Krajský súd v Banskej Bystrici. Ten napadnutým rozsudkom potvrdil rozhodnutie odporcu podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) ako vecne správne. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že rozhodnutie odporcu v podstate vychádzalo z toho, že podľa údajov katastra nehnuteľností bolo zriadené záložné právo v prospech záložného veriteľa MBM RENT, s.r.o. a po oznámení začatia výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. Tomu predchádzalo zriadenie záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bratislava na zabezpečenie poskytnutého stavebného úveru. Z dôvodu neplnenia zmluvných podmienok a tiež z dôvodu predaja založenej nehnuteľnosti bez súhlasu záložného veriteľa S. G. Prvá stavebná sporiteľňa podaním zo dňa 29. februára 2008 odstúpila od zmluvy o stavebnom úvere č. 0757064903 a svoju pohľadávku z tejto zmluvy voči dlžníkom Z. Q. a M. Q. postúpila zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 18. apríla 2008 na spoločnosť MBM RENT, s.r.o. Bratislava, na základe čoho bola v katastri nehnuteľností vykonaná zmena v osobe záložného veriteľa. Nový záložný veriteľ podaním zo dňa 18. apríla 2008 oznámil S. G. začatie výkonu záložného práva na založenú nehnuteľnosť, čo bolo v katastri nehnuteľností vyznačené formou poznámky P 2664/2008. V čase rozhodovania o návrhu na vklad vlastníckeho práva mal teda odporca vedomosti o tom, že na predmetnú nehnuteľnosť sa začal výkon záložného práva bez súhlasu záložného veriteľa, záložca nebol oprávnený bez súhlasu záložného veriteľa nakladať s nehnuteľnosťou, zmluvná voľnosť predávajúceho bola obmedzená, preto odporca správne postupoval, keď návrh na vklad kúpnej zmluvy vedený pod V 5577/2008 zamietol. Navyše odporcovi bolo 5. februára 2009 doručené odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 10. septembra 2008 podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, čím sa zmluva od začiatku zrušuje, takže nebol dôvod na povolenie vkladu vlastníckeho práva na základe zrušenej zmluvy.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že navrhovateľke ich náhradu nepriznal, pretože nebola v konaní úspešná.

III.

Proti uvedenému rozsudku podala navrhovateľka včas odvolanie s poukazom na ustanovenie § 205 ods. 2 písm. f/ O.s.p. z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedla, že ako spoludlžníčka uzatvorila dňa 6. marca 2000 Zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. 0757064 6 04 s veriteľom Prvou stavebnou sporiteľňou a.s., ktorého návratnosť bola zabezpečená okrem iného zriadením záložného práva na predmetnú nehnuteľnosť (vyššie špecifikovaný byt). Listom z 29. februára 2008 veriteľ Prvá stavebná sporiteľňa a.s. odstúpila od Zmluvy o stavebnom úvere, čím došlo k zániku pohľadávky zabezpečenej záložným právom v prospech záložného veriteľa. Súčasne došlo k vzniku novej pohľadávky podľa ustanovenia § 351 ods. 2 Obchodného zákonníka, na ktorú sa už záložné právo z pôvodnej pohľadávky nevzťahuje a nová záložná zmluva na túto pohľadávku uzavretá nebola. Následne nemohlo dôjsť zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 18. apríla 2008 k platnému a účinnému postúpeniu práv záložného veriteľa na ďalší subjekt, pretože odstúpením od zmluvy záložný veriteľ toto svoje právne postavenie stratil. Preto Zmluva o postúpení pohľadávky v časti, ktorá sa týka postúpenia záložného práva, je absolútne neplatná. Odporca mal preto vykonať výmaz záložného práva z evidencie katastra nehnuteľností záznamom aj bez návrhu na základe zániku ex lege. V danom prípade odporca vyznačil poznámku o začatí výkonu záložného práva na návrh subjektu, ktorý jednak postavenie záložného veriteľa nikdy nezískal a ktorý tiež nikdy nesplnil zákonné podmienky výkonu záložného práva. Realizácia záložného práva by nebola možná aj z toho dôvodu, že spoločnosť MBM RENT, s.r.o., ako subjekt oprávnený na plnenie peňažnej pohľadávky je v omeškaní s prijatím ponúkaného plnenia, nakoľko neposkytuje navrhovateľke potrebnú súčinnosť na splnenie dlhu. Písomné oznámenie o začatí

výkonu záložného práva je datované dňom 18. apríla 2008, ale odporcovi bolo doručené až 1. októbra 2008. Záložný veriteľ bez dodržania zákonných podmienok pristúpil k výkonu záložného práva predajom založených nehnuteľností uzatvorením Kúpnej zmluvy s kupujúcim HUSQVARNA RACING, so sídlom Jaseňová 26, Banská Bystrica dňa 29.04.2008, registrovanej u odporcu pod V 2717/08, uzatvorením Kúpnej zmluvy s kupujúcou X. Q. dňa 19. novembra 2008, registrovanou pod V 241/09 a uzatvorením kúpnej zmluvy s kupujúcim I. Q. dňa 5. januára 2011 registrovanou pod V 57/2011, pričom kúpna cena vo všetkých uvedených kúpnych zmluvách bola stanovená len vo výške nesplatennej pohľadávky zo Zmluvy o úvere, čo je hlboko pod trhovú cenu.

Okrem toho Oznámenie záložného veriteľa o začatí výkonu záložného práva zo dňa 18. apríla 2008 považuje za neplatný právny úkon aj z toho dôvodu, že ho nevykonala a nepodpísala oprávnená osoba - jediný štatutárny orgán spoločnosti MBM RENT, s.r.o., Milan Jakubovič, čo preukazuje porovnanie jeho podpisov na oznámení a na kúpnych zmluvách. Rovnako považuje za neplatné aj odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 10. septembra 2008, na ktoré poukázal krajský súd, pretože ho podala neoprávnená osoba, takže nedošlo k zrušeniu kúpnej zmluvy, ktorá je naďalej platná pre vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Žiada preto, aby odvolací súd napadnutý rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Oporca vo vyjadrení k podanému odvolaniu uviedol, že trvá na svojom rozhodnutí zo dňa 1. marca 2011, ktorým návrh na vklad vedený pod V 5577/2008 zamietla. Keďže krajský súd toto rozhodnutie potvrdil, žiada odvolací súd o potvrdenie jeho rozsudku.

IV.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 246c ods. 1 veta prvá v spojení s § 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a jednomyseľne dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250j ods. 3 O.s.p.) s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený na úradnej tabuli a internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (www.nsud.sk) minimálne päť dní vopred a rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 26. júna 2013.

Základným cieľom konania v správnom súdnictve podľa piatej časti tretej hlavy O.s.p. (v rámci ktorého bolo vydaný aj napadnutý rozsudok krajského súdu) je preskúmať zákonnosť postupu a rozhodnutia orgánu verejnej správy. Úlohou súdu v správnom súdnictve nie je nahradzovať činnosť správneho orgánu pri zisťovaní skutkového stavu, ale len preskúmať zákonnosť jeho rozhodnutia, teda či kompetentný orgán pri riešení konkrétnych otázok vymedzených opravným prostriedkom rešpektoval príslušné hmotno-právne a procesnoprávne predpisy. K tomu je ale potrebné, aby preskúmané rozhodnutie obsahovalo náležitosti z hľadiska materiálneho i formálneho práva. Formálne náležitosti správneho rozhodnutia upravuje najmä základný procesný predpis - správny poriadok.

V zmysle jeho ustanovenia § 47 ods. 1 a 3 rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade), pričom v odôvodnení svojho rozhodnutia by mal správny orgán uviesť, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia. Iba odôvodnenie, ktoré spĺňa zákonné obsahové náležitosti umožňuje súdu, aby mohol napadnuté rozhodnutie a postup správneho orgánu v medziach opravného prostriedku preskúmať. V prejednávanej veci táto zákonná podmienka splnená nebola, pretože preskúmané rozhodnutie odporcu dostatok dôvodov pre záver vyslovený vo výroku neobsahuje a zistený skutkový stav považuje odvolací súd za nedostačujúci na posúdenie veci.

Ako vyplýva z preskúmaného rozhodnutia odporcu zo dňa 1. marca 2011, ide v poradí o druhé rozhodnutie o uplatnenom návrhu, predchádzajúce bolo zrušené rozhodnutím Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 23Sp/80/2009-28 zo dňa 21. októbra 2009. Z odôvodnenia tohto zrušujúceho rozhodnutia vyplýva, že v ďalšom konaní malo byť úlohou odporcu vyporiadať sa s námietkou, že spoločnosť MBM

RENT, s.r.o. nemá postavenie záložného veriteľa, pretože účinným odstúpením Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. od úverovej zmluvy došlo aj k zániku záložného práva, k čomu si mal zabezpečiť relevantné podklady, pretože bez jednoznačnej odpovede na túto otázku nemožno prijať záver, že dispozičné oprávnenie predajcu v čase uzavretia kúpnej zmluvy bolo obmedzené výkonom záložného práva. Odporca sa však vo svojom novom rozhodnutí obmedzil na citáciu relevantných právnych predpisov a stanoviska Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. bez toho, aby uviedol, akými úvahami bol vedený pri hodnotení tohto dôkazu, pretože na prijatý záver nestačí iba tvrdenie záložného veriteľa, ale neskúmal ani splnenie ďalších podmienok pre realizáciu záložného práva a vôbec sa vo svojom rozhodnutí nezaoberal odstúpením od kúpnej zmluvy, ktoré mu bolo doručené 5. februára 2009 (prijatý záver krajského súdu k tejto otázke považuje odvolací súd za predčasný aj vzhľadom na námietky uplatnené v odvolaní).

Vzhľadom na uvedené Najvyšší súd Slovenskej republiky v súlade s § 250ja ods. 3 v spojení s § 250l ods. 2 O.s.p. napadnutý rozsudok krajského súdu zmenil tak, že preskúmané rozhodnutie odporcu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

V ďalšom konaní bude musieť odporca doplniť dokazovanie naznačeným smerom, aby jeho rozhodnutie vychádzalo zo spoľahlivo zisteného stavu veci (predovšetkým v otázke odstúpenia od kúpnej zmluvy, pretože ak sa preukáže, že došlo k účinnému odstúpeniu, otázka výkonu záložného práva by sa stala v tomto konaní bezpredmetnou) a reagovalo na všetky relevantné námietky navrhovateľky a svoje rozhodnutie aj patričným spôsobom odôvodniť tak, aby rozhodnutie zodpovedalo zákonu (§ 46 a § 47 ods. 3 správneho poriadku).

O trovách konania odvolací súd rozhodol podľa § 246c ods. 1 v spojení s § 224 ods. 1 a 2, § 142 ods. 1, § 250k ods. 1 a § 250l ods. 2 O.s.p. tak, že úspešnej navrhovateľke ich náhradu nepriznal, pretože náhradu trov právneho zastúpenia si neuplatnila ani nevyčísľila, a iné trovy ku dňu vyhlásenia rozhodnutia zo spisu nevyplývali.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.