



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Baricovej a členiek senátu JUDr. Eleny Krajčovičovej a JUDr. Jarmily Urbančovej v právnej veci navrhovateľa **A. s. r. o.**, so sídlom M., IČO: X., proti odporkyni **Správe katastra Žilina**, so sídlom A. Kmeťa 17, Žilina, za účasti **JUDr. J. P.**, so sídlom P., správcu konkurznej podstaty úpadcu **A.A., s. r. o.**, so sídlom M., IČO: X., o **preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu z 18. mája 2008, č. 8670/06**, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 18. júna 2010, č. k. 22Sp/93/2010-57, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Žiline z 18. júna 2010, č. k. 22Sp/93/2010-57 **p o t v r d z u j e**.

Účastníkom konania 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 :

Krajský súd v Žiline (ďalej aj „krajský súd“) rozsudkom z 18. júna 2010, č. k. 22Sp/93/2010-57 potvrdil rozhodnutie odporkyne o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa kúpnej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľom ako predávajúcim a A.A., s. r. o. ako kupujúcim z 03. novembra 2006 [§ 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej aj „OSP“)].

Krajský súd sa síce nestotožnil s právnym názorom odporkyne, že splnomocnenie udelené konateľkou predávajúceho konateľovi kupujúceho P. B. je neplatné z dôvodu antagonistického postavenia účastníkov kúpnej zmluvy, nakoľko podľa názoru krajského súdu nemožno bez ďalšieho zo zmluvného typu vyvodzovať rozpor záujmov, ale táto skutočnosť musí byť riadne preukázaná. Stotožnil sa však s ďalšími právnymi závermi odporkyne o dôvodoch, pre ktoré nebolo možné v súlade so zákonom povoliť vklad vlastníckeho práva na základe zmluvy o prevode nehnuteľností z 03. novembra 2006. V tomto smere dospel krajský súd k záveru, že odporkyňa správne zistila skutkový stav a správne postupoval i pri právnom posúdení veci, keď návrh na vklad zamietol.

Krajský súd poukázal na potrebu aplikácie zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení účinnom do 31. augusta 2009 (§ 79i katastrálneho zákona) a následne aj vyhlášky č. X./1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) účinnej v danom čase [ďalej aj „katastrálny zákon“ a „vyhláška č. X./1996 Z. z. (účinná do 30. novembra 2009“)].

Správa katastra podľa záverov krajského súdu správne posúdila existenciu prekážky, ktorá v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona v znení účinnom do 31. augusta 2009 bráni prevodcovi nakladať s nehnuteľnosťou. Táto prekážka spočíva v existencii obmedzujúcej poznámky v zmysle § 44 ods. 1 vyhlášky č. X./1996 Z. z. na základe exekučného príkazu predajom nehnuteľností od súdneho exekútora Ing. P. M. pre oprávneného D.D., s. r. o., B. na parcelu č. X. a dom súpisné číslo X. podľa čísla E.E., číslo záznamu X.. Navrhovateľ v jej dôsledku nemohol platne previesť vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti. Krajský súd sa teda stotožnil s právnym názorom odporcu, že kúpna zmluva, ktorú uzavrel s A.A., s. r. o., ako kupujúcim je v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatná, pretože ide o právny úkon, ktorý svojim obsahom priamo odporuje zákonu, v danom prípade zákonu č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhláške č. X./1996 Z. z. v znení účinnom ku dňu rozhodnutia správneho orgánu.

K námietke navrhovateľa spočívajúcej v tom, že keďže predmetné nehnuteľnosti boli z titulu zmluvy zahrnuté do súpisu konkurznej podstaty firmy A.A., s. r. o. (kupujúci) ako majetok podliehajúci konkurzu, už začaté exekučné konanie, a tým i konanie E. sa vyhlásením konkurzu zastavuje ex lege a nie je potrebný návrh na výmaz tejto poznámky do katastra nehnuteľností. Súd sa nestotožnil s názorom, že majetok, ktorý sa prevádza na základe zmluvy o prevode nehnuteľností, ktorá je predmetom súdneho prieskumu, bol

zahrnutý do konkurznej podstaty úpadcu A.A., s. r. o.. Nehnutelnosti, ktoré sú predmetom zmluvy, nemohli byť zaradené do súpisu konkurznej podstaty pred povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože skôr úpadca A.A., s. r. o., nie je vlastníkom týchto nehnuteľností. Vyhlásením konkurzu na A.A., s. r. o., nedošlo k zastaveniu exekúcie podľa § 48 zákona č. 7/2005, pretože nie je splnená základná požiadavka, a to tá, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom zmluvy o prevode nehnuteľností, vlastnícky patria úpadcovi, t. j. firme A.A., s. r. o.. Túto skutočnosť potvrdzuje i výpis z obchodného vestníka OV 51B/2007, sp. zn. K001240, 3K35/2006, v ktorom sa uvádza, že do súpisu všeobecnej podstaty je zaradený pozemok zapísaný na LV č. X., p. č. X. a dom súpisné číslo X. ako sporný zápis s tým, že bol uvedený deň a dôvod sporného zápisu, a to zmluva o prevode nehnuteľností z 03. novembra 2006 uzavretá medzi úpadcom na strane kupujúceho a spoločnosťou A. s. r. o., na základe ktorej na strane predávajúceho malo dôjsť k odplatnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. K vecnoprávnym účinkom zmluvy o prevode nehnuteľností – vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech úpadcu nedošlo.

Krajský súd ďalej poukázal na nezrovnalosti v dátume podpisu predmetnej kúpnej zmluvy a udelenia plnomocenstva na jej uzavretie P. B. s tým, že zmluva bola podľa jej obsahu datovaná 03. novembra 2006, plnomocenstvo, ktorým konateľka prevodcu N. D. splnomocnila P. B. na všetky úkony v mene spoločnosti A. s. r. o., v rozsahu oprávnení konateľa, bolo podpísané konateľkou až 13. decembra 2006, t. j. ku dňu podpisu zmluvy P. B. nedisponoval oprávnením konať v mene A. s. r. o., ako jej splnomocnený zástupca. Navyše rozhodcovský rozsudok z 30. novembra 2006, ktorý ako dôkaz o platnosti zmluvy z 03. novembra 2006 predložil navrhovateľ, bol vydaný skôr, ako bola samotná zmluva podpísaná (13. decembra 2006). Aj z dôvodu neurčitostí právnych úkonov zmluvy a plnomocenstva pre P. B. ohľadom ich datovania (uvedeného v písomnom vyhotovení úkonov) a skutočného podpísania bolo potrebné návrh na vklad vlastníckeho práva zamietnuť.

Na záver krajský súd s odvolaním sa na § 31 katastrálneho zákona uviedol, že správa katastra je oprávnená skúmať platnosť zmlúv, na základe ktorých má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť vecné právo k nehnuteľnostiam, a ktoré majú byť vložené do katastra nehnuteľností, a to i napriek tomu, že v konkrétnej veci bol 30. novembra 2006 vydaný rozhodcovský rozsudok, ktorým rozhodcovský súd určil, že zmluva o prevode nehnuteľnosti uzavretá dňa 03. novembra 2006 medzi navrhovateľom v rozhodcovskom konaní, ako predávajúcim (navrhovateľ) a odporcom v rozhodcovskom konaní ako kupujúcim (A.A., s. r. o.) je platná. Poukazujúc na § 37 zákona č. 244/2002 Z. z. krajský súd dodal, že správe

katastra nič nebráni preskúmať rozhodcovský rozsudok ako právny úkon v medziach vymedzených katastrálnym zákonom, pretože rozhodcovský rozsudok je záväzný len pre účastníkov rozhodcovského konania. Rovnako to platí i o rozsudku Okresného súdu B. I, č. k. 1Cbi/6/2007-37 z 15. januára 2009, ktorým súd určil, že pohľadávka navrhovateľa uplatnená v konkurznom konaní na majetok úpadcu A.A., s. r. o., vo výške 10 miliónov Sk je zistená čo do právneho dôvodu i výšky, pretože v zmysle § 139 ods. 2 OSP je pre účastníkov konania i pre všetky orgány záväzný výrok rozhodnutia, ktorý však v prejednávanej veci neobsahuje určenie, že zmluva o prevode nehnuteľnosti z 03. novembra 2006 uzavretá medzi účastníkmi konania je platná.

O náhrade trov konania bolo rozhodnuté podľa § 246c ods. 1 prvá veta OSP v spojení s § 142 ods. 1 OSP (*správne malo byť § 250k ods. 1 v spojení s § 250l ods. 2 OSP*). Odporca mal v konaní úspech, avšak náhradu trov konania si neuplatnil. Preto mu ju súd nepriznal. Čo sa týka účastníka konania, tento zostal v celom konaní nečinný a keďže mu žiadne trovy nevznikli, súd mu ich nepriznal.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podal v zákonom ustanovenej lehote (§ 204 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP) odvolanie navrhovateľ žiadal o jeho zrušenie spolu s rozhodnutím odporcu V 8670/06 z 18. mája 2009.

Navrhovateľ namietal, že krajský súd pri rozhodovaní o opravnom prostriedku prekročil svoje oprávnenie vyplývajúce mu z § 250j ods. 1 OSP v spojení s § 250l OSP tým, že rozhodnutie odporcu preskúmal nad rozsah a dôvody uvedené v žalobe. Krajský súd v rozpore s citovaným zákonným ustanovením sám vyhľadal a uviedol ďalšie dôvody, pre ktoré správne rozhodnutie potvrdil, čím súčasne navrhovateľovi odňal možnosť konať pred súdom, pretože navrhovateľ nemal v konaní možnosť akýmkoľvek spôsobom sa k týmto novým dôvodom a skutočnostiam uvedeným v napadnutom rozsudku vyjadriť (§ 205 ods. 2 písm. f/ OSP).

Poukázal na skutočnosť, že odporca preskúmané rozhodnutie oprel iba o dva dôvody brániace povoleniu vkladu vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti. Prvým z nich je absolútna neplatnosť zmluvy z dôvodu rozporu záujmov zástupcu a zastúpeného, s názorom ktorým sa krajský súd (bezvýhradne) nestotožnil a svoju právnu úvahu smeroval k otázke platnosti plnomocenstva udeleného navrhovateľom pánovi P. B., konateľovi A.A., s. r. o., (konateľ kupujúceho), a teda sa zaoberal iným dôvodom správnosti, resp. nesprávnosti rozhodnutia preskúmaného rozhodnutia. Súčasne však krajský súd uviedol, že neplatnosť právneho úkonu z dôvodu údajného rozporu záujmov v dôsledku antagonistického postavenia

ako prekážka zamietnutia vkladu vlastníckeho práva neobstojí. V zmysle právneho názoru krajského súdu teda povoleniu vkladu bráni jedine existencia obmedzenia prevodcu nakladať s nehnuteľnosťami v zmysle exekučného príkazu E. pre vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti.

Podľa názoru navrhovateľa neobstojí ani tento dôvod, pretože z § 48 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZKR“) jednoznačne vyplýva, že na majetok podliehajúci konkurzu nemožno počas konkurzu začať konanie o výkon rozhodnutia alebo exekučné konania, pričom už začaté konania o výkon rozhodnutia alebo exekučné konania sa vyhlásením konkurzu zastavujú. Majetkom podliehajúcim konkurzu sa pritom chápe celý takýto majetok, nielen majetok vo vlastníctve úpadcu. Preskúmané rozhodnutie odporcu bolo vydané 18. mája 2009, teda v čase, kedy prekážka uvádzaná odporcom a krajským súdom už nejestvovala. Napadnutý rozsudok i preskúmané rozhodnutie odporcu preto vychádzajú z nedostatočne zisteného skutkového stavu veci (§ 205 ods. 2 písm. c/ OSP) a následne oba orgány vec nesprávne právne posúdili (§ 205 ods. 2 písm. f/ OSP).

Vzhľadom k tomu, že sa krajský súd v rozpore s dispozičnou zásadou konania zaoberal dôvodmi nad rozsah navrhovateľom podaného opravného prostriedku proti správne rozhodnutiu odporcu, namietol navrhovateľ aj nesprávnosť záverov súdu aj v týchto aspektoch.

Krajský súd vyslovil názor, že nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, nemohli byť zahrnuté do konkurznej podstaty úpadcu A.A., s. r. o., (kupujúceho). Navrhovateľ poukázal na § 76 ods. 1, § 77 ods. 1 a § 78 ods. 1 ZKR, v zmysle ktorých je správca konkurznej podstaty povinný spísať aj majetok, ktorého vlastnícke právo je sporné, t. j. aj predmetné nehnuteľnosti, pričom od momentu ich spísania pre ne platí režim majetku podliehajúceho konkurzu, a to voči všetkým subjektom. Krajský súd v tomto konaní nebol orgánom oprávneným na posudzovanie správnosti zaradenia nehnuteľností do súpisu konkurznej podstaty úpadcu – kupujúceho, mohol tak urobiť len všeobecný súd na základe podanej excindačnej žaloby, ktorá podaná nebola. Právny názor krajského súdu aj v tejto otázke vychádza z nedostatočne zisteného skutkového stavu a nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 písm. c/ a f/ OSP).

Pokiaľ ide o datovanie predmetnej kúpnej zmluvy, jej podpisu pred notárom a datovania plnomocenstva udeleného P. B., navrhovateľ oponuje právne názoru krajského súdu tým, že v čase podpisu kúpnej zmluvy P. B. ako splnomocneným zástupcom predávajúceho (navrhovateľa), t. j. 13. decembra 2006, ako to vyplýva z notárskej overovacej

doložky na zmluve, bol tento riadne splnomocnený a aj oprávnený na tento úkon v mene a na účet predávajúceho, o čom svedčí dátum na písomnom plnomocenstve, ktoré mu bolo udelené 13. decembra 2006. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku nie je zrejmé, z čoho krajský súd vyvodzuje neurčitost' právnych úkonov – zmluvy a plnomocenstva, pričom súčasne nepovažuje za vadu preskúmaného rozhodnutia odporcu jeho zjavné nesprávne datovanie na 18. mája 2008 (správne má byť 2009). Tento postup krajského súdu, podľa názoru navrhovateľa, nemožno hodnotiť inak než ako porušenie princípu rovnosti účastníkov konania.

Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam, navrhovateľ má za to, že ani jeden z dôvodov, pre ktoré odporca zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, a ktoré krajský súd ako vecne správne potvrdil, neobstojí. Krajský súd nedostatočne zistil skutkový stav veci a následne vec nesprávne právne posúdil, čím zaťažil napadnuté rozhodnutie vadami zakladajúcimi dôvodnosť odvolania v zmysle § 205 ods. 2 OSP. Zároveň, preskúmanie správneho rozhodnutia nad rámec dôvodov vymedzených v opravnom prostriedku je v priamom rozpore s dispozičnou zásadou ovládajúcou konanie a rozhodovanie o opravných prostriedkoch proti neprávoplatným rozhodnutiam správnych orgánov, v dôsledku čoho je konanie krajského súdu zaťažené inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Odporca sa k podanému odvolaniu napriek výzve súdu písomne nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“) ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, v rozsahu a medziach podaného odvolania (§ 212 ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP); odvolanie prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250ja ods. 2 veta prvá OSP v spojení s § 250l ods. 2 OSP), keď deň verejného vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli a na internetovskej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk) (§ 156 ods. 1 a ods. 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá a § 211 ods. 2 OSP) a dospel k záveru, že odvolaniu navrhovateľa nie je možné priznať úspech.

V správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť postupu a rozhodnutí orgánov verejnej správy, ktorými sa zakladajú, menia alebo zrušujú práva alebo povinnosti fyzických alebo právnických osôb, ako

aj rozhodnutí, ktorými práva a právom chránené záujmy týchto osôb môžu byť priamo dotknuté (§ 244 ods. 1, 2 OSP).

V prejednávanej veci je predmetom prieskumu rozhodnutie správy katastra o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti prevádzaného kúpnu zmluvou navrhovateľom na spoločnosť A.A., s. r. o..

Podľa § 31 ods. 7 katastrálneho zákona možno proti rozhodnutiu katastrálneho úradu o zamietnutí vkladu 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. Vzhľadom k tomu, že predmetom prieskumu je v prejednávanej veci rozhodnutie správneho orgánu, ktoré ešte nenadobudlo právoplatnosť, postupujú sudy v správnom súdnictve práve podľa tretej hlavy piatej časti Občianskeho súdneho poriadku (§ 250l ods. 1 OSP). Súd v tomto prípade vystupuje priamo ako odvolacia inštitúcia proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy.

Najvyšší súd Slovenskej republiky sa v prvom rade zaoberal námietkami navrhovateľa smerujúcimi voči procesnému postupu krajského súdu a skúmal, či nedošlo k takému procesnému pochybeniu, pre ktoré by sa na napadnutý rozsudok nemohlo nahliadať ako na zákonný.

Konanie podľa tretej hlavy piatej časti Občianskeho súdneho poriadku sa začína na návrh, ktorým je opravný prostriedok proti rozhodnutiu správneho orgánu a ktorý sa podáva na príslušnom súde v lehote tridsiatich dní od doručenia rozhodnutia, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje niečo iné. Návrh je podaný včas aj vtedy, ak bol podaný v lehote na orgáne, ktorý vydal rozhodnutie. Ak rozhodnutie neobsahuje poučenie o opravnom prostriedku alebo ak obsahuje nesprávne poučenie, možno ho napadnúť do šiestich mesiacov od jeho doručenia (§ 250m ods. 1 a 2 OSP).

Konanie v správnom súdnictve sa spravuje dispozičnou zásadou, v zmysle ktorej správny súd koná len na základe návrhu účastníka konania, pričom jeho rozsahom a dôvodmi je viazaný (§ 250j ods. 1 v spojení s § 250l ods. 2 OSP). Obmedzenie preskúmvacej právomoci správneho súdu tak, ako vyplýva z § 250j ods. 1 OSP obmedzuje súd v zmysle zisťovania dôvodov nezákonnosti, resp. nesprávnosti, preskúmvaného správneho

rozhodnutia. Nie je totiž úlohou správneho súdu vyhľadávať za účastníka dôvody nezákonnosti správneho rozhodnutia. Súd by pochybil, keby preskúmané správne rozhodnutie zrušil z dôvodov idúcich nad rozsah podanej žaloby, resp. opravného prostriedku. Pokiaľ však súd dospeje k záveru, že v danom rozsahu je toto rozhodnutie vydané v súlade so zákonom, je len na jeho uvážení, či v záujme presvedčivosti uvedie ďalšie argumenty v prospech tohto zistenia. Svoje zistenia však musí založiť na obsahu administratívneho spisu (§ 250i ods. 1 OSP) s výnimkou, ak preskúmava rozhodnutie správneho orgánu, ktorým správny orgán podľa osobitného zákona rozhodol o spore alebo o inej právnej veci vyplývajúcej z občianskoprávných, pracovných, rodinných a obchodných vzťahov (§ 7 ods. 1) alebo rozhodol o uložení sankcie (§ 250i ods. 2 OSP). Nie je teda porušením zákona, pokiaľ súd v písomnom vyhotovení rozsudku, ktorým preskúmané rozhodnutie správneho orgánu potvrdil, uvedie ďalšie dôvody svedčiace o správnosti a zákonnosti správneho rozhodnutia. Takýto postup súdu nemá vplyv na zákonnosť rozhodnutia súdu.

K námietke navrhovateľa, že hoci krajský súd odmietol právne závery odporcu o neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu konfliktu záujmov, preskúmal platnosť udeleného plnomocenstva nad rámec vykonaného dokazovania a preskúmavania odporcom, Najvyšší súd Slovenskej republiky uvádza, že ak sa krajský súd v odôvodnení napadnutého rozsudku zaoberal dôvodmi platnosti, resp. neplatnosti plnomocenstva udeleného na uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľom a spoločnosťou A., s. r. o., táto úvaha súdu zjavne nemala vplyv na rozhodnutie súdu o správnosti preskúmaného rozhodnutia odporcu. Preto nemožno na túto námietku prihliadať ako na relevantnú.

Kľúčovým problémom v prejednávanej veci je však otázka existencie prekážky pre povolenie vkladu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, a to z dôvodu existencie obmedzenia vlastníckeho práva predávajúceho zákazom jeho prevodu v dôsledku exekúcie predajom nehnuteľnosti.

Medzi povinnosti katastrálneho úradu v konaní o povolenie vkladu práva k nehnuteľnosti patrí tiež povinnosť preskúmať zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, **či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu**, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní

o vklade prihlíada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu (§ 31 ods. 1 katastrálneho zákona).

Okrem obmedzenia nakladať s nehnuteľnosťou spočívajúceho v osobe prevodcu (napr. obmedzenie spôsobilosti na právne úkony) osobitné zákony upravujú prípady, kedy je osoba inak oprávnená s nehnuteľnosťou nakladať (najmä vlastník) v tomto svojom práve obmedzená.

V prejednávanej veci bola voči predávajúcemu (navrhovateľ) vedená exekúcia E.E. v prospech oprávneného D., s. r. o., B., predajom nehnuteľností, a bol vydaný exekučný príkaz na vykonanie exekúcie súdnym exekútorom Ing. P. M.. Navrhovateľ v katastrálnom konaní tvrdil, že oprávnený v exekúcii, spoločnosť D., s. r. o., ho v novembri 2006 informoval o tom, že pristupuje k návrhu na zastavenie exekúcie. Žiaden dôkaz o tejto skutočnosti však predložený nebol, pričom exekučný príkaz bol v časti C listu vlastníctva č. X. vedeného Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra Žilina pre k. ú. Žilina, na ktorom je zapísaná nehnuteľnosť prevádzaná predmetnou kúpnu zmluvou, zapísaný ešte v čase rozhodovania o vklade vlastníckeho práva (resp. ako to vyplýva z obsahu súdneho spisu, tento zápis na liste vlastníctva figuroval ešte 12. júna 2010).

Kataster nehnuteľností sa spravuje domnienkou hodnovernosti zapísaných údajov, tzn. že údaje katastra uvedené v § 7 katastrálneho zákona sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak (§ 70 ods. 1 katastrálneho zákona). Podľa § 7 písm. c/ katastrálneho zákona kataster obsahuje aj údaje o právach k nehnuteľnostiam, údaje o vlastníkoch nehnuteľností (ďalej len „vlastník“) a o iných oprávnených z práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „oprávnená osoba“), ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ako aj *údaje o skutočnostiach súvisiacich s právami k nehnuteľnostiam*. Údajmi o skutočnostiach súvisiacich s právami k nehnuteľnosti sa rozumejú najmä údaje o ťarchách a obmedzeniach viaznucich na nehnuteľnosti.

Navrhovateľ a ani spoločnosť A.A., s. r. o., ako kupujúci v katastrálnom konaní a ani v konaní pred krajským súdom nepredložili a ani neoznačili dôkaz preukazujúci skutočnosť, že exekúcia vedená súdnym exekútorom Ing. P. M. pod sp. zn. E.E. bola skončená, a teda, že zápis exekučného príkazu na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti nie je hodnoverný.

Navrhovateľ však v konaní viackrát namietal, že uvedené exekučné konanie vedené predajom dotknutej nehnuteľnosti bolo skončené zo zákona, a to v dôsledku vyhlásenia konkurzu na kupujúceho uznesením Okresného súdu B. I, z 01. februára 2007, sp. zn. 3K 35/2006, ktoré bolo v zverejnené v Obchodnom vestníku č. 26B/2007 zo 07. februára 2007, t. j. k zastaveniu exekúcie došlo v zmysle § 48 ZKR.

Podľa § 48 ZKR na **majetok podliehajúci konkurzu** nemožno počas konkurzu začať konanie o výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie; **už začaté konania o výkon rozhodnutia alebo exekučné konania sa vyhlásením konkurzu zastavujú**. Ak v konaní o výkon rozhodnutia alebo v exekučnom konaní už došlo k speňaženiu majetku podliehajúceho konkurzu, avšak výtťažok ešte nebol vyplatený oprávnenému, výtťažok sa stáva súčasťou príslušnej podstaty a trovy konania sú pohľadávkou proti príslušnej podstate; ak je oprávneným veriteľ zabezpečenej pohľadávky, výtťažok sa vyplatí veriteľovi zabezpečenej pohľadávky do výšky jeho zabezpečenej pohľadávky, ako keby konkurz nebol vyhlásený.

Paragraf 49 ZKR následne upravuje prípady, kedy v exekúcii predajom nehnuteľnosti bol už udelený príklep, k čomu v prejednávanej veci nedošlo.

Majetok podliehajúci konkurzu je v zmysle § 67 ods. 1 ZKR:

- a) majetok, ktorý patril úpadcovi v čase vyhlásenia konkurzu,
- b) majetok, ktorý úpadca nadobudol počas konkurzu,
- c) majetok, ktorý zabezpečuje úpadcove záväzky,
- d) iný majetok, ak to ustanovuje tento zákon.

Majetok podliehajúci konkurzu tvorí konkurznú podstatu, ktorá sa člení na všeobecnú podstatu a jednotlivé oddelené podstaty zabezpečených veriteľov (§ 67 ods. 2 ZKR).

**Predmetný pozemok** na LV č. X. vedenom Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra Žilina pre k. ú. Žilina, **bol zapísaný do všeobecnej konkurznej podstaty s poznámkou, že ide o sporný zápis, pretože k vecnoprávnym účinkom zmluvy o prevode nehnuteľnosti – vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností v prospech úpadcu nedošlo** (OV 51B/ 2007 z 13. marca 2007, s. 10, K001240).

Podľa § 78 ods. 1 ZKR **do súpisu správca zapisuje aj majetok, ktorého zahrnutie do všeobecnej podstaty alebo oddelenej podstaty je sporné** najmä preto, že sa nachádza u tretej osoby alebo že tretia osoba k nemu uplatňuje právo, ktoré zapísanie majetku do súpisu vylučuje. Pri spornom zápise správca v súpise poznamená dôvody sporného zápisu a uvedie osobu, v ktorej prospech pochybnosti sporného zápisu svedčia. Ak správca ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemôže zistiť osobu, v ktorej prospech pochybnosti sporného zápisu svedčia, poznámku o spornom zápise zo súpisu vymaže po uplynutí 30 dní od zverejnenia sporného zápisu v Obchodnom vestníku. **Iné poznámky o spornom zápise správca vymaže zo súpisu, len čo s odbornou starostlivosťou zistí, že zahrnutie majetku do všeobecnej podstaty alebo oddelenej podstaty je nesporné.**

Správca konkurznej podstaty teda do súpisu zaradí každú vec, pohľadávku alebo právo majúce majetkovú hodnotu, o ktorých má za to, že patria alebo môžu patriť do konkurznej podstaty, a to aj v prípade pochybností, že do podstaty skutočne patria. Zapísané veci, pohľadávky a ďalšie práva, o ktorých sú pochybnosti, či do podstaty skutočne patria, môžu byť zo súpisu vylúčené, ak nedošlo k vyriešeniu spornej otázky, či už mimosúdnou cestou, alebo cestou rozhodnutia súdu.

Odstránenie sporného zápisu v predmetnej veci je v konečnom dôsledku podmienené povolením vkladu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Až do toho momentu, je zápis vedený ako sporný a nemožno s jednoznačnou istotou vysloviť, že vec patrí do všeobecnej podstaty úpadcu s následkom zastavenia exekúcie na ňu vedenej v zmysle § 48 ZKR.

Navrhovateľ v konaní poukázal na rozsudok Okresného súdu B. I, z 15. januára 2009, č. k. 1Cbi/6/2007-37, ktorým súd určil, že pohľadávka navrhovateľa (navrhovateľ aj v tunajšom konaní) uplatnená v konkurznom konaní na majetok úpadcu A.A.A., s. r. o., vo výške 10.000.000,- Sk (331.939,188 eura) je zistená čo do dôvodu a výšky. Ide o pohľadávku na kúpnej cene podľa kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva, ktorého vklad odporca preskúmaným rozhodnutím zamietol. Navrhovateľ tvrdil, že súd v konaní skúmal platnosť predmetnej kúpnej zmluvy, ktorú odporca vyhodnotil ako neplatne uzavretú, a teda svojím rozhodnutím fakticky potvrdil jej platnosť.

Z odôvodnenia uznesenia Okresného súdu B. I, z 15. januára 2009, č. k. 1Cbi/6/2007-37 je zrejmé, že po otvorení pojednávania odporca (správca konkurznej podstaty úpadcu A.A., s. r. o.) uznal nárok navrhovateľa a navrhol, aby súd určil, že pohľadávka uplatnená v konkurznom konaní je zistená čo do právneho dôvodu i výšky.

Keďže skutočnosť, ktorá bola predmetom uvedeného súdneho konania, nebola, ako to vyplýva z uvedeného uznesenia, medzi účastníkmi sporná, súd sa otázkou platnosti predmetnej kúpnej zmluvy v odôvodnení rozsudku nezaoberal.

Navyše, **rozhodnutie o pravosti pohľadávky čo do dôvodu a výšky nemôže nahradiť rozhodnutie o určení vlastníckeho práva, resp. o platnosti zmluvy, ktorou malo byť vlastnícke právo prevedené**, a to ani v prípade, že predmetná pohľadávka pochádza z totožnej zmluvy. S výrokom súdu o tom, že pohľadávka veriteľa voči úpadcovi uplatnená v konkurznom konaní sa uznáva čo do dôvodu a výšky totiž zákon nespája žiadne účinky vo vzťahu k titulu pohľadávky.

Účinky rozhodnutia súdu o určení vlastníctva sa nespájajú ani s rozhodnutím o zamietnutí žaloby, ktorou bolo uplatnené právo vylučujúce zapísanie majetku do súpisu (§ 78 ods. 3 ZKR). Na druhej strane vlastníctvo inej osoby nevylučuje, že vec bude spísaná do konkurznej podstaty, ale na to, aby bolo možné **hovoriť o majetku patriacom do podstaty, je nutné, aby dotknutá vec bola spísaná ako nesporná**.

Z tvrdení navrhovateľa nevyplýva, že by otázka postavenia predmetnej nehnuteľnosti vo vzťahu ku konkurznému konaniu vedenému na kupujúceho bola **riešená v osobitnom konaní, z ktorého výsledkov by bolo možné vyvodit' nespornosť zápisu predmetnej nehnuteľnosti do všeobecnej podstaty**.

V prejednávanej veci malo dôjsť k zmene vlastníka nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy. Zmluvný prevod vlastníckeho práva v zásade pozostáva z dvoch fáz (§ 133 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník – „OZ“), pričom sa rozlišuje právny dôvod (iustus titulus) a právny spôsob nadobudnutia vlastníctva (modus acquirendi dominii). Vlastná zmluva ako právny dôvod prevodu vlastníctva osebe nemá translačný (prevodný) účinok, ale len účinok obligačný. Právnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je jeho vklad do katastra nehnuteľností. Na to, aby došlo k platnému a úplnému prevodu vlastníckeho práva

k nehnuteľnosti sa vyžaduje platnosť a účinnosť príslušných právnych úkonov, resp. aktov, prislúchajúcich jednotlivým fázam (napr. platná a účinná zmluva o prevode vlastníckeho práva a právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu katastra o povolení vkladu).

Jednou z podmienok platného prevodu vlastníckeho práva je, že dispozičné právo pôvodného vlastníka nie je nijakým spôsobom obmedzené, t. j. neviaznu na ňom ťarchy brániace slobodnému scudzeniu nehnuteľnosti inej osobe.

Ak navrhovateľ namietal, že je nemysliteľné, aby vo vzťahu k predávajúcemu bola uznaná jeho pohľadávka voči podstate, ktorá má základ v kúpnej zmluve k veci, ktorú v konečnom dôsledku úpadca ako kupujúci nenadobudol do svojho vlastníctva v dôsledku zamietnutia návrhu na vklad vlastníckeho práva odporcom, považuje najvyšší súd za potrebné uviesť, že táto skutočnosť nemá vplyv na rozhodovanie správnych orgánov a ani súdov. Práva a povinnosti účastníkov súkromnoprávnej zmluvy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne osobitných predpisov občianskeho práva. Pokiaľ ide o práva a povinnosti tretích osôb, tieto môžu byť zmluvou dotknuté jedine v prípadoch, kedy tak ustanoví zákon, a to spôsobom a v rozsahu ustanovenom zákonom.

V predmetnej veci by takýmto tretím subjektom bola správa katastra, ktorá v zmysle katastrálneho zákona rozhoduje o zápisoch práv k nehnuteľnostiam, a to aj na základe zmlúv, t. j. dvojstranných právnych úkonov súkromnoprávnej povahy. V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky môže správa katastra ako štátny orgán konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Ako už bolo uvedené, katastrálny zákon ukladá správe katastra povinnosť skúmať v rámci konania o vklade vlastníckeho práva zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom, a pri rozhodovaní o vklade tiež prihliadať aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu (§ 31 ods. 1 katastrálneho zákona). Skutočnosti preskúmané správou katastra zároveň predstavujú podmienky, ktorých splnenie je nevyhnutné pre to, aby správa katastra mohla pristúpiť k vydaniu rozhodnutia o povolení vkladu. Ak by správa katastra povolila vklad vlastníckeho

práva pri nesplnení čo i len jednej zo zákonom ustanovených podmienok, postupovala by v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky, pričom by mohla vážne zasiahnuť do práva na ochranu vlastníctva podľa čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky.

Napriek tomu, že pre navrhovateľa, či A., s. r. o., sa tieto požiadavky a ich striktné dodržiavanie zo strany odporcu môžu javiť ako zbytočné, neslobodno opomínať ich primárny účel, ktorým je práve ochrana vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Skutočnosť, že v prejednáwanej veci navrhovateľ a A., s. r. o., uzavreli kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľnosti zaťaženej právom tretej osoby brániacim jej prevodu (oprávneného v exekúcii), zakladá zodpovednostné následky výlučne medzi účastníkmi tejto zmluvy, pričom možné negatívne následky nemajú vplyv na povinnosť správy katastra podľa zákona o katastrálnom konaní, v tomto prípade najmä podľa § 28 a nasl.. Inak by došlo k preneseniu zodpovednosti subjektu súkromnoprávneho vzťahu na orgán verejnej správy. Ako bolo uvedené vyššie, vyhlásenie konkurzu na majetok A., s. r. o., nemalo vplyv na exekúciu vedenú na navrhovateľa ani v časti týkajúcej sa predmetnej nehnuteľnosti, nakoľko bola zapísaná ako sporná. Zápis majetku do súpisu konkurznej podstaty s poznámkou spornosti nemá za následok zastavenie exekúcie vedenej na tento majetok.

Správa katastra ako správny orgán je pri svojom rozhodovaní viazaná správnym poriadkom. Jej rozhodnutie teda musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti (§ 46 správneho poriadku), je povinná zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania (§ 32 ods. 1 správneho poriadku). V konaní je tiež viazaná základnými pravidlami správneho konania zakotvenými v § 3 a § 4 správneho poriadku.

V prejednáwanej veci správa katastra rozhodnutím z 02. februára 2007 č. V-8670/06 prerušila konanie o vklade vlastníckeho práva na základe predmetnej zmluvy a účastníkom konania určila lehotu 60 dní na odstránenie nedostatkov návrhu na vklad a jeho príloh. V jeho odôvodnení uviedla zoznam obmedzení, ktoré bránia nakladaniu s nehnuteľnosťou. Na uvedené rozhodnutie o prerušení konania účastníci nereagovali a správa katastra rozhodnutím z 21. septembra 2007 č. V-8670/06 konanie zastavila. Toto zastavujúce rozhodnutie bolo na odvolanie navrhovateľa zrušené rozhodnutím Katastrálneho úradu

v Žiline z 20. marca 2009 č. Vo-24/2007-Lu a vec bola správe katastra vrátená na ďalšie konanie s tým, že katastrálny úrad sa vypořiadal s jednotlivými požiadavkami správy katastra na doplnenie návrhu na vklad vlastníckeho práva v zmysle podaného odvolania. Následne správa katastra vydala 18. mája 2009 (v rozhodnutí nesprávne uvedený rok „2008“) rozhodnutie, ktorým návrh na vklad vlastníckeho práva zamietla.

Ani po zrušujúcom rozhodnutí z 20. marca 2009 do vydania preskúmaného rozhodnutia odporcu, navrhovateľ v konaní a ani spoločnosť A., s. r. o., (resp. správca konkurznej podstaty úpadcu A., s. r. o.) nepredložili žiaden doklad preukazujúci ukončenie exekúcie vedenej na predmetnú nehnuteľnosť, resp. iný doklad, na základe ktorého by mohlo dôjsť k výmazu poznámky obmedzujúcej právo nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou.

S ohľadom na uvedené skutočnosti sa najvyšší súd stotožnil s právnym názorom odporcu, že nie je možné povoliť vklad vlastníckeho práva na základe predmetnej zmluvy z dôvodu existencie obmedzenia práva nakladať s nehnuteľnosťou (v dôsledku sporného zápisu nehnuteľností do všeobecnej konkurznej podstaty). Najvyšší súd zároveň nezistil vady správneho konania, následkom ktorých by bolo namieste rozhodnutie zrušiť (odňatie možnosti konať pred správnym úradom).

Na základe uvedeného dospel najvyšší súd k záveru, že napadnuté rozhodnutie odporcu v medziach opravného prostriedku bolo vydané v súlade so zákonom, a teda krajský súd rozhodol správne, ak toto rozhodnutie potvrdil. Odvolanie navrhovateľa neobsahuje námietky spôsobilé ovplyvniť posúdenie danej veci inak, než ako ho posúdil krajský súd (§ 220 a § 221 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP). Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací nezistil v konaní súdu prvého stupňa vady, ktoré by mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a ku ktorým by bol povinný prihliadať z úradnej moci (§ 212 ods. 3 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP), preto napadnuté rozhodnutie potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 224 ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP ako aj § 250k ods. 1 OSP v spojení s § 250l ods. 2 OSP s poukazom na § 142 ods. 1 OSP tak, že navrhovateľovi ich náhradu nepriznal, pretože v tomto konaní nebol úspešný, a odporcovi preto, že mu žiadne trovy z dôvodu podania neúspešného odvolania navrhovateľa nevznikli a ani ich náhradu neuplatnil.

Najvyšší súd v zmysle § 222 ods. 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP upozorňuje krajský súd na nesprávnosť dátumu vydaného správou katastra dňa 18. mája 2009, keď v rozhodnutí je nesprávne uvedený rok „2008“. Túto chybu v písaní bude potrebné odstrániť postupom podľa § 164 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP. Tú istú chybu v písaní by mala opraviť aj odporkyňa postupom podľa § 47 ods. 6 správneho poriadku.

Toto rozhodnutie prijal Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 01. mája 2011).

**Poučenie: Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.**

V B. 25. augusta 2011

**JUDr. Jana Baricová, v. r.**  
**predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia:

P. Slezáková