



ROZSUDOK
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedu senátu Ing. JUDr. Miroslava Gavalca PhD. a členov senátu JUDr. Igora Belka a JUDr. Eleny Berthotyovej PhD., v právnej veci navrhovateľa: **POHOTOVOŠŤ, s.r.o.**, IČO: 35 807 598, so sídlom Pribinova č. 25, 811 09 Bratislava, proti odporcovi: **Správa katastra Humenné**, so sídlom Štefánikova ul. č. 18, 066 01 Humenné, za účasti M., bytom K., o **preskúmanie zákonnosti rozhodnutí** správneho orgánu v katastrálnom konaní, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Prešove zo dňa 5. októbra 2011 č. k. 2Sp/15/2011 – 13, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Prešove zo dňa 5. októbra 2011 č. k. 2Sp/15/2011 – 13 **potvrďuje**.

Navrhovateľovi právo na náhradu trov odvolacieho konania **nepriznáva**.

O d ô v o d n e n i e :

I.

Konanie na správnom orgáne

Rozhodnutím zo dňa 22.05.2009 č. V-1476/2008 odporca podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej na účely tohto rozsudku len „zák. č. 162/1995 Z.z.“) zamietol návrh na vklad záložného práva k nehnuteľnostiam dotknutým začatým vkladovým konaním.

Svoje zamietavé rozhodnutie odôvodnil odporca tým, že plnomocenstvo udelené advokátovi dlžníkom je absolútne neplatné. Vo vzťahu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve záložcu je neurčité, nezrozumiteľné a nie je podpísané splnomocniteľom. Splnomocnenie na právny úkon k nehnuteľnostiam by malo kopírovať predmet zmluvy. Taktiež je možné predpokladať, že advokát Mgr. Tomáš Kušnir je vopred určený navrhovateľom a je preto možné dôvodne pochybovať o tom, či bude obhajovať záujmy splnomocniteľa. Plnomocenstvo je preto absolútne neplatné aj pre rozpor záujmov dlžníka a zástupcu v zmysle ust. § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Plnomocenstvo navyše nerešpektuje vyváženosť medzi predmetom úverovej zmluvy, pokiaľ ide o výšku úveru a jeho príslušenstva a predmetom záložnej zmluvy, čo je v rozpore z dobrými mravmi. Návrh na vklad a záložná zmluva nie sú platne podpísané. Podpis navrhovateľa a v návrhu i podpisy záložného veriteľa na zmluvách sú preskenované. Navyše ide o nehnuteľnosti v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov a záložná zmluva preto ani nemohla byť podpísaná bez súhlasu druhého z manželov.

II.

Konanie na prvostupňovom súde

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

Krajský súd preskúmal napadnuté rozhodnutie, oboznámil sa s obsahom administratívneho spisu a dospel k záveru, že opravný prostriedok navrhovateľa nie je dôvodný a rozhodnutie odporcu potvrdil.

Krajský súd sa stotožnil so záverom odporcu, že bez toho, aby plnomocenstvo obsahovalo bližšie označenie nehnuteľnosti, ktorá sa má stať predmetom zálohu, je taký prejav vôle neurčitý ale aj nezrozumiteľný a takýto právny úkon je neplatný. Stotožnil sa aj s názorom, že dlžník môže vlastniť viacero nehnuteľností a nie je zrejmé, či sa plnomocenstvo k uzavretiu zmluvy o záložnom práve týka všetkých alebo len niektorých nehnuteľností vo vlastníctve záložcu. Splnomocnenie na právne úkony o právach k nehnuteľnostiam musia byť urobené tak, ako samotné právne úkony. Dohoda o splnomocnení je neplatná aj pre rozpor záujmov medzi dlžníkom a splnomocneným zástupcom, pretože dlžník nemal

možnosť voľby výberu zástupcu, nakoľko zmluva o úvere bola vypracovaná ako predtlač, ktorú používa navrhovateľ pri uzatváraní obdobných zmlúv a meno advokáta bolo vpísané do predtlače. Záujem splnomocnenca je preto v rozpore so záujmami zastúpeného.

III.

Odvolyvanie navrhovateľa/stanoviská

Proti rozsudku krajského súdu podal navrhovateľ včas odvolanie zo 4.11.2011 (č. 1. 26) v celom rozsahu, ktoré odôvodnil v zmysle ust. § 205 ods. 2 písm. f/ O.s.p. Podľa jeho názoru odporca i krajský súd vec nesprávne právne posúdili.

Podľa názoru navrhovateľa plná moc v úverovej zmluve spĺňa všetky náležitosti vyžadované Občianskym zákonníkom, a keďže bola splnená zákonom predpísaná písomná forma, možno ju považovať za platnú. Vyplýva z nej jednoznačný zámer dlžníka splnomocniť Mgr. Kušníra 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.

Na platnosť procesno-právneho splnomocnenia sa nevyžaduje špecifikácia nehnuteľností, a teda účastník katastrálneho konania nemá zákonnú povinnosť uvádzať presnú identifikáciu nehnuteľností v dohode o splnomocnení, 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 ku všetkým nehnuteľnostiam vo vlastníctve záložcu. Plná moc je platným právnym úkonom, pretože je v písomnej forme, konajúce osoby pripojili svoje podpisy na jednej listine a z udeleného plnomocnenstva je zrejmý rozsah zástupcovho oprávnenia konať v mene a na účet zastúpeného.

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

Krajský súd nesprávne právne posúdil vec, keď vyslovil, že rozhodnutie odporcu bolo zákonné, pretože podľa navrhovateľa sú Úverová zmluva, Udelené plnomocenstvo, ako aj Záložná zmluva platné.

Podľa názoru navrhovateľa, ak mala správa katastra pochybnosti o platnosti splnomocnenia, mala konanie prerušiť a zaobstarat' si podklad pre rozhodnutie. Obdobne mal postupovať aj súd v rámci súdneho konania.

Správny orgán nerešpektoval rovnosť účastníkov a ustanovil sám seba do funkcie ochrancu práv dlžníka. Je evidentné, že dlžník dlhodobo neplnil svoje povinnosti riadne a včas a neplatil svoj dlh tak, ako bolo medzi zmluvnými stranami dohodnuté a navrhovateľ ako veriteľ len využil zmluvne dohodnutú možnosť zabezpečiť svoj dlh zriadením záložného práva. Uvedené neznamená automatickú možnosť uspokojenia svojej pohľadávky.

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

Odporca sa k podanému odvolaniu proti rozsudku krajského súdu 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 zákona O.s.p. (ďalej v texte rozsudku len „O.s.p.“). 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 spoj. s ust. § 250s O.s.p. odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania (§ 250ja ods. 2 v spoj. s ust. 250l ods. 2) jednomyseľne (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z.) dospel 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.

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 ust. § 219 ods. 2 v spoj. s § 250l ods. 2 O.s.p. konštatuje, že nezistil dôvod na to, aby sa odchýlil 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 stotožňuje v prevažujúcom rozsahu a aby nadbytočne neopakoval pre účastníkov známe fakty prejednávanej veci spolu s právnymi závermi krajského súdu, Najvyšší súd sa v svojom odôvodnení následne obmedzí 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).

Z administratívneho spisu Najvyšší súd zistil, že navrhovateľ uzavrel zmluvu o úvere dňa 21.05.2007 v zmysle § 497 a nasl. Obchodného zákonníka, ako veriteľ s dlžníčkou M.. Veriteľ sa zaviazal poskytnúť dlžníčke úver v sume 30 000,-Sk a dlžníčka sa zaviazala vrátiť túto sumu zvýšenú o poplatok vo výške 55 920,-Sk. Zo zmluvy ďalej vyplýva, že dlžníčka splnomocnila advokáta Mgr. Tomáša Kušníra, aby za účelom zabezpečenia jej záväzku voči veriteľovi na základe úverovej zmluvy, uzatvoril v jej mene záložnú zmluvu podľa § 552 OZ alebo zmluvu o zabezpečovacom prevode práva podľa § 553 OZ k nehnuteľnostiam v jej vlastníctve, ktoré budú bližšie špecifikované na liste vlastníctva vyhotovenom ku dňu uzatvorenia záložnej zmluvy, alebo zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, že pokiaľ nesplní riadne a včas podmienky úverovej zmluvy do dodatočne poskytnutej lehoty jeden mesiac od uzavretia záložnej zmluvy, berie na vedomie, že v prípade uzatvorenia záložnej zmluvy vzniká k predmetným nehnuteľnostiam veriteľovi záložné právo vkladom do katastra nehnuteľností a v prípade uzatvorenia zmluvy o zabezpečovacom prevode práva vzniká k predmetným nehnuteľnostiam veriteľovi vlastnícke právo vkladom do katastra 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, pozostávajúci z nesplatenej 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. Tomášom Kušnírom. Podpis dlžníka bol overený dňa 21.05.2007. Dátum podpisu zmluvy je deň, v ktorý mal dlžník prevziať finančnú hotovosť od mandantára navrhovateľa. Následne bola uzavretá záložná zmluva podľa § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka medzi navrhovateľom a dlžníkom v zastúpení advokátom Mgr. Tomášom Kušnírom.

Najvyšší súd ďalej zdôrazňuje 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 § 250ja ods. 7 O.s.p. platí, že 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 hore citovaného ustanovenia Najvyšší súd Slovenskej republiky odkazuje na svoj rozsudok zo dňa 10. januára 2008 sp. zn. 8Sžo 30/2007 zverejnený v plnom rozsahu na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky <http://nssr.blox.sk/blox/cms/portal/sk/rozhodnutia>.

Najvyšší súd tu konštatuje podobnosť skutkového stavu v prejednávanej veci s rozsudkom 8Sžo 30/2007 najmä v tom, že zmluvné strany sa dohodli na zriadení záložného práva v prospech záložného veriteľa, na zabezpečenie všetkých pohľadávok záložného veriteľa voči záložcovi, ktoré vznikli a vzniknú na základe Zmluvy o úvere uzavretej medzi navrhovateľom v pozícii záložného veriteľa na strane veriteľa a záložcom na strane dlžníka, najmä na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa voči záložcovi na vrátenie vyčíslenej istiny úveru a poplatku, 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.

Text odôvodnenia hore uvedeného rozsudku Najvyššieho súdu sa ďalej v príslušnom rozsahu uvádza.

„Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§10 ods. 2 O. s. p.) dospel k záveru, že napadnutý rozsudok podľa § 219 O.s.p. ako vecne správny je treba potvrdiť.

Podľa § 244 ods. 1 O.s.p. v správnom súdnictve preskúmajú súdy 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.

..... [súd skutkové podrobnosti prípadu ďalej uvedené v rozsudku 8Sžo 30/2007 vzhľadom na ich irelevanciu k prejednávanej necituje]

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 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 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, 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 (*condicio 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 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 o 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 pred tlači 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 plnomocenstva 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 plnomocenstve a už vonkoncom nie, že tým mal možnosť prejaviť 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 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 hore uvedených dôvodov preto možno konštatovať, že rozhodnutie odporcu je v súlade so zákonom a krajský súd nepochybil, ak jeho rozhodnutie potvrdil. “ [koniec citácie rozsudku zo dňa 10. januára 2008 sp. zn. 8Sžo 30/2007].

Vzhľadom na to, že právne vyhodnotenie účinkov plnomocenstva, ktoré mal dlžník údajne udeliť v prejednávanej katastrálnej veci svojmu zástupcovi, tvorí jadro veci spornej medzi účastníkmi, s prihliadnutím na hore uvedené detailné právne závery ako aj na to, že citovaný rozsudok sa vysporiadal s podstatnou časťou odvolacích námietok navrhovateľa, sa konajúci senát Najvyššieho súdu k nim bližšie už nevyjadruje.

Na základe zisteného skutkového stavu, uvedených právnych skutočností, po vyhodnotení námietok navrhovateľa ako aj argumentácie odporkyne, 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 odchyľil (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 § 250l ods. 2 O.s.p. rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

O práve na náhradu trov odvolacieho súdneho konania rozhodol Najvyšší súd podľa § 224 ods. 1 v spojitosti s § 250l ods. 2 a § 250k ods. 1 O.s.p., podľa ktorého neúspešnému navrhovateľovi právo na úplnú náhradu trov tohto konania nevzniklo.

Najvyšší súd v prejednávanej veci v súlade s ust. § 250ja ods. 2 v spoj. 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 verejnoprávnych vzťahov), v konaní nebolo potrebné v súlade s ust. § 250i ods. 1 O.s.p. vykonať dokazovanie a z iných dôvodov nevznikla potreba pojednávania nariadiť.

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

V Bratislave 14. augusta 2012

Ing. JUDr. Miroslav Gavalec PhD., v. r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Ľubica Kavivanovová