



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a z členov JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. Milana Moravu v právnej veci navrhovateľky **J. K.**, bytom J., proti odporcovi **Správa katastra Prievidza**, M. Mišíka 28, Prievidza, *za účasti L. C., bytom K.*, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. V 3712/2009 zo dňa 11.11.2010, na odvolanie navrhovateľky proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne č. k. 13Sp/21/2010-33 zo dňa 22. februára 2011, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Trenčíne č. k. 13Sp/21/2010-33 zo dňa 22. februára 2011 **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 .**

## Odôvodnenie

### I.

Správa katastra Prievidza rozhodnutím číslo V 3712/2009 zo dňa 11. novembra 2010 zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností z kúpnej zmluvy, ktorú uzavrela navrhovateľka ako kupujúca a L. C. ako predávajúci, pričom predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckych práv k pozemkom v kat. území M. vedených na LV č. X. V odôvodnení rozhodnutia odporca uviedol, že posudzovanú kúpnu zmluvu s overeným podpisom podpísala za predávajúceho aj za kupujúceho tá istá osoba (v tomto konaní navrhovateľka), pričom podľa odporcu nie je možné stotožniť predávajúceho a kupujúceho pri uzatváraní zmluvy. Odporca sa preto stotožnil s právnym názorom nadriadeného orgánu, ktorý bol vyslovený v rozhodnutí Katastrálneho úradu Trenčín číslo Vo 8/2010 zo dňa 8. októbra 2010, podľa ktorého v danej veci neboli splnené podmienky na vklad vlastníckeho práva do katastra, a preto bolo potrebné návrh zamietnuť.

### II.

Krajský súd v Trenčíne, rozhodujúc o odvolaní navrhovateľky proti rozhodnutiu správneho orgánu, napadnutým rozsudkom rozhodnutie odporcu číslo V 3712/2009 zo dňa 11. novembra 2010 podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) potvrdil, pretože dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie je v súlade so zákonom. V odôvodnení rozhodnutia súd uviedol, že predmetom vkladu bolo vlastnícke právo z kúpnej zmluvy, ktorú uzavreli dňa 27. júla 2009 navrhovateľka ako kupujúca a L. C. ako predávajúci v zastúpení navrhovateľky. Ku kúpnej zmluve bolo pripojené plnomocenstvo, ktorým L. C. splnomocnil v plnom rozsahu bez obmedzení navrhovateľku, aby ho zastupovala vo všetkých veciach, vykonávala všetky úkony, prijímala doručované písomnosti, podávala návrhy a žiadosti, uznávala uplatnené nároky, vzdávala sa nárokov, podávala opravné prostriedky a vzdávala sa ich, ich plnenie potvrdzovala, dedičstvo odmietala alebo neodmietala, a to všetko i vtedy, keď je podľa právnych noriem a predpisov potrebné osobitné splnomocnenie, a to v rozsahu práv a povinností podľa Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a Správneho poriadku. Navrhovateľka bola splnomocniteľom splnomocnená na zastupovanie aj pri predaji, sprostredkovaní, prepise, zápise tiarch a zmien do nehnuteľného majetku, ktorý bol predmetom tejto kúpnej zmluvy. Odporca pôvodne rozhodnutím č. V 3712/2009 zo dňa 20. júla 2009 zastavil konanie o návrhu na vklad

vlastníckeho práva z tejto kúpnej zmluvy podľa § 31b písm. f/ zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) z dôvodu neodstránenia nedostatkov návrhu na vklad v určenej lehote. Katastrálny úrad v Trenčíne na odvolanie navrhovateľky rozhodnutím číslo Vo 8/2010 zo dňa 8. októbra 2010 zrušil prvostupňové rozhodnutie o zastavení konania a vec mu vrátil na ďalšie konanie s tým, že prvostupňový orgán mal správne návrh zamietnuť, pretože neboli splnené podmienky na vklad – kúpnu zmluvu za predávajúceho aj za kupujúceho podpísala tá istá fyzická osoba. V súlade s týmto právnym názorom odporca návrh na vklad vlastníckeho práva rozhodnutím číslo V 3712/2009 zo dňa 11. novembra 2010 zamietol.

Po citácii relevantných právnych predpisov dospel súd prvého stupňa k záveru, že plnomocenstvo, ktoré udelil L. C. navrhovateľke má síce charakter všeobecného plnomocenstva podľa § 31 ods. 4 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ale navrhovateľka napriek tomu nebola oprávnená uzavrieť zmluvu ako kupujúca, pretože by išlo o rozpor (kolíziu) záujmov zástupkyne a zastúpeného v zmysle § 22 ods. 2 OZ. Uzavretie kúpnej zmluvy v rozpore so záujmami predávajúceho potvrdzuje aj čl. 3 kúpnej zmluvy, podľa ktorého kúpna cena bola vyplatená predávajúcemu pri podpise zmluvy, ale podľa tvrdenia L. C. kúpna cena mu v skutočnosti nebola nikdy vyplatená. Súd nepovažoval za dôvodnú ani námietku navrhovateľky, že právomoc posúdiť platnosť alebo neplatnosť uzavretej kúpnej zmluvy podľa § 39 OZ má iba súd v občianskoprávnom konaní, pretože správa katastra má v konaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra právomoc skúmať, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom (§ 31 ods. 1 katastrálneho zákona, § 36b vyhlášky č. 79/1996 Z.z.). Krajský súd dospel k záveru, že správny orgán vykonal dostatočné dokazovanie, dôkazy správne vyhodnotil a vo veci správne rozhodol. Preto napadnuté rozhodnutie odporcu potvrdil za použitia § 250q ods. 2 O.s.p.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 250k ods. 1 O.s.p. v spojení s ustanovením § 250l ods. 2 O.s.p. tak, že navrhovateľke, ktorá v konaní nemala úspech, ich náhradu nepriznal.

### III.

Proti tomuto rozsudku podala navrhovateľka včas odvolanie, v ktorom predovšetkým namietala, že jej nebolo doručené rozhodnutie odvolacieho správneho orgánu a správa katastra rovno postúpila vec krajskému súdu, hoci ona nepodala žiadnu žalobu. K meritu veci uviedla, že nesúhlasí s právnym posúdením veci krajským súdom, ktoré vychádza

z vyjadrenia jej brata L. C., že jej udelil plnú moc na nájdenie kupca, čo nie je pravda. Nesúhlasí ani s názorom súdu, že išlo o predstieraný právny úkon, nakoľko brata vždy informovala o stave veci a k podaným ústnym informáciám nemal nikdy žiadne záporné vyjadrenia. Navrhla, aby Najvyšší súd SR napadnuté rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 13Sp/21/2010-33 zo dňa 22.02.2011 v celom rozsahu zrušil a vec vrátil na nové rozhodnutie správneho orgánu s tým, že odporcovi uloží povinnosť nahradiť jej trovy konania.

K odvolaniu podal písomné vyjadrenie L. C., v ktorom uviedol, že súhlasí v plnom rozsahu s rozhodnutím Krajského súdu v Trenčíne č. k. 13SP/21/2010-33 zo dňa 22. februára 2011, čo potvrdzuje aj zrušenie plnej moci navrhovateľke v decembri 2010. Vďaka rozhodnutiu správy katastra a krajského súdu je ešte stále vlastníkom pozemkov, ktoré nadobudol v dedičskom konaní.

Odporca sa k odvolaniu navrhovateľky písomne nevyjadril.

#### 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 odvolaniu navrhovateľky nemožno priznať úspech. 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](http://www.nsud.sk)) minimálne päť dní vopred a rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 28. marca 2012.

K námietke odvolateľky, že prvostupňový správny orgán vec postúpil krajskému súdu bez toho, aby vo veci najskôr rozhodol odvolací správny orgán a aj napriek tomu, že ona nepodala žiadnu žalobu odvolací súd uvádza, že ako vyplýva z obsahu spisu, navrhovateľka podala proti rozhodnutiu správy katastra číslo V 3712/2009 zo dňa 11.11.2010 o zamietnutí jej návrhu na vklad vlastníckeho práva odvolanie zo dňa 22.11.2010, ktoré Správa katastra Prievidza postúpila Krajskému súdu v Trenčíne spolu s kompletným spisovým materiálom V 3712/2009 na rozhodnutie podľa tretej hlavy piatej časti O.s.p., pretože sama odvolaniu nemienila vyhovieť a ide o prípad, v ktorom zákon zveruje rozhodovanie o opravnom prostriedku proti neprávoplatnému rozhodnutiu správneho orgánu súdu (§ 31 ods. 7 katastrálneho zákona). Podanie žaloby preto v tomto prípade nebolo potrebné.

Predmetom odvolacieho konania je posúdenie, či krajský súd posúdil vec správne, keď dospel k záveru, že neboli splnené podmienky na vklad predmetnej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností, pretože ju za predávajúceho uzavrela navrhovateľka na základe udeleného plnomocenstva, pričom sama bola aj kupujúcou.

V konaní nebolo sporné, že L. C. udelil navrhovateľke písomné plnomocentstvo v zmysle § 31 ods. 1 OZ s uvedením rozsahu splnomocnencovho oprávnenia, ktoré vo všeobecnosti oprávňovalo navrhovateľku uzatvárať v mene zastúpeného v postavení predávajúceho aj zmluvu o prevode nehnuteľnosti, lenže v predmetnej zmluve bola navrhovateľka zároveň aj kupujúcou. Pretože medzi predávajúcim a kupujúcim v zmluve o prevode nehnuteľností reálne existuje rozpor v záujmoch (napr. predávajúci má záujem získať čo najvyššiu kúpnu cenu, naproti tomu u kupujúceho je tendencia opačná), pre tento prípad platí obmedzenie vyplývajúce z ustanovenia § 22 ods. 1 OZ, podľa ktorého zastupovať iného nemôže ten, koho záujmy sú v rozpore so záujmami zastúpeného. Porušenie tohto zákonného obmedzenia má za následok neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 OZ. V danom prípade teda správny orgán rozhodol v súlade so zákonom, keď zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva na základe absolútne neplatnej zmluvy.

Z uvedených dôvodov sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje so záverom a odôvodnením napadnutého rozhodnutia a preto rozsudok krajského súdu ako vecne správny potvrdil (§ 219 ods. 1 a 2 v spojení s § 250ja ods. 3 O.s.p.).

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 246c ods. 1 v spojení s § 224 ods. 2, § 142 ods. 1, § 250k ods. 1 a § 250l ods. 2 O.s.p. tak, že účastníkom nepriznal ich náhradu, pretože navrhovateľka nemala v odvolacom konaní úspech, zúčastnenej osobe trovy nevznikli a odporca nemá na náhradu trov konania zákonný nárok.

**POUČENIE :** Proti tomuto rozsudku n i e j e prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 28. marca 2012

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

Za správnosť vyhotovenia:

Andrea Jánošíková