



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eleny Kováčovej a členov senátu JUDr. Jozefa Milučkého a JUDr. Jany Henčekovej, PhD., v právnej veci navrhovateľa: **D. F., s.r.o., zastúpeného Mgr. V.P., advokátom**, proti odporcovi: **Správa katastra Žiar nad Hronom**, za účasti: **A. V.**, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. V 2596/08 zo dňa 10. novembra 2008, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 26 Sp 1/2009-14 zo dňa 6. apríla 2009, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 26 Sp 1/2009-14 zo dňa 6. apríla 2009 **p o t v r d z u j e .**

Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

O d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Banskej Bystrici potvrdil rozhodnutie odporcu č. V 2596/08 zo dňa 10. novembra 2008, ktorým správa katastra zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva zo zmluvy o zabezpečovacom prevode práva zo dňa 10.10.2008, uzatvorenej v zmysle § 553 Občianskeho zákonníka medzi navrhovateľom a A. V., rod. J., ako prevádzajúcou. Z odôvodnenia rozsudku krajského súdu vyplýva, že sa stotožnil so záverom správneho orgánu, že sa v danom prípade jedná o spotrebiteľskú zmluvu a správne postupoval správny orgán, pokiaľ zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva zo zmluvy o zabezpečovacom prevode

práva a poukázal na Smernicu Rady Európskych spoločenstiev č. 93/13/EHS zo dňa 05.04.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách. Taktiež krajský súd v dôvodoch svojho rozhodnutia poukázal na znenie čl. 3 uvedenej smernice, z čoho vyplýva, že správa katastra postupovala správne v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, keď platnosť zmluvy posudzovala podľa § 39 Občianskeho zákonníka a poukázal na to, že rozpor s dobrými mravmi skutočne spočíva v tom, že ide o značný nepomer medzi hodnotou poskytnutého úveru a záväzkom dlžníka na zaplatenie tohto úveru s navýšením o značne vysoký poplatok a zároveň ešte so zabezpečením tohto úveru zmluvou o zabezpečovacom prevode práva.

Proti rozsudku krajského súdu podal odvolanie navrhovateľ a žiadal, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok krajského súdu ako nezákonný zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Podľa navrhovateľa napadnutý rozsudok vychádza z nesprávnych skutkových zistení a z nesprávneho právneho posúdenia veci. Poukázal na to, že spotrebiteľskou zmluvou je výlučne úverová zmluva a nie zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva v zmysle § 553 Občianskeho zákonníka. Taktiež podľa navrhovateľa postupoval správny orgán nezákonne, ak skúmal zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (t.j. nie úverovej zmluvy) z hľadiska jej platnosti, resp. neplatnosti v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka (t.j. či je v rozpore s dobrými mravmi), nakoľko správe katastra takéto oprávnenie neprináleží. Správny orgán mal skúmať iba zákonné náležitosti zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá zabezpečuje záväzok z úverovej zmluvy. Pokiaľ by aj správny orgán mal teoreticky oprávnenie skúmať zákonné náležitosti úverovej zmluvy, na ktorú je zmluva podľa § 553 OZ viazaná, tak správny orgán v zmysle § 31 katastrálneho zákona skúma výlučne náležitosti takejto zmluvy vyžadované zákonom (t.j. § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka o spotrebiteľských zmluvách, ktoré predmetná zmluva aj kompletne obsahuje) a skutočnosti taxatívne vymedzené v tomto ustanovení. Podľa navrhovateľa zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva správe katastra oprávnenie skúmať akúkoľvek zmluvu z hľadiska jej platnosti v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka a takéto oprávnenie prináleží výlučne súdu. Návrh účastníka zmluvy na rozpor s dobrými mravmi nebol uplatnený, a preto rozhodnutie správy katastra a prvostupňového súdu v tom, že z úradnej povinnosti prihliadali na takýto „rozpor s dobrými mravmi“ je právne nedôvodné a takýto postup nemá oporu v zákone. V závere svojho odvolania poukázal navrhovateľ aj na aplikačnú prax iných správ katastra v obdobných prípadoch, kedy došlo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva.

Odporca sa písomne k odvolaniu navrhovateľa proti rozsudku krajského súdu vyjadril a žiadal, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok krajského súdu ako zákonný potvrdil.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 v spojení s § 246c ods. 1 O.s.p.) preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu dôvodov odvolania podľa § 212 ods. 1 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. bez nariadenia pojednávania v zmysle § 250ja ods. 2 v spojení s § 214 ods. 2 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. s tým, že deň verejného vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.supcourt.gov.sk a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné. Rozsudok verejne vyhlásil dňa 31. marca 2010 (§ 156 ods. 1 a 3 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p.).

Podľa § 244 ods. 1 O.s.p. v správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov verejnej správy.

Najvyšší súd Slovenskej republiky s ohľadom na obsah podaného odvolania posudzoval, či správny orgán pri rozhodovaní vychádzal z dostatočne zisteného skutkového stavu veci a taktiež s ohľadom na námietku hodnotenia dôkazov zisťoval, či konanie pred správnym orgánom, ako i pred krajským súdom, bolo vedené takým procesným postupom, ktorý zabezpečoval správny výsledok v preskúmvanej veci.

Z administratívneho spisu správneho orgánu vyplýva, že medzi navrhovateľom ako veriteľom a A. V., rod. J. ako dlžníčkou bola dňa 10.10.2008 uzavretá úverová zmluva v zmysle § 497 a nasl. Obchodného zákonníka. Zároveň toho istého dňa, t.j. 10.10.2008, bola medzi uvedenými subjektmi uzavretá v zmysle § 553 Občianskeho zákonníka zmluva o zabezpečení záväzku prevodu práva.

V zmysle čl. IV. Úverovej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľom a A. V. vyplýva, že A. V. ako dlžníčka z úverovej zmluvy sa zaviazala v deň podpisu úverovej zmluvy, t.j. 10.10.2008, uzavrieť zmluvu o zabezpečení záväzku prevodom práva podľa § 553 Občianskeho zákonníka a v prospech veriteľa (navrhovateľ) previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, nachádzajúcim sa v kat. úz. H., zapísané na Správe katastra Žiar nad Hronom, na LV č. X., teda byt č. X. so súčasťami a príslušenstvom nachádzajúci sa na druhom poschodí bytového domu súp. č. X., vchod č. X. v H., postaveného na pozemku parc. č. X., všetko v celosti, patriace dlžníčke v podiele X./X., taktiež spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. X. v príslušnom spoluvlastníckom podiele ako i príslušnom spoluvlastníckom podiele na pozemku parc. č. X. – zastavané plochy a nádvoría o výmere 234m² – spoluvlastnícky podiel k pozemku predstavuje výmeru 13,31m². Taktiež z čl. IV. bodu 2 uvedenej úverovej zmluvy vyplýva, že popis nehnuteľnosti s príslušenstvom je

obsiahnutý v zmluve o zabezpečení záväzku prevodom práva, ktorú uzatvárajú účastníci úverovej zmluvy súčasne s touto zmluvou.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti je predmetná úverová zmluva zo dňa 10.10.2008 spotrebiteľskou zmluvou, pretože aj z hľadiska jej obsahu (výška úveru 1327,76 Eur) je potrebné túto zmluvu zaradiť pod režim ustanovenia § 1 zákona č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o zmene a doplnení zákona č. 71/1986 Zb. o slovenskej obchodnej inšpekcii v znení neskorších predpisov.

Podľa odvolacieho súdu správne správa katastra ako i krajský súd aplikovali na daný prípad i Smernicu Rady ES č. 93/13/EHS zo dňa 05.04.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách. Pre úplnosť veci však Najvyšší súd SR uvádza, že spotrebiteľské zmluvy sú v právnom poriadku Slovenskej republiky upravené zákonom o ochrane spotrebiteľa a Občianskym zákonníkom, pričom každý z týchto zákonov upravuje časť problematiky a oba tieto zákony je potrebné aplikovať spoločne z dôvodov, aby nedošlo k porušeniu práv priznaných spotrebiteľom pri uzavieraní spotrebiteľských zmlúv podľa práva Európskeho spoločenstva.

Podľa § 3 ods. 3 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa môžu byť spotrebiteľskými zmluvami všetky pomenované aj nepomenované zmluvy bez ohľadu na to, podľa ktorého zákona boli uzavreté. Pre kvalifikáciu zmluvy ako zmluvy spotrebiteľskej je podstatné, aby išlo o zmluvu, ktorá sa uzaviera vo viacerých prípadoch v rovnakej podobe, že sa uzaviera medzi podnikateľom vykonávajúcim svoju podnikateľskú činnosť a spotrebiteľom, a že spotrebiteľ nemá možnosť reálnym spôsobom zmeniť obsah pripraveného návrhu zmluvy, nemôže vyjednávať o zmene návrhu s vyhlídkou na úspech a jeho jediná možnosť naloženia s návrhom zmluvy je alternatívna, a to buď prijme návrh zmluvy alebo návrh zmluvy odmietne.

Vzhľadom na námietky navrhovateľa k obsahu posúdenia predmetných zmlúv je potrebné taktiež uviesť, že Smernica Rady Európskych spoločenstiev č. 93/13/EHS zo dňa 05.04.1993 neurčila zmluvné typy, ktoré môžu mať povahu spotrebiteľskej zmluvy. Každá zmluva, upravená zákonom, aj nepomenovaná zmluva, môže byť zmluvou spotrebiteľskou, pokiaľ vykazuje znaky určené smernicou. Súdny dvor Európskeho spoločenstva to zdôraznil právnym názorom „Podľa čl. 1 ods. 1 a čl. 3 ods. 1 Smernice, priznaná ochrana v podstatnom rozsahu zahŕňa podmienky, ktoré neboli individuálne dohodnuté vo všetkých zmluvách uzatvorených medzi predajcom alebo dodávateľom a spotrebiteľom“.

Z ustanovenia § 3 ods. 3 zákona o ochrane spotrebiteľa z poznámky 9 pod čiarou vyplýva, že pri identifikácii spotrebiteľských zmlúv odkazuje zákon v poznámke pod čiarou na ustanovenia §§ 52 až 54 Občianskeho zákonníka.

Pre úplnosť veci, vzhľadom na námietky navrhovateľa, odvolací súd uvádza, že podľa právnej úpravy ochrany spotrebiteľa v práve Európskych spoločenstiev a Európskej únie ako i podľa platného právneho poriadku Slovenskej republiky, každý typ zmluvy môže mať povahu spotrebiteľskej zmluvy a preto takúto povahu môže mať aj zmluva uzatvorená i podľa Obchodného zákonníka, teda i predmetná úverová zmluva, ktorá bola medzi navrhovateľom a A. V. uzavretá v zmysle § 497 a nasl. Obchodného zákonníka. Takáto konštatácia odvolacieho súdu je právne dôvodná i napriek tomu, že Obchodný zákonník spotrebiteľskú zmluvu ako osobitný typ zmluvy nepozná.

Vzhľadom na obsah predmetnej úverovej zmluvy ako i zmluvy o zabezpečovacom prevode práva a ich časového prepojenia je potrebné konštatovať, že zmluva o zabezpečovacom prevode práva je v danom prípade iba akousi súčasťou uzavretej úverovej zmluvy medzi navrhovateľom a A. V., pričom bez následného podpísania zmluvy o zabezpečovacom prevode práva by podľa právneho názoru Najvyššieho súdu SR k uzavretiu úverovej zmluvy medzi uvedenými subjektmi nedošlo. Zo samotného návrhu na vklad vlastníckeho práva vidieť vecnú a časovú prepojenosť oboch zmlúv a správne postupoval preto správny orgán, keď i zmluve o zabezpečení prevodu práva priznal charakter spotrebiteľskej zmluvy. Táto skutočnosť vyplýva i z novely Občianskeho zákonníka vykonanej zákonom č. 379/2008 (účinná od 01.11.2008), týkajúca sa ustanovenia § 53 ods. 7 Občianskeho zákonníka. Táto novela z hľadiska jej pôsobnosti sa na daný prípad ešte nevzťahuje, no i tu vidieť vážny úmysel zákonodarcu vo vzťahu ku ochrane spotrebiteľa.

Taktiež je potrebné uviesť, že povaha a význam verejného záujmu, z ktorého vychádza ochrana spotrebiteľa je opodstatnené, pokiaľ príslušný súd má posudzovať a posudzuje ex offio nekalú povahu zmluvnej podmienky a tak vyrovnáva nerovnováhu, ktorá existuje medzi spotrebiteľom a navrhovateľom. Preto bolo súladné so zákonom, ak sa správny orgán tiež ex offio uvedenými otázkami zaoberal, pretože v danom prípade v konaní pred správnym orgánom platí v katastrálnom konaní zásada materiálnej pravdy, zakotvená okrem iného v ustanovení § 32 ods. 1 správneho poriadku, z ktorej potom vyplýva, že správny orgán musí prihliadnúť na všetky právne skutočnosti a okolnosti, ktoré vyjdú najavo v čase do vydania meritórneho rozhodnutia správnym orgánom.

Pre úplnosť veci odvolací súd považuje za potrebné poukázať i na ustanovenie § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka, kde je zakotvené výkladové pravidlo, týkajúce sa obsahu spotrebiteľských zmlúv, v zmysle ktorého v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší. Pre uplatnenie zákonom určeného spôsobu výkladu nie je podstatné zavinenie. Súd nemusí preskúmavať, taktiež ani akýmkoľvek spôsobom preukazovať, že navrhovateľ pripravil do zmluvy ustanovenie vyvolávajúce pochybnosť s úmyslom získať výhodu na úkor spotrebiteľa. Sama skutočnosť, že zmluvnú formuláciu je možné vysvetliť viacerými spôsobmi, je postačujúca k tomu, aby súd ex offi vyložil predmetné zmluvné ustanovenie tak, aby bolo priaznivejšie pre spotrebiteľa. Vzhľadom na uvedené potom neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné a táto neplatnosť je absolútna.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací napadnutý rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. potvrdil.

Navrhovateľ v odvolacom konaní úspech nemal a preto mu v zmysle ustanovenia § 250k ods. 1 O.s.p. za použitia § 250l ods. 2 O.s.p. v spojení s ustanovením § 224 ods. 1 O.s.p. nevzniklo právo na náhradu trov odvolacieho konania. Odporca ako i A. V. mali v odvolacom konaní úspech, trovy konania im však nevznikli a preto odvolací súd účastníkom náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

V Bratislave dňa 31. marca 2010

JUDr. Elena Kováčová, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Nikoleta Adamovičová