

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 23Sp/71/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6013201910  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 03. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Segeč  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2014:6013201910.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, samosudcom JUDr. Milanom Segečom, v právnej veci navrhovateľa: POHOTOVOSTĚ, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, proti odporcovi: Okresný úrad Žiar nad Hronom, katastrálny odbor, Ul. SNP 118, P.O.Box 79, 965 01 Žiar nad Hronom, za účasti: Y. K., rod. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. Y. XXX, XXX XX B. Y., adresa na doručovanie zásielky: ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci, Povraznícka 18, P.O.BOX 261, 811 05 Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č.k. V 2239/13 zo dňa 03.10.2013, takto

### rozhodol:

I./ Krajský súd rozhodnutie odporcu sp. zn. V 2239/13 zo dňa 03. októbra 2013 p  
o t v r d z u j e .

II./ Navrhovateľovi sa náhrada trov konania nepriznáva.

III./ Navrhovateľ je povinný zaplatiť na účet Krajského súdu v Banskej Bystrici súdny poplatok 35,- Eur v lehote troch dní.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozhodnutím odporcu sp. zn. V 2239/13 zo dňa 03.10.2013 bolo rozhodnuté tak, že na základe § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, návrh na povolenie vkladu zmluvy o zriadení záložného práva č. XXX/XXXX-RAČ uzavretej dňa 10.09.2013, týkajúcej sa nehnuteľností v katastrálnom území I., zamietnutý. Rozhodnutie bolo v podstate odôvodnené tým, že po preskúmaní predloženej zmluvy a priloženého spisového materiálu dospel správny orgán k záveru, že predložené listiny nie sú spôsobilé na vklad. V časti generálie zmluvy na strane záložcu vystupuje Z. A. - predseda združenia ProHelp, ako splnomocnený zástupca záložcu - Y. K.. Správny orgán dospel k záveru, že v prípade splnomocnenca ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci, v zastúpení Z. A., predseda združenia, ide o rozpor záujmov so záujmami dlžníka (splnomocniteľa) podľa § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Z doloženej dohody o splnomocnení zo dňa 20.04.2011 je zrejmé, že predtlač obsahuje názov ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci, Povraznícka 18, P.O.BOX 261, 811 05 Bratislava, v zast. Z. A., predseda združenia ako splnomocnenec, táto skutočnosť sa javí ako skutočnosť, ktorá má vplyv na obhajobu záujmov splnomocniteľa zo strany splnomocnenca. Záložný veriteľ svojim spôsobom určil zástupcu pre dlžníka. Rozpor so záujmom zastúpeného a zastúpenie je v tomto prípade neprípustné so zreteľom na ustanovenie § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právne úkony o ktoré ide, ani ten, ktorého záujmy sú v rozpore so záujmami zastúpeného.

Proti rozhodnutiu odporcu podal v zákonnej lehote opravný prostriedok navrhovateľ, v ktorom navrhoval napadnuté rozhodnutie odporcu zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Opravný prostriedok bol v podstate odôvodnený tým, že dohoda o splnomocnení je uzavretá riadne, v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zastúpení a spĺňa náležitosti platného právneho úkonu, ktorými sú slobodná vôľa, vážnosť, určitosť a zrozumiteľnosť. Záložca sa v zmysle uzatvorenej dohody o splnomocnení sám rozhodol zabezpečiť svoj záväzok vyplývajúci pre neho z predmetnej zmluvy o úvere, preto udelil ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci plnomocnenstvo na uzatvorenie záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam, ktoré mali byť v čase uzatvorenia záložnej zmluvy vo vlastníctve alebo v spoluvlastníctve záložcu, ako aj na všetky právne úkony súvisiace s uzatvorením predmetnej záložnej zmluvy. Napadnuté rozhodnutie správneho orgánu vychádza len z ničím nepodložených „predpokladov“, čo dokazuje i samotné odôvodnenie napadnutého rozhodnutia a v danom prípade možno konštatovať, že správny orgán si nesplnil svoju zákonnú povinnosť a nevychádzal pri vydaní napadnutého rozhodnutia zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu. Rozpor v záujmoch musí reálne existovať a nestačí len potenciálna možnosť takéhoto rozporu. Predložené plnomocnenstvo je samostatným právnym úkonom uzavretým medzi dlžníkom a jeho zástupcom, ktorý je úplne nezávislým od veriteľa a jeho zmluvnej dokumentácie. Správny orgán nepreukázal, že by veriteľ do tohto právneho úkonu zasahoval alebo ovplyvňoval jeho obsah.

K opravnému prostriedku navrhovateľa podal vyjadrenie odporca, v ktorom navrhoval napadnuté rozhodnutie potvrdiť, pretože je aj naďalej toho názoru, že neboli splnené podmienky na povolenie vkladu.

Účastníčka - Y. K. - dlžníčka, na pojednávaní dňa 13.03.2014 priznala, že si zobrala od navrhovateľa pôžičku a pôžičku potrebovala na zaplatenie elektriny, pretože nemala k dispozícii peniaze, manžel nedostával riadne výplatu. Okrem toho museli splácať aj dlh. Napadnuté rozhodnutie považuje za správne.

Krajský súd preskúmal opravným prostriedkom napadnuté rozhodnutie a postup správneho orgánu podľa tretej hlavy piatej časti O.s.p. a po preskúmaní veci a postupu napadnuté rozhodnutie podľa § 250q ods. 2 O.s.p. potvrdil, pretože dospel k záveru, že opravnému prostriedku navrhovateľa nemožno vyhovieť.

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

Zo správneho spisu mal súd preukázané, že na základe zmluvy o úvere č. XXXXXXXXXX zo dňa 20.04.2011, uzavrel záložný veriteľ so záložcom na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa voči záložcovi na vrátenie istiny 600,- Eur spolu s príslušenstvom, úrokmi z omeškania, poplatkov a ostatných pohľadávok, zmluvných pokút vyplývajúcich zo zmluvy o úvere, ako aj ostatných celkových nákladov v zmysle všeobecných podmienok, uzavreli zmluvné strany - záložný veriteľ POHOTOVOSTĚ, s.r.o. a záložca Y. K. v zastúpení na základe dohody o splnomocnení - ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci Bratislava, v zastúpení Z. A., predsedu združenia, zmluvu o zriadení záložného práva č. XXX/XXXX-RAČ zo dňa 10.09.2013. V deň uzatvorenia zmluvy o úvere (20.04.2011) podpísal splnomocniteľ (záložca) Y. K. dohodu o splnomocnení so splnomocnencom ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci so sídlom Povraznícka 18, Bratislava, zapísaná v registri občianskych združení Ministerstva vnútra SR č. 36011 v zastúpení Z. A. - predseda združenia. Splnomocnenec Z. A. podpísal plnomocnenstvo dňa 20.04.2011. Podľa dohody o splnomocnení (bod 1.), za účelom

naplnenia a hájenia záujmov splnomocniteľa a na jeho žiadosť o bezplatné zastupovanie pri uskutočnení právnych úkonov uvedených v tejto dohode, vykonávaných v súvislosti so zmluvou o úvere uzatvorenou so spoločnosťou POHOTOVOSTĚ, s.r.o. číslo zmluvy XXXXXXXXXX (ďalej zmluva o úvere) splnomocniteľ udeľuje združeniu ProHelp po osobnom prerokovaní a poučení o právnych úkonoch v dohode uvedených a o právach a povinnostiach, ktoré sa nimi zakladajú, plnomocenstvo z nasledovným obsahom: bod 2. dohody o splnomocnení - splnomocniteľ udeľuje združeniu ProHelp plnomocenstvo vo všetkých veciach vyplývajúcich z uskutočnenia právnych úkonov vymienených v tejto dohode, vrátane právneho posúdenia týmito úkonmi založených práv a povinností a v tomto rozsahu aj vo veciach rokovania so spoločnosťou POHOTOVOSTĚ, s.r.o. ako poskytovateľom úveru. Všetky konzultácie a zastupovanie pri rokovaní so spoločnosťou POHOTOVOSTĚ, s.r.o. združenie ProHelp poskytne splnomocniteľovi bezplatne. Bod 3. dohody o plnomocnení - splnomocniteľ sa sám rozhodol zabezpečiť svoj záväzok zo zmluvy o úvere a z toho dôvodu sa rozhodol využiť bezplatnú pomoc pri zabezpečení svojho záväzku združeniu ProHelp. Za tým účelom uzatvára túto dohodu a udeľuje združeniu ProHelp plnomocenstvo na uzatvorenie záložnej zmluvy podľa § 552 Občianskeho zákonníka v platnom znení v mene splnomocniteľa k nehnuteľnostiam, ktoré v čase uzatvorenia záložnej zmluvy sú v splnomocniteľovom vlastníctve alebo spoluvlastníctve, a ktoré budú špecifikované v priloženom liste vlastníctva ako formy zabezpečenia splnenia splnomocniteľovho záväzku zo zmluvy o úvere. Združenie ProHelp sa zaväzuje svedomite naplniť predmet udeleného plnomocnenia, pričom splnomocniteľa poučil o právach a povinnostiach vyplývajúcich zo zmluvy o úvere vrátane skutočností, že záložné právo vzniká vkladom do katastra nehnuteľností. Združenie ProHelp posúdi platnosť záložnej zmluvy s ohľadom na platný právny poriadok Slovenskej republiky. Splnomocniteľ udeľuje združeniu ProHelp plnomocenstvo na všetky právne úkony, ktoré je potrebné vykonať za účelom uzatvorenia záložnej zmluvy podľa tejto dohody, vrátane vykonania ich zmien alebo doplnení, ktorými sa zabezpečí splnenie splnomocniteľovho záväzku zo zmluvy o úvere uvedeného v bode 1 tejto dohody, pozostávajúceho z nesplatnej výšky pohľadávky a jej príslušenstva, vrátane zmluvných pokút a nákladov, ktoré vznikli veriteľovi v súvislosti s uplatnením jeho práv vyplývajúcich zo zmluvy o úvere. Splnomocniteľ vyhlásil, že sa sám rozhodol pre zabezpečenie svojho záväzku, čo je v súlade s jeho záujmami, nakoľko sa jedná o splnenie jeho zmluvných povinností. Bod 4. dohody o splnomocnení - bližšia špecifikácia nehnuteľností vo vlastníctve splnomocniteľa (uvedené kat. územie, súpisné číslo, parcelné číslo, výmera, druh pozemku).

Na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. XXX/XXXX-RAČ zo dňa 10.09.2013 uzavrel záložný veriteľ - POHOTOVOSTĚ, s.r.o. a záložca - Y. K., v zast. na základe dohody o splnomocnení: ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci, so sídlom Povraznícka 18, Bratislava, v zast. Z. A., predsedom združenia, bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnosti tak, ako to vyplýva z tejto zmluvy.

Podľa článku 1 ods. 1 Ústavy SR je Slovenská republika právnym štátom. Neoddeliteľným atribútom právneho štátu je právna istota a spravodlivosť.

Podľa článku 2 ods. 2 Ústavy SR, štátne orgány môžu konať iba na základe Ústavy v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

Z citovaných ustanovení Ústavy SR vyplýva, že v právnom štáte sa orgánu verejnej moci neponecháva na úvahu, či uplatní kompetenciu, ktorú mu priznala 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 § 5 ods. 1 Katastrálneho zákona, vklad je úkon správy katastra. Vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.

Podľa § 16 ods. 2 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 ods. 3 § 28 citovaného zákona, právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o jeho povolení.

Podľa § 30 ods. 1 Katastrálneho zákona, účastníkom konania o povolenie vkladu je účastník právneho úkonu, na ktorého základe malo vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnostiam.

Konanie o povolenie vkladu sa začína na návrh účastníka konania (§ 30 ods. 2 Katastrálneho zákona). V zmysle ods. 3 citovaného zákona, návrh na vklad sa podáva písomne a okrem iného podľa písm. g/ musí návrh na vklad obsahovať dohodu o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpení splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov.

Podľa § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona, správa katastra preskúma 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 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.

Krajský súd vychádzajúc z citovaných ustanovení katastrálneho zákona dospel k záveru, že odporca, ako orgán verejnej moci uplatnil svoju kompetenciu v súlade so zákonom. 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. V priebehu vkladového konania správa katastra ako správny orgán posudzuje podstatné náležitosti príslušného zmluvného typu a to z hľadiska kritérií, ktoré sú uvedené v § 31 ods. 1, 2 Katastrálneho zákona. Vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom správa katastra ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov posudzuje komplexne skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Z § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že zastupovať iného nemôže ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom.

Z výpovede dlžníkov v obdobných veciach (napr. sp. zn. 23Sp/3/2013, 23Sp/2/2013) mal súd preukázané, že dohoda o plnomocnenstve uzavretá so splnomocnencom ProHelp - združenie

občianskoprávnej pomoci bola so splnomocniteľom uzatváraná bez toho, že by túto spoločnosť poznal, alebo že by poznal jej predsedu. Splnomocnenec - ProHelp združenie občianskoprávnej pomoci s dlžníkmi nekomunikuje, s dlžníkmi sa pri poskytovaní právnej pomoci nekontaktuje, záujmy splnomocniteľa neobhajuje, splnomocnenec - ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci je aktívne v čase, keď má na základe dohody o splnomocnení uzavrieť zmluvu o zriadení záložného práva. Rovnaký deň uzavretia zmluvy o úvere a dohody o plnomocenstve (keď dlžník ani nemá vedomosti o tom, že splnomocnenec uzatvára zmluvu o zriadení záložného práva) nasvedčuje tomu, že neboli splnené ani náležitosti právneho úkonu v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. Vzhľadom k tomu, že v dohode o splnomocnení je už dopredu uvedený splnomocnenec ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci, dlžník nemal možnosť slobodne prejavíť vôľu pri výbere splnomocnenca, ktorý by mal hájiť jeho záujmy. Rozpor v záujmoch splnomocnenca a splnomocniteľa tu reálne existoval, výsledkom čoho bolo uzavretie zmluvy o zriadení záložného práva, dohoda o splnomocnení je v rozpore s § 22 ods.2 Občianskeho zákonníka, dohoda odporuje zákonu, preto je takýto úkon v zmysle § 39 neplatný. Neplatná je potom aj zmluva o zriadení záložného práva č. 320/2014 zo dňa 10.09.2013. Správny orgán - odporca nepostupoval v rozpore so zákonom, ak v zmysle § 31 ods. 3 návrh na vklad zamietol.

Z § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona vyplýva, že správa katastra preskúmava zmluvu okrem iného aj z hľadiska, či sa neprieči dobrým mravom.

Správa katastra je ako orgán štátnej správy súčasťou výkonnej moci štátu a rozhoduje o tom, či sú splnené podmienky na povolenie zápisu práv k nehnuteľnostiam do katastra na základe vkladu práv k nehnuteľnostiam. Správa katastra je preto tým orgánom štátu, ktorý realizuje záväzky štátu vyplývajúce zo smernice Rady 93/13/EHS z 05.04.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách. Predmetná smernica bola premietnutá aj do Občianskeho zákonníka (piata hlava - spotrebiteľské zmluvy) a do zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 250k ods. 1 O.s.p. Súd navrhovateľovi náhradu trov konania nepriznal, pretože navrhovateľ bol v konaní neúspešný.

Súd zaviazal navrhovateľa zaplatiť súdny poplatok podľa § 2 ods. 4 zákona č. 71/1992 Zb., nakoľko je poplatníkom, keďže podal opravný prostriedok proti rozhodnutiu správneho orgánu a v konaní bol neúspešný.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia. Odvolanie sa podáva písomne v dvoch vyhotoveniach cestou krajského súdu na Najvyšší súd SR. Odvolanie je možné podať len z dôvodov uvedených v § 205 ods. 2 O.s.p. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.