

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 23Sp/24/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6014200430
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 06. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Segeč
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2014:6014200430.1

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 Krupina, katastrálny odbor, ČSA 2190/3, 963 01 Krupina, za účasti: W. P., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. XXX/XX, XXX XX O. - M., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č.k. V 628/2013 zo dňa 17.06.2013, takto

rozhodol:

- I. Krajský súd rozhodnutie odporcu č. k. V 628/2013 zo dňa 17. júna 2013 potvrdzuje.
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 zo dňa 17.06.2013 bol zamietnutý návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností na základe záložnej zmluvy č. XXX/XXXX-ŠTE zo dňa 29.04.2013 uzavretej medzi záložným veriteľom POHOTOVOSTĚ, s.r.o., Bratislava a záložcom W. P. v zast. ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci, Povraznícka 8, Bratislava, predmetom ktorého sú nehnuteľnosti v kat. území M., LV č. XXXX, XXXX. Rozhodnutie bolo v podstate odôvodnené tým, že došlo k porušeniu § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nakoľko záujmy zástupcu sú v rozpore so záujmami zastúpeného. Ako vyplýva z predložených dokladov, dohoda o plnomocenstve je s predtlačným názvom splnomocnenca (ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci) a na konanie so spoločnosťou POHOTOVOSTĚ, s.r.o., ktorá je na tlačive dohody o splnomocnení taktiež pretlačená. Keďže dohoda o plnomocenstve bola podpísaná v deň podpisu zmluvy o úvere, teda je dôvodný predpoklad, že dohoda bola na podpis predložená záložným veriteľom a menované združenie tu uskutočňuje zámery a napĺňa záujmy záložného veriteľa a nie záložcu. Právny úkon odporuje tiež dobrým mravom, pretože využíva ľahkomyselnosť, stav núdze, neskúsenosť a hospodársku slabosť niekoho iného takým spôsobom, že sebe za poskytnutie plnenia nechá poskytnúť protiplnenie, ktorého majetková hodnota je vo vzťahu k plneniu v nápadnom nepomere. Na základe dohody o plnej moci, nedostatkov v zmluve o úvere a rozporu s dobrými mravmi, správny orgán nepovažuje záložnú zmluvu za spôsobilú na vklad do katastra nehnuteľností.

Proti rozhodnutiu odporcu podal v zákonnej lehote opravný prostriedok navrhovateľ, v ktorom navrhoval napadnuté rozhodnutie odporcu zo dňa 17.06.2013 č. k. V 628/2013 zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Navrhovateľ je toho názoru, že dohoda o splnomocnení je uzavretá riadne, v súlade s príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka v zastúpení a spĺňa náležitosti platného právneho úkonu, ktorým sú slobodná vôľa, vážnosť, určitosť a zrozumiteľnosť. Záložca sa v zmysle riadne uzavretej dohody o splnomocnení sám rozhodol zabezpečiť svoj záväzok vyplývajúci pre neho z predmetnej zmluvy o úvere, a preto udelil ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci plnomocenstvo na uzatvorenie

záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam, ktoré mali byť v čase uzatvorenia zmluvy o vlastníctve alebo spoluvlastníctve záložcu, ako aj na všetky právne úkony súvisiace s uzatvorením predmetnej záložnej zmluvy. Na základe uvedeného vzniklo splnomocnencovi právo nakladať s nehnuteľnosťou v mene záložcu - splnomocniteľa, pričom práva a povinnosti zo zastúpenia vznikajú priamo záložcovi. Rozpor medzi záujmami zástupcu a zastupovaného musí reálne existovať. Nestačí len potencionálna 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. Dohoda o splnomocnení ako právny úkon bola urobená slobodne a vážne, určito a zrozumiteľne tak, ako to ustanovuje pre platnosť právneho úkonu zákonom. Správny orgán sa v odôvodnení napadnutého rozhodnutia obmedzil len na konštatovanie, že záložca - dlžník nemohol ovplyvniť výber splnomocnenca. Takáto správna úvaha nespĺňa základné kritériá odôvodnenia rozhodnutia správneho orgánu podľa § 47 ods. 3 Správneho poriadku. Pri právnom posúdení musí obsahovať konkrétny odkaz na právny predpis, z ktorého správny orgán vyvodzuje svoje právne posúdenie. Nestačí iba citácia príslušného ustanovenia, ale je potrebné aj vyložiť obsah právnej normy, aby bolo zrejmé, aký je vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením. Ak správny orgán v odôvodnení napadnutého rozhodnutia takto nepostupoval, je rozhodnutie nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov. Správa katastra nezistila spoľahlivo stav veci, riadne sa neoboznámila s predkladaným návrhom a znením jednotlivých pripojených príloh, následne nesprávne zistila skutkový stav a plnomocnenstvo splnomocniteľa udelené splnomocnencovi nesprávne právne posúdila.

K opravnému prostriedku navrhovateľa podal vyjadrenie odporca, v ktorom navrhoval napadnuté rozhodnutie ako vecne správne potvrdiť.

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 25.10.2011, uzavrel záložný veriteľ so záložcom, na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa voči záložcovi na vrátenie istiny úveru v sume 2.000,- Eur, ďalej poplatku v sume 841,- Eur, úrokov z omeškania v sadzbe 0,25% denne z omeškaných platieb istiny, pokút a ostatných celkových nákladov v zmysle všeobecných podmienok, uzavreli zmluvné strany záložný veriteľ POHOTOVOSTĽ, s.r.o. a záložca W. P., v zast. na základe dohody o splnomocnení - ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci, Povraznícka 18, Bratislava, v zast. P. U., predsedu združenia, zmluvu o zriadení záložného práva č. XXX/XXXX-ŠTE zo dňa 29.04.2013. V deň uzavretia zmluvy o úvere (25.10.2011) podpísal splnomocniteľ (dlžník) W. P. dohodu o splnomocnení so splnomocnenecom - ProHelp - združenie občianskej pomoci so sídlom Povraznícka 18, Bratislava, zapísaná v registri občianskych združení MV SR č. 36011 v zast. P. U. - predsedom združenia. Splnomocnenec P. U. podpísal plnomocnenstvo dňa 25.10.2011. 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 POHOTOVOSTĽ, 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, plnomocnenstvo z nasledovným obsahom: bod 2. dohody o splnomocnení - splnomocniteľ udeľuje združeniu ProHelp plnomocnenstvo 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 POHOTOVOSŤ, s.r.o. ako poskytovateľom úveru. Všetky konzultácie a zastupovanie pri rokovaní so spoločnosťou POHOTOVOSŤ, s.r.o. združenie ProHelp poskytne splnomocniteľovi bezplatne. Bod 3. dohody o plnomocenstve - 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 plnomocenstva, pričom splnomocniteľa poučil o právach a povinnostiach vyplývajúcich zo zmluvy o úvere vrátane skutočnosti, 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-ŠTE zo dňa 29.04.2013 uzavrel záložný veriteľ - POHOTOVOSŤ, s.r.o. a záložca - W. P., v zast. na základe dohody o splnomocnení: ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci, so sídlom Povraznícka 18, Bratislava, v zast. P. Mamojkom, 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.

Podľa § 23 Občianskeho zákonníka, zastúpenie vzniká na základe zákona alebo rozhodnutia štátneho orgánu, alebo na základe dohody o plnomocenstve. V danom prípade mal vzniknúť právny vzťah zastúpenia na základe dohody o plnomocenstve. V danom prípade zmluva o úvere a dohoda o plnomocenstve bola (záložcom) splnomocniteľom podpísaná v ten istý deň dňa 25.10.2011.

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 plnomocenstve 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. XXX/XXXX-ŠTE zo dňa 29.04.2013. Správny orgán - odporca nepostupoval v rozpore so zákonom, ak v zmysle § 31 ods. 3 návrh na vklad zamietol.

Ako ďalší dôvod zamietnutia návrhu na vklad záložného práva v súvislosti s absolútnou neplatnosťou právneho úkonu je aj neúmerne vysoký poplatok (841,- Eur) k výške úveru (2.000,- Eur) a na hrubý nepomer medzi výškou zabezpečovanej pohľadávky a hodnotou nehnuteľností, ktoré sú predmetom zmluvy o zriadení záložného práva. Tento nepomer považoval aj súd za rozpor s dobrými mravmi.

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 štyroch 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.