

**OKRESNÝ ÚRAD KOŠICE**  
**ODBOR OPRAVNÝCH PROSTRIEDKOV**

Komenského 52, 041 26 Košice

sp.zn.: OU-KE-OOP5-2014/047062/BNK  
UPo 7/2014/BNK-12

Košice, 5.12.2014

**R o z h o d n u t i e**

Okresný úrad Košice, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností ako príslušný orgán na rozhodovanie podľa § 26 ods. 3 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v platnom znení rozhodujúc o proteste prokurátora Krajskej prokuratúry Košice č. Kd 172/14/8800-44 zo dňa 3.10.2014 proti rozhodnutiu Správy katastra Košice č. V 9507/11 zo dňa 7.12.2011, právoplatnému dňa 7.12.2011, ktorým bol podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v k. ú. Severné mesto zapísaným na LV č. 3102 ako pozemok registra C KN pare. č. 6567/4, záhrady o výmere 842 m<sup>2</sup>, pozemok registra C KN pare. č. 6567/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 41 m<sup>2</sup>, stavba so súp. č. 701 na pozemku registra C KN spare. č. 6567/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 41 m<sup>2</sup>, v prospech spoločnosti Investičná Správcovská, s. r. o., IČO 44484011, Popradská č. 56, 040 11 Košice, SR v podiele 1/1 na základe kúennej zmluvy uzavretej medzi účastníkmi : xxxxx Porubiak ~ í SR a Zdenka Porubiakovc –

\* \_\_\_\_\_ ako predávajúci, obaja zastúpení

Františkom Jamnickým - veriteľom, základe plnej moci  
udelenej veriteľovi v čl. III záložnej zmluvy zo dňa 3.4.1996 a spoločnosťou Investičná Správcovská, s. r. o., IČO 44484011, Popradská č. 56, 040 11 Košice, SR ako kupujúci, rozhodol takto:

Okresný úrad Košice, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností protestu prokurátora Krajskej prokuratúry Košice č. Kd 172/14/8800-44 zo dňa 3.10.2014 podľa § 27 ods. 1 v nadväznosti na § 26 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v platnom znení **v y h o v u j e**, rozhodnutie Správy katastra Košice č. V 9507/11 zo dňa 7.12.2011 **zrušuje** a vec **vracia** na nové prejednanie a rozhodnutie.

**O d ô v o d n e n í e**

Dňa 11.11.2011 bol na Správu katastra Košice doručený návrh na vklad vlastníckeho práva titulom kúpnej zmluvy zo dňa 9.11.2011 uzavretej medzi účastníkmi :

- xxxxx Porubiak, t a Zdenka  
Porubiaková, rod. Bednárová  
ako nrpHávniri nhaja zastúpení Františkom Jamnickým - veriteľom,  
.. e na základe plnej moci udelenej veriteľovi v čl. III záložnej zmluvy zo dňa 3.4.1996 a
- Investičná Správcovská, s. r. o., IČO 44484011, Popradská č. 56, 040 11 Košice, SR,  
ako kupujúci,

predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v k. ú. Severné mesto zapísaným na LV č. 3102 ako pozemok registra C KN pare. č. 6567/4, záhrady o výmere 842 m<sup>2</sup>, pozemok registra C KN pare. č. 6567/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 41 m<sup>2</sup>,

stavba - chata so súp. č. 701 na pozemku registra C KN s pare. č. 6567/6, zastavané plochy a nádvorí o výmere 41 m<sup>2</sup> v celosti.

Prílohou návrhu na vklad bola 2x kúpna zmluva, 3x čestné prehlásenia a správny poplatok 66,- € zaplatený v kolkových známkach.

Správa katastra Košice vydala dňa 7.12.2011 rozhodnutie č. V 9507/11, ktorým podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení (ďalej len katastrálny zákon) vklad vlastníckeho práva povolila. Právne účinky vkladu nastali toho istého dňa.

Dňa 14.10.2014 bol na Okresný úrad Košice, katastrálny odbor (právny nástupca Správy katastra Košice) doručený protest prokurátora Krajskej prokuratúry Košice č. Kd 172/14/8800-44 zo dňa 3.10.2014 proti rozhodnutiu Správy katastra Košice č. V 9507/11 zo dňa 7.12.2011, právoplatnému dňa 7.12.2011, ktorým bol podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v k. ú. Severné mesto zapísaným na LV č. 3102 ako pozemok registra C KN pare. č. 6567/4, záhrady o výmere 842 m<sup>2</sup>, pozemok registra C KN pare. č. 6567/6, zastavané plochy a nádvorí o výmere 41 m<sup>2</sup>, stavba so súp. č. 701 na pozemku registra C KN spare, č. 6567/6, zastavané plochy a nádvorí o výmere 41 m<sup>2</sup>, v prospech spoločnosti Investičná Správcovská, s. r. o., IČO 44484011, Popradská č. 56, 040 11 Košice, SR v oodiele 1/1 na základe kúnne.i ymluw n7avretei medzi účastníkmi : xxxxx Porubiak,

a Zdenka Porubiaková,

ako predávajúci, obaja zastúpení

Františkom Jamnickým - veriteľom,

na základe plnej moci

udelenej veriteľovi v čl. III záložnej zmluvy zo dňa 3.4.JVVO a spoločnosťou Investičná Správcovská, s. r. o., IČO 44484011, Popradská č. 56, 040 11 Košice, SR ako kupujúci.

V odôvodnení protestu prokurátor uviedol, že na základe podnetu Martina Porubiaka bol preskúmaný spisový materiál vzťahujúci sa na povolenie vkladu vlastníckeho práva pod č. V 9507/11.

Zo zmluvy o pôžičke zo dňa 3.4.1996, ktorá je súčasťou administratívneho spisu vyplýva, že Martinovi Porubiakovi ; ako dlžníkovi bola veriteľom CASSOVIA PROSPERITY, spol. s r. o., Košice poskytnutá pôžička vo výške 450 000,- Sk. Tento záväzok menovaného bol na základe záložnej zmluvy zo dňa 3.4.1996 zabezpečený zriadením záložného práva v prospech veriteľa, ktorý pôžičku poskytol. Podľa tejto záložnej zmluvy xxxxx Porubiak st. ) a Zdenka Porubiaková ) ako záložní dlžníci súhlasili so zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam v ich vlastníctve zapísaným na LV č. 3102 v k. ú. Severné mesto za účelom zaistenia poskytnutej pôžičky. Pohľadávka zo zmluvy o pôžičke bola v priebehu rokov 1996 až 2011 dvakrát postúpená, pričom v poradí druhým postupníkom, a teda záložným veriteľom sa stal na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 7.9.2011 František Jamnický.

Preskúmaním obsahu spisového materiálu ako aj napádaného rozhodnutia správneho orgánu bolo zistené, že týmto rozhodnutím bol porušený zákon.

Prokurátor citoval ustanovenie § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, podľa ktorého okresný úrad 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 okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Prokurátor ďalej citoval ustanovenia §§ 3 ods. 5, 32 ods. 1 a 46 správneho poriadku a ďalej uviedol, že pre správne posúdenie veci je rozhodujúca právna úprava záložného práva

obsiahnutá v zákone č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len Občiansky zákonník).

Podľa § 151 f ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného do 10.10.1999 ak zabezpečená pohľadávka nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ domáhať uspokojenia zo zálohu, a to aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná.

Právna teória, ale aj súdna prax vykladali dané ustanovenie tak, že záložný veriteľ mal právo domáhať sa uspokojenia pohľadávky buď predajom zálohu v rámci súdneho výkonu rozhodnutia alebo pri exekúcii vykonávanej súdnym exekútorom. Predpokladom takehoto uspokojenia bola teda potreba získania príslušného podkladu, ktorým bolo najmä právoplatné a vykonateľné súdne rozhodnutie, prípadne i notárska zápisnica obsahujúca právny záväzok s vyznačením oprávnenej a povinnej osoby, právneho dôvodu, predmetu a času plnenia, ak povinná osoba v notárskej zápisnici s vykonateľnosťou súhlasila. Jedinú výnimku v tomto smere predstavovalo ust. § 299 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení (ďalej len Obchodný zákonník).

Podľa protestu prokurátora v občianskoprávných vzťahoch právny poriadok do 31.12.2002 v zásade neumožňoval výkon záložného práva prostredníctvom priameho predaja zálohu záložným veriteľom.

Podľa čl. III záložnej zmluvy, ktorý upravuje výhradné dispozičné právo, ak sa porušia podmienky tejto zmluvy, najmä ak p. xxxxx Porubiak ml. nesplní pohľadávku podľa bodu I, záložný veriteľ súhlasí s uspokojením pohľadávky veriteľa zo založenej nehnuteľnosti mimo súdneho výkonu rozhodnutia. Záložný dlžník sa zaväzuje spolupracovať so záložným veriteľom pri realizácii záložného práva a ako vlastník založeného majetku v prípade predaja splnomocňuje záložného veriteľa podpísať kúpno-predajnú zmluvu.

Podľa protestu prokurátora s prihliadnutím na ust. § 39 Občianskeho zákonníka možno konštatovať, že zmluvné ustanovenia článku III záložnej zmluvy, ktorým bol záložný veriteľ splnomocnený k priamemu predaju zálohu, mal správny orgán vyhodnotiť ako absolútne neplatné v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, a to z dôvodu, že tieto obchádzali zákon, konkrétne § 151f Občianskeho zákonníka a § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka.

Na neplatnosť článku III záložnej zmluvy nemá žiaden vplyv ani následná zmena právnej úpravy záložného práva, ktorú priniesla novela Občianskeho zákonníka - zákon č. 526/2002 Z. z., účinná od 1.1.2003, nakoľko absolútne neplatný právny úkon nemôže byť zhojený nijakým spôsobom.

Z rozhodnutia o povolení vkladu č. V 9507/11 vyplýva, že vklad bol povolený v prospech spoločnosti Investičná Správcovská, s. r. o., za kúpnu cenu 236 611,- €, pričom z čl. IV záložnej zmluvy upravujúcej podmienky zániku záložného práva vyplýva, že záložný dlžník súhlasil s predajom založenej nehnuteľnosti konkrétne určeným osobám - Vladimírovi Svitekovi a Ing. Ronaldovi Zuravlovovi v presne určených podieloch za dohodnutú sumu 570 000,- Sk. Podľa protestu prokurátora František Jamnický ako záložný veriteľ konal za záložcov mimo rámca zastúpenia, na ktorý bol splnomocnený podľa článku III záložnej zmluvy.

Prokurátor citoval ustanovenie § 1511 Občianskeho zákonníka a uviedol, že práve od doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva sa odvíjajú príslušné právne následky pre záložcu a záložného veriteľa. Z predložených listinných materiálov právneho orgánu je zrejmé, že správny orgán na základe návrhu záložného veriteľa zo dňa 28.9.2011 vykonal pod č. P 1035/2011 dňa 29.9.2011 zápis informatívnej poznámky o začatí výkonu záložného práva do katastra nehnuteľností. K návrhu záložný veriteľ doložil aj oznámenie o začatí výkonu záložného práva adresované záložcom a dlžníkovi zo zmluvy o pôžičke. V administratívnom spise však absentuje akákoľvek písomnosť, ktorá by preukazovala, že tieto osoby aj reálne o začatí výkonu záložného práva vedeli. Nakoľko v zmysle ust. § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka môže záložný veriteľ predať záloh až po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, splnenie tejto hmotnoprávnej podmienky musí mať správny orgán za preukázané. V prípade predaja založených

nehnutelností pred uplynutím stanovenej lehoty, bola by takto uzavretá zmluva o predaji zálohu absolútne neplatná.

Podľa protestu prokurátora správny orgán tým, že rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva pod č. V 9507/11 zo dňa 7.12.2011 bez toho aby bolo preukázané doručenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcom a dlžníkovi, porušil § 31 ods. 1 katastrálneho zákona a §§ 3 ods. 5, 32 ods. 1 a 46 správneho poriadku.

Nad rámec uvedeného prokurátor poukázal na skutočnosť, že správny orgán nepostupoval v konkrétnom konaní ani v súlade s ustanovením § 42 ods. 4 katastrálneho zákona, nakoľko zo zmluvy o prevode vlastníckeho práva zo dňa 9.11.2011 je zrejmé, že pri osobách predávajúcich (xxxxx a Zdenka Porubiakoví) je nesprávne uvedené ich rodné číslo v časti za lomkou, kde sú uvedené 4 nuly. Správny orgán mal postupovať v zmysle § 42 ods. 4 katastrálneho zákona a požiadať o opravu rodných čísel dodatkom ku zmluve alebo opravnou doložkou.

Vzhľadom na vyššie uvedené prokurátor navrhol zrušiť rozhodnutie Správy katastra Košice zo dňa 7.12.2011 č. V 9507/2011 ako nezákonné.

Okresný úrad Košice, katastrálny odbor protestu prokurátora nevyhoviel a dňa 7.11.2014 doručil predmetný protest prokurátora ako aj súvisiace listiny v súlade s § 26 ods. 3 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v platnom znení na prejednanie a rozhodnutie Okresnému úradu Košice, odboru opravných prostriedkov.

Okresný úrad Košice, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností ako príslušný orgán preskúmal protest prokurátora Krajskej prokuratúry Košice č. Kd 172/14/8800-44 zo dňa 3.10.2014 proti rozhodnutiu Správy katastra Košice č. V 9507/11 zo dňa 7.12.2011, ako aj na protest sa vzťahujúci spisový materiál a ďalšie listiny a skutočnosti týkajúce sa predmetnej veci a zistil, že protestu prokurátora možno vyhovieť.

Prokurátor vo svojom proteste č. Kd 172/14/8800-44 zo dňa 3.10.2014 namietal, že správny orgán rozhodujúci o povolení vkladu vlastníckeho práva pod č. V 9507/11 zo dňa 7.12.2011 nepostupoval dôsledne podľa ustanovení § 31 ods. 1 katastrálneho zákona a §§ 3 ods. 5, 32 ods. 1 a § 46 správneho poriadku.

Okresný úrad Košice, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností po preskúmaní spisového materiálu zistil, že dňa 11.11.2011 bol na Správu katastra Košice doručený návrh na vklad vlastníckeho práva titulom kúpnej -zmluvy zo dňa 9.11.2011 uzavretej medzi účastníkmi :

- xxxxx Porubiak, . a Zdenka  
Porubiaková, i  
ako predávajúci, obaja zastúpení Františkom Jamnickým - veriteľom,  
na základe plnej moci udelenej veriteľovi v čl. III záložnej  
zmluvy zo dňa 9.11.2011
- Investičná Správcovská, s. r. o., IČO 44484011, Popradská č. 56, 040 11 Košice, SR,  
ako kupujúci,

predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v k. ú. Severné mesto zapísaným na L V č. 3102 ako pozemok registra C KN pare. č. 6567/4, záhrady o výmere 842 m<sup>2</sup>, pozemok registra C KN pare. č. 6567/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 41 m<sup>2</sup>, stavba - chata so súp. č. 701 na pozemku registra C KN s pare. č. 6567/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 41 m<sup>2</sup> v celosti.

Zo zmluvy o pôžičke zo dňa 3.4.1996, ktorá je súčasťou administratívneho spisu, vyplýva, že Martinovi Porubiakoví ml. ako dlžníkovi bola veriteľom CASSOVIA PROSPERITY, spol. s r. o., Košice poskytnutá pôžička vo výške 450 000,- Sk.

Tento záväzok menovaného bol na základe záložnej zmluvy zo dňa 3.4.1996 zabezpečený zriadením záložného práva v prospech veriteľa, ktorý pôžičku poskytol. Podľa tejto záložnej zmluvy xxxxx Porubiak st. ) a Zdenka Porubiaková ako záložní dlžníci súhlasili so zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam v ich vlastníctve zapísaným na LV č. 3102 v k. ú. Severné mesto za účelom zaistenia poskytnutej pôžičky. Pohľadávka zo zmluvy o pôžičke bola v priebehu rokov 1996 až 2011 dvakrát postúpená, pričom v poradí druhým postupníkom, a teda záložným veriteľom sa stal na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 7.9.2011 František Jamnický.

Prokurátor v proteste prokurátora namietol, že v občianskoprávných vzťahoch právny poriadok do 31.12.2002 v zásade neumožňoval výkon záložného práva prostredníctvom priameho predaja zálohu záložným veriteľom. S prihliadnutím na ust. § 39 Občianskeho zákonníka možno konštatovať, že zmluvné ustanovenia článku II záložnej zmluvy, ktorým bol záložný veriteľ splnomocnený k priamemu predaju zálohu, mal správny orgán vyhodnotiť ako absolútne neplatné v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, a to z dôvodu, že tieto obchádzali zákon, konkrétne § 151 f Občianskeho zákonníka a § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka.

K uvedenému tvrdeniu prokurátora uvádzame, že podľa čl. III záložnej zmluvy, ktorý upravuje výhradné dispozičné právo, ak sa porušia podmienky tejto zmluvy, najmä ak p. xxxxx Porubiak ml. nesplní pohľadávku podľa bodu I, záložný veriteľ súhlasí s uspokojením pohľadávky veriteľa zo založenej nehnuteľnosti mimo súdneho výkonu rozhodnutia. Záložný dlžník sa zaväzuje spolupracovať so záložným veriteľom pri realizácii záložného práva a ako vlastník založeného majetku v prípade predaja splnomocňuje záložného veriteľa podpísať kúpno-predajnú zmluvu.

Podľa čl. III záložnej zmluvy zo dňa 3.4.1996, uzavretej medzi záložným veriteľom CASSOVIA PROSPERITY, spol. s r. o. Košice a záložcami Martinom Porubiakom st. a Zdenkou Porubiakovou, ak sa porušia podmienky tejto zmluvy, najmä ak p. xxxxx Porubiak ml. nesplní pohľadávku podľa bodu I, záložný dlžník súhlasí s uspokojením pohľadávky veriteľa zo založenej nehnuteľnosti mimo súdneho výkonu rozhodnutia. Záložný dlžník sa zaväzuje spolupracovať so záložným veriteľom pri realizácii záložného práva a ako vlastník založeného majetku v prípade predaja splnomocňuje záložného veriteľa podpísať kúpno-predajnú zmluvu.

V zmysle § 151 f ods. 1 Občianskeho zákonníka platného a účinného v čase uzavretia záložnej zmluvy ak zabezpečená pohľadávka nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ domáhať uspokojenia zo zálohu, a to aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná.

Zo znenia citovaného zákonného ustanovenia vyplýva, že zákonodarca zakotvil oprávnenie záložného veriteľa domáhania sa uspokojenia zo zálohu, ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená, avšak spôsob uspokojenia nebol upravený, či už taxatívne, alebo demonštratívne.

V zmysle § 151b ods. 4 Občianskeho zákonníka platného a účinného v čase uzavretia záložnej zmluvy, v zmluve o zriadení záložného práva sa musí určiť predmet záložného práva (záloh) a pohľadávka, ktorú zabezpečuje. Vec sa musí označiť tak, aby jej založenie bolo každému zjavné.

Zo znenia citovaného zákonného ustanovenia vyplýva, že zákonodarca taxatívne stanovil ako podstatné náležitosti záložnej zmluvy len označenie predmet záložného práva a pohľadávky, ktorá sa zabezpečuje.

V zmysle § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka platného a účinného v čase uzavretia záložnej zmluvy účastníci občianskoprávných vzťahov si môžu vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchyľne od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť.

V prípade právnej úpravy výkonu záložného práva v zmysle § 151 f ods. 1 Občianskeho zákonníka zákon výslovne neupravoval spôsoby jeho výkonu a tým pádom logicky ani zákaz odchýlky od zákonom upraveného (prikázaného) spôsobu.

V zmysle čl. 2 ods. 2 a 3 Ústavy SR č. 460/1992 Zb. v platnom znení štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá.

V zmysle § 43 Občianskeho zákonníka účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov.

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

Z vyššie citovaných ustanovení právnych predpisov je zrejmé, že v čase uzavretia záložnej zmluvy (3.4.1996) medzi záložným veriteľom CASSOVIA PROSPERITY, spol. s r. o. Košice a záložcami Martinom Porubiakom st. a Zdenkou Porubiakovou Občiansky zákonník výslovne neprikazoval, resp. ani nezakazoval žiaden zo spôsobov výkonu záložného práva a zmluvným stranám záložnej zmluvy poskytoval zmluvnú voľnosť, aby sa dohodli na takom spôsobe, ktorý bude účelný, nebude neprimeraný a s ktorým vyslovia súhlasný prejav vôle.

Z uvedených dôvodov tvrdenie prokurátora o neprípustnosti výkonu záložného práva a absolútnej neplatnosti článku III záložnej zmluvy nemajú oporu v príslušných právnych predpisoch.

Prokurátor v proteste prokurátora namietol, že z rozhodnutia o povolení vkladu č. V 9507/11 vyplýva, že vklad bol povolený v prospech spoločnosti Investičná Správcovská, s. r. o., pričom kúpna cena dotknutých nehnuteľností bola dohodnutá v sume 236 611,- €. Z článku IV záložnej zmluvy upravujúcej podmienky zániku záložného práva vyplýva, že záložný dlžník súhlasil s predajom založenej nehnuteľnosti konkrétne určeným osobám v presne určených podieloch za dohodnutú sumu, a to v prípade nevyrovnania poskytnutej pôžičky vrátane príslušenstva. Prokurátor citoval ustanovenie § 32 ods. 2 Občianskeho zákonníka a konštatoval, že František Jamnický ako záložný veriteľ konal za záložných dlžníkov mimo rámca zastúpenia, na ktorý bol splnomocnený podľa článku III záložnej zmluvy. Správny orgán preto pochybil, keď povolil prevod vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam, ak za predávajúcich konal záložný veriteľ v rozpore s udeleným splnomocnením.

K uvedenému tvrdeniu prokurátora uvádzame, že v zmysle článku III záložnej zmluvy sa záložný dlžník zaviazal spolupracovať so záložným veriteľom pri realizácii záložného práva a ako vlastník záložného majetku v prípade predaja splnomocňuje záložného veriteľa podpísať kúpno-predajnú zmluvu.

V zmysle článku IV záložnej zmluvy práva a povinnosti záložného dlžníka vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na nástupnícky subjekt. Záložný dlžník zároveň súhlasí s predajom založenej nehnuteľnosti Vladimírovi Svitekovi v podiele 66/100 a Ing. Ronaldovi Žuravlovi v podiele 34/100 vcelku za dohodnutú čiastku 570 000,- Sk, a to v prípade nevyrovnania poskytnutej pôžičky.

Prokurátor citoval ustanovenie § 32 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak splnomocnenec koná v mene splnomocniteľa v medziach oprávnenia zastupovať, vzniknú tým práva a povinnosti priamo splnomocniteľovi. Pokyny dané splnomocnencovi, ktoré nevyplývajú z plnomocenstva, nemajú vplyv na právne účinky konania, ibaže by boli známe osobám, voči ktorým splnomocnenec konal.

Poukazujeme na ustanovenie § 33 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak splnomocnenec prekročil svoje oprávnenie vyplývajúce z plnomocenstva, je splnomocniteľ viazaný, len pokiaľ toto prekročenie schválil. Ak však splnomocniteľ neoznámí osobe, s

ktorou splnomocnenec konal, svoj nesúhlas bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o prekročení oprávnenia dozvedel, platí, že prekročenie schválil.

Z citovaného ustanovenia vyplýva, že ak splnomocnenec prekročil rozsah oprávnenia vyplývajúci z obsahu plnomocenstva, je tým splnomocniteľ viazaný iba vtedy, ak taký úkon dodatočne schváli (tzv. ratihabícia). Na takýto dodatočne schválený právny úkon sa hľadí ako na úkon platný od začiatku (ex tunc), kedy bol zmocnencom urobený. Ak splnomocniteľ nesúhlasí s prekročením oprávnenia splnomocnenca, tak len čo sa to dozvie, má povinnosť bez zbytočného odkladu svoj nesúhlas oznámiť osobe, s ktorou v jeho mene splnomocnenec konal. Ak tak neurobil vôbec, alebo až po zbytočnom odklade, nastupuje (platí) nevyvrátiteľná právna domnienka, že splnomocniteľ prekročenie splnomocnenca schválil. Dôkazné bremeno je na tom, kto sa dovoľáva existencie tejto právnej domnienky, a teda kto tvrdí, že splnomocniteľ sa v určitom okamihu dozvedel o prekročení oprávnenia splnomocnenca. Pokiaľ by však splnomocniteľ tvrdil, že svoj nesúhlas včas oznámil príslušnej osobe, túto okolnosť by musel preukázať on.

V spisovom obale V 9507/11 sa nachádzajú poštové návratky Slovenskej pošty, v zmysle ktorých predávajúci xxxxx Porubiak a Zdenka Porubiaková prevzali rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva č. V 9507/11 zo dňa 7.12.2011 dňa 21.12.2011. Od toho dňa napriek možnosti a vedomosti bez zbytočného odkladu neoznámili kupujúcemu Investičná Správcovská, s. r. o. Košice svoj nesúhlas s konaním splnomocnenca (dokonca nehnuteľnosti istý čas užívali titulom nájmu) a tento stav akceptovali až po podanie podnetu Krajskej prokuratúre Košice v roku 2014. Na základe uvedeného je naplnená nevyvrátiteľná právna domnienka o schválení konania splnomocnenca splnomocniteľmi.

Zároveň je potrebné uviesť, že v článku III záložnej zmluvy splnomocnitelia splnomocnili záložného veriteľa na podpísanie kúpnej zmluvy a realizáciu záložného práva formou priameho predaja, t. j. záložný veriteľ bol oprávnený podpísať kúpnu zmluvu za záložcov. Viazanie predaja podľa článku IV záložnej zmluvy čo sa týka kupujúcich a kúpnej ceny by bolo na škodu záložného veriteľa, nakoľko nie je možné prinútiť záložnými dlžníkmi konkrétne zvolené osoby bez ich výslovného súhlasu na kúpu predávanej nehnuteľnosti a zároveň nie je možné fixovať kúpnu cenu na určitú pevnú sumu (možno stanoviť najnižšiu hodnotu, ktorú má predávajúci akceptovať), nakoľko v čase uzavretia záložnej zmluvy nie je jasné a určiteľné, kedy a či vôbec bude dlh splnený a či pevne stanovená kúpna cena bude vôbec vo výške poskytnutej pôžičky vrátane príslušenstva, čo by bolo na škodu záložného veriteľa (v tomto konkrétnom prípade vzhľadom na dobu omeškania so splnením dlhu a dohodnutú výšku príslušenstva pohľadávky v zmysle článku V záložnej zmluvy by pevne stanovená kúpna cena nepokryla výšku pohľadávky vrátane príslušenstva).

Prokurátor v proteste prokurátora citoval ustanovenie § 1511 Občianskeho zákonníka a uviedol, že práve od doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva sa odvíjajú príslušné právne následky pre záložcu a záložného veriteľa. Z predložených listinných materiálov právneho orgánu je zrejmé, že správny orgán na základe návrhu záložného veriteľa zo dňa 28.9.2011 vykonal pod č. P 1035/2011 dňa 29.9.2011 zápis informatívnej poznámky o začatí výkonu záložného práva do katastra nehnuteľností. K návrhu záložný veriteľ doložil aj oznámenie o začatí výkonu záložného práva adresované záložcom a dlžníkovi zo zmluvy o pôžičke. V administratívnom spise však absentuje akákoľvek písomnosť, ktorá by preukazovala, že tieto osoby aj reálne o začatí výkonu záložného práva vedeli.

K uvedenému tvrdeniu prokurátora uvádzame, že v zmysle ustanovenia § 1511 ods. 1 Občianskeho zákonníka začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

V zmysle ustanovenia § 151m ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka predat' záloh spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Preskúmaním spisového materiálu bolo zistené, že dňa 28.9.2011 bol na Správu katastra Košice doručený návrh záložného veriteľa Františka Jamnického, zaevidovaný pod č. P 1035/2011, na zápis informatívnej poznámky o začatí výkonu záložného práva na LV č. 3102, k. ú. Severné mesto. Prílohou návrhu bolo oznámenie Františka Jamnického zo dňa 26.9.2011 adresované Martinovi Porubiakovi ml., Martinovi Porubiakovi st. a Zdenke Porubiakovej, v zmysle ktorého záložný veriteľ oznamuje záložcom a dlžníkovi začatie výkonu záložného práva priamym predajom nehnuteľností zapísaných na LV č. 3102, k. ú. Severné mesto z dôvodu nesplnenia zabezpečovanej pohľadávky dlžníkom Martinom Porubiakom ml. riadne a včas. Správny orgán má k dispozícii aj kópie podacích lístkov Slovenskej pošty vystavené dňa 28.9.2011, ktoré potvrdzujú zaslanie listovej zásielky - oznámenia o začatí výkonu záložného práva Martinovi Porubiakovi ml., Martinovi Porubiakovi st. a Zdenke Porubiakovej. V spisovom materiáli sa však nenachádza písomnosť svedčiaca o tom, že záložcovia a dlžník sa dozvedeli o začatí výkonu záložného práva.

Je síce pravdou, že na základe predmetnej žiadosti záložného veriteľa bola na LV č. 3102, k. ú. Severné mesto pod číslom zmeny 2057/11 zapísaná poznámka o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom a zamestnanec rozhodujúci o návrhu na vklad mal teda poskytnutú informáciu o splnení podmienky v zmysle § 1511 ods. 1 Občianskeho zákonníka, avšak z predložených listín skutočnosť doručenia oznámenia nevyplýva.

Rovnako aj Katastrálny bulletin č. 2/2011 v odpovedi na otázku č. 41 uvádza, že podmienkou platného uzatvorenia kúpnej zmluvy pri výkone záložného práva priamym predajom, je zaslanie písomného oznámenia záložcovi o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom. Teda, pokiaľ toto doručenie oznámenia absentuje, ide o absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy. Správny orgán je povinný splnenie tejto zákonnej (§ 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka) podmienky skúmať. Avšak pokiaľ sa záložca a záložný veriteľ dohodnú (§ 151m ods. 2 Občianskeho zákonníka), správny orgán neskúma uplynutie lehoty podľa § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka, ale len to, či predmetná dohoda bola uzatvorená.

Z uvedených dôvodov konajúci správny orgán súhlasí s tvrdením uvedeným v proteste prokurátora o tom, že v administratívnom spise absentuje akákoľvek písomnosť, ktorá by preukazovala, že záložcovia a dlžník sa dozvedeli o začatí výkonu záložného práva a rovnako zo spisu nevyplýva, že by túto skutočnosť zisťoval správny orgán vlastnou činnosťou. Predmetná námietka prokurátora je dôvodom, pre ktorý konajúci správny orgán rozhodol o vyhovení protestu prokurátora.

Prokurátor v proteste prokurátora uviedol, že správny orgán v konkrétnom konaní nepostupoval ani v súlade s ustanovením § 42 ods. 4 katastrálneho zákona. Zo zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo dňa 9.11.2011 je zrejmé, že pri osobách predávajúcich (xxxxx a Zdenka Porubiakovi) je nesprávne uvedené ich rodné číslo, a to v časti za lomkou sú napísané len štyri nuly. Zo spisového materiálu nevyplýva, že by správny orgán túto zrejmú nesprávnosť odstránil spôsobom uvedeným v § 42 ods. 4 katastrálneho zákona.

K uvedenému tvrdeniu prokurátora uvádzame, že v zmysle ustanovenia § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie účastníkov práv k nehnuteľnostiam; ak ide o fyzickú osobu okrem iných náležitostí aj rodným číslom.



V prípade kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod č. V 9507/11 sú predávajúci xxxxx Porubiak a Zdenka Porubiaková označení rodnými číslami, kde za lomkou sú uvedené štyri nuly.

Je potrebné uviesť, že rovnakým spôsobom čo sa týka rodného čísla sú záložcovia označení aj v záložnej zmluve, ktorú vlastnoručne podpísali, a ktorej vklad bol povolený pod č. V 2862/96.

Na origináli LV č. 3102, k. ú. Severné mesto boli xxxxx Porubiak a Zdenka Porubiaková evidovaní len s dátumami narodenia bez rodných čísel.

V zmysle ustanovenia § 42 ods. 4 katastrálneho zákona ak zmluva po podaní návrhu na vklad obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, vykoná sa jej oprava dodatkom k zmluve alebo doložkou na zmluve, ak s tým účastníci súhlasia. V doložke sa uvedie nesprávnosť, správne znenie s vyznačením dátumu vykonania opravy, podpisy účastníkov zmluvy, ako aj podpis konajúceho zamestnanca a odťahok okrúhlejšej pečiatky.

V zmysle ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

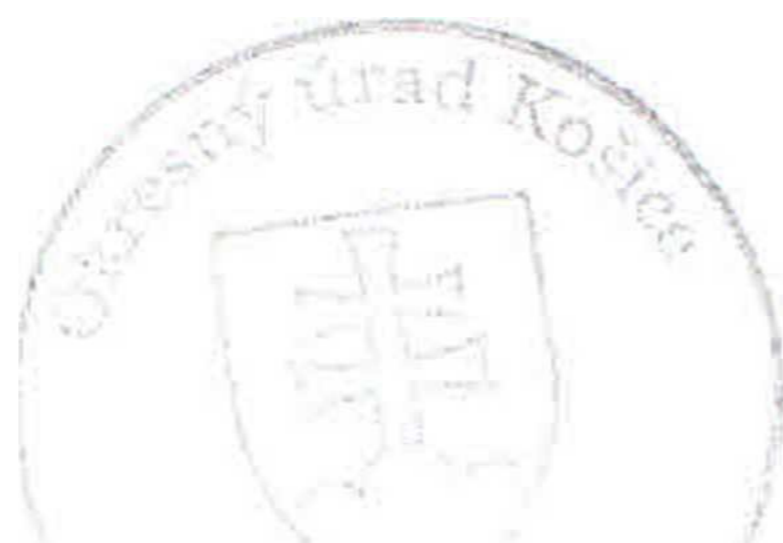
V prípade zmluvy o prevode vlastníckeho práva č. V 9507/11 sú síce uvedené rodné čísla predávajúcich so štyrmi nulami za lomkou, avšak tento údaj vychádzal z údajov uvedených v zmluve o zriadení záložného práva č. V 2862/96. Aj keď správny orgán rozhodujúci o návrhu na vklad nepostupoval v zmysle ustanovenia § 42 ods. 4 katastrálneho zákona, aj v prípade nesprávneho rodného čísla za lomkou sú účastníci zmluvy na strane predávajúcich dostatočne identifikovaní tak, aby to kúpnu zmluvu nerobilo neurčitou a nezrozumiteľnou a tým aj absolútne neplatnou.

Na základe vyššie uvedených skutočností bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 27 ods. 1 písm. c) zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v platnom znení účastníci konania môžu odvolať v lehote do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Úrad geodézie, kartografie a katastra SR cestou Okresného úradu Košice, odboru opravných prostriedkov, referátu katastra nehnuteľností. Proti rozhodnutiu o proteste prokurátora môže podľa § 22 ods. 4 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v platnom znení prokurátor podať nový protest.

Toto rozhodnutie nemožno preskúmať súdom.



*Vau*  
 JUDr. Anna Vantová  
 vedúca odboru

Rozhodnutie dostanú:

- xxxxx Porubiak
- Zdenka Porubiaková,
- Investičná Správcovská, s. r. o., Popradská c. JU, u\*tu U I Košice
- Krajská prokuratúra Košice, Mojmirova č. 5, 041 62 Košice
- Okresný úrad Košice, katastrálny odbor, Južná trieda č. 82, 040 17 Košice