

Súd: Najvyšší správny súd SR
Spisová značka: 10Sžr/1/2021
Identifikačné číslo spisu: 5020200205
Dátum vydania rozhodnutia: 24. februára 2022
Meno a priezvisko: JUDr. Jana Hatalová
Funkcia: predsedníčka senátu
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2022:5020200205.1

ROZSUDOK

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Hatalovej, PhD. a členov senátu JUDr. Mariána Fečíka (sudca spravodajca) a JUDr. Kataríny Cangárovej, PhD., LL.M, v právnej veci navrhovateľky: POHOTOVOSTĚ, s.r.o., so sídlom Bratislava, Pribinova 25, IČO: 35 807 598 proti odporcovi: Okresný úrad Čadca, katastrálny odbor, so sídlom Čadca, Ľ. Podjavorinskej 2576, za účasti účastníka konania: B. K., nar. X.X.XXXX, trvale bytom XXX XX Č. Č.. XXX (právny nástupca Ľ. K., nar. XX.X.XXXX, naposledy bytom XXX XX Č. Č.. XXX, zomr. X.X.XXXX), o opravnom prostriedku proti rozhodnutiu Okresného úradu Čadca, katastrálneho odboru č. V 1980/2015 z 30.7.2015, o odvolaní navrhovateľky proti rozsudku Krajského súdu v Žiline sp. zn. 29Sa/14/2020 z 24.11.2020, takto

rozhodol:

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 29Sa/14/2020 z 24.11.2020 potvrdzuje.

Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

Odôvodnenie

I. Konanie pred správnym súdom

1. Krajský súd v Žiline (ďalej len „krajský súd“) napadnutým rozsudkom sp. zn. 29Sa/14/2020 z 24.11.2020 potvrdil rozhodnutie odporcu č. V 1980/2015 z 30.7.2015 a účastníkom nepriznal náhradu trov konania. Odporca predmetným rozhodnutím podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1992 Z.z. <aspi://module='ASPI'&link='162/1992 Z.z.%252331'&ucin-k-dni='30.12.9999'> o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) zamietol návrh na vklad záložného práva, ktorý bol podaný dňa 28.5.2015 a zaevidovaný pod č.k. V 1980/2015, ktorého prílohou bola Zmluva o zriadení záložného práva č. 132/2015-ŠTE uzatvorená medzi účastníkmi POHOTOVOSTĚ s.r.o., Pribinova 25, Bratislava (ako záložný veriteľ) a Ľ. K., v zastúpení DSS Nestor o.z., Stred 449, 027 05 Zázrivá, predtým ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci, Povraznícka 18, Bratislava (ako záložca).

2. V odôvodnení rozsudku krajský súd uviedol, že podľa jeho názoru orgán katastra postupoval správne, keď zamietol návrh na vklad predmetnej záložnej zmluvy z dôvodu, že dohoda o splnomocnení je vopred pripraveným formulárom s vopred určeným zástupcom, pričom splnomocniteľ nemohol ovplyvniť tohto zástupcu.

3. Podľa krajského súdu dohoda o splnomocnení nebola medzi právnym predchodcom účastníka konania a splnomocnencom uzatvorená riadne pre rozpor s § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka a preto je podľa § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka ako celok absolútne neplatná. Na dohodu o splnomocnení je potrebné nahliadať ako na predtlačенú - formulárovú zmluvu poskytnutú na tento účel poskytovateľom úveru - navrhovateľkou, obsahujúcu zmluvnú podmienku, ktorej obsah záložca - dlžník nemohol ovplyvniť, nakoľko mu bola predložená súčasne s úverovou zmluvou, v ktorej bol vopred určený splnomocnenec ako zástupca dlžníka bez možnosti jeho slobodného výberu, čím táto neprijateľná podmienka spôsobila značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa

4. Takúto dohodu preto nie je možné považovať za individuálne dohodnutú, nakoľko táto bola vopred navrhnutá, pripravená a práve preto spotrebiteľ nebol schopný (teda nemal možnosť) ovplyvniť možnosť výberu iného zástupcu (splnomocnenca) v predmetnom prípade (§ 53 ods. 2 Občianskeho zákonníka), čo v konečnom dôsledku spôsobilo značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Zo všetkých okolností uvedených v preskúmvanej veci bolo možné podľa názoru súdu potom vyvodiť, že k výberu splnomocnenca nedošlo z vôle spotrebiteľa, ale z vôle záložného veriteľa - navrhovateľa.

5. V tejto súvislosti krajský súd poukázal aj na obsahové rozvrhnutie plnomocenstva v časti, kde sa vpisuje predmet záložnej zmluvy, čo navodzovalo možnosť následného dopisovania ďalších nehnuteľností. Rovnako neprijateľnou podmienkou bola skutočnosť, že uzavretie úverovej zmluvy bolo podmienené udelením splnomocnenia zástupcovi, ktorého vopred vybral veriteľ, keďže zmluvu aj splnomocnenie koncipoval výlučne veriteľ, čím došlo k vytvoreniu značnej nerovnováhy v právach a povinnostiach v neprospech dlžníka.

6. Z týchto dôvodov sa potom krajský súd v plnom rozsahu stotožnil s právnym názorom orgánu katastra, že dohodu o splnomocnení predstavuje neprijateľnú podmienku, a teda je v zmysle § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka neplatná. To malo za následok, že splnomocnenec nemal hmotné právo, aby v mene splnomocniteľa platne uzavrel záložnú zmluvu, a preto bolo potrebné po posúdení takejto zmluvy podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona návrh na vklad záložnej zmluvy zamietnuť.

II. Odvolanie, vyjadrenia

7. Proti rozsudku krajského súdu podala navrhovateľka včas dňa 7.12.2020 odvolanie. Navrhovateľka mala za to, že krajský súd postupoval v konaní nesprávne, nakoľko nedostatočne zistil skutkový stav veci a následne vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci.

8. V odvolaní uviedla, že sloboda a vážnosť sú na základné náležitosti vôle. Sloboda vychádza z podmienok uzatvorenia vôle konajúceho subjektu. Ak tieto podmienky nepôsobia rušivo, násilne na mechanizmus vzniku vôle, neobmedzujú konajúceho vo výbere primeraných možností na prejavenie vôle, možno podľa jej názoru konštatovať, že vôľa je slobodná. Navrhovateľka sa preto domnieva, že v predmetnej veci v žiadnom prípade nemožno hovoriť o nedostatku slobody a vážnosti prejavu vôle splnomocniteľa pri podpise dohody o splnomocnení.

9. Podľa navrhovateľky dohoda o splnomocnení bola 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 riadne uzavretej dohody o splnomocnení sám rozhodol zabezpečiť svoj záväzok vyplývajúci pre neho z predmetnej zmluvy o úvere a preto udelil príslušné splnomocnenie na uzatvorenie záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam, ktoré mali byť v čase uzatvorenia záložnej zmluvy v jeho vlastníctve alebo

spoluvlastníctve, ako aj na všetky právne úkony súvisiace s uzatvorením predmetnej záložnej zmluvy. Na základe uvedeného vzniklo splnomocnencovi právo nakladať s nehnuteľnosťami v mene záložcu ako splnomocniteľa, pričom práva a povinnosti zo zastúpenia vznikli priamo záložcovi. Navrhovateľka nesúhlasila s tvrdeniami, podľa ktorých vopred určila osobu, ktorá bude oprávnená za dlžníka konať a dlžník nemal možnosť sa sám rozhodnúť, kto ho bude zastupovať. V danom prípade ide podľa nej o ničím nepodložené predpoklady orgánu katastra ako aj krajského súdu, ktoré nevychádzajú z objektívne zisteného skutkového stavu.

10. Namietanie predtlača v dohode o splnomocnení podľa navrhovateľky argumentačne absolútne neobstojí. Uvedenie splnomocnenca je nevyhnutné z hľadiska identifikácie strany dohody o splnomocnení a uvedenie záložného veriteľa je nevyhnutné z hľadiska určitosti predmetu udeleného splnomocnenia (t.j. z dôvodu identifikácie osoby, s ktorou má zástupca v mene zastúpeného uzavrieť záložnú zmluvu).

11. Rovnako sa navrhovateľka nestotožnila s právnym názorom krajského súdu poukazujúcim na absolútnu neplatnosť dohody o splnomocnení s odvolaním sa na § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, t.j. pre neprijateľnú zmluvnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve. Podľa navrhovateľky dohodu o splnomocnení uzatvorenú medzi splnomocniteľom a splnomocnencom nemožno posudzovať podľa ustanovení Občianskeho zákonníka o spotrebiteľských zmluvách. Predmetná dohoda o splnomocnení nespĺňa zákonné náležitosti spotrebiteľskej zmluvy, ktorou má § 52 Občianskeho zákonníka na mysli zmluvu bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Dodávateľom je pritom osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Predmetom dohody o splnomocnení však bolo bezplatné zastupovanie splnomocniteľa splnomocnencom a preto táto dohoda nemá povahu spotrebiteľskej zmluvy.

12. Vzhľadom na vyššie uvedené navrhovateľka Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky navrhla, aby v súlade s § 250ja OSP <aspi://module='ASPI'&link='99/1963 Zb.%2523250ja'&ucin-k-dni='30.12.9999'> zmenil napadnutý rozsudok Krajského súdu v Žiline sp.zn. 29Sa/14/2020 z 24.11.2020 tak, že zruší rozhodnutie Okresného úradu Čadca, katastrálneho odboru č. V 1980/2015 z 30.7.2015 a vec mu vráti na ďalšie konanie. Súčasne zaviazaje odporcu k náhrade trov konania.

13. Odporca ani účastník konania B. K. sa k podanému odvolaniu nevyjadrili.

III. Konanie na odvolacom súde

14. Dňom 1.7.2016 nadobudol účinnosť Správny súdny poriadok (ďalej len "SSP") upravujúci v zmysle § 1 písm. a) právomoc a príslušnosť správneho súdu konajúceho a rozhodujúceho v správnom súdníctve, a písm. b) konanie a postup správneho súdu, účastníkov konania a ďalších osôb v správnom súdníctve. Podľa § 492 ods. 2 SSP <aspi://module='ASPI'&link='162/2015%20Z.z.%2523492'&ucin-k-dni='30.12.9999'>, odvolacie konanie podľa piatej časti Občianskeho súdneho poriadku <aspi://module='ASPI'&link='99/1963%20Zb.'&ucin-k-dni='30.12.9999'> začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona sa dokončia podľa doterajších predpisov.

15. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky začal vykonávať svoju činnosť od 1.8.2021 (§ 101e ods. 1 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Výkon súdníctva prešiel z Najvyššieho súdu Slovenskej republiky na Najvyšší správny súd Slovenskej republiky od 1.8.2021 vo všetkých veciach, v ktorých je od 1.8.2021 daná právomoc Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky (čl. 154g ods. 4 a 6 Ústavy Slovenskej republiky v spojení s § 101e ods. 2 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Prejednávaná vec bola pôvodne predložená Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky a bola jej pridelená sp.zn. 10Sžk/9/2020. Od 1.8.2021 je na konanie v tejto veci príslušný Najvyšší správny súd Slovenskej republiky. Vec bola náhodným výberom pridelená senátu 1S Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky, ktorý o nej rozhodol v zložení uvedenom v záhlaví tohto rozhodnutia pod pôvodnou spisovou značkou.

16. Najvyšší správní soud Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2, § 246c ods. 1 prvá veta OSP, § 492 ods. 1 SSP) preskúmal napadnutý rozsudok ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľky nie je dôvodné. Rozhodol rozsudkom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250ja ods. 2 prvá veta v spojení s § 250l ods. 2 OSP a § 214 ods. 2 OSP v spojení s § 246c ods. 1 vety prvej OSP). Deň vyhlásenia rozsudku bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky (§ 156 ods. 1 a ods. 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá a § 211 ods. 2 OSP).

IV. Právne názory odvolacieho súdu

17. Vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, v ktorom orgán katastra posudzuje komplexne skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, resp. na rozhodovanie o návrhu na vklad. V tomto konaní orgán katastra skúma, či sú splnené procesné, ako aj hmotnoprávne podmienky na povolenie vkladu do katastra nehnuteľností, t.j. či sú splnené procesné, ako aj hmotnoprávne podmienky na vykonanie zápisu vzniku, zmeny alebo zániku vecného práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, ktoré sa do katastra nehnuteľností zapisuje formou vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho procesného postupu je rozhodnutie orgánu katastra o povolení vkladu, o zastavení konania alebo o zamietnutí vkladu (pozri Fečík, M., Jakubáč, R. Katastrálny zákon. Komentár 1.vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2021, s. 393).

18. Rozsah prieskumu v rámci vkladového konania je vymedzený v § 31 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona v závislosti od toho, či vkladová zmluva bola alebo nebola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom. Pokiaľ vkladová zmluva nie je vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, preskúmava ju orgán katastra v intenciách daných § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

19. Súčasťou tohto prieskumu je aj skúmanie, či vkladová zmluva neodporuje zákonu. Pokiaľ pritom vkladovú zmluvu uzatvoril za niektorú zmluvnú stranu splnomocnenec na základe dohody o splnomocnení, je orgán katastra oprávnený a povinný podrobiť totožnému prieskumu aj túto dohodu. V zásade totiž platí, že len na základe platného splnomocnenia možno uzatvoriť platnú vkladovú zmluvu.

20. Odvolací súd mal z obsahu pripojeného administratívneho (vkladového) spisu preukázané, že orgánu katastra bol podaný návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností, ktorý bol podpísaný záložným veriteľom ako navrhovateľom. Prílohu k návrhu na vklad tvorila pripojená zmluva o zriadení záložného práva č. 132/2015-ŠTE z 9.4.2015, ktorá bola uzatvorená medzi záložným veriteľom POHOTOVOSTĚ, s.r.o. a Ľ. K. ako záložcom zastúpenou na základe dohody o splnomocnení: DSS Nestor o.z., Stred 449, 027 05 Zázrivá (predtým ProHelp - združenie občianskoprávnej pomoci, so sídlom Povraznícka 18, P.O.BOX 261, 811 05 Bratislava) v zastúpení O. M., predsedom združenia. Predmetom záložnej zmluvy bolo zriadenie záložného práva ku spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach patriacim záložcovi. Danou zmluvou sa zabezpečovali pohľadávky záložného veriteľa voči záložcovi vzniknuté na základe zmluvy o úvere č. 508502289 z 25.11.2013 uzavretej medzi záložným veriteľom POHOTOVOSTĚ, s.r.o. a Ľ. K. ako dlžníkom a záložcom.

21. V administratívnom spise bola doložená aj dohoda o splnomocnení uzavretá medzi splnomocniteľom Ľ. K.Č. a splnomocnencom ProHelp združenie občianskoprávnej pomoci, zastúpeným O. M., predsedom občianskeho združenia ProHelp, z ktorej vyplývalo, že táto dohoda bola vyhotovená vo forme predtlaču (formulára), kde splnomocnenec v rámci predtlaču bol už dopredu vpísaný. Z dohody o splnomocnení mal odvolací súd za preukázané, že táto bola uzatvorená v spojitosti so zmluvou o úvere č. 508502289.

22. Je nepochybné, že Súdny dvor Európskej únie (ďalej len „Súdny dvor EÚ“) zaraďuje právne vzťahy, vyplývajúce z úverových zmlúv uzavretých nebankovými spoločnosťami, pod režim smernice 93/13/EHS - v súvislosti s uvedenou smernicou a jej aplikáciou na oblasť krátkodobých finančných

obchodov riešil už viacero predbežných otázok (napr. vo veci C-76/10 POHOTOVOŠŤ s.r.o. v. Iveta Korčková zo dňa 16.11.2010, vo veci C-453/10 Jana Pereničová, Vladislav Perenič v. S.O.S. financ, spol. s r.o. zo dňa 15.3.2012).

23. V súvislosti s dohodou o splnomocnení tak vyslovil krajský súd správny právny názor (na základe osvojenia si argumentácie odporcu), že nakoľko došlo v prejednávanej veci uzatvorením zmluvy o úvere medzi L. K. a POHOTOVOŠŤ, s.r.o. k uzatvoreniu spotrebiteľskej zmluvy v zmysle § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, bolo potrebné skúmať, či aj dohoda o splnomocnení, ktorú krajský súd tiež podriadil pod režim ochrany spotrebiteľa, nevykazuje znaky neprijateľných podmienok, uvedených v § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nekalosť príslušného ustanovenia v zmluve je totiž nevyhnutné posudzovať vzhľadom na okolnosti konkrétneho prípadu, pričom je potrebné brať do úvahy aj všetky okolnosti súvisiace s uzatvorením zmluvy v čase jej uzavretia a aj všetky ostatné ustanovenia predmetnej zmluvy, resp. iných zmlúv, od ktorých posudzovaná podmienka závisí v čase uzatvorenia zmluvy. Vo veci C-76/10 POHOTOVOŠŤ s.r.o. v. Iveta Korčková z 16.11.2010 Súdny dvor EÚ v bode 59 uviedol, že pokiaľ ide o otázku, či osobitná zmluvná podmienka má, alebo nemá nekalú povahu, článok 4 smernice 93/13 uvádza, že odpovedať treba so zreteľom na povahu tovaru alebo služieb, ktoré sú predmetom zmluvy, a na všetky okolnosti súvisiace s uzatvorením tejto zmluvnej podmienky v čase uzavretia zmluvy. Je opodstatnené uviesť, že v tomto kontexte treba tiež posúdiť dôsledky, ktoré táto podmienka môže mať v rámci práva uplatniteľného na zmluvu, čo v sebe zahŕňa preskúmanie vnútroštátneho právneho systému.

24. V prejednávanej veci bolo nepochybné, že existencia dohody o splnomocnení a následne aj zmluvy o zriadení záložného práva bola vyvolaná finančnými aktivitami navrhovateľky (konkrétne potrebou zabezpečenia zmluvy o úvere) a ich vzťah k zmluve o úvere bolo možné označiť ako subsidiárny a akcesorický. Dohodu o splnomocnení preto v prejednávanej veci bolo potrebné subsumovať pod režim ochrany spotrebiteľa. Pokiaľ by totiž nedošlo k uzatvoreniu zmluvy o úvere ako spotrebiteľskej zmluvy, nedošlo by ani k uzatvoreniu dohody o splnomocnení.

25. Ochrana spotrebiteľa v rámci Európskej únie vychádza z koncepcie zachovania zásady rovnosti v súkromnoprávných vzťahoch medzi spotrebiteľom a subjektom konajúcim v rámci svojej podnikateľskej alebo profesijnej činnosti, pričom u spotrebiteľa sa očakáva menej skúseností a vedomostí a nižšiu mieru informovanosti o situácii na trhu, čo môže zvädzať podnikateľské subjekty k rôznym nekalým praktikám, pred ktorými je potrebné spotrebiteľa ochrániť. Preto sa stala ochrana spotrebiteľa jednou z politík vnútorného trhu Európskej únie a čl. 38 Charty základných práv Európskej únie zaradil ochranu spotrebiteľa k základným ľudským právam.

26. Systém ochrany spotrebiteľa zavedený Smernicou 93/13/EHS vychádza z myšlienky, že „spotrebiteľ sa v porovnaní s predajcom alebo dodávateľom nachádza v znevýhodnenom postavení, pokiaľ ide o vyjednávaciu silu, ako aj o úroveň informovanosti, a táto situácia ho vedie k pristúpeniu na podmienky pripravené vopred predajcom alebo dodávateľom bez toho, aby mohol vplývať na ich obsah“ (rozsudok vo veci C-168/05 Mostaza Claro zo dňa 26.10.2006, bod 25)

27. Podľa čl. 3 ods. 1 Smernice 93/13/EHS sa považuje za nekalú zmluvnú podmienku, ktorá nebola individuálne dohodnutá, ak napriek požiadavke dôvery spôsobí značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach strán vzniknutých na základe zmluvy, ku škode spotrebiteľa.

28. Samotná nekalá povaha sa posudzuje v zmysle čl. 4 ods. 1 Smernice 93/13/EHS - bez toho, aby boli dotknuté ustanovenia článku 7, nekalosť zmluvných podmienok sa hodnotí so zreteľom na povahu tovaru alebo služieb, na ktoré bola zmluva uzatvorená a na všetky okolnosti súvisiace s uzatvorením zmluvy, v dobe uzatvorenia zmluvy a na všetky ostatné podmienky zmluvy alebo na inú zmluvu, od ktorej závisí.

29. Podľa čl. 6 ods. 1 Smernice 93/13/EHS členské štáty zabezpečia, aby nekalé podmienky použité v zmluvách uzatvorených so spotrebiteľom zo strany predajcu alebo dodávateľa podľa ich

vnútroštátneho práva, neboli záväzné pre spotrebiteľa a aby zmluva bola podľa týchto podmienok naďalej záväzná pre strany, ak je jej ďalšia existencia možná bez nekalých podmienok.

30. Smernica 93/13/EHS však predstavuje iba minimálny štandard ochrany spotrebiteľských práv, pričom členské štáty môžu prijať vo vnútroštátnej právnej úprave prísnejšie pravidlá ochrany (samozrejme za predpokladu, že budú v súlade s únijským právom).

31. Podľa § 53 ods. 1 až 3 Občianskeho zákonníka nesmú spotrebiteľské zmluvy obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len „neprijateľná podmienka“). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané, pričom za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah. Ak dodávateľ neprekáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané.

32. V § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka sú príkladmo uvedené ustanovenia, ktoré sa považujú za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve.

33. Podľa § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka sú neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách neplatné.

34. Súdny dvor EÚ vyžaduje od vnútroštátnych súdov členských štátov, aby prihliadali na nekalý charakter zmluvných podmienok v spotrebiteľských zmluvách ex offio (z úradnej povinnosti) s cieľom vyrovnáť nerovnováhu, ktorá existuje medzi spotrebiteľom a predajcom alebo dodávateľom. V spojených veciach C-240/98 až C-244/98 Océano Grupo Editorial a Salvat Editores SA v. Rocío Murciano Quintero a Salvat Editores SA v. José M. Sánchez Alcón Prades a ďalší zo dňa 27.06.2000 Súdny dvor EÚ v bode 26 uviedol, že „článok 6 ods. 1 smernice Rady 93/13/EHS nemožno dosiahnuť, pokiaľ by sami spotrebiteľia boli povinní namietať proti nekalému charakteru zmluvnej podmienky, a že účinnú ochranu spotrebiteľa možno zaručiť, len ak je vnútroštátnemu súdu priznaná možnosť posúdiť ex offio takúto podmienku“ a „Táto možnosť priznaná súdu bola posúdená ako nevyhnutná pre to, aby bola pre spotrebiteľa zabezpečená účinná ochrana, najmä s ohľadom na nezanedbateľné nebezpečenstvo toho, že tento spotrebiteľ o svojich právach nevie, alebo má ťažkosti s ich uplatnením“.

35. Krajský súd dospel v napadnutom rozsudku k záveru, že dohoda o splnomocnení nebola riadne uzatvorená pre rozpor s § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže bola napísaná vo forme predtlačé (formulára), v ktorej bol už splnomocnenec dopredu vpísaný a dlžník (záložca) nemohol ovplyvniť obsah takejto dohody, a preto bola jeho možnosť zvoliť si zástupcu, ktorý by hájil jeho záujmy, obmedzená. Podľa názoru odvolacieho súdu mu bola takáto možnosť voľby nielen obmedzená, ale úplne odňatá. V zmysle § 53 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa na predmetnú dohodu o splnomocnení nevzťahovala ani výnimka, majúca základ v individuálne dojednaných zmluvných podmienkach, keďže dohodu ponúkla navrhovateľka pri uzatváraní úverovej zmluvy L. K., ktorá následne nemala možnosť výberu iného splnomocnenca. K výberu splnomocnenca nedošlo z vôle splnomocniteľa (dlžníka), ale naopak iba z vôle záložného veriteľa. Uvedenému nasvedčuje aj to, že odvolací súd v rámci svojej rozhodovacej činnosti zistil, že navrhovateľka opakovane pri uzatváraní zmlúv o úvere dáva klientom podpisovať takéto dohody o bezplatnom zastupovaní, pričom v predtlačí dohody figuruje ako vopred určený splnomocnenec, čo vyvracia možnosť, že by sa jednalo o individuálne dojednané zmluvné ustanovenia.

36. Nemožno opomenúť tiež obsahové rozvrhnutie dohody o splnomocnení, ktoré nevylučovalo možnosť následného dopisovania ďalších nehnuteľností, než ktoré tam boli uvedené pri podpise dohody.

37. Vzhľadom k vyššie uvedenej nemožnosti slobodnej voľby splnomocnenca, považoval odvolací súd dohodu o splnomocnení ako celok za neprijateľnú (nekalú) podmienku, a teda za absolútne neplatnú

podľa § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka. To znamená, že splnomocnenec nemohol následne v mene splnomocniteľa platne uzavrieť záložnú zmluvu.

38. Zároveň je nepochybné, že hlavným účelom uzatvorenia dohody o splnomocnení bolo vytvoriť v prejednávanej veci podmienky pre uplatnenie riadneho zastupovania splnomocniteľa určeným splnomocnencom na základe udeleného splnomocnenia. Podľa § 22 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka je zástupcom ten, kto je oprávnený konať za iného v jeho mene a zo zastúpenia vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému. Zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právny úkon, o ktorý ide, ani ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného. V zmysle uvedených ustanovení sa tak zastupovanie môže označiť za riadne iba vtedy, ak nedochádza ku kolízii medzi úkonmi splnomocnenca a záujmami splnomocniteľa, resp. ak nedochádza k ujme na právach splnomocniteľa. Nepochybným základom existencie takéhoto rozporu je pre odvolací súd skutočnosť, že hoci malo združenie ProHelp svedomito naplňať a hájiť záujmy splnomocniteľa (bod 1 dohody o splnomocnení), tak obsahom splnomocnenia bola realizácia zabezpečenia záväzku dlžníka z úverového vzťahu voči spoločnosti POHOTOVOSTĚ, s.r.o., to znamená také konanie, ktoré nie je vždy v záujme splnomocniteľa (úverového dlžníka) ale naopak, je v prospech navrhovateľa.

39. Orgán katastra preto postupoval lege artis, ak skúmal platnosť splnomocnenia a po zistení jeho neplatnosti skonštatoval následnú neplatnosť záložnej zmluvy, na základe čoho v súlade s § 31 ods. 3 katastrálneho zákona rozhodol o zamietnutí návrhu na vklad, pričom krajský súd stotožniac sa so závermi orgánu katastra správne jeho rozhodnutie potvrdil.

40. Z uvedených dôvodov Najvyšší správny súd Slovenskej republiky ako odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 492 ods. 1 SSP v spojení s ust. § 250ja ods. 3 veta druhá OSP a v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP a s ust. § 219 ods. 1 OSP ako vecne správne potvrdil. Zohľadnil pri tom tiež doterajšiu konštantnú judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (napr. sp.zn. 8Sžo/30/2007 <aspi://module='JUD'&link='JUD35773SK'&ucin-k-dni='30.12.9999'>, 1Sžr/178/2011, 10Sžr/159/2011, R79/2014, 6Sžr/2/2020 atď.)

41. O práve na náhradu trov odvolacieho súdneho konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1 v spojení s § 250l ods. 2 <aspi://module='ASPI'&link='99/1963 Zb.%2523250l'&ucin-k-dni='30.12.9999'> a § 250k ods. 1 OSP <aspi://module='ASPI'&link='99/1963 Zb.%2523250k'&ucin-k-dni='30.12.9999'>, podľa ktorého neúspešnej navrhovateľke právo na úplnú náhradu trov tohto konania nevzniklo, na základe čoho účastníkom náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

42. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky v pomere hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 veta tretia zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1. mája 2011).

Poučenie :

Proti tomuto rozsudku n i e j e prípustný opravný prostriedok.

