

JUDr. Kvetoslava Živčáková
advokátka

Správcovia konkurznej podstaty prichádzajú do styku s katastrálnym zákonom takmer v každom vyhlásenom konkurze, keď je predmetom konkurznej podstaty nehnuteľný majetok. Do kontaktu s katastrom nehnuteľností však prichádza už aj predbežný správca, ktorý v súčinnosti s Úradom geodézie, kartografie a katastra SR zisťuje majetok dlžníka.

Podľa § 75 Zákona o Konkurze a reštrukturalizácii č. 7/2005 Z.z. sú súdy, iné štátne orgány, orgány územnej samosprávy, iné orgány verejnej moci, notári a súdni exekútori povinní oznámiť správcovi na jeho písomnú žiadosť, údaje potrebné na výkon jeho činnosti podľa tohto zákona. Súčinnosť podľa tohto zákona sú tretie osoby povinné poskytnúť správcovi bezodkladne a bezodplatne. Ak tretia osoba súčinnosť podľa tohto zákona neposkytne, súd jej môže uznesením uložiť na návrh správcu pokutu do 3 300 eur.

Správca je povinný po vyhlásení konkurzu zistiť a zabezpečiť majetok dlžníka a konať s odbornou starostlivosťou. Jedným z účinkov vyhlásenia konkurzu (§ 44 ZKR) je, že oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku prechádza na správcu.

Z týchto dôvodov správca po vyhlásení konkurzu, pokiaľ sa v konkurznej podstate nachádza nehnuteľný majetok, písomne žiada príslušný kataster nehnuteľností o zapísanie poznámky do príslušného Listu vlastníctva o tom, že na tento majetok je vedený konkurz, resp. že na majetok dlžníka je vedené súdne konanie (napr. odporovacia žaloba). Poznámka teda vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti (§ 38 Zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam). Správca prostredníctvom tejto poznámky informuje, že s predmetným majetkom namiesto jeho vlastníka môže disponovať len ustanovený správca.

A tu sa správcovia stretávajú s istým problematickým správaním samotných dlžníkov, ktorí napriek tomu, že na ich majetok je vyhlásený konkurz a stratili oprávnenie nakladať s ich majetkom, tento scudzia. A to aj vtedy, ak je do listu vlastníctva vpísaná poznámka o prebiehajúcom konkurznom konaní. V mojej praxi som mala dva takéto prípady. V oboch prípadoch sa dlžníkovi podarilo scudziť majetok patriaci do konkurznej podstaty z dôvodu, že na liste vlastníctva chýbala (neobjavila sa) poznámka o prebiehajúcom konkurznom konaní, ktorá na ňom však pred tým figurovala. V oboch prípadoch išlo o chybu technického charakteru. Keď sme s pracovníčkami katastrálneho úradu išli aj do histórie predmetného listu vlastníctva, poznámka sa skutočne na istý čas v systéme neobjavila, čo bolo vysvetlené dočasnou poruchou systému. Správcovia však majú skúsenosť aj s tým, že prevod majetku patriaceho do konkurznej podstaty bol povolený katastrálnym úradom aj napriek tomu, že poznámka o prebiehajúcom konkurznom konaní v čase povoľovania prevodu bola na liste vlastníctva zapísaná (viditeľná), ale aj s tým, že poznámka bola katastrálnym úradom zrušená bez toho, aby bolo preukázané, že dôvody jej zápisu pominuli. Takýto neoprávnený prevod majetku konkurznej podstaty dlžníkom však spôsobuje v konkurznom konaní veľké problémy, pretože sa začína kolotoč trestných podaní a súdnych žalôb. Dochádza tak k zmareniu hlavného účelu ZKR, ktorým je speňaženie majetku dlžníka a uspokojenie jeho veriteľov. V tomto prípade tak dochádza k porušeniu práv väčšieho počtu subjektov práva. Preto je nutné zamyslieť sa, ako by sa dalo takýmto situáciám predchádzať. Zároveň však musím zdôrazniť, že takéto prípady sú naozaj ojedinelé.