

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	6Cdo/137/2017
Identifikačné číslo spisu:	1104899626
Dátum vydania rozhodnutia:	21.06.2018
Meno a priezvisko:	JUDr. Danica Kočičková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2018:1104899626.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov: 1/ E. V., nar. X. XX. XXXX., bývajúcí v M., Z., 2/ O. V., nar. X. X. XXXX, bývajúca v M., Z., 3/ E. Q., nar. X. X. XXXX, bývajúcí v V., R., 4/ R. Q., nar. XX. X. XXXX, bývajúca v M., U., a 5/ F. N. R., nar. XX. X. XXXX, bývajúca v G., W., všetci žalobcovia zastúpení JUDr. Ivanou Zmekovou, advokátkou so sídlom Advokátskej kancelárie v Bratislave, Zámocká 18, proti žalovaným: 1/ Československá obchodná banka, a. s., so sídlom v Bratislave, Žitkova 11, IČO: 36 854 140, zastúpená Advokátskou kanceláriou ECKER-KÁN & PARTNERS, s. r. o., so sídlom v Bratislave, Námestie Martina Benku 9 a 2/ Slovenská správcovská a reštrukturalizačná, k. s. so sídlom v Banskej Bystrici, Horná 23, správca konkurznej podstaty úpadcu Gard-invest spol. s r. o. "v konkurze", so sídlom v Lučenci, Námestie Artézskych prameňov 1, IČO: 31 590 641, o návrhu na určenie čiastočnej neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva a o určenie, že záložné právo neexistuje, vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 15C(25C)/2/2004, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo 16. júna 2016 sp. zn. 3Co/241/2012, takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo 16. júna 2016 sp. zn. 3Co/241/2012 z r u š u j e a vec vracia Krajskému súde v Bratislave na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Žalobou podanou na Okresnom súde Bratislava I (ďalej aj „súd prvej inštancie“ alebo "prvoinstančný súd" alebo „okresný súd“) dňa 31. 12. 2003 pôvodne proti právnenému predchodcovi žalovanej 1/ ISTROBANKE, a. s. a neskôr aj proti Gard-invest spol. s r. o. (majúcej pôvodný názov GARDEN spol. s r. o.) ako žalovanej 2/ (na majetok ktorej bol v priebehu konania uznesením Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 1K/19/2007-133 z 3. 1. 2008, právoplatným 25. 1. 2008, vyhlásený konkurz), po pripustení jej zmeny v priebehu konania, sa žalobcovia domáhali určenia neplatnosti záložnej zmluvy ZN č. 50/120/2001 z 23. 11. 2001 (ďalej len "záložná zmluva"), uzavretej medzi ISTROBANKOU, a. s. ako záložným veriteľom a spoločnosťou s pôvodným názvom GARDEN spol. s r. o. ako záložným dlžníkom, a to v časti zriadenia záložného práva k bytu č. 10 a nebytovým priestorom č. 2-005 a 2-008 vo vlastníctve žalobcov 1/ a 2/ a v časti zriadenia záložného práva k bytu č.

11 a nebytovým priestorom č. 2-006, 2-007 a 2-009 vo vlastníctve žalobcov 3/ až 5/, zapísaným v katastri nehnuteľností pre kat. úz. V. na liste vlastníctva č. XXXX a nachádzajúcim sa v polyfunkčnom objekte súp. č. XXXX na pozemku parcela č. XXX/XX, a jednak určenia neexistencie záložného práva na označených bytoch a nebytových priestoroch.

2. Okresný súd Bratislava I v poradí druhým rozsudkom č. k. 15C(25C)2/2004-473 z 12. decembra 2011 žalobu zamietol a rozhodol aj o trovách konania. Zamietnutie žaloby v časti učenia neplatnosti záložnej zmluvy odôvodnil nedostatkom naliehavého právneho záujmu na takomto určení, pretože určenie neplatnosti záložnej zmluvy malo povahu predbežnej otázky vo vzťahu k určeniu neexistencie záložného práva. V časti určenia neexistencie záložného práva považoval žalobu za neopodstatnenú poukazujúc na to, že záložná zmluva je platným právnym úkonom, pretože neodporuje dobrým mravom, keďže záložný dlžník bol v čase jej uzavretia vlastníkom predmetu zálohu - rozostavaného polyfunkčného domu, a bol preto oprávnený túto nehnuteľnosť zaťažiť záložným právom, pričom nebolo jeho povinnosťou informovať žalobcov (s ktorými mal v čase zriadenia záložného práva už uzavretú zmluvu o výstavbe domu podľa príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na základe ktorej mali žalobcovia po dokončení domu nadobudnúť vlastníctvo k určeným bytom a nebytovým priestorom) o svojom úmysle uzavrieť záložnú zmluvu, ani žiadať od nich súhlas s takouto zmluvou.

3. Krajský súd v Bratislave (ďalej len "odvolací súd") na odvolanie žalobcov v záhlaví označeným rozsudkom rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a rozhodol aj o trovách odvolacieho konania. Potvrdenie prvoinštančného rozsudku odôvodnil jeho vecnou správnosťou stotožňujúc sa i s jeho odôvodnením. Len na doplnenie uviedol, že naliehavý právny záujem na určení neplatnosti záložnej zmluvy nezakladá ani aktuálne znenie § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v zmysle ktorého, ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo dobrovoľnou dražbou, pretože ak by naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva bol daný, popierala by sa tým danosť naliehavého právneho záujmu na určení neexistencie záložného práva.

4. Z hľadiska vecného posúdenia požadovaného určenia neexistencie záložného práva odvolací súd uviedol, že aj keď spoločnosť s pôvodným názvom GARDEN spol. s r. o., a s terajším názvom Gard-invest spol. s r. o. "v konkurze" (ďalej len "úpadca"), uzavrela 30. 5. 2001 so žalobcami zmluvu o postúpení práv a povinností zo zmluvy o výstavbe domu z 26. 4. 2001, v dôsledku čoho sa žalobcovia stali stavebníkmi a právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia sa mali stať vlastníkmi bytov a nebytových priestorov (k čomu aj došlo), neskorším uzavretím záložnej zmluvy (ktorou mala byť zabezpečená pohľadávka právneho predchodcu žalovanej 1/ z úveru poskytnutého úpadcovi), neboli ich práva dotknuté. Preto nebolo možné prijať záver o neplatnosti záložnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi. Vyslovil tiež názor, že nevedomosť žalobcov o zriadení záložného práva na rozostavaný polyfunkčný dom znamená, že sa nezaujímal o spôsob financovania celého funkčného celku, preto neobstojí ich argumentácia o rozpore záložnej zmluvy s dobrými mravmi. Konštatovanie konania o rozpore s dobrými mravmi účastníkmi záložnej zmluvy neprichádza do úvahy aj z dôvodu, že zriadením záložného práva nedošlo k majetkovému prospechu úpadcu, že záložným právom bola zabezpečená pohľadávka spočívajúca v poskytnutí peňažných prostriedkov aj na výstavbu bytov a nebytových priestorov žalobcov a že nebolo preukázané, že by úpadca vedel, že úver nebude môcť splatiť, resp. že ho nespláti a dôjde k realizácii uhradzovacej funkcie záložného práva.

5. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia (ďalej v texte aj „dovolatelia“) dovolanie. Žiadali, aby dovolací súd dovolaním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu aj rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil prvoinštančnému súdu na ďalšie konanie. Prípustnosť dovolania odôvodnili poukazom na ustanovenie § 420 písm. f/ C. s. p. a na ustanovenie § 421 ods. 1 písm. a) a písm. b) C. s. p. Uviedli, že odvolací súd sa v celom rozsahu stotožnil s rozhodnutím súdu prvej inštancie, ktorý vec nesprávne právne posúdil, keď správne citoval príslušné právne predpisy a zákonné ustanovenia, avšak tieto na daný prípad nesprávne aplikoval a dospel k nesprávnym záverom, ktoré sú v rozpore s hmotným právom, ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít, ako aj so

zisteným skutkovým stavom. Namietali, že odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu je nepresvedčivé, zmätočné, argumentačne nedostatočné, popierajúce zmysel, obsah a význam aplikovaných právnych noriem, čím bolo porušené ich právo na spravodlivý proces. Ďalej uviedli, že odstránenie stavu právnej neistoty, ktorý vznikol tým, že na základe záložnej zmluvy, ktorá bola uzavretá bez ich vedomia a súhlasu, je v katastri zapísané záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v ich vlastníctve, odôvodňuje existenciu naliehavého právneho záujmu na oboch žalovaných určeníach.

6. Pokiaľ ide o nárok na určenie neexistencie záložného práva poukazovali na to, že úpadca najprv sám dobrovoľne obmedzil svoje vlastnícke právo k rozostavanej stavbe, keď práva a povinnosti k niektorým rozostavaným bytom, nebytovým priestorom a garážovým státiom zo zmluvy o výstavbe domu a stavebného povolenia previedol na žalobcov a následne záložným právom zaťažil celú rozostavanú stavbu. Žalobcovia uzavretím zmlúv o postúpení práv a povinností zo zmluvy o výstavbe nadobudli ako stavebníci oprávnenie k časti rozostavanej stavby a toto oprávnenie mali v každom štádiu výstavby (v každom štádiu rozostavanosti v akom sa bytový dom nachádzal) až po kolaudčné rozhodnutie, na základe ktorého sa stali vlastníkmi jednotlivých bytov a nebytových priestorov. Tým, že úpadca bez ich vedomia a súhlasu zriadil záložné právo k celej rozostavanej stavbe, zasiahol do ich práv, a to v tej časti rozostavanej stavby, vo vzťahu ku ktorej boli stavebníkmi a vo vzťahu ku ktorej prejavili vôľu po kolaudácii stavby nadobudnúť konkrétne byty a nebytové priestory do vlastníctva. Záložná zmluva je preto podľa ich názoru z vyššie popísaných dôvodov pre rozpor s dobrými mravmi neplatná. V uvedenej súvislosti zdôraznili, že aj keby bolo možné pripustiť, že takýmto konaním úpadca z formálneho hľadiska neporušil žiadne zákonné ustanovenie, vzhľadom na obmedzujúcu poznámku na liste vlastníctva a predovšetkým vzhľadom na jeho viazanosť zmluvným prejavom v zmysle zmlúv o postúpení práv a povinností zo zmluvy o výstavbe domu na žalobcov, je potrebné konštatovať, že konanie úpadcu ako záložcu a tiež konanie záložného veriteľa je konaním, ktoré je jednoznačne v rozpore s dobrými mravmi. Pri riešení otázky rozporu záložnej zmluvy s dobrými mravmi a otázky danosti naliehavého právneho záujmu na oboch požadovaných určeníach sa odvolací súd podľa nich odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, čo zakladá dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) C. s. p.

7. Žalovaná 1/ vo vyjadrení k dovolaniu uviedla, že sa v celom rozsahu stotožňuje s rozhodnutím súdu prvej inštancie ako aj s rozhodnutím odvolacieho súdu. Poukazovala na to, že žalobcovia nadobudli vlastnícke právo k predmetným bytom a nebytovým priestorom až kolaudáciou, preto úpadca bol až do kolaudácie výlučným vlastníkom rozostavaného bytového domu a tento mohol zaťažiť záložným právom. Navrhla preto, aby dovolací súd dovolanie žalobcov zamietol.

8. Správca konkurznej podstaty úpadcu - pôvodne žalovaného 2/ sa k obsahu dovolania žalobcov nevyjadril.

9. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) po zistení, že dovolanie bolo podané včas (§ 427 C. s. p.), na to oprávnenými osobami (§ 424 C. s. p.), zastúpenými v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 C. s. p.), skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania, pričom dospel k záveru, že dovolanie proti rozsudku odvolacieho súdu je prípustné a aj dôvodné.

10. Podľa § 419 C. s. p., proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

11. Podľa § 421 ods. 1 C. s. p., dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a/ pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c/ ktorá je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

12. Podľa § 432 ods. 1, 2 C. s. p., dovolanie prípustné podľa § 421 C. s. p. možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že

dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne a uvedie v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

13. Vzhľadom na to, že okrem nesprávneho právneho posúdenia veci dovolatelia uplatnili aj dovolací dôvod podľa § 420 písm. f) C. s. p., dovolací súd sa z povahy tohto dovolacieho dôvodu (jeho existencia by zakladala nielen prípustnosť ale zároveň bez ďalšieho aj dôvodnosť podaného dovolania) zaoberal najprv ním. Za zmätočnosťnú vadu v zmysle uvedeného ustanovenia označili dovolatelia nepreskúmateľnosť rozsudku odvolacieho súdu. Podľa názoru vec prejednávajúceho senátu dovolacieho súdu konanie pred odvolacím súdom takouto vadou postihnuté nebolo. I keď nepreskúmateľnosť rozhodnutia pre nedostatok jeho riadneho odôvodnenia je takým nesprávnym procesným postupom, ktorý je spôsobilý znemožniť sporovej strane, aby uplatňovala svoje procesné práva v takej miere, že to má za následok porušenie práva na spravodlivý proces, v prejednávanej veci o taký prípad nešlo. Dovolaním napádaný rozsudok uvádza skutkový stav, ktorý považoval odvolací súd za rozhodujúci, stanoviská strán sporu k prerokúvanej veci, výsledky vykonaného dokazovania, obsah odvolania i právne predpisy, z ktorých vyvodil svoje právne názory vysvetlené v odôvodnení. Treba mať na pamäti, že konanie pred súdom prvej inštancie a pred odvolacím súdom tvorí jeden celok a určujúca spätosť rozsudku odvolacieho súdu s potvrdzovaným rozsudkom vytvára ich organickú (kompletizujúcu) jednotu. Ak odvolací súd v plnom rozsahu odkáže na dôvody rozhodnutia súdu prvej inštancie, stačí, ak v odôvodnení rozsudku iba poukáže na relevantné skutkové zistenia a stručne zhrnie právne posúdenie veci; rozhodnutie odvolacieho súdu v sebe tak zahŕňa po obsahovej stránke aj odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie. Posudzovanie riadneho odôvodnenia rozhodnutia pritom nemožno zamieňať s posudzovaním jeho správnosti, t. j. správnosti skutkových a právnych záverov v ňom uvedených. Dovolatelia preto nedôvodne argumentovali, že rozsudok odvolacieho súdu je nepreskúmateľný.

14. Po zistení, že konanie pred odvolacím súdom nebolo postihnuté tzv. zmätočnosťnou vadou vyplývajúcou z ust. § 420 písm. f) C. s. p., pristúpil dovolací súd - vychádzajúc z právneho názoru o prípustnosti kumulácie dovolacích dôvodov vysloveného v rozhodnutí veľkého senátu najvyššieho súdu sp. zn. 1 VCdo 1/2018, ktorým bol s analogickým použitím zásady *lex posterior derogat legi priori* prekonaný opačný právny názor vyslovený v rozhodnutí veľkého senátu najvyššieho súdu sp. zn. 1 VCdo 2/2017 - k posúdeniu prípustnosti dovolania aj z hľadiska ďalšieho dovolateľmi uplatneného dôvodu prípustnosti dovolania, spojeného s právnym posúdením v zmysle § 421 ods. 1 písm. a/ a písm. b/ C. s. p.

15. O tom, či je daná prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 C. s. p. rozhoduje dovolací súd výlučne na základe dôvodov uvedených dovolateľom v dovolaní. Pokiaľ dovolateľ vyvodzuje prípustnosť dovolania z ustanovenia § 421 C. s. p., má viazanosť dovolacieho súdu dovolacími dôvodmi (§ 440 C. s. p.) kľúčový význam v tom zmysle, že posúdenie prípustnosti dovolania závisí od toho, či a ako dovolateľ v dovolaní argumentačne odôvodnil, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia ním vymedzenej právnej otázky. V danom prípade odôvodnili dovolatelia prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a/ C. s. p. tým, že pri posúdení existencie naliehavého právneho záujmu na určení čiastočnej neplatnosti záložnej zmluvy sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu; v súvislosti s týmto odklonom poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Cdo 3/03 (R 48/2003). Pokiaľ ide o prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b/ C. s. p., uviedli, že rozhodnutie odvolacieho súdu pri posúdení návrhu na určenie neexistencie záložného práva z vecného hľadiska záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá doteraz nebola v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu riešená, a to v podstate otázky, či v danej veci úpadca mohol uzavrieť platnú zmluvu o zriadení záložného práva k rozostavanej stavbe, ku ktorej mal zapísané v katastri nehnuteľností vlastnícke právo, napriek tomu, že pred jej uzavretím časť svojich práv a povinností k rozostavanej stavbe vyplývajúcich zo zmluvy o výstavbe domu (v presne určenom rozsahu bytov a nebytových priestorov) zmluvne postúpil na žalobcov, ktorí o uzavretí záložnej zmluvy nemali vedomosť. Podľa názoru dovolacieho súdu predpoklady prípustnosti dovolania podľa § 421 písm. a) aj písm. b) C. s. p. boli splnené.

16. Pokiaľ odvolací súd dospel k záveru, že na určení neplatnosti záložnej zmluvy vo vymedzenom

rozsahu nie je daný naliehavý právny záujem, odklonil sa od ustálenej praxe dovolacieho súdu, podľa ktorej je takýto naliehavý právny záujem daný, ak na podklade požadovaného určenia možno dosiahnuť zmenu zápisu v katastri nehnuteľností. Jeho právny záver v tejto otázke preto nebol správny. Dovolatelia opodstatnene poukazovali na novelizované znenie ustanovenia § 34 ods. 2, prvá časť vety pred bodkočiarkou katastrálneho zákona, podľa ktorého ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo o neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou. Z citovaného ustanovenia výslovne vyplýva, že na vyznačenie, resp. obnovenie stavu, aký bol v katastri pred neplatným právnym úkonom, je potrebné rozhodnutie súdu o neplatnosti právneho úkonu. S prihliadnutím na ústavný princíp dôvery v platné právo je takouto jasnou formuláciou zákona bez ďalšieho daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právneho úkonu, ak ide o taký právny úkon, na základe ktorého bol v katastri vykonaný zápis a ak na základe rozhodnutia súdu o jeho neplatnosti možno v katastri vyznačiť stav pred týmto právnym úkonom. Vzhľadom na platnú právnu úpravu nie je preto na takýto prípad uplatniteľný záver súdnej praxe (majúci pôvod v českom právnom prostredí), podľa ktorého naliehavý právny záujem nie je daný, ak požadované určenie má povahu predbežnej otázky vo vzťahu k otázke existencie či neexistencie práva alebo právneho vzťahu. Existencia naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva, daná potrebou vyznačenia stavu v katastri nehnuteľností, aký tu bol pred neplatným právnym úkonom, však zároveň nevylučuje aj existenciu naliehavého právneho záujmu na určení neexistencie záložného práva. Konkrétne okolnosti danej veci podľa názoru dovolacieho súdu odôvodňujú záver o existencii naliehavého právneho záujmu žalobcov aj na určení neexistencie záložného práva. Takýmto určením možno totiž dosiahnuť aj odstránenie právnej neistoty, v ktorej sa žalobcovia ocitli v súvislosti s úkonmi smerujúcimi k realizácii záložného práva na byty a nebytové priestory v ich vlastníctve, resp. v súvislosti s konkurzným konaním na majetok úpadcu.

17. Dovolanie žalobcov je dôvodné aj v časti nesprávneho právneho posúdenia veci odvolacím súdom v otázke platnosti záložnej zmluvy, resp. otázky, či odporuje dobrým mravom, ak bola uzavretá za zistených okolností. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. V zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý sa prieči dobrým mravom (contra bonos mores). Právny úkon sa prieči dobrým mravom, ak sa jeho obsah ocitne v rozpore s dobrými mravmi, t. j. so všeobecne uznávanou mienkou rozhodujúcej časti spoločnosti, ktorá vo vzájomných vzťahoch medzi ľuďmi, resp. subjektmi práva určuje, aký má byť obsah právneho úkonu (resp. aký má byť výkon práva urobený vo forme právneho úkonu), aby bol v súlade so základnými a všeobecne rešpektovanými zásadami mravného poriadku demokratickej spoločnosti (napr. so zásadou slušnosti, poctivosti, čestnosti, férovosti, tolerancie, vzájomnej úcty a dôvery).

18. Podľa názoru dovolacieho súdu zásadám slušnosti a poctivosti konania subjektov práva odporuje, aby nadobúdatelia budúceho bytu a nebytových priestorov, ktorí si podľa platnej dohody o výstavbe domu poctivo splnili svoje povinnosti poskytnutia finančných prostriedkov za účelom nadobudnutia adekvátnej protihodnoty, t. j. bytu a nebytových priestorov, sa ocitli v situácii, kedy je tento ich majetok zaťažený a tým aj ohrozený záložným právom, zriadeným inými subjektmi bez ich vedomia a súhlasu, resp. bez prípadnej dohody s nimi, ktorá by im umožnila zohľadniť zaťaženie predmetu ich budúceho vlastníctva záložným právom, napr. zmenou rozsahu ich finančnej účasti na výstavbe domu. Inak povedané dobrým mravom odporuje zriadenie záložného práva k rozostavanému domu jeho vlastníkom a zároveň stavebníkom bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov, ak zmluvu o zriadení záložného práva uzavrie v čase, keď už má uzavretú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu majú stať vlastníkami v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov. Dobré mravy teda vyžadujú, aby vlastníkom rozostavanej stavby polyfunkčného domu s budúcimi bytmi a nebytovými priestormi, pokiaľ chce zaťažiť túto nehnuteľnosť záložným právom na zabezpečenie pohľadávky svojho veriteľa zmluvou o zriadení tohto práva, uzatváranou v čase, keď už predtým uzavrel zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí za nimi poskytnutú finančnú účasť na výstavbe majú nadobudnúť po dokončení stavby do vlastníctva byty a nebytové priestory, si vyžiadal ich súhlas so zriadením záložného práva, resp. aby sa s nimi dohodol na prípadnej zmene dohodnutého obsahu

zmluvy o výstavbe domu, prípadne aj iných zmlúv, s ohľadom na túto okolnosť. Za danej situácie môže byť len takéto konanie všeobecne prijímané a uznávané ako slušné, poctivé, férové a rešpektujúce tzv. „zlaté“ pravidlo správania, ktoré je v negatívnej podobe v mnohých náboženských systémoch a vo filozofiách morálky formulované slovami: "Nejednaj s druhými tak, ako nechceš, aby oni jednali s tebou.", alebo v pozitívnej podobe slovami: "Čo chcete, aby ľudia robili vám, to všetko aj vy robte im." (por. Hanuš, L. Právní argumentace nebo svévole. Úvahy o právu, spravedlnosti a etice. Praha: C. H. Beck, 2008 s. 200). Ak niekto koná voči inému poctivo, s dôverou očakáva, že i druhá strana bude voči nemu konať rovnako poctivo. Dovolací súd je presvedčený, že i úpadca v tejto veci, pokiaľ by niekto konal voči nemu tak, ako konal on voči žalobcom, považoval takéto konanie za nepoctivé a neférové, a teda za odporujúce dobrým mravom. Keďže sa však vyššie uvedeným morálnym pravidlom, majúcim v okolnostiach danej veci povahu právneho pravidla neriadil, výkon jeho vlastníckeho práva urobený vo forme právneho úkonu - záložnej zmluvy, bol v rozpore s dobrými mravmi, čo malo za následok neplatnosť tohto právneho úkonu.

19. So zreteľom na uvedené dovolací súd dovolaním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu podľa § 449 ods. 1 C. s. p. zrušil a podľa § 450 C. s. p. mu vec vrátil na ďalšie konanie, aby viazaný právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 C. s. p.) opätovne vo veci rozhodol s tým, že v novom rozhodnutí o veci samej rozhodne podľa § 453 ods. 3 C. s. p. aj o trovách dovolacieho konania.

20. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.