



**ROZSUDOK**  
**V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Górásza a sudcov JUDr. Mariána Sluka, PhD. a JUDr. Oľgy Trnkovej, v právnej veci žalobkyne **V.**, bývajúcej v T.T., zastúpenej JUDr. M., PhD., advokátom so sídlom v B., proti žalovaným **1/ L.**, so sídlom v B., IČO: X., **2/ M.**, so sídlom v B., IČO: X., obaja zastúpení Mgr. G., advokátkou, so sídlom v B., **o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Č. sp. zn. 11 C 33/2007, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Ž. z 24. apríla 2012 sp. zn. 8 Co 214/2011, takto

**r o z h o d o l :**

Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie

1. **z a m i e t a** v časti, ktorá smeruje proti výroku rozsudku Krajského súdu v Ž. z 24. apríla 2012 sp. zn. 8 Co 214/2011 vo veci samej,
2. **o d m i e t a** vo zvyšnej časti.

Žalobkyňa je povinná nahradiť žalovaným 1/ a 2/ trovy dovolacieho konania 79,58 € k rukám advokátky Mgr. G., so sídlom v B., do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

**O d ô v o d n e n i e**

Okresný súd Čadca rozsudkom z 12. augusta 2009 č.k. 11 C 33/2007-288 určil, že kúpna zmluva z 8. januára 2007 uzatvorená medzi žalobkyňou, v mene ktorej konal žalovaný

2/, a žalovaným 1/, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných Katastrálnym úradom Ž., Správa katastra Č. pre obec T., katastrálne územie T. na liste vlastníctva č. X. ako pozemku parcela číslo K. o výmere 296 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorcia; pozemku parcela číslo KN. o výmere 410 m<sup>2</sup>, druh záhrady; pozemku parcela č. K. o výmere 21 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorcia; stavby - rodinného domu súpisné číslo X. postaveného na parcele číslo K. o výmere 296 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorcia (ďalej aj záloh), s vkladom vlastníckeho práva povoleným pod V. z 19. januára 2007, je neplatná. Žalovaným 1/ a 2/ uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť žalobkyňu trovy konania. V dôvodoch rozhodnutia vychádzal z toho, že žalobkyňa na požadovanom určení má naliehavý právny záujem, ktorý je daný zmenou zápisu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Neplatnosť kúpnej zmluvy posudzoval podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) v spojení s § 151m ods. 8 OZ. Vychádzal z toho, že pri predaji zálohu má záložný veriteľ postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu. Pri predaji nehnuteľností žalovaný 2/ nepostupoval s odbornou starostlivosťou, keď tieto predal za hodnotu o 25% nižšiu, t.j. 1 050 000 Sk, čo je len 75% hodnoty stanovenej znaleckým posudkom (1 400 000 Sk), preto kúpnu zmluvu považoval pre jej rozpor so zákonom (§ 39 v spojení s § 151m ods. 8 OZ) za neplatnú. Za neopodstatnenú považoval námietku žalovaných o neposkytnutí súčinnosti žalobkyňou pri realizácii (predaji) zálohu. O náhrade trov konania rozhodol v súlade s § 142 ods. 1 O.s.p.

Na odvolanie žalovaných 1/ a 2/ Krajský súd v Žiline rozsudkom z 24. apríla 2012 sp. zn. 8 Co 214/2011 (v poradí druhým) rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zamietol a žalobkyňu zaviazal nahradiť žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne trovy konania 3 078,34 € (keď uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 13. mája 2011 sp. zn. 5 Cdo 196/2010 bol zrušený v poradí prvý rozsudok odvolacieho súdu pre nepreskúmateľnosť otázky zásadného významu v zmysle § 238 ods. 3 O.s.p.). Po zopakovaní dokazovania listinnými dôkazmi na rozdiel od súdu prvého stupňa vychádzal z toho, že predajná cena zálohu 1 050 000 Sk sa podstatne nelíši od ceny, za ktorú sa bežne predáva porovnateľná vec na danom mieste a v danom čase, pretože táto predstavuje 87,5% zo sumy určenej znaleckým posudkom (ako všeobecnej ceny nehnuteľností 1 200 000 Sk, ku ktorej na rozdiel od súdu prvého stupňa nepripočítal hodnotu nájmu ako „závady“ 200 000 Sk), t.j. 12,5%, čo je nemenej ako 20% všeobecnej ceny. Ďalej

vychádzal z právneho názoru, že žalobkyňou tvrdené porušenie povinnosti v zmysle § 151m ods. 8 OZ zakladá právo na náhradu škody, nemá za následok neplatnosť právneho úkonu (kúpnej zmluvy) pre rozpor so zákonom (§ 39 OZ). Prisvedčil tvrdeniu, že žalobkyňa neposkytla súčinnosť pri sprístupnení nehnuteľnosti (zálohu) za účelom ohliadky a cenenia. O trovách odvolacieho konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa dovolanie z dôvodu, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.), navrhla ho zrušiť a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Nesúhlasila so záverom odvolacieho súdu, že konanie žalovaného 2/ konajúceho v mene záložcu pri predaji zálohu zodpovedalo konaniu s náležitou starostlivosťou v zmysle § 151m ods. 8 OZ. Poukázala na to, že „náležitá starostlivosť“ predstavuje také konanie, aké by vynaložil riadny hospodár pri nakladaní s vlastným majetkom. V konkrétnostiach daného prípadu – pri výkone záložného práva priamym predajom – to znamená kvalitatívnu stránku konania (nie formálneho charakteru vzbudzujúcu dojem transparentnosti) tak, aby bol záloh predaný za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo obdobný predmet zvyčajne predával v danom mieste a čase. V konaní boli predložené dôkazy, že obdobné nehnuteľnosti sa v danom mieste a čase predávali za vyššie ceny, minimálna cena podľa ponuky na internete bola 1 350 000 Sk, najvyššia ponuka bola 3 000 000 Sk. Všeobecná hodnota zálohu je 1 400 000 Sk, z ktorej už nemala byť odpočítaná tzv. „závada nájmu“ (200 000 Sk), tak ako to urobil odvolací súd. Nájomná zmluva nepredstavovala vecné bremeno lebo nájom trval len 3 roky. V zmysle judikatúry (napr. R 13/70) sa za podstatné prekročenie ceny považuje prekročenie v rozmedzí 10% až 20%. Žalovaný 2/ ako záložný veriteľ nepostupoval s potrebnou odbornou starostlivosťou pri výkone záložného práva a záloh predal za nižšiu hodnotu, t.j. za 62% jeho hodnoty (teda za podhodnotenú cenu, t.j. menej o 38%). V rámci zachovania povinnosti konať s náležitou starostlivosťou (v zmysle § 151m ods. 8 OZ) mal byť žalovaný 1/ oboznámený aj s ponukou nehnuteľností na internete v danom mieste a čase. Podhodnotením zálohu nedošlo k naplneniu náležitej starostlivosti záložného veriteľa ako predpokladu platnosti právneho úkonu, tak ako to ustanovuje § 151m ods. 8 OZ. Porušenie povinnosti záložného veriteľa konať s náležitou starostlivosťou nemá za následok len vznik zodpovednosti za škodu (§ 420 a násl. OZ), porušenie tejto povinnosti podstatným spôsobom predstavuje exces s právnymi následkami zakladajúcimi osobitný režim ochrany v zmysle § 3 ods. 1 OZ, ktorý vedie k neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 39 OZ

(za neplatný sa považuje právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom). Neplatnosť uvedeného úkonu je odvodená od zásady „nikomu neškodiť“. Dovolateľka považovala konanie žalovaného 2/ za formálne bez vynaloženia potrebnej odbornej starostlivosti, ktorému chýba kvalitatívna stránka náležitej starostlivosti v zmysle § 151m ods. 8 OZ; tento nedostatok spôsobil exces a neoprávnenosť výkonu práva, realizovaný právny úkon v dôsledku toho trpí vadou, ktorá má za následok jeho neplatnosť. Dovolateľka považuje rozhodnutie odvolacieho súdu za prekvapivé, pretože v poradí prvým rozsudkom odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa, za rovnakej skutkovej a právnej situácie bez vykonania dokazovania potom odvolací súd rozsudkom (v poradí druhým) zmenil svoj právny názor a žalobu zamietol, čím došlo k narušeniu právnej istoty účastníkov právneho vzťahu - predvídateľnosti súdneho rozhodnutia. Pokiaľ ide o priznanú náhradu trov konania žalovaným uviedla, že správne mal súd pri výpočte odmeny advokáta za poskytnuté právnej služby aplikovať ustanovenie § 11 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. (žalobkyňa vystupuje v spore ako spotrebiteľka a nehnuteľnosť slúžila na bývanie), nie ustanovenie § 10 tejto vyhlášky a pritom vychádzať z ceny, za ktorú sa nehnuteľnosť predala.

Žalovaní 1/ a 2/ v spoločnom vyjadrení k dovolaniu uviedli, že cenou obvyklou v danom mieste a čase je stret konkrétnej ponuky a konkrétneho dopytu, nie nereálna požiadavka jednej strany. Skutočnosť, že v danom čase a mieste sa na trhu nehnuteľnosti nenašiel záujemca, ktorý by ponúkol za záloh sumu vyššiu ako 1 050 000 Sk, nepreukazuje, že žalovaný 2/ predal záloh pod cenu, ale je dôkazom toho, že záloh nebol predajný za sumu vyššiu. Nezrušiteľný bezodplatne dojednaný nájom na dobu od januára 2007 do decembra 2010 podľa žalovaných znižuje obvyklú cenu nehnuteľnosti (vec v nájme neprináša ekonomický úžitok, zisk v podobe nájomného). Ochrany dobrých mravov sa dovolateľka nemôže domáhať za situácie, kedy sama v rozpore s dobrými mravmi, v rozpore so zákonnou a zmluvnou povinnosťou odmietla poskytnúť žalovanému 2/ súčinnosť potrebnú pri výkone záložného práva. V prípade otázky, ktorou je výška ceny zálohu ponúkaného na predaj je podľa žalovaných potrebné vychádzať z ustanovenia § 16 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z., ktoré pripúšťa predaj v dobrovoľnej dražbe minimálne za cenu vo výške 75% hodnoty znaleckého posudku (dovolená výška najnižšieho podania); predajná cena zálohu realizovaná na trhu dosiahla 87,50% všeobecnej hodnoty zálohu určenej znaleckým posudkom č. 10/2009. Zákonodarcu stanovil hranicu, ktorá oddeľuje bežnú odchýlku a pohyb pri určovaní ceny v trhových podmienkach od abnormálneho konania smerujúceho k predaju predmetu dražby

pod cenu na úkor vlastníka. Uviedli, že súdy pri výške trov konania aplikovali ustanovenie § 11 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. a odmenu za jednej úkon právnej služby od 1. júna 2009 priznávali vo výške 1/13 výpočtového základu. Žalovaní 1/ a 2/ navrhli dovolanie zamietnuť a priznať im náhradu trov dovolacieho konania 131 €.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podala včas účastníčka konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), ktorá je zastúpená advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), z hľadiska uplatneného dovolacieho dôvodu (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) preskúmal rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že dovolanie žalobkyne nie je dôvodné.

Dovolanie má v systéme opravných prostriedkov občianskeho súdneho konania osobitné postavenie. Ide o mimoriadny opravný prostriedok, ktorým možno úspešne napadnúť (len) právoplatné rozhodnutie odvolacieho súdu, aj to však nie v každom prípade, ale iba ak podanie dovolania pripúšťa zákon (§ 236 ods. 1 O.s.p.). V danom prípade je dovolaním napadnutý zmeňujúci rozsudok odvolacieho súdu; dovolanie žalobkyne je v dôsledku toho prípustné (§ 238 ods. 1 O.s.p.).

Zmyslom dovolania je preskúmanie napadnutého rozhodnutia – v prípadoch stanovených zákonom – z hľadiska v zákone určených dovolacích dôvodov a dosiahnutie nápravy tam, kde rozhodnutie napadnuté dovolaním nemôže obstáť z aspektu opodstatnenosti v dovolaní uplatneného dovolacieho dôvodu. Dovolanie je v uvedenom zmysle zároveň procesný prostriedok (nástroj), ktorým zákon vytvára účastníkovi konania procesnú možnosť, aby v prípadoch (a za podmienok) v zákone uvedených spochybnil (opodstatneným uplatnením dovolacieho dôvodu) správnosť konania alebo rozhodovania odvolacieho súdu a dosiahol nápravu väd alebo nesprávností napadnutého rozhodnutia.

Mimoriadna povaha dovolania v rámci systému opravných prostriedkov sa prejavuje aj v tom, že účastník konania nemôže úspešne podať dovolanie z akéhokoľvek dôvodu, ale len z dôvodu uvedeného v zákone (z tzv. dovolacieho dôvodu). Občiansky súdny poriadok upravuje tri samostatné dovolacie dôvody. Podľa ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. dovolanie možno odôvodniť len tým, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Treba dodať, že dovolací súd je viazaný uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane toho, ako ho dovolateľ obsahovo vymedzil; dovolacie dôvody neposudzuje podľa toho, ako ich označil dovolateľ, ale podľa ich obsahu.

Pre účely predmetného dovolacieho konania je vhodné zdôrazniť, že dovolanie nie je „ďalším odvolaním“ a nemožno sa ním úspešne domáhať revízie skutkových zistení súdov nižších stupňov ani výsledkov nimi vykonaného dokazovania. Dovolací súd nie je treťou inštanciou, v ktorej by bolo možné preskúmať akékoľvek rozhodnutie. Posúdiť správnosť a úplnosť skutkových zistení, a to ani v súvislosti s právnym posúdením veci, nemôže dovolací súd už len z toho dôvodu, že nie je oprávnený prehodnocovať vykonané dôkazy. Dovolacie konanie má (a to je potrebné osobitne zdôrazniť) prieskumnú povahu; aj so zreteľom na ňu dovolací súd – na rozdiel od súdu prvého stupňa a odvolacieho súdu – nemá možnosť vykonávať dokazovanie (viď § 243a ods. 2 veta druhá O.s.p.).

K jednotlivým dovolacím dôvodom treba uviesť, že (pokiaľ sú splnené ďalšie procesné predpoklady – najmä čo do včasnosti podania dovolania a jeho podania oprávnenou osobou) existencia procesnej vady konania v zmysle § 237 O.s.p., na ktorú poukazuje ustanovenie § 241 ods. 2 písm. a/ O.s.p., zakladá nielen prípustnosť dovolania, ale aj jeho opodstatnenosť. Existencia tzv. inej procesnej vady konania majúcej za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.) na rozdiel od toho nezakladá prípustnosť dovolania, je však relevantný dovolací dôvod, ktorý v prípade jeho opodstatneného uplatnenia vedie k zrušeniu napadnutého rozhodnutia. Na existenciu procesných väd konania tejto povahy (§ 241 ods. 2 písm. a/ a b/ O.s.p.) musí dovolací súd vziať vždy zreteľ – či už bolo na ne v dovolaní poukázané alebo nie (viď § 242 ods. 1 veta druhá O.s.p.). V prípade nesprávneho právneho posúdenia veci (ktoré je v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. tretím dovolacím dôvodom), je situácia iná. Samo nesprávne právne posúdenie veci nezakladá prípustnosť dovolania a na tento dovolací dôvod sa ani nevzťahuje § 242 ods. 1 veta druhá O.s.p. Dovolací súd preskúma rozhodnutie odvolacieho súdu v rozsahu, v ktorom bol jeho výrok napadnutý (§ 242 ods. 1 veta prvá O.s.p.), pričom (ako už bolo uvedené vyššie) je viazaný tým, ako účastník konania vymedzil v dovolaní uplatnený dovolací dôvod. Z hľadiska posúdenia opodstatnenosti dovolania má v prípade dovolania, v ktorom bol uplatnený dovolací dôvod v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., osobitný význam práve úplné, vecne správne a efektívne vymedzenie

dovolacieho dôvodu. Pri tomto dovolacom dôvode totiž dovolací súd preskúmava správnosť právneho posúdenia veci nižšími súdmi len z aspektov uvedených a dostatočne vysvetlených v dovolaní; nad rámec toho, čo dovolateľ uplatnil v dovolaní ako nesprávnosť právneho posúdenia, nie je dovolací súd oprávnený ani povinný skúmať.

1. K dovolaciemu dôvodu v zmysle § 241 ods. 2 písm. a/ O.s.p. dovolací súd uvádza, že o procesnú vadu konania v zmysle § 237 O.s.p. ide vtedy, ak a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b/ ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania, c/ účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e/ sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, f/ účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, g/ rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát. Z hľadiska § 237 O.s.p. sú právne významné len tie procesné nedostatky, ktoré vykazujú znaky väd taxatívne v ňom vymenovaných; iné procesné vady konania alebo nesprávnosti rozhodovania, i keby k nim v konaní došlo, nezakladajú prípustnosť dovolania podľa tohto ustanovenia. Treba zdôrazniť, že z hľadiska posúdenia existencie niektorej z procesných väd v zmysle § 237 O.s.p. nie je významný subjektívny názor účastníka, že v konaní došlo k takejto vade, ale len zistenie, že konanie je skutočne postihnuté niektorou z taxatívne vymenovaných väd.

Existencia väd v zmysle § 237 písm. a/ až e/ a g/ O.s.p. nebola v dovolaní namietaná a v dovolacom konaní nevyšla najavo.

S prihliadnutím na obsah dovolania a v ňom vytýkané nesprávnosti, ktorých sa mal dopustiť odvolací súd, sa dovolací súd osobitne zaoberal otázkou, či postupom odvolacieho súdu nebola dovolateľke odňatá možnosť konať pred súdom.

Odňatím možnosti konať pred súdom (§ 237 písm. f/ O.s.p.) sa rozumie taký závadný postup súdu, ktorý má za následok znemožnenie realizácie tých procesných práv účastníka konania, ktoré mu poskytuje Občiansky súdny poriadok. O procesnú vadu v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. ide najmä vtedy, ak súd v konaní postupoval v rozpore so zákonom, prípadne ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a týmto postupom odňal účastníkovi konania jeho procesné práva.

Žalobkyňa označila rozsudok odvolacieho súdu za prekvapivý v tom, že odvolací súd žalobu zamietol bez vykonania akéhokoľvek dôkazu, i keď predtým za rovnakej skutkovej i právnej situácie potvrdil žalobe vyhovujúci rozsudok súdu prvého stupňa, čím mal narušiť právnú istotu účastníčky konania.

Tvrdenie žalobkyne, že odvolací súd nevykonal žiaden dôkaz však nezodpovedá obsahu spisu. Z neho totiž vyplýva, že odvolací súd na pojednávaní 24. apríla 2012 (viď č.l. 415-414 spisu) zopakoval dokazovanie listinnými dôkazmi v zmysle § 213 ods. 3 O.s.p., na základe takto zisteného skutkového stavu dospel jednak k právnemu záveru, že posudzovaný právny úkon nie je neplatný v zmysle § 39 OZ a zároveň zaujal i ďalší názor, že ani prípadné porušenie povinnosti v zmysle § 151m ods. 8 OZ nie je spôsobilé vyvolať neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 OZ, preto zmenil rozsudok súdu prvého stupňa a žalobu zamietol. Zmena rozsudku súdu prvého stupňa v odvolacom konaní sama o sebe nezakladá tzv. „prekvapivosť“ a nenarušuje princíp právnej istoty, pokiaľ ide o zákonom prezumovaný postup odvolacieho súdu vyplývajúci z ustanovenia § 220 O.s.p. (viď napr. Najvyšší súd Slovenskej republiky sp. zn. 7 Cdo 103/2011). Len tým, že v danom prípade odvolací súd v neskoršom konaní odlišne interpretoval (vyložil) identické právne predpisy v dôsledku čoho vec inak právne posúdil (odlišne rozhodol o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu), nedopustil sa porušenia žiadneho zákonného ustanovenia, preto nemohlo dôjsť k ujme na právach žiadneho z účastníkov konania a narušeniu ústavného princípu (doktríny) právnej istoty.

V dovolacom konaní nebola zistená ani vada v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p.

**2.** K dovolaciemu dôvodu v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. dovolací súd uvádza, že tzv. inou vadou konania je procesná vada, ktorá na rozdiel od vád taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní.

V súvislosti s námietkou o nevykonaní dokazovania odvolacím súdom (pri vade konania v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. porovnaj bod 1/ odôvodnenia) treba uviesť, že odlišné (rozhodné) skutkové zistenia, z ktorých sú vyvedené odlišné právne závery vedúce k zmene rozhodnutia v inštančnom odvolacom postupe založené na výsledkoch dokazovania, ktoré

prípadne nezodpovedajú zákonným ustanoveniam upravujúcich dokazovanie v zmysle ustanovenia § 213 ods. 3 O.s.p., môžu byť naplnením inej vady konania majúcej za následok nesprávne rozhodnutie vo veci v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. (porovnaj napr. Najvyšší súd Slovenskej republiky sp. zn. 1 Cdo 98/2010, 2 Cdo 266/2010, 3 Cdo 124/2011, 4 Cdo 20/2011, 5 Cdo 157/2010, 6 Cdo 114/2010).

V dovolacom konaní sa nepreukázalo tvrdenie žalobkyne o nevykonaní dokazovania odvolacím súdom, vada v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. zistená nebola a v konaní jej existencia nevyšla najavo, preto na túto dovolací súd nemohol vziať zreteľ.

**3.** Z obsahu dovolania vyplýva, že žalobkyňa ako dovolací dôvod uplatňuje ustanovenie § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., t.j. nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom.

Nesprávnym právnym posúdením veci je v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, ako mal správne použiť, alebo aplikoval správny predpis, ale ho nesprávne vyložil.

V predmetnej veci dovolateľka vymedzila tento dovolací dôvod tak, že porušenie povinnosti záložného veriteľa v zmysle § 151m ods. 8 OZ má za následok neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 OZ. Podstatné podhodnotenie zálohu pri jeho predaji a s tým spojené len formálne konanie záložného veriteľa pri vynakladaní odbornej starostlivosti (bez kvalitatívnej stránky konania) je excesom, na ktorý sa vzťahuje osobitný režim ochrany pred nemorálnym výkonom záložného práva i zásahom do majetkových práv vlastníka (tiež záložcu). Nestotožnila sa s názorom, že uvedený postup zakladá len nárok na náhradu škody v zmysle § 420 a násl. OZ.

Odvolací súd mal za preukázané, že žalovaný 2/ pri výkone záložného práva oznámil žalobkyni výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou i jej zmenu priamym predajom, vyzval ju na umožnenie ohliadky zálohu za účelom jeho ocenenia i na predloženie aktuálneho znaleckého posudku o ocenení zálohu (v zmysle čl. II bodu 9 záložnej zmluvy). Vychádzajúc z kúpnej ceny zálohu 1 050 000 Sk v kúpnej zmluve (87,5% zo sumy 1 200 000 Sk) nezistil zjavne nevýhodný predaj – t.j. podstatne nižšiu kúpnu cenu od ceny, za ktorú sa bežne

predáva porovnateľná vec na danom mieste a v danom čase. Prípadné porušenie povinnosti záložným veriteľom v zmysle § 151m ods. 8 OZ (postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby sa záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký záloh alebo porovnateľný záloh predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu) zakladá nárok na náhradu škody, nie však neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 OZ.

Dovolací súd opakovane zdôrazňuje, že z hľadiska posúdenia (ne)opodstatnenosti dovolania má v prípade dovolania, v ktorom bol uplatnený dovolací dôvod v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., osobitný význam vymedzenie dovolacieho dôvodu. Pri tomto dovolacom dôvode totiž dovolací súd preskúmava správnosť právneho posúdenia veci len z aspektov uvedených v dovolaní; nad rámec toho, nie je dovolací súd oprávnený ani povinný skúmať.

Dovolateľka v dovolaní spochybňuje právny záver odvolacieho súdu, podľa ktorého porušenie povinnosti záložným veriteľom v zmysle § 151m ods. 8 OZ (postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby sa záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký záloh alebo porovnateľný záloh predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu) zakladá (len) právo na náhradu škody a nemôže mať za následok neplatnosť právneho úkonu (kúpnej zmluvy) v zmysle § 39 OZ.

Dovolací súd sa preto zaoberal otázkou, s akou právnou sankciou spája zákon porušenie právnej povinnosti uvedenej v § 151m ods. 8 OZ, najmä či do úvahy prichádza neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 OZ.

Podľa § 151m ods. 8 OZ, ak sa v zmluve o zriadení záložného práva dohodne, že záložný veriteľ je oprávnený predat' záloh iným spôsobom ako na dražbe, záložný veriteľ je povinný pri predaji zálohu postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.

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

Záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená (§ 151a a nasl. OZ).

Záložné právo ako právo akcesorické slúži na zabezpečenie pohľadávky tým, že v prípade jej riadneho a včasného nesplnenia je záložný veriteľ oprávnený zákonom stanoveným alebo v zmluve určeným spôsobom dosiahnuť splnenie svojej pohľadávky. Občiansky zákonník teda dáva možnosť, aby si záložný veriteľ a záložca dohodli v zmluve o zriadení záložného práva iný spôsob jeho výkonu, ako je predaj na dražbe. Môžu sa predovšetkým dohodnúť, za akých podmienok môže záložný veriteľ predat' záloh mimo dražby.

V § 151m ods. 8 OZ sú priamo ustanovené povinnosti záložného veriteľa, ak je oprávnený predat' záloh iným spôsobom ako na dražbe. Záložný veriteľ je povinný pri predaji zálohu postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu. Ide o zákonnú ochranu záložcu (resp. záložného dlžníka), aby sa záloh nepredal nevýhodne a pod tzv. všeobecnú (trhovú) cenu. Pojem všeobecná cena vyjadruje aj stabilizovaná judikatúra Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (napr. rozsudok sp. zn. 5 Cdo 29/2009, uverejnený v časopise Zo súdnej praxe pod č. 63/2000). Označovaná je aj ako trhovú cenu, t.j. ktorú by bolo možné za konkrétnu vec ako predmet predaja a kúpy v rozhodnej dobe a mieste dosiahnuť. Zisťuje sa obvykle porovnaním s už zrealizovaným predajom a kúpou podobných vecí v danom mieste a čase. Ak však nie sú, treba použiť náhradnú metodiku podľa uváženia zisťujúceho subjektu s prihliadnutím na rôzne špecifiká pre jednotlivé druhy konania.

Ochrana záložného dlžníka (tiež záložcu) vyplýva z funkcie záložného práva, teda očakávania, že speňažením zálohu možno dosiahnuť úplné uhradenie zabezpečenej pohľadávky (vrátane jej príslušenstva). Nemôžu byť pochybnosti, že zákonná ochrana v zmysle § 151m ods. 8 OZ sa dotýka aj oprávnených záujmov záložného veriteľa v tom, že miera záruky zabezpečovanej pohľadávky je závislá od faktického výťažku získaného speňažením zálohu.

Pri úvahe, aké právne následky má porušenie povinnosti uloženej v zmysle § 151m ods. 8 OZ záložným veriteľom, nemožno pominúť skutočnosť, že úkony (činy) ním vykonávané sú naplnením oprávnení, ktoré pre neho vyplývajú z inštitútu záložného práva – domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva. Výkon oprávnenia – domáhať sa uspokojenia z predmetu zálohu – v sebe zahŕňa tiež činnosť záložného veriteľa pri predaji zálohu v zmysle § 151m OZ. Ak v rámci výkonu takéhoto oprávnenia záložný veriteľ vykoná právny úkon týkajúci sa zálohu spôsobom, ktorý odporuje § 151m ods. 8 OZ – t.j. právny úkon, ktorý vo svojich dôsledkoch znižuje (zmenšuje) majetok záložcu – zhoršuje zabezpečenie pohľadávky na ujmu záložného veriteľa – zhoršuje právne postavenie záložného dlžníka – nemožno vzhľadom na účel a funkciu záložného práva úspešne argumentovať, že by takýto právny úkon odporoval zákonu alebo zákon obchádzal alebo sa prial dobrým mravom (§ 39 OZ). Následkom porušenia právnej povinnosti záložným veriteľom v zmysle § 151m ods. 8 OZ (t.j. „postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu“) nie je neplatnosť právneho úkonu (v zmysle § 39 OZ), ktorým dochádza k predaju zálohu. Ak záložný veriteľ svojim zavineným postupom poruší právnu povinnosť vyplývajúcu pre neho z ustanovenia § 151m ods. 8 OZ a tým zavinené spôsobí ujmu na majetku alebo právach záložcu alebo záložného dlžníka, môže zodpovedať za vzniknutú škodu podľa § 420 a násl. OZ.

Vzhľadom na uvedené možno uzavrieť, že dovolaním vytýkané nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) nie je dôvodné a keďže neboli zistené ani ďalšie dôvody uvedené v § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p., ktoré by mali za následok nesprávnosť dovolaním napadnutého rozhodnutia a ani vady konania uvedené v § 237 O.s.p., Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobkyne podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

**4.** Žalobkyňa dovolaním napadla aj výrok rozsudku odvolacieho súdu o náhrade trov konania. Odvolaciemu súdu vytkla, že pri výpočte odmeny advokáta nevychádzal zo správnej právnej normy (§ 11 vyhlášky č. 655/2004 Z.z.).

Dovolanie v uvedenej časti smeruje proti rozhodnutiu, ktoré je síce súčasťou rozsudku odvolacieho súdu, má ale charakter uznesenia (§ 167 ods. 1 O.s.p.). Vzhľadom na to treba prípustnosť tejto časti dovolania posudzovať podľa ustanovení, ktoré vymedzujú, kedy je prípustné dovolanie proti uzneseniu (§ 239 O.s.p.). Prípustnosť dovolania proti výroku

rozhodnutia odvolacieho súdu o trovách konania je ale v zmysle § 239 ods. 3 O.s.p. vylúčená; jeho prípustnosť by zakladala iba procesná vada konania v zmysle § 237 O.s.p. Keďže ale ani vo vzťahu k tomuto výroku nebola preukázaná procesná vada konania zakladajúca zmätočnosť, nemožno prípustnosť tejto časti dovolania žalobkyne vyvodiť z § 237 O.s.p.

Najvyšší súd z týchto dôvodov dovolanie žalobkyne v uvedenej časti odmietol ako procesne neprípustné (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 218 ods. 1 písm. c/ O.s.p.).

**5.** V dovolacom konaní úspešným žalovaným 1/ a 2/ vzniklo právo na náhradu trov dovolacieho konania proti žalobkyne, ktorá úspech nemala (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p.). Žalovaní 1/ a 2/ v dovolacom konaní podali návrh na rozhodnutie o priznaní náhrady trov dovolacieho konania (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p.) a tieto vyčíslili vo výške 131 €.

Dovolací súd priznal žalovaným 1/ a 2/ náhradu, ktorá spočíva v odmene advokátky za 1 úkon právnej služby poskytnutej spoločne obom žalovaným vypracovaním ich písomného vyjadrenia k dovolaniu žalobkyne zo 16. augusta 2012 (§ 14 ods. 1 písm. b/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z.). Sadzbu za tento spoločný úkon pri zastupovaní dvoch osôb určil podľa § 11 ods. 1 písm. a/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z., čo s náhradou výdavkov za miestne telekomunikačné výdavky a miestne prepravné (§ 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z.z.) vo výške 7,63 € a 20% DPH (13,26 €) predstavuje sumu 159,16 € [2 x (58,69 € + 7,63 € +13,26 €)], ktorú znížil podľa § 13 ods. 2 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. (50% z 159,16 €), preto odmenu určil vo výške 79,58 €.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

**V Bratislave 30. septembra 2013**

**JUDr. Ladislav G ó r á s z, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: Lenka Pošová