

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne **V.**, bývajúcej v T.T., proti žalovaným **1/ L.** so sídlom v B., IČO X., zastúpená Mgr. G., advokátkou so sídlom v B.B. **2/ M.**, so sídlom v B., IČO X., zastúpená JUDr. P., advokátom so sídlom v B.B. **o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Čadca sp. zn. 11 C 33/2007, o dovolaní žalovaných 1/ a 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 30. marca 2010 sp. zn. 8 Co 370/2009, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Žiline z 30. marca 2010 sp. zn. 8 Co 370/2009 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

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 X. o výmere X. m², zastavané plochy a nádvoria; pozemku parcela číslo X. vo výmere X. m², druh záhrady; pozemku parcela č. X. vo výmere X. m², zastavané plochy a nádvoria; stavby- rodinného domu súpisné č.X.. postaveného na parcele číslo X.. vo výmere X. m², zastavané plochy a nádvoria (s vkladom vlastníckeho práva povoleným pod sp. zn. X. z X.), je neplatná. Žalovaným 1/ a 2/ uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť žalobkyňi 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 v spojení s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka. 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 (za sumu 1 150 000 Sk), než bola ich všeobecná hodnota stanovená znaleckým posudkom (1 400 000 Sk), preto kúpnu zmluvu považoval pre jej rozpor so zákonom (§ 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka) 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.

Krajský súd v Žiline rozsudkom z 30. marca 2010 sp. zn. 8 Co 370/2009 rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1, ods. 2 O.s.p. ako vecne správny potvrdil, žalobkyňi nepriznal náhradu trov odvolacieho konania a súčasne vyslovil, že proti tomuto rozsudku je dovolanie prípustné. V odôvodnení uviedol, že sa stotožnil so skutkovými a právnymi závermi súdu prvého stupňa. Súd prvého stupňa zistil v dostatočnom rozsahu rozhodné skutočnosti pre posúdenie veci, správne vo veci rozhodol a rozhodnutie odôvodnil v súlade s ustanovením § 157 ods. 2 O.s.p. Povinnosťou záložcu je najmä vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť určenú v zmluve o zriadení záložného práva (§ 151m ods. 4 Občianskeho zákonníka). V zmluve o zriadení záložného práva (článok II. bod 10) sa záložca zaviazal spolupracovať so záložným veriteľom pri realizácii záložného práva. V rámci toho záložca splnomocňuje záložného veriteľa a prostredníctvom neho subjekt, ktorý bude predaj uskutočňovať, disponovať so založeným majetkom tak, aby sa mohol realizovať predaj za cenu zodpovedajúcu dopytu na trhu. Zmluva o zriadení záložného práva neustanovuje cenové podmienky pri predaji zálohu mimo dražby, povinnosťou záložného veriteľa bolo postupovať tak, aby nepredal záloh nepomerne nevýhodne oproti jeho trhovej cene. Cena predmetu zálohu 1 400 000 Sk bola stanovená správne, žalovaný 2/ predal záloh za cenu nižšiu (1 150 000 Sk). Záložný veriteľ mal záujem uspokojiť svoju pohľadávku bez toho, aby ho zaujímala reálna hodnota zálohu, ktorá v roku 1998 bola 1 050 000 Sk a po 8 rokoch bol záloh predaný len za 1 150 000 Sk, čo nezohľadňovalo rast cien v tom čase. Odvolací súd preto považoval kúpnu zmluvu z hľadiska jej obsahu a účelu pre rozpor so zákonom (§ 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka) za neplatný právny úkon. O trovách odvolacieho konania

rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. odvolací súd pripustil proti rozsudku dovolanie vo vzťahu k právnej otázke položenej žalovanými a to pokiaľ ide o obsah a rozsah zákonnej povinnosti záložného veriteľa konať pri výkone záložného práva s „náležitou starostlivosťou“ podľa § 151m ods. 4 Občianskeho zákonníka a právnych dôsledkov prípadného porušenia tejto povinnosti na platnosť právnych úkonov, ktoré uskutočnil záložný veriteľ v mene záložcu pri výkone záložného práva. Náležitou starostlivosťou sa v súvislosti s tým, aby záložný veriteľ záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu rozumie najmä určenie cenových podmienok, ktoré budú pre záložného veriteľa zaväzujúce a ktoré neumožnia, aby záloh predal pod cenu. Jediným dostupným prostriedkom nápravy je určenie neplatnosti právneho úkonu, ktorá umožňuje odstrániť stav právnej neistoty vo vzťahoch medzi účastníkmi a ochranu záložcu, aby sa záloh nepredal nevýhodne a pod tzv. všeobecnú cenu. Vzhľadom na to, že otázky záložného práva nie sú doteraz riešené judikatúrou vyšších súdov považoval odvolací súd za odôvodnené pripustenie dovolania.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podali žalovaní 1/ a 2/ dovolanie. Jeho prípustnosť dôvodili ustanovením § 238 ods. 3 O.s.p. a dovolanie odôvodnil ustanovením § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. s tým, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Navrhli, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 243b ods. 2 O.s.p. rozsudok odvolacieho súdu zmenil a žalobu zamietol. Nesprávne právne posúdenie odvolacím súdom dovolateľa videli vo výklade pojmu „náležitá starostlivosť“ uvádzaným v ustanovení § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka, túto odôvodnili **1/** vzťahom synalagmy medzi povinnosťou záložného veriteľa postupovať pri výkone záložného práva s náležitou starostlivosťou a povinnosťou záložcu poskytnúť záložnému veriteľovi potrebnú súčinnosť (§ 151m ods. 4 Občianskeho zákonníka), z ktorej vyvodili nemožnosť záložcu (žalobkyne) úspešne namietat' porušenie náležitej starostlivosti záložným veriteľom (žalovaným 2/), ak záložca sám neskytol potrebnú súčinnosť; **2/** nesprávnymi skutkovými zisteniami odvolacím súdom a ich nesprávnym vyhodnotením (napr. o neprístupnení založených nehnuteľností žalobkyňou za účelom ich ocenenia pre účely predaja, o nesplnení povinnosti žalobkyňou v zmysle čl. II. bodu 7 záložnej zmluvy, o nepreukázaní výzvy žalovaného 2/ adresovanej žalobkyni za účelom poskytnutia súčinnosti, o všeobecnej cene zálohu, o nezohľadnení závady zálohu v dôsledku jeho nájmu); **3/** nesprávnym výkladom čl. II bodu 10 záložnej zmluvy súdom; **4/** skutočnosťami preukazujúcimi splnenie povinnosti záložného veriteľa konať s náležitou

starostlivosťou (uverejnením inzerátu v regionálnom periodiku o predaji nehnuteľností 28. januára 2006, predaj nehnuteľnosti za najvyššiu ponuku - transparentnosť predaja za všeobecnú cenu, t.j. cenu stanovenú na trhu, **5/** nesprávnym vyhodnotením listinného dôkazoznaleckého posudku o ocenení zálohu, **6/** porušením čl. II bodu 6 záložnej zmluvy o nemožnosti prenájmu zálohu, **7/** výkladom ustanovenia § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka, ktorý neustanovuje žiadnu podstatnú náležitosť napadnutého právneho úkonu (kúpnej zmluvy), absencia ktorej by mohla spôsobiť neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka, **8/** právnym názorom, podľa ktorého porušenie povinnosti speňažiť záloh za obvyklú cenu zakladá (len) zodpovednosť za škodu záložného veriteľa. Dovolatelia nesprávnosť právneho posúdenia veci odvolacím súdom zdôvodnili takými skutkovými okolnosťami prípadu, ktoré (podľa ich názoru) preukazujú, že záložný veriteľ pri výkone záložného práva (predajom zálohu) postupoval s náležitou starostlivosťou v zmysle § 151m ods. 8 O.s.p.

Žalobkyňa nevyužila právo vyjadriť sa písomne k dovolaniu.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podali včas účastníci konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), ktorí sú zastúpení advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 3 O.s.p.), sa najskôr zaoberal prípustnosťou dovolania (založeného rozhodnutím odvolacieho súdom, podľa ktorého v danej veci došlo k vydaniu rozhodnutia, ktoré má po právnej stránke zásadný význam).

Dovolanie je v takomto prípade prípustné, ak dovolací súd za použitia zákonných hľadísk dospeje k záveru, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu vo veci samej po právnej stránke zásadný význam skutočne má. Tomu však predchádza rešpektovanie všetkých zákonných hľadísk, ktoré odvolací súd oprávňujú na pripustenie dovolania pre tento prípad, naplnenie ktorých musí jasne vyplývať z odôvodnenia jeho rozhodnutia.

V ustanovení § 238 ods. 3 písm. a/ O.s.p. je odvolaciemu súdu zverené oprávnenie založiť výrokom jeho rozsudku prípustnosť dovolania, v prípade, že toto rozhodnutie je zásadného právneho významu. Možnosť založiť prípustnosť dovolania neznamena, že by odvolací súd bol oprávnený vysloviť prípustnosť dovolania úplne ľubovoľne - zákon jeho voľnú úvahu ohraničuje do rámca posúdenia zásadnosti rozhodnutia po právnej stránke.

Procesná možnosť odvolacieho súdu založiť prípustnosť dovolania nesmie ani v rámci tejto právnej zásadnosti rozhodnutia viesť k prenášaniam ťažiska rozhodovania odvolacieho súdu na súd dovolací. Odvolací súd sám sa musí vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi okolnosťami a svoj myšlienkový postup musí dostatočne odôvodniť aj so zreteľom na všetky právne závery, ktoré zaujal. Odvolací súd nemôže odôvodniť pripustenie dovolania napr. tým, že „podľa názoru účastníka sa vo veci riešia otázky zásadného právneho významu a takéto otázky prípadne v odvolacom konaní i naformuluje“, „je možný aj iný právny názor na prejednávajúcu vec alebo vec možno po právnej strane posúdiť aj inak“; takéto odôvodnenie je na úkor presvedčivosti odôvodnenia celého rozhodnutia vo veci samej, pretože by ho bolo možné považovať za náznak toho, že odvolací súd si nie je istý správnosťou svojich právnych záverov, či svojho právneho posúdenia veci a spolieha sa, že príslušné právne závery vysloví dovolací súd. Dostatočné vysvetlenie dôvodov, pre ktoré odvolací súd pripustil proti rozsudku dovolanie, má v tomto prípade osobitný význam, nakoľko ak je dovolanie prípustné podľa § 238 ods. 3 O.s.p., dovolateľ je oprávnený napadnúť rozhodnutie odvolacieho súdu výlučne len z dôvodu, že spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (iné dovolacie dôvody nemôže použiť), a to práve len v tej konkrétne vymedzenej otázke, pre ktorú bolo dovolanie pripustené. Predmetom súdneho posudzovania môžu byť potom len právne otázky [na riešenie skutkových otázok dovolací súd nie je oprávnený ani vybavený procesnými prostriedkami (§ 243a ods. 2, veta druhá O.s.p.)] súvisiace s posúdením, či napadnuté rozhodnutie spočíva na správnom právnom posúdení veci. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Úlohou dovolacieho súdu v prípade dovolania, odôvodneného nesprávnym právnom posúdením veci, je posúdiť, či odvolací súd na zistený skutkový stav použil správny predpis a či ho aj správne interpretoval.

V nadväznosti na vyššie uvedený výklad dovolacieho súdu k § 238 ods. 3 O.s.p. a k spôsobu vymedzenia dovolacej otázky (v danej veci odvolací súd poznamenal, že proti rozsudku pripustil dovolanie k právnej otázke položenej žalovanými a uviedol, že otázky záložného práva nie sú riešené judikatúrou vyšších súdov) dovolací súd dospel k záveru, že dôvody a súčasne aj spôsob, akým odvolací súd vymedzil právnu otázku, pre ktorú pripustil dovolanie, trpí tzv. inou vadou konania v zmysle § 242 ods. 1 veta druhá O.s.p. Keďže zákon dáva oprávnenie odvolaciemu súdu pripustiť dovolanie proti svojmu rozsudku len výnimočne a za predpokladu, že ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu, odvolací súd

musí v odôvodnení svojho rozhodnutia jasne uviesť, že vyslovil prípustnosť dovolania pre zásadný právny význam ním riešenej konkrétnej právnej otázky, resp. konkrétnych právnych otázok. Ako už uviedol Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku z 28. februára 2001 sp. zn. 2 Cdo 114/2000 (viď R 6/2004) v súlade so zásadou preskúmateľnosti, presvedčivosti a zrozumiteľnosti súdnych rozhodnutí musí odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia právnu otázku, pre ktorú pripustil dovolanie, sám vyriešiť, musí vysvetliť, z akých dôvodov, z viacerých v konaní vyslovených právnych názorov, považoval za správny ten, z ktorého pri posúdení veci vychádzal. Ak tak neurobí, je jeho rozhodnutie nepreskúmateľné, čo treba považovať za inú vadu konania, ku ktorej musí dovolací súd prihliadať v zmysle § 242 ods. 1 veta druhá O.s.p. z úradnej moci.

Vymedzenie dôvodov pripustenia dovolania v tejto veci odvolacím súdom (viď uvedené vyššie), nie je v súlade s vyššie uvedenými zásadami; nie je totiž riadne, jasne a zrozumiteľne odôvodnené. Vymedzenie „vlastných“ dôvodov ako aj ich konkrétny obsah odvolací súd opomenul uviesť. Dovolanie pripustil „vo vzťahu k otázke položenej žalovanými“ bez podania vlastných dôvodov jej opodstatnenia za ktoré nemožno považovať argumentáciu o spôsobe odstránenia protiprávneho následku – „jediným dostupným prostriedkom nápravy je určenie neplatnosti právneho úkonu“ Predložená dovolacia otázka vo svojej úvodnej časti (“ o obsah a rozsah zákonnej povinnosti záložného veriteľa konať pri výkone záložného práva s náležitou starostlivosťou podľa § 151m ods. 4 Občianskeho zákonníka.....“) evokuje formulačnú nejednoznačnosť a rozpornosť, zakladajúcu jej neurčitnosť, pretože § 151m ods. 4 Občianskeho zákonníka neobsahuje pojem „náležitá starostlivosť“ ale rieši otázky súčinnosti záložcu a záložného veriteľa. Ak cieľom otázky v tejto časti mal byť výklad § 151m ods. 4 Občianskeho zákonníka v spojení s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka pokiaľ ide o súvzťažnosť povinnosti záložcu poskytnúť súčinnosť záložnému veriteľovi (podľa odseku 4 citovaného ustanovenia) vo vzťahu k splneniu povinnosti záložného veriteľa postupovať s náležitou starostlivosťou pri predaji zálohu (podľa odseku 8 citovaného ustanovenia), tak uvedenou súvzťažnosťou sa odvolací súd výslovne nezaoberal, neriešil ju pretože vychádzal zo záveru, že žalovaný 2/ nepreukázal, že by bol žalobkyňu požiadal o poskytnutie súčinnosti. Ustanovenie §151m ods. 8 Občianskeho popísaným spôsobom určuje cieľ, ku ktorému má smerovať konanie záložného veriteľa pri predaji zálohu (... postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal“); uvedená právna norma vymedzuje kvalitatívnu stránku pojmu „s náležitou starostlivosťou“. To, či určité konanie zodpovedá uvedenému postupu (z náležitej

starostlivosti) sa posudzuje len z hľadiska dosiahnutého výsledku (kvalitatívne hľadisko), nie je významné, akými prostriedkami ho možno (resp. bolo možné) dosiahnuť. Pokiaľ mala otázka zásadného právneho ambíciu riešiť právne dôsledky porušenia povinnosti záložného veriteľa konať s náležitou starostlivosťou v zmysle § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka vo vzťahu k právnym úkonom uskutočnených záložným veriteľom v mene záložcu pri výkone záložného práva, musí byť z jej obsahu zrejmé a nepochybné, o ktorý z dôvodov neplatnosti právneho úkonu sa má jednať a ktorého konkrétneho právneho úkonu sa tento dôvod týka. Všeobecná formulácia použitá odvolacím súdom nedáva dostatočné poklady na to, aby zo strany dovolacieho súdu bolo možné pristúpiť k jej náležitému zodpovedaniu, za predpokladu, že by dovolatelia v jej medziach dovolaním účinne uplatnili svoje právne výhrady.

V nadväznosti na vyššie uvedený výklad dovolacieho súdu k § 238 ods. 3 O.s.p. čo do spôsobu vymedzenia dovolacej otázky dovolací súd dospel k záveru, spôsob akým odvolací súd túto právnu otázku vymedzil, trpí tzv. inou vadou konania v zmysle § 242 ods. 1 veta druhá O.s.p.

So zreteľom na uvedené dovolaciemu súdu nezostalo iné ako zrušiť napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátiť na ďalšie konanie (§ 243b O.s.p.). Vzhľadom na výskyt inej vady konania v zmysle § 242 ods. 1 O.s.p. nemohol dovolací súd pristúpiť k posúdeniu, či napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3:0.

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

V Bratislave 13. mája 2011

JUDr. Daniela Š v e c o v á , v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť :
Hrčková Marta