

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcov **1/ A. E.**, bývajúcej v M., **2/ B. E.**, bývajúceho v M., zastúpených JUDr. R. B., advokátom so sídlom v H., proti žalovanej **I., s.r.o.** so sídlom v H., zastúpenej JUDr. S. K., advokátom so sídlom v M., **o určenie neplatnosti zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Michalovce pod sp. zn. 10 C 176/2008, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 24. apríla 2012 sp. zn. 5 Co 390/2011, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky **z r u š u j e** rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 24. apríla 2012 sp. zn. 5 Co 390/2011 a vec vracia tomuto súdu na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Žalobcovia 1/ a 2/ sa v konaní žalobou, ktorú v priebehu konania so súhlasom súdu zmenili, domáhali určenia neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode práva zo 4. septembra 2007, ktorou na žalovanú previedli a/ byt č. 5 na podlaží bytového domu v katastrálnom území S. súpisné č. X., blok J, sekcia B, ktorý sa nachádza v M., postavený je na parcele č. X. a v katastri nehnuteľností je vedený na liste vlastníctva č. X., b/ spoluvlastnícky podiel X. na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto bytového domu, c/ spoluvlastnícky podiel X. na parcele č. X. – zastavané plochy a nádvoria vo výmere X. m², na ktorej je postavený uvedený bytový dom (ďalej len „sporné nehnuteľnosti“ a „sporná zmluva“).

Okresný súd Michalovce rozsudkom zo 4. novembra 2011 č.k. 10 C 176/2008-217 žalobu zamietol. Vychádzal z toho, že žalobcovi 2/ vznikol pri výkone jeho podnikateľskej činnosti záväzok zaplatiť žalovanej 699 387 Sk. Spornou zmluvou obaja žalobcovia uznali tento dlh a zaviazali sa ho splácať v stanovených lehotách a výškach. Zaviazali sa tiež nahradiť náklady spojené s vyhotovením spornej zmluvy. Zároveň sa so žalovanou dohodli,

že ak sa žalobcovia dostanú do omeškania so zaplatením čo i len jednej splátky, stane sa zročný celý ich neuhradený dlh v deň nasledujúci po lehote splatnosti nezaplatenej splátky. Spornou zmluvou sa napokon účastníci v zmysle § 553 Občianskeho zákonníka (v znení do 31. decembra 2007 – ďalej len „Občiansky zákonník“) dohodli na zabezpečovacom prevode sporných nehnuteľností s tým, že zabezpečenie zanikne úplným a včasným splnením dlhu. Ak ale dlžníci (žalobcovia 1/ a 2/) nezaplatia niektorú zo splátok v dohodnutej lehote a výške, veriteľ (žalovaná) sa stane „výlučnou vlastníčkou sporných nehnuteľností so všetkými právami patriacimi vlastníčkovi“ a záväzok dlžníkov zanikne vo výške 300 000 Sk. Dohodnuté tiež medzi nimi bolo, že dovtedy, kým sa žalovaná stane „trvalou a výlučnou vlastníčkou sporných nehnuteľností“, budú žalobcovia užívateľmi sporných nehnuteľností; ak sa takouto vlastníčkou stane, žalobcovia odstúpia od zmluvy o výkone správy predmetného bytového domu. Súd prvého stupňa pri posudzovaní spornej zmluvy z hľadiska jej súladu so zákonom vychádzal z výsledkov vykonaného dokazovania a na ich podklade dospel k záveru, že sporná zmluva má náležitosti v zmysle § 553 Občianskeho zákonníka, uzavretá bola dobrovoľne, vôľa účastníkov bola prejavovaná určitým a zrozumiteľným spôsobom, ich prejav vôle sa neprieči zákonu ani dobrým mravom. Rešpektujúc princíp zmluvnej voľnosti vyslovil pri tom názor, že prípadná nevýhodnosť spornej zmluvy nezakladá jej neplatnosť. Sporná zmluva teda nie je neplatný právny úkon (§ 39 Občianskeho zákonníka).

Na odvolanie žalobcov Krajský súd v Košiciach rozsudkom z 24. apríla 2012 sp. zn. 5 Co 390/2011 napadnutý rozsudok zmenil určiac, že sporná zmluva je neplatná. V odôvodnení uviedol, že v zmysle § 553 Občianskeho zákonníka musí zmluva o zabezpečovacom prevode práva obsahovať ocenenie (vyjadrenie hodnoty v peniazoch) práva, ktoré je predmetom zabezpečovacieho prevodu. V prípade nehnuteľností možno takéto ocenenie obstarat' na základe znaleckého posudku alebo vyjadrení realitných kancelárií o tom, za akú cenu by bolo možné v danom mieste a čase obstarat' porovnateľné nehnuteľnosti. Sporná zmluva bola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi, lebo „dlhotrvajúce zabezpečenie záväzku (už viac ako 3 roky) síce umožňovalo splácať záväzok v navrhnutých a schválených splátkach, avšak ani odpustenie zákonného úroku z omeškania a nenárokovanie si na ďalšieho sankcie nemôže zmazať diametrálne neprimeranú hodnotu zabezpečenej nehnuteľnosti, čo je podľa cenových relácií pri hodnote bytu 45 000 €, čo nemožno kompenzovať žiadnou dohodou, a teda ani dohodou pri uhradzovacej funkcii inštitútu pri zabezpečení pohľadávky z toho, čo napokon vyplýva z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8 Sžo 17/2007, ktoré

citujú v odvolaní žalobcovia a nemožno vychádzať z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Cdo 58/2008 o rozoberaní právneho stavu platného do 31.12.2007 a o rozsahu zmluvnej voľnosti účastníkov pri realizácii záložného práva a zabezpečovacieho prevodu práva. Zabezpečenie pohľadávky čo do sumy 10 000 € je v zjavnom nepomere s hodnotou predmetného bytu v cenových reláciách 40 až 45 000 €, čo napokon nespochybňuje ani žalovaná a názor súdu odporuje súkromnoprávnym zásadám, najmä rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov“. Odvolací súd uzavrel, že „súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, pretože na ocenenie práva, ktoré bolo predmetom zabezpečovacieho prevodu, nebral zreteľ a ide o náležitosť zmluvy o zabezpečení prevodu práva, jeho rozhodnutie je preto nesprávne a nezákonné“.

Proti uvedenému rozsudku podala žalovaná dovolanie, v ktorom uviedla, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Odvolaciemu súdu vytkla, že nezohľadnil právne závery, ku ktorým dospel Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) v rozhodnutí z 25. júna 2006 sp. zn. 1 Cdo 58/2008. Pokiaľ by tieto právne závery vzal na zreteľ, dospel by k záveru, že sporná zmluva má všetky náležitosti vyplývajúce z § 553 Občianskeho zákonníka a nie je neplatná. Výpovede svedkov v konaní potvrdzujú, že úmyslom žalovanej bolo len zabezpečiť pohľadávku, nie stať sa natrvalo vlastníčkou sporných nehnuteľností. Žalobcovia do dňa podania dovolania nespĺnili ich dlh. Sporná zmluva sa neprieči zákonu, ani dobrým mravom. Odvolacím súdom konštatovaný nepomer medzi hodnotou sporných nehnuteľností a výškou zabezpečovanej pohľadávky, vychádza z nezohľadnenia viacerých významných skutočností (napríklad toho, že byt bol zaťažený záložným právom a zabezpečená pohľadávka predstavovala 400 000 Sk, žalovaná za žalobcov zaplatila správcovi bytového domu 60 000 Sk, trhovú cenu sporných nehnuteľností v čase uzavretia darovacej zmluvy bola 35 000 €). Navyše, zabezpečovaná nebola pohľadávky 10 000 €, ako nesprávne uvádza odvolací súd, ale 23 215,39 €. Nesprávny a nepodložený je teda záver odvolacieho súdu o hrubom nepomere zabezpečovanej pohľadávky a hodnoty práva, prevodom ktorého sa táto pohľadávka zabezpečila. V závere dovolania žalovaná poznamenala, že ak by predsa len mala byť sporná zmluva neplatná, tak len v časti týkajúcej sa „trvalého nadobudnutia vlastníctva“ sporných nehnuteľností. Z týchto dôvodov žiadala, aby dovolací súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zmenil tak, že potvrdí rozsudok súdu prvého stupňa.

Žalobcovia sa k dovolaniu nevyjadrili.

Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podala včas účastníčka konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) zastúpená advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozsudku, ktorý možno napadnúť dovolaním (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi (§ 242 ods. 1 O.s.p.); obligatórne sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Žalovaná procesné vady uvedené v § 241 ods. 2 písm. a/ a b/ O.s.p. nenamietala a ich existencia nevyšla v dovolacom konaní najavo.

V dovolaní je uplatnený dovolací dôvod v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.; žalovaná namieta, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Podľa § 553 ods. 1 Občianskeho zákonníka splnenie záväzku sa môže zabezpečiť prevodom práva dlžníka v prospech veriteľa (zabezpečovací prevod práva). Podľa § 553 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluva o zabezpečovacom prevode práva sa musí uzavrieť písomne.

O zabezpečovací prevod práva ide vtedy, ak dlžník prevedie na veriteľa svoje právo (napríklad vlastnícke) s rozvázovacou podmienkou, že zabezpečený záväzok bude splnený.

Zabezpečovacím prevodom tak dochádza k („dočasnej“) zmene v subjekte práva do momentu splnenia záväzku; v prípade jeho splnenia sa obnovuje pôvodný stav (porovnaj rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 3 Cdo 98/2004).

Ako už uviedol najvyšší súd v rozsudku z 25. júna 2009 sp. zn. 1 Cdo 58/2008, až do novely Občianskeho zákonníka vykonanej zákonom č. 568/2007 Z.z. bola úprava zabezpečovacieho prevodu práva veľmi stručná. Výklad zabezpečenia záväzku prevodom práva, ktorý bol obsiahnutý v jedinom ustanovení Občianskeho zákonníka, treba podať so zreteľom na zmysel a účel daného ustanovenia.

Účelom zabezpečovacieho prevodu práva je nielen nútiť dlžníka splniť svoj dlh voči veriteľovi (v tomto zabezpečení splnenia spočíva zabezpečovacia funkcia tohto inštitútu), ale pri riadnom a včasnom neuhradení tohto dlhu dať veriteľovi možnosť uspokojiť sa v spojitosti s touto formou zabezpečenia (zabezpečovací prevod práva má plniť aj funkciu uhradzovaciú). Tieto základné skutočnosti pri výklade a aplikácii § 553 Občianskeho zákonníka v znení do 31. decembra 2007 nemožno opomenúť; je treba ich rešpektovať a z nich vychádzať aj pri odvodzovaní náležitosti zmluvy o zabezpečovacom prevode práva. So zreteľom na stručné vymedzenia daného inštitútu v jeho pôvodnej podobe, treba uzavrieť, že písomná zmluva podľa § 553 Občianskeho zákonníka musí obsahovať ustanovenia určujúce: a/ zmluvné strany (účastníkov zmluvy), b/ zabezpečovaný záväzok, c/ majetkové právo dlžníka, ktoré sa prevádza, d/ to, že zmluvu uzatvárajú účastníci ako zmluvu o zabezpečovacom prevode práva, t.j. že tu ide iba o podmienený prevod práva z dlžníka na veriteľa za účelom zabezpečenia splnenia pohľadávky veriteľovi s rozvázovacou podmienkou, ktorá sa uplatní pri uspokojení zabezpečenej pohľadávky plnením tak, že právny úkon, ktorým bolo prevedené právo stráca účinnosť a právo v rozsahu, v akom bolo prevedené, prechádza späť na dlžníka (prevod práva na veriteľa tak zo zákona zaniká), e/ to, ako sa zmluvné strany vysporiadajú v prípade, že dlžník zabezpečenú pohľadávku veriteľovi riadne a včas neuhradí.

Na vyššie uvedené právne závery poukázal najvyšší súd neskôr aj v rozsudku z 29. februára 2012 sp. zn. 1 Cdo 48/2010, v ktorom konštatoval, že absencia niektorej z týchto podstatných (esenciálnych) zložiek v zmluve o zabezpečovacom prevode alebo jej rozpor so zákonom má za následok absolútnu neplatnosť celej zmluvy o zabezpečovacom prevode práva (§ 39 a § 553 Občianskeho zákonníka); v tomto rozsudku medziiným

zdôraznil, že v rozpore s § 553 Občianskeho zákonníka je i také dojednanie, podľa ktorého sa veriteľ v prípade omeškania dlžníka s úhradou zabezpečenej pohľadávky bez ďalšieho (alebo na základe svojho jednostranného právneho úkonu) stane trvalým vlastníkom prevedeného majetku pri súčasnom zániku zabezpečenej pohľadávky – v takom prípade by totiž išlo o obdobu dojednania tzv. prepadneho zálohu. Právne otázky týkajúce sa tzv. prepadneho zálohu riešili viaceré rozhodnutia najvyššieho súdu, napríklad sp. zn. 2 MCdo 2/2006 (ktoré bolo publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 61/2009), ako aj sp. zn. 3 Cdo 144/2010 a 1 MCdo 9/2011. V rozsudku z 30. marca 2011 sp. zn. 3 Cdo 144/2010 najvyšší súd okrem toho pripomenul, že už v rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 96/1995 (publikovanom v časopise Zo súdnej praxe pod č. 39/1998) uviedol, že absolútna neplatnosť právneho úkonu (*negotium nullum*) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (*ex lege*), v dôsledku čoho sa hľadá na absolútne neplatný úkon tak, ako keby nebol nikdy urobený. Absolútne neplatný právny úkon nepôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Ak je určitý úkon absolútne neplatný, nastáva jeho neplatnosť priamo zo zákona už v čase jeho urobenia. Na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy prihliadnuť, a to aj bez návrhu (z úradnej povinnosti – *ex officio*).

Na právnych záveroch, ktoré boli zaujaté vo vyššie uvedených rozhodnutiach, zotrúva najvyšší súd aj v preskúmvanej veci. Tieto závery sa nepriečia konštatovaniu obsiahnutému v iných rozhodnutiach najvyššieho súdu, v zmysle ktorého „dojednanie prevodu práva ako obligačného zabezpečovacieho inštitútu má v zásade len funkciu zabezpečovaciú a nie funkciu uhradzovaciú. Zmluvné dojednanie, ktoré umožňuje zánik vlastníctva pôvodného vlastníka k nehnuteľnosti bez ohľadu na výšku zostatku nesplateného dlhu v čase, keď sa prevod vlastníckeho práva na veriteľa stane nepodmieneným, svojim účelom a obsahom, podľa názoru odvolacieho súdu obchádza zákon, a je teda v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatné“, resp. že „obchádzanie zákona spočíva i vo vylúčení záväzného pravidla zámerným použitím prostriedkov, ktoré sami o sebe nie sú zákonom zakázané a v dôsledku čoho vzniknutý stav z hľadiska pozitívneho práva sa javí ako nenapadnuteľný. Konanie 'in fraudem legis' predstavuje postup, kedy sa niekto správa podľa práva, ale tak, aby zámerne dosiahol výsledok právnu normou nepredvídaný a nežiaduci“ (porovnaj rozhodnutia najvyššieho súdu napríklad sp. zn. 8 Sžo 30/2007, 8 Sžo 17/2007, 10 Sžo 11/2010).

V danom prípade zo spisu, osobitne z dovolaní napadnutého rozhodnutia, vyplýva, že odvolací súd sa vecou z vyššie uvedených hľadísk nezaoberal. Pri rozhodovaní vychádzal zo znenia, ktoré § 553 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia spornej zmluvy nemal a z takej interpretácie, ktorú z neho nebolo možné vyvodiť. Uvedené ustanovenie neurčovalo to, čo odvolací súd považoval za podstatné – že obsahovou náležitosťou zmluvy o zabezpečovacom prevode práva je ocenenie prevádzaného práva.

Z týchto dôvodov najvyšší súd rozsudok odvolacieho súdu, ktorý spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.), zrušil podľa § 243b ods. 1 O.s.p. a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Ak dôjde k zrušeniu napadnutého rozhodnutia, súd, ktorého rozhodnutie bolo zrušené, koná ďalej o veci. Pritom je právny názor súdu, ktorý rozhodoval o dovolaní, záväzný. V novom rozhodnutí rozhodne súd znova aj o trovách pôvodného konania a odvolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

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

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

V Bratislave 20. marca 2014

JUDr. Emil F r a n c i s c y, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková