

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci navrhovateľky **A. B.**, bývajúcej v Ž., proti odporcom **1/ J. D.**, bývajúcemu v K., **2/ V. D.**, bývajúcej v K., zastúpeným JUDr. L. P., advokátkou, so sídlom v Ž., **o určenie neplatnosti zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Žiar nad Hronom pod sp. zn. 9 C 180/06, o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici zo 16. mája 2007 sp. zn. 15 Co 50/2007 a rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom zo 16. januára 2007 č. k. 9 C 180/06-50, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo 16. mája 2007 sp. zn. 15 Co 50/2007 a rozsudok Okresného súdu v Žiari nad Hronom zo 16. januára 2007 č. k. 9 C 180/06-50 **z r u š u j e** a vec vracia Okresnému súde Žiar nad Hronom na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Žiar nad Hronom rozsudkom zo 16. januára 2007 č. k. 9 C 180/06-50 návrh, ktorým sa navrhovateľka domáhala vyslovenia neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzavretej medzi účastníkmi konania 2. mája 2005 zamietol a navrhovateľke uložil povinnosť zaplatiť odporcom náhradu trov konania 6 196 Sk na účet právnej zástupkyne do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení uviedol, že navrhovateľka nepreukázala, že právny úkon spočívajúci v uzavretí zmluvy o pôžičke ako i zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzatvárala pod priamym fyzickým donútením, resp. pod bezprávnou vyhrážkou, ktorá predstavuje psychické donútenie takej intenzity, že by vzbudila dôvodný strach navrhovateľky. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že navrhovateľka uzatvárala

zmluvy (v Advokátskej kancelárii JUDr. P.) dobrovoľne, slobodne, vážne a v psychickej pohode. Preto bol toho názoru, že v záujme dobromyseľnosti odporcov treba považovať takto uzavretý právny úkon spočívajúci v uzatvorení zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam za platný. Navrhovateľka nepreukázala ani ďalší ňou uvedený dôvod neplatnosti a to, že sa zmluva prieči dobrým mravom, ktorý žiadnym spôsobom ani nešpecifikovala. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p.

Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom zo 16. mája 2007 sp. zn. 15 Co 50/2007 na odvolanie navrhovateľky rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil a navrhovateľke uložil povinnosť zaplatiť odporcom náhradu trov konania 14 956 Sk k rukám právneho zástupcu do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. V plnom rozsahu sa stotožnil so záverom súdu prvého stupňa, podľa ktorého navrhovateľka nepreukázala svoje tvrdenia, že zmluva o pôžičke a zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva sú v rozpore s dobrými mravmi, keďže mala možnosť poskytnutú pôžičku vrátiť v dohodnutej lehote a mohla tak urobiť aj podaním na pošte alebo napr. uložením do úschovy. Nebolo tiež preukázané uzavretie zmlúv pod priamym fyzickým donútením alebo bezprávnou vyhrážkou (zo strany jej manžela), na ktorú skutočnosť súd prvého stupňa vykonal dostatočné dokazovanie. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 O. s. p. v spojení s § 142 ods. 1 O. s. p.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu ako aj rozsudku okresného súdu podal na základe podnetu navrhovateľky mimoriadne dovolanie generálny prokurátor Slovenskej republiky. Žiadal rozsudky oboch súdov zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie okresnému súdu. Namietal inú vadu konania, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a nesprávne právne posúdenie veci. Uviedol, že splnenie záväzku sa môže zabezpečiť prevodom práva dlžníka v prospech veriteľa (§ 553 ods. 1 Občianskeho zákonníka), pričom zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať aj ďalšie uvedené náležitosti. Pri uzatváraní zmluvy o zabezpečovacom prevode práva je nutné predpokladať, že účelom takejto zmluvy je prípadný vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech veriteľa, a preto takáto zmluva musí vyhovovať po obsahovej stránke nielen ustanoveniam Občianskeho zákonníka, ale aj katastrálnym predpisom a keďže ide o prevod vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru, tak aj podmienkam ustanoveným osobitným zákonom, ktorým je v tomto prípade zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových

priestorov (ďalej len zákon). Zmluva, na základe ktorej má dôjsť k zmene vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru v dome, musí obsahovať obligatórne – podstatné náležitosti ustanovené v § 5 zákona. Pokiaľ tieto náležitosti zmluva neobsahuje, potom jej obsah odporuje zákonu, čoho normatívnym dôsledkom je absolútna neplatnosť takejto zmluvy a súd na ňu musí prihliadať z úradnej povinnosti i bez návrhu. Predmetná zmluva neobsahuje obligatórne náležitosti v zmysle § 5 ods. 1 (písm. a/, c/, d/) zákona a z jej obsahu nie je možné zistiť, či chýbajú aj ďalšie podstatné náležitosti ustanovené osobitným zákonom, ktorých uvádzanie, resp. neuvádzanie v zmluve je vždy závislé od ďalších právne významných skutočností viažucich sa ku konkrétnemu bytu. Zmluvné strany uzatvorili zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa § 553 Občianskeho zákonníka, ktorá síce obsahuje podstatné náležitosti takejto zmluvy, avšak vzhľadom na ustanovenia § 125 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom v zmluve absentujú ďalšie podstatné náležitosti zmluvy a to v zmysle ustanovenia § 5 zákona, čo uzavretú zmluvu robí neplatnou. Keďže zmluva je v rozpore so zákonom, treba túto zmluvu od začiatku považovať za neplatnú. Z obsahu súdneho spisu nemožno jednoznačne zistiť ani výšku pôžičky. Podľa zmluvy výška požičanej sumy bola 185 000 Sk, v skutočnosti vraj veritelia požičali len sumu 100 000 Sk, zvyšná suma boli úroky a predchádzajúci dlh. Z podpísaných zmlúv nebolo jednoznačne zrejmé, akú sumu predstavuje požičaná suma a akú úroky. V tejto súvislosti poukázal na skutočnosť, že súdy sa nezaoberali hodnotou bytu, ktorým bola zabezpečená pohľadávka z hľadiska toho, či jeho hodnota nepredstavuje neporovnateľne vyššiu cenu ako požičaná suma peňazí. Z predloženej zmluvy táto skutočnosť nie je zrejmá, keďže zmluva neobsahuje údaje o počte miestností v byte, rozlohu bytu ani iné pre zistenie hodnoty bytu podstatné náležitosti. Všetky tieto okolnosti majú svoj význam pri posudzovaní platnosti zmluvy, či táto nebola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi. Z konania veriteľov (odporcov) možno predpokladať, že svojím chovaním nevyvíjali nátlak na navrhovateľku, ale je pravdepodobné, že využili situáciu, keď sa navrhovateľka ocitla pod tlakom svojho manžela ako dlžníka v exekučnom konaní. Využili jej tieseň, rozrušenie a uzatvorili s ňou veľmi nevýhodnú zmluvu o zabezpečovacom prevode práva k nehnuteľnosti, ktorej hodnota je v hrubom nepomere k požičanej sume. Zistené okolnosti nasvedčujú tomu, že podpísaná zmluva je úžernickou zmluvou, keďže veritelia mali vedomosť o tom, že druhá strana je v nelichotivej situácii, kedy súrne potrebuje zabezpečiť financie na zaplatenie dlhu v exekučnom konaní. Túto situáciu využili na získanie bytu nepomerne vyššej hodnoty a ktorého hodnota rokmi stúpne. Pri uzavretí takejto úžernickej zmluvy sa nevyžaduje, aby konanie veriteľa bolo súčasne

v trestnom konaní označené ako trestný čin. Avšak takto charakterizované úžernícke zmluvy je treba podľa platného právneho stavu považovať pre ich rozpor s dobrými mravmi za absolútne neplatné (§ 39 Občianskeho zákonníka). Súdny vykonali dokazovanie a svoje rozhodnutia odôvodnili predovšetkým na základe výpovedí účastníkov konania a svedkov v konaní. Oba súdy opomenuli, že uzatvorená zmluva môže byť absolútne neplatná pre rozpor so zákonom, resp. z dôvodu, že sa prieči dobrým mravom. Súdy dokazovanie so zameraním na takéto zistenie vôbec nevykonali, a teda konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Súčasne rozhodnutia súdov spočívajú aj na nesprávnom právnom posúdení veci.

Odporcovia vo vyjadrení k mimoriadnemu dovolaniu uviedli, že rozhodnutie vo veci samej je vecne správne. Nedošlo k pochybeniu v zistení skutkového stavu a v jeho vyhodnotení neboli porušené žiadne procesné predpisy. Závery generálneho prokurátora nevychádzajú z vykonaného dokazovania a nestotožnili sa s jeho právnymi názormi. Navrhli preto mimoriadne dovolanie zamietnuť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd rozhodujúci o mimoriadnom dovolaní (§ 10a ods. 1 O. s. p.) po zistení, že tento opravný prostriedok podal včas generálny prokurátor Slovenskej republiky (§ 243g O. s. p.) na základe podnetu navrhovateľky (§ 243e ods. 1 a 2 O. s. p.) bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243i ods. 2 O. s. p. v spojení s § 243a ods. 1 O. s. p.) preskúmal rozhodnutie krajského a okresného súdu a dospel k záveru, že mimoriadne dovolanie je dôvodné.

V zmysle § 243f ods. 1 O. s. p. môže byť mimoriadne dovolanie podané iba z dôvodov, že a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 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. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom mimoriadneho dovolania, ale i v mimoriadnom dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 243i ods. 2 v spojení s § 242 ods. 1 O. s. p.) sa zaoberá vadami uvedenými v § 237 O. s. p. a tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Vady konania v zmysle § 237 O. s. p. (t. j. či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo

začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom či súdom nesprávne obsadeným) neboli dovolateľom namietané a ich existenciu nezistil ani dovolací súd.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd 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. Dovolací súd sa vzhľadom aj na obsah mimoriadneho dovolania, ktorého dôvodmi je viazaný (§ 242 ods. 1 O. s. p. v spojení s § 243i ods. 2 O. s. p.) zaoberal predovšetkým tým, či konanie bolo postihnuté vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 243f ods. 1 písm. b/ O. s. p.) spočívajúcou v nevykonaní dokazovania v potrebnom rozsahu, v dôsledku čoho nemohli súdy dospieť k správne právnemu záveru.

Predmetom konania v danej veci bolo určenie neplatnosti právneho úkonu - zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzatvorenej medzi účastníkmi konania 2. 5. 2005.

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) právny úkon je prejav vôle smerujúci k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právny predpis s takýmto prejavom spájajú.

Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný (§ 37 OZ).

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

Splnenie záväzku sa môže zabezpečiť prevodom práva dlžníka v prospech veriteľa (zabezpečovací prevod práva - § 553 ods. 1 OZ).

Z obsahu spisu vyplýva, že na základe zmluvy o pôžičke (čl. 6) uzavretej podľa § 657 a nasl. OZ medzi účastníkmi konania 2. 5. 2005 mala byť navrhovateľke požičaná suma 185 000 Sk na obdobie od 2. 5. 2005 do 31. 8. 2005 (bezúročne). Pre zabezpečenie riadneho

splnenia záväzku vzniknutého z tejto zmluvy o pôžičke účastníci uzatvorili zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa § 553 Občianskeho zákonníka z 2. 5. 2005, predmetom ktorej bol v zmysle čl. II bod 1 (predmet zmluvy) prevod vlastníckeho práva dlžníka k nehnuteľnostiam vyznačeným ako byt č. 55, na 2. poschodí vo vchode č. 1 v obytnom bloku č. s. X. postavenom na parc. č. CKN X. v Ž., spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 6535/505565-ín, všetky nehnuteľnosti vyznačené na LV č. X. pre k. ú. Ž., ktorých je navrhovateľka vlastníčkou.

Pri uzatváraní zmluvy o zabezpečovacom prevode práva je nutné predpokladať, že účelom takejto zmluvy je prípadný vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech veriteľa a preto takáto zmluva musí vyhovovať po obsahovej stránke nielen príslušným ustanoveniam Občianskeho zákonníka, ale aj katastrálnym predpisom a keďže ide o prevod vlastníctva k bytu a nebytovým priestorom, tak aj podmienkam upraveným osobitným zákonom, ktorým je v tomto prípade zákon č. 182/1993 Zb., ako konštatoval aj generálny prokurátor Slovenskej republiky v mimoriadnom dovolaní.

Predmetná zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva síce obsahuje podstatné náležitosti takejto zmluvy podľa § 553 Občianskeho zákonníka, ale či z hľadiska podstatných náležitostí zodpovedá aj zákonu a príslušným katastrálnym predpisom, sudy nižších stupňov neskúmali a teda neskúmali, či zmluva nie je neplatná z dôvodu, že jej obsah odporuje zákonu (absencia podstatných náležitostí). Treba súhlasiť s tvrdením generálneho prokurátora Slovenskej republiky, že zo zmluvy nie je zrejماً špecifikácia bytu – jeho rozloha, počet miestností a pod. potrebná pre určenie hodnoty bytu a následné posúdenie či takáto hodnota bytu nepredstavuje neporovnateľne vyššiu cenu ako požičaná suma peňazí, ktoré okolnosti majú význam pri posudzovaní, či nie je zmluva neplatná z dôvodu, že sa prieči dobrým mravom (contra bonos mores). Pri hodnotení toho, čo je a čo nie je v súlade s dobrými mravmi, rozhoduje objektívne hľadisko, ktoré sa vyvodzuje z konkrétnych okolností danej veci. Fakt, že sa právny úkon prieči dobrým mravom, musí byť preto súdom zistené vždy nezávisle na vôli súdu a účastníkov, v danom čase, na danom mieste a za daných okolností. Okrem nevysporiadania sa s týmito skutočnosťami sa sudy dostatočne nevysporiadali s ďalšími navrhovateľkou tvrdenými dôvodmi neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva z hľadiska okolností samotného uzavretia zmluvy a vrátenia požičaných peňazí, prečo nemohli dospieť k správne právnemu záveru. Teda sudy nižších stupňov si pre svoj záver o platnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode

vlastníctva k nehnuteľnostiam nežadovážili potrebné podklady v zmysle ustanovenia § 120 O. s. p., v dôsledku čoho sú ich rozhodnutia predčasné a konania sú postihnuté tzv. inou vadou majúcou za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 243f ods. 1 písm. b/ O. s. p.).

Z uvedených dôvodov Najvyšší súd Slovenskej republiky mimoriadnym dovolaním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil podľa § 243b ods. 1 O. s. p. Keďže dôvody, pre ktoré bolo zrušené rozhodnutie odvolacieho súdu, sú dané aj vo vzťahu k rozsudku súdu prvého stupňa, zrušil aj jeho rozhodnutie a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie (§ 243b ods. 3 O. s. p.). Dovolaním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu ako aj rozsudok súdu prvého stupňa nebolo možné v dovolacom konaní podrobiť prieskumu z hľadiska správnosti zaujatých právnych záverov, lebo vzhľadom na už uvedenú tzv. inú vadu konania nemožno posúdiť, či súdy správne aplikovali príslušnú právnu normu na zistený skutkový stav a či z nej vyvodili správne právne závery.

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

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

V Bratislave 31. marca 2009

JUDr. Martin V l a d i k, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: