

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 15Co/62/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6920201087
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Klaudia Kosková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2023:6920201087.2

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Klaudie Koskovej a členov senátu JUDr. Jaroslava Mikulaja a JUDr. Jaroslava Galla, v právnej veci žalobcu: 1/ A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXXX/XX, XXX XX E. F. a žalobkyne: 2/ E. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXXX/XX, XXX XX E. F., obaja zastúpení JUDr. Martinom Sečanským, advokátom, so sídlom Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava, proti žalovanému: PANORAMA SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom Kolonáda 4685, 984 01 Lučenec, IČO 36 045 926, zastúpenému Advokátska kancelária Krnáč s.r.o., so sídlom Námestie slobody 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 47 232 293, o určenie vlastníckeho práva, na odvolanie žalobcov 1/, 2/ proti rozsudku Okresného súdu Rimavská Sobota zo dňa 09.02.2022, č. k. 16C/13/2020-272, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd rozhodol tak, že: „ Súd žalobu žalobcov 1/ a 2/ z a m i e t a. Žalovaný m á voči žalobcom 1/ a 2/ n á r o k na náhradu trov konania v rozsahu 100%.“

2. Rozhodnutie odôvodnil tým, že ohľadom žalobcami tvrdenými dôvodmi neplatnosti zmluvy o kúpe nehnuteľnosti zo dňa 02.02.2017 sa okresný súd stotožnil s právnym názorom Ústavného súdu Slovenskej republiky uvedeným v náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 08.12.2011, sp. zn. II ÚS 250/2011-30, podľa ktorého možno konštatovať, že podľa právnych predpisov účinných do 31.12.2002 sa posudzujú, jednak platnosť záložného práva, avšak aj nároky, ktoré zo záložného práva pred 01. januárom 2003 vznikli, teda aj nárok záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia zo zálohu. Podľa názoru okresného súdu, obchodná spoločnosť BENEFIT GROUP I., a.s. postupovala pri výkone záložného práva v súlade s platne uzatvorenou záložnou zmluvou, ako aj so zákonom, keď sporné nehnuteľnosti predala obchodnej spoločnosti KEORLEN TRADE, s.r.o. Zároveň spoločnosť BENEFIT GROUP I., a.s. listom zo dňa 21.07.2014 náležite upovedomila oboch žalobcov o výkone záložného práva. V čase uzatvorenia záložnej zmluvy Občiansky zákonník neobsahoval zákonné ustanovenie § 52 ods. 10 Občianskeho zákonníka o verejnej dražbe. Rovnako i zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách nadobudol účinnosť až dňom 01.01.2003, teda pred uzatvorením záložnej zmluvy. Z uvedeného dôvodu okresný súd nepovažoval právny úkon – zmluvu o kúpe nehnuteľností zo dňa 02.02.2017 za neplatnú, a rovnako nepovažoval aj ďalší právny úkon – zmluvu o kúpe nehnuteľností zo dňa 02.10.2019, ktorú uzatvorila spoločnosť c. a žalovaný za neplatnú. Súd zvážil aj možnosť, že by skutočne išlo v prípade predmetnej kúpnej zmluvy o neplatný právny úkon, avšak ani v takom prípade nedospel k inému záveru, pričom vychádzal z nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. ÚS 549/2015-33 z 16.03.2016, ako aj ústavného nálezu SR I. ÚS 151/2016 zo dňa 03.05.2017. Taktiež poukázal aj na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 15Co/115/2017, ako aj na rozhodnutia Ústavného súdu Českej republiky III. ÚS 415/15 OP a tiež nález III. ÚS 247/14 z 28.01.2016, ktorý zhrnul svoju doterajšiu judikatúru s jasným záverom o originárnom spôsobe nadobudnutia vlastníckeho práva dobromyseľným nadobúdateľom, ktorému treba poskytnúť ústavnoprávnu ochranu, ak odvodzoval

svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností od právneho úkonu, ktorý by bol neskôr posúdený hoci aj absolútne neplatným. Žalovaný, ako súčasný vlastník sporných nehnuteľností, podľa názoru okresného súdu pred ich nadobudnutím konal obozretne. Vo vzťahu k svedeckej výpovedi svedka G. F., z ktorej má vyplývať, že žalovaný v sporných nehnuteľnostiach neabsolvoval pred ich kúpou obhliadku, súd poznamenal, že výpoveď uvedeného svedka nepôsobila na súd úplne presvedčivo, považoval výpoveď za účelovú, berúc do úvahy aj vzájomné vzťahy svedka a žalobcu v 1/ rade, ktoré podľa názoru súdu nie sú iba v profesionálnej rovine, ale sú hlboko priateľské. Rozhodnutie oprel o ust. § 37 ods. 2, § 39, § 879 ods. 1, § 151a ods. 1, § 151 f) ods. 1 Občianskeho zákonníka. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP.

3. Proti tomuto rozsudku podali žalobcovia 1/, 2/ v zákonnej lehote odvolanie, včas a riadne. Napadnutý rozsudok žiadali zrušiť. Namietali, že z vykonaného dokazovania je zrejmé, že spoločnosť BENEFIT GROUP I., a.s. uskutočnila prevod predmetných nehnuteľností na spoločnosť KEORLEN TRADE, s.r.o. v rozpore s ust. §151 l) ods. 1, § 151 m) ods. 1, § 151 m) ods. 7, § 151 m) ods. 9 Občianskeho zákonníka. Namietali, že právny úkon je absolútne neplatný v zmysle ust. § 37 ods. 2 v spojení s ust. § 39 OZ. Rovnako je preto neplatný aj ďalší následný právny úkon, a to kúpna zmluva zo dňa 02.10.2019, ktorú uzatvorila spoločnosť KEORLEN TRADE, s.r.o., ako predávajúci, so žalovaným, ako kupujúcim, ktorou predala spoločnosť KEORLEN TRADE, s.r.o. žalovanému predmetné nehnuteľnosti. Poukázali na to, že zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 04.11.1998, ktorú uzatvorili Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., ako záložný veriteľ, so žalobcami, ako dlžníkmi, a tiež záložná zmluva sú spotrebiteľskými zmluvami v zmysle ust. § 52 ods. 1 OZ, pričom záložné právo v tomto prípade zabezpečovalo záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy. Z uvedeného dôvodu sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva mohol uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Ak teda došlo k odstráneniu predmetných položiek z majetku žalobcov akýmkoľvek iným spôsobom ako dražbou, je zrejmé, že právne úkony, ktorými sa tak stalo, sú v zmysle citovaného ust. § 39 OZ neplatné. Neplatnosť zmluvy o kúpe nehnuteľnosti zo dňa 02.02.2017, ktorá bola uzatvorená medzi obchodnou spoločnosťou BENEFIT GROUP I., a.s. a obchodnou spoločnosťou KEORLEN TRADE, s.r.o. je potrebné posudzovať v kontexte ust. § 53 ods. 10 OZ, a to z dôvodu, že spoločnosť BENEFIT GROUP I., a.s., ako záložný veriteľ, nerešpektovala a porušila toto ustanovenie Občianskeho zákonníka, nakoľko predmet zálohu predala inak, ako na dražbe. Zálohy, ktoré sú predmetom sporu predávala spoločnosť BENEFIT GROUP I., a.s. v rámci výkonu záložného práva, a to priamym predajom, uzavretím kúpnych zmlúv s vopred vybraným kupujúcim. Namietal, že žalovaný, ako nadobúdateľ predmetných nehnuteľností, nekonal v dobrej viere a dobromyseľne a nevyňaložil obvyklú mieru opatrnosti pri uzatváraní kúpnej zmluvy.

4. Žalovaný vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcov navrhol rozsudok okresného súdu potvrdiť, rozsudok považoval za zákonný a dostatočne podrobne a vyčerpávajúcym spôsobom zdôvodnený. Hneď v úvode namietal, že žalobcovia zmeškali lehotu na podanie odvolania a navrhol odmietnutie odvolania s poukazom na ust. § 386 písm. a) CSP. Tvrdenia žalobcov v odvolaní považoval žalovaný za účelové s úmyslom oddialiť právoplatnosť napadnutého rozsudku. Žalovaný sa v plnom rozsahu stotožňuje s právnym názorom súdu uvedeným v napadnutom rozsudku opierajúc sa o nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 08.12.2011, sp. zn. II. ÚS 250/2011-30. Žalobcovia nimi deklarované skutkové tvrdenia žiadnym spôsobom nepreukázali, a napriek tomu, že v konaní bolo listinnými dôkazmi preukázaný opak, obmedzili sa v rámci podaného odvolania len na rekapituláciu nimi doposiaľ tvrdenými a v konaní nepreukázanými skutočnosťami. Žalovaný je zároveň toho názoru, že žalobcovia v konaní nepreukázali naliehavý právny záujem na požadovanom určení, nakoľko takéto určenie by vyvolalo nevyhnutnosť ďalších súdnych konaní a zároveň má žalovaný za to, že žalobcovia v danom prípade nevyužili vhodný procesný nástroj, nakoľko sa mali v prípade nimi deklarovaneho porušenia povinností zo strany záložného veriteľa domáhať nároku na náhradu ním vzniknutej škody (viď 5Cdo/31/2011 a 4Cdo/89/2007). Ďalej žalobcovia v konaní nesprávne označili okruh pasívne legitimovaných osôb, vzhľadom na otázku platnosti nadobúdajúcich zmlúv. Poukázal na to, že žalovaný v dobrej viere nadobudol vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam, a preto je potrebné poskytnúť mu ústavnoprávnu ochranu.

5. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379, § 380 ods. 1, 2 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 (a contrario) CSP rozsudok okresného súdu podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP zrušil a vec mu podľa ust. § 391 ods. CSP vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

6. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom; c) súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom.

7. Preskúmaním veci odvolací súd dospel k záveru, že odvolanie žalobcov je dôvodné. Záver okresného súdu, že právny vzťah medzi pôvodným veriteľom a žalobcami založený na základe zmluvy o úvere a záložnej zmluve nie je vzťahom spotrebiteľským, a že v čase uzatvorenia záložnej zmluvy Občiansky zákonník takéto zákonné ustanovenie (§ 52 ods. 10 OZ) ešte neobsahoval, je nesprávny. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že v zmysle predloženej zmluvy o úvere, táto bola uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 513/1991 Z. z. – Obchodný zákonník; zákona č. 40/1960 Občiansky zákonník (bod VIII. ods. 1 zmluvy o úvere poukazuje na zákon č. 509/1991 Z. z. – ide o rozsiahlu novelu Občianskeho zákonníka) a zákonom č. 310/1992 o stavebnom sporení.

8. Je pravdou, že zmluva o medziúvere a stavebnom úvere a tiež Záložná zmluva boli uzatvorené dňa 26.10.1998, kedy Občiansky zákonník ustanovenia § 52 a nasl. o spotrebiteľských zmluvách nepoznal. Úprava spotrebiteľských zmlúv bola do Občianskeho zákonníka zavedená novelou realizovanou zákonom č.150/2004 Z.z., pôvodné ustanovenie § 52 ods.1 definovalo spotrebiteľské zmluvy tak, že sú nimi kúpna zmluva, zmluva o dielo alebo iné odplatné zmluvy upravené v ôsmej časti Občianskeho zákonníka a zmluva podľa § 55, ak sú zmluvnými stranami na jednej strane dodávateľ a na druhej strane spotrebiteľ, ktorý nemohol individuálne ovplyvniť obsah dodávateľom vopred pripraveného návrhu na uzavretie zmluvy. Až následne, v znení od 1.1.2008 Občiansky zákonník v ustanovení § 52 ods.1 definuje, že spotrebiteľskou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

9. Podľa prechodného ustanovenia § 879f ods. 3 Občianskeho zákonníka spotrebiteľské zmluvy podľa § 52 uzavreté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona sa musia dať do súladu s ustanoveniami § 53 a 54 tohto zákona a spotrebiteľské zmluvy o práve užívať budovu alebo jej časť v časových úsekoch aj s ustanovením § 55 ods.1, ak ide o náležitosti zmluvy, a s ustanovením § 57 tohto zákona do troch mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona.

10. Podľa ustanovenia § 879f ods. 4 prvá veta Občianskeho zákonníka ustanovenia spotrebiteľských zmlúv, ktoré nie sú dané do súladu s ustanoveniami § 53, 54 a 57 tohto zákona podľa odseku 3, sú neplatné po uplynutí troch mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona.

11. Podľa prechodného ustanovenia k úpravám účinným od 1.1.2008 - § 879j Občianskeho zákonníka ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. januárom 2008; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. januárom 2008 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov.

12. Pokiaľ ide o inštitút spotrebiteľskej zmluvy, tento nebol do právneho poriadku Slovenskej republiky zavedený až zákonom č.150/2004 Z.z., ktorý novelizoval Občiansky zákonník; tento inštitút používal už zákon č.634/1992 Zb. o ochrane spotrebiteľa aj keď s použitím termínu „typová zmluva“; používal pojem „spotrebiteľ“ (fyzická osoba, ktorá nakupuje výrobky alebo používa služby pre priamu osobnú spotrebu fyzických osôb, najmä pre seba a pre príslušníkov svojej domácnosti), „predávajúci“ (podnikateľ, ktorý spotrebiteľovi predáva výrobky alebo poskytuje služby).

13. V zmysle vyššie uvedeného odvolací súd je toho názoru, že predloženú Zmluvu o úvere (Zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere) je potrebné vzhľadom na status subjektov považovať za zmluvu spotrebiteľskú a na ňu nadväzujúcu Záložnú zmluvu (Záložná zmluva na nehnuteľnú vec) je potrebné považovať za zmluvu zabezpečujúcu záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy.

14. Z vykonaného dokazovania jednoznačne vyplynulo, že k zabezpečeniu pohľadávky pôvodného veriteľa došlo na základe záložnej zmluvy zo dňa 26.10.1998; k realizácii záložného práva došlo priamym predajom na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 02.02.2017. Záložný veriteľ však bol pri výkone záložného práva povinný postupovať v zmysle ustanovení platných právnych predpisov, čo však neučinil.

15. Podľa ust. § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka, ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Odvolací súd s ohľadom na vyššie uvedené nemal pochybnosť o tom, že záložná zmluva zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy.

16. Nutnosť aplikácie ustanovenia § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka umocňuje prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1.6.2014. § 879r Občianskeho zákonníka definuje, že ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. júnom 2014; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté sa však posudzujú podľa predpisov účinných do 1. júna 2014. Na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 1. júnom 2014, sa použijú ustanovenia tohto zákona.

17. Vzhľadom na vyššie uvedené, pokiaľ záložný veriteľ mienil realizovať výkon záložného práva zo zmluvy, ktorá zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, mal postupovať predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných predpisov. Pokiaľ tak nepostupoval, uzatvorená kúpna zmluva je neplatná podľa ustanovenia §39 Občianskeho zákonníka pre rozpor so zákonom; ide o absolútnu neplatnosť, ktorá nastáva zo zákona od začiatku (ex tunc) a pôsobí voči každému tak, ako to dôvodne namietali žalobcovia v odvolaní.

18. K aplikácii ustanovenia §53 ods.10 Občianskeho zákonníka s poukazom na závery vyplývajúce z nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. II. ÚS 250/2011-30 zo dňa 8.12.2011 odvolací súd udáva, že ústavný súd vo svojich záveroch vyložil ustanovenie § 879e ods.1 Občianskeho zákonníka (prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. januára 2003) a nie ustanovenie § 879r (prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. júna 2014), ktoré na prejednávajúcu vec dopadá.

19. Argumentácia žalobcov k nutnosti aplikácii ustanovenia § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka v tomto prípade je dôvodná. Prechodné ustanovenie § 879r Občianskeho zákonníka neustanovuje, že novelizované ustanovenia majú dopad iba na právne vzťahy vzniknuté po 1.6.2014; novou právnou úpravou sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1.6.2014 (za podmienky, že ide o vzťah založený spotrebiteľskou zmluvou, resp. v danom prípade zmluvou, ktorá zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy). Vznik týchto právnych vzťahov a nároky z nich vzniknuté sa posudzujú podľa predpisov účinných do 1.6.2014. V spotrebiteľských zmluvách však nebolo výnimkou, že obsah týchto zmlúv musel byť zosúladený s novou právnou úpravou (napr. v zmysle ustanovenia § 879f ods.3 Občianskeho zákonníka) z dôvodov, že to vyžaduje ochrana spotrebiteľa. V danom prípade ustanovenie § 879r Občianskeho zákonníka explicitne uvádza, že na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 1.6.2014 sa použijú ustanovenia tohto zákona; z uvedeného vyplýva, že obmedzenie možností výkonu záložného práva dopadá aj na právne vzťahy založené zmluvami o zriadení záložného práva pred 1.6.2014, ako je tomu v prejednávanej veci. V opačnom prípade, by došlo k odlišnému právnemu postaveniu spotrebiteľov v závislosti od toho, na základe akého zákona bol úver majúci charakter (aj) spotrebiteľskej zmluvy poskytnutý a v ktorom časovom období; ochrana vyplývajúca z ustanovenia § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka by mala byť diskriminačne poskytnutá iba časti dlžníkov.

20. K nutnosti aplikácie ustanovenia § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka platného v čase výkonu záložného práva (02.02.2017) odvolací súd dodáva, že nejde o pravú retroaktivitu s poukazom na závery Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v uznesení sp. zn. 4Cdo/98/2010 zo dňa 29. júna 2010, podľa ktorých „v teórii a praxi sa rozlišuje tzv. pravá a nepravá spätná účinnosť (retroaktivita) právnych predpisov. Význam tohto rozlišovania je založený na skutočnosti, že pokiaľ sa pravá retroaktivita v zásade odmieta ako nezlučiteľná s obsahom princípu štátu, nepravá retroaktivita sa akceptuje ako prípustný nástroj na dosiahnutie ustanovených a dostatočne významných cieľov verejnej moci. Pri pravej retroaktivite zákonodarca v novom právnom predpise neuzná práva alebo povinnosti založené právnymi skutočnosťami, ktoré sa ako právne skutočnosti uznávali na základe skoršieho (predchádzajúceho) právneho predpisu. O pravú retroaktivitu ide napr. vtedy, keď neskorší právny predpis so spätnou účinnosťou (s dopadom do minulosti) upravuje vzťahy, ktoré vznikli v minulosti. V dôsledku toho nastáva stav, v rámci ktorého účinnosť neskoršieho právneho predpisu nastáva skôr ako jeho platnosť (skôr, než začal existovať). Pri nepravej retroaktivite zákonodarca uznáva právne skutočnosti, na základe ktorých podľa predchádzajúcej právnej normy došlo k vzniku určitých právnych vzťahov. O nepravú retroaktivitu môže ísť napriek tomu, že zákonodarca prípadne novým právnym predpisom zároveň s účinnosťou do budúca prinesie určité zmeny aj tých práv (alebo povinností), ktoré vznikli za platnosti skoršieho zákona.

Nepravá retroaktivita teda nebráni zákonodarcovi novou právnou úpravou vstúpiť aj do tých právnych vzťahov, ktoré vznikli na základe skôr prijatej právnej normy a meniť ich režim. Za prípustné sa považuje, pokiaľ nová právna úprava (uznávajúc práva a povinnosti nadobudnuté podľa skoršieho právneho predpisu) zavádza do budúcnosti nový režim a mechanizmus (procedúru) uplatnenia týchto práv alebo pokiaľ právam nadobudnutým za skoršej právnej úpravy priznáva odo dňa účinnosti neskoršej právnej úpravy nový obsah. V konečnom dôsledku nepôsobí nepravá retroaktivita do minulosti. Akceptuje stav, ktorý nastal za skôr platnej a účinnej právnej úpravy, tento stav ale rieši až v čase účinnosti novej právnej úpravy.

21. V danom prípade podľa názoru odvolacieho súdu zákonodarca stanovením podmienok výkonu záložného práva zo zmlúv zabezpečujúcich pohľadávku zo spotrebiteľských zmlúv nezasiahol do práv a povinností nadobudnutých podľa skoršieho právneho predpisu; podmienka predaja zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predaja zálohu podľa osobitných zákonov nepôsobí do minulosti, ale do budúcnosti; zákonodarca iba stanovil, že iba takýmto spôsobom možno od 1.6.2014 realizovať výkon záložného práva, ktoré zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy. Nenastáva tak neplatnosť úkonov súvisiacich s realizáciou záložného práva pred 1.6.2014; uvedené ustanovenie len definuje novú (ďalšiu) podmienku pre platnosť výkonu záložného práva. Nejde tak o neprípustnú (pravú) retroaktivitu.

22. Odvolací súd tiež poukazuje na úmysel zákonodarcu premietnutý do dôvodovej správy, podľa ktorého v záujme zamedzenia obchádzaniu zákona sa výslovne ustanovuje, že ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Je tak zrejmé, že pri výkone záložného práva zabezpečujúceho spotrebiteľské záväzky je zakázaná a absolútne vylúčená realizácia tzv. priameho predaja zálohu alebo iného spôsobu spešňazenia zálohu obsiahnutého v záložnej zmluve, mimo zákonom dovolených spôsobov. Zákonodarca napokon prechodné ustanovenie §879r považoval za štandardné prechodné ustanovenie, ktoré na základe nepravej retroaktivity reguluje vzťah novej právnej úpravy a skoršej právnej úpravy.

23. K neplatnosti kúpnej zmluvy (Zmluvy o kúpe nehnuteľností) zo dňa 02.02.2017, ktorou predávajúci A. B. C. (žalobca) a E. C. (žalobkyňa), obidvaja zastúpení záložným veriteľom (BENEFIT GROUP I. a.s.) previedli vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na KEORLEN TRADE, s.r.o (kupujúci) prijal okresný súd nesprávny záver, keď ju považoval za platnú.

24. V danom prípade došlo k prevodu nehnuteľností, ktoré boli predmetom záložnej zmluvy; výkon záložného práva bol ale v rozpore s ustanovením § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka pre rozpor so zákonom. Priamy predaj nehnuteľností vo veciach, keď záložným právom bol zabezpečený záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, je v rozpore so zákonom a z toho dôvodu neplatný v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, tak ako to správne namietali žalobcovia.

25. Záložný veriteľ v danom prípade previedol na iného vec spôsobom, ktorý ustanovenia právneho predpisu neumožňovali. V takomto prípade nevyhnutnou sankciou za postup záložného veriteľa v rozpore so zákonom je vyslovenie neplatnosti právnych úkonov z dôvodu zvolenia formy priameho predaja v takom prípade, keď ustanovenie právneho predpisu umožňovalo len realizáciu záložného práva predajom na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných predpisov.

26. Taktiež záver okresného súdu uvedený v bode 53. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia a nasledujúce ohľadom otázky dobromyseľnosti žalovaného vo vzťahu k nadobudnutiu vlastníckeho práva je nesprávny.

27. Okresný súd v tejto súvislosti citoval okrem iného aj nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16.03.2016 pripúšťajúci ochranu nadobúdateľa s odkazom na jeho dobrú vieru, ako aj neskorší nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 151/2016 zo dňa 03.05.2017. K nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16.03.2016 odvolací súd zdôrazňuje, že citovaný nález v čase jeho vydania predstavoval prelomové rozhodnutie, ktorého závery boli prevzaté do niekoľkých ďalších rozhodnutí tak, ako na to poukázal aj okresný súd. Daný názor bol následne korigovaný nálezom Ústavného súdu slovenskej republiky zo dňa 19.01.2021 sp. zn. I. ÚS 510/2016, ktorý v súvislosti s dobromyseľnosťou nadobúdateľa vyjadril potrebu prihladnutia

na mimoriadne výnimočné okolnosti pri poskytnutí ochrany práva nadobúdateľa, zároveň však vyjadril presvedčenie, že k tejto otázke je potrebné pristupovať zdržanlivo.

28. Nesúlads rozhodovacej praxe založený týmito rozhodnutiami bol zjednotený rozhodnutím veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.4.2021, v ktorom sa vysporiadal s otázkou prelomenia zásady nemo plus iuris a s ňou súvisiacou možnosťou nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka na základe dobrej viery nadobúdateľa. Konštatoval, že slovenská právna úprava umožňuje nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka len v zákonom stanovených prípadoch, kedy uprednostňuje ochranu dobromyseľného nadobúdateľa veci a umožňuje prelomenie zásady nemo plus iuris. V konkrétnostiach ide o ustanovenie § 486 Občianskeho zákonníka, ktorý poskytuje ochranu dobromyseľnému nadobúdateľovi vecí z dedičstva nadobudnutých od nepravého dediča, ktorému bolo dedičstvo potvrdené; ustanovenie § 446 Obchodného zákonníka, ktorým je chránený kupujúci, ktorý nadobúda vlastnícke právo k veci aj v prípade, že predávajúci nie je vlastníkom predávaného tovaru (okrem prípadu kedy kupujúci vedel, že predávajúci nie je vlastníkom veci a že nie je ani oprávnený s tovarom nakladať za účelom jeho predaja); ustanovenie § 93 ods. 3 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v zmysle ktorého kupujúci pri odplatnom prevode veci zapísanej do súpisu nadobudne vlastnícke právo aj vtedy, keď úpadca nebol vlastníkom tejto veci, ibaže vedel alebo musel vedieť, že úpadca alebo tretia osoba, ktorej majetok zabezpečuje záväzok úpadcu, nie je vlastníkom veci; ustanovenie § 19 ods. 3 zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách poskytuje ochranu kupujúcemu, ktorý nadobudol vlastnícke právo k cennému papieru, aj keď predávajúci nemal právo tento cenný papier previesť, ibaže kupujúci v čase prevodu vedel alebo musel vedieť, že predávajúci nemá právo cenný papier previesť; v znení účinnom do 31.3.2017 to bolo aj ustanovenie § 61 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok), ktoré v exekučnom konaní vylučovalo navrátenie do predošlého stavu.

29. V zmysle záveru vysloveného veľkým senátom obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky neprichádza do úvahy, aby súdy bez existencie zákonného podkladu „rozširujúco“ vyvodzovali možnosť ochrany dobromyseľného nadobúdateľa tým spôsobom, že samotná dobrá viera nadobúdateľa postačuje na priznanie jej vlastníckeho práva, t.j. že by nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka bolo prípustné vo všeobecnosti. Uvedené platí bez ohľadu na to, že zotrvanie na zásade nemo plus iuris môže pôsobiť v subjektívnej rovine nespravodlivo voči nadobúdateľovi veci.“. Právna veta citovaného rozhodnutia znie: „Dobrá viera nadobúdateľa, že hnutelnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka, má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje.“.

30. Odvolací súd zdôrazňuje, že veľký senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zabezpečuje zjednocovanie právnych názorov Najvyššieho súdu Slovenskej republiky ako aj jednotu rozhodovania súdov nižších inštancií (§ 48 C.s.p.) sledujúc tým naplnenie princípu právnej istoty vyplývajúceho z čl. 2 ods.2 základných zásad Civilného sporového poriadku. Odvolací súd si osvojil závery prijaté veľkým senátom obchodnoprávneho kolégia, a preto sa námietkami ohľadom dobromyseľnosti nadobúdateľa bližšie nezaoberal.

31. Zmluva o kúpe nehnuteľností uzavretá medzi KEORLEN TRADE, s.r.o. ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim bola uzatvorená podľa ustanovenia § 5 zákona č.182/1993 Z.z. a podľa ustanovenia § 588 Občianskeho zákonníka. Nejde tak o žiadnu z výnimiek, kedy slovenská právna úprava umožňuje nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka a uprednostňuje ochranu dobromyseľného nadobúdateľa veci a umožňuje prelomenie zásady nemo plus iuris. Nejde o kúpnu zmluvu podľa ustanovenia § 446 Obchodného zákonníka, ktoré je jedným zo zákonných predpokladov umožňujúcich prelomenie zásady nemo plus iuris.

32. Vzhľadom na vyššie uvedené závery, odvolací súd rozhodnutie okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, v ktorom okresný súd vec opätovne prejedná a rozhodne s akcentom na uvedený právny názor odvolacieho súdu.

33. Ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci (§ 396 ods. 3 CSP).

34. O veci senát krajského súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

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) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP)

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
 - b) kto ho robí,
 - c) ktorej veci sa týka,
 - d) čo sa ním sleduje a
 - e) podpis.
- (§ 127 ods. 1 CSP)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z.z.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa predchádzajúceho odseku neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.