

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	3Obdo/43/2022
Identifikačné číslo spisu:	8118203079
Dátum vydania rozhodnutia:	25.10.2023
Meno a priezvisko:	JUDr. Katarína Pramuková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2023:8118203079.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Pramukovej a členiek senátu JUDr. Gabriely Mederovej a Mgr. Sone Pekarčíkovej, v spore žalobcu: FAVIDE s.r.o., so sídlom Námestie slobody 54, Sabinov, IČO: 47 424 451, zastúpený advokátkou JUDr. Martina Kožárová Jenčová, so sídlom Slovenská 69, Prešov, proti žalovanému: JUDr. Michael Medvid', so sídlom Wurmova 4, Košice, správca konkurznej podstaty úpadcu EKOINŠTAL s.r.o. v konkurze, so sídlom Priemyselná štvrť 32, Sabinov, IČO: 36 486 213, o vylúčenie veci zo súpisu majetku, vedenom na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 2Cbi/4/2018, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Prešove zo 14. mája 2020, č. k. 1CoKR/8/2019-450, takto

rozhodol:

I. Dovolanie zamietam.

II. Žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo dňa 6. júna 2019, č. k. 2Cbi/4/2018-298 v prvom výroku vylúčil zo súpisu všeobecnej konkurznej podstaty úpadcu EKOINŠTAL s.r.o. v reštrukturalizácii, so sídlom Priemyselná štvrť 32, 083 01 Sabinov, IČO: 36 486 213, v konkurznej veci vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 2K/12/2017 nehnuteľný majetok zapísaný v súpise všeobecnej podstaty pod položkou s poradovým číslom 62, a to pozemok, parcely KN-C č. XXXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere: 2024 m², zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX v katastrálnom území W., a nehnuteľný majetok zapísaný v súpise všeobecnej podstaty pod položkou s poradovým číslom XX, a to stavby so súpisným číslom: XXXX, druh stavby: prevádzková budova, postavená na parcele KN-C č. XXXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 2024 m², zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX v katastrálnom území W.. V druhom výroku súd prvej inštancie priznal žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že žalobou sa žalobca domáhal vylúčenia majetku zo súpisu konkurznej podstaty úpadcu EKOINŠTAL s.r.o. v reštrukturalizácii. Spoločnosť EKOINŠTAL s.r.o. so sídlom Priemyselná štvrť 32, Sabinov, IČO: 36 486 213 (ďalej len „EKOINŠTAL

s.r.o.“ alebo „úpadca“) 14. novembra 2007 uzatvorila s bankou OTP Banka Slovensko, a.s. Zmluvu o splátkovom úvere číslo: 5500/07/475 (ďalej len „Zmluva o úvere“), predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru v prospech úpadcu. Na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o úvere OTB Banka Slovensko, a.s. v postavení záložného veriteľa uzatvorila s úpadcom v postavení záložcu 14. novembra 2007 Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 5500/07/475ZZ (ďalej len „Zmluva o zriadení záložného práva“), ktorej predmetom bolo zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam: stavba so súpisným číslom: XXXX, druh stavby: prevádzková budova, postavená na parcele KN-C XXXX/X, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 2042 m², zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, v k. ú. W., pozemok KN - C, parcelné číslo: XXXX/X, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 2024 m², zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, v k. ú. W. (ďalej len „nehnuteľnosť“). Medzi OTP Banka Slovensko, a.s. a spoločnosťou ANTISTATIC, s.r.o. so sídlom Hlavné námestie 34, Kežmarok, IČO: 31 736 971 (ďalej len „ANTISTATIC, s.r.o.“), prišlo 17. marca 2017 k uzatvoreniu Zmluvy o postúpení pohľadávky, ktorej predmetom bolo postúpenie pohľadávky OTP Banka Slovensko, a.s. voči úpadcovi na spoločnosť ANTISTATIC, s.r.o. vyplývajúcej zo Zmluvy o úvere spolu s príslušenstvom, vrátane záložného práva vyplývajúceho zo Zmluvy o zriadení záložného práva. Žalobca následne 31. marca 2017 uzatvoril so spoločnosťou ANTISTATIC, s.r.o. zmluvu o postúpení pohľadávok. Predmetom postúpenia bolo rovnako postúpenie pohľadávky zo Zmluvy o zriadení záložného práva spolu s príslušenstvom a záložným právom na žalobcu. Úpadca ako záložca a žalobca ako záložný veriteľ uzatvorili 3. apríla 2017 Dodatok č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva. Žalobca ako záložný veriteľ oznámil 7. apríla 2017 úpadcovi začatie výkonu záložného práva k zálohu spôsobom priameho predaja. Následne 11. mája 2017 úpadca ako predávajúci, v mene ktorého konal v súlade s § 151m ods. 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) žalobca, so žalobcom ako kupujúcim, uzatvorili Kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (ďalej len „Kúpna zmluva“). Kúpna cena bola určená v súlade s Dodatkom č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva na základe znaleckého posudku č. XXX/XXXX vypracovaného znalcom Ing. Q. B. 27. apríla 2017. Vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam bol do katastra nehnuteľností povolený 15. mája 2017. Dňa 22. novembra 2017 bolo v Obchodnom vestníku zverejnené podanie správcu v konkurznom konaní, predmetom ktorého bolo doplnenie súpisu všeobecnej podstaty úpadcu o novú súpisovú zložku majetku s poradovým číslom XX a XX, s pripísanými poznámkami v prospech žalobcu a spochybňujúcimi zaradenie súpisovej zložky majetku s poradovým číslom XX a XX do súpisu všeobecnej podstaty. Súpisovú zložku majetku pod poradovým číslom XX a XX tvoria sporné nehnuteľnosti. Ako dôvod zapísania nehnuteľností do všeobecnej podstaty majetku správca konkurznej podstaty uviedol, že Kúpna zmluva je podľa správcu úpadcu absolútne neplatným právny úkonom podľa § 39 OZ z dôvodu, že zastúpenie úpadcu žalobcom pri uzatváraní Kúpnej zmluvy podľa § 151m ods. 6 OZ je podľa správcu v rozpore s § 22 ods. 2 OZ a tiež § 151m ods. 8 OZ. Žalobca bol toho názoru, že Kúpna zmluva je platným právny úkonom, keď žalobca konal pri uzatváraní Kúpnej zmluvy v rozsahu dohodnutom v Zmluve o zriadení záložného práva a jej Dodatku č. 1.

3. Súd prvej inštancie vo veci vykonal dokazovanie a vec právne posúdil podľa § 67 ods. 1, § 78 ods. 1 a 3, § 79 ods. 1 a 2 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZKR“), ďalej § 151m ods. 1, 6 a 8, § 22 ods. 1 a 2, § 23 OZ a § 70 ods. 1 a 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

4. Súd prvej inštancie konštatoval, že z vykonaného dokazovania nevyplýva, že by došlo k porušeniu § 151m OZ s následkom neplatnosti právneho úkonu. Vychádzajúc z judikatúry porušenie povinnosti záložným veriteľom v zmysle § 151m ods. 8 OZ zakladá nárok na náhradu škody, nie neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 OZ. Občiansky zákonník umožňuje, aby si záložný veriteľ a záložca dohodli v zmluve o zriadení záložného práva iný spôsob jeho výkonu, ako je predaj na dražbu. Môžu sa predovšetkým dohodnúť, za akých podmienok môže záložný veriteľ predať záloh mimo dražby. 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, aby sa záloh nepredal nevýhodne a pod všeobecnú (trhovú) cenu. 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. Úkony vykonávané záložným veriteľom sú naplnením oprávnení, ktoré pre neho vyplývajú z inštitútu záložného práva - domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva. Výkon tohto oprávnenia 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, nemožno vzhľadom na účel a funkciu záložného práva úspešne argumentovať, že by takýto právny úkon odporoval zákonu alebo zákon obchádzal alebo sa priechil dobrým mravom (§ 39 OZ). Následkom porušenia § 151m ods. 8 OZ nie je neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 OZ, ale záložný veriteľ môže zodpovedať za vzniknutú škodu v zmysle § 420 OZ. Žalobca podľa súdu prvej inštancie riadne a v súlade s právnymi predpismi nadobudol vlastnícke právo k majetku, ktorého vylúčenia sa domáhal. Súd prvej inštancie preto dospel k záveru, že sú splnené podmienky na vylúčenie predmetných nehnuteľností z konkurznej podstaty.

5. Na základe odvolania žalovaného Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) rozsudkom z 14. mája 2020, č. k. 1CoKR/8/2019-450 v prvom výroku zmenil rozsudok súdu prvej inštancie tak, že žalobu zamietol. Odvolací súd v druhom výroku rozsudku priznal žalovanému proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

6. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že súd prvej inštancie sa v odôvodnení rozhodnutia vysporiadal len s platnosťou Kúpnej zmluvy medzi úpadcom, za ktorého v zmysle § 151m ods. 6 OZ konal žalobca a žalobcom, a to s poukazom na § 151m ods. 8 OZ, pričom dospel k záveru, že porušenie povinnosti žalobcu ako záložného veriteľa konať s odbornou starostlivosťou, nemá za následok neplatnosť Kúpnej zmluvy, ale spôsobuje vznik nároku na náhradu škody. S uvedeným názorom by podľa odvolacieho súdu bolo možné súhlasiť, a to aj s poukazom na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 11. decembra 2014, sp. zn. II. ÚS 845/2014. Súd prvej inštancie sa ale podľa odvolacieho súdu nezaoberal neplatnosťou zmluvy z dôvodu porušenia § 22 ods. 2 OZ v spojení s § 30 OZ, ktorú namietal žalovaný.

7. Odvolací súd k výkladu § 22 ods. 2 OZ uviedol, že z tohto ustanovenia vyplýva všeobecný zákaz konania za zastúpeného v prípade, ak je prítomný stret v záujmoch medzi zástupcom a zastúpeným. Na platnosť právneho úkonu sa v týchto prípadoch vyžaduje, aby súd ustanovil ad hoc zástupcu, ktorého záujmy nie sú v kolízii so záujmami zastúpeného, a to podľa § 30 OZ. Konanie v rozpore s § 22 ods. 2 OZ je sankcionované absolútnou neplatnosťou pre jeho rozpor so zákonom podľa § 39 OZ.

8. Odvolací súd ďalej poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) z 30. apríla 2010 (správne má byť 30. júna 2010 - pozn. dovolacieho súdu) sp. zn. 4Cdo/177/2009, ktorého závery je možné analogicky aplikovať. Podľa záverov uvedeného rozhodnutia možno § 22 ods. 2 OZ aplikovať v prípade stretu záujmov zástupcu a zastúpeného za predpokladu, že špeciálne ustanovenie nerieši uvedený stret záujmov sankciou odlišnou od neplatnosti. V predmetnom konaní ide o stret záujmu úpadcu, v mene ktorého pri výkone záložného práva v súlade s § 151m ods. 6 OZ konal záložný veriteľ, so záujmom samotného záložného veriteľa, ktorý vystupoval pri uzatváraní Kúpnej zmluvy na strane kupujúceho. Odvolací súd poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky z 15. februára 2005 sp. zn. 21Cdo/1640/2004, podľa záverov ktorého ten, koho záujmy sú v rozpore so záujmami zastúpeného, je vylúčený zo zastupovania predovšetkým preto, aby sa v právnom úkone, ktorý uskutočňuje menom zastúpeného presadila vôľa zastúpeného a aby obsah právneho úkonu nebol ovplyvnený záujmami zástupcu na úkor zastúpeného.

9. Ustanovenie § 22 ods. 2 OZ má kogentný charakter, ktorého účelom je poskytnutie en bloc ochrany zastúpeného aj proti jeho vôli, preto je podľa odvolacieho súdu nevyhnutné konštatovať absolútnu neplatnosť takého právneho úkonu, v ktorom za zastúpeného konala osoba, ktorej záujmy boli v rozpore so záujmami zastúpeného. K stretu záujmov jednotlivých účastníkov dochádza pri niektorých druhoch zmlúv už zo samotnej ich povahy, ako je tomu napríklad v prípade zmluvy o prevode vlastníckeho práva, v ktorej zástupca a zastúpený sú v antagonistickom postavení.

10. Odvolací súd zdôraznil, že skutočným záujmom záložcu pri výkone záložného práva bez ohľadu na spôsob jeho výkonu, je previesť vlastnícke právo zo záložcu na tretiu osobu s cieľom, čo najvyššieho zisku. V dôsledku tohto záujmu bola v § 151m ods. 8 OZ upravená povinnosť záložného veriteľa, konajúceho v mene záložcu, konať s odbornou starostlivosťou pri priamom predaji tak, aby sa záloh predal za cenu, za ktorú sa predáva porovnateľný predmet, na ktorom je zriadené záložné právo, za porovnateľných podmienok, v čase a mieste predaja zálohu. Záujmom kupujúceho je na druhej strane získať vlastnícke právo k predmetu zálohu za čo najnižšiu možnú cenu. Nemožno preto dospieť k záveru o neexistencii konfliktu záujmov, keď v Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva bola medzi záložným veriteľom a záložcom dojednaná možnosť priameho predaja s kúpnu cenou, keďže táto kúpna cena nebola dojednaná presnou sumou, iba jej minimálnou hranicou. Pokiaľ by neprišlo k stretu záujmov na strane predávajúceho a kupujúceho, mohlo dôjsť aj k predaju zálohu za cenu vyššiu ako bola dojednaná v Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva. Podporne odvolací súd poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky z 24. septembra 2013, sp. zn. 21Cdo/3694/2012.

11. Žalobca pri uzatváraní Kúpnej zmluvy konal v mene záložcu, ako predávajúceho a zároveň vo svojom vlastnom mene na strane kupujúceho, čím došlo k stretu záujmov medzi zástupcom a zastúpeným, v dôsledku čoho žalobca nemal spôsobilosť byť zástupcom úpadcu podľa § 22 ods. 2 OZ, teda nemohol platne uzatvoriť Kúpnu zmluvu v mene zastúpeného, ale bol povinný požiadať súd podľa § 30 OZ o ustanovenie osobitného zástupcu. Odvolací súd na základe uvedeného dospel k záveru o neplatnosti Kúpnej zmluvy podľa § 39 OZ v spojení s § 22 ods. 2 OZ.

12. Odvolací súd poukázal aj na § 151j ods. 3 OZ upravujúci zákaz dojednávania prepädneho zálohu pred splatnosťou pohľadávky. V čase uzavretia prepädneho zálohu nebola pohľadávky žalobcu splatná v celom rozsahu. Schválením reštrukturalizačného plánu sa ustanovenia plánu stali účinnými voči všetkým účastníkom plánu. Podľa § 155 ods. 3 ZKR sa plán považuje za právny úkon vykonaný vo forme a spôsobom, ktorý je vyžadovaný osobitnými predpismi pre vznik, zmenu alebo zánik práv a záväzkov obsiahnutých v pláne. Schválením reštrukturalizačného plánu prišlo k zmene záväzku úpadcu, a to tak, že tento bol povinný uhradiť žalobcovi dlžnú sumu v splátkach v lehotách určených v reštrukturalizačnom pláne. K 31. marcu 2017 bol úpadca povinný zaplatiť záložnému veriteľovi sumu 2 187,40 eura. Napriek neuhradeniu predmetnej splátky úpadcu určenej v reštrukturalizačnom pláne, nedošlo k zosplatneniu celého dlhu v dôsledku neúčinnosti plánu voči žalobcovi. V čase, keď medzi žalobcom a úpadcom prišlo k uzatvoreniu Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva (3. apríla 2017), bol úpadca síce v omeškaní s prvou splátkou, avšak v konaní nebolo preukázané, že by žalobca vyzval úpadcu na zaplatenie omeškanej splátky podľa § 159 ZKR. Bodom 2.1 Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva bol doplnený čl. V bod 1 Zmluvy o zriadení záložného práva o písm. d) v znení priamym predajom zálohu záložnému veriteľovi alebo tretím osobám podľa výberu Záložného veriteľa minimálne za kúpnu cenu vo výške 50 % podľa znaleckého posudku nie staršieho ako šesť mesiacov, a to v zmysle § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka. Uvedená znenie podľa odvolacieho súdu napĺňa predpoklady upravené v § 151j ods. 3 OZ. Na uvedenom nemení nič to, záložný veriteľ nadobudne vlastnícke právo k zálohu, na základe kúpnej zmluvy, keďže aj uzatvorením kúpnej zmluvy, v zmysle ktorej nadobúdateľom vlastníckeho práva k zálohu je záložný veriteľ, dochádza k obchádzaniu zákona v zmysle § 39 OZ. Odvolací súd poukázal na rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 2MCdo/2/2006.

13. Odvolací súd uviedol, že zmluva, ktorej skutočným účelom je uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa tým, že záložná vec prechádza do jeho vlastníctva, je v rozpore s účelom záložného práva upraveného zákonom (§ 552 OZ v spojení s § 151a a §151j OZ), preto je nevyhnutné konštatovať obchádzanie zákona v zmysle § 39 OZ. Odvolací súd preto dospel k záveru o neplatnosti Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva, a to z dôvodu dojednávania prepädnej zálohy v čase pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky, čo je v rozpore s § 151j ods. 3 OZ. Správca konkurznej podstaty dôvodne zahrnul do všeobecnej podstaty aj majetok úpadcu tvorený spornými nehnuteľnosťami. Vzhľadom na tieto závery odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie tak, že žalobu zamietol a žalovanému priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov prvoinstančného a odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

14. Proti rozsudku odvolacieho súd podal žalobca dovolanie, ktorým dovolaciemu súdu navrhuje, aby

rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie, alebo rozsudok odvolacieho zmenil tak, že vyhovie žalobnému návrhu žalobcu.

15. Dovolací dôvod žalobca vymedzil nesprávnym právnym posúdením veci v spojení s dôvodom prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“). Podľa dovolateľa odvolací súd nesprávne odkázal na závery rozhodnutia najvyššieho súdu z 30. apríla 2010 (správne má byť 30. júna 2010 - pozn. dovolacieho súdu) sp. zn. 4Cdo/177/2009, ktoré vychádza z odlišných skutkových predpokladov, preto jeho závery možno aplikovať len analogicky. Naproti tomu žalobca v konaní poukázal na rozhodnutie najvyššieho súdu z 27. júla 2009, sp. zn. 4Cdo/217/2007, ktorého závery možno priamo aplikovať. Podľa záverov tohto rozhodnutia, ak zastúpený v dohode o plnej moci stanoví kúpnu cenu napevno, resp. konkrétne, teda uvedením presnej peňažnej sumy alebo iným spôsobom, ktorým ju možno nepochybné určiť, nepôjde o rozpor v záujmoch predávajúceho a zástupcu pri stanovení kúpnej ceny v kúpnej zmluve. Vzhľadom na dohodnutý mechanizmus cenotvorby medzi žalobcom a úpadcom, odvolací súd vec nesprávne právny posúdil. Prípadná nízka realizačná cena pri predaji zálohu nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu, ale zakladá právo na náhradu škody, čo už bolo konštatované v rozhodnutí najvyššieho súdu z 13. septembra 2013, sp. zn. 7Cdo/222/2012.

16. Odvolací súd podľa dovolateľa zároveň nesprávne ustálil, že v danej veci ide o prepadný záloh. Podľa žalobcu najvyšší súd v rozhodnutí sp. zn. 2MCdo/2/2006 dospel k záveru, že o prepadný záloh ide jedine v prípade automatického nadobudnutia zálohu záložným veriteľom bez realizácie, resp. vykonania záložného práva. Žalobca poukázal aj na uznesenie najvyššieho súdu z 26. marca 2015, sp. zn. 8MCdo/5/2014 a rozsudok najvyššieho súdu z 28. septembra 2016, sp. zn. 6Cdo/85/2013.

17. K dovolaniu žalobcu doručil súdu vyjadrenie žalovaný. Žalovaný poukázal na skutočnosť, že v Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva bola stanovená kúpna cena minimálne 50 % z hodnoty určenej znaleckým posudkom, bol tu teda priestor na vyjednávanie kúpnej ceny, ku ktorému ale v prejednávanej veci neprišlo, keďže žalobca predal záloh sám sebe za minimálnu cenu. Úpadca bol v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy dva mesiace po reštrukturalizácii a v dozornej správe, žalovaný preto poukazuje aj na rozpor s dobrými mravmi. V danom prípade prišlo podľa žalovaného k obchádzaniu zákona. Odvolací súd sa správne vysporiadal aj s otázkou prepadného zálohu.

18. K vyjadreniu žalovaného doručil súdu vyjadrenie dovolateľ. Podľa dovolateľa je vyjadrenie žalovaného subjektívne, nepresné a nekoncentrované a nereaguje na relevantnú rozhodovaciu prax predloženú dovolateľom.

19. Najvyššiemu súdu bolo 14. decembra 2020 doručené podanie žalovaného, ktorého prílohou bol znalecký posudok vypracovaný na ohodnotenie sporných nehnuteľností. Vzhľadom na skutočnosť, že ide o nový dôkaz, ktorého vykonanie v dovolacom konaní žalovaný navrhuje, dovolací súd poukazuje na § 435 CSP obmedzujúci uplatňovanie nových prostriedkov procesného útoku a obrany v dovolacom konaní a § 442 CSP upravujúci viazanosť dovolacieho súdu skutkovým stavom zisteným odvolacím súdom, na základe aplikovania ktorých, dovolací súd nebude na znalecký posudok predložený v dovolacom konaní prihliadať.

20. Najvyšší súd uznesením z 25. marca 2021, č. k. 3Obdo/71/2020-539 dovolanie žalobcu odmietol podľa § 447 písm. f) CSP z dôvodu, že dovolateľ nevymedzil dovolací dôvod spôsobom predpokladaným v § 432 ods. 2 CSP. Žalovanému zároveň priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

21. Ústavný súd Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) nálezom z 4. augusta 2022, č. k. III. ÚS 198/2022-44 rozhodol, že uznesením najvyššieho súdu z 25. marca 2021, sp. zn. 3Obdo/71/2020 bolo porušené základné právo žalobcu na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky v spojení s čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a právo na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Uznesenie najvyššieho súdu z 25. marca

2021, sp. zn. 3Obdo/71/2020 zrušil a vec vrátil najvyššiemu súdu na ďalšie konanie. Ústavný súd zároveň odmietol ústavnú sťažnosť proti rozsudku odvolacieho súdu a najvyššiemu súdu uložil povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania.

22. Ústavný súd v odôvodnení nálezu uviedol, že z dovolacej argumentácie žalobcu je možno spoľahlivo vyvodiť právnu otázku či dojednanie v zmluve o zriadení záložného práva (resp. jej dodatku) medzi záložcom a záložným veriteľom o kúpnej cene zálohu, za ktorú môže záložný veriteľ pri výkone záložného práva priamym predajom zálohu záložnému veriteľovi nadobudnúť vlastnícke právo k tomuto zálohu, vo forme minimálnej kúpnej ceny vyjadrenej určitým percentom z hodnoty zálohu stanovenej znaleckým posudkom (ktorý bude vypracovaný v budúcnosti pri výkone záložného práva), predstavuje spôsob, ktorým je kúpnu cenu zálohu možné nepochybne určiť a či v prípade, že podľa kúpnej zmluvy, ktorou sa realizuje výkon záložného práva sa záloh predáva za takto určenú minimálnu kúpnu cenu, ide o také dojednanie o kúpnej cene zálohu, ktoré v intenciách posudzovania existencie stretu záujmov medzi zastúpeným (predávajúcim - záložcom, v mene ktorého pri uzatváraní kúpnej zmluvy koná záložný veriteľ ako jeho zástupca v zmysle § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka) a zástupcom (kupujúcim - záložným veriteľom, ktorý koná vo vlastnom mene) vylučuje porušenie § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka a v konečnom dôsledku nespôsobuje absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy, ktorou sa prevádza vlastnícke právo záložcu k zálohu na záložného veriteľa. Dovolateľ podľa ústavného súdu v dovolaní jednoznačne vymedzil aj druhú právnu otázku, či pod tzv. prepadný záloh v zmysle § 151j ods. 3 OZ možno subsumovať aj situáciu, keď je medzi záložcom a záložným veriteľom dohodnutá možnosť výkonu záložného práva priamym predajom zálohu záložnému veriteľovi za kúpnu cenu určenú jej minimálnou hranicou.

23. Najvyšší súd ako súd dovolací (podľa § 35 CSP), po zistení, že dovolanie podala strana sporu, zastúpená advokátom v súlade s § 429 ods. 1 CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP), viazaný právnym názorom vysloveným ústavným súdom (§ 134 ods. 1 zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), dospel k záveru, že dovolanie žalobcu je prípustné, ale nie je dôvodné, preto je potrebné ho zamietnuť.

24. Najvyšší súd je viazaný právnym názorom vysloveným ústavným súdom vo vzťahu k dovolacím dôvodom vymedzeným dovolateľom. Žalobca dovolacie dôvody vymedzil nesprávnym právnym posúdením veci v dvoch právnych otázkach.

25. Prvou právnou otázkou je, či odvolací dospel k správne právnemu záveru o absolútnej neplatnosti Kúpnej zmluvy, pri uzatváraní ktorej konal žalobca v mene úpadcu ako predávajúceho a zároveň žalobca vystupoval ako kupujúci, a to pre rozpor záujmov zástupcu a zastúpeného podľa § 22 ods. 2 OZ v spojení s § 39 OZ. Dovolateľ tvrdí, že pokiaľ si žalobca ako záložný veriteľ a úpadca ako záložca dohodli v Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva minimálnu kúpnu cenu, za ktorú môže záložný veriteľ záloh predat', ide o výnimku, pre ktorú nemožno hovoriť o rozpore záujmov zástupcu a zastúpeného. Dovolateľ poukázal na uznesenie najvyššieho súdu z 27. júla 2009, sp. zn. 4Cdo/217/2007.

26. Najvyšší súd konštatuje vo vzťahu k tejto právnej otázke žalobcu prípustnosť dovolania, keďže ide o právnu otázku, od ktorej zodpovedania záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a ktorá nebola doposiaľ vyriešená v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu [§ 421 ods. 1 písm. b) CSP]. Dovolací súd nie je v prípade dovolania uplatneného pre nesprávne právne posúdenie (§ 432 CSP) viazaný dôvodmi prípustnosti dovolania vymedzenými dovolateľom, ale je povinný sám vyhodnotiť, ktorý z dôvodov prípustnosti dovolania je pri vymedzenej právnej otázke daný.

26.1. Žalobca poukázal na uznesenie najvyššieho súdu z 27. júla 2009, sp. zn. 4Cdo/217/2007, v ktorom bola konštatované, že odvolací súd sa mal zaoberať možným stretom záujmov sporových strán v postavení zástupcu a zastúpeného. Najvyšší súd v predmetnom rozhodnutí ďalej uviedol, že pri otázke kúpnej ceny spravidla existuje rozpor v záujmoch predávajúceho a jeho zástupcu, ak zástupca súčasne vystupuje na strane kupujúceho. Na záver najvyšší súd dodal, že výnimka by mohla nastať, ak by zastúpený v dohode o plnej moci stanovil kúpnu cenu napevno, resp. konkrétne, teda uvedením presnej peňažnej sumy alebo iným spôsobom, ktorým ju možno nepochybne určiť. Vo veci posudzovanej

najvyšším súdom v konaní sp. zn. 4Cdo/217/2007 obdobne ako v tu posudzovanej veci, bola zastúpeným určená minimálna kúpna cena, ktorú zástupca pri uzatváraní kúpnej zmluvy za zastúpeného aj dodržal.

26.2. Najvyšší súd tak konštatuje, že síce v predmetnom konaní, na ktoré poukázal dovolateľ, bola daná obdobná skutková situácia, dovolací súd v nej ale vyslovil, že odvolací súd neskúmal platnosť právneho úkonu v súvislosti s § 22 ods. 2 OZ, preto nedostatočne zistil skutkový stav. Odvolací súd sa zároveň nezaoberal ani tvrdeniami žalobcov, že Kúpna zmluva bola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi. Z týchto dôvodov najvyšší súd zrušil rozhodnutie odvolacieho súdu v predmetnom konaní a vec vrátil krajskému súdu na ďalšie konanie. Najvyšší súd tak v uznesení z 27. júla 2009, sp. zn. 4Cdo/217/2007 neuviedol právne posúdenie veci vo vzťahu k právnej otázke riešenej aj v tomto dovolacom konaní, krajskému súdu len uložil, aby vzhľadom na nedostatočne zistený skutkový stav a nedostatočné vysporiadanie sa s tvrdeniami sporových strán, vec znovu prejednal a rozhodol. Rovnako uvedené nepublikované rozhodnutie ani nie je možné považovať [pre účely posudzovania prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP] za ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu. Z uvedených dôvodov najvyšší súd dospel k záveru o prípustnosti dovolania žalobcu v prvej právnej otázke podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

27. Podľa § 22 ods. 2 OZ zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právny úkon, o ktorý ide, ani ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného.

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

29. Podľa § 151m ods. 6 OZ pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu.

30. 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.

31. Vo vzťahu k vyriešeniu predmetnej právnej otázky, najvyšší súd uvádza, že účelom § 22 ods. 2 OZ je ochrana záujmov zastúpenej osoby. V prípade kolízie záujmov zastúpeného a zástupcu je dôvodné predpokladať, že zástupca uprednostní svoje záujmy pred záujmami zastúpeného, preto zákon zastupovanie za prítomnosti kolízie záujmov nedovoľuje. Následkom porušenia tohto zákonného zákazu je absolútna neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 OZ.

32. V prípade kúpnej zmluvy sa predávajúci snaží predmet kúpnej zmluvy predat' za čo najvyššiu kúpnu cenu, zatiaľ čo kupujúci má záujem predmet kúpnej zmluvy kúpiť za kúpnu cenu čo najnižšiu. Ide jednoznačne o právny úkon, pri ktorom sú záujmy predávajúceho a záujmy kupujúceho vo vzájomnej kolízii. Preto pokiaľ tá istá osoba koná pri uzatváraní kúpnej zmluvy ako kupujúci a zároveň zastupuje predávajúceho, je namieste aplikácia § 22 ods. 2 OZ. Ochranu záujmov zastúpeného je v tomto prípade potrebné sledovať o to viac, že zastúpenie záložcu záložným veriteľom pri výkone záložného práva nastáva zo zákona (§ 151m ods. 6 OZ).

33. Žalobca sa dovoľáva uplatnenia výnimky, ktorá bola podľa jeho názoru vymedzená uznesením najvyššieho súdu z 27. júla 2009, sp. zn. 4Cdo/217/2007. Ako už najvyšší súd uviedol vyššie, v uvedenom rozhodnutí najvyšší súd nedospel k finálnemu právnomu posúdeniu veci, ale konštatoval, že úlohou odvolacieho súdu bude riadne zistiť skutkový stav a vysporiadať sa s tvrdeniami sporových strán. Napriek uvedenému, najvyšší súd v danom rozhodnutí posudzoval obdobný skutkový stav, pri ktorom bola zastúpenými určená minimálna kúpna cena, za ktorú mohol zástupca nehnuteľnosti predat', a ktorú zástupca pri predaji (samému sebe) aj dodržal. Pokiaľ najvyšší súd v tomto kontexte uvažoval o možnej výnimke pre prípad, kedy by kúpna cena bola stanovená napevno, je zrejmé, že by malo ísť o odlišnú situáciu, než aká nastala v predmetnej veci.

34. Kúpnu cenou stanovenou napevno pre tento účel nemožno rozumieť dohodu o minimálnej kúpnej cene, keďže zástupcovi umožňuje s kúpnu cenu v dohodnutom rozsahu hýbať podľa vlastného uváženia, teda zástupcovi umožňuje uskutočniť rozhodnutie, za akú kúpnu cenu predmet kúpnej zmluvy predá. Aj keď sa môže zdať, že stanovením minimálnej kúpnej ceny zastúpený vlastne súhlasí s predajom aj za dohodnutú minimálnu kúpnu cenu, pre účel posudzovania priestoru pre vznik kolízie záujmov je takáto dohoda bezpredmetná (nemôže zakladať výnimku, akej sa dovoľáva žalobca), a to na rozdiel od dohody, kde by kúpna cena bola stanovená presnou kúpnu cenou, namiesto dohodnutého rozsahu kúpnej ceny.

35. Najvyšší súd preto uvádza, že aj pokiaľ si záložca a záložný veriteľ v Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva dohodli minimálnu kúpnu cenu, záložný veriteľ pri predaji nehnuteľnosti v mene záložcu v štádiu rozhodovania, či v mene záložcu predá nehnuteľnosti za minimálnu kúpnu cenu sebe alebo tretej osobe, prípadne, či bude hľadať iného záujemcu o kúpu nehnuteľností za vyššiu ako dohodnutú minimálnu kúpnu cenu, bol v konflikte záujmov. Napokon prevážil vlastný záujem záložného veriteľa nadobudnúť nehnuteľnosti za 50 % ich hodnoty stanovenej znaleckým posudkom, pred záujmom záložcu predáť nehnuteľnosti za vyššiu kúpnu cenu.

36. Dovolateľ v dovolaní poukázal v rámci prvej právne otázky aj na rozsudok najvyššieho súdu z 30. septembra 2013, sp. zn. 7Cdo/222/2012, ktorý prijal právny záver, podľa ktorého porušenie povinnosti záložným veriteľom podľa § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka postupovať pri predaji zálohu 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, nemá za následok neplatnosť zmluvy o predaji zálohu podľa § 39 Občianskeho zákonníka, môže však - ak sú splnené ostatné podmienky - viesť k zodpovednosti za škodu podľa § 420 Občianskeho zákonníka. Podľa dovolateľa nemožno na právne posúdenie výkonu záložného práva aplikovať § 22 ods. 2 OZ, keď § 151m ods. 8 obsahuje špeciálnu právnu úpravu povinnosti záložného veriteľa konať s náležitou starostlivosťou, ktorá má prednosť pred všeobecnou úpravou obsiahnutou v § 22 ods. 2 OZ, a následkom porušenia ktorej je zodpovednosť za škodu, a nie neplatnosť právneho úkonu.

37. Najvyšší súd k tejto argumentácii dovolateľa uvádza, že § 151m ods. 8 OZ neupravuje situáciu, kedy záujmy záložného veriteľa sú pri výkone záložného práva v konflikte so záujmami zastúpeného záložcu. Uvedené ustanovenie upravuje len všeobecnú povinnosť záložného veriteľa konať pri predaji zálohu s náležitou starostlivosťou. Keďže právna úprava výkonu záložného práva neobsahuje ustanovenia, ktoré by riešili konflikt záujmov záložcu ako zastúpeného a záložného veriteľa ako zástupcu pri výkone záložného práva, je potrebné aplikovať právnu úpravu zastúpenia obsiahnutú v § 22 ods. 2 OZ.

38. Najvyšší súd uzatvára, že ak záložný veriteľ pri výkone záložného práva priamym predajom uzatvoril kúpnu zmluvu ako kupujúci a zároveň v mene záložcu ako predávajúci, taká kúpna zmluva je absolútne neplatná podľa § 39 OZ pre kolíziu záujmov zástupcu a zastúpeného (§ 22 ods. 2 OZ). Uvedený záver platí aj v prípade, ak medzi záložným veriteľom a záložcom bola dohodnutá minimálna kúpna cena, za ktorú bol záložný veriteľ záloh oprávnený predáť.

39. Z uvedených dôvodov sa najvyšší stotožňuje s právnym názorom odvolacieho súdu a v prvej právnej otázke nevzhliadol nesprávne právne posúdenie veci, teda naplnenie dovolacieho dôvodu uplatneného dovolateľom.

40. Druhou právnou otázkou dovolateľ namieta nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom v jeho závere, že Dodatok č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva je pre rozpor so zákazom prepadného zálohu v zmysle § 151j ods. 3 OZ neplatný podľa § 39 OZ.

41. K uvedenému záveru odvolací súd poukázal na rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 2MCdo/2/2006, podľa ktorého dohoda, ktorej skutočným zmyslom je - bez ohľadu na jej skutočné označenie - dojednanie tzv. prepadnej zálohy (uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa tým, že mu pripadne záloh do vlastníctva), je v rozpore s účelom záložného práva takže taká zmluva je pre rozpor s účelom zákona

neplatná podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka. Záložné právo totiž slúži na zaistenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že v prípade ich riadneho a včasného nesplnenia je záložný veriteľ oprávnený sa domáhať uspokojenia zo založenej veci. Záložné právo tak umožňuje záložnému veriteľovi, aby dosiahol uspokojenie svojej pohľadávky, ak ho riadne a včas neuspokojil dlžník, a to z výťažku predaja zálohy. Preto kúpna zmluva, ktorá bola uzavretá s cieľom, aby pohľadávka veriteľa bola v prípade, že nebude dlžníkom vyrovnaná, uspokojená tým, že na veriteľa prejde vlastnícke právo k predmetu kúpnej zmluvy (k prepadnej zálohe), je neplatná.

42. Najvyšší súd sa stotožňuje s argumentáciou dovolateľa v tom, že rozhodnutie najvyššieho súdu, na ktoré odkázal odvolací súd vo svojom rozhodnutí, sa netýkalo obdobnej skutkovej situácie, aká nastala v tu preskúmanej veci. Vo veci vedenej na najvyššom súde pod sp. zn. 2MCdo/2/2006 bola okrem zmluvy o zriadení záložného práva uzatvorená aj kúpna zmluva s odkladacou podmienkou (kde záložca bol predávajúcim a záložný veriteľ kupujúcim), ktorá mala byť splnená vtedy, keď dlžníci zo zmluvy o pôžičke nesplnia svoj dlh a dostanú sa do omeškania. V uvedenom prípade prišlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy vopred, s odkladacou podmienkou a mimo procesu výkonu záložného práva, čo sa nezhoduje so skutkovou situáciou v tu preskúmanej veci. Závery prijaté najvyšším súdom v predmetnom rozhodnutí tak nie sú aplikovateľné pre túto skutkovú situáciu.

43. Dovolateľ v dovolaní poukázal na uznesenie najvyššieho súdu z 26. marca 2015, sp. zn. 8MCdo/5/2014, ktoré ale neriešilo otázku prepadneho zálohu. Najvyšší súd v uvedenom rozhodnutí posudzoval zmluvu o zabezpečovacom prevode práva, kde len poukázal na rozdielnosť prepadneho zálohu a zabezpečovacieho prevodu práva, a to s poukazom na moment prevodu práva na veriteľa. Rovnaká situácia nastala aj pri rozsudku najvyššieho súdu z 4. októbra 2016, sp. zn. 6Cdo/85/2013, ktorý žalobca tiež označil v dovolaní. Najvyššiemu súdu je zároveň známy aj rozsudok najvyššieho súdu z 30. marca 2011 sp. zn. 3Cdo/144/2010, ktorý sa týka kúpnej zmluvy uzatvorenej v skutočnosti za účelom zabezpečenia pohľadávky, teda opäť mimo procesu výkonu záložného práva, a ďalej aj rozsudok najvyššieho súdu z 28. apríla 2005, sp. zn. 4Cdo/33/2005, týkajúci sa darovacej zmluvy uzatvorenej za účelom zabezpečenia uspokojenia pohľadávky. V rozhodovacej praxi dovolacieho súdu (napr. uznesenie najvyššieho súdu z 20. marca 2014, sp. zn. 3Cdo/446/2012), je možné nájsť aj ďalšie rozhodnutia najvyššieho súdu týkajúce sa zmlúv o zabezpečovacom prevode práva, ktorých závery ale nie sú aplikovateľné na tu posudzovanú vec.

44. Uvedené rozhodnutia nedávajú odpoveď na právnu otázku vymedzenú dovolateľom, teda otázku, či dohoda záložcu a záložného veriteľa o možnosti výkonu záložného práva formou priameho predaja zálohu záložnému veriteľovi je porušením, prípadne obchádzaním, normy obsiahnutej v § 151j ods. 3 OZ. Táto právna otázka nebola najvyšším súdom doposiaľ v rozhodovacej praxi vyriešená, pričom bola podstatná pre rozhodnutie odvolacieho súdu. Najvyšší súd preto konštatuje prípustnosť dovolania aj v časti druhej právnej otázky žalobcu, a to podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

45. Podľa § 151j ods. 3 OZ akákoľvek dohoda uzatvorená pred splatnosťou pohľadávky zabezpečenej záložným právom, na ktorej základe sa záložný veriteľ môže uspokojiť tým, že nadobudne vlastnícke právo k veci, bytu alebo nebytovému priestoru, alebo iné právo a inú majetkovú hodnotu, na ktoré je zriadené záložné právo, je neplatná, ak zákon neustanovuje inak.

46. Odvolací súd vo svojom rozhodnutí konštatoval, že Dodatok č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva je neplatný z dôvodu dojednania prepadneho zálohu, čo podľa odvolacieho súdu predstavuje rozpor s § 151j ods. 3 OZ. Dovolateľ namietal, že v posudzovanej veci neprišlo k dohodnutiu prepadneho zálohu, keďže so záložcom nebol dohodnutý automatický prevod vlastníckeho práva k zálohu na záložného veriteľa momentom nesplnenia peňažného záväzku.

47. Najvyšší súd konštatuje, že predmetom Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva, ktorý bol uzatvorený žalobcom ako záložným veriteľom a úpadcom ako záložcom 3. apríla 2017, bolo doplnenie spôsobu výkonu záložného práva upravenom v Čl. V ods. 1 Zmluvy o zriadení záložného práva o nové písmeno d) v znení v rámci výkonu záložného práva sa Záložný veriteľ môže uspokojiť priamym

predajom zálohu záložnému veriteľovi alebo tretím osobám podľa výberu Záložného veriteľa minimálne za kúpnu cenu vo výške 50% podľa znaleckého posudku nie staršieho ako šesť mesiacov, a to v zmysle § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka. Podľa skutkového stavu zisteného súdmi nižšej inštancie, žalobca zaslal úpadcovi 7. apríla 2017 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva a 11. mája 2017 uzatvoril Kúpnu zmluvu, ktorou v mene úpadcu ako predávajúceho predal sebe ako kupujúcemu záloh.

48. Predmetom Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva tak nebola dohoda o tom, že záložný veriteľ nadobudne záloh do vlastníctva k určitému momentu, mimo procesu výkonu záložného práva, pričom nadobudnutie zálohu do vlastníctva záložným veriteľom bude mať za následok zánik pohľadávky žalobcu zabezpečenej záložným právom. Záložný veriteľ bol na základe tohto ustanovenia oprávnený začať výkon záložného práva, a to postupom dohodnutým v Zmluve o zriadení záložného práva a v súlade s právnou úpravou obsiahnutou v § 151a a nasl. OZ, vrátane § 151m ods. 8 ukladajúcim záložnému veriteľovi postupovať s náležitou starostlivosťou, ako aj povinnosti vydať výťažok z predaja prevyšujúci zabezpečenú pohľadávku záložcovi (§ 151m ods. 10 OZ). Záložný veriteľ sa titulom tohto Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva nestal vlastníkom predmetných nehnuteľností, ale vlastníkom nehnuteľností sa mal stať titulom Kúpnej zmluvy (nebyť jej neplatnosti pre rozpor s § 22 ods. 2 OZ), ktorú v rámci výkonu záložného práva uzatvoril v mene záložcu (na základe § 151m ods. 6 OZ). Právna úprava záložného práva obsiahnutá v Občianskom zákonníku záložnému veriteľovi ani nezakazuje nadobudnutie vlastníckeho práva k zálohu.

49. Prítomnosť kolízie záujmov záložného veriteľa a záložcu pri uzatvorenej Kúpnej zmluve, ktorá nastala v predmetnej veci, je potrebné riešiť aplikáciou § 22 ods. 2 OZ, a nie aplikáciou § 151j ods. 3 OZ. Pokiaľ by záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva v súlade so Zmluvou o zriadení záložného práva predal v mene záložcu záloh tretej osobe, platnosť Kúpnej zmluvy by nebola spochybňovaná. Zároveň, pokiaľ by bol súdom stanovený osobitný zástupca podľa § 30 OZ z dôvodu konfliktu záujmov záložného veriteľa ako zástupcu záložcu a záložcu ako zastúpeného pri uzatváraní Kúpnej zmluvy, rovnako by nebol daný dôvod na vyslovenie neplatnosti Kúpnej zmluvy, a to aj napriek tomu, že takýto priamy predaj zálohu záložnému veriteľovi by vychádzal z doplneného spôsobu výkonu záložného práva Dodatkom č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva, ktorého neplatnosť konštatoval odvolací súd.

50. Najvyšší súd preto uzatvára, že dohoda záložcu a záložného veriteľa o možnosti priameho predaja zálohu v rámci výkonu záložného práva záložnému veriteľovi, nie je dohodou, na základe ktorej sa záložný veriteľ môže uspokojiť tým, že nadobudne vlastnícke právo k zálohu, preto nie je daný dôvod pre neplatnosť takej dohody v zmysle § 151j ods. 3 OZ. Takou dohodou neprichádza ani k obchádzaniu § 151j ods. 3 OZ.

51. Najvyšší súd z uvedených dôvodov konštatuje, že odvolací súd vec nesprávne právne posúdil, keď dospel k záveru o neplatnosti Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva. Dovolací súd ale zároveň konštatuje, že nesprávne právne posúdenie veci v druhej právnej otázke namietanej dovolateľom nepredstavuje dôvod pre zrušenie rozhodnutia odvolacieho súdu, ktoré je vzhľadom na správny právny záver o neplatnosti Kúpnej zmluvy prijatý najvyšším súdom pri prvej právnej otázke dovolateľa, vecne správne.

52. Najvyšší súd si je vedomý toho, že vzniká otázka, či v časti druhej právnej otázky nemala byť vyslovená neprípustnosť dovolania žalobcu (z dôvodu, že táto otázka nebola podstatná pre rozhodnutie odvolacieho súdu), podľa najvyššieho súdu boli ale obe právne otázky vymedzené dovolateľom rovnocenne podstatné pre rozhodnutie odvolacieho súdu. Dovolateľ namietal závery odvolacieho súdu o neplatnosti Kúpnej zmluvy (prvá právna otázka) a závery odvolacieho súdu o neplatnosti Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva a v nadväznosti na to aj Kúpnej zmluvy (druhá právna otázka). Len pokiaľ by dovolací súd dospel k záveru, že obe tieto právne otázky boli odvolacím súdom posúdené nesprávne a žiaden z dôvodov neplatnosti Kúpnej zmluvy nie je daný, predstavovalo by to dôvod na zrušenie rozhodnutia odvolacieho súdu. Len v takom prípade by dovolací súd mohol konštatovať dôvodnosť dovolania žalobcu.

53. Vzhľadom na vyššie uvedené závery najvyšší súd dovolanie žalobcu podľa § 448 CSP zamietol.

54. O trovách dovolacieho konania rozhodol dovolací súd podľa ustanovenia § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a úspešnému žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100%.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.