

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/60/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1710206144
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr Janka Richterová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:1710206144.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Richterovej a sudcov JUDr. Juraja Považana a Mgr. Jaroslava Šupu v spore žalobcu: X/G. G., U.. XX.XX.XXXX K. X/ A. G., U.. XX.XX.XXXX, O. R. H. R., R. Č.. XA, zastúpení Havlát & Partners - advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Rudnayovo nám. č. 1, proti žalovanému: MONAQ Leasing, a.s., so sídlom v Bratislave, Tvarožkova č. 5, IČO: 35864001, zastúpenému ULC Čarnogurský s.r.o., so sídlom v Bratislave, Tvarožkova č. 5, o určenie vlastníckeho práva a i., na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Pezinok zo dňa 20. januára 2025 č. k. 6C/159/2010-1142 v spojení s opravným uznesením zo dňa 06. februára 2025 č. k. 6C/159/2010-1177, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo výrokoch II-IV potvrdzuje;

vo výrokoch V a VIII - X rozsudok súdu prvej inštancie zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom (v poradí druhým) súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, uzavretej medzi žalobkyňou 1/ a žalovaným dňa 26.07.2007 (výrok I.), určil, že zmluva o nájme nehnuteľností s následnou možnosťou kúpy č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 28. 8. 2007 je neplatná (výrok II.) určil, že žalobkyňa 1/ je výlučnou vlastníčkou vo výroku špecifikovaný pozemkov, zapísaných na LV č. 1105 pre katastrálne územie Veľký Biel (výrok III.) a určil, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi rodinného domu, zapísaného na tom istom liste vlastníctva (výrok IV.). Žalobcov zaviazal zaplatiť žalovanému sumu 91. 006, 24 € (výrok VII.); vo zvyšnej časti vzájomnú žalobu žalovaného zamietol (výrok VIII.). vo zvyšných výrokoch rozhodol o náhrade trov konania (V., VI., IX. a X.).

2. V odôvodnení uviedol, že s ohľadom na preň záväzné závery odvolacieho súdu v kasačnom rozhodnutí (uznesenie zo dňa 18.06.2024 č.k. 5Co/42/2022 - 706) vzťah medzi stranami je potrebné bez ohľadu na živnosť žalobcov považovať za spotrebiteľský, keď prevažujúcim účelom použitia poskytnutých finančných prostriedkov vo výške 3.665.478, 40 Sk bola úhrada dlhu žalobcov z hypotekárneho úveru v Dexia banke, a.s. vo výške 2. 058, 462, 70 Sk; vo výške 1. 607. 015, 70 Sk boli prostriedky zaslané na účet žalobcov.

3. S prihliadnutím na okolnosti uzatvárania viazaných spotrebiteľských zmlúv- kúpnej zmluvy a leasingovej zmluvy (cieľ žalobcov získať finančné prostriedky, aby neprišli o obydlie po začatí výkonu záložného práva hypotekárnou bankou, predmet leasingu pôvodne vo vlastníctve žalobcov, kúpna cena vo výške 4,7 milióna Sk ku všeobecnej hodnote nehnuteľností vo výške 7,7 milióna Sk, bez zohľadnenia hodnoty pozemkov, vedomosť žalovaného o neschopnosti žalobcov splácať banke mesačné splátky vo

výške 17 000 Sk a nastavenie mesačných splátok v leasingovej zmluve na takmer 50 000 Sk, vedomosť žalovaného o užívaní predmetu leasingu na bývanie žalobcov s maloletými deťmi, zneužitie tiesne žalobcov, zaťaženie záložným právom v prospech veriteľa žalovaného) a na judikatúru o neplatnosti právnych úkonov pri simulácii a pri prepadnej zálohe (7Cdo/12/2012, 2 M Cdo 2/2006, 5 M Cdo 11/2009, 3 Cdo 144/2010) dospel k záveru, že obe zmluvy sú absolútne neplatnými právnymi úkonmi podľa § 39 a § 3 OZ.

4. Skutočným účelom úkonov žalovaného bol zákonom zakázaný zabezpečovací prevod práva s prepadnou klauzulou. Žalovaný nemohol poskytnúť úver, ktorý by mohol klasicky zabezpečiť, účelovo preto predstieral klasický leasingový vzťah, načo však musel najskôr nehnuteľnosť nadobudnúť (od žalobcov). Takýto postup nie je v súlade so zákonom, obe zmluvy predstavovali dissimulovanú úverovú zmluvu, zabezpečenú zabezpečovacím prevodom práva s prepadnou klauzulou; pritom zabezpečovací prevod práva má plniť uhradzovaciu funkciu, navyše v prípade spotrebiteľa zabezpečovací prevod práva nie je dovolený (§ 39 a § 53 ods. 1 OZ). Kúpnu zmluvu považoval za neplatnú tiež pre nedostatok vôle žalobcov ako predávajúcich podľa § 37 OZ, keď ich cieľom nikdy nebol predaj rodinného domu, ktorom bývali .

5. Výpoveď svedka B.. A. nepovažoval za relevantnú pre posúdenie okolností uzatvárania zmlúv, keď svedok nehnuteľnosť v čase ohliadky označil za neobývateľnú rozostavanú stavbu, čo je v rozpore s kolaudačným rozhodnutím z roku 2002 a technickým stavom nehnuteľností v znaleckom posudku. Súd sa nestotožnil ani s tvrdeniami žalovaného, v zmysle ktorých žalobcovia dlhodobo konali v rozpore s dobrými mravmi. Pre nejasnosť, neurčitosť alebo neprijateľnosť návrhov žalovaného na uzavretie mimosúdneho vyriešenia sporu konanie žalobcov, ktorí takéto návrhy odmietli, nemožno považovať za rozporné s dobrými mravmi ani nepreukazujú, že úmyslom žalobcov nikdy nebolo záväzok splniť. Súd tiež nemal preukázané, že žalobcovia predstierali, že zmluvy uzatvárajú ako podnikatelia, v dôsledku čoho by ich vzťah nemal byť posúdený ako spotrebiteľský. Žalovaný totiž vedel, na aký účel poskytuje žalobcom finančné prostriedky.

6. Zamietnutie žaloby v časti požadovaného určenia neplatnosti kúpnej zmluvy odôvodnil s poukazom na závery odvolacieho súdu, v zmysle ktorých táto otázka sa ako prejudiciálna rieši v časti určenie vlastníctva žalobcov k nehnuteľnostiam.

7. Vzájomnej žalobe súd vyhovel v časti 91. 006, 24 € podľa § 451, 457 a § 107 ods. 3 OZ, keď v rozsahu 30. 665, 36 € prihliadol na to, čo žalobcovia už žalovanému uhradili. Vo zvyšnej časti istiny preto vzájomnú žalobu zamietol. Napokon vzájomnú žalobu zamietol tiež v časti uplatnených úrokov z omeškania. V tejto súvislosti uviedol, že žalovaný konaním vykazujúcim znaky agresívnej obchodnej praktiky domnelo získal vlastnícke právo k nehnuteľnosti žalobcov, ktorých sa snažil z nej vystaňovať a v súčasnosti požaduje tiež v ďalších 222. 000 € zo zmenky, ktorú žalobcovia v tiesni podpísali. Teda zavineným konaním žalovaného sa žalobcovia dostali do stavu absolútnej právnej neistoty, za ktorého stavu by priznanie úrokov z omeškania bolo v rozpore s dobrými mravmi

8. Proti tomuto rozsudku podal v napadnutej vyhovujúcej časti (v prospech žalobcov) a v zamietajúcej časti, týkajúcej sa vzájomnej žaloby, včas odvolanie žalovaný. Požadoval zmenu a zamietnutie žaloby a úplné vyhovenie vzájomnej žalobe. Domnieval sa, že súd nereagoval na jeho zásadné argumenty, čím došlo k vnútornej nepreskúmateľnosti rozsudku a k nedostatočnému odôvodneniu rozhodnutia. Namietal, že vo veci nerozhodla zákonná sudkyňa JUDr. Mária Špániková. Tvrdil, že preukázal, že nehnuteľnosť nebola obývateľná v zimných mesiacoch, súd preto nesprávne uvádzal, že prevažujúcim účelom využívania nehnuteľností je účel bývania, dokonca s maloletými deťmi. Z ním predloženej fotodokumentácie i z ohliadky súdu pritom jasne vyplýva, že od roku 2007 dodnes je dom s pozemkom používaný v prevažujúcej miere na podnikanie oboch žalobcov. Vyplatenie hypotekárneho úveru, ktorý bol použitý na zveľadenie podnikateľskej nehnuteľnosti dvoma podnikateľmi potom nezakladá spotrebiteľské využitie finančných prostriedkov získaných od žalovaného, ale výlučne podnikateľské využitie leasingových priestorov. Za čistú fikciu označil záver súdu, že žalovaný mal vedomosť o užívaní nehnuteľností na bývanie.

9. Namietal tiež záver súdu o tom, že nemal vôľu uzavrieť leasingovú zmluvu. Deklaroval, že jeho jediným úmyslom bolo uzavretie leasingovej zmluvy a po vyplatení dlžnej sumy previesť vlastníctvo nehnuteľností späť na žalobcov. Nesnažil sa ponechať si nehnuteľnosť ani v prípade nesplácania

leasingu, preto so žalobcami uzatvoril dňa 18.03.2010 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, čo žalobcovia zmarili. Nesúhlasil so záverom súdu, že mal vedomosť o nedostatku vážnosti vôle žalobcov uzavrieť kúpnu a leasingovú zmluvu; táto skutočnosť z následného konania žalobcov ani nevyplýva, pretože viac ako rok a pol riadne splácali leasingové splátky a rokovali o spätnom odkúpení nehnuteľností. Namietal zohľadnenie rozhodnutia 2 M Cdo 2/2006, ktorý vychádza z úplne rozdielneho skutkového stavu. Uzavretie kúpnej a následne leasingovej zmluvy s možnosťou spätnej kúpy predstavuje štandardný leasingový obchod pre začínajúcich podnikateľov, respektíve pre podnikateľov, ktorí nevytvorili zisk. S poukazom na účinnosť ustanovenia § 53 ods. 7 OZ od 01.11.2008, teda takmer rok po uzavretí leasingovej zmluvy dňa 28. 8. 2007, nesúhlasil so záverom súdu, že zastieral zabezpečovací prevod práva dokonca s prepadnou klauzulou, keďže vedel, že so spotrebiteľom takúto zmluvu uzatvoriť nesmie. Z dôvodu zákazu retroaktivity vytkol súdu aplikáciu § 52a ods. 2, § 53 ods. 7 a § 53d OZ, ktoré v čase uzatvárania zmlúv neboli súčasťou právneho poriadku; tiež záver súdu o tom, že údajná neplatnosť leasingovej zmluvy spôsobuje zároveň aj neplatnosť kúpnej zmluvy. Cieľom žalobcov bolo aj refinancovanie úveru od Dexia banky, avšak nie výlučne úverom. Takýto prejav vôle žalobcov nebol preukázaný. Opačný záver súdu je arbitrárny, bez opory vo vykonanom dokazovaní. Napokon namietal záver o tiesni žalobcov (podmienky hypotekárneho úveru nevýhodnejšie, než pri leasingu), ako aj o úžere (výhodné úrokové zaťaženie iba 6,59 % ročne). Ďalej argumentoval ku vzájomnej žalobe (nesprávne vyhodnotenie námietky premlčania, nesprávna špecifikácia sumy, uhradenej žalobcami, nepriznanie úrokov z omeškania).

10. Žalobcovia argumentáciu žalovaného v odvolaní popreli, považoval ju za zavádzajúcu. Vec bola prejednaná a rozhodnutá zákonným sudcom, keď JUDr. Mária Špániková má prerušený výkon funkcie sudcu z dôvodu odchodu na starobný dôchodok. Zopakovali, že v čase uzatvárania zmlúv a aj v súčasnosti je nehnuteľnosť v prevažnom rozsahu využívaná na bývanie; rodinný dom sa využíva na podnikanie len v suteréne o rozlohe 15,3 metra² ku celkovej úžitkovej ploche 188, 90 metra², teda 8 % (kvetinárstvo). Stavebný úrad by nevydal kolaudačné rozhodnutie za účelom bývania, pokiaľ by nebolo zabezpečené vykurovanie. Žalovaný mal vedomosť o tom, že prevažná časť poskytnutých finančných prostriedkov bude použitá práve na splatenie hypotekárneho úveru (2.058.462,70 Sk zo sumy 3.655.478,40 Sk), preto na právny vzťah strán sa musia aplikovať normy spotrebiteľského práva a uzavreté zmluvy musia byť posudzované ako zmluvy viazané. V tejto otázke súd prvej inštancie správne rešpektoval závery odvolacieho súdu v kasačnom rozhodnutí. Uviedli, že žalovaný im nechcel umožniť predčasné ukončenie leasingu a chcel ich pripraviť o strechu nad hlavou (platobný rozkaz na vypratanie), pretože mu zostane nehnuteľnosť, ktorá z hľadiska hodnoty niekoľkonásobne presahuje hodnotu poskytnutých prostriedkov.

11. Tvrdili, že žalovaný vedel, že žalobcovia potrebujú refinancovať úver práve preto, aby neprišli o nehnuteľnosť. Keďže nemohol poskytovať úvery, pristúpil namiesto ku klasickej úverovej zmluve, zabezpečenej napr. záložným právom, k uzatvoreniu simulovanej leasingovej zmluvy (namiesto úverovej) a zabezpečenie vykonal formou kúpnej zmluvy (namiesto zmluvy záložnej alebo zmluvy o zriadení zabezpečovacieho prevodu práva), na základe ktorej nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnostiam žalobcov.

12. Ďalej uviedli, že je bez významu, či v danom čase bolo možné z hľadiska neprijateľných zmluvných podmienok so spotrebiteľom uzatvárať zabezpečovacie zmluvy formou zabezpečovacieho prevodu práva, pretože podstatou neplatnosti právnych úkonov je prepadný charakter zmluvy, ktorý je vo všeobecnosti neprípustný, bez ohľadu na charakter zmluvného vzťahu. Súd prvej inštancie preto správne vyvodil neplatnosť oboch zmlúv z ustanovenia § 39 OZ pre rozpor so zákonom, resp. pre obchádzanie zákona.

13. Poukázali i na skutočnosť, že hoci žalobcovia neboli schopní uhrádzať mesačné splátky po 17 000 Sk, v leasingovej zmluve žalovaný požadoval splátky vo výške 50 000 Sk mesačne. Refinancovanie úveru pritom sa vždy robí formou pôžičky/úveru; nebolo preukázané, že žalobcovia požadovali uzatvorenie leasingovej zmluvy. Nesúhlasili so žalovaným, že zmluvné podmienky leasingu boli výhodnejšie než pri hypotekárnom úvere. Súd správne prihliadol na zmluvu ako na celok a prihliadol tiež na výšku odplaty, na zmluvnú pokutu v kombinácii s 10 % ročným úrokom z omeškania. Celkove v prípade omeškania sú žalobcovia povinní zaplatiť prakticky 46,5 % ročný úrok z omeškania, čo odporuje nariadeniu vlády č. 87/1995 Z.z., ustanoveniu § 517 OZ, ale aj dobrým mravom. V neprimeranej

výške sú nielen sankcie, ale aj odplata za poskytnutý úver. Zabezpečenie formou blankozmenky a formou zabezpečovacieho prevodu práva s prepadnou klauzulou o 200 % prevyšujú výšku poskytnutých finančných prostriedkov. Ide teda o hrubý nepomer k právam žalobcov.

14. Žalovaný v replike uviedol, že aplikácia § 52a ods. 2 OZ bola kľúčová pre vyslovenie rozhodnutia, odvolací súd by mal preto prehodnotiť svoje závery v tejto otázke a charakter zmlúv posúdiť nanovo. Neexistuje rozhodnutie najvyšších súdnych autorít o tom, že v prípade refinancovania úveru sa zmluvy automaticky posudzujú ako spotrebiteľské. Poprel užívanie nehnuteľnosti na podnikanie len v tvrdenom rozsahu. Na ohliadke nehnuteľností sudkyňa konštatovala, že nehnuteľnosť je prevažne využívaná na podnikanie žalobcov, čo potvrdzuje i článok I. bod 1. 3 leasingovej zmluvy (dlhodobé nepretržité užívanie predmetu leasingu na výkon ich podnikania, najmä na obchodnú činnosť). Používanie hypotekárneho úveru na stavbu a úpravu nehnuteľnosti, ktorá je a bola prevažne používaná na podnikanie, nemá spotrebiteľský, ale podnikateľský charakter. Prípád žalobcov označil za úverový podvod, keď viac ako 15 rokov žalobcovia užívajú nehnuteľnosť žalovaného zadarmo, nikdy nemali úmysel platiť a umelo naťahujú čas, nepristúpili k viacerým návrhom na súdny zmier. Žalobcovia stratili schopnosť byť spotrebiteľmi od počiatku, do dnešného dňa sú podnikatelia. Nepodnikateľom neposkytuje úvery ani pôžičky. Forma financovania cez leasing vychádzala zo žiadosti žalobcov.

15. Žalobcovia v duplike uviedli, že rozsah užívania rodinného domu na podnikanie vyplýva zo znaleckého posudku, v ktorom sa jasne uvádza, že v suteréne sa nachádza predajňa kvetín o rozlohe 15,3 metra². Záujem žalobcov splniť svoj záväzok vyplýva z mailovej komunikácie z roku 2008, v ktorej žalobcovia požiadali o predčasné ukončenie leasingu, čo im žalovaný neumožnil. Pokiaľ navrhoval súdny zmier žalovaný, vyrovnanie predstavovalo dvojnásobok sumy poskytnutých finančných prostriedkov. Žalobcovia nepožadovali uzavretie leasingovej zmluvy, chceli vyriešiť svoju situáciu - splatiť úver a ponechať si nehnuteľnosť.

16. Odvolací súd prejednal odvolanie žalovaného v rozsahu a z dôvodov v ňom vymedzených (§ 379 a 380 ods. 1 CSP), na pojednávaní a dospel k záveru, že je neopodstatnené. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie podľa návrhov strán sporu, dôkazy vyhodnotil jednotlivo a v ich vzájomnej súvislosti, skutkové závery vychádzajú z vykonaného dokazovania a na ne nadväzujúce právne závery je rovnako potrebné považovať za správne. Súd prvej inštancie rešpektoval tiež závery odvolacieho súdu v kasačnom rozhodnutí ohľadom charakteru uzavretých zmlúv ako spotrebiteľských, vzájomne existenčne závislých. Svoje závery súd prvej inštancie primeraným spôsobom odôvodnil, pričom reagoval na rozhodujúcu argumentáciu žalovaného, s ktorou sa správne nestotožnil. Vo veci konal a rozhodol zákonný sudca, keď JUDr. Špániková vec ďalej neprejednávala pre odchod na starobný dôchodok.

17. Z vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie vyplýva, že žalobcovia čerpali hypotekárny úver na svojpomocnú stavbu rodinného domu, v ktorom následne žili i so svojimi v tom čase maloletými deťmi. Pre ich nespôsobilosť riadne a včas uhrádzať splátky, hypotekárna banka v marci 2007 žalobcom oznámila, že začína vykonávať záložné právo na ich obydlie. V tejto ťaživej životnej situácii ako osoby neznalé práva kontaktovali žalovaného s cieľom refinancovať hypotekárny úver a predísť dražbe zálohu.

18. Žalovaný, ktorý podľa prepisov verejného práva nebol oprávnený na poskytovanie úverov, informovaný o životnej situácii žalobcov, disponujúcich so živnostenským oprávnením, žalobcom poskytol finančné prostriedky vo výške 3.655.478,40 Sk, z toho priamo na účet hypotekárnej banke zaslal 2.058.462,70 Sk. Peňažné plnenie poskytol na základe ním vypracovaných zmlúv z júla a augusta 2007: kúpnej zmluvy, ktorou od žalobcov nadobudol rodinný dom s pozemkami žalobkyne 1/ a leasingovej zmluvy, ktorou nadobudnuté nehnuteľnosti prenajal žalobcom s následnou možnosťou odkúpenia predmetných nehnuteľností žalobcami. Viac ako rok splácali dohodnuté mesačné splátky vo výške 50 000 Sk, neskôr sa dostali do omeškania. Žiadali žalovaného o ustálenie výšky dlhu, napokon im bolo predčasné splatenie leasingu odopreté. Žalovaný požiadal súd o vypratanie nehnuteľnosti, žalobcovia nehnuteľnosť naďalej užívajú spoločne s dcérou a jej rodinou, vrátane maloletého dieťaťa. Žalobkyňa 1/ v nehnuteľnostiach podniká (kvetinárstvo/záhradníctvo).

19. Žalobcovia tvrdili, že obe zmluvy sú spotrebiteľské, neplatné podľa § 39 OZ pre rozpor so zákonom, resp. jeho obchádzanie, keď namiesto klasickej úverovej zmluvy, zabezpečenej napr. záložným právom, došlo k uzatvoreniu simulovanej leasingovej zmluvy (namiesto úverovej) a zabezpečenie vykonal formou kúpnej zmluvy (namiesto zmluvy záložnej alebo zmluvy o zriadení zabezpečovacieho prevodu práva),

na základe ktorej nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnostiam. Za podstatný dôvod neplatnosti právnych úkonov označili prepadný charakter zmluvy, ktorý je vo všeobecnosti neprípustný, bez ohľadu na charakter zmluvného vzťahu.

20. Odvolací súd zotrúva na svojom závere, uvedenom už v kasačnom rozhodnutí, že vzhľadom na rozhodujúci prevažujúci účel poskytnutej finančnej služby, t. j. splatenie hypotekárneho úveru (zvyšná časť bez účelového určenia), teda nie na podnikanie, kúpnu i leasingovú zmluvu je potrebné považovať za zmluvy spotrebiteľské. Rovnakým spôsobom vzťah strán a oboch zmlúv posúdil i ústavný súd v rozhodnutí o sťažnosti žalovaného na prietahy v konaní (II. ÚS 462/23-42). Zmluvy sú posúdené ako spotrebiteľské nie pre refinancovania úveru, ale so zreteľom na prevažujúci účel poskytnutej finančnej služby u osôb, disponujúcich živnostenským oprávnením.

21. Neobstojí argumentácia žalovaného, ktorou sa snažil poprieť spotrebiteľský charakter zmlúv jednak tým, že žalobcovia predstierali, že sú podnikateľmi, jednak tým, že nehnuteľnosť nebola spôsobilá na bývanie, resp. nebola v prevažujúcej miere používaná na bývanie. Žalovaný celkom jednoznačne vedel, na aký účel sú určené finančné prostriedky v prevažujúcom rozsahu, keďže sám ich zaslal na účet hypotekárnej banky, teda žalobcovia nepredstierali, že sú podnikateľmi a mienia použiť finančné prostriedky na podnikanie. Nemožno sa stotožniť ani s tvrdením žalovaného, že nehnuteľnosť sa v prevažujúcej miere užívala na podnikanie a nebola spôsobilá na bývanie.

22. Pre posudzovanie charakteru právneho vzťahu strán je rozhodujúci predovšetkým prevažujúci účel poskytnutej finančnej služby (porovnaj napr. Súdny dvor EÚ C-570/21), avšak stav užívania nehnuteľností v čase uzatvorenia namietaných zmlúv objektívne vyplýva z kolaudačného rozhodnutia z roku 2002 i zo znaleckého posudku o všeobecnej hodnote nehnuteľností z roku 2007 (žalovaným akceptovaným), ktoré tvrdenia žalovaného vyvracajú. Žalovaný v odvolaní do úžitkovej plochy rodinného domu, slúžiacej na podnikanie, nesprávne zaradil napr. kuchyňu s jedálňou. Kvetinárstvo bolo umiestnené len v suteréne rodinného domu, ďalšie dve podlažia slúžili na bývanie žalobcov s deťmi. Opak nepreukazuje ani žalovaným predkladaná fotodokumentácia z podstatne neskoršieho obdobia, navyše týkajúca sa výlučne pozemku pred domom.

23. V čase uzatvorenia zmlúv Slovenská republika bola len tri roky členom Európskej únie a spotrebiteľské právo bolo len vo svojich začiatkoch, vrátane implementácie Smernice Rady č. 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách. Tomu zodpovedá i v tom čase existujúca, resp. absentujúca legislatíva v oblasti spotrebiteľského práva. Ako správne uvádzal žalovaný, v čase uzatvárania zmlúv v našom právnom poriadku absentovalo výslovné ustanovenie o tom, že zabezpečenie splnenia záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy zabezpečovacím prevodom práva je neplatné (§ 53 ods. 7 OZ), podobne absentovalo ustanovenie o vzájomne závislých zmluvách (§ 52a ods. 2 OZ). To však vonkoncom nemôže znamenať, že pri posudzovaní platnosti právnych úkonov, uzavretých pred účinnosťou uvedených ustanovení a v rozpore s týmito ustanoveniami, by súd nemal skúmať, či namietané úkony nie sú neplatné podľa § 39 OZ, ako to správne posudzoval i súd prvej inštancie bez toho, aby porušil zákaz retroaktivity.

24. Neplatný (absolútne) je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom (§ 39 OZ). Pri právnych úkonoch, ktoré obsahom alebo účelom odporujú zákonu ide najmä o prípady, kedy je právny úkon výslovne zakázaný, resp. je v rozpore so zákonným zákazom. Právny úkon obchádza svojím obsahom alebo účelom zákon (konanie in fraudem legis), ak svojimi účinkami a najmä svojím účelom jeho ciele a zmysel (ratio legis) obchádzajú, teda právny úkon smeruje k výsledku právnu normou nepredvídanému a nežiadúcemu.

25. Všeobecné súdy v občianskom súdnom konaní majú poskytovať taký výklad a aplikáciu práva, ktorý je materiálnu ochranou zákonnosti, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov strán.

26. Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie správne posúdil obe spotrebiteľské zmluvy ako neplatné podľa § 39 OZ (nie podľa v čase uzavretia zmlúv neúčinných ustanovení Občianskeho zákonníka ako nesprávne tvrdil odvolateľ). Hoci uzatvorenie kúpnej i leasingovej zmluvy samo osebe neodporuje zákonu, dosiahnutý výsledok, sledovaný oboma zmluvami, v tomto prípade obchádza účel zákona v inštitútoch zabezpečenia záväzkov.

27. Pre zabezpečovacie inštitúty je charakteristická akcesorita a subsidiarita, sledujú osud zabezpečenej pohľadávky a ich uhradzovací mechanizmus prichádza do úvahy až vtedy, ak sa zabezpečená pohľadávka riadne a včas nesplní. Medzi právne inštitúty, ktorými sa sleduje zabezpečenie záväzkov patrí o. i. záložné právo (§ 552, § 151a OZ) a zabezpečovací prevod práva (§ 553 OZ).

28. Záložné právo 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.

29. Účelom zabezpečujúceho 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 uhradzovaciu).

30. Vychádzajúc z uvedeného účelu zabezpečovacích inštitútov súdna prax dospela k záveru, že 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), obdobne absencia dojednania uhradzovacej funkcie pri zabezpečovacom prevode práva, je v rozpore s účelom záložného práva/zabezpečovacieho prevodu práva, preto taká zmluva je pre rozpor s účelom zákona neplatná podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka (porovnaj napr. R 61/2009, R 20/2006, 2 M Cdo 2/2006, 1 Cdo 48/2010, 7 Cdo 157/2022, 29 Cdo 4877/2008).

31. Výsledkom uzavretých zmlúv v danom prípade bolo, že žalovaný poskytol žalobcom finančné prostriedky formou kúpnej ceny (len takmer v polovici znalcom zistenej všeobecnej hodnoty nehnuteľností), ktoré sa žalobcovia zaviazali vrátiť v dojednaných mesačných splátkach (ako splátky leasingu) a žalovaný súčasne nadobudol do vlastníctva nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne 1/ (pozemky) a v bezpodielovom spoluvlastníctve oboch žalobcov (rodinný dom) s následnou možnosťou ich odkúpenia žalobcami po splatení poskytnutých finančných prostriedkov.

32. De facto si teda žalovaný vrátenie poskytnutého peňažného plnenia neprípustne zabezpečil (okrem zmenky!) nadobudnutím nehnuteľností žalobcov do svojho vlastníctva.

33. S ohľadom na uvedený výsledok, označená judikatúra dopadá i na predmetný spor, bez ohľadu na skutočnosť, že žalovaný je obchodnou spoločnosťou, ktorá však nebola oprávnená na poskytovanie úverov a neobchodovala so spotrebiteľmi, čo závažnosť neprípustného výsledku ešte zväčšuje. Obe uzavreté zmluvy (žalovaným navrhnuté) existenčne vzájomne závislé (bez kúpnej zmluvy by žalovaný nemohol žalobcom prenajať nehnuteľnosti) sú preto neplatné pre obchádzanie účelu zákona pri zabezpečení záväzkov podľa § 39 OZ.

34. Z týchto dôvodov v napadnutých častiach, rozhodnutých v prospech žalobcov (výroky II., III. a IV), odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 CSP) bez toho, aby dal odpoveď na početné argumenty odvolateľa, ktoré nepovažoval za rozhodujúce.

35. Odvolací súd však zrušil napadnutý rozsudok v časti, v ktorej sa zamietla vzájomná žaloba žalovaného a v závislých výrokoch o náhrade trov konania (§ 389 ods. 1. písm. b), § 391 ods. 1, 3 CSP).

36. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku ani z obsahu súdneho spisu nemožno dospieť k záveru, či súd prvej inštancie správne nepriznal plnenie presahujúce 91. 006, 24 € (právoplatne priznané) do uplatnenej sumy 121. 671, 59 €.

37. Za situácie, keď žalobcovia uvádzali bez bližšieho preukázania rôzne sumy, ktoré žalovanému poskytli po uzavretí zmlúv a prebiehalo tiež exekučné konanie u súdnej exekútorky JUDr. Hany Cibulkovej EX-479/09 na základe platobného rozkazu konajúceho súdu č. k. 18Rob/165/2009 - 57, ktorého výsledok zo spisu nevyplýva, pri popretí odvolateľa, že žalobcovia plnili v rozsahu 30. 665, 36 € (tiež bez bližšieho objasnenia a preukázania), bude úlohou súdu v ďalšom konaní vyzvať obe strany na doplnenie skutkových tvrdení v otázke skutočného plnenia zo strany žalobcov, či už dobrovoľného

alebo prostredníctvom exekúcie a následne posúdiť, či v neprávoplatnej časti vzájomnej žaloby je táto a príp. v akom rozsahu, ešte opodstatnená. Pri rozhodovaní o nároku žalovaného na príslušenstvo pohľadávky (uplatnené ešte pred doručením vzájomnej žaloby žalobcom) súd prihliadne na odvolaciu argumentáciu žalovaného v tejto časti a posúdi primeranosť úplného nepriznania úrokov z omeškania všetkým okolnostiam tohto prípadu.

38. V závislosti od výsledku konania i v zrušenej časti rozhodne o trovách konania (prvoinštančného i odvolacieho) jediným výrokom.

39. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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).

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