

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 10Co/22/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8321201591
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Kohút
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:8321201591.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mareka Kohúta a sudcov JUDr. Jozefa Angeloviča a JUDr. Milana Majerníka v právnej veci žalobcu: A. B. C., nar. XX.X.XXXX, bytom D. XXX/XX, XXX XX E. – E., zastúpený: JUDr. Ľubomír Niedelský, advokát, so sídlom Hviezdoslavova 7, 040 01 Košice, IČO: 45005311, proti žalovaným: 1/ BIO - AGRO VÝRAVA s.r.o., so sídlom Námestie slobody 2, 066 01 Humenné, IČO: 36 741 663, 2/ MÄSO TRADE LTD s. r. o., so sídlom Štefanikova 18, 066 01 Humenné, IČO: 36 509 621, žalovaní v 1. a v 2. rade zastúpení: JUDr. Ondrej Keller, advokát, so sídlom Námestie slobody 2, 066 01 Humenné, IČO: 42085934, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalovaného v 1/ rade proti rozsudku Okresného súdu Humenné č.k. 11C/23/2021-115 zo dňa 17.2.2022, takto

rozhodol:

Potvrdzuje rozsudok súdu prvej inštancie v jeho napadnutej časti výroku I., ktorým žalobe vyhovel a výroku III. o náhrade trov konania vo vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade.

Žalobca má proti žalovanému v 1. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Humenné (ďalej len „súd prvej inštancie, okresný súd“) rozhodol takto:

„I. Súd určuje, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností rodinného domu súp. č. XXX postaveného na pozemku parcele registra „C“ parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 262m² a pozemkov parcely registra „C“ parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 262m², parc. č. XXXX - záhrady o výmere 301m² nachádzajúcich sa v katastrálnom území F., obec F., okres F. evidovaných Okresným úradom Humenné, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. XXXX.

II. Súd žalobu voči žalovanému v 2/ rade zamieta.

III. Súd žalobcovi voči žalovanému v1/ rade priznáva náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o ich výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

IV. Súd žalovanému v 2/ rade voči žalobcovi priznáva náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o ich výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.“

2. V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že do dňa 26.10.2019 bol vlastníkom nehnuteľností rodinného domu súp. č. XXX postaveného na pozemku parcele registra „C“ parc. č. XXXX - a pozemkov parcely

registra „C“ parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 262 m² a parc. č. XXXX - záhrady o výmere 301 m² zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie F.. Pod číslami vkladu G. XXX/XX a G. XXX/XXXX bolo k týmto nehnuteľnostiam zriadené záložné právo zabezpečujúce pohľadávky záložného veriteľa M.O.R - faktoring, s. r. o., ktorý nadobudol od pôvodného záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne, a. s.. V priebehu augusta 2018 bolo žalobcovi doručené oznámenie záložného veriteľa M.O.R - faktoring, s. r. o. o začatí výkonu záložných práv, a to formou priameho predaja zálohu. Koncom roka 2020 sa žalobca dozvedel, že v priebehu roka 2019 došlo k zrealizovaniu výkonu záložného práva formou priameho predaja a namiesto neho je ako vlastník evidovaný žalovaný v 1. rade. Žalobca na katastrálnom odbore zistil, že kúpnu zmluvou zo dňa 27.9.2019 uzavretej medzi žalovaným v 2. rade ako predávajúcim a konajúcim ako záložný veriteľ v mene žalobcu a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim boli nehnuteľnosti prevedené do vlastníctva žalovaného v 1. rade za kúpnu cenu 91.500,- eur.

3. Žalobca ďalej uviedol, že záložný veriteľ správu o zrealizovaní výkonu záložného práva žalobcovi bez zbytočného odkladu nepodal, ani tak neurobil do dňa podania žaloby. Z tejto kúpnej zmluvy je tiež zrejmé, že pôvodný záložný veriteľ M.O.R - faktoring, s. r. o. previedol zmluvou o odplatnom postúpení pohľadávky zo dňa 19.9.2019 svoje pohľadávky zabezpečené záložnými právami na nehnuteľnostiach na postupcu, a to žalovaného v 2. rade, ktorý dokončil realizáciu výkonu záložného práva priamym predajom. Taktiež z tejto kúpnej zmluvy vyplýva, že pohľadávky zabezpečené záložným právom vznikli zo zmlúv o úvere uzavretých medzi pôvodným veriteľom Slovenskou sporiteľňou, a. s. a dlžníkmi fyzickými osobami - 1. B. C. H. a 2. I. H. J..

4. S poukazom na ust. § 52 ods. 1, 2 a 4, § 53 ods. 10 a § 879r Občianskeho zákonníka, podľa žalobcu pohľadávky zabezpečené záložnými právami na nehnuteľnostiach, ktoré vznikli zo Zmlúv o úvere č. XXXXXXXXX zo dňa 8.6.1999 a č. XXXXXXXXX zo dňa 8.6.1999, sú pohľadávky zo spotrebiteľských zmlúv. Preto ak záložný veriteľ - žalovaný v 1. rade zrealizoval výkon záložných práv, mohol tak po 1. júni 2014 urobiť jedine formou dobrovoľnej dražby alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Pri výkone záložného práva zabezpečujúceho pohľadávky zo spotrebiteľských zmlúv podľa žalobcu je zakázaná a vylúčená realizácia priameho predaja zálohu záložným veriteľom, a to aj napriek tomu, že takéto oprávnenie záložného veriteľa vyplýva zo zmluvy o zriadení záložného práva. Keďže tak záložný veriteľ v tomto prípade urobil, konal v priamom rozpore so zákonom. V zmysle uvedeného je kúpna zmluva zo dňa 27.9.2019 absolútne neplatná a nemá žiadne právne účinky, pretože žalovaný v 2. rade nemohol previesť vlastníctvo k nehnuteľnostiam na žalovaného v 1. rade priamym predajom zálohu. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení, že je vlastníkom týchto nehnuteľností, pretože len rozsudok o určení vlastníckeho práva môže byť podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností.

5. Žalovaní vo svojom vyjadrení k žalobe nesúhlasili s podanou žalobou a nesúhlasili ani s názorom žalobcu, že výkon záložného práva priamym predajom zálohu nebol prípustný. Žalovaní nepopreli, že zmluva o úvere podľa § 479 Obchodného zákonníka je síce zmluvou spotrebiteľskou, ale poskytnutý úver nepovažovali za spotrebiteľský úver, ktorý by spadal pod režim zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch, a to s poukazom na ust. § 1 ods. 3 písm. c) a d) tohto zákona. Taktiež podľa názoru žalovaných nie je možné a prípustné riešiť otázku týkajúcu sa neplatnosti kúpnej zmluvy, s prihliadnutím na právny následok postupu záložného veriteľa, teda žalovaného v 2. rade a žalovaného v 1. rade ako na nadobúdateľa s ohľadom na jeho ochranu v dobrej viere nadobudnutého vlastníckeho práva vychádzajúceho z aktuálneho zápisu v evidencii nehnuteľnosti. Preto aj žalovaní namietajú neosvedčenie naliehavého právneho záujmu a aktívnu vecnú legitimáciu žalobcu na podanie žaloby, a to z dôvodu, že žalobca nebol nikdy zmluvnou stranou zmluvy o úvere a ani zmluvy o zriadení záložného práva. Žalovaný v 2. rade ďalej namieta svoju pasívnu vecnú legitimáciu, keďže žalobca sa podanou žalobou domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorej on nie je vlastníkom. Žalovaný v 2. rade po uzatvorení kúpnej zmluvy a prijatí kúpnej ceny vo vzťahu k dlžníkovi ku dňu 27.9.2019 vykonal jednostranný zápočet opierajúc sa o aktuálne zostatky vymáhaných pohľadávok voči dlžníkovi, ktoré mu boli písomné oznámené súdnymi exekútormi a prijatú kúpnu cenu započítal k celkovej aktuálnej výške zostatku vymáhaných pohľadávok v exekučných konaniach vedených pred B. K. K. pod č. L. a pred B. M. N. vedeného pod č. L., čo zároveň aj oznámil obom exekútorom.

6. Ďalej žalovaní poukázali, že žalobca nadobudol vlastnícke práva k zálohu v rozpore s uzatvorenou záložnou zmluvou, keďže prevod do vlastníctva bol vykonaný bez súhlasu záložného veriteľa, čo však

ale nemá žiadne negatívne účinky vo vzťahu k záložnému veriteľovi k jeho zmluvnej možnosti výkonu záložného práva. Žalobca nadobudol záloh až po predchádzajúcom existujúcom zápise záložného práva v prospech pôvodného záložného veriteľa, čo znamená, že v čase jeho nadobudnutia vlastníckeho práva k zálohu vedel a musel vedieť, že nehnuteľnosť je zaťažená záložným právom inej tretej osoby, a taktiež musel vedieť, že záložný veriteľ môže pristúpiť k výkonu záložného práva i zmluvne dohodnutým spôsobom, a to priamym predajom zálohu. Žalobca nikdy nemal na uvedenej nehnuteľnosti ani trvalé bydlisko, túto nehnuteľnosť nikdy neužíval, ani sa o ňu nestaral, pričom táto nehnuteľnosť bola a je dlhoročne neobývaná a opustená a všetky náklady spojené s jej minimálnou starostlivosťou znášal výlučne žalovaný v 2. rade a jeho právny predchodcovia a takisto žalobca za túto nehnuteľnosť nikdy za celú dobu, kedy bol vlastníkom, neuhradil miestnu daň.

7. Žalovaný svoj právny názor k podanej žalobe žalobcu a možnosť výkonu záložného práva priamym predajom opierajú aj o rozsudok Krajského súdu Trenčín sp. zn. 4Co/117/2019 zo dňa 25.6.2020, ktorým súd rozhodoval v obdobnej právnej veci. Žalovaný tiež súdu priložil príkaznú zmluvu, ktorou pôvodný záložný dlžník ako príkazca udelil pôvodnému záložnému veriteľovi ako príkazníkovi oprávnenie predať záloh, ak je v omeškaní s platením úveru. Žalovaný sú toho názoru, že námietky žalobcu sú absolútne nedôvodné, záložná zmluva vrátane jej dojednania o spôsobe výkonu záložného práva priamym predajom je platným právnym úkonom, a táto nebola žalobcom žiadnym spôsobom namietaná, je v nej určená pohľadávka, jej výška a teda sú splnené všetky zákonné náležitosti záložnej zmluvy. Právny predchodca dlžníka uzavrel so záložným veriteľom záložnú zmluvu v roku 1999, pričom záložný veriteľ začal oznámením zo dňa 2.8.2018 výkon záložného práva priamym predajom, ktorý bol zrealizovaný takmer rok od tohto oznámenia a prakticky skoro 10 rokov od splatnosti pohľadávok. Preto nemožno takýto výkon považovať za rozporný s dobrými mravmi, ani vykonávaný v rozpore so zákonom, pretože dlžník mohol svoj záväzok kedykoľvek po dni 2.8.2018 splniť a pokiaľ chcel žalobca zabrániť výkonu záložného práva, mal sám dostatok času na riešenie vzniknutej situácie. Žalovaný navrhli súdu, aby žalobu zamietol a priznal žalovaným náhradu trov konania.

8. Na zistený skutkový stav súd prvej inštancie aplikoval ust. § 137 CSP, § 488, § 133, § 533, § 151a, § 151b, § 151d, § 151h, § 151i, § 151m, § 879r, § 53 ods. 10, § 879j, § 52 ods. 1, 3, 4, § 34, § 39 Občianskeho zákonníka, ako aj ust. § 2 ods. 1 písm. a), b) a § 23 ods. 3 zákona č. 634/1992 Zb. o ochrane spotrebiteľov účinného v čase od 1.1.1992 do 30.6.2007.

9. Vo svojom posúdení súd prvej inštancie uviedol, že v judikatúre je takisto ustálené, že žalobca má vo všeobecnosti naliehavý právny záujem na určovacej žalobe, ktorou sa domáha určenia svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ak nie je zapísaný v katastri nehnuteľností ako jej vlastník. Rozhodnutím súdu v konaní na základe takejto žaloby sa môže zosúladiť faktický stav (nesprávna evidencia vlastníctva v katastri nehnuteľností) so stavom právnym. Súd je toho názoru, že žalobca naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva preukázal, keďže v katastri nehnuteľností je zapísaný ako vlastník žalovaný v 1. rade, žalobcovo postavenie ako domnelého vlastníka nehnuteľností je týmto neisté, avšak preukázanie naliehavého právneho záujmu nemusí znamenať aj úspech v spore.

10. Podľa ust. § 151h ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka účinného od 1.1.2003 pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom alebo ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. Na nadobúdateľa zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, prechádzajú účinnosťou prevodu alebo prechodu všetky práva a povinnosti záložcu zo zmluvy o zriadení záložného práva. Nadobúdateľ zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, je povinný strpieť výkon záložného práva a vzťahujú sa na neho práva a povinnosti záložcu

11. Žalovaný namietal nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu z dôvodu, že podľa jeho názoru žalobca mal preukázať, či žalobca reálne odovzdal svojmu dlžníkovi B. C. H. pôžičku, keďže zo zmluvy o zabezpečovacom prevode práva vyplýva, že žalobca sa zmluvou o pôžičke zaviazal poskytnúť dlžníkovi pôžičku vo výške 292.500,- Sk, čo by v prípade nepreukázania malo za následok neplatnosť zmluvy o zabezpečovacom prevode práva. Súd sa však s názorom žalovaných v tomto smere nestotožnil a dokazovanie preukázaním odovzdania pôžičky žalobcom B. C. H. zamietol. Námietka žalovaného je protirečivá, keď na jednej strane v tomto súdnom spore namieta platnosť zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, a na druhej strane vykonal záložné právo v mene žalobcu ako vlastníka. Súd mal za preukázané uzatvorenie zmluvy o zabezpečovacom prevode práva dňa 7.3.2001 medzi žalobcom a B.

C. H. ako dlžníkom, ktorého vklad bol v katastrálnom konaní povolený a tento titul nadobudnutia bol na liste vlastníctva riadne zapísaný. Ak by bola zmluva o zabezpečovacom prevode práva neplatná, nemohol by žalovaný v 2. rade vykonávať záložné právo v mene záložného veriteľa a spornou by bola otázka vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ku ktorým žalovaný v 2. rade záložné právo vykonal. Súd však nemal za preukázané, že by sa voči žalobcovi domáhala iná osoba určenia vlastníckeho práva, neplatnosti tejto zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, alebo vydania veci. Zmluva o zabezpečovacom práve upravovala všetky podstatné náležitosti a upravovala aj ďalšie podmienky, kedy žalobcovi vzniká právo na plnohodnotné nakladanie s predmetom zabezpečovacieho prevodu práva (teda kedy sa vlastníctvo veriteľa stáva nepodmieneným), pričom tieto namietané neboli. Preto je súd toho názoru, že aktívna vecná legitímácia svedčí žalobcovi ako pôvodne zapísanému vlastníkovi nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu.

12. Žaloba o určenie vlastníckeho práva žalobcu musí smerovať proti všetkým, ktorí sú ako vlastníci nehnuteľností zapísaní v katastri nehnuteľností. V prípade, ak by predmetom konania bolo určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, museli by byť účastníkmi všetci, ktorí túto zmluvu uzavreli, prípadne ich právni nástupcovia, a to buď ako žalobcovia alebo ako žalovaní, pretože v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, predmet konania sa týka tak predávajúceho, ako aj kupujúceho. V danom prípade sa žalobca nedomáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, otázka platnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými bude súdom riešená ako otázka predbežná v tomto konaní o určenie vlastníckeho práva. V konaní o určenie vlastníckeho práva však žaloba smeruje len proti tomu, kto je ako vlastníč nehnuteľností zapísaný v katastri nehnuteľností. (pozri tiež uznesenie Krajského súdu Nitra, sp. zn. 6Co/25/2015 zo dňa 11.3.2015). Preto súd žalobu voči žalovanému v 2. rade zamietol pre nedostatok jeho pasívnej vecnej legitímácie, keďže z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie F. vyplýva, že toho času je ako vlastníč nehnuteľností zapísaný len žalovaný v 1. rade.

13. Ďalšou spornou otázkou medzi stranami sporu bolo, či žalovaný v 2. rade ako záložný veriteľ postupoval pri výkone záložného práva v súlade so zákonom. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný v 2. rade tak nepostupoval. Z listín citovaných vyššie vyplýva, že žalovaný v 2. rade nadobudol pohľadávku od spoločnosti M.O.R. - faktoring s. r. o., ktorá spoločnosť nadobudla pohľadávku od Slovenskej sporiteľne, a. s. Pohľadávka z úverovej zmluvy bola zabezpečená záložným právom, čo medzi stranami sporu nebolo sporné. Pohľadávka záložného veriteľa vznikla titulom úverovej zmluvy uzavretej s dlžníkmi dňa 8.6.1999 v znení dodatku zo dňa 20.6.2000. Žalovaní nepopreli, že sa jedná o spotrebiteľskú zmluvu, namietali, že sa nejedná zmluvu o spotrebiteľskom úvere podľa zákona č. 129/2010 Z. z.. Súd je však toho názoru, že je irelevantné posúdiť, či ide o spotrebiteľský úver alebo nie. Relevantným v tomto prípade je posúdenie, či úverová zmluva, z ktorej pohľadávka bola zabezpečená záložným právom, je zmluvou spotrebiteľskou, a to vzhľadom na povahu účastníkov a spôsob uzavretia zmluvy, ktoré sú najvýznamnejšie faktory pre použitie noriem prijatých na ochranu spotrebiteľa. Po oboznámení sa s obsahom úverovej zmluvy je zrejmé, že právny predchodca žalovaného v 2. rade ako veriteľ je podnikateľský subjekt, ktorý v pevne stanovených obchodných podmienkach určil obsah zmluvy, pričom druhá zmluvná strana - dlžník nemal možnosť obsah zmluvy ovplyvniť. V čase uzavretia úverovej zmluvy bol spotrebiteľ definovaný v § 2 zákona č. 632/1992 Zb. o ochrane spotrebiteľa ako osoba, ktorá používa služby pre svoju osobnú spotrebu a tiež pre osobnú spotrebu príslušníkov jej domácnosti. Podľa úverovej zmluvy bol účel poskytnutia úveru jednoznačne určený ako výstavba, kúpa a modernizácia rodinného domu. Zabezpečenie bývania je bez akýchkoľvek pochybností osobnou spotrebou. Súd je toho názoru, že v prípade, ak by bol úver poskytovaný pôvodným veriteľom - bankou na podnikateľský účel, úverová zmluva by to vyslovene upravovala. Tiež treba dodať, že napriek tomu, že v čase uzavretia úverovej zmluvy nebola definícia spotrebiteľskej zmluvy právom upravená, prechodné ustanovenia nevylúčili, aby sa na skôr uzavreté zmluvy nemohli aplikovať všeobecné ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka zavedené zákonom č. 150/2004 Z. z., ktorý zmenil a doplnil Občianskeho zákonníka s účinnosťou od 1.4.2004 aj úpravou spotrebiteľských zmlúv. Táto úprava právneho poriadku bola nevyhnutná v súvislosti so vstupom Slovenska do EÚ v máji 2004 a zosúladovala právny poriadok s niektorými právnymi aktmi Európskych spoločenstiev a EÚ. Dovtedy obdobný typ zmluvy čiastočne upravoval zákon č. 634/1992 Zb. o ochrane spotrebiteľa ako tzv. typovú zmluvu (spotrebiteľskú).

14. Ak teda pohľadávka zabezpečená záložným právom je pohľadávkou zo spotrebiteľskej zmluvy v zmysle ustanovenia. § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka výkon záložného práva sa mohol uskutočniť len spôsobmi uvedenými v tomto ustanovení. Dôvodová správa k prijatiu tejto právnej normy uviedla:

„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 speňaženia zálohu obsiahnutého v záložnej zmluve, mimo zákonom dovolených spôsobov.“ Prechodné ustanovenie k použitiu tejto právnej normy vyslovene prikázalo, aby na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 1.6.2014, sa použilo ustanovenie § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka.

15. Záložný veriteľ, teda žalovaný v 2. rade, napriek zákonom upraveným spôsobom výkonu záložného práva pre pohľadávku zo spotrebiteľskej zmluvy, pristúpil k výkonu záložného práva priamym predajom zálohu, čo zákon nedovoľoval. Preto súd ako predbežnú otázku Kúpnu zmluvu zo dňa 27.9.2019 uzavretú medzi žalovaným v 1. rade konajúceho ako záložný veriteľ v mene žalobcu ako záložcu a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim vyhodnotil podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka ako neplatný právny úkon, ktorý je v rozpore so zákonom, keďže právna norma zakázala priamy predaj zálohu záložným veriteľom tretej osobe pre pohľadávku zo spotrebiteľskej zmluvy. Vzhľadom na uvedené preto súd žalobe voči žalovanému v 1. rade vyhovel a určil žalobcu za vlastníka nehnuteľností, keďže kúpna zmluva ako neplatný právny úkon nemohla spôsobiť ňou predvídané účinky, teda zmenu v osobe vlastníka.

16. K ďalším námietkam žalovaných je podľa súdu prvej inštancie potrebné uviesť, že skutočnosť, že pôvodný záložca previedol vlastnícke právo na žalobcu v rozpore so zmluvou o zriadení záložného práva, týmto nezhoršil postavenie záložného veriteľa voči zálohu, zvlášť keď žalobca v zmluve o zabezpečovacom prevode práva zobral na vedomie, že na nadobúdaných nehnuteľnostiach viazne záložné právo. Právna úprava v čase uzavretia zmluvy o zriadení záložného práva upravovala pôsobenie záložného práva aj voči nadobúdateľovi, ktorý zmluvne prevzal záloh a vedel, že na tomto zálohu viazne záložné právo. Ak teda pôvodný záložca (B. C. H.) porušil zmluvné ustanovenia zmluvy o zriadení záložného práva, ktoré mu nedovoľovali previesť záloh na tretiu osobu, nárokov vzniknutých z tohto porušenia sa mohol záložný veriteľ domáhať voči pôvodnému záložcovi.

17. Aj žalobca namietal, že žalovaný v 2. rade pri výkone záložného práva nepostupoval v súlade s právnou úpravou výkonu záložného práva, keďže záložný veriteľ mu nedoručil písomnú správu o výkone záložného práva. Hoci ide o porušenie povinností záložného veriteľa, toto porušenie nemá za následok neplatnosť výkonu záložného práva, ale záložca je oprávnený domáhať sa voči záložnému veriteľovi vydania tejto písomnej správy, prípadne aj výťažku z predaja. Súd prvej inštancie z vykonaného dokazovania zistil, že skutočne žalovaný v 2. rade žiadnu písomnú správu o výkone záložného práva žalobcovi ako záložcovi nedoručoval, pretože žalovaní sa bránili, že po prijatí kúpnej ceny žalovaný v 2. rade vykonal voči dlžníkovi (I. H. J.) jednostranný zápočet, ktorý tiež žalobcovi ako záložcovi doručovaný nebol. Dokonca v tomto jednostrannom zápočte si záložný veriteľ na svoj záväzok vydať záložcovi sumu prevyšujúcu zabezpečenú pohľadávku započítal časť záväzku dlžníkov (I. H. J., B. G. N. a C. I.), ktorého splnenie záložným právom zabezpečené nebolo.

18. Žalovaný v 1. rade tiež namietal, že vlastnícke právo k predmetu sporu nadobudol v dobrej viere vychádzajúc z aktuálneho zápisu v evidencii nehnuteľností. Súd prvej inštancie sa však s týmto názorom nestotožňuje, keďže práve zápisy vedené na liste vlastníctva pre tieto nehnuteľností indikujú zvýšenú opatrosť pri nadobúdaní týchto nehnuteľností, kde ako predávajúci vystupuje záložný veriteľ. Preto je dôvodné od každej osoby očakávať, že pri kúpe nehnuteľnosti od záložného veriteľa bude postupovať obzvlášť obozretne, minimálne vyžiadaním si údajov o charaktere pohľadávky zabezpečenej vykonávaným záložným právom. V tomto smere súd poukazuje, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným v 1. rade a v 2. rade uviedla, že záložné právo sa vykonáva na základe úverovej zmluvy. Vzhľadom na to, že žalovaní úverovú zmluvu v tomto súdnom konaní na výzvu súdu predložili, súd nemá pochybnosti o tom, že by žalovaní nemali vedomosť o jej obsahu. Žalovaní však žiadnymi dôkazmi nepreukázali, že žalovaný v 1. rade skutočne vykonal všetky úkony, ktoré by mohli preukázať jeho dobrú vieru pri nadobúdaní vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam.

19. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní o trovách konania rozhodoval podľa úspechov strán sporu v tomto konaní. Keďže súd žalobe vyhovel, žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ale len voči žalovanému v 1. rade. Keďže súd žalobu voči žalovanému v 2. rade zamietol pre

nedostatok jeho pasívnej vecnej legitímácie, tak mu ako úspešnému tiež priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %. O výške týchto trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

20. Voči tomuto rozsudku, proti jeho vyhovujúcej časti, ako aj závislému výroku o náhrade trov konania (výroky I., III.) podal žalovaný v 1. rade včas odvolanie z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. e) a h) CSP. V dôvodoch svojho odvolania uviedol, že zmluva o úvere uzatvorená medzi dlžníkmi a veriteľom je síce zmluvou spotrebiteľskou podľa § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka a poskytnutý úver nie je spotrebiteľským úverom, nespadá pod režim zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch, a to s poukazom na § 1 ods. 3 písm. c) tohto zákona z dôvodu, že úver je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého lehota splatnosti je viac ako 10 rokov a § 1 ods. 3 písm. d) tohto zákona z dôvodu, že úver bol poskytnutý na vopred dohodnutý účel.

21. Rovnako tak nie je pre odvolateľa prípustné v tomto konaní (za daného okruhu strán sporu a právneho stavu vo veci) riešiť otázku týkajúcu sa neplatnosti kúpnej zmluvy s prihliadnutím na právny následok postupu záložného veriteľa, t. j. žalovaného v 2. rade a žalovaného v 1. rade ako nadobúdateľa vzhľadom na jeho ochranu v dobrej viere nadobudnutého práva, resp. vlastníckeho práva vychádzajúceho z aktuálneho zápisu v evidencii nehnuteľností (viď LV č. XXXX). Žalovaný v 1. rade z horeuvedeného dôvodu preto namietal neosvedčenie naliehavého právneho záujmu a aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu na podanie predmetnej žaloby, a to z dôvodu, že žalobca nebol nikdy zmluvnou stranou zmluvy o úvere a ani zmluvy o zriadení záložného práva, preto aj z daného dôvodu by mal súd jeho žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

22. Žalovaný rovnako namietal, že žalobca nadobudol vlastnícke právo k zálohu v rozpore s uzatvorenou záložnou zmluvou, a to titulom zmluvy o zabezpečovacom prevode záložného práva zo dňa 7.3.2001, keďže prevod vlastníctva bol vykonaný bez súhlasu záložného veriteľa. Čo je však z právneho hľadiska podľa žalovaného podstatné, samotný vykonaný prevod vlastníctva k zálohu dlžníka ako pôvodného vlastníka na žalobcu nemá žiadne negatívne účinky vo vzťahu k záložnému veriteľovi k jeho zmluvnej možnosti výkonu záložného práva. Vlastnícke právo k zálohu nadobudol žalobca podľa žalovaného v 1. rade len účelovo v snahe vyňať ho z prebiehajúcich exekučných konaní na majetok dlžníka a zabráneniu možnosti exekútorov prediť záloh – dražbou v rámci exekučných konaní.

23. Žalovaný v 2. rade po uzatvorení kúpnej zmluvy a prijatí kúpnej ceny toho istého dňa vykonal vo vzťahu k dlžníkovi dňa 27.9.2019 jednostranný zápočet opierajúc sa o aktuálne zostatky vymáhaných pohľadávok voči dlžníkovi a pre právnu istotu kúpnu cenu započítal k aktuálnej výške zostatku vymáhaných pohľadávok v exekučných konaniach, čo malo za následok to, že zostatok nezaplatených pohľadávok vymáhaných v exekučnom konaní vedenom B. F. pod L. XX/XX zanikol a zostatok nezaplatených pohľadávok v exekučnom konaní L. XXX/XX vedenom B. N. zostal len 2.940,19 eur.

24. Žalobca sa stal vlastníkom zálohu až po predchádzajúcom existujúcom zápise záložného práva v prospech pôvodného záložného veriteľa, t. j. v čase jeho nadobudnutia vlastníckeho práva k zálohu vedel a musel vedieť, že nehnuteľnosť je zaťažená záložným právom inej tretej osoby – záložným veriteľom, t. j. musel vedieť, že v prípade nezaplatenia poskytnutého úveru dlžníkom záložný veriteľ môže pristúpiť k výkonu záložného práva len zmluvne dohodnutým spôsobom, a to priamym predajom zálohu, ktorého vlastníkom sa stal.

25. V ďalšom žalovaný vo svojom odvolaní uviedol, že záložná zmluva vrátane jej dojednania o spôsobe výkonu záložného práva priamym predajom je platným právnym úkonom. Žalovaný poukázal na to, že pôvodný záväzok bol z roku 1999, pričom výkon záložného práva začal dňa 2.8.2018 a realizoval sa kúpnu zmluvou zo dňa 28.9.2019. Výkon záložného práva zrealizovaný takmer rok od oznámenia, resp. prakticky 10 rokov od splatnosti pohľadávok nemožno podľa žalovaného v 1. rade považovať za rozporný s dobrými mravmi, ani vykonávaný v rozpore so zákonom. Dlžník mohol svoj záväzok kedykoľvek splniť po 2.8.2018, nakoľko musel počítať s tým, že záloh sa speňaží.

26. V ďalšom žalovaný v 1. rade namietal nedostatok aktívnej legitímácie žalobcu, a to s poukazom na čl. 1 bod 1.1 zmluvy o zabezpečovacom prevode práva zo dňa 7.3.2001, v ktorom sa veriteľ zaviazal poskytnúť dlžníkovi pôžičku vo výške 292.500,- Sk s tým, že pokiaľ nedošlo k odovzdaniu predmetu pôžičky, nemožno sa s úspechom domáhať, aby dlžník plnil z titulu zmluvy o pôžičke, pretože

zmluva nevznikla. Podľa žalovaného v 1. rade žalobca nepreukázal reálne odovzdanie pôžičky vo výške 292.500,- Sk dňa 7.3.2021 dlžníkovi, preto je zmluva o zabezpečovacom prevode práva absolútne neplatným právnym úkonom a od tejto zmluvy žalobca odvodzuje svoju aktívnu vecnú legitímáciu.

27. Žalovaný v 1. rade vyjadril nesúhlas s tvrdením súdu prvej inštancie, že ak by zmluva o zabezpečovacom prevode práva bola určená za neplanú, nemohol by žalovaný v 2. rade vykonávať záložné právo v mene záložného veriteľa. Žalovaný v 1. rade je toho právneho názoru, že určenie neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode práva nemá žiaden vplyv na možnosť výkonu záložného práva na základe uzatvorenej záložnej zmluvy. Práve naopak, určenie neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode práva by malo zásadný právny následok pre toto konanie, pretože žalobca by stratil aktívnu legitímáciu pre podanie žaloby, keďže zápis vlastníctva k zálohu na liste vlastníctva by sa vrátil do pôvodného stavu a vlastníčkou by bola zapísaná pani H. J. a nie žalobca, t. j. len pani H. J. by bola aktívne legitimovaná na podanie žaloby, ktorou by mohla namietať neplatnosť výkonu záložného práva a práva priamym predajom.

28. Na základe vyššie uvedeného žalovaný v 1. rade žiadal, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

29. Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaného v 1. rade uviedol, že v tomto konaní nie je podstatné, či žalobca bol alebo nebol zmluvnou stranou zmluvy o úvere alebo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. Ako predbežná otázka v tomto konaní sa javí posúdenie absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy dňa 27.9.2019, ktorej účastníkmi boli obaja žalovaní a z tohto dôvodu žalovanému v 2. rade ako zmluvnej strane svedčí pasívna vecná legitímácia v tomto konaní. Žalobca je v tomto konaní aktívne vecne legitimovaný vzhľadom k tomu, že podať žalobu na určenie môže aj subjekt, ktorý nie je účastníkom právneho vzťahu (práva), ak sa žalovaný právny vzťah dotýka priamo jeho právnej sféry. Žalobca preukázal naliehavý právny záujem svojim neistým postavením, lebo nie je evidovaný ako vlastník nehnuteľností, pričom sa domnieva, že je ich vlastníkom a iba rozsudok o určení vlastníckeho práva v prospech žalobcu môže byť podkladom na vykonanie zmeny zápisu vlastníctva k nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností svedčiacej žalobcovi.

30. Pokiaľ žalovaní svoj právny názor o možnosti výkonu záložného práva priamym predajom opierajú o priložený rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 4Co/117/2019 zo dňa 25.6.2019, ktorým súd rozhodol v obdobnej právnej veci, kde bola žaloba žalobcu o určenie vlastníckeho práva v celom rozsahu zamietnutá, tak v predmetnom konaní sa žalobca domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným v žalobe, pričom svoje vlastnícke právo odvodzoval od absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou záložný veriteľ ako predávajúci v rámci výkonu záložného práva priamym predajom zálohu previedol nehnuteľnosti na tretiu osobu. Žalobca sa domnieva, že v záložnej zmluve priamy predaj zálohu nebol platne dohodnutý. S týmto jeho názorom nesúhlasili súd prvej ani druhej inštancie a žalobu zamietli. Právna situácia vo vyššie uvedenom spore je podľa žalobcu diametrálne odlišná od právnej situácie v tomto súdnom konaní, v ktorom žalobca nepoukazuje na nedostatky záložných zmlúv, na základe ktorých realizoval žalovaný v 2. rade výkon záložného práva na nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalobcu ich priamym predajom. Poukazuje na to, že v tomto konkrétnom prípade takýto spôsob výkonu záložného práva priamym predajom bol v čase realizovania Občianskym zákonníkom výslovne zakázaný, a to z dôvodov uvedených v samotnej žalobe, čo spôsobuje absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 27.9.2019. V tejto súvislosti je nutné poznamenať, že ochrana žalovaného v 1. rade ako dobromyseľného nadobúdateľa vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, na ktorú sa odvolávajú žalovaní vo svojom vyjadrení, neprichádza do úvahy vzhľadom k tomu, že neznalosť zákona nikoho neospravedlňuje. Žalovaný v 1. rade mal vedieť, že žalovaný v 2. rade vykonáva záložné právo v rozpore so zákonom, keďže pri jeho výkone došlo k porušeniu základného zákona upravujúceho takéto vzťahy v spoločnosti, a to Občianskeho zákonníka.

31. K príkaznej zmluve zo dňa 8.6.1999 žalobca uviedol, že je potrebné uviesť, že na jej základe žalovaný v 2. rade nekonal. Konštatovanie žalovaných, že s výkonom záložného práva konajúci veriteľ začal oznámením zo dňa 2.8.2018 a k jeho realizácii došlo kúpnu zmluvou zo dňa 27.9.2019, nič nemení na fakte, že ak chcel žalobca realizovať výkon záložného práva, mal to prípadne urobiť iným spôsobom ako priamym predajom, pretože odo dňa 1.6.2014, t. j. viac ako štyri roky pred zrealizovaním výkonu záložného práva platilo obmedzenie, 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 (§ 53 ods. 10 a § 879r Občianskeho zákonníka). V tejto súvislosti žalobca navrhol, aby žalovaný v 2. rade predložil zmluvu a taktiež žalobcovi úverové zmluvy s dlžníkmi B. C. H. a I. H. J., z ktorých vyplývajú pohľadávky, ktoré boli zabezpečené vykonanými záložnými právami za účelom ich posúdenia súdom, či ide o spotrebiteľské zmluvy.

32. K uvedenému vyjadreniu žalobcu žalovaný v 1. rade svoje vyjadrenie nepodal.

33. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnutý rozsudok viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je v napadnutej vyhovujúcej časti vecne správny, a preto ho podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

34. Rozsudok vo vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade nebol napadnutý žiadnou z procesných strán, a preto vo vzťahu medzi týmito účastníkmi nadobudol právoplatosť vrátane výroku o trovách konania a nebol preto predmetom odvolacieho prieskumu.

35. Podľa ustanovenia § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak je vo výroku vecne správne.

36. Ak má odvolací súd za to, že prvoinštančný súd nielen vecne správne rozhodol, ale v odôvodnení (sa úplne) správne argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením, nemusí vyhotovovať štandardné rozhodnutie s náležitosťami podľa § 220 ods. 2 CSP, ale sa len obmedzí na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, správne zistil skutkový stav, správne vec posúdil po právnej stránke, preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a v zmysle § 387 ods. 1 CSP sa obmedzuje len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia a nebude ich opakovať.

37. Odvolací súd dospel k záveru o vecnej správnosti preskúmaného rozsudku súdu prvej inštancie, ktorý vo veci dostatočne zistil skutkový stav z navrhnutých dôkazov a v intenciách platnej právnej úpravy vyvodil z neho správne právne závery, pričom vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, vyvodil správne skutkové zistenia, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, príslušné ustanovenia podstatné pre právne posúdenie veci interpretoval a aplikoval správne súladným spôsobom, jeho úvahy sú logické, a preto aj celkom legitímne a právne akceptovateľné. Súd prvej inštancie primeraným rozumným a okolnostiam danej veci postačujúcim spôsobom reflektoval na odvolateľom vznášané tvrdenia, na danú vec aplikoval i relevantné hmotno-právne ustanovenia a svoje rozhodnutie presvedčivo a náležite odôvodnil, zodpovedajúc na všetky právne a skutkovo významné otázky predkladané žalovaným v 1. rade v jeho odvolaní. Žalovaný v 1. rade v odvolaní neuviedol žiadne také skutočnosti, skutkové, či právne, s ktorými by sa súd prvej inštancie nebol v odvolaní vysporiadal, pokiaľ boli pre danú vec relevantné. Rozsudok súdu prvej inštancie obsahuje rozsiahle podrobné a kvalitné odôvodnenie. Na potvrdenie správnosti dôvodov odvolací súd dodáva:

38. Predmetom tohto konania je žaloba žalobcu, ktorou sa domáha určenia, že je výlučným vlastníkom v petite špecifikovaných nehnuteľností s tým, že do dňa 26.10.2019 bol ich vlastníkom, pričom následne v priebehu roku 2019 došlo k zrealizovaniu výkonu záložného práva formou priameho predaja a namiesto neho je ako vlastníkom evidovaný žalovaný v 1. rade, ktorý nadobudol svoje vlastníctvo kúpnu zmluvou zo dňa 27.9.2019, uzatvorenú so žalovaným v 2. rade ako predávajúcim. Z tejto kúpnej zmluvy je zrejmé, že pôvodný záložný veriteľ M.O.R. – faktoring, s.r.o. previedol zmluvou o odplatnom postúpení pohľadávky zo dňa 19.9.2019 svoje pohľadávky zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosti na postupcu, a to žalovaného v 2. rade, ktorý dokončil realizáciu výkonu záložného práva priamym predajom. Ďalej žalobca uviedol, že pohľadávky zabezpečené záložným právom vznikli zo zmlúv o úveroch uzatvorenými medzi pôvodným veriteľom Slovenskou sporiteľňou, a.s. a dlžníkmi fyzickými osobami B. H. a B. J.. S poukazom na ustanovenie § 52 ods. 1, 2 a 4, § 53 ods. 10 a § 879r Občianskeho zákonníka podľa žalobcu pohľadávky zabezpečené záložným právom na nehnuteľnostiach vznikli zo zmlúv o úvere, preto sú pohľadávkami zo spotrebiteľských zmlúv. Preto ak záložný veriteľ – žalovaný v 2. rade

zrealizoval výkon záložného práva mohol tak po 1.6.2014 robiť jedine formou dobrovoľnej dražby, alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Pri výkone záložného práva zabezpečujúceho pohľadávky zo spotrebiteľských zmlúv podľa žalobcu je zakázaná výlučná realizácia priameho predaja zálohu záložným veriteľom, a to aj napriek tomu, že takéto oprávnenie záložného veriteľa vyplýva zo zmluvy o zriadení záložného práva. Keď tak žalovaný veriteľ v tomto prípade urobil, konal v priamom rozpore so zákonom a v zmysle uvedeného je kúpna zmluva zo dňa 27.9.2019 absolútne neplatná a nemá žiadne právne účinky, preto žalovaný v 2. rade nemohol previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na žalovaného v 1. rade priamym predajom zálohu.

39. Zistený skutkový stav tak, ako uviedol súd prvej inštancie, je nesporný a je ním aj odvolací súd viazaný.

40. Žalovaný v 1. rade podanie odvolania odôvodnil odvolacími dôvodmi podľa § 365 ods. 1 písm. e) a h) CSP, podľa ktorých súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

41. Čo sa týka nesprávneho právneho posúdenia veci odvolací súd poznamenáva, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O omyl ide vtedy, ak súd nepoužil právny predpis alebo ak síce aplikoval právny predpis, nesprávne ho interpretoval alebo ak ho zo správnych skutkových zistení vyvodil nesprávne právne závery.

42. Vo veci bol vykonaným dokazovaním ustálený skutkový záver, že zmluva, ktorá vznikla titulom úverovej zmluvy uzatvorenej s dlžníkmi dňa 8.6.1999 v znení dodatku zo dňa 20.6.2000, ktorá zabezpečovala hlavný úverový vzťah so Slovenskou sporiteľňou, a.s. ako veriteľom, pričom tento veriteľ bol dodávateľ (obchodnou spoločnosťou), ktorý pri uzatváraní a plnení zmluvy konal v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti a dlžník fyzickou osobou, ktorá nekonala v rámci výkonu svojej obchodnej činnosti alebo podnikateľskej činnosti.

43. Súd prvej inštancie pre zodpovedanie otázky realizácie výkonu záložného práva a v súlade so zákonnou úpravou aplikoval ustanovenia právnych predpisov platných a účinných v čase výkonu záložného práva, postupujúc podľa prechodných ustanovení Občianskeho zákonníka. Odvolací súd konštatuje, že postup súdu prvej inštancie, ako i právne posúdenie prejednávanej veci súdom prvej inštancie sú správne a rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny.

44. Na odvoláciu námietku žalovaného v 1. rade o tom, že nejde o spotrebiteľský vzťah, resp. že sa nemá daný vzťah posudzovať ustanoveniami týkajúcimi sa ochrany spotrebiteľa, odvolací súd upresňuje, že úprava spotrebiteľských zmlúv bola prvýkrát upravená len v Občianskom zákonníku, jeho novelizovaným zákonom č. 150/2004 Z. z., ktorým sa menil a dopĺňal Občiansky zákonník. Inštitút „spotrebiteľa“ a „dodávajúceho podnikateľa“ však už rozpoznával a definoval zákon č. 634/1992 Zb. o ochrane spotrebiteľa v znení účinnom do 31.12.1998. Uvedený zákon č. 634/1992 Zb. následne v znení účinnom od 1.1.2000 upravoval pojem „spotrebiteľské zmluvy“, podľa ktorého ust. § 23a spotrebiteľskými zmluvami sú zmluvy uzatreté podľa Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, ako aj všetky iné zmluvy, ktorých charakteristickým znakom je, že sa uzatvárajú vo viacerých prípadoch a je obvyklé, že spotrebiteľ obsah zmluvy podstatným spôsobom neovplyvňuje. Úprava spotrebiteľských zmlúv bola zavedená do Občianskeho zákonníka už vyššie uvedenou novelizáciou Občianskeho zákonníka, realizovanom zákonom č. 150/2004 Z. z. Podľa ustanovenia § 52 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení účinnom od 1.4.2004 do 31.12.2007, spotrebiteľskými zmluvami sú kúpna zmluva, zmluva o dielo alebo iné odplatné zmluvy upravené v ôsmej časti tohto zákona a zmluva podľa § 55, ak zmluvnými stranami sú na jednej strane dodávateľ a na druhej strane spotrebiteľ, ktorý nemohol individuálne ovplyvniť obsah dodávateľom vopred pripraveného návrhu na uzatvorenie zmluvy.

45. Zákom č. 568/2007 Z. z. bol novelizovaný Občiansky zákonník v jeho ust. § 52, podľa ktorého znenia účinného od 1.1.2008 spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

46. Zároveň podľa prechodného ustanovenia § 879j Občianskeho zákonníka účinného od 1.1.2008 ustanoveniami tohto zákona sa upravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1.1.2008; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1.1.2008 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov.

47. Pokiaľ vyššie citované ustanovenia § 879j Občianskeho zákonníka sa podľa ustanovení Občianskeho zákonníka, účinného od 1.1.2008 spravujú právne vzťahy vzniknuté pred 1.1.2008, potom je potrebné, vzhľadom na status subjektov zmluvy o úvere zo dňa 8.6.1999, ako aj zmluvy o zriadení záložného práva z toho istého dňa (dodávateľ konajúci v rámci svojej obchodnej činnosti a fyzická osoba, ktorá nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo podnikateľskej činnosti), považovať uvedenú zmluvu o úvere za zmluvu spotrebiteľskú a na ňu nadväzujúcu záložnú zmluvu za zmluvu zabezpečujúcu záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy. Právny vzťah založený medzi záložcom a záložným veriteľom na základe záložnej zmluvy zo dňa 8.6.1999 vznikol v roku 1999 a trval až do roku 2019, kedy došlo k realizácii záložného práva priamym predajom nehnuteľností zmluvou o kúpe nehnuteľností. Zásadné je, že po nadobudnutí účinnosti zákonných ustanovení o spotrebiteľskom práve (§ 52 a nasl. Občianskeho zákonníka), ktoré upravovali aj možnosti a spôsob výkonu záložného práva (vzniknutého i pred 1.6.2014) došlo k ďalším právnym skutočnostiam, a to k samotnému výkonu záložného práva. Výkon záložného práva je tak osobitným právnym úkonom (právnou skutočnosťou). Uvedené je dôležité pre posúdenie režimu uplatnenia aktuálneho právneho predpisu na vzťah vzniknutý za skoršej právnej úpravy, avšak ktorej úprave právneho vzťahu už účinná právna norma priznáva nový obsah a podriaďuje ho novému režimu. Preto súd prvej inštancie správne posudzoval, či záložná zmluva, na základe ktorej bol realizovaný výkon záložného práva (priamym predajom), zabezpečovala záväzok zmluvy, ktorý má charakter spotrebiteľskej zmluvy a správne súd prvej inštancie skúmal, či k výkonu záložného práva došlo spôsobom súladným so zákonom a v zmysle platnej a účinnej právnej úpravy v čase jej realizovania, a to kúpnu zmluvou zo dňa 27.9.2019.

48. Podľa prechodného ustanovenia § 879r Občianskeho zákonníka, účinného v čase, keď k predaju nehnuteľnosti došlo, k úpravám účinným od 1.6.2014, § 879r ustanoveniami tohto zákona sa upravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1.6.2014; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté sa však posudzujú podľa predpisov účinných do 1.6.2014. Na vykonanie záložného práva, ktoré vznikli pred 1.6.2014, sa použijú ustanovenia tohto zákona.

49. Aplikujúc ust. § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka a dôsledne sa riadiac prechodnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka), platného a účinného v čase výkonu záložného práva, je nutné dospieť k záveru, že vzhľadom na charakter zabezpečovacieho záväzku, ako aj záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy, realizujúc výkon záložného práva v zmysle § 879r Občianskeho zákonníka, účinného ku dňu realizácie výkonu záložného práva, sa aj na výkon záložného práva aplikujú ustanovenia Občianskeho zákonníka účinného pred 1.6.2014. Zároveň podľa § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka v účinnom znení je nutné konštatovať, že pokiaľ k výkonu záložného práva zabezpečujúceho záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy došlo po 1.6.2014, mohol sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného predpisu alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov.

50. O otázke pravej a nepravej retroaktivity Najvyšší súd SR v uznesení sp. zn. 4Cdo/98/2010 zo dňa 29.6.2010 uviedol: „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, ak neskorší právny predpis so spätnou účinnosťou 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“.

51. Nadväzujúc na uvedené krajský súd k otázke aplikovateľnosti právnych noriem na ochranu spotrebiteľa v predmetnej veci, ako aj súvisiacej otázke aplikovateľnosti ustanovení Občianskeho zákonníka, nakoľko právny predchodca žalobcu mal pri uzatváraní dohody o ručení postavenie dodávateľa a ručiteľ nepochybne v postavení spotrebiteľa, na dohodu o ručení treba pozeráť ako na spotrebiteľskú zmluvu, a to bez ohľadu na to, že malo ísť o dohodu o ručení uzatvorenú podľa § 303 a nasl. Obchodného zákonníka. Z vyššie uvedených dôvodov je tak potrebné na úverovú zmluvu zo dňa 8.6.1999 v znení jej dodatku zo dňa 20.6.2000, ako aj zmluvu o ručení z toho istého dňa, hoci založená je pred 1.4.2004, považovať za spotrebiteľské zmluvy, na ktoré sa vzťahujú ustanovenia § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ustanovujúce prednostné použitie noriem Občianskeho zákonníka, aj keby sa inak mali aplikovať normy Obchodného zákonníka (porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3MCdo/14/2014). Občiansky zákonník sa v spotrebiteľských vzťahoch aplikuje aj tam, kde Obchodný zákonník obsahuje komplexnú právnu úpravu daného inštitútu.

52. Odvolací súd pri rozhodovacej činnosti v súdnej veci podporne vychádza z uznesenia Ústavného súdu SR II.ÚS 59/2019 zo dňa 30.4.2019, nakoľko uvedené rozhodnutie riešilo otázku právneho posúdenia charakteru zmlúv uzatvorených za skoršej právnej úpravy ako zmlúv spotrebiteľských, kde uvedený status im priznala až neskôr prijatá právna úprava, ktorá právna otázka bola v uvedenej veci zásadná, odvolací súd vychádzal prioritne z týchto rozhodnutí.

53. Odvolací súd tak v súdnej veci uzatvára, že pokiaľ žalovaný v 1. rade nadobudol nehnuteľnosti, pôvodne patriace žalobcovi, tvoriace záloh titulom kúpnej zmluvy, t. j. priamym predajom, resp. kúpou, takýto nadobúdací titul je právny úkon v rozpore so zákonom platným a účinným v čase jeho určenia. Skutočnosť, že právny úkon odporuje zákonu bez ďalšieho spôsobuje absolútnu neplatnosť takéhoto úkonu. Správne teda súd prvej inštancie dospel k záveru o absolútnej neplatnosti prevodného právneho úkonu, na základe ktorého nadobudol vlastníctvo k špecifikovaným nehnuteľnostiam žalovaný v 2. rade a následne od neho žalovaný v 1. rade a správne súd prvej inštancie určil, že vlastníkom špecifikovaných nehnuteľností je žalobca, ktorému vlastníctvo svedčalo pred uzatvorením kúpnej zmluvy.

54. S poukazom na vyššie uvedené dôvody odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie je v I. meritórnem výroku vecne správny.

55. Ako výrok závislý preskúmal odvolací súd II. výrok rozsudku súdu prvej inštancie o trovách konania vo vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade, keď súd prvej inštancie správne vychádzal z ustanovenia § 255 ods. 1 CSP a správne vyhodnotil celkový procesný úspech žalobcu vo vzťahu k žalovanému v 1. rade, keďže vo vzťahu k tomuto žalovanému bolo žalobe vyhovené v celom rozsahu. Pri konštatovaní celkového procesného úspechu žalobcu vo vzťahu k žalovanému v 1. rade súd prvej inštancie správne rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a procesne neúspešnému žalovanému v 1. rade v celom rozsahu uložil povinnosť náhrady trov konania žalobcovi ako sankciu za celkový procesný neúspech v konaní. Preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny i v jeho II. závislom výroku o trovách konania.

56. O trovách odvolacieho konania vo vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade odvolací súd rozhodol podľa ust. § 396 ods. 1 CSP, § 262 ods. 1 CSP, § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní iniciovanom odvolaním žalovaného v 1. rade tento nebol úspešný ani šťastí, keďže odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny. Procesne úspešnou stranou sporu v odvolacom konaní je tak žalobca, ktorému odvolací súd priznal plnú náhradu trov odvolacieho konania.

57. Rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

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 plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 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).