

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 10Co/186/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2717202844  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 10. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Brišková  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2019:2717202844.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Briškovej a členiek senátu JUDr. Zlatice Javorovej a JUDr. Terézie Mecelovej v právnej veci žalobcov: 1/ M. L., nar. XX. G. XXXX, bytom A., L. A. XXXX/XX, 2/ V. L., nar. XX. U. XXXX, bytom A., L. A. XXXX/XX, obaja zastúpení advokátom: JUDr. Ján Pekar, Skalica, Potočná 191/39, proti žalovanej: Casareal, s.r.o., Piešťany, Winterova 1777/60, IČO: 46 478 264, zastúpenej: Advokátska kancelária JUDr. Eckmann, s. r. o., Trenčín, Mierové námestie 14, IČO: 47 241 110, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Skalica z 20. júna 2018 č. k. 7C/6/2017-241 takto

### rozhodol:

I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

II. Žalobcovia 1/, 2/ majú voči žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie určil, že nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. A., obec A., okres Skalica, zapísané na LV č. XXXX a to: byt č. XX na 4. p. vo vchode č. XX na ulici L. A. v A., v bytovom dome s. č. XXXX, postavený na pozemkoch, parcely registra „C“, parc. č.: 450, 451, 452, 453, zapísané na LV č. XXXX, podiel priestoru vo veľkosti 67/2600 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu s. č. XXXX, nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. A., obec A., okres Skalica, zapísané na LV č. XXXX, a to spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 67/2600 z pozemkov, parcely registra „C“: parc. č. 450, o výmere 215 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 451, o výmere 214 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 452, o výmere 214 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 453, o výmere 213 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, sú v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov 1/, 2/, v podiele 1/1. Žalobcom 1/, 2/ priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Žalovanej bola uložená povinnosť zaplatiť súdny poplatok za žalobu v sume 99,50 eur, do 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Rozhodnutie odôvodnil ustanovením § 3 ods. 1, § 39, § 49, § 52 ods. 1 až 4, § 53 ods. 1 až 3, ods. 7, § 54 ods. 1, 2, § 124, § 553 ods. 1, § 588 O. z. (Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov), § 2 písm. a/, b/, e/, § 3 ods. 3, § 7 ods. 1, ods. 2 písm. a/ ZoOS (zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov). Vecne zdôvodnil uzavretou zmluvou o úvere medzi žalobcami 1/, 2/ a spoločnosťou E. R. a.s. dňa 9.8.2010, na základe ktorej bol žalobcom poskytnutý úver vo výške 10.000 eur s tým, že od 9.8.2010 do 9.1.2011 mali žalobcovia 1/, 2/ (dlžníci) mesačne splácať úroky po 300 eur a dňa 9.2.2011 mali zaplatiť jednorázovo istinu 10.000 eur. Na zabezpečenie predmetného úveru bola súčasne so zmluvou o úvere dňa 9.8.2010 medzi žalobcami a spoločnosťou E. R. a.s. uzavretá aj záložná zmluva č. 259/10, pričom predmetom zálohu boli nehnuteľnosti v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov 1/, 2/. Na predĺženie doby splatnosti úveru uzavreli účastníci zmluvy o úvere dodatok č. 1 a č. 2 (súčasne došlo aj k navýšeniu sumy, ktorú boli žalobcovia 1/, 2/ povinní vrátiť veriteľovi). Spoločnosť E. R. a.s. (veriteľ) listom z 27.3.2012 oznámila

žalobcom začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Následne žalobcovia 1/, 2/ a žalovaná dňa 12.6.2012 uzavreli kúpnu zmluvu č. 4038/12, na základe ktorej žalobcovia ako predávajúci predali kupujúcej (žalovanej) predmetné nehnuteľnosti za dohodnutú kúpnu cenu 20.000 eur. V zmysle kúpnej zmluvy bola kúpna cena uhradená v hotovosti predávajúcim v deň podpisu zmluvy. Uvedenú skutočnosť mal potvrdzovať aj výdavkový pokladničný doklad. Predávajúci (žalobcovia) sa zaviazali použiť peniaze na vyplatenie svojich záväzkov voči spoločnosti E. R. a.s. a výmaz tiarch z LV č. XXXX, XXXX. Spoločnosť E. R. a.s. potvrdila zánik záložného práva k nehnuteľnostiam (vyplatenie pohľadávky dňa 12.6.2012 dlžníkmi). Od dražby bolo vzhľadom na uvedené upustené. Medzi stranami sporu bola dňa 12.6.2012 uzavretá nájomná zmluva (doba nájmu od 12.6.2012 do 12.12.2012) a zmluva o kúpe prenajatej veci (prenajímateľ - žalovaná; nájomcovia - žalobcovia) s tým, že počas platnosti nájomnej zmluvy boli nájomcovia oprávnení kedykoľvek uplatniť právo na kúpu prenajatej nehnuteľnosti za kúpnu cenu 22.040 eur. Žalobcovia pokladali kúpnu zmluvu za neplatnú. Od predmetnej kúpnej zmluvy však odstúpili listom zo dňa 3.4.2017 a to z nasledovných dôvodov: 1/ nevyplatenie kúpnej ceny, 2/ nepomer kúpnej ceny a skutočnej hodnoty nehnuteľnosti (keď podľa znaleckého posudku nehnuteľnosť mala hodnotu 53.000 eur), 3/ naplnenie ust. § 49 O. z. (žalovaná využila finančnú tieseň žalobcov, ich dôverčivosť), 4/ nevýhodné podmienky kúpnej zmluvy. V rámci konania bola namietaná prepojenosť veriteľa E. R. a.s. so žalovanou. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že kúpna zmluva z 12.6.2012 spolu so zmluvou o kúpe prenajatej veci z 12.6.2012 sú neplatné pre obchádzanie zákona (§ 39 O. z.), pretože žalobcovia nemali úmysel predať svoje nehnuteľnosti, ale primárne potrebovali splatiť svoj dlh, teda nechceli uzavrieť kúpnu zmluvu, ale zmluvu o poskytnutí finančných prostriedkov (zmluvu o úvere). Uzatvorením kúpnej zmluvy a následne zmluvy o kúpe prenajatej veci došlo zo strany žalovanej k obídaniu generálneho zákonného zákazu uvedeného v § 53 ods. 7 O. z., podľa ktorého zabezpečenie splnenia záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy prostredníctvom zabezpečovacieho prevodu k nehnuteľnosti je pri spotrebiteľskej zmluve neprípustné. Hoci v danom prípade po formálnej stránke došlo k uzatvoreniu bezvadnej kúpnej zmluvy a zmluvy o kúpe prenajatej veci, svojimi dôsledkami sledovali tieto cieľ zákon obísť. Tomu, že malo ísť o uzavretie zmluvy o úvere medzi stranami sporu nasvedčuje skutočnosť, že žalobcovia previedli svoje nehnuteľnosti na žalovanú za 20.000 eur, ale žalovaná im mala späťne predať tie isté nehnuteľnosti za 22.040 eur. Suma 2.040 eur predstavovala akúsi odplatu (úrok) za poskytnutie úveru. Podporne súd poukázal na prepojenie spoločností E. R. a.s. a žalovanej s poukazom na iné rozhodnutia všeobecných súdov. Súd prvej inštancie doplnil, že navyše považuje za priečiace sa dobrým mravom, keď pre úver vo výške 10.000 eur by žalobcovia mali prísť o byt, v ktorom bývajú (v historickom centre A.). Súd prvej inštancie poukázal i na tieseň žalobcov, pretože pokiaľ by nedošlo k splateniu úveru, došlo by k realizácii dražby, vydraženiu bytu a práve preto žalobcovia uzavreli kúpnu zmluvu, zmluvu a kúpe prenajatej veci, v snahe oddialiť situáciu o šesť mesiacov a tým si zabezpečiť čas na splatenie úveru. Pokiaľ išlo o nezaplatenie kúpnej ceny žalovanou, súd prvej inštancie argument žalobcov, že ak by reálne kúpnu cenu prevzali (ako je to uvádzané v texte zmluvy), tak by úver u E. R., a.s. vyplatili a byt by nepredávali, vyhodnotil ako logický. V závere súd prvej inštancie dodal, že poskytovateľ služieb v oblasti financií má službu poskytovať s čo najdôslednejšou opatrnosťou, má zisťovať, v akej situácii sa žiadateľ o túto službu, teda klient nachádza, či nejde o vážnu finančnú tieseň u klientov, ktorá ich priviedla k uzavretiu takéhoto právneho úkonu. V danom prípade žalobcovia uzatvárali aj pôvodnú úverovú zmluvu z dôvodu tiesnivej finančnej situácie a následne takto uzavreli aj kúpnu zmluvu a zmluvu o kúpe prenajatej veci. Navyše kúpna cena 20.000 eur nebola výsledkom dohody, konanie žalovanej posúdil súd prvej inštancie ako nekalú obchodnú praktiku a súčasne konštatoval, že znalecký posudok č. 11/2018, hodnotiac ho ako listinný dôkaz, preukázal vyššiu cenu nehnuteľností (53.000 eur). Námietku premlčania vo vzťahu k odstúpeniu od zmluvy vyhodnotil ako dôvodnú, preto odstúpením od zmluvy sa bližšie nezaoberal. Rozhodnutie o náhrade trov konania odôvodnil ustanovením § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 CSP. Žalobcovia 1/, 2/ boli v konaní úspešní, preto im vznikol nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Proti tomuto rozsudku podala včas odvolanie žalovaná, navrhujúc jeho zmenu zamietnutím žaloby. Odvolanie odôvodnila nesprávnym právnym posúdením veci, nesprávnymi skutkovými zisteniami. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie považuje za arbitrárny, v niektorých častiach za protirečivý. Ak žalobcovia dňa 12.6.2012 so žalovanou vedome uzavreli kúpnu zmluvu, je neprijateľný záver o tom, že išlo len o formu poskytnutia peňažných prostriedkov. Žalobcovia vedeli, že uzatvárajú kúpnu zmluvu, museli preto vedieť, aké právne následky a aké právne účinky sú s takýmto právnym úkonom spojené. O to viac, ak pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy so žalovanou mali žalobcovia v minulosti uzatvorené s tretími osobami zmluvy, predmetom ktorých bolo poskytnutie peňažných prostriedkov. Rozdiel medzi úverovou zmluvou a kúpnu zmluvou tak musel byť žalobcom dobre

známy. Za zavádzajúcu považuje žalovaná snahu žalobcov 1/, 2/ interpretovať napadnutú kúpnu zmluvu ako zmluvu smerujúcu len k dočasnému získaniu finančných prostriedkov za predpokladu, keď aj z vylúčeného samotnej žalobkyne vyplynulo, že žalobcovia patrili do nízko zarábajúcej skupiny obyvateľstva. Za tejto situácie je potom nepredstaviteľné, že by boli reálne schopní splácať ďalší finančný záväzok. Právny poriadok Slovenskej republiky nepozná pojem „dočasného vlastníctva“, ako sa žalobcovia a sčasti i súd prvej inštancie snažili prezentovať. Preto polemika o údajnom nadobudnutí vlastníckeho práva žalovanej k nehnuteľnosti len na akési „dočasné“ obdobie šiestich mesiacov, nie je vôbec dôvodná, ani správna. Žalobcom 1/, 2/ bolo doručované rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech žalovanej, preto minimálne momentom doručenia tohto rozhodnutia museli mať žalobcovia jednoznačnú vedomosť o strate ich vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti, bez akéhokoľvek časového obmedzenia. Zo žiadneho z vykonaných dôkazov nevyplývalo, že by žalobcovia mali v úmysle uzatvoriť so žalovanou inú zmluvu ako kúpnu (ktorá má všetky náležitosti kúpnej zmluvy, bola uzavretá v súlade so zákonom a zmluvnými stranami slobodne, vážne, nebola uzavretá v omyle). Žalovaná si od nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti ako vlastníčka riadne plnila všetky svoje povinnosti aj vo vzťahu k tretím osobám a žalobcovia, vedomí si prevodu vlastníckeho práva, si tieto povinnosti, logicky, prestali plniť. Aj z uvedeného vyplýva, že všetci účastníci kúpnej zmluvy sledovali jej uzavretím riadny prevod vlastníckeho práva a zmenu v osobe vlastníka. V danom prípade nešlo o žiadne obchádzanie zákona. Za úplne nelogickú považuje žalovaná úvahu súdu prvej inštancie uvedenú v ods. 51 napadnutého rozsudku (týkajúcu sa vyplatenia kúpnej ceny), pričom z vykonaného dokazovania vyplynul pravý opak, a to, že zo strany žalobcov 1/, 2/ došlo dňa 12.6.2012 k splneniu ich dlhu voči spoločnosti E. R., a.s. Dodala, že žalovaná nikdy nebola a nie je poskytovateľom financií, úvaha súdu prvej inštancie o podmienkach poskytovania finančných služieb bola úplne bezpredmetná. Žalovaná má za to, že aj v prípade, ak by žalobcom bola spoločnosť žalovanej „odporúčaná“ zo strany spoločnosti E. R., a.s., nešlo by o konanie protiprávne, ani nemorálne a ani nezákonné a táto okolnosť by nemala žiadny vplyv na obsah a platnosť následných právnych úkonov. Vzájomná spolupráca viacerých podnikateľských subjektov je v podmienkach trhovej ekonomiky vecou normálnou, prirodzenou a dovolenou. Nie je možné akceptovať právny názor súdu prvej inštancie, že by napadnutá kúpna zmluva mala byť v rozpore so zásadami dobrých mravov, keď žalobcovia mali prísť o nehnuteľnosť v ich predchádzajúcom vlastníctve kvôli pôžičke pôvodne vo výške 10.000 eur. Žalovaná vo vzťahu k uvedenému konštatovaniu namietala, že súd prvej inštancie celkom nedôvodne a neprípustne spájal zmluvné vzťahy medzi žalobcami na jednej strane a tretími osobami so zmluvným vzťahom medzi žalobcami ako predávajúcimi a žalovanou ako kupujúcou. Žalovaná predsa žalobcom nikdy neposkytla akúkoľvek pôžičku. Žalobcovia „neprišli“ o nehnuteľnosť kvôli pôžičke a s tým súvisiacim napr. výkonom záložného práva, ale vlastnícke právo previedli na základe riadnej kúpnej zmluvy. Pokiaľ ide o všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti, nebol zo strany žalobcov 1/, 2/ predložený dôkaz, spochybňujúci primeranosť výšky dohodnutej kúpnej ceny ku dňu uzavretia napadnutej kúpnej zmluvy.

3. Žalobcovia 1/, 2/ navrhli rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Žalovaná v odvolaní účelovo obchádza dlhodobú prepojenosť so spoločnosťou E. R. a.s. Nejde o bežný typ obchodnej spolupráce. Výsledkom ich „spolupráce“ je viacero súdnych sporov, kde sa účastníci zhodne cítia ukrátení na svojich právach (napr. rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo 16.12.2014 sp. zn. 17Co/1262/2014, uznesenie Okresného súdu Trenčín z 9.9.2015 sp. zn. 17C/93/2015, uznesenie Krajského súdu v Trenčíne z 24.3.2015 sp. zn. 6Co/145/2015, rozsudok Okresného súdu Vranov nad Topľou z 15.1.2014 sp. zn. 3C/35/2014, rozhodnutie Okresného súdu Prešov z 21.5.2012 sp. zn. 15C/166/2010 a ďalšie). Žalovaná si ako akýsi obchodný model zaviedla činnosť, v rámci ktorej odkúpi od vlastníkov ich nehnuteľnosti a následne sa tieto pôvodní vlastníci domáhajú vrátenia nehnuteľností z dôvodu neprímeranosti ceny, jej nevyplatenia, alebo z dôvodu, že nemali záujem nehnuteľnosti predať. Vedomosť účastníkov o povahe právnych úkonov nevyklučuje, že účastníci obchádzajú zákon. Žalobcovia nemali inú možnosť, mohli ponuku žalovanej len akceptovať, pretože by inak prišli o nehnuteľnosť predajom na dražbe. Tvrdenia žalovanej sú účelové. Žalovaná nepreverovala finančnú situáciu žalobcov a pokiaľ žalovaná túto vedomosť mala, mohla ju získať len od spoločnosti E. R. a.s. V reakcii na argument žalovanej o absencii pojmu „dočasného vlastníctva“ v slovenskom právnom poriadku žalobcovia uviedli, že právny poriadok pozná pojem „zabezpečovací prevod práva“, ktorého využitie v spotrebiteľských zmluvách je neprípustné podľa § 53 ods. 7 O. z. V danom prípade išlo o obchádzanie zákona. V zmysle zmluvy o kúpe prenajatej veci, mohlo dôjsť k opätovnému prevodu nehnuteľnosti na žalobcov. Suma 2.040 eur predstavovala poplatok, províziu za poskytnutie sumy 20.000 eur, ktorá nikdy vyplatená nebola. Rozhodnutie súdu považujú v celom rozsahu za logické. Žalovaná nepoprela skutkové tvrdenia žalobcov, že žalovaná ich kontaktovala ako práva.

4. Žalovaná uviedla, že žalobcovia sa snažia vykresliť akúsi nedovolenú spoluprácu medzi ňou a spoločnosťou E. R. a.s., o čom však žiadny dôkaz nepredložili. V niektorých veciach (súdnych sporoch), na ktoré žalobcovia poukázali, neuviedli, že práve žalovaná bola v týchto sporoch úspešná, pričom niektoré sú v štádiu odvolacieho konania a neboli ešte právoplatne skončené. Žalovaná je podnikateľským subjektom, založeným za účelom zisku, preto dosahovanie zisku v podmienkach trhovej ekonomiky je javom predpokladaným, čím sa napĺňa základná podstata podnikania. Žalovaná mala v úmysle odpredať nehnuteľnosť nadobudnutú od žalobcov za kúpnu cenu vyššiu, za akú ju kúpila. Nie je zrejmé, na základe čoho mala žalovaná povinnosť skúmať finančnú situáciu žalobcov, ako predávajúcich pri uzatváraní kúpnej zmluvy.

5. Odvolací súd podľa § 34 CSP (Civilný sporový poriadok zákon č. 160/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov) po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je možné podať odvolanie (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že odvolanie obsahuje zákonom stanovené náležitosti (§ 363 CSP), preskúmal napadnutý rozsudok v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP), postupom bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej nie je dôvodné.

6. Súd prvej inštancie v danej veci založil svoje rozhodnutie na závere, že kúpna zmluva z 12.6.2012, uzavretá medzi stranami sporu spolu so zmluvou o kúpe prenajatej veci z 12.6.2012, sú neplatné pre obchádzanie zákona (§ 39 O. z., § 53 ods. 7 O. z.).

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

8. Z obsahu spisu je zrejmé, že medzi stranami sporu došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov (obydlia žalobcov) na žalovanú za kúpnu cenu 20.000 eur. K uzavretiu kúpnej zmluvy došlo za situácie, keď žalobcovia pod hrozbou dražby svojho obydlia (spoločnosť E. R. a.s. ako veriteľ pristúpila k výkonu záložného práva) potrebovali splatiť dlh veriteľovi, pričom výška dlhu predstavovala sumu 20.000 eur. Súčasne bola medzi stranami sporu dňa 12.6.2012 uzavretá nájomná zmluva na dobu určitú (od 12.6.2012 do 12.12.2012.) a zmluva o kúpe prenajatej veci (prenajímateľ - žalovaná; nájomcovia - žalobcovia) s tým, že počas trvania nájomnej zmluvy boli nájomcovia oprávnení kedykoľvek uplatniť právo na kúpu prenajatej nehnuteľnosti za kúpnu cenu 22.040 eur.

9. Súd prvej inštancie správne kvalifikoval právny vzťah medzi žalobcami 1/, 2/ a žalovanou ako spotrebiteľskú zmluvu, keďže táto spĺňala definíčné znaky takejto zmluvy. Žalobcovia 1/, 2/ uzatvárali zmluvu ako fyzické osoby, ktoré pri uzatváraní zmluvy nekonali v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Žalovaná vystupovala v postavení dodávateľa, teda osoby, ktorá pri uzatváraní spotrebiteľskej zmluvy konala v rámci predmetu svojej obchodnej, prípadne inej podnikateľskej činnosti (§ 52 ods. 3, 4 O. z.). Žalovaná sama uviedla, že zmluvu uzatvárala s cieľom dosiahnuť zisk (kúpiť nehnuteľnosť a následne ju predať za vyššiu kúpnu cenu).

10. Úprava spotrebiteľskej zmluvy tvorí právny základ ochrany spotrebiteľa v súkromnoprávných vzťahoch a je základným inštitútom spotrebiteľského práva. Na ochranu spotrebiteľa boli prijaté viaceré osobitné právne normy a za týmto účelom sa viackrát novelizoval O. z. (ktorým bola dopĺňaná definícia spotrebiteľskej zmluvy), ako aj zákon o ochrane spotrebiteľa. Na úrovni komunitárneho práva bolo prijatých pomerne veľa smerníc a nariadení, ktoré sa týkajú problematiky ochrany spotrebiteľa. Ak by sa úprava obsiahnutá v smerniciach prevzala do vnútroštátneho právneho poriadku nesprávne, napr. zúžene, mohol by sa dotknutý subjekt (spotrebiteľ) domáhať ochrany svojich práv na Súdnom dvore Európskej únie a žiadať o posúdenie nesúladu národnej úpravy s príslušnou smernicou. Judikatúra Súdneho dvora Európskej únie (napr. v rozhodnutí C-106/89 Marleasing SA v. La Commercial International d Alimentation SA., C-334/92 Theodor Wagner Mired v. Fondo de Garantia Salarial alebo C-91/92 Paola Faccini Dori a Recrep SRL) dovodila povinnosť vykladať vo svetle komunitárnych noriem nielen ustanovenia národného práva implementujúceho komunitárny predpis (smernicu), ale tiež národné právo ako celok, pričom vnútroštátny súd je povolaný k výkladu národného práva v čo najväčšom možnom rozsahu vo svetle textu a účelu smerníc (tzv. nepriamy účinok smerníc). Vzhľadom na nadradenosť komunitárneho práva ako rozhodujúceho faktora pri naplnení cieľa smerníc

(predovšetkým čl. 6 ods. 1 Smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách chrániaci situáciu znevýhodneného postavenia spotrebiteľa a smerujúci k nahradeniu formálnej rovnováhy, ktorú zmluva nastoľuje medzi právami a povinnosťami zmluvných strán, skutočnou rovnováhou), bolo potrebné pri výklade noriem na ochranu spotrebiteľa reflektovať obsah a účel európskej ochrany spotrebiteľa, obsiahnutý v príslušných smerniciach.

11. Ustanovenie § 53 ods. 7 O. z. (nepripustnosť zabezpečenia splnenia záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy prostredníctvom zabezpečovacieho prevodu práva, do 12. júna 2014, k nehnuteľnosti) predstavuje v poradí ďalšiu kogentnú ochrannú normu určenú na ochranu práv spotrebiteľa, ktorá bola zavedená titulom hrubého zneužívania zabezpečovacieho prevodu práva v spotrebiteľských záväzkoch. Ustanovenie bolo zavedené zákonom č. 379/2008 Z. z. ktorým sa menil a dopĺňal O. z. Podľa dôvodovej správy k tomuto zákonu cieľom navrhovanej úpravy bolo rozšíriť demonštratívny výpočet neprijateľných zmluvných podmienok v spotrebiteľských zmluvách vypustením jedného z najkontroverznejších inštitútov súkromného práva a to zabezpečovacieho prevodu práva v spotrebiteľských veciach s poukazom na dostačujúce zabezpečenie, ktoré ponúka inštitút záložného práva. V dôvodovej správe k zákonu č. 379/2008 Z. z. sa ďalej uvádza, že pri nedostatočnej bdelosti osoby, ktorá prevádza vlastnícke právo, môže dôjsť k závažným následkom, s ktorými táto osoba ani nepočítala. Pri pomerne kvalitnej úprave záložného práva nie je nevyhnutné, aby bol tento zabezpečovací prostriedok použitý vo vzťahoch medzi dodávateľom a spotrebiteľom. Predkladateľ má informácie o veľkom počte nečestností v spotrebiteľských vzťahoch práve v súvislosti s aplikáciou tohto inštitútu. Najčastejšie išlo o veľmi rýchly výkon zabezpečovacieho prevodu práva bezprostredne po omeškaní spotrebiteľa. Ak predmetom zabezpečovacieho prevodu práva bolo obydlie spotrebiteľa, išlo o veľmi vážny zásah do ústavných práv spotrebiteľa a celej jeho rodiny. Ďalšími prevodmi sa proces naturálnej reštitúcie spotrebiteľovi veľmi komplikuje a je odkázaný na zložité procesné situácie v občianskom súdnom konaní. Pre úplnosť odvolací súd dodáva, že s účinnosťou od 13. júna 2014 nie je možné v spotrebiteľskom záväzku zabezpečiť jeho splnenie zabezpečovacím prevodom práva ako takým.

12. V nadväznosti na uvedený zákaz bolo možné v aplikačnej praxi zaznamenať snahu dodávateľov obchádzať uvedený zákonný zákaz dojednaním samostatných fingovaných kúpnych zmlúv na nehnuteľnosti vo vlastníctve spotrebiteľov, pri súčasnej skrytej úverovej zmluve, pričom uvedený kontrakt bol následne zavŕšený zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej spotrebiteľia vystupovali ako budúci kupujúci a veriteľ ako budúci predávajúci. Medzičasom spotrebiteľia hradili nájomné vo vlastnej nehnuteľnosti, ktoré predstavovalo splátky skrytého úveru a až po uhradení odplaty a istiny úveru im malo vzniknúť právo na spätné odkúpenie ich vlastnej nehnuteľnosti. Mnohé nebankové spoločnosti založili svoje podnikanie práve na tomto modeli, ktorý nie je ničím iným ako obchádzanie zákonného zákazu ustanoveného v § 53 ods. 7 O. z. Vyššie uvedená prax potvrdzuje závažnosť nekalosti konania dodávateľov voči spotrebiteľom a zároveň potvrdzuje ich primárnu motiváciu za každú cenu sa dostať k nehnuteľnosti, v ktorej spotrebiteľia bývali (porov. Števeček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník I., II. § 1 ? 880. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 492 - 632).

13. Odvolací súd považuje za dôležité pri hodnotení sporných zmlúv, ich ne/platnosti pre obchádzanie zákona (§ 53 ods. 7, § 39 O. z.) brať na zreteľ ich cieľ, výsledok, pri súčasnom zohľadnení bezprostrednej časovej súvislosti.

14. Právny úkon je in fraudem legis, ak síce nie je v rozpore s výslovnou zákonnou normou, ale svojimi účinkami odporuje účelu zákonnej normy. Obchádzanie zákona spočíva vo vylúčení záväzného pravidla zámerným použitím prostriedku, ktorý sám osebe nie je zakázaný; konanie in fraudem legis predstavuje postup, ako sa niekto správa podľa práva, ale tak, aby zámerné dosiahol výsledok, ktorý je právnou normou nepredvídaný a nežiaduci.

15. Obchádzanie zákona spočíva vo vylúčení právne záväzného pravidla správania sa zámerným použitím prostriedkov, ktoré samy osebe nie sú zákonom zakázané, v dôsledku čoho sa nastolený stav javí z hľadiska pozitívneho práva ako nenapadnuteľný (porov. rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 314/07). Obchádzaním zákona je napríklad dojednanie, ktoré inými právnymi prostriedkami sleduje účel prepadného zálohu (porov. rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 144/2010).

16. Je zrejmé, že zmluvy (kúpna zmluva, nájomná zmluva spolu so zmluvou o kúpe prenajatej veci) boli uzavreté v tej istý deň, t. j. 12.6.2012, pričom žalobcovia 1/, 2/ podľa kúpnej zmluvy získali ako kúpnu cenu 20.000 eur na vyplatenie dlhu voči veriteľovi E. R., a.s., čím odvrátili dražbu nehnuteľnosti (obydlia). Na druhej strane však žalobcovia dočasne previedli vlastnícke právo k nehnuteľnosti na kupujúcu (žalovanú). V zmysle uzavretej nájomnej zmluvy spolu so zmluvou o kúpe prenajatej veci mali žalobcovia právo, za stanovených podmienok, odkúpiť nehnuteľnosť za kúpnu cenu 22.040 eur.

17. Za týchto konkrétnych okolností daného prípadu, chronológii, účelu a zámeru úkonov (dostať sa k nehnuteľnosti) je potrebné dospieť k záveru, že došlo k obídeniu ustanovenia § 53 ods. 7 O. z. (tak ako správne konštatoval i súd prvej inštancie), keď tieto úkony predstavovali skrytú úverovú zmluvu, uzavretú za účelom poskytnutia finančných prostriedkov žalobcom vo výške 20.000 eur (za odplatu 2.040 eur), zabezpečenú prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti žalobcov 1/, 2/, čo má za následok absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy a zmluvy o kúpe prenajatej veci (pre obchádzanie zákona podľa § 39 O. z.).

18. Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávaný prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Jeho záver o neplatnosti úkonov s poukazom na § 53 ods. 7 a § 39 O. z. bol vecne správny a nedôvodná bola odvolacia námietka žalovanej, vzťahujúca sa na nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie.

19. Ústavný súd Slovenskej republiky v zhode s rozhodovacou praxou Európskeho súdu pre ľudské práva stabilne judikuje, že povinnosť súdu odôvodniť svoje rozhodnutie neznamená automaticky povinnosť poskytnúť podrobnú odpoveď na každý nastolený argument. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (napr. sp. zn. II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05, III. ÚS 191/2013). Rozsah povinnosti odôvodniť súdne rozhodnutie sa môže meniť podľa povahy rozhodnutia a musí byť analyzované s ohľadom na okolnosti každého prípadu (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo 163/2015 zo 17. marca 2016).

20. Konštatovanie obchádzania ustanovenia § 53 ods. 7 O. z. s následkom neplatnosti zmlúv (§ 39 O. z.) bolo dôvodom pre vyhovieť žalobe. Preto akékoľvek skúmanie ďalších možných dôvodov neplatnosti bolo nadbytočné, rovnako ako zaoberať sa ďalšími odvolacími námietkami žalovanej (vrátane námietok o protirečivých záveroch v niektorých častiach rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktoré sa však netýkali konštatovania neplatnosti právnych úkonov s poukazom na § 39 a 53 ods. 7 O. z., s ktorým sa odvolací súd, ako už bolo vyššie uvedené, stotožnil).

21. Odvolací súd vzhľadom na vyššie uvedené preto podľa § 387 ods. 1 CSP rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil. Týkalo sa to aj rozhodnutia o náhrade trov konania plne úspešných žalobcov 1/, 2/, ktorým bol nárok na náhradu trov konania voči neúspešnej žalovanej priznaný podľa § 255 ods. 1 CSP.

22. Vzhľadom k tomu, že žalobcovia 1/, 2/, boli úspešní aj v odvolacom konaní, podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1, § 255 ods. 1 CSP, vznikol im nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Odvolací súd preto rozhodol tak, že žalobcovia 1/, 2/ majú voči žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

23. Rozsudok prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

24. Písomné vyhotovenie rozsudku vypracovala JUDr. Terézia Mecelová (sudca spravodajca).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

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

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

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a/ až n/.

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

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

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie.

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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