



ROZSUDOK
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Emila Franciscyho a členiek senátu JUDr. Daniely Sučanskej a JUDr. Eleny Siebenstichovej, v právnej veci žalobcu **J. T.**, bývajúceho v H., proti žalovaným **1/ D. S.**, bývajúcemu v G., **2/ A. P.**, bývajúcemu v M., **3/ L. D.**, bývajúcemu v D., **4/ I. D.**, bývajúcej v D., **5/ V., a.s.** so sídlom v B., IČO: X., **o určenie vlastníckeho práva**, vedenej na Okresnom súde Galanta pod sp. zn. 8 C 73/2002, o dovolaní žalovaných 3/ a 4/ zastúpených JUDr. E. Z., advokátkou so sídlom v G., proti rozsudku Krajského súdu v Trnave zo 17. marca 2010 sp. zn. 24 Co 221/2009, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie **z a m i e t a .**

Žalobcovi nepriznáva náhradu trov dovolacieho konania.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Galanta rozsudkom z 10. mája 2007 č.k. 8 C 73/2002-185 zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal určenia, že je vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území D. zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. X. ako rodinný dom

súpisné č. X. postavený na parcele č. X., ďalej parcela č. X. – zastavaná plocha vo výmere X. m², parcela č. X. – záhrada vo výmere X. m² a parcela č. X. – záhrada vo výmere X. m² (ďalej len „nehnutelnosti“). Žalovaným nepriznal náhradu trov konania. Dokazovaním vykonaným výsluchmi svedkov a účastníkov konania, listinnými dôkazmi, spisovým materiálom katastrálneho úradu a vyšetrovacím spisom zistil, že 19. januára 2000 bola uzavretá kúpna zmluva, ktorou žalobca predal nehnuteľnosti žalovanému 1/ za 110 000 Sk; vklad do katastra podľa tejto zmluvy povolil katastrálny úrad 17. februára 2000 (pod č. V.). Žalovaný 1/ následne kúpnu zmluvou z 21. februára 2000 predal nehnuteľnosti žalovanému 2/ za kúpnu cenu 120 000 Sk; vklad do katastra podľa nej povolil katastrálny úrad 24. februára 2000 (pod č. V.). Žalovaný 2/ potom kúpnu zmluvou zo 6. septembra 2003 predal nehnuteľnosti žalovaným 3/ a 4/ za kúpnu cenu 387 000 Sk, ktorá bola uhradená z prostriedkov obstaraných hypotekárnym úverom poskytnutým žalovanou 5/; vklad do katastra nehnuteľností povolil katastrálny úrad 28. októbra 2003 (pod č. V.). Súd prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia akcentoval, že žalobca pri uzatváraní kúpnej zmluvy z 19. januára 2000 vedel, o aký právny úkon ide a aké sú jeho právne dôsledky; zmluvu uzavrel v predpísanej písomnej forme, slobodne a bez nátlaku, prejav jeho vôle je určitý a zrozumiteľný; pri uzatváraní zmluvy nekonal v omyle. Prevádzané nehnuteľnosti sú v tejto zmluve dostatočne presne označené údajmi katastra a kúpna cena za ne bola v súlade so zákonom určená dohodou účastníkov. Zo zistených skutkových okolností nevyplýva, že by malo ísť o zabezpečovací prevod práva k nehnuteľnostiam. Žalobu z týchto dôvodov zamietol ako neopodstatnenú. Proti rozsudku súdu prvého stupňa podal žalobca odvolanie.

Krajský súd v Trnave rozsudkom z 30. apríla 2008 sp. zn. 11 Co 197/2007 napadnutý rozsudok vo veci samej potvrdil vo vzťahu k žalovaným 1/, 2/ a 5/ a zmenil vo vzťahu k žalovaným 3/ a 4/ tak, že určil žalobcu za vlastníka nehnuteľností. Napadnutý rozsudok potvrdil tiež v časti o náhrade trov prvostupňového konania. Žalovaným nepriznal náhradu trov odvolacieho konania. Na dovolanie žalovaných 3/ a 4/ Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením zo 14. mája 2009 sp. zn. 3 Cdo 216/2008 dovolaním napadnutý rozsudok zrušil z procesných dôvodov a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

Krajský súd v Trnave rozsudkom zo 17. marca 2010 sp. zn. 24 Co 221/2009 odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej potvrdil vo vzťahu k žalovaným 1/, 2/ a 5/ a zmenil vo vzťahu k žalovaným 3/ a 4/ tak, že určil žalobcu za vlastníka nehnuteľností. Žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovaným 3/ a 4/ náhradu trov

konania. Žalovaným 1/, 2/ a 5/ nepriznal náhradu trov odvolacieho konania. V odôvodnení uviedol, že po vrátení veci na ďalšie konanie dovolacím súdom zopakoval a doplnil dokazovanie výsluchom žalobcu, žalovaného 1/ a listinnými dôkazmi. Dospel k záveru, že žalobca preukázal naliehavý právny záujem na žalobou požadovanom určení (§ 80 písm. c/ O.s.p.), lebo bez tohto určenia je jeho právne postavenie neisté – na liste vlastníctva č. X. pre katastrálne územie D. sú totiž ako vlastníci sporných nehnuteľností zapísaní žalovaní 3/ a 4/. Žaloba bola voči žalovaným 1/, 2/ a 5/ správne zamietnutá pre nedostatok ich pasívnej vecnej legitímácie. Vo vzťahu k žalovaným 3/ a 4/ odvolací súd poukázal na potrebu prejudiciálneho vyriešenia otázky platnosti zmlúv, ktorými malo dôjsť k postupnému prevodu nehnuteľností. Vykonaným dokazovaním mal preukázané, že k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným 1/ došlo preto, lebo žalobca chcel finančne vypomôcť svojmu známemu B. H., ktorý nemal dostatok finančných prostriedkov na opravu havarovaného auta. Za tým účelom žalovaný 1/ poskytol žalobcovi pôžičku 110 000 Sk s tým, že na jej zabezpečenie mali ako záloh slúžiť nehnuteľnosti. Podľa názoru odvolacieho súdu im išlo len o túto pôžičku a jej zabezpečenie, nie o predaj nehnuteľností. Odvolací súd v tejto súvislosti poukázal na zmluvu o pôžičke z 19. januára 2000 založenú vo vyšetrovacom spise OÚV PZ Galanta č. ČVS-287/2000. Medzi účastníkmi zmluvy o pôžičke nebolo sporné, že v prípade nesplatenia pôžičky v dohodnutej dobe žalobca „príde o dom“. Ešte pred splatnosťou pôžičky bol na katastrálny úrad podaný návrh na vklad podľa kúpnej zmluvy z 19. januára 2000 a katastrálny úrad vklad povolil. Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvého stupňa nezohľadnil dôsledne všetky uvedené okolnosti a nezaoberal sa otázkou, či pri uzavretí kúpnej zmluvy z 19. januára 2000 bola žalobcova vôľa v zhode s jej prejavom a či kúpna zmluva bola uzavretá vážne. Na základe dokazovania dospel k záveru, že nehnuteľnosti mali slúžiť ako záloh zabezpečujúci splnenie záväzku žalobcu zo zmluvy o pôžičke. Žalobca si chcel požičať peniaze, a nie predať nehnuteľnosti; obdobne žalovaný 1/ mu chcel peniaze požičať, a nie kúpiť od neho dom. Zmluvu teda obaja neuzavreli vážne. Dôsledkom toho je jej absolútna neplatnosť (§ 39 Občianskeho zákonníka). Odvolací súd v tejto súvislosti uviedol, že „konanie in fraudem legis predstavuje postup, keď sa niekto chová podľa práva, ale tak, aby zámerne dosiahol výsledok právnou normou nepredvídaný a nežiaduci“. I keď zákonu neodporovalo samo uzavretie kúpnej zmluvy, predsa len išlo o rozpor s ním, lebo účastníkmi bol v danom prípade dohodnutý tzv. prepadný záloh s úmyslom obísť kogentnú úpravu záložného práva (odvolací súd poukázal na R 20/2006). Dodal, že k obdobnému záveru dospel Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 2 M Cdo 2/2006 publikovanom v časopise Zo súdnej praxe pod č. 61/2009). Dohoda, ktorej skutočným zmyslom je – bez ohľadu na jej označenie –

dojednanie tzv. prepadneho zálohu (uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa tým, že mu pripadne záloh do vlastníctva), je v rozpore s účelom záložného práva a v dôsledku toho neplatná pre rozpor so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka). Už prvý nadobúdateľ (žalovaný 1/) sa preto nestal vlastníkom nehnuteľností. Vychádzajúc zo zásady, že nikto nemôže previesť na iného viac práv ako sám má, dospel odvolací súd k názoru o neplatnosti aj všetkých nasledujúcich kúpnych zmlúv, ktorými mali nehnuteľnosti nadobudnúť žalovaný 2/ a po ňom žalovaní 3/ a 4/. Len tým, že žalovaní 2/, 3/ a 4/ konali v dobrej viere v správnosť zápisu vlastníctva v katastri nehnuteľností, sa nemohli stať vlastníckmi nehnuteľností. Z výsledku takéhoto vyriešenia uvedenej predbežnej otázky (platnosti kúpnych zmlúv) vyplynul pre odvolací súd záver, že nedošlo k platnému prevodu vlastníctva zo žalobcu na žalovaného 1/ (ani následne na žalovaných 2/, 3/ a 4/). Žalobcu treba preto naďalej považovať za vlastníka nehnuteľností. So zreteľom na uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa vo vzťahu k žalovaným 3/ a 4/ zmenil (§ 220 O.s.p.) tak, že žalobe vyhovel a určil, že vlastníkom nehnuteľností je žalobca. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil poukazom na § 142 ods. 1, § 224 ods. 2, § 143 a § 150 O.s.p.

Proti zmeňujúcemu výroku uvedeného rozsudku odvolacieho súdu podali dovolanie žalovaní 3/ a 4/. Uviedli, že napadnutý výrok rozsudku odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Spochybnili predovšetkým správnosť skutkového záveru odvolacieho súdu, v zmysle ktorého žalobca a žalovaný 1/ v skutočnosti nechceli uzavrieť kúpnu zmluvu a na jej základe dosiahnuť prevod vlastníctva nehnuteľností. Odvolací súd tiež dospel k nesprávne názoru o nedostatku vážnosti vôle zakladajúcom neplatnosť kúpnej zmluvy (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Vo vzťahu k adresátovi právneho úkonu neurobeného vážne je totiž úkon v celom rozsahu platný a dôkazné bremeno, pokiaľ ide o nevážnosť prejavenej vôle, zaťažuje toho, kto konal bez atribútu vážnosti. Ak nevážnosť prejavu vôle zrejme nebola, bolo potrebné – so zreteľom na individuálne okolnosti prípadu – v záujme ochrany dobrej viery druhej osoby považovať právny úkon za platný a pochybnosti o nevážnosti prejavu vôle pripísať na ťarchu toho, kto pochybnosti vyvolal. V konaní pritom nebolo sporné, že obaja účastníci kúpnej zmluvy majú plnú spôsobilosť na právne úkony a vlastnými podpismi potvrdili, že sa oboznámili s obsahom kúpnej zmluvy a že ju uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne. Záver odvolacieho súdu, že v danom prípade bolo skutočnou vôľou účastníkov kúpnej zmluvy dohodnúť tzv. prepadný záloh, nemá oporu vo vykonanom dokazovaní. Odvolací súd na odôvodnenie opodstatnenosti tohto záveru aplikoval právne

závery Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo skutkovo a právne diametrálne odlišných vecí. Odvolací súd na jednej strane pripustil, že žalobca pri uzatváraní kúpnej zmluvy vedome nekonal vážne, na druhej strane z protiprávneho konania žalobcu mu priznal (vlastnícke) právo. V danom prípade je záver odvolacieho súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka formalistický a prehliada osobitné okolnosti preskúmvanej veci. Absolútna neplatnosť právneho úkonu prichádza do úvahy len ak je odôvodnená účelom, ktorý sleduje zákon. Účel § 39 Občianskeho zákonníka treba vnímať vo väzbe na princípy spravodlivosti a ochrany dobromyseľne nadobudnutých práv. Podľa názoru dovolateľov nie je sankcia absolútnej neplatnosti právneho úkonu namieste vtedy, ak sa jej dopad prieči tomu, čo sa ňou sleduje. Je potrebné skúmať, na ochranu koho je sankcia absolútnej neplatnosti zakotvená a následne určiť, či daný rozpor so zákonom skutočne spôsobuje neplatnosť úkonu. Pri rešpektovaní zásady ochrany dobrej viery a zásady ochrany slobodnej vôle treba vychádzať z predpokladu, že právne úkony sú platné. Odvolací súd svojím formalistickým chápaním rozporu kúpnej zmluvy so zákonom zásadným spôsobom porušil práva a oprávnené záujmy žalovaných 3/ a 4/ ako dobromyseľných nadobúdateľov a vlastníkov nehnuteľností. Pochybil tiež nezohľadnením toho, že výkon práv nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka); v danom prípade sa ochrany práva domáha ten, kto vedome konal v rozpore s právom (podľa názoru samotného odvolacieho súdu tiež ľahkovážne a bez obvyklej miery opatrnosti potrebnej pri nakladaní s nehnuteľnosťami). Dovolatelia v závere dovolania namietali, že odvolací súd dospel k nesprávnemu právnemu záveru o existencii naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. a vôbec sa nezaoberal tým, aký dosah bude mať (nevážne alebo ľahkovážne) konanie žalobcu na právne pomery žalovaných 3/ a 4/, ktorí za účelom obstarania finančných prostriedkov na zakúpenie nehnuteľností uzavreli so žalovanou 5/ zmluvu o hypotekárnom úvere, úver splácajú, nehnuteľnosti významne zhodnotili investíciami a teraz sa z neho majú vystáhnovať aj s dvomi maloletými deťmi. Z uvedených dôvodov označili napadnutý rozsudok za krajne nespravodlivý a žiadali, aby ho Najvyšší súd Slovenskej republiky zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

Žalobca, žalovaný 1/ a žalovaná 5/ sa k dovolaniu písomne nevyjadrili.

Žalovaný 2/ sa v plnom rozsahu stotožnil s dovolaním a právnymi názormi dovolateľov, ktoré v ňom zaujali.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podali včas účastníci konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), ktorí sú zastúpení advokátkou (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti zmeňujúcemu výroku rozhodnutia, ktorý možno napadnúť dovolaním (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) dovolaním napadnutý zmeňujúci výrok rozsudku odvolacieho súdu a dospel k záveru, že dovolanie treba zamietnuť.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Dovolací súd sa obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; procesné vady tejto povahy neboli namietané a v dovolacom konaní ani nevyšli najavo.

Dovolatelia namietajú, že nimi napadnutý zmeňujúci výrok rozsudku odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

1. Žalovaní 3/ a 4/ namietajú, že žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení jeho vlastníctva k nehnuteľnostiam (§ 80 písm. c/ O.s.p.).

Vzhľadom na to, že nedostatok naliehavého právneho záujmu predstavuje samostatný a prvoradý dôvod, pre ktorý žaloba na určenie práva nemôže obstať a ktorý sám osebe a bez ďalšieho vedie k zamietnutiu takejto žaloby (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Cdo 91/2006), skúmal dovolací súd prednostne opodstatnenosť tejto námietky žalovaných 3/ a 4/.

V zmysle § 80 O.s.p. návrhom na začatie konania (žalobou) možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä a/ o osobnom stave (o rozvode, o neplatnosti manželstva, o určení, či tu manželstvo je alebo nie je, o určení rodičovstva, o osvojení, o spôsobilosti na právne úkony, o vyhlásení za mŕtveho); b/ o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva; c/ o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p., musí byť naliehavý. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Súdna prax sa ustálila na názore, že určovacia žaloba je prípustná pri spornosti práv (právnych vzťahov) k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci žalobe môže privodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu. Tento právny záver zaujal Najvyšší súd Slovenskej republiky napríklad v rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 56/2003 publikovanom v časopise Zo súdnej praxe pod č. 48/2004, v ktorom uviedol, že ak je žalovaný zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník spornej nehnuteľnosti, žalobca má naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva.

So zreteľom na uvedené dospel dovolací súd k záveru, že predmetná námietka dovolateľov je neopodstatnená.

2. Dovolatelia spochybňujú správnosť právneho záveru odvolacieho súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorú uzavreli 19. januára 2000 žalobca a žalovaný 1/.

Na to, že v skutkovom rámci, danom individuálnymi okolnosťami preskúmvanej veci, majú osobitný význam právne úkony žalobcu a žalovaného 1/ z 19. januára 2000, poukázali už nielen súdy nižších stupňov, ale tiež dovolací súd v predchádzajúcom dovolacom konaní. Otázku platnosti kúpnej zmluvy z uvedeného dňa bolo aj podľa názoru dovolacieho súdu potrebné riešiť ako prejudiciálnu.

2.1. Dovolatelia spochybňujú správnosť záveru odvolacieho súdu o nedostatku vážnosti vôle účastníkov kúpnej zmluvy z 19. januára 2000.

Nedostatok vážnosti vôle je okolnosť zakladajúca neplatnosť zmluvy v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. O nedostatok vážnosti vôle ide vtedy, keď sa zdanlivo prejavuje vôľa, ktorá v skutočnosti neexistuje, resp. síce existuje, avšak v inej kvalite, než to ukazuje jej prejav. K takýmto prejavom vôle patria medziiným úkony urobené s vnútornou výhradou a simulované právne úkony.

Pokiaľ právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti (§ 41a ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka). Z uvedeného potom vyplýva, že ak má byť určitým právnym úkonom urobeným len „naoko“ (tzv. simulovaným právnym úkonom) zastieraný iný právny úkon (tzv. disimulovaný právny úkon), je simulovaný právny úkon neplatný z dôvodu nedostatku skutočnej vôle konajúcich subjektov urobiť tento úkon. V takých prípadoch platí zastieraný právny úkon; podmienkou ale je, že zastieraný právny úkon zodpovedá vôli subjektov a že spĺňa náležitosti požadované zákonom pre jeho platnosť. Pokiaľ by bol sám zastieraný právny úkon nedovolený (priečil by sa zákonu), bol by tiež neplatný (§ 39 Občianskeho zákonníka).

V danom prípade bolo výsledkami vykonaného dokazovania preukázané, že účastníci zmluvy označenej ako „kúpna zmluva“ len predstierali uzatvorenie kúpnej zmluvy, pretože v skutočnosti mali vôľu zabezpečiť pohľadávku žalovaného 1/ zo zmluvy o pôžičke, ktorú uzatvoril so žalobcom. Keďže predmetná „kúpna zmluva“ ako dvojstranný právny úkon nebola urobená vážne (absentoval v nej jeden prvok vôle – vážnosť), je takáto simulovaná zmluva podľa § 37 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná. Ich disimulovaný právny úkon by mohol byť platný, iba ak by spĺňal všetky náležitosti právneho úkonu (o tento prípad ale v danej veci nešlo – vid'. 2.2. a 2.3.).

Žalovaní 3/ a 4/ v dovolaní správne uvádzajú, že v prípade, ak adresát nevážneho právneho úkonu nemohol predpokladať nedostatok vážnosti právneho úkonu, je právny úkon vo vzťahu k nemu platný a dôkazné bremeno, pokiaľ ide o nevážnosť vôle, zaťažuje toho, kto konal bez atribútu vážnosti. V danom prípade ale obe zmluvné strany (žalobca a žalovaný 1/)

19. januára 2000 vedeli, k čomu skutočne smerujú ich prejavy vôle a z akého dôvodu ich robia. Správny je preto záver odvolacieho súdu o tomto dôvode neplatnosti kúpnej zmluvy. Na tom nemôže nič zmeniť ani text kúpnej zmluvy, v zmysle ktorého majú jej účastníci plnú spôsobilosť na právne úkony a ani skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy vlastnými podpismi potvrdili, že sa oboznámili s obsahom kúpnej zmluvy a že ju uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne.

2.2. Dovolatelia tvrdia, že odvolací súd na základe súdom prvého stupňa vykonaného a ním doplneného dokazovania dospel k nesprávnemu skutkovému záveru, že žalobca a žalovaný 1/ nechceli 19. januára 2000 uzavrieť kúpnu zmluvu a na jej základe dosiahnuť prevod vlastníctva nehnuteľností a že ich skutočnou vôľou bolo formou tzv. prepadneho zálohu dosiahnuť zabezpečenie pohľadávky žalovaného 1/ voči žalobcovi z pôžičky, ktorú mu poskytol.

Dôvod, pre ktorý vznikol občianskoprávny vzťah žalobcu a žalovaného 1/ založený ich úkonmi z 19. januára 2000, vyvodzoval odvolací súd zo zhodných výpovedí žalobcu a žalovaného 1/, z vyjadrení ich právnych zástupcov, svedkov a listinných dôkazov. Na základe takto zadovážených výsledkov dokazovania mal preukázané, že žalovaný 1/ ako majiteľ záložne poskytoval záujemcom pôžičky, ktoré zabezpečoval založením vecí. O prípade žalobcu sa žalovaný 1/ vyjadril, že „oni prišli za mnou, že chcú požiť peniaze, a ak ich do dvoch týždňov nevrátia – dom je môj“ (č.l. 24 spisu). Na inom mieste spisu uviedol, že „bola to taká kúpna zmluva, že keď mi peniaze nevráti, potom sa stanem vlastníkom toho domu“ (č.l. 304 spisu). Aj žalobca vedel, že treba dať „barák do zálohy“ (č.l. 24 spisu). Tiež svedok B. H. potvrdil vedomosť o tom, že „dom prepadne“, ak sa peniaze nevrátia (č.l. 178 spisu). Z uvedeného odvolací súd vyvodil, že dôvodom uzavretia kúpnej zmluvy v skutočnosti nebolo to, čo sa vo všeobecnosti sleduje takýmto právnym úkonom (výmena vecí za peniaze), ale zabezpečenie pohľadávky žalovaného 1/ voči žalobcovi formou tzv. prepadneho zálohu.

Uvedený záver odvolacieho súdu má podklad vo vykonanom dokazovaní a za správny ho považuje tiež dovolací súd. Aj podľa jeho názoru sa uzavretím kúpnej zmluvy sledoval cieľ zabezpečiť návratnosť požičanej sumy.

2.3. Žalovaní 3/ a 4/ spochybňujú správnosť odkazu odvolacieho súdu na niektoré rozhodnutia.

Išlo o rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 M Cdo 2/2006, v ktorom bol zaujatý záver, že zmluva, ktorej skutočným účelom je uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa tým, že založená vec prechádza do jeho vlastníctva, je v rozpore s účelom záložného práva (§ 552 Občianskeho zákonníka v spojení s § 151a až § 151j Občianskeho zákonníka) a je neplatná, lebo obchádza zákon (§ 39 Občianskeho zákonníka). Rovnako išlo o rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vo veci sp. zn. 4 Cdo 33/2005, v ktorej bola posudzovaná platnosť darovacej zmluvy o prevode bytu uzavretej za účelom poskytnutia plnenia uspokojujúceho pohľadávku obdarovaného voči darcovi.

Z pohľadu dovolacieho súdu neboli tieto odkazy (aj pri zohľadnení istých skutkových a právnych odlišností) nepatričné; slúžia totiž na podporu a bližšie vysvetlenie aj dovolacím súdom zastávaných právnych záverov.

Aj podľa právneho názoru dovolacieho súdu je v preskúmvanej veci opodstatnený záver, že disimulované zmluvné dojednanie žalobcu a žalovaného 1/, účelom ktorého bolo, aby pohľadávka veriteľa bola uspokojená tak, že na neho prejde vlastnícke právo k veci slúžiacej (podľa ich skutočnej vôle ako záloh) na zabezpečenie pohľadávky, predstavuje dojednanie spôsobu realizácie záložného práva spôsobom, ktorý nie je zákonom dovolený a prieči sa § 552 Občianskeho zákonníka v spojení s § 151a až 151j Občianskeho zákonníka.

Na predmetné konanie žalobcu a žalovaného 1/ preto aj podľa názoru dovolacieho súdu dopadá § 39 Občianskeho zákonníka.

2.4. Žalovaní 3/ a 4/ v dovolaní namietajú, že záver odvolacieho súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka je formalistický a prehliada osobitné okolnosti preskúmvanej veci. Podľa ich názoru absolútna neplatnosť právneho úkonu prichádza do úvahy len ak je odôvodnená účelom, ktorý sleduje uvedené ustanovenie zákona; tento účel je potrebné vnímať vo väzbe na princípy spravodlivosti a ochrany dobromyseľne nadobudnutých práv. Zastávajú názor, že sankcia absolútnej neplatnosti právneho úkonu nie je namieste vtedy, ak sa jej dopad prieči týmto princípom.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 96/1995 (publikovanom v časopise Zo súdnej praxe pod č. 39/1998) uviedol, že absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege), v dôsledku čoho sa hľadí na absolútne neplatný úkon tak, ako keby nebol nikdy urobený. Absolútne neplatný právny úkon nepôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Ak je určitý úkon absolútne neplatný, nastáva jeho neplatnosť priamo zo zákona už v čase jeho urobenia. Ani pri uplatnení princípov spravodlivosti a dobrých mravov pri výkone práv a povinností nemá súd možnosť dodatočne zvážiť, či absolútnu neplatnosť úkonu „uzná alebo neuzná“ (resp. či ju zohľadní alebo nezohľadní). Na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy prihliadnuť, a to aj bez návrhu (z úradnej povinnosti – ex officio).

Uvedená námietka dovolateľov nemá preto opodstatnenie.

2.5. Žalovaní 3/ a 4/ vychádzajú v dovolaní z názoru, že odvolací súd porušil ich práva a oprávnené záujmy ako dobromyseľných nadobúdateľov.

K otázke vplyvu neplatnosti právneho úkonu na práva dobromyseľných nadobúdateľov sa vyjadril Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení z 10. februára 2010 sp. zn. I. ÚS 50/10. Poukázal v ňom na zásadu rímskeho práva (nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet), v zmysle ktorej z nepráva nemôže vzniknúť právo. Zdôraznil, že platne nemôže nadobudnúť vlastnícke právo právny nástupca, ak subjekt, od ktorého odvodzuje (derivatívne) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, toto právo nikdy nenadobudol, a teda ho ani nemohol ďalej platne previesť.

Vo všeobecnosti možno za vlastníka považovať osobu, v prospech vlastníctva ktorej svedčí nadobúdacie konanie („modus“) a zodpovedajúci právny titul („titulus“), napríklad zmluva. Pokiaľ „titulus“ preukazuje právo inej osoby než „modus“, je potrebné určiť, kto je vlastníkom. Za vlastníka je v takom prípade považovaný ten, v prospech práva ktorého svedčí nadobúdací titul. Neplatný právny úkon ale nemá právne následky, aké má platný právny úkon; na jeho základe preto nedochádza k prevodu nehnuteľnosti. I keď v prípade neplatného právneho úkonu o prevode nehnuteľnosti „prevedených“ ďalej na iných nadobúdateľov svedčí

v prospech týchto ďalších nadobúdateľov „modus“, chýba im „titulus“. Dobrá viera týchto ďalších nadobúdateľov je významná len potiaľ, že im možno priznať všetky práva a povinnosti oprávneného držiteľa (§ 129 a nasl. Občianskeho zákonníka). Dobrej viere ale súčasný právny poriadok žiadne iné právne následky nepriznáva. Ochrana, ktorú poskytuje nadobúdateľovi, nie je takej intenzity, aby zabránila vlastníkovi nehnuteľnosti účinne uplatňovať svoje absolútne právo. Inými slovami: pokiaľ zápis v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnosti, má skutočnosť prevahu nad zápisom v katastri.

Uvedené právne závery sú plne opodstatnené a akceptovateľné aj v preskúmvanej veci.

Ak je prvotná kúpna zmluva neplatná, nestal sa prvý kupujúci (v preskúmvanej veci je ním žalovaný 1/) vlastníkom nehnuteľnosti a v prípade jej ďalšieho prevodu nesvedčí v prospech ďalších nadobúdateľov (vrátane žalovaných 3/ a 4/) vlastnícke právo, ktoré by malo byť odvodené od vlastníckeho práva prvého kupujúceho.

Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva; nemožno preto ani uvažovať o ochrane vlastníckeho práva, hoc i dobromyseľného nadobúdateľa. Rovnako tak nie je možné za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám.

Predmetnú námietku dovolateľov považuje preto dovolací súd za nedôvodnú.

2.6. Dovolatelia odvolaciemu súdu vytykajú, že sa nezaoberal tým, aký dosah bude mať ľahkovážne konanie žalobcu na ich právne pomery k nehnuteľnosti, za účelom zakúpenia ktorej so žalovanou 5/ uzavreli zmluvu o hypotekárnom úvere, úver splácajú, nehnuteľnosti významne zhodnotili investíciami a teraz sa z neho majú vysťahovať aj s dvomi maloletými deťmi.

Dovolací súd, i keď si uvedomuje šírku, časovú náročnosť a celkovú zložitosť riešenia problémov vyvolaných neplatnosťou kúpnej zmluvy z 19. januára 2000 a tiež negatívnych dopadov na (nielen) právne pomery žalovaných 3/ a 4/, musí konštatovať, že predmetom konania v danej veci bolo určenie vlastníckeho práva, a nie vyporiadanie vzájomných nárokov

účastníkov tohto konania. Na okolnosti uvádzané v tejto súvislosti dovolateľmi (dobromyseľnosť, investície, hypotéka a pod.) by bolo možné prihliadnuť v konaní s iným predmetom. Dovolateľom nič nebráni, aby si nároky z neplatného právneho úkonu vzájomne vysporiadali s ich právnym predchodcom, ktorý si následne (prípadne súbežne) môže taktiež nároky z neplatného právneho úkonu vysporiadať s tým, v koho prospech na jeho základe plnil (kto sa na jeho úkor bezdôvodne obohatil).

3. Naostatok dovolatelia namietajú, že odvolací súd pochybil, keď nevzal do úvahy ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zastávajú názor, že pokiaľ odvolací súd na jednej strane pripustil, že žalobca konal ľahkovážne, bez obvyklej miery opatrnosti potrebnej pri dispozíciách s nehnuteľnosťami a vedome v rozpore s právnym poriadkom (uzavrel kúpnu zmluvu, hoci mu nešlo o prevod nehnuteľností a jej uzavretím zakryl skutočný zámer – zabezpečiť pohľadávku žalovaného 1/ zo zmluvy o pôžičke), na druhej strane z toho nevyvodil rozpor takéhoto konania žalobcu s dobrými mravmi, nemôže byť jeho rozhodnutie vecne správne; napadnutý rozsudok je nespravodlivý a ochranu poskytuje tomu, kto sám koná v rozpore s právom.

V zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Uvedené ustanovenie umožňuje súdu posúdiť vec v tom smere, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, že tomu tak nie je, odoprieť právnou ochranu uplatňovaného práva. Aplikácia tohto ustanovenia umožňuje aj zásah do výkonu už existujúceho práva vyplývajúceho z občianskoprávných vzťahov, nemôže ale viesť ku vzniku, zmene alebo zániku práv a povinností. Ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nemá totiž vlastnú priamu normotvornú platnosť – upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie iných ustanovení.

Argumentácia dovolateľov prehliada, čo bolo predmetom konania – v preskúmvanej veci sa ten, kto o sebe tvrdil, že je vlastníkom nehnuteľnosti, domáhal žalobou určenia svojho vlastníckeho práva (nešlo mu v tomto konaní o vypratanie domu). Záujem vlastníka na určitosti a nespornosti právnych vzťahov k nehnuteľnosti v jeho vlastníctve (a na zosúladení

v katastri evidovaného stavu so stavom právnym) je záujem všeobecne akceptovateľný. Takýto výkon vlastníckeho práva sám o sebe nie je v rozpore s dobrými mravmi.

Dovolateľmi akcentovaná skutočnosť, že konanie žalobcu 19. januára 2000 pri uzatváraní kúpnej zmluvy so žalovaným 1/ nebolo v súlade so zákonom, viedla v danom prípade k záveru o neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy (§ 39 Občianskeho zákonníka); táto skutočnosť ale vzhľadom na vyššie uvedené nemohla viesť k záveru o potrebe zamietnuť žalobu s odôvodnením, že sa výkon vlastníckeho práva žalobcu prieči dobrým mravom, alebo dokonca s odôvodnením, že došlo k zániku vlastníctva žalobcu konaním v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 Občianskeho zákonníka).

Dovolací súd preto dospel k záveru, že žalovaní 3/ a 4/ neopodstatnene vytýkajú odvolaciemu súdu, že nezohľadnil § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

4. Vzhľadom na vyššie uvedené (viď 1. až 3.) dovolací súd dovolanie žalovaných 3/ a 4/ zamietol (§ 243b ods. 1 veta pred bodkočiarkou O.s.p.) ako neopodstatnené.

Procesne úspešnému žalobcovi nepriznal dovolací súd náhradu trov dovolacieho konania, lebo nepodal návrh na priznanie náhrady trov dovolacieho konania (§ 243b ods. 5, § 224 ods. 1 a § 151 ods. 1 O.s.p.).

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 30. marca 2011

JUDr. Emil F r a n c i s c y, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková