

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 22.12.2008



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Šofrankovej a členov senátu JUDr. Gabriely Klenkovej, PhD. a JUDr. Anny Ilčinovej v právnej veci žalobcu proti žalovaným o vypratanie nehnuteľnosti s prísl., o odvolaní žalovaných v 1. a 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Vranov nad Topľou zo dňa 28.1.2008, č. Fk. 5C 84/2003 - 214 rozhodol

#### t a k t o

**Me n í** rozsudok prvého stupňa a žalobu **z a m i e t a**.

Žalobca je povinný zaplatiť žalovaným náhradu trov právneho zastúpenia v rozsahu jednej štvrtiny a ostatné trovy v celom rozsahu s tým, že výška trov bude vyčíslená po právoplatnosti tohto rozsudku

#### O d ô v o d n e n i e

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil žalovaným vypratať rodinný dom súp. č. 1701, garáže, vrátane príslušného pozemku všetko na LV č. 3570, k. ú. Vranov nad Topľou (ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“) a vypratane nehnuteľnosti odovzdať žalobcovi do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

Prvostupňový súd vychádzal zo skutkového stavu, podľa ktorého medzi žalobcom a žalovanými bola uzavretá dňa 7. 8. 2000 zmluva o pôžičke vo výške 500.000,- Sk, ktorú mali žalovaní vrátiť do jedného roka, t. j. do 7. 8. 2001.

Zároveň popri zmluve o pôžičke uzavreli aj zmluvu o zabezpečení záväzku prevodom vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam.

V priebehu plynutia doby pôžičky žalobca vyzval žalovaných opakovane na zaplatenie dlhu (výzvy z 26. 2. 2001 a 30. 4. 2001) a vzhľadom na nerešpektovanie výziev listom z 20. 6. 2001 oznámil správe katastra, že žalovaní dlh nevrátili a preto žiadal o zápis vlastníckeho práva bez obmedzení. Rovnako vyzval aj žalovaných na vypratanie rodinného domu.

Žalovaní pôžičku poskytli pánovi Jánovi F. Ich argumentáciu, že pôžička nebola prenechaná k dispozícii im, ale bola odovzdaná Jánovi F, súd prvého stupňa neuznal a to pre nedostatok dôkazov. V písomných zmluvách sú uvedení žalovaní. Ján F zomrel 19. 12. 2002 a pôžička bola prenechaná a fyzicky odovzdaná žalovaným.

Súd prvého stupňa vzhľadom na zabezpečovací prevod práva postupom podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka žalobe o vypratanie vyhovel.

Žalovaní v odvolaní trvali na tom, že pôžička nebola poskytnutá im, ale Jánovi F a vyplýva to z výpovede Petra P ako aj z písomného potvrdenia Jána F. Z dôvodu neplatnosti zmluvy o pôžičke namietali aj zabezpečovací prevod práva. Namietali nesprávne vyhodnotenie dôkazov. Uviedli, že Ján F osobne nosil splátky a odovzdával ich žalobcovi, čo potvrdil aj samotný žalobca. Bolo by nelogické, aby splátky splácal Ján F, ak by pôžička nebola poskytnutá jemu. Vytkli prvostupňovému súdu, že sa nezaoberal podľa skoršieho zrušujúceho uznesenia súdu platnosťou zmluvy. V odvolacom konaní poukázali tiež na rozpor zmlúv o pôžičke s dobrými mravmi.

Krajský súd v Prešove ako odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie mu predchádzajúce, zopakoval dokazovanie oboznámením všetkých listinných dôkazov, ktoré oboznámil aj súd prvého stupňa, čestného vyhlásenia Jána F z 1. 4. 2001, zopakoval výsluch účastníkov konania a zistil, že zmluva o pôžičke a zmluva o zabezpečovacom prevode práva sú pre rozpor s dobrými mravmi čiastočne neplatné a že žalobca vykonáva svoje právo v rozpore s dobrými mravmi (§ 3, 39, 41 Občianskeho zákonníka).

Princíp dvojnásťančnosti občiansko-právneho konania nie je ústavným princípom. Princíp právnej istoty v odvolacom konaní je možné dosiahnuť nielen zrušením rozsudku a jeho vrátením na ďalšie konanie, ale tiež tak, že odvolací súd oboznámi účastníkov so svojim právnym názorom a dá im príležitosť sa vyjadriť: „§ 213 ods. 2 O.s.p.“ (do pozornosti tiež jeden z posledných nálezov Ústavného soudu sp. zn. I.ÚS 777/07, ze dne 31. 07. 2008).

Odvolací súd zmenil rozsudok a žalobu zamietol, pretože na potvrdenie rozsudku podmienky splnené neboli a po vyjadrení žalobcu a žalovaného a oboznámení listín zo spisu, nebol dôvod ani na zrušenie rozsudku (§ 220 O.s.p.).

Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje. (§ 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Podľa § 553 Občianskeho zákonníka (účinného ku dňu 7.8.2000), splnenie záväzku sa môže zabezpečiť prevodom práva dlžníka v prospech veriteľa (zabezpečovací prevod práva). Zmluva o zabezpečovacom prevode práva sa musí uzavrieť písomne.

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 (§3 Občianskeho zákonníka).

Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom (§ 39 Občianskeho zákonníka).

„Dobré mravy sú pravidlá správania, ktoré sú v spoločnosti v prevažnej miere uznávané a ktoré tvoria základ fundamentálneho hodnotového poriadku.“

Odvolačný súd po zopakovaní dokazovania zistil, že žalovaní manželia vyšli v ústrety teraz už nebohému Jánovi F a vzali si pôžičku 500.000,-Sk od žalobcu, aby túto sumu následne prenechali teraz už nebohému Jánovi F. Na zabezpečenie vrátenia pôžičky previedli vlastnícke právo k svojmu rodinnému domu, v ktorom bývali spolu s deťmi. Pôžičku sa zaviazali vrátiť do jedného roka, ale súčasne počas plynutia tohto roka sa zaviazali platiť aj úroky 5 % mesačne, t.j. po 25.000,-Sk. Ide o 60%-ný úrok ročne. Jednotlivé splátky vykonával Ján F, ktorý záležitosti ohľadne pôžičky aj vybavoval. Došlo však k úhrade iba štyroch splátok, po ktorých nasledovali dve výzvy žalobcu žalovaným a nakoniec v desiatom mesiaci obdobia pôžičky aj výzva, aby rodinný dom ako predmet zabezpečenia vypratali. Ján F v decembri 2002 zomrel. Žalobca na návrh žalovanej, že zaplatia 1.000.000,-Sk, aby celú vec uzavreli, nereflektuje a podáva žalobu o vypratanie rodinného domu.

Pokiaľ prvostupňový súd dospel k záveru, že pasívne vecne legitimovanými osobami z dôvodu zmluvy o pôžičke sú žalovaní, odvolací súd sa s týmto záverom stotožňuje. Súd vždy vychádza zo skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov (§ 153 ods. 1 O.s.p.). Žalovaný pred odvolacím súdom objasnil, že dokumenty týkajúce sa pôžičky podpisovali s manželkou nie z dôvodu, aby potrebovali pôžičku, ale že ich poprosil ich známy Ján F, ktorý túto pôžičku potreboval. Žiadny svedok však nepotvrdil tvrdenia žalovaných, že peniaze neboli prenechané im, ale Jánovi F. Súd prvého stupňa správne hodnotiac dôkazy jednotlivo a vo vzájomných súvislostiach nevychádzal len z čestného vyhlásenia už nebohého Jána F. Bez výsluchu Jána F a jeho konfrontácie s ostatnými svedkami nie je dobre možné urobiť záver, že pôžička bola prenechaná Jánovi F. Práve naopak, svedkyňa Andrea G potvrdila osobne prenechanie peňazí priamo žalovanými a jej výpoveď odobril aj svedok Vojtech K. Žalovanými navrhovaný svedok Peter P nebol bezprostredne pri odovzdávaní finančných prostriedkov. Potvrdil len, že mal informáciu, že Ján F „mal dostať nejaké peniaze, ale finančná čiastka pred ním nebola vyplatená“.

Žiadne kogentné ustanovenie zákona nebráni, aby bezprostredne po prenechaní peňazí, ich nemohol dlžník ďalej hospodársky využiť podľa vlastnej predstavy, vrátane ich ďalšieho prenechania inej osobe. Ak sa teda aj žalovaní rozhodli, že poskytnú svoje nehnuteľnosti, uzavrú zmluvu o pôžičke a prenechané

peniaze ďalej prenechajú Jánovi F, nerobí táto skutočnosť zmluvu o pôžičke bez ďalšieho neplatnou.

Ani ostatné osoby vypočuté v konaní nepotvrdovali iný záver, než ku ktorému došiel súd prvého stupňa a pri prenechaní peňazí nebola prítomná ani žalovanými navrhovaná svedkyňa pani Erika T.

Žalobca sa domáha vypratania nehnuteľností a vznik vlastníckeho práva odôvodňuje zabezpečovacím prevodom práva dohodnutým na zabezpečenie vrátenia pôžičky 500.000,-Sk so 60%-ými úrokmi p.a. (per anum, ročne), t.j. navýšenej za rok o 300.000,-Sk. Súčasne boli dohodnuté 182,5 %-né sankcie za omeškanie p.a. (pol percenta denne) a že veriteľ sa stáva trvalým a výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v prípade neplnenia dlhu. Hodnota nehnuteľnosti použitých na zabezpečenie predstavovala približne trojnásobok výšky pôžičky. Odvolací súd prejudiciálne vyriešil otázku neplatnosti zmluvy o pôžičke a zabezpečovacieho prevodu práva a došiel k záveru, že tak samotné zmluvy ako aj výkon práva žalobcu sa priečia dobrým mravom.

Podmienky, za akých boli zmluva o pôžičke a zmluva o zabezpečovacom prevode uzavreté a samotný výkon zabezpečovacieho prevodu práva zo strany veriteľa - žalobcu nemôžu byť v prevažnej miere v spoločnosti uznávané a nemôžu predstavovať súčasť fundamentálneho hodnotového poriadku.

Vzhľadom na dátum uzavretia zmluvy o pôžičke (rok 2000), odvolací súd nemohol použiť kogentné ustanovenia limitujúce výšku odplaty pri spotrebiteľských úveroch podľa § 3 ods. 10 a 11 zákona č. 258/2001 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a v zmysle vykonávacieho nariadenia vlády č. 238/2008 Z. z. (účinné od 1. júla 2008). Rovnako na predmetný vzťah nedopadá ustanovenie § 53 ods. 6 Občianskeho zákonníka účinné od 1. januára 2008.

Odplata v predmetnej zmluve o pôžičke pozostáva výhradne z úrokov vo výške 300.000,- Sk (60% p.a. - ročne). Priemerná úroková miera z úverov obchodných bánk v auguste 2000 bola 11,14% (zdroj: internetová stránka NBS: [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)).

Odvolací súd sa oboznámil so zahraničnou judikatúrou a právom a takýto postup je súladný s požiadavkou eurokonformného výkladu práva.

„Nepříměřenou a tedy odporující dobrým mravům je spravidla taková výše úroků, která podstatně přesahuje úrokovou míru v době jejich sjednání obvyklou, stanovenou zejména s přihlédnutím k nejnižším úrokovým sazbám uplaňovanými bankami při poskytování úvěrů nebo půjček.“ (Rozhodnutie NS ČR č. 21 Cdo 1484/2004).

V zmysle nemeckej judikatúry „prekročenie diskontnej sadzby o 91% predstavuje hrubý nepomer a teda rozpor s dobrými mravmi (Bundesgerichtshof in MDR 1972, s.773).

Odvolací súd len pre porovnanie zmonitoroval úpravy o bežných úrokoch v zahraničí. Výber zo zahraničnej právnej úpravy (zdroj: dôvodová správa k zákonu č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách):

### **Portugalsko**

Občianske právo

V súlade s § 559 Občianskeho zákonníka úroky (zmluvné i zákonné) sú pevne určené percentuálnou mierou spoločnou deklaráciou Ministerstva spravodlivosti a Ministerstva financií Portugalska.

Miera zákonných úrokov je **4 %**.

Výška zmluvných úrokov je **o 3 %** (v prípade zabezpečenia), **resp. o 5 %** (bez zabezpečenia) **vyššia** ako miera zákonných úrokov. V opačnom prípade je zmluva v tejto časti neplatná z dôvodu úžery.

Obchodné právo

Rovnako sa určujú úrokové miery spoločnou deklaráciou MS a MF.

Podľa § 102 ods. 4 Obchodného zákonníka sa úroková miera zvyšuje o 7 percentuálnych bodov od úrokov stanovených Európskou centrálnou bankou k hlavným úverovým operáciám.

V súčasnosti (prvý semester 2007) je to **10,58 %**.

### **Grécko**

V EE je zákonom stanovené výška úrokovej miery pri výške zákonných úrokov, avšak súdy v EE pri rozhodovaní znižujú akúkoľvek vyššiu úrokovú mieru pri zmluvných úrokoch ako je zákonná úroková miera, práve na túto mieru.

V súčasnosti je táto miera **9,75 %**.

### **Poľsko**

Podľa zákona - "Ustawa Antylichwiarska" - nadobudla platnosť 20. februára 2006. Ide o novelu civilného zákonníka a zákona o spotrebnom úvere.

Stanovil maximálnu výšku úroku na **4-násobok základnej úrokovej sadzby NBP** (lombardný úver NBP v Poľsku), a ostatné poplatky súvisiace s poskytnutím úveru nemôžu presiahnuť 5% hodnoty úveru. Týka sa to bánk a ostatných bankových a nebankových finančných inštitúcií.

### **Slovinsko**

V zmysle § 382 Záväzkového kódexu pokiaľ si strany neurčia výšku zmluvných úrokov, úroková miera je 6 %. Podľa § 377, ak si strany zvolia úroky o viac ako 50 % vyššie ako zákonné úroky (6 %), takáto dohoda je považovaná za úžernícku, pokiaľ veriteľ nepreukáže, že nezneužil dlžníkovú biedu, jeho finančnú situáciu, alebo neskúsenosť, nerozvážnosť alebo závislosť alebo výnosy sú v zjavnom nepomere k záväzku, ktorý (veriteľ) poskytol, poskytne, alebo sľúbil poskytnúť.

Slovinský záväzkový kodex predpokladá maximálnu výšku zmluvných úrokov **9 %**, potom nastáva povinnosť pre veriteľa vyviniť sa.

V súlade s § 376, pokiaľ výška akýchkoľvek úrokov dosiahne výšku istiny, úroky sa viac nepočítajú.

Uvedené obmedzenia sa nevzťahujú na obchodné zmluvy (medzi podnikateľmi).

### **Francúzsko**

Úroková miera je štvrtročne stanovovaná Francúzskou národnou bankou. Úrokové miery sú v troch kategóriách (1. štvrťrok 2004):

1. výška **20,85%** pre všetky spotrebiteľské pôžičky pod 1524 Euro (cca. 52.000 Sk)),
2. **16,52%** pre splátkové pôžičky, revolvingové pôžičky a debetné pôžičky nad 1524 Euro,
3. **9,6%** pre iné pôžičky nad 1524 Euro).

### **USA**

Kansas - **15%**

New York - do 250.000.- USD - **16%**; do 2.500.000.- USD - **25%**; vyššie bez limitu

Illinois - **9%**

Missouri a Texas - **10%**

California - vyššie z **10%** alebo základná úroková sadzba tamojšej štátnej banky + **5%**.

Aj keď nie je možné vzhľadom na zákaz retroaktivity použiť súčasné ustanovenie § 53 ods. 6 Občianskeho zákonníka, ktoré odporúča prihliadať na odplaty požadované bankami, pri definovaní prípustnej hranice z hľadiska dobrých mravov odvolací súd toto ustanovenie dáva do pozornosti. Je z neho najmenej zrejماً predstava zákonodarcu o primeranosti odplaty pri poskytovaní peňažných prostriedkov v spotrebiteľských vzťahoch.

Berúc do úvahy všetky uvedené skutočnosti odvolací súd považuje 60%-né úroky, ktoré zo sumy 500.000,- Sk predstavujú sumu 300.000,- Sk ročne, za úroky neprímerane vysoké a odporujúce dobrým mravom. Obdobne judikoval aj v spomínanom rozhodnutí NS ČR č.21 Cdo 1484/2004.

Vo vzťahu k priemernej úrokovej miere v auguste 2000 (11,14%) predstavujú úroky 60% až 5-násobok úrokov proti bankám a je odôvodnený záver, že takáto odplata za prenechanie peňazí z predmetnej pôžičky je neprímeraná a priečiaca sa dobrým mravom. Dohoda o takýchto úrokoch je v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná. Dôležitou skutočnosťou je samotná výška pôžičky. Neproporcionálnosť úrokov z omeškania sa stupňuje súčasne s výškou pôžičky. To, čo by inak prípadne bolo možné akceptovať ako súladné s dobrými mravmi pri pôžičke pár tisíc korún, nie je možné akceptovať pri pôžičke pol milióna korún. Pri drobných pôžičkách (napr. 5.000,- Sk) sa prirodzene aj vyššia odplata nejaví až tak nemravná, najmä so zreteľom na následky. Napr. 60% z 5.000,- Sk = 3.000,- Sk. Pri sume 500.000,- Sk je to však už 300.000,- Sk.

Za primeraný úrok považuje odvolací súd vzhľadom na výšku pôžičky úrok 25%. Úroky v takejto výške síce prevyšujú priemerné úrokové sadzby poskytované bankami o viac ako 100%, ale už sa dajú tolerovať. Žalovníci dohodli až 60% úroky a rozhodnutím súdu sa značne vyvažuje vzťah medzi nimi a veriteľom. Významnou skutočnosťou je, že ide o jeden rok trvania pôžičky (čl. I bod 2 zmluvy o pôžičke) a ustálenosť bežných úrokov (odplaty) je pre usporiadanie vzťahov s veriteľom

prepotrebná. V prepočte akceptované úroky predstavujú odplatu za rok 125.000,-Sk a to je už primeraná odplata oproti odplate 300.000.- Sk.

K otázke primeranosti a teda k ústavnému princípu proporcionality (čl. 1 Ústavy) sa vyjadrili účastníci konania. Odvolací súd ich zoznámil s možným právnym posudzovaním veci z hľadiska súladnosti zmlúv a výkonu zabezpečovacieho prevodu práva s dobrými mravmi. Argumenty žalobcu, že „ostatné záložne v Košiciach poskytovali odplatu vo výške 5-12% mesačne“ a že „on mal úrok nižší,“ sú neprijateľné. Žalobca sa totiž musí v tejto otázke porovnávať so subjektmi, ktoré poskytovali úroky v primeranej výške a nie s tými, u ktorých odplaty za poskytnutie peňažných prostriedkov sa nedajú inak nazvať ako úžerné plnenia, napr. 12 % mesačne = 144% ročne, nehovoriac už o 365%-ných úrokoch (percento denne). Tvrdenie žalobcu, že žalovaní chceli podnikáť, sa nepotvrdilo. Žalovaní nebrali pôžičku na podnikanie, ale z dôvodu, že chceli pomôcť známemu, ktorá skutočnosť mohla mať dopad aj na zníženú slobodu rozhodovania (nenechať v šticu známeho). Pre porovnanie Rozhodnutia rakúskeho OGH - rakúskeho Najvyššieho súdneho dvora vo veciach: 4Ob505/64; 7Ob111/65; 1Ob122/73; 8Ob253/99k, v ktorých je možné vysledovať úvahy o úžere a pritom išlo o cca 50% - né navýšenie úveru za 5 rokov, t.j. 10% za rok už spolu aj so sankčnými úrokmi !!! Argumentácia žalobcu, že banky poskytovali pôžičky zdĺhavo, je plne zohľadnená v primeranom úroku 25%, pretože ide o viac ako stopercentné navýšenie oproti bankám (11,14% - 25%). Úrok 25% zodpovedá skoro trojnásobku vtedajšej diskontnej sadzby NBS (8,8% v roku 2000). Primeranosť úroku treba odvíjať aj od výšky pôžičky a pri vyšších sumách pôžičiek je zákonite primeraným nižší úrok. Argument, že úroky neodporujú dobrým mravom, pretože právne predpisy nestanovovali limity a že úroky boli vecou dohody, sú nenáležité. Ak sa dohoda prieči dobrým mravom, je absolútne neplatná a súd je oprávnený vyvážiť zmluvné neprimeranosti (ekvita). Žalovaní namietali neprimeranosť úrokov a označili zmluvy za neplatné pre rozpor s dobrými mravmi.

Zmluvy obsahujú ďalšie zjavne neprimerané podmienky, a to všetko v neprospech žalovaných. Okrem neprimerane vysokej odplaty vo výške 60% p. a. obsahujú dohodu o veľmi neprimeraných tzv. sankčných úrokoch vo výške 0,5% z dlžnej čiastky denne, t.j. 182,5% p.a. Ide až o 10-násobné prekročenie prípustnej výšky úrokov z omeškania, ktoré v r. 2000 predstavovali 17,6% (2-násobok 8,8% - diskontnej sadzby NBS v r. 2000, § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka, § 3 nar. vl. 87/1995 Z. z.). Neprimeraným ustanovením je aj povinnosť dlžníka platiť tzv. sankčný úrok až do vypratania nehnuteľnosti bez ohľadu na trvanie pohľadávky, ktorá je pre úroky z omeškania rozhodujúca. Argumenty žalobcu, že takýmto vysokým sankčným úrokom sa plnila preventívna funkcia a že v tom období boli bežné, sú neudržateľné a navyše nerešpektujúce najvyššiu dovolenú hranicu 17,6%. Ak by sa mali plniť dohodnuté úroky 182,5%, tak za rok by sankcia z pôžičky dosahovala až cca 900.000,-Sk, čo je zjavne neprimerané. Odvolací súd preto považuje dohodnuté úroky z omeškania nad 17,6% (časť zmluvy o sankčných úrokoch) za neplatné pre rozpor so zákonom (§ 517 ods.2 Občianskeho zákonníka, § 3 nar. vl. 87/1995 Z. z.).

Vyhlasenia v článku VII. bod. 1 o tom, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nevýhodných podmienok, sú irelevantné, pretože rozhodujúci je objektívny stav tiesne a nevýhodných podmienok, ktorý nie je možné vylúčiť zmluvným zakotvením.

O neplatnosť právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi pri poskytovaní peňažných prostriedkov za odplatu môže ísť aj v prípade, ak hodnota predmetu

zabezpečenia je v hrubom nepomere k zabezpečovanej pohľadávke s primeraným príslušenstvom. Určité prijateľné kritérium môžu poskytnúť banky, ktoré bežne poskytujú úver do výšky 70 % z hodnoty zábezpeky, t. j. maximálne a obvyklé krytie úverov zabezpečených nehnuteľnosťou nepresahuje 143 %. Navyiac pri zabezpečovacom prevode práva ide o oveľa silnejšie postavenie veriteľa, pretože vylučuje konkurenciu akýchkoľvek iných veriteľov a na veriteľa je prenesené aj vlastnícke právo. Odvolací súd preto dôvodne považuje za prípustnú hranicu krytia 140% a to práve s poukazom na tolerovateľný postup bánk .

Žalobca vo vyjadrení k otázke primeranosti krytia sa nesprávne domnieva, že jeho pohľadávka „predstavovala zhruba dvojnásobok ceny založených nehnuteľnosti.“ V predmetnej veci hodnota predmetu zabezpečenia (1,620.680,- Sk) a výška pôžičky s primeraným príslušenstvom (500.000,- Sk + 125.000,- Sk) je v hrubom nepomere dosahujúcom cca až 250%. Rozhodujúca je pritom objektívna hodnota predmetu zabezpečenia a nie je významná jej dohodnutá cena. Dohoda o následnom vyrovnaní rozdielu je významná len vtedy, ak hodnota predmetu krytia prevýši výšku pohľadávky s jej primeraným príslušenstvom, ale súčasne nejde o hrubý nepomer. Tzn., ak by hodnota predmetu krytia/nehnuteľnosti/ predstavovala napr. 140% z pohľadávky s jej primeraným príslušenstvom, prichádzalo by do úvahy vyrovnanie. Nad prípustnú hranicu krytia už vyrovnanie neprichádza do úvahy, ale už len záver o neplatnosti pre rozpor s dobrými mravmi pre neprimeranú hodnotu krytia. Previesť sa pritom dá aj len podiel tak, aby bola dodržaná podmienka primeranosti, prípadne dohodnúť také podmienky, ktoré by nepomer ospravedlňovali. Napr. aby sa pri výkone zabezpečovacieho prevodu práva výkon zameral na taký podiel z predmetu zabezpečenia, ktorý korešponduje pohľadávke (samozrejme s primeraným príslušenstvom). To však žalobca neurobil, práve naopak dohodol prepadnú klauzulu (viď. nižšie) a začal ju aj naplňať. „Akceptovaná hranica krytia, napr. pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, sa pohybuje na úrovni 110-120% celkovej zabezpečovanej pohľadávky (teda istiny a príslušenstva)“ - (Bundesgerichtshof BGH (GS) 27. 11. 97 NJW 1998, 671 – 677, viď. článok Dobré mravy v záväzkoch na poskytnutie peňažného plnenia a pri ich zabezpečení, Mgr. Stanislav Irsák, Bulletin slovenskej advokácie 7/2008). Na účely stanovenia primeranosti krytia je možné brať do úvahy na strane pohľadávky primerané bežné úroky/odplatu/ ,nie teda úroky z omeškania, pretože tieto nastupujú až v prípade porušenia povinnosti.

Dohoda o prepadnutí vecí do vlastníctva žalobcu uzavretá ešte pred splatnosťou zabezpečenej pôžičky, sa prieči dobrým mravom. **Takáto prepadná klauzula popiera oprávnený záujem dlžníka na čo najlepšie speňaženie vecí.** Dlžník, vo vzťahu ku ktorému je už pohľadávka splatná, nepochybne s väčšou dávkou opatrnosti vyjednáva, snaží sa chrániť svoj majetok a dbá o čo najlepšie jeho speňaženie. V predmetnej zmluve o zabezpečovacom prevode práva bola uzavretá dohoda, podľa ktorej: „sa veriteľ stáva trvalým a výlučným vlastníkom nehnuteľnosti so všetkými právami patriacimi vlastníkovi (teda aj vrátane zložky ius disponendi - právo nakladať s vecou - pozn. súdu) a dňom splatnosti zanikajú i obmedzenia výkonu vlastníckeho práva.“. V predmetnej veci dokonca ešte pred splatnosťou pôžičky žalobca listom z 20. 6. 2001 oznámil, že už je definitívnym vlastníkom a žiadal nehnuteľnosti vypratať. Na otázku týkajúcu sa zabezpečovacieho prevodu práva, žalobca potvrdil vlastné nemravné postupy pri dojednávani a výkone zabezpečovacieho prevodu práva, napr. uviedol „A pokiaľ nesplnia svoj záväzok,



teda do roka mi nevrátia 800.000,-Sk, stávam sa **trvalým vlastníkom** ich nehnuteľnosti“. Potvrdil teda aj ústne v zmluve zakotvenú prepadnú klauzulu. Je preto odôvodnený záver, že zmluva je v rozpore s dobrými mravmi a obsahuje tzv. nedovolený prepadný záloh.

„Smlouva (dohoda, ujednání), jejímž skutečným smyslem je sjednání tzv. propadné zástavy (uspokojení pohľadávky zástavního věřitele tím, že mu připadne zástava do vlastnictví), je v rozporu s účelem zástavního práva tak, jak jej stanoví zákon, a tedy pro rozpor s účelem zákona neplatná podle ustanovení § 39 obč. zák. (Rozhodnutie NSČR č.: 21 Cdo 2535/99).

„Úlohou zákazovej normy je záložcu chrániť pred tým, aby sa v dobrej viere, že bude môcť vyrovnať svoj dlh, alebo splniť svoj záväzok, zaviazal k odovzdaniu majetkovej hodnoty, ktorá presiahne pohľadávku veriteľa. Zmluva o prepadnutí veci je totiž svojou povahou podmienený právny úkon, je predsa uzatvorená s podmienkou, že dlžník neuspokojí, alebo nie včas uspokojí veriteľa. Práve v tejto podmienke spočíva vlastnícke nebezpečenstvo takejto zmluvy a z nej samotnej je treba vyvodzovať zákaz takejto zmluvy.“

„Dohoda o prepadnutí veci v zmysle § 1371 ABGB je pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva neprípustná.“ (Rozhodnutie rakúskeho Najvyššieho súdneho dvora vo veciach č. 4Ob584/95; 6Ob183/05p).

Pokiaľ sa judikatúra dotýka záložného práva, odvolací súd poukazuje na to, že tzv. prepadná klauzula je neprijateľná aj pri zabezpečovacom prevode práva, ako aj pri iných druhoch zabezpečenia záväzkov. Dojednanie o spôsobe uspokojenia pohľadávky tým, že si veriteľ ponechá predmet zabezpečenia, odporuje účelu ustanovenia § 553 Občianskeho zákonníka v znení pred 1. januárom 2008 a je v rozpore s dobrými mravmi..

Vo svojom súhrne všetky problémové ustanovenia odôvodňujú vážne zamyslenie, či nie sú obidve zmluvy v celosti neplatné. Úroky 60 %,ďalej od začiatku splátky korešpondujúce neprímeraným úrokom a na základe neprímeraných splátok uplatnenie straty výhody splátok (§ 565 Občianskeho zákonníka), čo automaticky znamená výkon tohto práva podľa §565 Občianskeho zákonníka v rozpore s dobrými mravmi, neprímerané úroky z omeškania vo výške až 182,5 % s nástupom výkonu zabezpečovacieho prevodu práva na základe neprímeranej a v zahraničí dokonca zakázanej prepadnej klauzuly a to všetko pri neprímeranej hodnote predmetu krytia prevyšujúcej pôžičku s primeraným príslušenstvom v pomere 1:3.

Rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi nemusí vyplývať iba z jeho obsahu, ale tiež z celkového charakteru dojednania - v zmysle zhrňujúceho zohľadnenia obsahu, pohnútky a účelu, pričom sú dôležité predovšetkým všetky okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený.

Napriek uvedenému záveru je odvolaciemu súdu bližšia teória aplikácie práva oproti teórii zneplatňovania právnych úkonov. Už v starom Ríme (najmä Iulianus) možno vysledovať zásadu „favor contractus“ - zmluva sa má považovať za platnú, pokiaľ to čo i len trochu je možné. Táto cesta je bližšia princípom právnej istoty, predvídateľnosti atď. Od čias uhorského práva platí v občianskom práve zásada, že

právne úkony treba vykladať tak, aby čo najviac zodpovedali úmyslu strán a tiež tak, aby bola, **pokiaľ je to možné**, zachovaná ich platnosť. Teda, ak je tu možnosť dvoch výkladov, z ktorých jeden ponecháva právny úkon aspoň v určitej podobe v platnosti a druhý ho úplne zneplatňuje, potom prednosť má ten výklad, ktorý podporuje aspoň čiastočnú platnosť.

Odvolací súd zvýraznil "pokiaľ je to možné", pretože akonáhle sú zistené také skutočnosti, ktoré z dôležitého záujmu spoločnosti odôvodňujú neplatnosť celého právneho úkonu, neprichádza do úvahy teória zachovania aspoň čiastočnej platnosti právneho úkonu.

O takéto skutočnosti ide napr. vo veciach úžery. K jej naplneniu však nestačí iba úžerné plnenie, hrubý nepomer, čo by bolo splnené aj v predmetnej veci (60%-né úroky, neprímeraná hodnota krytia pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, vid'. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2005, sp. zn. 5 Tdo 1282/2004 - o lichevní plnění sa jedna aj v prípade neprímeraného krytia pri zabezpečovacom prevode práva). Alebo inak povedané, samotný nepomer vo vzájomných plneniach (úžerné plnenie) ešte nepredstavuje úžeru. Len samotné úžerné plnenie spôsobuje iba čiastočnú neplatnosť pre rozpor s dobrými mravmi. Úžera nastáva ,ak sa pridruží ďalší faktor, ktorý stavia toho, kto nepomerne plnenie žiada, do postavenia určitej „**nadvlády**“ nad tým, kto plnenie má dať. Takýto stav nadvlády je napr. nad osobou, ktorá je v tiesni, je neskúsená, jej rozumová vyspelosť je znížená alebo koná v rozrušení. Najčastejšie zrejme pôjde o úžeru z dôvodu zneužitia tiesne a to finančnej. Ak má niekto dlhy a niekto mu poskytne finančné prostriedky za neprímerane vysoký úrok alebo iné plnenie. Alebo ak sa pri ručení zneužije závislosť voči rodine, ktorú ručiteľ nechce "nechať v štiche" a vezme na seba ručenie za splnenie neprímeraných (úžerných) plnení. Tiež napr. ak by sa zneužila negramotnosť osoby, duševná porucha, závislosť na návykových látkach a podobne.

Ak sa preukáže zneužitie tiesne najmenej v rovine nepriameho úmyslu (vedel a pre prípad, že sa tak stane, bol s tým uzročený), ide o trestnoprávnu rovinu a v takom prípade je právny úkon neplatný nie pre rozpor s dobrými mravmi, ale priamo pre rozpor s trestným zákonom (§ 235 Trestného zákona).

Ak je miera zavinenia nedostačujúca pre trestnoprávny postih, ale osoba konajúca z okolností vedela alebo vedieť musela, že na druhej strane je osoba konajúca v tiesni, je neskúsená, rozumovo nevyspelá, prípadne koná v rozrušení a túto okolnosť využila, ide o neplatnosť celého právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi; tzv. civilnoprávna úžera (porovnaj rozsudok NS ČR 22Cdo 1993/2001).

Žalovaní, až na poslednú fázu - odvolací proces, sa sústredili len na argumentáciu, že pôžička nebola prenechaná im. Tým ich obrana utrpela a ani odvolací súd nezistil okolnosť, ktorá by jednoznačne odôvodňovala záver o aspoň civilnoprávnej úžere. Znížená sloboda rozhodovania tým, že žalovaní nechceli nechať Jána F "v štiche", nedosahuje podľa názoru odvolacieho súdu potrebnú intenzitu na záver o civilnoprávnej úžere. To neznamená, že nejde o úžerné plnenie, ktorého obeťou sa žalovaní jednoznačne stali a čo odôvodňuje záver o čiastočnej neplatnosti právneho úkonu.

Tak sa podarilo odvolaciemu súdu udržať aspoň časť právneho úkonu, ktorého hospodárskym cieľom (causa) bolo prenechať peniaze a zarobiť a na druhej

strane zabezpečiť pôžičku a prenechať ju ďalej s úmyslom pomôcť známej osobe. Zostalo už len spravodlivo vyvážiť vzájomné práva účastníkov obidvoch zmlúv (ekvita) a v súlade s princípmi primeranosti, právnej istoty, zmluvnej slobody ale aj zmluvnej spravodlivosti „dať každému, čo si zaslúži“.

Zabezpečovací prevod práva vrátane zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva, je určený na zabezpečenie pohľadávky. Platí to aj pri zmluvách uzavretých pred 1.januárom 2008, teda pred rozsiahlou novelizáciou tohto inštitútu (§ 553 Občianskeho zákonníka v znení do 31.decembra 2007). Akonáhle ešte nebola platným spôsobom naplnená jeho uhradzovacia funkcia, splnením dlhu zároveň zaniká aj zabezpečovací prevod práva. Za platný spôsob výkonu tohto zabezpečovacieho inštitútu (naplnenie uhradzovacej funkcie) nie je možné považovať naplnenie prepadnej klauzuly. Práve naopak veriteľ, ktorý postupuje podľa prepadnej klauzuly, vytvára protiprávny stav, už nehovoriac o strese rodiny z výzvy na vypratanie obydľia neporovnateľne hodnotnejšieho oproti jeho pohľadávke. Zmluva o pôžičke je odplatný právny úkon a odplatu spravidla predstavujú úroky a rôzne poplatky. Výška odplaty je neprimeraná, ak podstatným spôsobom prekračuje výšku odplaty uplatňovanú bankami pri poskytovaní pôžičiek v čase uzavretia zmluvy o pôžičke. Odplata za pôžičku, ktorá v čase jej dojednania prevyšuje odplatu uplatňovanú bankami za spotrebné úvery 5-násobne, predstavuje úžerné plnenie. Akékoľvek dohody do 31. 12. 2007, uzavreté v rámci zabezpečovacieho prevodu práva, podľa ktorých sa má veriteľ uspokojiť tým, že si natrvalo ponechá prevedené právo uzavreté pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky, sú neplatné pre rozpor s dobrými mravmi.

Pri tak značnom počte väd obidvoch zmlúv (úžerné 60%-né úroky, prepadná klauzula, nepomer pôžičky a hodnoty predmetu krytia, nemravné 182,5%-né úroky z omeškania, uplatnenie straty výhody splátok z neprimeraných úrokov a nemravný výkon zabezpečovacieho prevodu práva), je pri prejudiciálnom posúdení len čiastočnej neplatnosti zmlúv tak trochu úspechom aj pre žalobcu. Na rozdiel od bezdôvodného obohatenia sa mu totiž toleruje plnenie zo zmluvy a to vrátenie pôžičky, ďalej primerané úroky (25%) a dovolené úroky z omeškania (17,6%). Úroky z omeškania prichádzajú do úvahy až do obdobia, kým nezačal výkon zabezpečovacieho prevodu práva v rozpore s dobrými mravmi na základe prepadnej klauzuly. Odvtedy totiž odvolací súd výkon práva na úroky z omeškania posúdil ako rozporný s dobrými mravmi (§ 3 Občianskeho zákonníka).

Na strane žalovaných vzniká príležitosť definitívne usporiadať záležitosti.

Je totiž známa výška pôžičky, ktorú treba vrátiť (500.000,- Sk), je známa výška primeraných bežných úrokov, predstavujúcich odplatu (25% t.j.125.000,-Sk) a treba odpočítať už realizované plnenie v štyroch splátkach. Problematickejším zostali dovolené úroky z omeškania, ale ani nie tak ich výška, pretože tá je determinovaná kogentným ustanovením §517ods.2 Občianskeho zákonníka § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a predstavuje 17,6% a dokonca ani obdobie omeškania, ale otázka omeškania veriteľa a posúdenia otázky, či výkon práva na úroky z omeškania nie je v rozpore s dobrými mravmi, ak veriteľ sám vytvoril protiprávny stav výzvou na vypratanie neporovnateľne hodnotnejšieho rodinného domu oproti výške pohľadávky. Podaním žaloby o vypratanie jednoznačne deklaroval svoj postoj a naplnenie prepadnej klauzuly.

Snáď niet žiadnych pochybnosti o tom, že zabezpečovací prevod práva je jedným z najzložitejších zabezpečovacích inštitútov súkromného práva najmä v otázke jeho výkonu a prax ukázala, že jeho strohá úprava zvädzala veriteľov k neprimeraným postupom. Týka sa to najmä výkonu prepadnej klauzuly za súčasného nepomeru pôžičky (úveru) a hodnoty predmetu zabezpečenia. Z aplikačnej praxe a z dôvodových správ k novelám Občianskeho zákonníka, ktorými sa najprv podrobne upravil tento inštitút a nakoniec zakázal voči spotrebiteľom pri nehnuteľnostiach (novely z. č. 568/2007 Z. z., z. č. 379/2008 Z. z.) možno konštatovať že veriteľ majúci „v ruke“ dlžníkov dom či byt (prevedený na seba) diktuje s oveľa väčšou razanciou podmienky pri jeho výkone a ako keby zo zložitosti právneho vzťahu rezonovala otázka veriteľov, „prečo by sa mal dom ,či byt prepísať len tak ľahko, keď už ho mám vo vlastníctve a dlžníci nesplácali svoj dlh“. Tento inštitút však neslúži na potrestanie dlžníka, ale na silnejšie postavenie veriteľa a zabezpečenie jeho pohľadávky. Ak si veriteľ toto neuvedomí, dohodne prepadnú klauzulu a aj ju napĺňa k hodnotnejšiemu predmetu zabezpečenia v porovnaní s pôžičkou „jeho kroky naberajú až stupeň bezcitnosti a nepochybne sú v rozpore s dobrými mravmi.“ Ak avizuje dlžníkovi, „že je trvalým a definitívnym vlastníkom predmetu zabezpečenia,“ znemožňuje dlžníkovi naplnenie jeho predstáv o čo najvýhodnejšie speňaženie predmetu zabezpečenia. Za takých okolností je súčasná požiadavka veriteľa aj na úroky z omeškania neprimeraná a preto výkon práva na úroky z omeškania je v rozpore s dobrými mravmi. Prakticky to znamená, že napriek omeškaniu dlžníka, súd veriteľovi za obdobie od vyhlásenia veriteľa ,že je definitívnym vlastníkom prevedenej veci, neprizná úroky z omeškania. Iba súd a to cez inštitút dobrých mravov môže usporiadať tieto vzťahy z tohto zabezpečovacieho inštitútu do primeranej roviny pri zmluvách ,ktoré nadobudli účinnosť do 31.decembra 2007. Na základe výkonu podľa prepadnej klauzuly sú neplatné samozrejme aj následné prevody z veriteľa na iné osoby. Úroky z omeškania by nebolo možné priznať ani vtedy, ak by bol veriteľ v omeškaní .Napri. by neprijal sumu na úhradu dlhu, ktorá bola pritom primeraná. Ak by dlžník iba ponúkal primeranú sumu, ale fakticky by ju neodovzdal a veriteľovi by sa „mánilo“, a pritom by blokoval zabezpečovacím prevodom práva hodnotnejší predmet zabezpečenia ,ako samotná jeho pohľadávka spĺňajúca kritéria primeranosti, výkon jeho práva na úroky z omeškania by sa priechil dobrým mravom.

Žalobca v predmetnej veci vyzval žalovaných listom z 20.6.2001,aby rodinný dom vypratali. Tak aj začal napíňať neplatnú prepadnú klauzulu .Výkon jeho práva zo zabezpečovacieho prevodu sa dostal do rozporu s dobrými mravmi. Naviac ide stále len o zabezpečovací prevod vlastníckeho práva, ktorého výkon žalobca do rozhodnutia odvolacieho súdu neuskutočnil v súlade so zákonom a tak ,aby sa výkon nepriechil dobrým mravom. Tieto skutočnosti bránia tomu, aby súd mohol vyhovieť žalobe podľa § 126 ods.1 Občianskeho zákonníka.

Ak žalovaní po odpočítaní už zaplatených splátok splnia svoj dlh predstavujúci 500.000,-Sk-vrátenie pôžičky + bežné úroky (odplata) 125.000,- Sk + prípadný úrok z omeškania (ak vôbec vznikol do začatia napĺňania prepadnej klauzuly), či už priamo žalobcovi, alebo pri odmietnutí do úschovy súdu, zanikne dlh splnením a súčasne zanikne aj zabezpečovací prevod práva, ktorého existencia je závislá od hlavného záväzku. Od takéhoto splnenia by údaj v katastri o vlastníckom práve žalobcu už nezodpovedal skutočnosti a bolo by už len na účastníkoch konania,

či by zmenu údajov o vlastníckom práve naspäť na žalovaných dosiahli nespornou cestou uznaním zániku pohľadávky prostredníctvom notára alebo v sporovom konaní o určenie vlastníckeho práva podľa § 80 písm. c/ O.s.p., § 70 z. č. 162/1995 Z. z. „katastrálneho zákona“.

Odvolací súd priznal úspešným žalovaným náhradu trov konania v plnom rozsahu a v rozsahu 25% za právne zastúpenie, vzhľadom na nedbanlivý prístup a mobilizáciu relevantných právnych argumentov až v poslednej fáze konania pred odvolacím súdom. Súd nemusí priznať úplne alebo sčasti náhradu trov právneho zastúpenia aj napriek úspechu účastníka konania, ak úspech v konaní bol dosiahnutý inými právnymi argumentmi, než ktoré v prevažnej miere použil v priebehu konania advokát. Takýto prístup je v súlade so zákonnou požiadavkou na priznávanie náhrady za účelne vynaložené trovy konania (§ 142 ods.1 O.s.p.). Trovy budú vyčíslené po právoplatnosti rozsudku (§ 151ods.7 O.s.p.).

**P o u č e n i e:** Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

V Prešove dňa 10. 12. 2008

JUDr. Eva Šofranková  
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Mgr. Martina Palková