



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

III. ÚS 495/2025-17

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Ľuboša Szigetiho a sudcov Ivana Fiačana (sudca spravodajca) a Martina Vernarského v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľov [REDACTED]

[REDACTED], a [REDACTED], zastúpených JUDr. Davidom Vöröšom, advokátom, Landererova 8, Bratislava, proti rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/68/2022 z 30. októbra 2024 takto

r o z h o d o l :

Ústavnú sťažnosť **o d m i e t a .**

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavná sťažnosť sťažovateľov a skutkový stav veci

1. Sťažovatelia sa ústavnou sťažnosťou doručенou ústavnému súdu 15. apríla 2025 domáhajú vyslovenia porušenia svojho základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a svojho práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

2. K porušeniu uvedených práv malo dôjsť rozsudkom najvyššieho súdu sp. zn. 6Cdo/68/2022 z 30. októbra 2024. Rozsudkom najvyššieho súdu bolo zamietnuté dovolanie sťažovateľov v ich civilnej sporovej veci týkajúcej sa určenia, že sporné nehnuteľnosti patria do dedičstva. Sťažovatelia žiadajú, aby ústavný súd zrušil rozsudok najvyššieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Uplatnili si aj nárok na náhradu trov konania pred ústavným súdom.

3. Ústavná sťažnosť bola pridelená sudcovi spravodajcovi Ivanovi Fiačanovi, ktorý je členom III. senátu ústavného súdu. Predseda III. senátu sudca Robert Šorl bol z konania vo veci sťažovateľov vylúčený (uznesenie č. k. IV. ÚS 307/2025-5 z 10. júna 2025) a v súlade s čl. III bodom 2 písm. a) rozvrhu práce ústavného súdu ho nahradil sudca Ľuboš Szigeti.

4. Z ústavnej sťažnosti, rozsudku najvyššieho súdu, rozsudku Krajského súdu v Bratislave (ďalej len „krajský súd“) č. k. 7Co/151/2019-378 z 24. novembra 2021 a rozsudku bývalého Okresného

súdu Bratislava II (ďalej len „okresný súd“) č. k. 20C/16/2013-267 z 15. januára 2019 vyplýva nasledovný stav veci:

5. Rozsudkom okresného súdu bola zamietnutá žaloba proti sťažovateľom vo veci určenia, že sporné nehnuteľnosti patria do dedičstva po právnom predchodcovi (poručiteľovi) žalobcov. Išlo v poradí už o druhý rozsudok okresného súdu v predmetnej veci, keďže prvý rozsudok okresného súdu (s rovnakým rozhodnutím o zamietnutí žaloby) bol na základe odvolania žalobcov zrušený krajským súdom a vec bola vrátená okresnému súdu na ďalšie konanie. Okresný súd vo svojom rozsudku za podstatné považoval zistenie, že vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam bolo na sťažovateľov (žalovaných) prevedené na základe platnej kúpnej zmluvy uzavretej 3. júla 2001. Pre úplnosť ústavný súd dodáva, že v konaní pôvodne ako žalobkyňa vystupovala aj manželka poručiteľa, ktorá však v čase vydania rozsudku okresného súdu už nebola účastníčkou konania.

6. Po odvolaní žalobcov bol rozsudok okresného súdu zmenený rozsudkom krajského súdu, ktorý žalobe vyhovel. V odôvodnení svojho rozsudku krajský súd zdôraznil, že pri hodnotení platnosti kúpnej zmluvy prihliadol na všetky podstatné okolnosti jej uzavretia a nevychádzal výlučne len zo znenia kúpnej zmluvy, resp. z toho, ako bola vôľa strán v tejto kúpnej zmluve vyjadrená.

7. Z rozsudku krajského súdu vyplýva, že v deň uzavretia uvedenej kúpnej zmluvy uzavreli zmluvné strany aj zmluvu o pôžičke a zmluvu o záložnom práve k sporným nehnuteľnostiam. Tieto skutočnosti neboli v konaní spochybnené.

8. Na základe zmluvy o pôžičke poskytli sťažovatelia právnomu predchodcovi žalobcov a jeho manželke 400 000 Sk, ktorá mala byť splatná 3. júla 2002. Z výpovede poručiteľovej manželky krajský súd zistil, že nemala v úmysle previesť vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam na sťažovateľov, sporné nehnuteľnosti mali slúžiť len na zabezpečenie splnenia dlhu zo zmluvy o pôžičke. Rovnako aj sťažovateľ [REDAKOVANÉ] v konaní pred okresným súdom vypovedal, že nemal záujem o sporné nehnuteľnosti, ale len o zabezpečenie svojej pohľadávky zo zmluvy o pôžičke. Záložné právo k sporným nehnuteľnostiam zriadené na základe záložnej zmluvy bolo zapísané do katastra nehnuteľností na základe návrhu na vklad podaného na katastri nehnuteľností 25. júla 2001.

9. Po splatnosti zmluvy o pôžičke podali sťažovatelia a pôvodní vlastníci sporných nehnuteľností 25. septembra 2002 návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy (návrh na vklad bol podpísaný 3. septembra 2002). Po podaní návrhu na vklad zmluvné strany uzavreli aj dodatok ku kúpnej zmluve č. 1 z 21. marca 2003, ktorým bol upravený čl. II ods. 3 kúpnej zmluvy. Podľa pôvodného znenia predmetného článku kúpnej zmluvy mali byť sporné nehnuteľnosti ocenené znaleckým posudkom z 20. júla 2001 na 1 619 773 Sk a v zmysle dodatku k zmluve mali byť ocenené znaleckým posudkom z 20. septembra 2002 na 1 611 121 Sk. Ústavný súd zdôrazňuje, že dodatok k zmluve sa netýkal výšky kúpnej ceny, ktorá bola dohodnutá v kúpnej zmluve na 450 000 Sk.

10. Krajský súd pri hodnotení uvedených skutkových okolností prípadu uzavrel, že účelom uzavretia kúpnej zmluvy bolo zabezpečenie splnenia záväzku zo zmluvy o pôžičke.

11. Podľa krajského súdu o tom svedčil okrem časových a vecných súvislostí uzavretých zmlúv aj prevod vlastníckeho práva v zmysle kúpnej zmluvy až po splatnosti pôžičky, a to na základe návrhu na vklad a dodatku ku kúpnej zmluve. V tejto súvislosti krajský súd uviedol, že o skutočnej vôli

strán svedčí aj výška kúpnej ceny sporných nehnuteľností dohodnutá v kúpnej zmluve, ktorá bola porovnateľná s výškou pôžičky, a na druhej strane bola oveľa nižšia, ako hodnota sporných nehnuteľností určená znaleckými posudkami v zmysle čl. II ods. 3 kúpnej zmluvy v znení dodatku ku kúpnej zmluve. Navyše, sporné nebolo ani to, že sťažovatelia odovzdali právnenému predchodcovi žalobcov a jeho manželke len 400 000 Sk. Prevod vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam tak bol realizovaný výlučne vo väzbe na vrátenie dlhu zo zmluvy o pôžičke.

12. Svoje skutkové zistenia potom krajský súd právne zhodnotil tak, že v kúpnej zmluve si strany dohodli tzv. prepadný záloh, t. j. že po splatnosti pôžičky zostal predmet existujúceho záložného práva bez ďalšieho vo vlastníctve sťažovateľov ako záložných veriteľov.

13. Pri tomto hodnotení vzal krajský súd do úvahy aj skutočnosť, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy ešte Občiansky zákonník neobsahoval ustanovenia § 151j ods. 3, ktoré s účinnosťou od 1. januára 2003 výslovne zakazujú dohodu o prepadnom zálohu. Krajský súd tu však zdôraznil, že dohoda o prepadnom zálohu bola neplatná aj v zmysle právnych predpisov účinných v čase uzavretia kúpnej zmluvy.

14. V tejto súvislosti krajský súd poukázal na viacero rozhodnutí Najvyššieho súdu Českej republiky (sp. zn. 22 Cdo 1772/2004, 22 Cdo 1053/2001, 29 Odo 928/2003 a sp. zn. 29 Cdo 4877/2008), ktoré jeho právne závery podporovali.

15. Okrem toho citoval aj z rozhodnutia najvyššieho súdu vo veci sp. zn. 2MCdo 2/2006, ktorá bola podľa krajského súdu skutkovo obdobná. V tejto veci najvyšší súd uviedol, že dohoda, ktorej skutočným zmyslom je – bez ohľadu na jej označenie – dojednanie tzv. prepadného zálohu (uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa tým, že mu prípadne záloh do vlastníctva), je v rozpore s účelom a zmyslom záložného práva.

16. Podľa krajského súdu išlo vo veci sťažovateľov o rovnakú situáciu, t. j. k prevodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, ktoré zabezpečovali vrátenie pohľadávky zo zmluvy o pôžičke, malo dôjsť na základe zmluvy uzavretej pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky. Podpis návrhu na vklad a uzavretie dodatku ku kúpnej zmluve boli podľa krajského súdu v tejto súvislosti bez právneho významu.

17. Krajský súd preto uzavrel, že kúpna zmluva je v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná, keďže odporuje zákonu, a to konkrétne ustanoveniam § 552 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanoveniam § 151a až § 151j Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Krajský súd tiež dodal, že ak by zmluvné strany kúpnu zmluvu uzavreli po splatnosti pôžičky, potom by kúpna zmluva bola platná.

18. S poukazom na rozhodnutie najvyššieho súdu vo veci sp. zn. 1Cdo/96/1995 potom krajský súd zvýraznil, že absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona (*ex lege*), v dôsledku čoho sa hľadá na absolútne neplatný právny úkon tak, ako keby nebol nikdy urobený. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobí právne následky ani v prípade, ak na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

19. V odôvodnení svojho rozsudku sa ďalej krajský súd osobitne vyjadril aj k tvrdeniam sťažovateľov v tom zmysle, že zo správania účastníkov kúpnej zmluvy bolo zrejmé, že svoju vôľu previesť vlastnícke právo dokonali až po splatnosti dlhu zo zmluvy o pôžičke, a teda išlo o dohodu uzavretú po splatnosti pôžičky, ktorá nie je v rozpore s právom. Krajský súd k tomu uviedol, že

k uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo pred splatnosťou pohľadávky zo zmluvy o pôžičke, ako to už bolo uvedené, a nič na tom nemení ani skutočnosť, že návrh na vklad bol podaný až po splatnosti dlhu, keďže k posudzovanému prejavu vôle došlo momentom uzavretia kúpnej zmluvy.

20. Okrem toho sa krajský súd vyjadril aj k námietke sťažovateľov o tom, že zo strany žalobcov išlo o šikanóznny výkon práva nespokojných dedičov, pretože po dobu 10 rokov nikto vlastnícke právo sťažovateľov nespochybňoval a títo po celý čas hradili aj daň z nehnuteľností. Krajský súd túto námietku považoval za nedôvodnú, pretože podľa krajského súdu si žalobcovia svoje právo uplatňovali v súlade so zákonom a primerane k cieľu, ktorým má byť určenie, že sporné nehnuteľnosti patria do dedičstva po ich právnom predchodcovi. Takýto výkon práva nepovažoval krajský súd za rozporný s dobrými mravmi.

21. Z rozsudku najvyššieho súdu vyplýva, že sťažovatelia podali proti rozsudku krajského súdu dovolanie z dôvodov podľa § 420 písm. f) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) a § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

22. Ak ide o dovolací dôvod podľa § 420 písm. f) CSP, sťažovatelia namietali, že krajský súd nedostatočne odôvodnil svoj rozsudok, a tým porušil ich procesné práva v takej miere, že bolo porušené ich právo na spravodlivé súdne konanie. Sťažovatelia okrem iného namietali, že z rozsudku krajského súdu nebolo zrejmé, prečo považoval kúpnu zmluvu za neplatnú, keďže podľa sťažovateľov ustanovenia Občianskeho zákonníka nezakazujú dohodu uzavretú medzi záložným veriteľom a záložným dlžníkom pred splatnosťou pohľadávky o tom, že v prípade nesplnenia dlhu bude pohľadávka uspokojená prevodom vlastníckeho práva k predmetu zálohu, a to prípadne aj bez toho, aby sa vykonávalo záložné právo.

23. Ak ide o dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP, sťažovatelia namietali nesprávne právne posúdenie veci zo strany krajského súdu. Uviedli, že podpísanie kúpnej zmluvy pred splatnosťou pôžičky nebolo v rozpore s vtedajšou právnou úpravou, a navyše kúpna zmluva sa podľa ich názoru stala perfektnou až podpísaním dodatku ku kúpnej zmluve, k čomu došlo až po splatnosti pôžičky. Vôľa zmluvných strán byť viazaní kúpnu zmluvou sa dokonala až po splatnosti pôžičky, a to uzavretím dodatku ku kúpnej zmluve a podpisom návrhu na vklad do katastra nehnuteľností. Práve tieto skutočnosti podľa sťažovateľov odlišovali ich vec od prípadu, o ktorom najvyšší súd rozhodoval pod sp. zn. 2MCdo/2/2006.

24. Na základe uvedeného potom sťažovatelia za zásadnú právnu otázku považovali posúdenie, či bola kúpna zmluva neplatná, s prihliadnutím na skutočnosť, že až po splatnosti pôžičky došlo k odstráneniu nedostatkov kúpnej zmluvy, a to podpisom dodatku ku kúpnej zmluve.

25. Podľa sťažovateľov tiež krajský súd nesprávne právne posúdil otázku šikanózneho výkonu práva a žiadali, aby najvyšší súd zodpovedal, či je v rozpore s § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka taký výkon práva, ak sa dedičia domáhajú určenia, že vec patrí do dedičstva až po smrti poručiteľa a po približne desiatich rokoch odo dňa prevodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam.

26. Najvyšší súd k otázke nedostatočného odôvodnenia rozsudku krajského súdu uviedol, že z odôvodnenia rozsudku krajského súdu je dostatočne zrejmé, z akých skutkových zistení a právnych úvah pri svojom rozhodnutí vychádzal. Krajský súd svoje rozhodnutie podrobne a presvedčivo odôvodnil a za nedostatok odôvodnenia nie je možné považovať, ak krajský súd svoje rozhodnutie neodôvodnil podľa predstáv sťažovateľov.

27. Ak ide o otázku neplatnosti kúpnej zmluvy, najvyšší súd uviedol, že táto bola vyriešená už v rozhodnutí vo veci sp. zn. 2MCdo/2/2006, ktoré bolo aplikovateľné aj na vec sťažovateľov, ako to správne uviedol krajský súd. Aj vo veci sp. zn. 2MCdo/2/2006 išlo o súčasné uzavretie zmluvy o pôžičke, kúpnej zmluvy a záložnej zmluvy s tým, že právne následky kúpnej zmluvy mali nastať až splnením podmienky, že dlžníci zo zmluvy o pôžičke nesplnia svoj dlh a dostanú sa do omeškania s jeho plnením. Podľa najvyššieho súdu uzavretie dodatku ku kúpnej zmluve, ktorý sa týkal len doplnenia aktuálnej hodnoty nehnuteľností, nezohrávalo vo veci sťažovateľov z hľadiska právneho posúdenia žiadnu rolu.

28. Najvyšší súd zdôraznil, že kúpna zmluva bola absolútne neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka, pretože bola v rozpore s účelom záložného práva. Záložné právo totiž slúži na zaistenie pohľadávky tým, že v prípade nesplnenia záväzku je záložný veriteľ oprávnený domáhať sa uspokojenia zo založenej veci, a to z výťažku predaja zálohy.

29. Predmetná otázka bola riešená aj v iných rozhodnutiach najvyššieho súdu (napr. sp. zn. 7Cdo/303/2019 alebo 8Cdo/194/2020) a krajský súd rozhodol v súlade s týmto právnym názorom a samotný najvyšší súd sa s týmto názorom stotožňuje a nemieni sa od neho odkloniť.

30. K otázke šikanózneho výkonu práva najvyšší súd uviedol, že výkon práva nie je v súlade s § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka vtedy, ak je v súlade so zákonom a jeho realizácia je primeraná vzhľadom na cieľ, ktorý sa má dosiahnuť a musí byť v súlade s dobrými mravmi.

31. Naopak, o šikanózny výkon práva by podľa najvyššieho súdu išlo vtedy, ak by jeho cieľom nebolo dosiahnutie určitého, napríklad ekonomického cieľa, ale poškodenie iného subjektu. V rozpore s dobrými mravmi by bolo také konanie, ktoré je v zásadnom rozpore s morálnymi a etickým zásadami spoločnosti, t. j. napríklad v rozpore s hodnotami slušnosti a poctivosti.

32. Na základe uvedeného najvyšší súd uzavrel, že sťažovateľmi označené správanie žalobcov nebolo možné považovať za šikanózny výkon práva, pretože sa ako právni nástupcovia poručiteľa, pričom toto právne nástupníctvo im nemožno pričítať na ťarchu, domáhajú určenia vlastníckeho práva s poukazom na absolútnu neplatnosť právneho úkonu (na ktorú súd musí prihliadnúť *ex officio*) a to v dobe, keď žalovaný ešte nesvedčí obrana vydržaním.

33. Podľa najvyššieho súdu preto bolo právne posúdenie veci zo strany krajského súdu správne.

34. Najvyšší súd preto dovolanie sťažovateľov zamietol podľa § 448 CSP.

II.

Argumentácia sťažovateľov

35. Sťažovatelia v ústavnej sťažnosti zhrnuli priebeh konania pred všeobecnými súdmi a vo vzťahu k rozsudku najvyššieho súdu argumentovali, že je nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov. Sťažovatelia uviedli, že najvyšší súd bez bližšieho odôvodnenia a len s odkazom na odôvodnenie rozsudku krajského súdu skonštatoval, že kúpna zmluva bola neplatná pre rozpor s účelom záložného práva.

36. Podľa sťažovateľov však nie je v rozpore s účelom záložného práva dohoda uzavretá pred splatnosťou pôžičky zabezpečenej záložným právom v tom zmysle, že po splatnosti pôžičky

zostane predmet záložného práva bez ďalšieho vo vlastníctve záložných veriteľov (t. j. účelu záložného práva podľa sťažovateľov neodporuje dohoda o prepadnom zálohu).

37. Uvedená dohoda je totiž len dohodou o spôsobe realizácie záložného práva, ktorým účel záložného práva napĺňa. V tejto súvislosti síce sťažovatelia rešpektujú znenie § 151j ods. 3 Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 1. januára 2003, to sa však účelu záložného práva nedotýka a podľa ich názoru najvyšší súd toto ustanovenie použil v ich prípade retroaktívne.

38. Okrem nedostatočného odôvodnenia rozsudku namietali sťažovatelia, že „*právne a skutkové*“ závery najvyššieho súdu boli arbitrárne.

39. Vo vzťahu k neplatnosti kúpnej zmluvy dôvodili, že právna úprava Občianskeho zákonníka účinná v čase uzavretia kúpnej zmluvy dohodu o prepadnom zálohu nezakazovala, dôkazom čoho bola napokon aj skutočnosť, že výslovný zákaz dohody o prepadnom zálohu bol do Občianskeho zákonníka zavedený až s účinnosťou od 1. januára 2003. Sťažovatelia zdôraznili, že čo nie je výslovne zakázané, je v súkromnoprávných vzťahoch dovolené (čl. 2 ods. 3 ústavy).

40. Sťažovatelia ďalej tvrdili, že aj v prípade, ak by dohoda o prepadnom zálohu bola neplatná aj podľa príslušných zákonných ustanovení účinných v čase jej uzavretia, tak v ich veci k porušeniu tohto zákazu nedošlo.

41. Sťažovatelia poukázali na časové súvislosti prevodu vlastníckeho práva s tým, že kúpna zmluva sa stala perfektnou až podpísaním dodatku ku kúpnej zmluve, a to po splatnosti pohľadávky zo zmluvy o pôžičke. Bez tohto dodatku a ani bez návrhu na vklad by totiž k prevodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam nedošlo. Zmluvné strany teda prejavili vôľu previesť vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam až po splatnosti pôžičky a tieto skutočnosti prípad sťažovateľov zásadne odlišovali od veci sp. zn. 2MCdo/2/2006. Najvyšší súd to však bez dostatočného odôvodnenia nezohľadnil, a preto nedal dostatočnú odpoveď na sťažovateľmi sformulovanú dovolaciu otázku. V tejto súvislosti sťažovatelia poukázali na aj judikatúru ústavného súdu, že neplatnosť zmluvy má byť v súkromnoprávných vzťahoch výnimkou (rozhodnutie vo veci sp. zn. I. ÚS 242/07).

42. Ak ide o šikanózne výkon práva, podľa sťažovateľov najvyšší súd nedal dostatočnú odpoveď na ich námietky, že i) pôvodní účastníci zmluvy vlastnícke právo sťažovateľov približne 10 rokov nespochybňovali, ii) žalobcovia neboli zmluvnými stranami kúpnej zmluvy, iii) žalobcovia sa vlastníckeho práva domáhajú až po smrti jednej zmluvnej strany, a to približne po 10 rokoch od prevodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, a iv) sťažovatelia sa o sporné nehnuteľnosti riadne starali, vynakladali prostriedky na ich údržbu a platili aj daň z nehnuteľností, a to až do rozhodnutia odvolacieho súdu.

43. Podľa sťažovateľov uvedené skutočnosti svedčia o tom, že zo strany žalobcov išlo o šikanózne výkon práva.

III.

Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti

44. Ústavný súd v súlade s § 56 zák. č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“) predbežne prerokoval sťažnosť sťažovateľov na neverejnom zasadnutí. Účelom

predbežného prerokovania ústavnej sťažnosti je zistenie, či sú splnené podmienky pre prijatie ústavnej sťažnosti na ďalšie konanie a pre meritórne rozhodnutie (§ 56 ods. 5 zákona o ústavnom súde). Pokiaľ tieto podmienky splnené nie sú, ústavný súd na predbežnom prerokovaní ústavnú sťažnosť odmietne (§ 56 ods. 2 zákona o ústavnom súde).

45. Jedným z dôvodov odmietnutia ústavnej sťažnosti už na predbežnom prerokovaní je jej zjavná neopodstatnenosť [§ 56 ods. 2 písm. g) v spojení s § 42 ods. 2 písm. f) zákona o ústavnom súde].

III.1. K namietaným nedostatkom odôvodnenia najvyššieho súdu:

46. Z rozsudku najvyššieho súdu je bez akýchkoľvek pochybností zrejmé, že dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy k sporným nehnuteľnostiam spočíval v tom, že išlo o dohodu o prepadnom zálohu, ktorá bola v rozpore s účelom záložného práva, t. j. bola v rozpore so zákonom. Uvedené napokon vyplýva aj z argumentácie sťažovateľov. Preto nie je dôvodná námietka sťažovateľov o tom, že rozsudok najvyššieho súdu bol z tohto pohľadu nepreskúmateľný, a ústavná sťažnosť je preto v tejto časti nedôvodná.

47. Všetky ostatné výhrady sťažovateľov sa podľa názoru ústavného súdu týkajú správnosti uvedeného záveru najvyššieho súdu a ústavný súd sa im bude venovať v ďalšej časti odôvodnenia tohto uznesenia.

III.2. K namietanému nesprávnemu právnemu posúdeniu veci zo strany najvyššieho súdu:

48. Ústavný súd v prvom rade uvádza, že rozsudok najvyššieho súdu posúdi aj v spojení s rozsudkom krajského súdu, pretože tieto rozhodnutia nemožno posudzovať izolovane (pozri napr. III. ÚS 494/2022, bod 10 odôvodnenia).

49. Už z rozhodnutia krajského súdu je jednoznačné, že platnosť kúpnej zmluvy bola posudzovaná podľa právnych predpisov účinných v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Zo strany krajského a ani najvyššieho súdu preto vo veci sťažovateľov nedošlo k retroaktívnej aplikácii právnej úpravy účinnej až po uzavretí kúpnej zmluvy. Zároveň krajský a najvyšší súd jednoznačne konštatovali, že podľa právnych predpisov účinných v čase jej uzavretia bola kúpna zmluva neplatná z dôvodu, že išlo o dohodu o prepadnom zálohu.

50. Pretože sťažovatelia v ústavnej sťažnosti uvádzali, že dohoda o prepadnom zálohu nie je v rozpore s účelom záložného práva, resp. že bola v súlade s právnou úpravou účinnou v čase uzavretia kúpnej zmluvy, ústavný súd upozorňuje, že neplatnosť kúpnej zmluvy, ktorá obsahovala dohodu o prepadnom zálohu, konštatoval Najvyšší súd Českej republiky (ďalej len „NS ČR“) už v rozhodnutí sp. zn. 21 Cdo 2204/99 z 5. septembra 2000.

51. Z uvedeného rozhodnutia ústavný súd dáva do pozornosti závery, že záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že v prípade, ak nedôjde k ich riadnemu a včasnému splneniu, je záložný veriteľ oprávnený domáhať sa uspokojenia zo založenej veci. Záložné právo tak záložnému veriteľovi umožňuje, aby dosiahol uspokojenie svojej pohľadávky, ak ju riadne a včas neuspokojil veriteľ z výťažku predaja (iného speňaženia) zálohu. Zmluva (dohoda, dojednanie), ktorej skutočným úmyslom je dohodnutie tzv. prepadného zálohu (uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa tým, že mu pripadne záloh do vlastníctva), je v rozpore s účelom záložného práva tak, ako ho ustanovuje zákon, a teda je pre rozpor s účelom zákona neplatná podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka. Podľa tohto ustanovenia je preto neplatná kúpna zmluva,

ktorá bola uzatvorená na ten účel, aby pohľadávka kupujúceho záložného veriteľa bola uspokojená tým, že na neho prejde vlastnícke právo predávajúceho záložného dlžníka k zálohu.

52. Tieto závery sú v celom rozsahu použiteľné aj vo veci sťažovateľov a sú v súlade aj so závermi krajského a najvyššieho súdu a judikatúrou, na ktorú odkazovali (2MCdo/2/2006). Ústavný súd pritom už túto judikatúru označil na stabilizovanú (I. ÚS 510/2016) a nemá dôvod ju spochybňovať ani vo veci sťažovateľov. Absolútnu neplatnosť dohody o prepadnom zálohu potvrdil ústavný súd napríklad aj v súvislosti so zabezpečovacím prevodom práva v rozhodnutí vo veci sp. zn. III. ÚS 202/2025.

53. K námietkam o tom, že dohoda o prepadnom zálohu (kúpna zmluva) je prejavom zmluvnej voľnosti strán, ústavný súd poukazuje na rozhodnutie najvyššieho súdu vo veci sp. zn. 4 Cdo 33/2005 z 28. apríla 2005. V tomto rozhodnutí najvyšší súd skonštatoval, že podľa ustanovenia § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka účastníci občianskoprávných vzťahov si môžu vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchyľne od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť. Zmluvná voľnosť sa podľa citovaného ustanovenia predovšetkým vzťahuje na úpravu vzájomných práv a povinností zmluvných strán, teda na záväzkové vzťahy. Úpravu realizácie záložného práva, ktoré je právom vecným a vzťahuje sa aj na iné osoby než na účastníkov zmluvného vzťahu, je však v zmysle uvedeného ustanovenia nutné považovať za úpravu kogentnú, zmluvnú voľnosť obmedzujúcu. Záložný veriteľ teda nemá možnosť realizovať záložné právo spôsobom odchylným od zákonnej úpravy. Nemôže si napríklad zmluvne upraviť, že k uspokojeniu jeho pohľadávky dôjde tým, že na neho prejde vlastnícke právo k zálohu.

54. Z uvedeného vyplýva, že dohoda o prepadnom zálohu bola neplatným právnym úkonom pre rozpor s účelom záložného práva a pre rozpor so zákonom, a to už podľa právnej úpravy účinnej v čase uzavretia kúpnej zmluvy a rovnako je neplatným právnym úkonom aj podľa súčasného právneho poriadku.

55. Uvedené závery zároveň treba chápať tak, že pre platnosť prevodu vlastníckeho práva k zálohu je rozhodujúce, či takáto dohoda bola uzavretá pred alebo po splatnosti zabezpečenej pohľadávky, pričom platná je len dohoda uzavretá po splatnosti zabezpečenej pohľadávky. Krajský súd na to vo svojom rozhodnutí výslovne poukázal a tieto závery sú v súlade s judikatúrou týkajúcou sa prepadného zálohu (pozri k tomu napr. rozhodnutie NS ČR vo veci sp. zn. 29 Odo 728/2003 z 20. februára 2006).

56. Práve v súvislosti s tým ústavný súd zdôrazňuje, že podstatou dovolania sťažovateľov v časti týkajúcej sa neplatnosti kúpnej zmluvy bola argumentácia v tom zmysle, že ich prípad sa od rozhodnutia vo veci sp. zn. 2MCdo/2/2006 skutkovo a právne odlišuje, a to z toho dôvodu, že až po splatnosti pohľadávky zo zmluvy o pôžičke sa kúpna zmluva stala perfektnou, a to na základe podpísania dodatku ku kúpnej zmluve, resp. za podstatné považovali aj podpísanie návrhu na vklad vlastníckeho práva až po splatnosti pôžičky. Práve tvrdenia sťažovateľov, že najvyšší súd na tieto námietky dostatočne neodpovedal, resp. vec nesprávne právne posúdil, sú z pohľadu ich ústavnej sťažnosti rozhodujúce v časti týkajúcej sa posúdenia platnosti kúpnej zmluvy zo strany najvyššieho súdu.

57. Ak ide o podpis návrhu na vklad až po splatnosti pôžičky, na tento argument odpovedal už krajský súd tým, že práve táto skutočnosť potvrdzuje, že kúpna zmluva obsahovala dohodu o prepadnom zálohu. Krajský súd navyše poukázal aj na judikatúru najvyššieho súdu, v zmysle ktorej ani povolenie vkladu vlastníckeho práva na základe absolútne neplatnej zmluvy nemá za následok prevod vlastníckeho práva.

58. Ústavný súd s argumentáciou krajského súdu súhlasí a k tomu dodáva, že prevod vlastníckych práv k nehnuteľnostiam má dve fázy. Zmluva je platná po podpísaní všetkými jej účastníkmi (ak nie sú iné dôvody jej absolútnej neplatnosti). Účinnosť zmluvy nastáva súčasne so vznikom platnej zmluvy za predpokladu, že zákon alebo dohoda strán neustanovuje inak. K nadobudnutiu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam dochádza až vkladom do katastra (rozsudok najvyššieho súdu vo veci sp. zn. 8Sžo 41/2008 z 22. mája 2008). Pri zmluvnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je teda právnym dôvodom nadobudnutia vlastníctva (*iustus titulus*) zmluva a právnym spôsobom nadobudnutia vlastníctva (*modus acquirendi*) vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy do katastra nehnuteľností (rozsudok najvyššieho súdu vo veci sp. zn. 6Sžo/229/2010 z 20. júla 2011). Z uvedeného vyplýva, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností treba odlišovať od zmluvy a podpis tohto návrhu nemá žiaden vplyv na platnosť zmluvy.

59. Ústavný súd ďalej súhlasí so záverom krajského súdu, že kúpna zmluva bola uzavretá už 3. júla 2021, t. j. pred splatnosťou zmluvy o pôžičke, pretože, ako upozornil najvyšší súd, dodatok ku kúpnej zmluve sa týkal len znaleckého posudku o hodnote nehnuteľností, t. j. netýkal sa žiadnej z podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, ktorými sú dohoda o predmete kúpy a dohoda o kúpnej cene (pozri III. ÚS 412/2016, str. 10). Tieto podstatné náležitosti boli dohodnuté medzi zmluvnými stranami už 3. júla 2001, čo krajský súd aj konštatoval. V prípade dodatku ku kúpnej zmluve išlo len o formálnu úpravu od počiatku absolútne neplatnej kúpnej zmluvy.

60. Ústavný súd zdôrazňuje, že absolútna neplatnosť právneho úkonu pôsobí priamo zo zákona (*ex lege*), a to od počiatku (*ex tunc*) bez ohľadu na to, či sa tejto neplatnosti niekto dovolal; preto právne účinky, t. j. subjektívne občianske práva a občianskoprávne povinnosti z takto absolútne neplatného právneho úkonu nevzniknú. Súd prihliada na absolútnu neplatnosť právneho úkonu i bez návrhu, t. j. z úradnej povinnosti. Absolútnu neplatnosť právneho úkonu nemožno spätne zhojiť ani dodatočným schválením (ratihabíciou), ani odpadnutím vady prejavu vôle (tzv. konvalidáciou) (pozri napr. uznesenie najvyššieho súdu vo veci sp. zn. 3 Cdo 73/2009).

61. Preto dodatok ku kúpnej zmluve nemal na platnosť kúpnej zmluvy žiaden vplyv a absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy nebolo možno spätne zhojiť ani žiadnym ďalším prejavom vôle zmluvných strán, teda ani návrhom na vklad do katastra nehnuteľností.

62. Dôsledky absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy mali vplyv aj na otázku tzv. šikanózneho výkonu práva, keďže, ako to zdôraznil už najvyšší súd, na absolútnu neplatnosť, ktorá vyplýva priamo zo zákona, musí súd prihliadnuť vždy. To do značnej miery obmedzuje možnosť použitia ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka vo veci sťažovateľov (pozri k tomu rozhodnutie Ústavného súdu Českej republiky vo veci sp. zn. II. ÚS 119/01 z 1. apríla 2003).

63. Ústavný súd tiež súhlasí s najvyšším súdom v tom, že dôvody, ktoré podľa sťažovateľov svedčili o šikanóznom výkone práva žalobcov, sa týkali správania ich právnych predchodcov, čo

žalobcom nemožno pričítať na ťarchu. Je tiež zrejmé, že žalobcovia si svoj nárok na určenie, že sporné nehnuteľnosti patria do dedičstva, mohli uplatňovať až po smrti ich právneho predchodcu. Spôsob uplatňovania práv sťažovateľov teda nebol neprimeraný a nič nenasvedčuje tomu, že by zo strany žalobcov nešlo o obranu vlastných oprávnených hospodárskych záujmov, ale o snahu výkonom práva spôsobiť sťažovateľom ujmu (pozri k tomu napr. aj rozhodnutie NS ČR vo veci sp. zn. 22 Cdo 1567/2004).

64. Ak ide o náklady, ktoré sťažovatelia na nehnuteľnosť vynaložili, tieto nároky si sťažovatelia v preskúmanom konaní pred všeobecnými súdmi proti žalobcom neuplatnili, preto ústavný súd nemá dôvod vyjadrovať sa k ich povahe a dôvodnosti.

65. Z uvedeného vyplýva, že ústavná sťažnosť nebola opodstatnená ani vo vzťahu k namietanému nesprávnemu právnemu posúdeniu veci zo strany najvyššieho súdu.

III.3. Záver:

66. Ústavný súd zistil, že najvyšší súd v napadnutom rozsudku postupoval v súlade so znením a zmyslom príslušnej právnej úpravy dovolacieho konania, keď dovolanie sťažovateľov ako nedôvodné zamietol. Rozsudkom najvyššieho súdu preto nedošlo k porušeniu práv sťažovateľov.

67. Na základe uvedeného ústavný súd už pri predbežnom prerokovaní dospel k záveru, že ústavnej sťažnosti by nemohol vyhovieť, ak by ju prijal na ďalšie konanie, v dôsledku čoho ju odmietol ako zjavne neopodstatnenú (pozri napr. III. ÚS 59/2025, bod 30 odôvodnenia).

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu ústavného súdu nemožno podať opravný prostriedok.

V Košiciach 10. septembra 2025

Luboš Szigeti
predseda senátu