

NIEKOĽKO ÚVAH K PRÁVNÝM NÁSLEDKOM KÚPNEJ ZMLUVY UZATVORENEJ S NEVLASTNÍKOM

JUDr. Martin Križan, PhD.

Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta
Katedra občianskeho práva
martin.krizan@flaw.uniba.sk

Niekoľko úvah k právnym následkom kúpnej zmluvy uzatvorenej s nevlastníkom

Cieľom príspevku je predložiť niekoľko argumentov v prospech záveru o možnosti prijať záväzok previesť vlastnícke právo aj zo strany nevlastníka. Príspevok nerieši otázky týkajúce sa vecnoprávných dôsledkov takejto zmluvy ani možnosti nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka.

Some thoughts about the legal consequences of a purchase contract concluded with a non-owner.

The aim of this paper is to put forward a number of arguments in favor of the possibility of a commitment to transfer ownership by a non-owner. This paper does not address issues related to the substantive consequences of such a contract or the possibility of acquiring ownership rights from a non-owner.

Einige Berucksichtigungen der rechtlichen Auswirkungen eines Kaufvertrags abgeschlossen mit einer Nichteigentumer.

Das Ziel dieses Papiers ist es eine Reihe von Argumenten vorzutragen fuer die Möglichkeit, das die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums auch von einen Nichteigentumer geschlossen werden kann. Der Beitrag befasst sich nicht mit Fragen im Zusammenhang mit den wesentlichen Folgen eines solchen Vertrags oder der Möglichkeit, Eigentumsrechte von einem Nichtinhaber zu erwerben.

Kľúčové slová: kúpna zmluva, nemo plus iuris, nevlastník, neplatnosť

Keywords: purchase contract, nemo plus iuris, nonowner, nullity

Schlüsselbegriffe: Kaufvertrag, nemo plus iuris, Nichteigentümer, ungültigkeit

Úvod

Jedným z nevysvetliteľných, no notoricky sa opakujúcich, a je prekvapujúce že ešte stále pretrvávajúcich právnych záverov je ten, že kúpna (scudzovacia) zmluva uzatvorená s nevlastníkom je absolútne neplatným právnym úkonom z dôvodu rozporu so zásadou *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* (ďalej len ako „*nemo plus iuris*“). Hoci v aplikačnej praxi badať názorový posun v tejto otázke, ešte stále je možné pomerne pravidelne naraziť na rozhodnutia, podľa ktorých je uzatvorenie zmluvy s nevlastníkom v rozpore so zásadou *nemo plus iuris*.

To, čo je na týchto rozhodnutiach najviac rušivé, je ich nekonzistentnosť v otázke dôvodu údajnej neplatnosti takéhoto scudzovacieho úkonu. V zásade sa vyprofilovali dve základné možnosti – prvou je rozpor s § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka z dôvodu právnej nemožnosti plnenia (čo je menej častý prípad) a druhou je rozpor zmluvy s § 39 Občianskeho zákonníka. V tejto kategórii prípadov možno navyše nájsť vnútorné rozpory medzi tým, či je zmluva s nevlastníkom neplatná z dôvodu, že takýto úkon je v rozpore s účelom zákona alebo je v rozpore s obsahom zákona.

Obzvlášť znepokojujúcou je skutočnosť, že aplikačná (súdna) prax akoby nerozlišovala neplatnosť právneho úkonu z dôvodu rozporu právneho úkonu s účelom zákona od rozporu právneho úkonu s obsahom zákona, a skutočne len výnimočne možno naraziť aspoň na krátku autentickú úvahu súdu na tému „rozpor zmluvy uzatvorenej s nevlastníkom s dobrými mravmi.“ Žiaľ, možno skonštatovať, že sudy akoby rezignovali na vlastné právne uvažovanie a naoko bezmyšlienkovite aplikujú jeden z naznačených záverov, ktoré však vo svojej podstate nie sú právne obhájiteľné.

Na tomto mieste sa žiada upozorniť, že predmetom tohto príspevku nie je úvaha o otázke možnosti nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka príp. o otázke podmienok, za akých prichádza do úvahy prelomenie zásady *nemo plus iuris*; tento problém predstavuje kapitolu samu o sebe, ktorá dodnes nie je uzatvorená a názorový vývoj je v tomto ohľade nadmieru dynamický. Predmetom tohto príspevku nie sú ani tie situácie, kedy do úvahy prichádza iný dôvod neplatnosti práv-

neho úkonu (typicky uvedenie do omylu, nedostatok spôsobilosti na právne úkony, kriminálne konanie niektorej zo zmluvných strán a pod).

Príspevok sa zaoberá situáciou, kedy bola medzi stranami uzatvorená kúpna zmluva, pričom predávajúci nebol v čase uzatvorenia vlastníkom scudzovanej veci. Aj v tomto ohľade je možné rozlíšiť tri základné situácie:

1. Predávajúci nikdy nebol vlastníkom a ani neexistovala zmluva, platná či neplatná, od ktorej by odvodzoval svoje vlastnícke právo; predávajúci predáva vec, ktorá mu nepatrí a ani nemá dôvod sa domnievať, že mu niekedy patrila.
2. Predávajúci nebol vlastníkom veci, no svoje vlastnícke právo odvodzuje od neplatnej zmluvy; ide spravidla o tie prípady, kedy predávajúci síce koná dobromyseľne ako vlastník, často krát je ako vlastník zapísaný aj na liste vlastníctva, no neskôr dôjde v reťazci skutočností, ktoré predchádzali k uzatvoreniu zmluvy k identifikácii vady (spravidla niektorí z predošlých scudzovacích úkonov sa ukáže byť z nejakého dôvodu neplatným právnym úkonom), v dôsledku ktorej bude vyslovený záver o nenadobudnutí vlastníckeho práva právnym predchodcom predávajúceho.
3. Predávajúci bol vlastníkom, no v dôsledku odstúpenia od zmluvy došlo k zrušeniu právneho titulu pre nadobudnutie vlastníckeho práva.

Pre bližšiu ilustráciu podstaty problému, ktorý viedol k napísaniu tohto príspevku, možno poukázať na náhodne vybrané a voľne vyhládateľné súdne rozhodnutia. Okresný súd Trnava vo veci 37C/284/2013 vo svojom rozsudku z 1.6.2015 napr. uvádza „*nakoľko kúpnu zmluvu uzavretú medzi účastníkmi je potrebné považovať za absolútne neplatný právny úkon, keďže svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu (§39 Občianskeho zákonníka); žalovaný totiž previedol na žalobkyňu viac práv než sám mal, na čom nič nemení ani skutočnosť, že táto situácia nastala/stala sa známou až niekoľko rokov po uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy.*“ Okresný súd Nové Mesto nad Váhom vo veci sp. zn. 12C/384/2015 v rozhodnutí z dňa 14.7.2016 uvádza, cit. „*Pre tieto jednotlivé právne úkony platí, že musia splňať náležitosti požadované Občianskym zákonníkom všeobecne, a to náležitosti osoby, náležitosti vôle, náležitosti prejavu, pomer vôle a prejavu a náležitosti predmetu právneho úkonu. Týmito uvedenými náležitosťami sú možnosť právneho úkonu (§ 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka) a jeho dovolenosť (§ 39 Občianskeho zákonníka). Nedovolenosť právneho úkonu je daná vtedy, ak je úkon v rozpore so zákonom alebo zákon obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. v rozpore so zákonom sú tie právne úkony,*

ktorých vznik alebo ich plnenie je výslovne zakázané, respektíve, ktoré sa svojím obsahom alebo účelom priečia zákonnému zákazu. Právne úkony, ktoré zákon obchádzajú, sú také právne úkony, ktoré síce neodporujú výslovnému zákazu zákona, avšak svojimi dôsledkami smerujú k výsledku, ktorý zákonu odporuje. Absolútna neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti.“

Žiada sa zdôrazniť, že uvedené názory nie sú ojedinelé aj v rámci predstaviteľov právnej teórie. Doktor Fekete vo svojom veľkom komentári napr. uvádza cit. „o počiatočnú právnu vadu právneho úkonu ide najmä vtedy, ak sa právnym úkonom porušila jedna zo základných zásad súkromného práva, podľa ktorej nikto nesmie previesť na iného viac práv než má sám. Právny úkon urobený v rozpore so zásadou je neplatný pre nemožnosť plnenia podľa § 37 ods. 2 OZ“. Možno však pripustiť argument, že dr. Fekete len odkazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR vo veci 22 Cdo 1072/1999 a uvedenú otázku nehodnotí.

Bez ohľadu na uvedené však možno skonštatovať, že už len samotná existencia rozdielnych právnych názorov na tú istú vec nie je žiaduca a sama o sebe implikuje záver o nevyhnutne chybnjej aplikácii práva zo strany súdov. Ako sa autor snaží preukázať v tomto príspevku, riešenie uvedeného problému pritom nemusí byť právne komplikované, ale naopak, je to riešenie elegantnejšie a právne správnejšie.

1. K pojmovému vymedzeniu kúpnej zmluvy

Pre správne pochopenie záverov, ku ktorým sa autor príspevku snaží dostať, je potrebné zopakovať niektoré základy právnej teórie. Kúpna zmluva je dvojstranným, konsenzuálnym právnym úkonom, ktorým sa predávajúci zaväzuje odovzdať kupujúcemu predmet kúpy a kupujúci sa zaväzuje predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu kúpnu cenu. Hoci to § 588 výslovne neuvádza, ďalším pojmovým znakom kúpnej zmluvy je **záväzok predávajúceho previesť na kupujúceho vlastnícke právo k predávanej veci.**

Kúpna zmluva má teda dvojaké postavenie. Podľa § 489 Občianskeho zákonníka je právnym dôvodom vzniku záväzkového právneho vzťahu (záväzku), čiže spôsobuje vznik relatívneho právneho vzťahu a podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka je právnym dôvodom pre nadobudnutie vlastníctva, čiže môže spôsobiť vznik absolútneho vecného práva.

¹ Fekete, I: Občiansky zákonník I. Veľký komentár., Bratislava: Eurokódex 2011, str. 267

Z hľadiska chronologickej postupnosti ďalších udalostí platí, že okamihom uzatvorenia kúpnej zmluvy dochádza medzi stranami najprv k vzniku nového záväzkového právneho vzťahu (záväzku), z ktorého pre obe strany vyplývajú konkrétne práva a povinnosti, a od splnenia či nesplnenia ktorých bude následne závisieť vznik ďalších právnych následkov.

Ak strany riadne a včas svoje zmluvné povinnosti **splnia**, vecnoprávne účinky nastanú a kupujúci podľa § 132 Občianskeho zákonníka nadobudne vlastnícke právo. Ak strany riadne a včas svoje zmluvné povinnosti **nesplnia**, vecnoprávne účinky nenastanú, kupujúci sa vlastníkom veci nestane, čoho dôsledkom je vznik alebo možný vznik celého komplexu následných, spravidla sankčných právnych následkov obligáčného charakteru.

Z tohto dôvodu, t.j. z dôvodu, že kúpnu zmluvou jednak a) vzniká medzi stranami záväzok a jednak b) možno na jej základe nadobudnúť vlastnícke právo, je nutné odlišovať obligáčné účinky zmluvy od jej vecnoprávnych účinkov. Samotná zmluva však vecnoprávne účinky nevyvoláva, na to je potrebné, aby sa pridružila ďalšia právna skutočnosť – odovzdanie veci v prípade hnutelnej veci (pokiaľ nie je dohodnuté niečo iné) alebo vklad do katastra nehnuteľností v prípade nehnuteľnosti.

Základným záväzkom predávajúceho je záväzok (relatívna právna obligčná povinnosť) previesť vlastnícke právo na kupujúceho. Vo svojej podstate ide o prostú právnu povinnosť, nie inú ako množstvo ďalších iných povinností, vyplývajúcich z iných záväzkov (povinnosť prenajímateľa odovzdať predmet nájmu, povinnosť zhotoviteľa vykonať dielo, povinnosť dopravcu prepraviť osobu na miesto určenia a pod.). Schopnosť (s)plniť záväzok nie je pritom podstatná v okamihu jeho prijatia, ale až v okamihu kedy má dôjsť k plneniu záväzku. Preto až dodatočne, v čase po splatnosti záväzku, je možné vyhodnotiť, aké právne následky vyvolalo plnenie či neplnenie záväzku.

Rovnako platí, že porušenie povinnosti previesť vlastníctvo na kupujúceho musí vyvolávať rovnaké právne následky ako porušenie akejkoľvek inej právnej (obligáčnej) povinnosti; schopnosť splniť záväzok nie je v okamihu vzniku záväzku podstatná (analogicky nie je podstatné ani to, či je dopravca schopný, technicky alebo personálne, zabezpečiť prepravu osoby, alebo či zhotoviteľ má v čase prijatia záväzku technické vybavenie potrebné na vykonanie diela). Jedinou podstatnou skutočnosťou ostáva, či došlo k splneniu záväzku riadne a včas, alebo či záväzok splnený nebol.

Žiada sa zdôrazniť, že záväzok previesť vlastnícke právo na kupujúceho, čo je potrebné vnímať ako relatívnu právnu povinnosť, **sku-**

točne dokáže splniť len vlastník veci (okrem prípadov, upravených v právnom poriadku SR, kedy je možné nadobudnúť vlastnícke právo od nevlastníka, no to nie je predmetom tejto úvahy). To však nevyklučuje, aby takýto záväzok nemohla prijať osoba, ktorá v tom okamihu z akéhokolvek dôvodu vlastníckym právom nedisponovala, t.j. aby takúto zmluvu nemohol uzatvoriť aj nevlastník. Podľa nášho názoru nemožno nijaké ustanovenie Občianskeho zákonníka resp. inej právnej normy vykladať tak, že záväzok previesť vlastníctvo môže prijať (rozumej „zaviazať sa k tomu“) len vlastník; takéto normatívne pravidlo v platnej právnej úprave jednoducho neexistuje.

2. Neplatnosť právneho úkonu podľa § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka

Tento záver zastáva v názorovom spektre menej „významné“ postavenie a je založený na myšlienke, že predávajúci sa zaväzuje poskytnúť plnenie, ktoré nie je v čase prijatia záväzku právne možné. Právna teória je pritom zajedno v tom, že podmienkou pre vyslovenie záveru o absolútnej neplatnosti právneho úkonu z dôvodu právnej nemožnosti je jednak to, že musí ísť o nemožnosť v čase urobenia právneho úkonu, ale najmä to, že musí ísť o objektívne nemožné plnenie. Hoci § 37 ods. 2 OZ nedáva priamu odpoveď čo sa považuje za objektívne nemožné plnenie, na podporu možno použiť § 575 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého plnenie nie je nemožné, najmä ak ho možno uskutočniť aj za sťažených podmienok, s väčšími nákladmi alebo až po dojednanom čase.

Takýto prístup však vytvára v aplikačnej praxi zbytočnú prekážku v situáciách, kedy predávajúci síce naozaj nie je vlastníkom veci, no záväzok previesť vlastnícke právo je „splatný“ až po určitom čase po uzatvorení zmluvy, pričom práve medziobdobie má (alebo môže) slúžiť k nadobudnutiu vlastníctva k predávanej veci. V praxi môže ísť o situácie, kedy predávajúci rokuje (v tej chvíli ešte len v pozícii záujemcu) o nadobudnutie veci alebo kedy už došlo k uzatvoreniu scudzovacej zmluvy, no nenastal ešte modus, t.j. odovzdanie veci alebo vklad do katastra nehnuteľností. Rovnako prichádza do úvahy situácia, kedy vec ešte nie je vytvorená, no jej dokončenie možno očakávať v čase pred splatnosťou záväzku previesť vlastnícke právo.

Takéto prípady by boli postihnuté absolútnou neplatnosťou úplne zbytočne, pričom stranám nič nebráni takýto záväzok dojednať. Z tohto hľadiska možno vysloviť záver, že počiatočnú objektívnu nemožnosť plnenia je potrebné posudzovať len veľmi opatrne. Nedostatok vlast-

nického práva v čase uzatvorenia zmluvy na strane predávajúceho bude spravidla subjektívnou (a objektívne prekonateľnou) prekážkou, výnimku budú tvoriť prípady, ak predmetom prevodu by mala byť *res extra commercium* alebo vec, ktorej nadobudnutie je nemožné napr. z dôvodu jej neexistencie alebo objektívnej nemožnosti vytvorenia a pod.

Autor zastáva názor, že platné právo mu nemôže brániť, aby v pozícii predávajúceho uzatvoril kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude napr. hotel Carlton a je len na jeho uvážení (a súčasne na opatrnosti kupujúceho), či takýto záväzok so všetkými z neho plynúcimi dôsledkami prijme. Taktiež je potrebné zdôrazniť, že v prípade skutočne nepoctivého konania zo strany predávajúceho (nie je vlastníkom a nerobí úkony smerujúce k nadobudnutiu vlastníctva) by záver o absolútnej neplatnosti právneho úkonu viac chránil práve tohto nepoctivého predávajúceho, nakoľko ten by sa nemusel obávať zmluvných sekundárnych právnych následkov (typicky zaplataenia zmluvnej pokuty pre prípad nesplnenia povinnosť previesť vlastnícke právo a pod.).

3. Neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka

Názorom, ktorý v súdnych rozhodnutiach možno označiť za prevažujúci, je záver o rozpore zmluvy s § 39 Občianskeho zákonníka. Ustanovenie § 39 pritom rozlišuje právne úkony, ktoré svojim obsahom alebo účelom odporujú zákonu (*negotium contra legem*), právne úkony, ktoré zákon obchádzajú (*negotium in fraudem legis*) a právne úkony priečiace sa dobrým mravom (*contra bonos mores*). Z uvedenej triády protiprávnych úkonov je rozpor so zásadou *nemo plus iuris* spravidla subsumovaný pod prvý z menovaných prípadov, t.j. rozpor právneho úkonu s obsahom alebo účelom zákona.

Ako nesporný možno vysloviť názor, že svojim obsahom je právny úkon rozporný so zákonom vtedy, ak práva a povinnosti určené právnym úkonom nie sú v súlade s kogentnými ustanoveniami zákona, a svojím účelom je právny úkon rozporný so zákonom vtedy, ak účel sledovaný právnym úkonom, t.j. to, čo strany zmluvy chcú právnym úkonom docieľiť, je v rozpore s tým, čo je možné docieľiť podľa zákona.

S prihliadnutím na uvedené ako legitímnu možno položiť otázku, v čom má byť kúpna zmluva, stranou ktorej je nevlastník, rozporná so zákonom, ak sa dnes predávajúci ešte ako nevlastník zaviazal previesť vlastnícke právo k predmetu kúpy na iného.

Ako už bolo uvedené, obsahom právneho úkonu sú práva a povinnosti, vyplývajúce pre jednotlivé strany. Na to, aby bol právny úkon svojim obsahom v rozpore so zákonom, musí byť najmenej jedna konkrétna právna povinnosť alebo právo, ktoré pre jednu zmluvnú stranu alebo pre obe zmluvné strany vyplývajú z právneho úkonu, v rozpore s konkrétnym kogentným ustanovením zákona. V prípade kúpnej zmluvy by to mohlo byť napr. zaplatenie kúpnej ceny v hotovosti vo výške vyššej, ako to dovoľuje príslušná právna úprava upravujúca hotovostný resp. bezhotovostný platobný styk. To však kúpna zmluva uzatvorená nevlastníkom podľa nášho názoru nespĺňa.

Rovnaký záver zastávame vo vzťahu k rozporu takéhoto právneho úkonu z hľadiska jeho účelu. Účelom kúpnej zmluvy je prevod vlastníckeho práva k veci z predávajúceho na kupujúceho. V tejto súvislosti autor zdôrazňuje, že nezastáva názor o možnosti nadobudnúť vlastnícke právo od nevlastníka; uplatňovanie zásady *nemo plus iuris* je nesporné a správne. No *stricto sensu* platí, že samotný účel kúpnej zmluvy (prevod vlastníctva z osoby A na osobu B) nie je protiprávny, naopak je právne bezvadný. Ako príklad, kedy právny úkon svojim účelom smeruje k vzniku protiprávneho právneho následku, možno uviesť prípad, kedy by strany dojednali kúpnu zmluvu, no vlastnícke právo by na kupujúceho prešlo len vtedy, ak by predávajúci neuhradil určitú pohľadávku, ktorú tie isté osoby majú medzi sebou. Evidentne by v takomto prípade dohoda strán smerovala k tzv. prepadnému zálohu, ktorý je *de lege lata* zakázaný.

Podľa názoru autora právny poriadok SR nebráni tomu, aby záväzok previesť vlastnícke právo prijala osoba, ktorá nie je vlastníkom; ak však takýto záväzok skutočne prijme, je samozrejme povinná znášať právne následky pre prípad, že uvedený záväzok nesplní, t.j. že kupujúci sa nestane vlastníkom veci.

Analogicky totiž platí, že napokon ani kupujúci nemusí v okamihu uzatvorenia kúpnej zmluvy vlastniť dostatok peňažných prostriedkov na zaplatenie kúpnej ceny. Autor nepozná v praxi prípad, kedy by insolventnosť kupujúceho (rozumej nedostatok vlastníckeho práva k peňažnej sume rovnajúcej sa dohodnutej kúpnej cene) spôsobil absolútnu neplatnosť podľa § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že zmluva svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu.

Hoci je kúpna zmluva svojim účelom scudzovacím právnym úkonom, t.j. smeruje k zmene (prevodu) vlastníctva, jej odplatný charakter nemožno ignorovať či bagatelizovať. Ekonomické motívy a ciele oboch strán kúpnej zmluvy je nutné považovať za rovnocenné – tak ako kupujúci má záujem získať vlastníctvo veci, tak predávajúci má záujem získať peniaze. Nezriedka môže byť potreba predávajúceho zís-

kať peniaze predajom veci dokonca silnejšia a urgentnejšia ako potreba kupujúceho vec kúpiť a vlastniť.

Prečo by teda nedostatok vlastníckeho práva k predmetu kúpy mal spôsobiť absolútnu neplatnosť podľa § 39 Občianskeho zákonníka resp. v čom je neschopnosť plniť na strane predávajúceho odlišná od neschopnosti plniť na strane kupujúceho?

Autor preto zastáva názor, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy ani jedna zo zmluvných strán nemusí byť právne schopná (z dôvodu absencie vlastníctva predmetu kúpy či peňazí v rozsahu kúpnej ceny) splniť svoj záväzok; uzatvorená kúpna zmluva nie je absolútnou zárukou vlastníckeho práva na strane predávajúceho či solventnosti na strane kupujúceho. Ak predávajúci nie je schopný splniť to, k čomu sa zaviazal a teda nepreviedol vlastnícke právo na kupujúceho, ten v dôsledku zásady *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habere* skutočne vlastníctvo nenadobudne, to však neznamená, že kúpna zmluva je neplatná len preto, že predávajúci nesplnil to, čo bolo sľúbené.

Platí totiž, že pokiaľ nebude plniť svoj obligačný záväzok kupujúci (napr. vôbec nezaplatí kúpnu cenu alebo ju zaplatí neskôr), zmluva je platná a pre predávajúceho vznikajú sekundárne právne (záonné alebo zmluvné) následky – zodpovednosť za vadné plnenie, právo na zaplatenie úroku z omeškania ako zákonnej sankcie podľa § 517 a nasl. Občianskeho zákonníka príp. právo odstúpiť od zmluvy (tamtiež) príp. iný, stranami dohodnutý právny následok (najčastejšie povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu podľa § 544 Občianskeho zákonníka alebo iný dohodnutý následok). Nedostatok peňažných prostriedkov na strane kupujúceho však nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

Porušenie záväzku previesť vlastnícke právo k predmetu kúpy preto musí byť sankcionované rovnako a nemožno nesankcionovať celú zmluvu absolútnou neplatnosťou. z tohto hľadiska preto nemožno vidieť vôbec nijaký dôvod vnímať a posudzovať porušenie zmluvnej povinnosti previesť vlastnícke právo inak ako porušenie zmluvnej povinnosti zaplatiť kúpnu cenu; **iný výklad bude znamenať porušenie základnej súkromnoprávnej zásady rovnosti strán.**

Záver, že zmluva uzatvorená s nevlastníkom veci nie je neplatným právnym úkonom resp. že nespĺnenie zmluvnej povinnosti nespôsobuje absolútnu neplatnosť zmluvy, vyslovil už aj Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 142/2002, v ktorom uviedol, cit. „*Funkciou či zmyslom kúpnej zmluvy je, aby predávajúci kupujúcemu opatril predmet kúpy - umožnil mu jeho nadobudnutie. Podľa citovaného ustanovenia na základe už uzavretej kúpnej zmluvy vzniká predávajúcemu povin-*

nosť opatriť predmet kúpy a odovzdať ho kupujúcemu na prevzatie. Ak sa účastníci kúpnej zmluvy nedohodnú inak, kupujúci nadobúda vlastníctvo k predmetu kúpy nie okamihom uzavretia zmluvy, ale až jej prevzatím a v prípade nehnuteľnej veci vkladom do katastra nehnuteľností (§ 133 OZ). v uvedených prípadoch teda prechodu vlastníckeho práva predchádza uzavretie kúpnej zmluvy. Predávajúci tak v dobe uzavretia zmluvy nemusí byť jej vlastníkom, ňou sa len zaväzuje, že ju kupujúcemu zaobstará (opatrí), resp. predá. Medzi prípady, kedy predávajúci nie je vlastníkom predávanej veci, patrí nielen situácia, kedy predávaná vec ešte neexistuje (kúpa veci budúcej), alebo kedy ju sám ešte od iného predávajúceho neprevzal, či v prípade, kedy ju predáva so súhlasom vlastníka (zmluva o obstaraní predaja veci), ale aj prípad, kedy len na základe skutočnosti, o ktorej nie je isté, že nastane, má vlastníctvo k predávanej veci nadobudnúť.“

V inej veci, vedenej pod sp. IM Obdo V16/2006 Najvyšší súd SR uviedol, cit. „Platnosť, či neplatnosť právneho úkonu možno posudzovať len so zreteľom na okolnosti, ktoré existovali v čase jeho urobenia. Znamená to, že právny úkon, ktorý v čase urobenia zodpovedal všetkým zákonným požiadavkám a bol preto platný, sa v dôsledku skutočností, ktoré nastali po jeho vzniku, nemôže dodatočne stať neplatným (a naopak). Dôvodom neplatnosti zmluvy nemôže preto byť ani neplnenie zmluvných povinností, vyplývajúcich zo samotnej posudzovanej zmluvy. ... Pre neplatnosť zmluvy môžu byť významné len také skutočnosti, ktoré ovplyvňovali rozhodovanie a konanie účastníka zmluvy pri jej uzatváraní. Okolnosti, ktoré nastali po uzavretí zmluvy, nemôžu spätne ovplyvňovať konanie účastníka zmluvy a spôsobovať jeho omyl pri uzavretí zmluvy.“

Rovnaké závery možno dohľadať aj v judikatúre Najvyššieho súdu Českej republiky, napr. v rozhodnutí vo veci sp. zn. 22 Cdo 981/2001, podľa ktorého „Nedohodnou-li se účastníci kupní smlouvy jinak, nabývá kupující vlastníctví k předmětu koupě nikoli okamžikem uzavření kupní smlouvy, ale až jejím převzetím a v případě věci nemovité vkladem do katastru nemovitostí. v uvedených případech tedy přechodu vlastníctví předchází uzavření kupní smlouvy. Prodávající tak v době uzavření smlouvy nemusí být jejím vlastníkem, zavazuje se jen, že ji kupujícímu opatří, resp. předá. Mezi případy, kdy prodávající není vlastníkem prodávané věci, patří nejen situace, kdy prodávaná věc ještě neexistuje (koupě věci budoucí), nebo kdy ji sám ještě od jiného prodávajícího ještě nepřevzal či v případě, kdy ji prodává se souhlasem vlastníka (smlouva o obstarání prodeje věci), ale i případ, kdy teprve na základě skutečnosti, o níž není jisté, že nastane, má vlastníctví k prodávané věci nabýt“.

Aktuálna odborná komentovaná literatúra taktiež potvrdzuje uvedený záver, cit. *“Prípacom vadného plnenia z právnej stránky je, keď sa nadobúdateľ nestáva vlastníkom prenechanej veci, alebo keď sa nadobúdateľ síce stáva vlastníkom veci, ale vec je zaťažená vecným právom alebo právom z priemyselného alebo iného duševného vlastníctva v prospech tretej osoby.2”*.

Z pohľadu troch možností, načrtnutých na druhej strane tohto príspevku, autor považuje všetky tri za rovnocenné z hľadiska ich právneho posúdenia. Povaha načrtnutého riešenia totiž vylučuje odlišné posúdenie v rôznych prípadoch, obzvlášť, ak chceme docieľiť predvídateľné právne prostredie.

Nepochybne, prvá z načrtnutých alternatív sa na prvý pohľad javí byť najextrémnejšia, no z dôvodov uvedených v tomto príspevku nevidno dôvody pre jej iné posúdenie ako napr. tretej alternatívy, ktorá je zjavne najmiernejšia (z pohľadu vedomosti strán o nedostatku vlastníctva na strane predávajúceho). Vo všetkých troch prípadoch, pri absencii iného dôvodu neplatnosti právneho úkonu, je potrebné zotrvať na závere o platnosti takto uzatvorenej kúpnej zmluvy a z toho vyplývajúcimi obligačnými (!) právnymi dôsledkami.

Namiesto záveru

Tento príspevok nevznikol s úmyslom poskytnúť úplnú a komplexnú analýzu všetkých mysliteľných variantov, ktoré prináša aplikačná prax v súvislosti so scudzovacími zmluvami, v ktorej na strane predávajúceho vystupuje osoba, ktorá z toho alebo onoho dôvodu nemá vlastnícke právo k predmetu kúpy. Účelom príspevku bolo poukázať na fakt, že neexistuje principiálny rozdiel medzi tým, ak predávajúci nemá vlastnícke právo k predmetu kúpy a tým, ak kupujúci nedisponuje v čase uzatvorenia dostatkom peňažných prostriedkov. Autor zastáva názor, že zásada dispozičnej autonómie a zmluvnej slobody vytvárajú predpoklady pre to, aby záväzok previesť vlastnícke právo na kupujúceho prijala aj osoba, ktorá v tej chvíli takýmto právom nedisponuje, čo súčasne vytvára priestor pre uplatňovanie nielen zákonných, ale aj zmluvných sekundárnych právnych následkov pre prípad porušenia (nesplnenia) tohto záväzku.

Napriek tomu, že dnes sa javí byť táto otázka už nesporná, stále sa možno stretnúť s názormi, podľa ktorých zmluva porušujúca zásadu

² Czirfusz J., In: Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník II. § 451 – 880. Komentár. C. H. Beck: Praha, 2015, s. 1730

nemo plus iuris neplatná podľa § 37 ods. 2 alebo podľa § 39 Občianskeho zákonníka, čo prispieva k pretrvávaniu stavu právnej neistoty a nepredvídateľnosti súdnych rozhodnutí. O to viac možno vítať návrh zákona, ktorým má byť vykonaná veľká novelizácia Občianskeho zákonníka, ktorý v § 45 ods. 2 výslovne uvádza „*Plnenie sa nepovažuje za nemožné, ak ho možno poskytnúť pomocou inej osoby, najmä ak sa plnenie týka vecí, ktoré sú vo vlastníctve tretej osoby.*“, čím dôjde k odstráneniu pochybností najmenej vo vzťahu k otázke neplatnosti zmluvy z dôvodu nemožnosti plnenia.

Použitá literatúra

1. Fekete, I: Občiansky zákonník 1. Veľký komentár., Bratislava: Eurokódex 2011
2. Števec, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník II. § 451 – 880. Komentár. C. H. Beck: Praha, 2015
3. Čentík, T.: Právny „osud“ zmluvy v dôsledku absencie vlastníckeho práva na strane prevodcu. Dostupné na: <http://www.lexforum.cz/466>