

Súd: Okresný súd Malacký
Spisová značka: 32C/33/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1617208545
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Zuzana Albert
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2019:1617208545.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacký v právnej veci žalobcu: E., zast. Bardáč s.r.o., advokátska kancelária, IČO: 47 243 252, Lovinského 22, 811 04 Bratislava, proti žalovaným: 1. TRŇO s.r.o., IČO: 35 850 949, Jána Jonáša 13, 841 08 Bratislava, 2. I. žalovaný v 2. rade zast. Advokátska kancelária Andrej Vlk, s.r.o., IČO: 47 255 714, Gallayova 21, 841 02 Bratislava, o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a** .

II. Súd **p r i z n á v a** žalovanému v 2. rade náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %. Súd žalovanému v 1. rade náhradu trov konania **n e p r i z n á v a** .

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 26.09.2017 sa žalobca domáhal voči žalovaným v 1. a 2. rade určenia, že podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXX vedenom pre katastrálne územie Q. okres Q., a to pozemku s parcelným číslom XXXX/X, z. astavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² a stavby Y. so súpisným číslom XXXX stojacej na pozemku s parcelným číslom XXXX/X (ďalej tiež len ako „Nehuteľnosti“) sú žalobca a žalovaný v 1. rade, každý v spoluvlastníctvom podiele jedna polovica (1/2). Žalobu žalobca odôvodnil tak, že dňa 18.06.2007 uzavrel kúpnu zmluvu so žalovaným v 1. rade, predmetom ktorej bol spoluvlastnícky podiel na Nehuteľnostiach o veľkosti 1. Podielovými spoluvlastníkmi Nehuteľností sa tak stali žalobca a žalovaný v 1. rade, každý s veľkosťou podielu 1. Kúpnu zmluvou zo dňa 25.06.2009 previedol žalovaný v 1. rade svoj spoluvlastnícky podiel na Nehuteľnostiach na spoločnosť SHIN-NANA-RUN spol. s r.o., IČO: 36 752 541, Jána Jonáša 13, 841 08 Bratislava (ďalej tiež len „SHIN-NANA-RUN“). Táto spoločnosť následne previedla spoluvlastnícky podiel na Nehuteľnostiach na žalovaného v 2. rade, pričom vklad príslušnej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 21.03.2011 pod V XXX/XX. Žalobca má za to, že vyššie popísanými prevodmi spoluvlastníckeho podielu na Nehuteľnostiach zo žalovaného v 1. rade na spoločnosť SHIN-NANA-RUN a následne na žalovaného v 2. rade bolo porušené jeho zákonné predkupné právo spoluvlastníka. Z uvedeného dôvodu sú príslušné kúpne zmluvy pre porušenie zákona neplatné a spoluvlastníkmi Nehuteľností sú tak žalobca a žalovaný v 1. rade. Svoj naliehavý právny záujem žalobca zdôvodňuje tak, že potrebuje mať vyriešenú otázku, kto je popri ňom spoluvlastníkom Nehuteľností.

2. Žalovaný v 1. rade sa k žalobe napriek výzve súdu nevyjadril. Žalovaný v 2. rade vo svojom vyjadrení k žalobe uviedol, že podľa neho je žalobný návrh v podanej žalobe zmätočný a nevykonateľný, keďže ako vyplýva z listu vlastníctva č. XXXX vedeného pre katastrálne územie Q., žalobca je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1 predmetných Nehuteľností a preto žalobca v žalobnom návrhu žiada o určenie skutočnosti, ktorá nie je v zmysle zásady materiálnej publicity údajov zverejnených v katastri nehnuteľností medzi stranami sporná. Žalobca nemá naliehavý právny záujem na podaní žaloby, keďže

jeho spoluvlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam nie je sporné a preto vo vzťahu k tejto otázke neexistuje na strane žalobcu aktuálny stav objektívnej právnej neistoty. Keďže ani vo vzťahu k druhému spoluvlastníckemu podielu neexistuje spor medzi žalovaným 1, žalovaným 2 a spoločnosťou SHIN - NANA - RUN o vlastníctvo tohto spoluvlastníckeho podielu, ani z tohto hľadiska nemožno v súvislosti so zásadou materiálnej publicity údajov zverejnených v katastri nehnuteľností považovať postavenie žalobcu za právne neisté. Ak by však aj spor medzi žalovaným 1, žalovaným 2 a spoločnosťou SHIN - NANA - RUN o vlastníctvo tohto spoluvlastníckeho podielu existoval, takýto spor by určite nespôsobil u žalobcu objektívnej právnej neistoty, nakoľko nespochybňuje jeho právne postavenie ako podielového spoluvlastníka predmetných nehnuteľností.

3. Pokiaľ ide o porušenie predkupného práva spoluvlastníka, žalobca bol informovaný o úmysle spoločnosti SHIN - NANA - RUN previesť spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu a spoluvlastnícky podiel mu bol ponúknutý na odkúpenie na osobnom stretnutí za prítomnosti P., konateľa žalovaného v 1. rade a spoločnosti SHIN - NANA - RUN, žalovaného v 2. rade a pána V. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca v tom čase nedisponoval finančnými prostriedkami, bol zadĺžený, hrozili mu exekúcie a prebiehalo konanie o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov s jeho bývalou manželkou, spoluvlastnícky podiel kúpiť odmietol a súhlasil s tým, aby bol prevedený na žalovaného v 2. rade. Žaloba je podľa žalovaného v 2. rade žalobcom podaná len špekulatívne a účelovo, nakoľko ani v čase uzavretia vyššie uvedených zmlúv a ani dnes nemá skutočný záujem stať sa výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností. Ako vyplýva z aktuálneho listu vlastníctva číslo XXXX, na jeho spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam boli vydané viaceré exekučné príkazy na vykonanie exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam a preto sa žalovaný v 2. rade domnieva, že snahou žalobcu je klásť právne prekážky súdnemu exekútorovi pri vykonávaní exekúcie. Žalovaný v 2. rade napokon vzniesol námietku premlčania žalobcom uplatneného nároku na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy medzi žalovaným v 1. rade a spoločnosťou SHIN - NANA - RUN zo dňa 25.06.2009, ako aj kúpnej zmluvy uzavretej medzi spoločnosťou SHIN - NANA - RUN a žalovaným v 2. rade zo dňa 07.02.2011, nakoľko z dátumu podpisu týchto zmlúv jednoznačne vyplýva, že táto žaloba bola podaná oneskorene.

4. Žalobca svoju právo podať súdu repliku k vyjadreniu žalovaného v 2. rade nevyužil.

5. Na pojednávaní dňa 12.11.2018 súd vec za prítomnosti žalobcu a žalovaného v 2. rade a v neprítomnosti neospravedlneného žalovaného v 1. rade prejednal. Žalobca k námietke premlčania uviedol, že pri relatívne neplatných právnych úkonoch platí, že akonáhle dôjde k vytknutiu neplatnosti, stáva sa právny úkon neplatný. Poukázal pritom na konania vedené na tunajšom súde pod sp.zn. 6C/24/2012 a 4C/155/2013, pričom v konaní 4C/155/2013 sa jednalo taktiež o určenie vlastníckeho práva z titulu porušenia predkupného práva, konanie však bolo zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku, ktorý však žalobca podľa vtedy platnej úpravy včas zaplatil. K namietanej nesprávnosti petitu uviedol, že podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené má možnosť domáhať sa určenia neplatnosti zmluvy, žiadať, aby mu bola vec ponúknutá na predaj alebo si ponechať predkupné právo zachované voči novému spoluvlastníkovi. Žalobca namietol neplatnosť kúpnej zmluvy, avšak žaloba na určenie neplatnosti zmluvy nie je podľa Civilného sporového poriadku prípustná, preto sa domáha priamo určenia vlastníckeho práva. Námietku premlčania vznesenú žalovaným v 2. rade považuje žalobca za odporujúcu dobrým mravom, keďže ju vzniesla osoba, ktorá sa zúčastnila na právnom úkone, ktorého cieľom bolo odoprieť predkupné právo žalobcovi a nikto by nemal mať prospech z vlastného protiprávneho úkonu.

6. Podaním zo dňa 13.01.2019 navrhol žalobca súdu pripustenie zmeny žaloby, a to tak, že petit žaloby bude znieť na určenie, že žalovaný v 1. rade je spoluvlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1 na nehnuteľnostiach. Súčasne uviedol, že ako spoluvlastník má naliehavý právny záujem na určení vlastníctva k spoluvlastníckemu podielu, pretože bez vyriešenia otázky, kto je jeho spoluvlastníkom je nemožné so spoločnou vecou riadne hospodáriť. Rozhodnutie súdu vo veci potom bude podkladom pre zápis zmeny v katastri nehnuteľností. Ďalej žalovaný v podaní uviedol, že žalovaný v 2. rade, ani spoločnosť W.7. Žalovaný v 2. rade vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 23.01.2019 poukázal na skutočnosť, že žalobca námietky k neplatnosti zmlúv pre porušenie § 59a Obchodného zákonníka nevzniesol včas. Je nepochybné, že údaj o tom, že znalecký posudok nebol do zbierky listín založený, bol žalobcovi známy už v čase podania žaloby a preto by súd nemal na tieto prostriedky procesného útoku prihliadať. Ak by sa súd touto argumentáciou žalobcu zaoberal, uviedol žalovaný

v 2. rade, že pri uzatváraní Kúpnej zmluvy s jej predchádzajúcim vlastníkom spoločnosťou SHIN - NANA - RUN bol dobromyseľný, nakoľko v čase jej podpisu vychádzal z údajov uvedených na liste vlastníctva, na ktorom nebol zapísaný žiaden údaj, ktorý by akýmkoľvek spôsobom spochybňoval spoluvlastnícke právo menovanej spoločnosti k Nehnuteľnostiam a zároveň v tom čase neprebiehala podľa vedomosti žalovaného v 2. rade žiadne súdne ani iné konanie, v rámci ktorého by bolo spochybňované vlastnícke právo spoločnosti SHIN - NANA - RUN k Nehnuteľnostiam. Žalovanému v 2. rade nebolo ani známe (nakoľko takáto informácia nie je verejne dostupná), že spoločnosť SHIN - NANA - RUN nadobudla spoluvlastnícky podiel k predmetným Nehnuteľnostiam od žalovaného v 1. rade a nebolo možné od neho ani spravodlivo očakávať, aby akékoľvek šetrenie ohľadom týchto skutočností vykonával. V tejto súvislosti dal súdu do pozornosti nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 16.3.2016, sp. zn. I. ÚS 549/2015, v ktorom sa Ústavný súd prelomovým spôsobom vysporiadal s otázkou nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka a uviedol, že nadobúdateľovi vlastníckeho práva, pokiaľ toto právo nadobudol v dobrej viere, musí byť poskytovaná široká ochrana, pretože v opačnom prípade by si nikdy nemohol byť istým svojim vlastníctvom, čo by bolo v rozpore s poňatím materiálneho právneho štátu. Vo veci prejednávanej Ústavným súdom Slovenskej republiky bol pritom osobou domáhajúcou sa určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci predchádzajúci vlastník veci, ktorého záujem na určení vlastníckeho práva bol nepochybne závažnejší, ako záujem „opomenutého“ podielového spoluvlastníka v tomto konaní, ktorého právne postavenie sa prípadným úspechom v tomto spore žiadnym významným spôsobom nezmení. Žalovaný v 2. rade bol pri podpise zmluvy v plnom rozsahu dobromyseľný aj čo sa týka splnenia podmienok ohľadne zachovania predkupného práva žalobcu. Minimálne vo vzťahu ku kúpnej zmluve uzavretej medzi spoločnosťou SHIN - NANA - RUN a žalovaným v 2. rade žalobca bol informovaný o úmysle spoločnosti SHIN - NANA - RUN previesť spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu a spoluvlastnícky podiel mu bol ponúknutý na odkúpenie. Žaloba je podaná len špekulatívne a účelovo (aj keď motív tohto konania žalobcu nie je jasný), nakoľko ani v čase uzavretia vyššie uvedených zmlúv a ani dnes nemá skutočný záujem stať sa výlučným vlastníkom predmetných Nehnuteľností a v prípade, že by aj žalovaný v 2. rade ako aktuálny podielový spoluvlastník predmetných Nehnuteľností mal záujem svoj spoluvlastnícky podiel previesť na inú osobu, tak by žalobca nemal reálnu možnosť svoje predkupné právo uplatniť. Ako vyplýva z aktuálneho listu vlastníctva číslo XXXX na jeho spoluvlastnícky podiel k predmetným Nehnuteľnostiam boli vydané viaceré exekučné príkazy na vykonanie exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam a žalobca z dôvodu prebiehajúcich exekúcií a vydaných exekučných príkazov by nebol oprávnený bez súhlasu súdneho exekútora účinne realizovať svoje predkupné právo.

8. Žalobca k skutočnostiam a námietkam žalovaného predložil súdu vyjadrenie zo dňa 05.02.2019, v ktorom uviedol, že dobromyseľnosť žalovaného by v danom prípade mala relevanciu len v prípade, že by uplynula lehota predpísaná ustanovením § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka, k čomu v danom prípade nedošlo. Vec vedená Ústavným súdom Slovenskej republiky (ďalej len „Ústavný súd“) pod sp. zn. I. ÚS 549/2015 nemôže byť základom pre súdnu prax, pretože ide o výnimočné a ojedinelé rozhodnutie, ktoré sa navyše týka dobromyseľnosti v nadväznosti na vady nadobúdacieho titulu, ktorým bolo rozhodnutie štátneho orgánu (privatizačný projekt), u ktorých sa správnosť prezumuje (v prípade daného sporu je ale nadobúdacím titulom súkromnoprávny vzťah). Žalobca tiež odmietol, že by nemal záujem stať sa skutočným výlučným vlastníkom Nehnuteľností. Už od počiatku, čo sa dozvedel o prevodoch Nehnuteľností v rozpore s jeho predkupným právom sa uvedenú situáciu snažil hneď riešiť súdnou cestou (nakoľko dohodou to nešlo), pričom inicioval súdne konania vedené Okresným súdom Malacky pod sp. zn. 6C/24/2012 a 4C/155/2013 (prvé bolo zastavené, nakoľko žalobca akceptoval návrh súdu na informatívnom výsluchu, aby zobral návrh späť a podal si novú žalobu na určenie vlastníckeho práva a v druhom konaní okresný súd nepokračoval, hoci žalobca zaplatil súdny poplatok v poštovom poukaze v posledný deň lehoty na podanie odvolania proti uzneseniu o zastavení konania pre nezaplatenie súdneho poplatku). Skutočnosť, že žalobca je v exekučnom konaní, nebráni v zmysle Exekučného poriadku tomu, aby realizoval svoje zákonné predkupné právo spoluvlastníka (žalobca nie je v konkurze). Ďalej sa žalobca vo vyjadrení zaoberal porušením ust. § 59a Obchodného zákonníka a jeho následkami, pričom uviedol, že je priamo úlohou orgánov správy katastra skúmať, či zmluva, ktorá je predmetom vkladu, neodporuje zákonu. Z tohto dôvodu vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra SR priamu inštrukciu, ktorá je publikovaná v Katastrálnom bulletin: „keďže však hodnota predmetu zmluvy musí byť určená znaleckým posudkom v prípadoch uvedených v § 59a Obchodného zákonníka, a keďže správa katastra je povinná skúmať, či zmluva neodporuje zákonu, v rámci konania o návrhu na vklad je potrebné vykonať dokazovanie smerujúce k zisteniu, či sú splnené podmienky stanovené v § 59a Obchodného zákonníka (s výnimkou predchádzajúceho súhlasu valného zhromaždenia so zmluvou).

Znalecký posudok musí byť v týchto prípadoch prílohou návrhu na vklad“ (viď odpoveď na otázku č. 32, Katastrálny bulletin, príloha k Spravodajcu ÚGKK SR, č. 2/2011, s. 27). Teda v danom prípade mal byť predmetný znalecký posudok dokonca prílohou návrhu na vklad. Je teda zrejme, že príslušná správa katastra porušila svoju povinnosť podľa § 31 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení účinnom do 31. decembra 2012. Odborná literatúra je jednotná v tom, že pravidlo podľa § 59a ods. 1, 3 a 5 Obchodného zákonníka sa v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy medzi žalovaným v 1. rade a SHIN-NANA-RUN vzťahovalo aj na spoločnosť SHIN - NANA - RUN tak, že zakladá neúčinnosť tejto zmluvy (a tým absolútnu neplatnosť ďalšieho prevodu), pričom dodatočné zrušenie tohto pravidla vo vzťahu k spoločnostiam s ručením obmedzeným od 1. januárom 2016 uvedený nedostatok nekonvaliduje. Účelom § 59a Obchodného zákonníka je kontrola ekvivalencie nadobudnutého majetku spoločnosti, ktorý získala zmluvou od zakladateľov alebo od spoločníkov, prípadne iných spriaznených osôb a zabránenie skrytým nepeňažným vkladom. Predmetné ustanovenie cez svoj publikačný rozmer, spočívajúci v uložení zmluvy a znaleckého posudku na určenie všeobecnej hodnoty do zbierky listín obchodného registra, umožňuje tretím stranám (najmä veriteľom) prístup k relevantným informáciám o konaní spoločnosti. V tomto zmysle § 59a Obchodného zákonníka nepriamo núti spoločnosti postupovať pri vzájomných majetkových transakciách obozretne a v súlade so zásadou poctivého obchodného styku, dobrými mravmi a záujmami spoločnosti.

9. Uznesením č.k. 32C/33/2017-121 zo dňa 20.02.2019 súd pripustil zmenu petitu žaloby, ako navrhoval žalobca. Súčasne v súlade s ust. § 124 ods. 1 C.s.p. posúdil podania žalobcu podľa ich obsahu a zistil, že žalobca nemal v úmysle zmeniť len petit žaloby, ale i podstatne zmeniť a doplniť rozhodujúce skutočnosti tvrdené v žalobe. Podanou žalobou sa totiž určenia vlastníctva domáhal len z titulu porušenia predkupného práva spoluvlastníka, avšak následne rozšíril žalobu o tvrdenie neúčinnosti a/alebo neplatnosti kúpnych zmlúv uzavretých ohľadom Nehnuteľností pre porušenie ust. § 59a Obchodného zákonníka. Preto predmetným uznesením súd rozhodol tiež o pripustení zmeny žaloby podstatnou zmenou alebo doplnením rozhodujúcich skutočností.

10. Súdu došlo ešte vyjadrenie žalovaného v 2. rade, ktorý k argumentácií žalobcu uviedol, že sa sototžňuje s tvrdením žalobcu, že v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu k Nehnuteľnostiam zo žalovaného v 1. rade na spoločnosť SHIN-NANA-RUN došlo k pochybeniu zo strany štátu - štátneho orgánu v procese povoľovania vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a teda postavenie žalovaného v 2. rade je v tomto konaní veľmi podobné postaveniu žalobcu v konaní pred Ústavným súdom SR I. ÚS 549/2015. Ním uvádzaný nálezh Ústavného súdu zďaleka nie je ojedinelým a poukázal na nálezy I. ÚS 489/2016, ako aj I.ÚS 151/2016. Zdôraznil opätovne skutočnosť, že v prejednávanom prípade sa domáha určenia vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu iba druhý opomenutý podielový spoluvlastník, ktorého právne postavenie sa rozhodnutím súdu v tejto veci žiadnym spôsobom nezmení, a to navyše až po uplynutí 8 rokov od uzavretia prvej prevodnej zmluvy. K tejto skutočnosti by mal súd prihliadnuť pri riešení kolízie medzi princípom ochrany vlastníckeho práva a princípom ochrany dobrej viery.

11. Na pojednávaní dňa 23.05.2019 súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi predloženými stranami: výpis z LV č. XXXX pre k.ú. Q., Kúpna zmluva medzi spoločnosťami TRŇO s.r.o. a SHIN - NANA - RUN spol. s r.o. zo dňa 25.06.2009, Kúpna zmluva uzavretá medzi spoločnosťou SHIN - NANA - RUN spol. s r.o. a žalovaným v 2. rade zo dňa 07.02.2011, Výpis z obchodného registra spoločnosti SHIN - NANA - RUN spol. s r.o., Výpis listín uložených v zbierke listín spoločnosti SHIN - NANA - RUN spol. s r.o., Výpis z obchodného registra žalovaného v 1. rade, Výpis z LV č. XXXX pre k.ú. Q. vyhotovený ku dňu 10.01.2019, Čestné prehlásenie P. zo dňa 18.03.2011, Žiadosť o vystavenie potvrdenia o tom, že listina nie je uložená v zbierke listín, Spoločenská zmluva spoločnosti SHIN - NANA - RUN spol. s r.o., Podpisový vzor P., Vyhlásenie správcu vkladu zo dňa 01.02.2007. Po vykonanom dokazovaní zistil súd tento skutkový a právny stav:

12. Z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Q. súd zistil, že Nehnuteľnosti sú v spoluvlastníctve žalovaného v 2. rade a žalobcu s veľkosťou spoluvlastníckych podielov 1. Žalovaný v 2. rade Nehnuteľnosti nadobudol dňa 21.03.2011 vkladom Kúpnej zmluvy V-XXX/XX do katastra nehnuteľností. Žalobca podiel na Nehnuteľnostiach získal dňa 14.11.2007 vkladom Kúpnej zmluvy V-XXXX/XX do katastra nehnuteľností. Na spoluvlastníckom podiele žalobcu viazne zákaz nakladať

s Nehnutelnosťami uložený uzneseniami Okresného súdu Bratislava IV sp.zn. 6C/526/1996, ako aj exekučné príkazy na vykonanie exekúcie predajom Nehnutelností.

13. Z kúpnej zmluvy V-XXXX/XX súd zistil, že žalovaný v 1. rade a spoločnosť SHIN-NANA-RUN uzavreli dňa 25.06.2009 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod 1 spoluvlastníckeho podielu na Nehnutelnostiach na spoločnosť SHIN-NANA-RUN za kúpnu cenu 1.000,00 Eur. Kúpna zmluva bola za predávajúceho, ako aj za kupujúceho podpísaná konateľom P. Vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 28.07.2009 pod V-XXXX/XX.

14. Z kúpnej zmluvy V-XXX/XX súd zistil, že spoločnosť SHIN-NANA-RUN a žalovaný v 2. rade dňa 07.02.2011 uzavreli kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod 1 spoluvlastníckeho podielu na Nehnutelnostiach na žalovaného v 2. rade za kúpnu cenu 33.194,00 Eur. V bode 3.1 a 3.2 Kúpnej zmluvy je uvedené, že predávajúci „ručí za nespornosť svojho vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam“ a „vyhlasuje, že nemá vedomosť o tom, že by si tretia osoba (osoby) uplatňovala akékoľvek právo z akéhokoľvek titulu k prevádzaným nehnuteľnostiam“. Vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 21.03.2011 pod V-XXX/XX.

15. Z výpisu z obchodného registra spoločnosti SHIN-NANA-RUN spol. s r.o. súd zistil, že od 15.03.2007 sú jej spoločníkmi a samostatne konajúcimi konateľmi páni P. (vklad 150 000 Sk) a X.vklad 50 000 Sk).

16. Z výpisu z obchodného registra spoločnosti TRŇO s.r.o. súd zistil, že od 27.01.2003 je jej jediným spoločníkom a konateľom pán P.

17. Z čestného prehlásenia zo dňa 18.03.2011 predloženého žalovaným v 2. rade súd zistil, že konateľ spoločnosti SHIN-NANA-RUN P. dňa 18.03.2011 vyhlásil, že Nehnutelnosti boli ponúknuté na predaj žalobcovi, ktorý si predkupné právo neuplatňuje a súhlasí s predajom podielu.

18. Z pripojeného spisu Okresného súdu Malacky sp. zn. 4C/155/2013 súd zistil, že žalobca proti žalovaným v 1. a 2. rade podal žalobu o určenie vlastníctva v prakticky totožnom znení, ako v prejednávanej veci, a to dňa 04.09.2013. Konanie bolo uznesením č.k. 4C/155/2013-20 zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku. Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 19.03.2014.

19. Z pripojeného spisu 6C/24/2012 súd zistil, že dňa 09.09.2011 žalobca podal na žalovaného v 1. rade žalobu o zrušenie kúpnych zmlúv, ktorými boli vykonané prevody spoluvlastníckych podielov na Nehnutelnostiach. Konanie bolo zastavené z dôvodu späťvzatia žaloby, a to uznesením č.k. 6C/24/2012-56 zo dňa 24.06.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.07.2013.

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

21. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

22. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

23. Podľa § 100 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovolá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

24. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

25. Podľa § 112 Občianskeho zákonníka, ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje, premlčacia doba od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie. To platí aj o práve, ktoré bolo právoplatne priznané a pre ktoré bol na súde alebo u iného príslušného orgánu navrhnutý výkon rozhodnutia.

26. Podľa § 122 ods 1 až 3 Občianskeho zákonníka, lehota určená podľa dní začína sa dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie pätnásť dní. Koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína. Ak nie je takýto deň v poslednom mesiaci, prípadne koniec lehoty na jeho posledný deň. Ak posledný deň lehoty prípadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty najbližší nasledujúci pracovný deň.

27. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

28. Podľa § 603 ods 3 Občianskeho zákonníka, Ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

29. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, Ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

30. Podľa § 59a ods. 1 a 2 Obchodného zákonníka, v znení účinnom ku dňu 25.06.2009, ak spoločnosť nadobúda majetok na základe zmluvy uzatvorenej s jej zakladateľom alebo spoločníkom za protihodnotu vo výške najmenej 10 % hodnoty základného imania, musí byť hodnota predmetu zmluvy určená znaleckým posudkom. Táto zmluva nemôže nadobudnúť účinnosť skôr, ako bude uložená spolu so znaleckým posudkom v zbierke listín. Ak je na účinnosť zmluvy potrebný zápis do osobitnej evidencie podľa osobitného zákona, musí byť zmluva spolu so znaleckým posudkom uložená do zbierky listín pred zápisom do osobitnej evidencie. Ak spoločnosť uzatvára zmluvu podľa odseku 1 v lehote dvoch rokov odo dňa vzniku spoločnosti, musí návrh tejto zmluvy vopred schváliť valné zhromaždenie spoločnosti.

31. Podľa § 59a ods. 3 až 5 Obchodného zákonníka, ustanovenia odsekov 1 a 2 sa primerane použijú aj na zmluvy, ktoré spoločnosť uzatvára s osobami, ktoré sú blízke zakladateľom alebo spoločníkom spoločnosti alebo ktoré sú ovládajúcimi osobami alebo ovládanými osobami zakladateľov alebo spoločníkov spoločnosti, a ak spoločnosť nadobúda majetok za protihodnotu vo výške najmenej 10 % hodnoty základného imania. Ustanovenia odsekov 1 až 3 sa nevzťahujú na zmluvy uzatvorené pri bežnom obchodnom styku, na nadobudnutie majetku podľa rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu a na majetok nadobudnutý na burze za cenu rovnajúcu sa kurzu, ktorý zodpovedá v tom čase danej ponuke a dopytu. Ustanovenia odsekov 1 až 4 sa vzťahujú na spoločnosť s ručením obmedzeným a na akciovú spoločnosť.

32. Podľa § 66a ods. 1 až 4 Obchodného zákonníka, ovládaná osoba je spoločnosť, v ktorej má určitá osoba väčšinový podiel na hlasovacích právach preto, že má podiel na spoločnosti alebo akcie spoločnosti, s ktorými je spojená väčšina hlasovacích práv, alebo preto, že na základe dohody s inými oprávnenými osobami môže vykonávať väčšinu hlasovacích práv bez ohľadu na platnosť alebo na neplatnosť takejto dohody (§ 186a). Ovládajúca osoba je osoba, ktorá má v ovládanej osobe postavenie podľa odseku 1.

33. Súd po vykonanom dokazovaní s prihliadnutím na doručené a prednesené vyjadrenia strán uzavrel, že žalobca a žalovaný v 1. rade boli podielovými spoluvlastníkmi Nehnuteľností. Žalovaný v 1. rade svoj 1 spoluvlastnícky podiel previedol Kúpnu zmluvou V-XXXX/XXXX zo dňa 25.06.2009 na spoločnosť

SHIN-NANA-RUN, ktorá tento spoluvlastnícky podiel previedla na žalovaného v 2. rade kúpnu zmluvou V-XXX/XX zo dňa 07.02.2011.

34. Súd sa v prvom rade zaoberal otázkou naliehavého právneho záujmu žalobcu na podanej žalobe po pripustení jej zmeny a dospel k záveru, že žalobca na podaní procesne prípustnej žaloby o určenie vlastníckeho práva má naliehavý právny záujem. Všeobecne má žalobca naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je alebo nie je vtedy, ak je tvrdené právo neisté alebo ohrozené za predpokladu, že vyhovujúcim určovacím rozsudkom možno túto neistotu alebo ohrozenie odstrániť. Naliehavosť sa prejaví v tom, že určovací rozsudok bude pre žalobcu podstatným spôsobom užitočný. Súd uvádza, že pri spornosti otázky, kto je spoluvlastníkom podielu na spoločnej veci má druhý spoločník naliehavý právny záujem na určení, kto je spolu s ním spoluvlastníkom, pretože len tak môže riadne vykonávať všetky svoje práva a plniť povinnosti, ktoré sú s jeho spoluvlastníctvom vecí spojené (podobne napr. rozsudok NS ČR 22Cdo 2024/99). Najvyšší súd ČR v rozhodnutí sp.zn. 22Cdo 1798/2002 uviedol, že ak pre podielového spoluvlastníka ostáva sporným, s kým je v spoluvlastníckom vzťahu, má naliehavý právny záujem na určení, že určitá osoba je spoluvlastníkom určitého podielu na spoločnej veci, aj keď sa k spoluvlastníctvu nehlási a podľa zápisu v katastri nehnuteľností je spoluvlastníkom niekto iný. Naliehavý právny záujem je tu podľa názoru konajúceho súdu s poukazom na vyššie uvedené závery Najvyššieho súdu ČR, s ktorými sa konajúci súd v plnom rozsahu stotožňuje, daný.

35. Súd pristúpil k preskúmaniu napadnutých právnych úkonov z pohľadu prvej vznesenej námietky žalobcu, spočívajúcej v porušení jeho predkupného práva. V prvom rade tu bolo s prihliadnutím na princíp hospodárnosti potrebné sa zaoberať námietkou premlčania vznesenou žalovaným v 2. rade. Občiansky zákonník je založený na princípe premlčania so všeobecnou trojročnou premlčacou dobou, ktorá plynie odo dňa, kedy sa právo mohlo vykonať po prvý raz, t.j. keď vznikla možnosť podať na jeho základe žalobu (keď je actio nata). Predmetom premlčania pritom môže byť aj právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka, pretože ide o majetkové právo. Keďže zákon výslovne neustanovuje osobitnú dobu, v ktorej sa takéto právo premlčuje, treba vychádzať zo všeobecnej premlčacej doby, ktorá začína plynúť odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz (§ 101), t.j. do troch rokov od uzavretia napadnutého právneho úkonu. Napadnuté právne úkony boli uzavreté 25.06.2009 a 07.02.2011, pričom do katastra nehnuteľností boli zavedené 28.07.2009 a 21.03.2011. Premlčacia doba práva dovolať sa ich relatívnej neplatnosti preto začala plynúť dňa 29.07.2009 ohľadom Kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným v 1. rade a spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a dňa 22.03.2011 ohľadom Kúpnej zmluvy medzi spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a žalovaným v 2. rade. Žaloba bola podaná až dňa 26.09.2017, je teda zrejmé, že k jej podaniu došlo po uplynutí jednej i druhej premlčacej doby. Keďže sa žalovaný v 2. rade premlčania dovolal, súd túto námietku žalobcu proti Kúpny zmluvám vyhodnotil ako nedôvodnú.

36. Súd sa zaoberal tiež námietkou žalobcu, ktorý považoval vznesenie námietky premlčania žalovaným v 2. rade za odporujúce dobrým mravom. Ustanovenie § 3 Občianskeho zákonníka je všeobecným ustanovením hmotnoprávnej povahy, ktoré dáva súdu možnosť posúdiť, či výkon subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi, a v prípade, že tomu tak nie je, požadovanú ochranu odoprieť. Pokiaľ ide o výkon práva, ktoré účastníkovi dáva priamo právny predpis, prichádza do úvahy aplikácia tohoto ustanovenia len vo výnimočných prípadoch. Dobrými mravmi rozumie ustanovenie § 3 ods. 1 OZ súhrn spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré v historickom vývoji osvedčujú istú nemennosť, vystihujú podstatné historické tendencie, sú zdieľané rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu noriem základných. Týmto normám zásadne neodporuje, ak namieta niekto premlčanie práva uplatňovaného voči nemu, nakoľko inštitút premlčania prispievajúci k istote v právnych vzťahoch je inštitútom zákonným a teda použiteľným vo vzťahu k akémukoľvek právu, ktoré sa podľa zákona premlčuje. Len ak by výkon práva namietať premlčanie uplatneného nároku bol iba prostriedkom umožňujúcim poškodiť iného účastníka právneho vzťahu, zatiaľ čo dosiahnutie vlastného zmyslu a účelu sledovaného právnu normou by zostalo vedľajšie a z hľadiska konajúceho by bolo bez významu, jednalo by sa tak síce o výkon práva, ktorý je formálne so zákonom v súlade, avšak išlo by o výraz zneužitia tohoto subjektívneho práva (označované rovnako ako šikana) na úkor druhého účastníka, a teda o výkon v rozpore s dobrými mravmi. O konaní vykazujúcom znaky priameho úmyslu poškodiť druhého účastníka by však nebolo možné uvažovať z okolností a dôvodov, z ktorých je vznik uplatneného nároku vyvodzovaný, ale len z konkrétnych okolností, za ktorých bola námietka premlčania tohoto nároku uplatnená. Tieto okolnosti by pritom museli byť naplnené v natoľko výnimočnej intenzite, aby bol odôvodnený tak významný zásah do princípu právnej istoty, akým je odoprenie práva uplatniť námietku

premlčania. Súd v posudzovanom prípade nezistil žiadne zvláštne okolnosti, z ktorých by mohol byť vyvodенý záver o zneužití práva zo strany žalovaného. Vznesenie námietky premlčania z jeho strany nie je prostriedkom, ktorým by chcel žalobcu primárne poškodiť, ale je jeho obranou proti nároku, ktorý nebol z pohľadu práva uplatnený včas. Napokon musí súd uzavrieť, že žalobca ani na žiadne zvláštne okolnosti, ktoré mu bránili žalobu podať včas (v rámci premlčacej doby) nepoukazoval, keď argumentoval len tým, že žalovaný by nemal mať prospech zo svojho protiprávneho úkonu. Z pripojených spisov je zrejmé, že žalobca uzavreté Kúpne zmluvy napádal žalobami už v minulosti, avšak pre jeho riadne nepokračovanie v začatých konaniach (späťvzatie v jednom prípade a nezaplatenie súdneho poplatku v druhom) nespôsobili také žaloby spočívajúce premlčacej doby. Od právoplatnosti jednotlivých uznesení o zastavení konania (19.03.2014 a 30.07.2013) uplynula doba viac ako troch rokov, žalobca preto mal dosť času, aby si svoje práva na súde uplatnil znova a riadne.

37. Následne súd Kúpne zmluvy preskúmal z pohľadu druhej vznesenej námietky, a to rozporu s ust. § 59a Obchodného zákonníka. Súdom bolo zistené, že žalovaný v 1. rade so spoločnosťou SHIN-NANA-RUN uzavreli dňa 25.06.2009 kúpnu zmluvu, ktorou žalovaný v 1. rade na kupujúceho previedol spoluvlastnícky podiel na Nehnuteľnostiach 1 za kúpnu cenu 1.000,00 Eur. Žalovaný v 1. rade a spoločnosť SHIN-NANA-RUN boli v čase prevodu, ako aj ku dňu rozhodnutia súdu, ovládanými osobami pána P.. Hodnota základného imania spoločnosti SHIN-NANA-RUN je 200.000,00 Sk, t.j. 6.638,78 Eur, z čoho 10 % je 663,88 Eur. Keďže v dôsledku uzavretia Kúpnej zmluvy zo dňa 25.06.2009 mala spoločnosť SHIN-NANA-RUN nadobudnúť majetok za protihodnotu 1.000,00 Eur, teda viac ako 10 % jej základného imania a zmluvu pritom uzatvárala s ovládanou osobou jedného z jej spoločníkov, vzťahovala sa na strany zmluvy povinnosť zakotvená v tom čase v § 59a obchodného zákonníka, určiť hodnotu predmetu zmluvy znaleckým posudkom a tento spolu so zmluvou uložiť v zbierke listín. Až následne mohla zmluva nadobudnúť účinnosť a byť zapísaná do katastra nehnuteľností.

38. V posudzovanom prípade si žalovaný v 1. rade a spoločnosť SHIN-NANA-RUN povinnosť podľa § 59a Obchodného zákonníka nesplnili, ako vyplynulo z obsahu zbierky listín spoločnosti SHIN-NANA-RUN, ktorý bol súdom vyžiadaný od registrového súdu. Kúpna zmluva zo dňa 25.06.2009 preto nikdy nenadobudla účinnosť a nemala byť zapísaná vkladom do katastra nehnuteľností. Zo strany katastra nehnuteľností preto celkom evidentne došlo k pochybeniu, keď neskúmal splnenie povinností zmluvných strán podľa Obchodného zákonníka pri rozhodovaní o povolení vkladu. Súd preto uzavrel, že Kúpna zmluva uzavretá medzi SHIN-NANA-RUN a žalovaným v 1. rade dosiaľ nenadobudla účinnosť a preto v súlade so zásadou, že nikto na druhého nemôže previesť viac práv, ako sám má, nemohla byť platne uzavretá ani Kúpna zmluva medzi SHIN-NANA-RUN a žalovaným v 2. rade.

39. Súčasne však súd pri rozhodovaní musel zohľadniť skutočnosť, že napriek neúčinnosti a neplatnosti Kúpnych zmlúv tieto reálne boli príslušným orgánom zavkladované do katastra nehnuteľností a po dobu viac než 6, resp. 8 rokov neboli uskutočnené prevody na súde účinne napadnuté. V čase uzatvárania Kúpnej zmluvy zo dňa 07.02.2011 vyplývalo z údajov katastra nehnuteľností, že spoločnosť SHIN-NANA-RUN je podielovým spoluvlastníkom Nehnuteľností v rozsahu 1 a žalovaný v 2. rade ako nadobúdateľ bol oprávnený sa na taký údaj spoliehať. Žalovaný v 2. rade pritom nemal ani ako vedieť, ale ani prečo zisťovať, od koho spoločnosť predávajúceho podiel na Nehnuteľnosti nadobudla, či dokonca že ho nadobudla od svojej spriaznenej osoby. Naopak, vzhľadom na v danej dobe platné predpisy bolo možné legitímne očakávať, že ak by sa jednalo o prevod medzi spriaznenými osobami, na ktorý sa vzťahovala povinnosť podľa § 59a Obchodného zákonníka, bude toto kataster nehnuteľností v konaní o povolení vkladu skúmať a vklad porušujúci uvedenú povinnosť nepovolí. Preto mal súd za nepochybné, že žalovaný v 2. rade konal pri uzatváraní Kúpnej zmluvy so spoločnosťou SHIN-NANA-RUN v dobrej viere.

40. Ako konštatoval Ústavný súd SR v náleze I. ÚS 549/2015, aj keď Občiansky zákonník explicitne neupravuje všeobecný spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od nevlastníka iba na základe dobrej viery nadobúdateľa, s výnimkou vydržania nemožno bezvýnimčne tvrdiť, že samotná absencia vlastníckeho práva prevodcu (dominum auctoris) povedie automaticky k neplatnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva. V tomto smere musí dôjsť aj k určitému posunu v doterajšej judikatúre ústavného súdu v riešení otázky „nemo plus iuris“ (I. ÚS 50/2010) o nové interpretačné závery či vývoj sociálnej reality najmä v zmysle zásadnej ochrany tej osoby, ktorá robila právny úkon s dôverou v určitý - jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav. Navyše, ak bol potvrdený údajmi z verejnej štátom vedenej evidencie a najmä, keď ho potom aprobejuje aj príslušný orgán verejnej moci [kataster

nehnutelností, súd a pod.). Princíp dobrej viery chrániaci účastníkov súkromnoprávných vzťahov je jedným z kľúčových prejavov princípu právnej istoty odvíjajúceho sa od princípu právneho štátu. Nadobúdateľovi vlastníckeho práva, pokiaľ toto právo nadobudol v dobrej viere, musí byť poskytovaná široká ochrana, pretože v opačnom prípade by si nikdy nemohol byť istým svojim vlastníctvom, čo by bolo v rozpore s poňatím materiálneho právneho štátu (porovnaj aj R 14/2009). Otázkou dobrej viery takého nadobúdateľa vlastníckeho práva sa tak všeobecné súdy musia vždy riadne zaoberať pri jeho spochybňovaní treťou osobou. Ústavný súd z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany musí tak postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty - princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv (čo platí aj pre tento prípad), treba prihliadnúť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovú sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní. Ak subjekt pri nadobudnutí nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľností konal v dobrej viere v konštitutívny akt štátu, mal by požívať ústavnú ochranu. K záverom tohto nálezu sa Ústavný súd priklonil aj v náleze I. ÚS 151/2016 či I. ÚS 489/2016.

41. Obdobný názor má na vec aj Ústavný súd Českej republiky (napr. III. ÚS 415/15, III. ÚS 247/14), ktorý zaujal jasné stanovisko o originárnom spôsobe nadobudnutia vlastníckeho práva dobromyseľným nadobúdateľom, ktorému treba poskytnúť ústavnoprávnu ochranu, ak odvodzoval svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľnosti od právneho úkonu, ktorý by bol neskôr posúdený hoci aj absolútne neplatným. Nevyhnutným predpokladom pre tento originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva je dobrá viera nadobúdateľa, ktorú sú všeobecné súdy povinné dôsledne posúdiť s ohľadom na individuálne okolnosti každého prípadu. Potom už zistenie, že osoba bola v dobrej viere, zakladá poskytnutie ochrany jej vlastníckemu právu.

42. K otázke nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka sa vyjadril aj Najvyšší súd SR v uznesení sp.zn. 6 Cdo 71/2011, ktorý uviedol, že zásada „*nemo ad alium plus iuris transfere potest, quam ipse habet*“ (nikto nemôže previesť viac práv, než má sám) chráni vlastnícke právo skutočného („pravého“) vlastníka. Jej uplatnenie znamená, že platne nemôže nadobudnúť vlastnícke právo právny nástupca, ak subjekt, od ktorého odvodzuje (derivatívne) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, toto právo nikdy nenadobudol, a teda ho ani nemohol ďalej platne previesť. Aj keď dôsledkom vyplývajúcim z vyššie uvedenej zásady je nemožnosť nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti od nevlastníka, nemožno vylúčiť situáciu, keď proti princípu ochrany práva pôvodného vlastníka bude pôsobiť princíp ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa. V súvislosti s riešením kolízie týchto princípov Najvyšší súd zastáva názor, že ochranu skutočného vlastníka, zaručovanú zásadou „nikto nemôže previesť viac práv, než má sám“ možno prelomiť ochranou dobrej viery nadobúdateľa len celkom výnimočne, pokiaľ je nad akúkoľvek pochybnosť zrejme, že nadobúdateľ je dobromyseľný, že vec riadne podľa práva nadobudol (porovnaj nález Ústavného súdu Českej republiky sp.zn. I. ÚS 3314/11 z 2. októbra 2012). Dobrá viera musí byť pritom hodnotená veľmi prísne, pričom poskytnutie ochrany dobromyseľnému nadobúdateľovi sa s prihliadnutím na individuálne okolnosti posudzovanej veci musí javiť ako spravodlivé. Poskytnutie tejto ochrany sa vo svojich dôsledkoch prejaví ako možnosť dobromyseľného nadobúdateľa pokračovať v oprávnenej držbe. O dobrú vieru ide vtedy, ak nadobúdateľ nehnuteľnosti ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú možno od neho s ohľadom na okolnosti a povahu prípadu požadovať, nemal, prípadne nemohol mať (z hľadiska kritéria priemerne obozretného jedinca) dôvodné pochybnosti o tom, že v skutočnosti subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri (evidencii) nehnuteľností, takéto právo nesvedčí.

43. V posudzovanom prípade súd vychádzal z toho, že žalovaný v 2. rade pri odplatnom nadobudnutí podielu na nehnuteľnostiach konal v dobrej viere v konštitutívny akt štátu. Kataster nehnuteľností mal pri posudzovaní návrhu na vklad kúpnej zmluvy medzi žalovaným v 1. rade a SHIN-NANA-RUN posúdiť aj splnenie povinností podľa § 59a a ak tak neurobil, jednalo sa o pochybenie štátu, ktoré nemožno pričítať žalovanému v 2. rade. V Kúpnej zmluve medzi žalovaným v 2. rade a SHIN-NANA-RUN bolo

tiež uvedené vyhlásenie predávajúcej spoločnosti o tom, že ručí za nespornosť svojho vlastníckeho práva. Ťažko možno očakávať, že by obozretný nadobúdateľ nehnuteľností vykonal nejaké ďalšie úkony než je práve preverenie stavu v katastri nehnuteľností a opatrne formulované znenie prevodnej zmluvy. Žalovaný v 2. rade tak podľa názoru súdu nemohol mať (z hľadiska priemerne obozretného jedinca) dôvodné pochybnosti o tom, že v skutočnosti spoločnosti SHIN-NANA-RUN (spolu)vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam nesvedčí.

44. Poskytnutie ochrany dobrej viere nadobúdateľa a jej uprednostnenie pred ochranou vlastníckeho práva pôvodného spoluvlastníka sa musí s prihliadnutím na všetky individuálne okolnosti posudzovaného prípadu v zmysle zhora citovanej judikatúry javiť ako spravodlivé. Súd preto pri rozhodovaní zohľadnil aj účel ustanovenia §59a Obchodného zákonníka, ktorého porušenie je jedinou vadou Kúpnej zmluvy uzavretej medzi SHIN-NANA-RUN a žalovaným v 1. rade. Predmetné ustanovenie je obzvlášť nepodarenou transpozíciou čl. 13 kapitálovej smernice, ktorého hlavným účelom je zabrániť obchádzaniu pravidla o splácaní nepeňažných vkladov, napríklad tým, že vkladateľ vloží peňažný vklad a následne obchodná spoločnosť odkúpi od neho jeho iný majetok za hodnotu zodpovedajúcu tomuto peňažnému vkladu. Funkčne sa tým dosiahne stav, že namiesto peňažného vkladu bude mať obchodná spoločnosť nepeňažný vklad, avšak administratívne povinnosti spojené s nepeňažným vkladom nebudú dodržané. Preto čl. 13 kapitálovej smernice a ust. § 59a Obchodného zákonníka určité transakcie podriaďujú podobným pravidlám, ako sa aplikujú pri nepeňažných vkladoch. V súčasnej dobe sa toto ustanovenie vzťahuje len na akciové spoločnosti, no pred 01.01.2016 sa vzťahovalo aj na spoločnosti s ručením obmedzeným. Ako vyplýva z uvedeného, účelom uvedeného ustanovenia je ochrana spoločnosti, ktorá majetok nadobúda a jej veriteľov pred obchádzaním pravidiel pre nepeňažné vklady. Žiadny zo subjektov, na ktorých ochranu je predmetné ustanovenie určené, však žiadne námietky voči prevodu nikdy nevzniesol. Jedinou osobou, ktorá namieta neplatnosť právnych úkonov pre porušenie tohto ustanovenia je druhý podielový spoluvlastník Nehnuteľností, na ktorého postavení by sa reálne nič nezmenilo tým, že by súd jeho žalobe vyhovel. Kúpna zmluva medzi SHIN-NANA-RUN a žalovaným v 1. rade nemá žiadne iné vady a keby nebolo tohto porušenia, bola by platná a účinná. Bolo by preto krajne nespravodlivé, ak by v danom prípade súd uprednostnil ochranu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka - žalovaného v 1. rade, ktorý žiadne vady Kúpnej zmluvy nikdy nenamietal, pred dobrou vierou žalovaného v 2. rade, a to na základe žaloby osoby, na ktorej právnom postavení sa vyhovením žalobe nič nezmení, len bude mať istotu v tom, kto je spolu s ním spoluvlastníkom Nehnuteľností. Z uvedeného dôvodu pri riešení konfliktu medzi dvoma právom a štátom chránenými záujmami: záujmom na nerušenom výkone vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade a záujmom na ochrane dobrej viery nadobúdateľa Nehnuteľností, žalovaného v 2. rade, uprednostnil ochranu dobrej viery žalovaného v 2. rade, pretože je presvedčený, že tak to zodpovedá zásadám spravodlivosti. Žalobu žalobcu z tohto dôvodu zamietol.

45. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

46. O trovách konania súd rozhodoval v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p. V konaní boli plne úspešní žalovaní, pretože žaloba bola v celosti zamietnutá. Súd preto žalovanému v 2. rade voči žalobcovi priznal plnú náhradu trov konania. Keďže žalovanému v 1. rade žiadne trovy zo spisu nevyplývajú, nemal by mu žalobca čo nahradiť, preto súd žalovanému v 1. rade náhradu trov nepriznal.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolaie možno odôvodniť len tým, že:

- a. neboli splnené procesné podmienky,
- b. súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c. rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d. konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e. súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f. súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g. zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h. rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolaie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolaie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov). Na exekučné konanie je kauzálny príslušný Okresný súd Banská Bystrica (§ 49 Exekučného poriadku). Exekučné konanie sa začína dňom, v ktorom bol návrh na vykonanie exekúcie doručený súdu (§ 50 ods. 1 Exekučného poriadku). Návrh na vykonanie exekúcie sa podáva elektronickými prostriedkami do elektronickej schránky súdu prostredníctvom na to určeného elektronickeho formulára, ktorý sa zverejní na webovom sídle ministerstva. Návrh musí byť autorizovaný, inak sa naň neprihliada. Listiny, ktoré je potrebné pripojiť k návrhu na vykonanie exekúcie, sa podávajú elektronickými prostriedkami do elektronickej schránky súdu spolu s návrhom na vykonanie exekúcie (§ 48 ods. 7 Exekučného poriadku). Ak oprávnený alebo jeho zástupca nemá aktivovanú elektronickeú schránku, možno podať návrh na vykonanie exekúcie prostredníctvom ktoréhokoľvek exekútora. Exekútor je v takom prípade zástupcom oprávneného pre doručovanie písomností do vydania poverenia na vykonanie exekúcie (§ 48 ods. 8 Exekučného poriadku).