

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 24Co/2/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2107234533  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 08. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dominika Horváthová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2024:2107234533.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dominiky Horváthovej a členiek senátu: JUDr. Ľubice Spálovej a JUDr. Moniky Vozárovej v spore žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXXX/XX, D., 2/ E. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom F. XXXX/XX, G., zastúpená právnym zástupcom: JUDr. Milan Bobák, advokát, IČO: 32 202 989, Kalinčiakova 25, Bratislava, proti žalovaným: 1/ S.O.S. financ spol. s r.o., IČO: 36 250 406, Winterova 1777/60, Piešťany, (ex offa výmaz dňa 29.09.2023), 2/ H. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom A. I. XXXX/X, J., zastúpený: KUČERA & PARTNERS advokátska kancelária, s.r.o., IČO: 52 425 592, Slov. nár. povstania 6, Hlohovec, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalovaného 2/ proti rozsudku Okresného súdu Trnava č.k. PN-4C/146/2008-478 zo dňa 02.11.2023, takto

### rozhodol:

- I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.
- II. Žalobcovi 1/ sa nepriznáva náhrada trov odvolacieho konania.
- III. Žalobkyňa 2/ má voči žalovanému 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie I. výrokom určil, že žalobcovia 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi každý v podiele 1 vzhľadom k celku k nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Senec - katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX pre okres: Senec, obec: G., katastrálne územie: G., ako byt č. XX vo vchode č. 8, na prízemí bytového domu súpisné č. XXXX postaveného na parcele registra „C“ č. 3678/7 na ulici E. F. G., vrátane spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 5120/424829 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku parcela registra „C“ č. 3678/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 665 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmetný byt“ alebo „predmetná nehnuteľnosť“), II. výrokom rozhodol, že žalobcovia 1/ a 2/ majú voči žalovanému 2/ nárok na náhradu trov konania o určenie vlastníckeho práva v rozsahu 100%, III. výrokom rozhodol, že žalobkyňa 2/ má voči žalovanému 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

2. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie odôvodnil právne aplikáciou § 137 písm. c), § 470 ods. 1, 2, § 471 ods. 1, § 290, § 295 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení účinnom do 30.06.2016 (ďalej len „OSP“), § 3 ods. 1, § 39, § 52 ods. 1, 2, § 53 ods. 7, § 123, § 132 ods. 1, § 149 ods. 4, 5, § 151s, § 488, § 489, § 553 ods. 1, 2 v znení účinnom do 31.12.2007, § 553 ods. 1, 2, 3 v znení účinnom od 01.01.2008, § 553a ods. 1, 2 v znení účinnom od 01.01.2008, § 553b v znení účinnom od 01.01.2008, § 553c v znení účinnom od 01.01.2008, § 853 ods. 1, § 879j zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), § 497, § 499 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len „OBZ“), § 23a ods. 1 zákona č. 634/1992 Zb. o ochrane spotrebiteľa (ďalej len „ZoOS“), § 7 písm. c), § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri

nehnutelností a o zápise vlastníckych a iných práva k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (ďalej len „KZ“), Čl. 20 ods. 1 Ústavy SR.

Súd prvej inštancie vychádzal zo skutkových zistení, že z Úverovej zmluvy so zabezpečením záväzku prevodom vlastníckych práv k nehnuteľnostiam č. 646/06 zo dňa 09.08.2006 (ďalej len „úverová zmluva“) (na č.l. 15) vyplynulo, že žalovaný 1/ ako veriteľ a žalobcovia 1/ a 2/ ako dlžníci uzavreli zmluvu o úvere, na základe ktorej veriteľ poskytol dlžníkom úver vo výške 700.000,- Sk (23.235,74 eura), ktorý sa zaviazali vrátiť spolu s „navýšením“ v sume 805.000,- Sk (26.721,10 eura), a to so splatnosťou celého úveru do 09.11.2006, pričom úver bol splatný v mesačných splátkach podľa splátkového kalendára (čl. XIII.), a síce dňa 09.08.2006 suma 35.000,- Sk, dňa 09.09.2006 sumu 35.000,- Sk, dňa 09.10.2006 suma 35.000,- Sk a dňa 09.11.2006 suma 700.000,- Sk. V úverovej zmluve bolo dohodnuté (čl. III. bod 1) a 2)), že na zabezpečenie splatenia úveru a jeho príslušenstva sa dlžníci zaviazali Zmluvou o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti podľa § 553 OZ v prospech veriteľa previesť vlastnícke práva k predmetnému bytu a v deň podpisu úverovej zmluvy podpísať aj Zmluvu o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti. Z úverovej zmluvy ďalej vyplynulo (č.l. V. bod 1)), že v prípade omeškania so zaplatením dvoch po sebe idúcich splátok alebo ak celková výška uhradených splátok k daným termínom určeným splátkovým kalendárom bude v rozpore s celkovou výškou splátok podľa splátkového kalendára po dobu dlhšiu ako tri mesiace, je veriteľ oprávnený vyhlásiť úver za predčasne splatný. Z Výzvy na úhradu poslednej splátky a príslušenstva úveru zo dňa 11.10.2006 (na č.l. 30) vyplynulo, že ňou žalovaný 1/ vyzval žalobcu 1/ na uhradenie nesplatennej časti úveru s príslušenstvom a zmluvnými pokutami v celkovej sume 763.000,- Sk. Z Dodatku č. 1 k zmluve o úvere zo dňa 08.11.2006 (ďalej len „Dodatok č. 1“) (na č.l. 25) vyplynulo, že žalobcovia sa so žalovaným 1/ dohodli na predĺžení splatnosti úveru, ku ktorej splatnosti malo dôjsť dňa 09.05.2007, pričom tiež došlo k navýšeniu celkovej sumy k zaplateniu dlžníkmi na sumu 1.015.000,- Sk, keď úver bol splatný v mesačných splátkach podľa splátkového kalendára (čl. V.), a síce dňa 09.08.2006 suma 35.000,- Sk, dňa 09.09.2006 suma 35.000,- Sk, dňa 09.10.2006 suma 35.000,- Sk, dňa 09.11.2006 suma 35.000,- Sk, dňa 09.12.2006 suma 35.000,- Sk, dňa 09.01.2007 suma 35.000,- Sk, dňa 09.02.2007 suma 35.000,- Sk, dňa 09.03.2007 suma 35.000,- Sk, dňa 09.04.2007 suma 35.000,- Sk a dňa 09.05.2007 suma 700.000,- Sk. Zo Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti (ďalej len „zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti“) (na č.l. 21) súd zistil, že túto uzavreli žalobcovia so žalovaným 1/ dňa 09.08.2006, pričom vklad bol povolený pod č. V 3605/06 dňa 25.01.2007. V zmluve bola dojednaná tzv. prepadná klauzula. V čl. IV. ods. 3) a 4 (pozn. správne čl. VI. ods. 3) a 4), bolo dohodnuté že v prípade definitívneho prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam sa za kúpnu cenu bude považovať nesplatená časť úveru, a že definitívnym prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na nadobúdateľa zaniká nárok prevádzajúceho na vrátenie uhradenej časti zabezpečovanej pohľadávky. Z potvrdení o vkladoch v hotovosti (na č.l. 32-34) vyplynulo, že žalobcovia 1/ a 2/ vložili na účet žalovaného 1/ dňa 09.08.2006 sumu 35.000,- Sk, dňa 28.09.2006 sumu 30.000,- Sk, dňa 29.09.2006 sumu 5.000,- Sk a dňa 09.11.2006 sumu 20.500,- Sk. Z Oznámenia zo dňa 17.09.2007 (na č.l. 31) súd zistil, že žalovaný 1/ oznámil Správe katastra Senec, že pohľadávka veriteľa zo Zmluvy o úvere č. 646/06 nebola riadne uspokojená, a preto pristupuje ako veriteľ k realizácii zabezpečovacieho prostriedku v súlade s ustanovením zmluvy o úvere a zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práv a na základe toho prechádza podmienčne vlastníctvo z uzatvorenej zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 09.08.2006 do definitívneho vlastníctva žalovaného 1/. Z Výpisu z LV č. XXXX - čiastočný pre k.ú. G. zo dňa 08.02.2007 (na č.l. 27) vyplynulo, že žalovaný 1/ bol evidovaný ako vlastník predmetného bytu, pričom ako titul nadobudnutia je uvedená Zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti, vklad ktorej bol povolený pod č. V-3605/2006 zo dňa 25.01.2007. Z Výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. G. zo dňa 06.10.2009 (na č.l. 45) vyplynulo, že ako vlastník predmetného bytu je evidovaný žalovaný 2/, pričom ako titul nadobudnutia je uvedená Kúpna zmluva, vklad ktorej bol povolený pod č. V-4830/07 zo dňa 27.09.2007. Z rozsudku Okresného súdu Pezinok č.k. 5C/1164/2008-141 súd zistil, že manželstvo žalobcov 1/ a 2/ bolo uvedeným rozhodnutím v spojení s opravným uznesením č.l. 146 právoplatne rozvedené dňom 09.06.2011.

Súd prvej inštancie poukázal na skutočnosť, že v poradí prvým rozsudkom č.k. 4C/146/2008-306 zo dňa 03.05.2017 súd prvej inštancie žalobu o určenie, že úverová zmluva zo dňa 09.08.2006 uzavretá medzi žalobcami a žalovaným v časti II. odsek 1 je neplatná, zamietol (výrok I.), žalobu o určenie, že zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva nehnuteľnosti uzavretá medzi žalobcom a žalovaným dňa 09.08.2006 je neplatná, zamietol (výrok II.), žalobu v časti o uloženie povinnosti žalovanému vydať žalobcom z titulu bezdôvodného obohatenia sumu 1.337.000,- Sk spolu s ročným úrokom z omeškania vo výške 9,0% ročne počnúc dňom 10.11.2006 až do zaplatenia zamietol (výrok III.), žalobu v časti o uloženie povinnosti žalovanému nahradiť žalobcom spôsobenú škodu podľa priloženého vyčíslenia

spolu s ročným úrokom z omeškania počnúc dňom 15.09.2000 do zaplataenia zamietol (výrok IV.), žalobu o určenie, že žalobcovia sú podieloví spoluvlastníci každý v podiele 1 predmetného bytu, zamietol (výrok V.), žalovanému 1/ priznal proti žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že v rozsahu plnenia jedného zo žalobcov zaniká povinnosť druhého zo žalobcov (výrok VI.), žalovanému 2/ priznal proti žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že v rozsahu plnenia jedného zo žalobcov zaniká povinnosť druhého žalobcov (výrok VII.). Rozsudok nadobudol právoplatnosť vo výrokoch I., II., III., IV. a VI. dňom 19.07.2017.

Krajský súd v Trnave na odvolanie žalobkyne 2/ uznesením č.k. 24Co/251/2018-357 zo dňa 29.05.2019 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom zamietajúcom výroku V. o určenie vlastníckeho práva žalobcov a vo výroku VII. o nároku na náhradu trov konania medzi žalobcami a žalovaným 2/ zrušil a vec mu v zrušenom rozsahu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s tým, že v novom rozhodnutí bude rozhodnuté aj o náhrade trov odvolacieho konania. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňom 13.07.2019.

Predmetom konania tak zostal iba nárok žalobcov 1/ a 2/ na určenie ich vlastníckeho práva k predmetnému bytu, ktorá žaloba smerovala výlučne voči žalovanému 2/.

Súd prvej inštancie najskôr skúmal existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcov na určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, pričom naliehavý právny záujem na danom určení nevyplýva z osobitného predpisu, a preto bolo potrebné ho preukazovať. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že ak sa žalobcovia domáhali určenia, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, pri ktorej je v katastri nehnuteľností zapísaný ako výlučný vlastník niekto iný (žalovaný 2/), majú vo vzťahu k tejto osobe nepochybne naliehavý právny záujem na požadovanom určení. S prihliadnutím na význam zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností a na jeho právne účinky je odôvodnený záver, že právne postavenie žalobcov je za tejto situácie neisté, a že bez požadovaného určenia by ich právo mohlo byť ohrozené. Pretože súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je podkladom na vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností, je žaloba o určenie vlastníckeho práva spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie neistoty o skutočných právnych vzťahoch medzi stranami sporu. Vzhľadom na uvedené, súd prvej inštancie uznal naliehavý právny záujem žalobcov na podanej určovacej žalobe o určenie ich vlastníckeho práva a to ako podľa ustanovenia § 80 písm. c) OSP v znení účinnom do 30.06.2016 (keď rozšírenie žaloby bolo urobené za účinnosti OSP), tak aj podľa ustanovenia § 137 písm. c) CSP.

Ako predbežnú otázku určenia vlastníckeho práva bolo potrebné vyriešiť otázku platnosti alebo neplatnosti právnych úkonov, ktorými došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti až na žalovaného 2/. Právoplatné skončenie konania voči žalovanému 1/ ani jeho zánik bez právneho nástupcu nie je prekážkou, aby súd prejudiciálne posudzoval platnosť zmlúv uzavretých medzi žalobcami a žalovaným 1/. Pri posudzovaní platnosti zmluvy ako otázky prejudiciálnej totiž riešenie tejto otázky nie je poňaté do výroku rozsudku, a teda v prípade dospenia k záveru o neplatnosti zmluvy nedôjde k rozhodnutiu majúcejmu právne následky pre subjekt, ktorý nie je stranou sporu. Prípadné prejudiciálne určenie neplatnosti právneho úkonu nemá právnu záväznosť, pretože dôvody rozsudku nie sú právne záväzné a vykonateľné. Ak teda súd posudzuje (ne)platnosť právneho úkonu ako otázku predbežnú, rieši ju bez zreteľa na to, kto je účastníkom tohto konania, i keby účastníkom konania nebol žiaden z účastníkov tohto právneho úkonu.

Žalovaný 1/ pri uzatváraní zmlúv konal v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti, zmluvy ním boli vopred pripravené, a teda vystupoval ako dodávateľ, a žalobcovia nemali postavenie podnikateľa, nemohli ovplyvniť podstatný obsah zmlúv, a teda vystupovali ako spotrebiteľia. Súd dospel k záveru, že zmluvy medzi nimi uzavreté majú charakter spotrebiteľských zmlúv, a je preto nevyhnutné aplikovať spotrebiteľské právo a v rámci neho príslušné ustanovenia OZ a zákona č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch. Súd vychádzal aj z toho, že v zmysle ZoOS účinného v čase uzatvorenia zmluvy (§ 23a ZoOS) sú spotrebiteľskými zmluvami aj zmluvy uzavreté podľa OBZ.

Úverovú zmluvu v znení Dodatku č. 1 súd posúdil ako absolútne neplatný právny úkon v časti odplaty. Hoci vzhľadom na dátum uzavretia úverovej zmluvy nie je možné použiť ustanovenia limitujúce výšku odplaty pri spotrebiteľských úveroch (§ 3 ods. 10, 11 zák.č. 258/2001 Z.z. a § 53 ods. 6 OZ), predmetnú zmluvu o úvere bolo potrebné vyhodnotiť v časti odplaty ako rozpornú s dobrými mravmi. Úver bol poskytnutý dňa 09.08.2006 vo výške 700.000,- Sk, pričom do pôvodného termínu konečnej splatnosti dňa 09.11.2006 mala byť uhradená suma 805.000,- Sk, čo predstavuje úrok vo výške 60% ročne. Takto vysoký úrok z omeškania je jednoznačne v rozpore s dobrými mravmi, pričom jeho výška sa v zmluve ani neuvádza. Súd poukázal na to, že priemerná úroková miera z úverov obchodných bánk (úvery spotrebiteľské do 1 roka) v auguste 2006 bola vo výške 14,07 % (viď. K.). V prípade tu prejednávaného úveru tak ide o viac ako 4-násobok úrokov oproti bankám, čo odôvodňuje záver, že takáto odplata za

prenechanie peňazí z predmetného úveru je neprimeraná a priečiaca sa dobrým mravom. Vzhľadom na to je možné považovať úrok vo výške 60% ročne za úrok neprimerane vysoký a odporujúci dobrým mravom, z ktorého dôvodu je dohoda o takomto úroku v zmysle § 39 OZ absolútne neplatná (viď. napr. rozsudok Krajského súdu v Prešove sp.zn. 3Co/67/2008 zo dňa 10.12.2008). Okrem toho, už v deň poskytnutia úveru bola splatná prvá splátka úveru, pričom v deň konečnej splatnosti mala byť splatná posledná splátka úveru vo výške 700.000,- Sk. Je nepredstaviteľné, aby si dlžníci nechali poskytnúť úver vo výške 700.000,- Sk, pričom o tri mesiace by boli schopní vrátiť 805.000,- Sk a z toho 700.000,- Sk naraz v jednej splátke.

Zákonná úprava zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva dlžníka v prospech veriteľa v § 553 OZ bola do 31.12.2007 veľmi stručná a k jej precizovaniu došlo až novelizáciou OZ zákonom č. 568/2007 Z.z. s účinnosťou od 01.01.2008. Podľa novej právnej úpravy už veriteľ nenadobudne právo, ktoré bolo na neho dočasne prevedené, v dôsledku nesplnenia záväzku zo strany dlžníka, ale musí uplatniť výkon zabezpečovacieho prevodu najmä predajom na dražbe. Podľa prechodného ustanovenia § 879j OZ bolo potrebné vznik predmetnej zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, ako aj nároky z nej vzniknuté, posudzovať podľa znenia OZ účinného do 31.12.2007. Je však zároveň potrebné poukázať na to, že od 01.01.2008 ustanovenie § 553c ods. 2 OZ výslovne zakazuje (resp. považuje za neplatné) dohody, ktorých obsahom alebo účelom je uspokojenie veriteľa tým, že si natrvalo ponechá prevedené právo, uzavreté pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky, čím zákonodarcia reagoval na nekalé obchodné praktiky nebankových spoločností ako bol žalovaný 1/. Podľa Dôvodovej správy k zákonu č. 568/2007 Z.z. cieľom navrhovanej právnej úpravy o.i. bolo „stanoviť jasné pravidlá pri dojednávaní a výkone kontroverzného zabezpečovacieho prevodu práva a zamedziť niektorým nekalým praktikám na finančnom trhu“, pričom sa v nej tiež uvádza, že „zabezpečovací prevod vlastníckeho a iného práva sa v aplikačnej praxi ukázal ako protikladný inštitút, ktorý na jednej strane síce výrazne posilňuje právne postavenie veriteľa, ale na druhej strane je značne zneužívateľný pri disproporcii práv a povinností medzi veriteľom a dlžníkom. Jeho stručná normatívna úprava umožňovala výkon práva veriteľa takým spôsobom, že dlžník už v zárodku omeškania bez možnosti reštitúcie prichádzal o majetkové hodnoty niekedy neporovnateľné so samotnou výškou pohľadávky. Najvýraznejšie sa to prejavovalo v prípadoch, ak predmetom zabezpečovacieho prevodu boli nehnuteľnosti predstavujúce obydlie dlžníka.“

Súd posúdil súladnosť Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti s dobrými mravmi, pričom dospel k záveru, že je s dobrými mravmi v rozpore, a preto je absolútne neplatná v zmysle § 39 OZ, z nasledovných dôvodov. Zo zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti (čl. IV. ods. 3) a 4)) (správne čl. VI. ods. 3) a 4)) vyplýva, že v prípade definitívneho prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam sa za kúpnu cenu bude považovať nesplatená časť úveru, a že definitívnym prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na nadobúdateľa zaniká nárok prevádzajúceho na vrátenie uhradenej časti zabezpečovanej pohľadávky. Tieto ustanovenia sú pritom v rozpore s dobrými mravmi, keďže z nich v podstate vyplýva, že dlžníci nebudú mať nárok na vydanie rozdielu medzi hodnotou zábezpeky a dlžnou čiastkou nesplatennej časti úveru vrátane príslušenstva. Takéto dojednanie, ktoré dlžníkom nepriznáva nárok na vydanie prebytku spešazenia predmetu zabezpečenia (tzv. hyperochy), je dojednaním rozporným s dobrými mravmi, a preto je absolútne neplatné. Toto platí o to viac, ak je tu taký značný nepomer hodnoty zábezpeky - nehnuteľnosti (cca 2.000.000,- Sk) a zabezpečenej pohľadávky - sumy úveru s príslušenstvom (700.000,- Sk + 105.000,- Sk), ako je tomu v tu prejednávanvej veci. O neplatnosť právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi pri poskytovaní peňažných prostriedkov za odplatu môže ísť aj v prípade, ak hodnota predmetu zabezpečenia je v hrubom nepomere k zabezpečovanej pohľadávke. V tu prejednávanvej veci hodnota predmetu zabezpečenia a výška úveru s primeraným príslušenstvom je v hrubom nepomere dosahujúcom cca až 250%, pričom za primeraný pomer by bolo možné považovať, ak by hodnota nehnuteľnosti predstavovala cca 140 % z pohľadávky vrátane primeraného príslušenstva (rozsudok Krajského súdu v Prešove sp.zn. 3Co/67/2008 zo dňa 10.12.2008). Okrem toho v zmluve neboli upravené práva a povinnosti účastníkov zmluvy tak, aby bolo nepochybné, ako sa majú veriteľ a dlžníci z prevodu práva medzi sebou vysporiadať, keď v zmluve o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva chýba dojednanie o tom, že v prípade, ak sa vlastníctvo veriteľa stane nepodmieneným v dôsledku nesplnenia záväzku dlžníkmi riadne a včas, veriteľovi vznikne právo s nehnuteľnosťou nakladať, pričom dlžníkom po spešazení majetku bude zaistené vydanie tzv. hyperochy. Hoci ustanovenie § 553 ods. 1 OZ v znení účinnom do 31.12.2007 neuvádzalo výpočet zákonných náležitostí pri uzatvorení zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, súd mal za to, že absencia takéhoto dojednania spôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu (zmluvy o zabezpečovacom prevode práva k nehnuteľnosti) z dôvodu, že sa to prieči dobrým mravom v zmysle § 39 OZ (viď. napr. rozsudok Krajského súdu v Trnave sp.zn. 11Co/46/2013 zo dňa 18.03.2014). Súd dal do pozornosti rozsudok Krajského súdu v Trnave

sp.zn. 26Co/73/2014 zo dňa 24.03.2015, v ktorom odvolací súd ohľadom obdobných zmlúv, ako sú predmetom tohto konania, uviedol, že „absolútne neplatnými sú i úverová zmluva č. 967/07 z 21.8.2007 a zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva č. 967/07 z 21.8.2007. Tieto obsahujú viaceré ustanovenia, ktoré odporujú zákonu, resp. i dobrým mravom. Z jednotlivých ustanovení oboch zmlúv vyplýva, že navrhovateľka ako dlžníčka a prevádzateľka nemá mať žiaden nárok na vydanie rozdielu medzi hodnotou sporných nehnuteľností a dlžnou čiastkou vo forme nesplatennej časti úveru, včítane jeho príslušenstva. Takéto dojednanie, ktoré navrhovateľke ako dlžníčke nepriznáva nárok na vydanie tzv. hyperochy (rozdiel medzi hodnotou získanou veriteľom a dlhom dlžníka vrátane súvisiacich nákladov veriteľa, resp. prebytok speňaženia predmetu zabezpečenia) je dojednanie, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, a preto je absolútne neplatné. Slovenský právny poriadok navyše nedovoľuje tzv. prepadný záloh, ktorého prvky však takéto dojednanie v zmluvách navrhovateľky a spoločnosti S.O.S. financ, spol. s r. o. vykazuje.“ Obdobne sa vyjadril Krajský súd v Trnave aj v rozsudku sp.zn. 11Co/46/2013 zo dňa 18.03.2014.

Súd ďalej poukázal na to, že všetkým inštitútom určeným na zabezpečenie splnenia peňažného záväzku je vlastná nemožnosť svojpomocného uspokojenia pohľadávky veriteľom, t.j. že by sám veriteľ použil vec tvoriacu predmet zabezpečenia na úhradu pohľadávky, a to bez judikovania splatnej pohľadávky. Preto je zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva s tzv. prepadnou klauzulou (uzavretá aj pred novelizáciou Občianskeho zákonníka účinnou od 01.01.2008) neplatnou zmluvou. Ide totiž o právny úkon, ktorý svojim obsahom a účelom obchádza zákon, a síce § 39 v spojení s § 553 ods. 1, § 123 a § 151s ods. 1 OZ v znení účinnom do 31.12.2007, pričom pri aplikácii analógie legis pred 01.01.2008 v súlade s § 853 ods. 1 OZ je potrebné vychádzať z ustanovení týkajúcich sa povahou najbližšieho právneho inštitútu, a to zádržného práva (viď rozsudok Krajského súdu v Trnave sp.zn. 10Co/79/2011 zo dňa 18.09.2012). V uvedenom rozsudku odvolací súd vyjadril záver, s ktorým sa súd prvej inštancie stotožnil a síce že „dojednanie tzv. prepadnej klauzuly pri zabezpečovacom prevode práva tak nebolo v súlade s právom ani pred doplnením O. z. o dnešné ustanovenie § 553c ods. 2 (ktoré je len výslovným deklarováním v zákone toho, čo už predtým šlo dovodiť zo zmyslu a účelu úpravy) a bez ohľadu na normy spotrebiteľského práva, pričom rozdiel medzi oboma tu zmienenými prípadmi (prípadoch uzavretia zmluvy s tzv. prepadnou klauzulou pred 1. januárom 2008 a po takomto dni) nebol v tom, že by tu nemalo ísť o neplatnosť zmluvy (a to neplatnosť absolútnu, na ktorú treba prihliadať aj bez uplatnenia príslušnej námietky), ale v tom, v čom bolo treba vidieť dôvod takejto neplatnosti. V druhom tu opisovanom prípade (u zmluvy uzavretej po 1. januári 2008) by bol dôvodom priamy rozpor zmluvy so zákonom (podľa § 553c ods. 2 O. z. s použitím prvej z celkom troch skutkových podstát neplatnosti právneho úkonu uvedených § 39 rovnakého zákona), v prípadoch druhovo totožných s tým v prejednávanej veci (tu rozumej u zmluvy uzavretej do 31. decembra 2007 vrátane) však takýmto dôvodom bol (a naďalej je) ten, že úkon svojim obsahom i účelom zákon „len“ obchádza (druhá zo skutkových podstát podľa § 39 O. z. i za využitia skoršej úpravy z § 553 ods. 1 takéhoto zákona a celý tu významný čas nezmenenej úpravy z ust. § 123 a § 151s ods. 1 O. z.).“ Obdobne sa vyjadril aj Krajský súd v Prešove, ktorý v rozhodnutí sp.zn. 3Co/67/2008 zo dňa 10.12.2008 uviedol, že „poukazuje na to, že tzv. prepadná klauzula je neprijateľná aj pri zabezpečovacom prevode práva, ako aj pri iných druhoch zabezpečenia záväzkov. Dojednanie o spôsobe uspokojenia pohľadávky tým, že si veriteľ ponechá predmet zabezpečenia, odporuje účelu ustanovenia § 553 Občianskeho zákonníka v znení pred 1. januárom 2008 a je v rozpore s dobrými mravmi.“

S poukazom na uvedené je Zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti zo dňa 09.08.2006 v zmysle § 3 ods. 1 a § 39 OZ absolútne neplatným právny úkon, ktorý nemohol spôsobiť žiadne právne účinky. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona a pôsobí od začiatku a voči každému, pričom na absolútnu neplatnosť musí súd prihliadnuť aj bez návrhu. Zároveň platí, že nie je možné odlišne posudzovať zákonné následky absolútne neplatného právneho úkonu podľa motívu, ktorý viedol zmluvné strany k jeho vykonaniu, keďže absolútne neplatný právny úkon nevyvoláva právne následky, pričom to platí bezvýnimčne (porovnaj nález Ústavného súdu SR sp.zn. I.ÚS 510/2016 zo dňa 19.01.2021). Súd tiež poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/144/2010 zo dňa 30.03.2011, v ktorom dovolací súd uviedol, že „ak je určitý úkon absolútne neplatný, nastáva jeho neplatnosť priamo zo zákona už v čase jeho urobenia. Ani pri uplatnení princípov spravodlivosti a dobrých mravov pri výkone práv a povinností nemá súd možnosť dodatočne zvážiť, či absolútnu neplatnosť úkonu „uzná alebo neuzná“ (resp. či ju zohľadní alebo nezohľadní). Na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy prihliadnuť, a to aj bez návrhu (z úradnej povinnosti - ex officio).“

Z dôvodu absolútnej neplatnosti zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti dospel súd k záveru, že žalovaný 1/ vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti nikdy platne nenadobudol,

a preto je absolútne neplatnou i kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, keďže žalovaný 1/ ako nevlastník na žalovaného 2/ vlastnícke právo k nehnuteľnosti nikdy platne previesť nemohol.

Predmetom posúdenia následne bolo, či sa žalovaný 2/ mohol stať vlastníkom nehnuteľnosti s poukazom na ním tvrdenú dobromyseľnosť pri uzatváraní kúpnej zmluvy a nadobúdaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka.

Predovšetkým súd poukázal na zásadu „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“, t.j. že nikto nemôže previesť na iného viac práv ako sám má. V zmysle tejto zásady je vylúčené, aby došlo k platnému prevodu predmetnej nehnuteľnosti na žalovaného 2/ od žalovaného 1/, keďže žalovaný 1/ sa vlastníkom nehnuteľnosti nikdy platne nestal, a preto nemohol s nehnuteľnosťou nakladať ako s vlastnou a previesť ju na ďalší subjekt, v tomto prípade na žalovaného 2/. Doterajšia rozhodovacia prax Najvyššieho súdu SR a Ústavného súdu SR pri posudzovaní otázky možnosti nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka na základe dobrej viery nadobúdateľa a s tým spojeného prelomenia zásady „nemo plus iuris“ bola rozporuplná, keď niektoré rozhodnutia zotrvali na zásade „nemo plus iuris“ a iné umožňovali prelomenie tejto zásady, a to najmä s poukazom na závery nálezu Ústavného súdu SR sp.zn. I.ÚS 549/2015 zo dňa 16.03.2016.

Uznesením veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 1VOBdo/2/2020 zo dňa 27.04.2021 však došlo k zjednoteniu pri uvedenej otázke, keď Najvyšší súd SR dospel k záverom, že: „I. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.; II. S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet), nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu ten, kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľností.; III. Dobrá viera nadobúdateľa, že hnutelnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka, má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje.; IV. Ustanoveniu § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ktoré upravuje hodnovernosť údajov katastra, nezodpovedá výklad, podľa ktorého už len sama evidencia vlastníctva nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností zakladá dobrú vieru evidovaného vlastníka v to, že je vlastník.“

Obdobne súd poukázal na nález Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 510/2016 zo dňa 19.01.2021 v obdobnej veci, ako je tu prejednávaná, v ktorom ústavný súd uviedol, že „si uvedomuje, že judikatúra slovenských najvyšších súdnych autorít momentálne nie je úplne jednotná v otázke posudzovania konfliktu ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka a ochrany dobromyseľnosti nového nadobúdateľa. Najvyšší súd v minulosti dlhodobo stabilne zastával názor o nemožnosti prelomenia zásady „nemo plus iuris“ princípom ochrany dobromyseľného nadobúdateľa (napr. 3 Cdo 144/2010, 2 MCdo 20/2011, 5 MCdo 12/2011, 3 Cdo 223/2016, 3 Cdo 307/2013), a to väčšinou s odôvodnením, že súčasne platný právny poriadok priznáva ochranu dobromyseľnému držiteľovi v právnom inštitúte vydržania, ktorý umožňuje oprávnenému (dobromyseľnému) držiteľovi nadobudnúť vlastnícke práva iba pri súčasnom splnení podmienky nerušeného uplynutia vydržacej doby. Za iných podmienok nemožno priznať dobromyseľnému držiteľovi nadobudnutie vlastníckeho práva. Medzi novšími rozhodnutiami najvyššieho súdu možno nájsť aj také, ktoré iba výnimočne pripúšťajú možnosť ochrany dobromyseľného nadobúdateľa. Z týchto rozhodnutí (6 Cdo 792/2015, 4 Cdo 102/2017, spomínané rozhodnutie sp. zn. 6 Cdo 71/2011 v kontexte vysvetlenom v bode 43) ale nevyplýva všeobecná prednosť jedného z kolidujúcich princípov. Ide tu skôr o pripustenie možnosti skúmania existencie výnimočných okolností, ktoré môžu v konkrétnom prípade nastať a ktoré môžu byť dôvodom na ustúpenie od prísneho zotrvávania na princípe „nemo plus iuris.“ Ústavný súd ďalej uviedol, že „aj podľa vyslovených názorov v rozhodnutiach bývalého I. senátu ústavného súdu (pozn. ide najmä o rozhodnutie sp.zn. I.ÚS 549/2015 zo dňa 16.03.2016) podstatným dôvodom na eventuálny odklon od striktného uplatňovania zásady „nemo plus iuris“ musí byť výnimočnosť okolností, ktoré založia dobromyseľnosť nadobúdateľa s následkom jej prevahy nad ochranou pôvodného vlastníka. Nemožno v tejto súvislosti opomenúť, že súčasťou princípu materiálneho právneho štátu je nielen možnosť, ale aj povinnosť súdu vykladať právne normy ústavne súladným spôsobom s prihliadnutím na princíp elementárnej spravodlivosti. Z tohto dôvodu konajúci senát ústavného súdu úplne nezavrhuje mimoriadne výnimočnú možnosť poskytnutia ochrany práv dobromyseľným nadobúdateľom, prioritne však k tejto otázke pristupuje zdržanlivo.“ Ďalej ústavný súd konštatoval, že „právne závery okresného

súdu aj krajského súdu v tomto smere sú v plnom súlade s rozhodovacou činnosťou najvyššieho súdu ustálenou v čase vydania napadnutého rozhodnutia, ktorá považovala uzavretie dohody o tzv. prepadnom zálohu pri uzavretí zmluvy o zabezpečovacom prevode práva za neplatný právny úkon, takisto ako aj na to nadväzujúce zmluvy o prevode vlastníckeho práva (napr. rozsudky najvyššieho súdu sp. zn. 1 Cdo 58/2008 z 25. júna 2009, sp. zn. 2 MCdo 2/2006 z 1. novembra 2009, sp. zn. 3 Cdo 144/2010 z 30. marca 2011, sp. zn. 5 Cdo 208/2010 z 30. júla 2012).

Vzhľadom na vyššie uvedené, ani dobrá viera žalovaného 2/ v správnosť údajov zapísaných v katastri nehnuteľností o žalovanom 1/ ako vlastníkovi nemôže postačovať pre záver súdu o tom, že žalovaný 2/ mohol nadobudnúť vlastnícke právo, keďže bolo preukázané, že žalovaný 1/ v skutočnosti v čase uzavretia kúpnej zmluvy nebol vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti. Na dobrú vieru nadobúdateľa vlastníckeho práva, ktorou by mohlo dôjsť k prelomeniu zásady „nemo plus iuris“ možno prihliadať iba v zákonom výslovne uvedených prípadoch (§ 486 OZ, § 446 OBZ, § 93 ods. 3 ZoK, § 19 ods. 3 ZoCP, § 140 ods. 2 písm. l) v spojení s § 150 ods. 2 ExP), o ktorý prípad však v tu prejednávanej veci nešlo. Z uvedeného je možné urobiť ten záver, že prípadná dobromyseľnosť žalovaného 2/ pri nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nemôže mať vplyv na rozhodnutie súdu v tejto veci.

Bez ohľadu na vyššie uvedený záver, rozhodnutia ústavného súdu, ktoré pripustili prelomenie zásady „nemo plus iuris“ sa vyjadrovali v tom zmysle, že súdy sa musia vždy riadne zaoberať otázkou viery nadobúdateľa vlastníckeho práva pri jeho spochybnovaní treťou osobou, s tým, že sa dostávajú do vzájomnej kolízie ústavné hodnoty - princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka a pokiaľ nemožno zachovať maximum z oboch základných práv, treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu (viď napr. nález Ústavného súdu SR sp.zn. I.ÚS 549/2015 zo dňa 16.03.2016). Otázkou dobromyseľnosti alebo nedobromyseľnosti treba hodnotiť nie iba zo subjektívneho hľadiska, ale objektívne. Teda dobromyseľnosť musí byť posudzovaná aj z objektívneho hľadiska, t.j. či žalovaný 2/ pri zachovaní náležitej opatrnosti mal alebo mohol mať pochybnosti, či predávajúci platne nadobudol vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti.

Najvyšší súd SR v uznesení sp.zn. 6Cdo/71/2011 zo dňa 27.02.2013 ku skúmaniu dobrej viery uviedol, že „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 dovolací 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.“

S prihliadnutím na vyššie uvedené dospel súd prvej inštancie z vykonaného dokazovania k záveru, že žalovaný 2/ náležitú opatrnosť nezachoval. Za bežnú opatrnosť, ktorú bolo možné od neho požadovať, je potrebné považovať aktívne zisťovanie konkrétnych skutočností, ktoré by viedli k presvedčeniu, že žalovaný 1/ v čase uzatvárania kúpnej zmluvy disponoval platným nadobúdacím vlastníckym titulom.

Ak by žalovaný 2/ vyvinul aspoň minimálnu aktivitu pri uzatváraní kúpnej zmluvy so žalovaným 1/, mohol a mal nadobudnúť pochybnosti o skutočnom vlastníctve nehnuteľnosti žalovaným 1/, a to s poukazom na to, že: 1. žalovaný 1/ mal v predmete podnikania o.i. aj poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom (čo malo viesť žalobcu k obozretnosti pri nadobúdaní nehnuteľnosti); 2. ako nadobúdací titul pri žalovanom 1/ bola v katastri evidovaná Zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti č. V-3605/2006 zo dňa 25.01.2007 (a teda nie bežný titul nadobudnutia nehnuteľnosti, ako je napr. kúpna alebo darovacia zmluva). Vynaložením potrebnej aktivity by pri dostupnosti informácie o predmete podnikania žalovaného 1/ (verejne prístupné nahliadnutím do obchodného registra) bolo vyžiadať si od neho vyššie uvedenú zmluvu o zabezpečení záväzku, aby tak zistil (a to napr. aj za pomoci práva znalejšej osoby), že zabezpečenie záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti je (aj v tom čase) absolútne neplatný právny úkon. Ak by sa žalovaný 2/ spýtal napr. susedov v bytovom dome, mal možnosť zistiť, kto v byte býval, akým spôsobom došlo

k ukončeniu bývania rodinou žalobcov, atď.. Vzhľadom na informácie verejne dostupné (predmet podnikania žalovaného 1/ a nadobúdací titul), ale aj zistiteľné dopytovaním susedov v bytovom dome (akým spôsobom došlo k ukončeniu obývania predmetného bytu), by žalovaný 2/ musel nadobudnúť pochybnosti o platnom nadobúdacom titule žalovaného 1/.

Skutočnosť, že žalovaný 2/ vychádzal z evidencie vlastníckeho práva žalovaného 1/ v katastri nehnuteľností, že k predaju došlo prostredníctvom realitnej kancelárie a za bežnú kúpnu cenu, samo o sebe nemôže byť zárukou dobromyseľnosti žalovaného 2/, ak tento nevyvinul žiadnu aktivitu za účelom preverenia spôsobu a platnosti nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti predávajúcim, hoci z dostupných informácií mohol a mal mať o tom pochybnosti. Ani výška zaplatenej kúpnej ceny, ktorú zaplatil žalovaný 2/ žalovanému 1/, ktorá bola komerčnou kúpnu cenou, neznamená dobromyseľnosť žalovaného 2/, keď žalovaný 1/ mal iba záujem sa čo najviac obohatiť. Rovnako nepostačuje ani skutočnosť, že žalovaný 2/ po nadobudnutí nehnuteľnosť hneď nepreviedol, keď súd poukazuje aj na vydané predbežné opatrenie, ktoré mu v tom bránilo.

Žalovaný 2/ poukazoval na to, že to boli žalobcovia, ktorí prví porušili povinnosť z právnych vzťahov, keď nevrátili peniaze zo zmluvy o úvere. Súd však poukázal na to, že prvým, kto sa správal v rozpore so zákonom bol žalovaný 1/, ktorý so žalobcami uzavrel ním pripravenú zmluvu o úvere s úrokom v rozpore s dobrými mravmi a zmluvu o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti obchádzajúcu zákon. Postavenie žalobcov ako práva neznalých spotrebiteľov oproti postaveniu žalovaného 1/ ako veriteľa bolo pri uzatváraní úverovej zmluvy a zmluvy o zabezpečení záväzku nepochybne slabšie a v nevýhode, preto nie je možné pričítať im na farchu, že nevnaložili väčšie úsilie na ochranu svojich práv. Okrem toho, na posúdenie platnosti alebo neplatnosti prevodov vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nemá skutočnosť, že žalobcovia uzavreli uvedené zmluvy alebo že úver nesplatili, žiaden vplyv.

V súvislosti s vyššie uvedeným dal súd do pozornosti rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/144/2010 zo dňa 30.03.2011, v ktorom dovolací súd uviedol, že „v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Uvedené ustanovenie umožňuje súdu posúdiť vec v tom smere, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, že tomu tak nie je, odoprieť právnu ochranu uplatňovaného práva. Aplikácia tohto ustanovenia umožňuje aj zásah do výkonu už existujúceho práva vyplývajúceho z občianskoprávných vzťahov, nemôže ale viesť ku vzniku, zmene alebo zániku práv a povinností. Ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nemá totiž vlastnú priamu normotvornú platnosť - upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie iných ustanovení. Argumentácia dovolateľov prehliada, čo bolo predmetom konania - v preskúmvanej veci sa ten, kto o sebe tvrdil, že je vlastníkom nehnuteľnosti, domáhal žalobou určenia svojho vlastníckeho práva (nešlo mu v tomto konaní o vypratanie domu). Záujem vlastníka na určitosti a nespornosti právnych vzťahov k nehnuteľnosti v jeho vlastníctve (a na zosúladení v katastri evidovaného stavu so stavom právnym) je záujem všeobecne akceptovateľný. Takýto výkon vlastníckeho práva sám o sebe nie je v rozpore s dobrými mravmi. Dovolateľmi akcentovaná skutočnosť, že konanie žalobcu 19. januára 2000 pri uzatváraní kúpnej zmluvy so žalovaným 1/ nebolo v súlade so zákonom, viedla v danom prípade k záveru o neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy (§ 39 Občianskeho zákonníka); táto skutočnosť ale vzhľadom na vyššie uvedené nemohla viesť k záveru o potrebe zamietnuť žalobu s odôvodnením, že sa výkon vlastníckeho práva žalobcu prieči dobrým mravom, alebo dokonca s odôvodnením, že došlo k zániku vlastníctva žalobcu konaním v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 Občianskeho zákonníka).“

Nie je relevantná ani tá argumentácia žalovaného 2/, že ak raz nadobudne vlastnícke právo za určitých podmienok, ktoré sa bez jeho zavinenia spätne zmenia, nesmie byť postihnutý on, ale subjekty, ktoré nesú zodpovednosť za túto zmenu. Súd poukázal na to, že nedošlo k zmene podmienok spätne, ale išlo o absolútne neplatný právny úkon, ktorého neplatnosť nastáva zo zákona od začiatku (ex tunc) a pôsobí voči každému.

V tu prejednávanej veci teda nebolo možné ochranu žalobcov ako skutočných vlastníkov (zaručovanú zásadou „nemo plus iuris“) prelomiť ochranou dobrej viery žalovaného 2/ ako nadobúdateľa, keďže v tu prejednávanej veci nešlo o žiaden zákonom výslovne uvedený prípad možného prelomenia zásady „nemo plus iuris“ (viď odsek 68. tohto rozsudku). Naviac, pri prísnom hodnotení dobrej viery žalovaného 2/ by ani nebolo nad akúkoľvek pochybnosť zrejme, že by bol ako nadobúdateľ dobromyseľný, že predmetný byt riadne podľa práva nadobudol, keď zároveň by sa poskytnutie ochrany žalovanému 2/ s prihliadnutím na individuálne okolnosti posudzovanej veci ani nejavilo ako v súlade s princípom všeobecnej spravodlivosti. Súd pritom poukázal na to, že žalobcovia a ich maloleté deti prišli násilným spôsobom bez judikovania pohľadávky o obydlie, kým žalovaný uvedený byt (vychádzajúc z jeho

výpovede na pojednávaní dňa 07.12.2012 na čl. 123) na bývanie nepotreboval, ale kúpil ho ako investíciu a dal ho do prenájmu, s tým, že má ďalej úmysel ho predať.

Ani skutočnosť, že žalovaný 1/ ako subjekt, od ktorého žalovaný 2/ nadobudol vlastnícke právo, zanikol, a teda nie je možné sa od neho domáhať vydania bezdôvodného obohatenia, nie je dostatočný dôvod na odmietnutie poskytnutia ochrany pôvodným vlastníkom nehnuteľnosti, keďže ide o okolnosť objektívnu, ktorej vznik nemožno pričítať na vrub žalobcom, v ktorej súvislosti súd odkázal na nález Ústavného súdu SR sp.zn. I.ÚS 510/2016 zo dňa 19.01.2021. Hoci v priebehu konania došlo k uzavretiu Dohody o urovaní zo dňa 06.03.2015 medzi žalobcami a žalovaným 1/, z dôvodu nesplnenia záväzku žalovaným 1/ žalobcovia v súlade s čl. III. bod 5. dohody od dohody odstúpili listom zo dňa 05.08.2015, pričom uvedené nebolo medzi stranami sporným. Nemožno potom považovať za špekulatívne, ak sa z dôvodu neúspechu mimosúdneho riešenia žalobcovia začali domáhať určenia vlastníckeho práva. Nie je ani pravdou tvrdenie žalovaného 2/, že žalobcovia až po neúspechu dohody o urovaní začali tvrdiť, že išlo absolútne o neplatný právny úkon, keďže žalobcovia už v žalobe poukazovali na postup žalovaného 1/ v rozpore s dobrými mravmi a platnou legislatívou, z ktorého dôvodu považovali zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k uvedenej nehnuteľnosti za neplatnú.

Žalobcovia 1/ a 2/ boli pred realizáciou zabezpečovacieho prostriedku bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetného bytu, ku dňu 09.06.2011 sú žalobcovia právoplatne rozvedení do troch rokov od zániku BSM nedošlo k jeho vyporiadaniu, preto v zmysle § 149 ods. 4 OZ o nehnuteľných veciach platí, že sú v podielovom spoluvlastníctve a že podiely oboch žalobcov ako spoluvlastníkov sú rovnaké. Vzhľadom na uvedené bolo potrebné vo výroku I. pri určení vlastníckeho práva rozhodnúť o tom, že nehnuteľnosť bude v podielovom spoluvlastníctve žalobcov 1/ a 2/ u každého v podiele 1/2. Súd pri uvedení čísla vchodu bytového domu vychádzal z evidencie v katastri nehnuteľností.

Vzhľadom na všetko vyššie uvedené súd prvej inštancie žalobe žalobcov 1/ a 2/ o určenie vlastníckeho práva vo výroku I. rozsudku vyhovel.

S poukazom na uznesenie Krajského súdu v Trnave č.k. 24Co/251/2018-357 zo dňa 29.05.2019, súd prvej inštancie v tomto rozhodnutí rozhodoval nielen o trovách prvoinštančného konania, ale aj o trovách odvolacieho konania. O nároku na náhradu trov prvoinštančného konania rozhodol súd podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, keď žalobcovia 1/ a 2/ boli v konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v celom rozsahu úspešní, čo v konečnom dôsledku znamená nárok žalobcov voči žalovanému 2/ na náhradu účelne vynaložených trov konania o určenie vlastníckeho práva v rozsahu 100%, o čom súd rozhodol vo výroku II. rozsudku. Neboli pritom tvrdené a súd sám nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa (§ 257 CSP), pre ktoré by žalobcom nárok na náhradu trov konania voči žalovanému 2/ nemal priznať.

O nároku na náhradu trov odvolacieho konania súd rozhodol súd podľa ustanovenia § 396 ods. 3 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, keď žalobkyňa 2/ bola v odvolacom konaní plne úspešná, a preto jej súd vo výroku III. rozsudku priznal voči žalovanému 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. V konaní pritom nebol tvrdený a súd sám nezistil žiaden dôvod na aplikáciu ustanovenia § 257 CSP ani v prípade trov odvolacieho konania.

3. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal včas odvolanie žalovaný 2/ voči všetkým jeho výrokom a navrhol napadnutý rozsudok zrušiť, resp. zmeniť tak, že odvolací súd žalobu zamietne a žalovanému 2/ prizná voči žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania vrátane trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Odvolanie odôvodnil ustanovením § 365 ods. 1 písm. b), d), e), f), g), h) CSP. Žalovaný 2/ v odvolaní uviedol, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď súd konštatoval, že zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti zo dňa 09.08.2006 je absolútne neplatná podľa § 39 OZ pre rozpor s dobrými mravmi z dôvodu dojednaní tzv. prepadnej klauzuly, s ktorým právnym posúdením sa žalovaný nestotožňuje z viacerých dôvodov. Pokiaľ ide o tvrdenie súdu prvej inštancie, že táto zmluva neobsahuje dojednanie, ako sa majú veriteľ a dlžníci z prevodu práva vysporiadať, ak sa vlastníctvo veriteľa stane nepodmieneným v dôsledku nesplnenia záväzku dlžníkmi riadne a včas a ako bude dlžníkom po speňažení majetku zaistené vydanie tzv. hyperochy, k tomuto žalovaný 2/ uvádza, že ustanovenie § 553 OZ v znení účinnom tak v čase uzatvorenia predmetnej zmluvy, ako aj v čase uplatnenia nárokov zo zabezpečovacieho prevodu neupravovalo ako podstatnú náležitosť zmluvy o zabezpečení záväzku dojednanie o vydaní tzv. hyperochy, resp. spôsob vzájomného vysporiadania v prípade speňaženia majetku dlžníkov. Okrem toho v ustanovení článku VI. ods. 3 prvá veta tejto zmluvy je uvedeného, že „V prípade definitívneho prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam sa za kúpnu cenu bude považovať nesplatená časť úveru“, pričom uvedené ustanovenie je možné považovať za dostatočne určitý spôsob úpravy práv a

povinností zmluvných strán pre prípad vzniku nepodmienenosti vlastníckeho práva pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva. Argumentácia súdu, že absencia takéhoto dojednania spôsobuje absolútnu neplatnosť zmluvy nezodpovedá vtedy platnej právnej úprave, pričom výpočet podstatných náležitostí zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva nie je súd oprávnený rozširovať, keďže by to bolo nad rámec daný zákonom, čo je neprípustné. Zmluva, ktorá zodpovedala vtedy platnému a účinnému ustanoveniu § 553 OZ nemohla svojím obsahom a účelom obchádzať zákon, resp. byť v rozpore s dobrými mravmi. Navyše takýmto rozhodnutím súdu došlo k bezdôvodnému obohateniu žalobcov, keď prejudiciálnym vyslovením absolútnej neplatnosti zmluvy o zabezpečení záväzku a následnom určení žalobcov za výlučných vlastníkov predmetného bytu, došlo na ich strane k bezdôvodnému obohateniu minimálne v časti istiny nesplateného úveru, ktorý im poskytol pôvodný žalovaný 1/, čím sa už súd žiadnym spôsobom nezaoberal, keď na jednej strane síce chránil práva žalobcov, ale poskytol im aj neprímeranú výhodu v podobe súčasného ponechania si nesplatenej časti úveru (sumy cca 20.000 Eur). Následkom uvedených nesprávností je stav, keď žalobcovia z prostriedkov, ktoré im boli poskytnuté na základe úverovej zmluvy v znení Dodatku č.1, nevrátili požičanú sumu a pritom majú byť vlastníkami predmetného bytu, ktorý má oveľa vyššiu hodnotu, ako mal v čase uzatvorenia zmluvy o zabezpečení záväzku, čo nemožno považovať za spravodlivé usporiadanie vzťahom medzi sporovými stranami. Pokiaľ súd poukazoval na zjavný nepomer medzi hodnotou zábezpeky – predmetného bytu (cca 2.000.000,- Sk) a zabezpečenej pohľadávky (700.000,- Sk + 105.000,- Sk), takýto záver súdu je nepreskúmateľný, keďže počas konania žalobcovia, ale ani súd nezabezpečili dôkaz, z ktorého by bola zrejma aspoň približná hodnota zábezpeky, a preto je v tomto smere konštatovanie súdu o zjavnom nepomere zábezpeky a pohľadávky nepreskúmateľné a svojvoľné.

Súd prvej inštancie sa v konaní vôbec nezaoberal a nepripustil ani možnosť, na ktorú poukazoval už vtedajší splnomocnený zástupca žalovaného 2/, že žalovaný 1/ predajom predmetného bytu žalovanému 2/ realizoval výkon zabezpečovacieho prevodu práva zo zmluvy o zabezpečení záväzku, kedy žalovaný 1/ nepostupoval voči žalobcom podľa článku VI. ods. 3 a ods. 4 tejto zmluvy, ale nad rámec vtedy platnej právnej úpravy postupoval v súlade so základnou podstatou tohto zabezpečovacieho inštitútu, keď jeho predajom realizoval výkon tohto zabezpečovacieho prevodu práva, a teda nepoužil vec tvoriacu predmet zabezpečenia na úhradu svojej pohľadávky tým, že by si ponechal prevedené vlastnícke právo resp. predmet zabezpečenia. V danom prípade veriteľ – žalovaný 1/ postupoval tak, ako to bolo neskôr aj normatívne upravené v rámci novelizácie inštitútu zabezpečovacieho prevodu práva zákonom č. 586/2007 Z.z. s účinnosťou od 01.01.2008, kedy žalovaný 1/ už pred účinnosťou tejto novely postupoval podľa ustanovenie § 553c ods. 4 Občianskeho zákonníka účinného od 01.01.2008. To znamená, že žalovaný 1/ nerealizoval výkon zabezpečovacieho prevodu práva jeho speňažením na dražbe, ale previedol ho kúpnu cenu (správne zmluvou) s náležitou starostlivosťou, kedy previedol vlastnícke právo k bytu na žalovaného 2/ za reálnu trhovú cenu t.j. za rovnakú cenu, za akú sa obdobné byty v mieste a čase realizácie tohto prevodu predávali. Jediným problémom, ktorý v danom prípade nastal a za ktorý nemôže niesť žalovaný 2/ akúkoľvek zodpovednosť je ten, že žalovaný 1/ bez zbytočného odkladu nevydal žalobcom výťažok z predaja bytu prevyšujúci zabezpečenú pohľadávku a jej príslušenstvo. Žalovaný 1/ sa k tomuto záväzku zaviazal až na základe Dohody o urovaní zo dňa 06.03.2015 uzatvorenej medzi žalobcami a žalovaným 1/, na základe ktorej sa žalovaný 1/ zaviazal žalobcom titulom urovnania vzájomných nárokov zo zmluvy o úvere a z kúpnej zmluvy zo dňa 17.09.2007 uzatvorenej medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovaným 2/ ako kupujúcim, vyplatiť sumu 50.000 Eur resp. sumu 25.000 Eur žalobcovi 1/ a sumu 25.000 Eur žalobkyni 2/ s lehotou splatnosti do 13.05.2015. Nakoľko žalovaný 1/ následne predmetnú dohodu o urovaní nesplnil a neuhradil žalobcom dohodnutú čiastku, vzniklo žalobcom právo uplatniť si svoj nárok voči žalovanému 1/ na zaplatenie dohodnutej čiastky súdnou cestou, čo však nevyužili, ale namiesto toho odstúpili od predmetnej dohody, čím došlo k jej zrušeniu. S poukazom na správanie žalovaného 1/, ktorý pristúpil k uzatvoreniu Dohody o urovaní so žalobcami je možné vnímať jeho postup ako súladný s ustanovením § 553c ods. 4 OZ účinným po 01.01.2008, a teda vzhľadom na snahu žalovaného 1/ vyplatiť žalobcom výťažok z predaja bytu prevyšujúci zabezpečenú pohľadávku a jej príslušenstvo, je evidentné, že cieľom žalovaného 1/ nebolo uspokojiť si svoju pohľadávku voči žalobcom definitívnym si ponechaním predmetu zabezpečenia.

Súd prvej inštancie sa pri hodnotení platnosti resp. neplatnosti zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti nezaoberal možnou do úvahy pripadajúcou aplikáciou ustanovenia § 41 OZ a v napadnutom rozsudku sa ani slovom nezmenil o tom, či ním vytykané ustanovenia článku VI. ods. 3 a 4 tejto zmluvy, prípadne aj iné ustanovenie, ktoré sú podľa názoru súdu absolútne neplatnými dojednania, nie je možné oddeliť od ostatného obsahu zmluvy a tým udržať predmetnú zmluvu platnou, keďže aj podľa notoricky známej judikatúry sa má vždy uprednostniť výklad zmluvy v prospech

jej platnosti a až keď to nie je možné, tak treba v prvom rade posúdiť možnosť oddelenia neplatných ustanovení od platných a až v poslednom prípade pristúpiť k vyhláseniu neplatnosti zmluvy ako celku. Súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď bez toho, aby bola obsahom spisu kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ sa súd zaoberal jej platnosťou resp. neplatnosťou s poukazom na konštatovanú neplatnosť zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti. Predmetná kúpna zmluva sa v celom spise nenachádza, pričom uvedená skutočnosť neprekážala súdu na to, aby ju jednak vyhodnotil ako neplatnú a jednak, aby bez poznania jej obsahu vylúčil možnú dobromyseľnosť na strane žalovaného 2/. V tomto smere je preto napadnutý rozsudok založený na neúplnom a nedostatočne vykonanom dokazovaní.

Žalovaný 2/ v odvolaní ďalej uviedol, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď súd prvej inštancie konštatoval, že žalovaný 2/ nezachoval náležitú opatrnosť, kedy by bolo možné uvažovať o prelomení zásady „nemo plus iuris“ zásadou ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere, pretože žalovaný 2/ údajne aktívne nezisťoval konkrétne skutočnosti, ktoré by ho viedli k presvedčeniu, že žalovaný 1/ v čase uzatvárania kúpnej zmluvy disponoval platným nadobúdacím titulom. Aj napriek existencii uznesenia veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia NS SR sp. zn. 1VObd02/2020 zo dňa 27.04.2021, v zmysle záverov ktorého ten kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľnosti nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu, pričom dobrá viera nadobúdateľa má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva len v prípadoch, v ktorých zákon taxatívne upravuje nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa, nemožno tieto závery vykladať bezvýnimčne a bezvýhradne, vzhľadom na možný výskyt prípadov, kedy aplikácia právnych záverov vyššie uvedeného rozhodnutia veľkého senátu bude v extrémnom nesúlade s požiadavkou všeobecnej spravodlivosti. Žalovaný 2/ je toho názoru, že z uvedeného rozhodnutia nevyplýva absolútna nemožnosť zaoberať sa súdom rozhodujúcim v konkrétnej individuálnej veci možnosťou poskytnutia právnej ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere dané okolnosťami tej-ktorej veci. Požiadavky, ktorých nesplnenie súd pripísal na ťarchu žalovaného 2/ pri hodnotení jeho dobromyseľnosti pri nadobúdaní bytu sú absolútne nad rámec správania sa bežného človeka a v žiadnom prípade ich nemožno považovať za bežnú starostlivosť a opatrnosť, ktorú údajne žalovaný 2/ v danom prípade nezachoval.

Záveru súdu prvej inštancie, že žalovaný 1/ mal v predmete podnikania poskytovať úverov nebankovým spôsobom, že ako nadobúdací titul bola pri žalovanom 1/ v katastri evidovaná Zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práv k nehnuteľnosti č. V-3605/2006 zo dňa 25.01.2007, že žalovaný 2/ si mal vyžiadať od žalovaného 1/ zmluvu o zabezpečení záväzku a mal z nej zistiť, že je absolútne neplatnou a že sa mal pýtať v bytovke susedov kto v byte býval a ako skončilo ich bývanie, čím by žalovaný 2/ nadobudol pochybnosti o platnom nadobúdaní titule žalovaného 1/, považuje žalovaný 2/ za nezrozumiteľné, nemožné a doslova až extrémne prehnané kritériá pri posudzovaní dobromyseľnosti žalovaného 2/, ktorý ako priemerný človek bez právneho vzdelania – v tomto prípade spotrebiteľ prejavil na základe ponuky realitnej kancelárie záujem o kúpu daného bytu. Bolo by možno zaujímavé zabezpečiť si v danom prípade štatistiku (ak vôbec taká existuje), ktorý laik kupujúci pri kúpe bytu (ktorý realizuje jeden krát za svoj život) dopytuje sa pred kúpou nehnuteľností susedov, kto predtým býval v aktuálne prázdnej nehnuteľnosti, a prečo tam už nebýva a zároveň si žiadal od predávajúceho predloženie nadobúdacej zmluvy za účelom zisťovania jej platnosti (keď len v tomto prípade trvalo súdu 17 rokov, aby rozhodol o jej neplatnosti).

Žalovaný 2/ je toho názoru, že súd pri hodnotení dobromyseľnosti žalovaného 2/ dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a vec nesprávne právne posúdil, lebo v danom prípade bola dobromyseľnosť žalovaného 2/ preukázaná súhrnom nasledujúcich skutočností: a. žalovaný 2/ reagoval na ponuku kúpy bytu prostredníctvom verejnej ponuky realitnej kancelárie, ktorá neoslovila žalobcu a nešlo o žiadnu ponuku od nejakej osoby, alebo známeho, prípadne nejakým pokútnym spôsobom. V tomto prípade išlo o ponuku dostupnú a určenú vopred neurčitému množstvu záujemcom, na ktorú žalovaný 2/ reagoval, b. žalovaný 2/ sa po prejavení záujmu o kúpu bytu skontaktoval s príslušnou realitnou kanceláriou a uskutočnil obhliadku bytu, v čase ktorej bol byt úplne prázdny a vyčistený, a teda evidentne ten byt nevyzeral ako by bol v užívaní nejakých osôb, pričom aj zo strany realitnej kancelárie bol žalovaný 2/ ubezpečený, že na byte neviaznu žiadne ťarchy, ani žiadne nájomné či iné užívacie práva, c. žalovaný 2/ si nahliadnutím do listu vlastníctva (z verejne dostupného zdroja) overil, či je ako vlastník bytu zapísaný predávajúci a či nie je na liste vlastníctva žiadna poznámka alebo zápis, z ktorého by nadobudol podozrenie, že by mohol vzniknúť nejaký problém s prevodom alebo

vlastníctvom Bytu, d. žalovaný 2/ zaplatil za kúpu bytu sumu 2.050.000 Eur, ktorá ako vyplynulo aj z ním predložených dôkazov, bola reálnou trhovou hodnotou danej nehnuteľnosti, a teda nemožno povedať, že by sa žalovaný 2/ nechal ovplyvniť podozrivo nízkou (výhodnou) cenou bytu, čo by v ňom mohli vzbudiť určité pochybnosti, e. žalovaný 2/ absolútne nepoznal žalovaného 1/, nikdy s ním neprišiel do kontaktu a nikdy predtým a už ani nikdy potom nekupoval od neho žiadnu inú nehnuteľnosť, a dokonca ani sám žalovaný 2/ už potom nekupoval žiadnu nehnuteľnosť, z čoho by bolo možné vyvodiť, že by sa venoval kúpe nehnuteľností a teda, že by mal viac skúsenosti s kúpou f. predmet podnikania žalovaného 1/ je absolútne legálnym podnikaním t.j. ide o voľnú živnosť, ktorú mal žalovaný 1/ ako predmet podnikania zapísanú v obchodnom registri, čo v žiadnom smere nemohlo vyvolať u žalovaného 2/ (resp. objektívne u nikoho) akúkoľvek pochybnosť vo vzťahu k žalovanému 1/, g. žalovanému 2/ nemožno vyčítať že si nezabezpečil zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práv k nehnuteľnosti ako nadobúdací titul žalovaného 1/, keďže kópiu takejto zmluvy by kataster žalovanému 2/ nikdy neposkytol, nakoľko nebol účastníkom tohto právneho úkonu. Nevyžiadanie si nadobúdacej zmluvy od predávajúceho najmä keď proces predaja zabezpečuje realitná kancelária a žalovaný 2/ ani osobne so žalovaným 1/ neprišiel do kontaktu nemožno žalovanému vyčítať, pričom je pravdepodobné, že by ju žalovaný 1/ žalovanému 2/ ani neposkytol. h. za absurdnú je nutné označiť skutočnosť, že žalovaný 2/ si mal od žalovaného 1/ vyžiadať nadobúdací titul a mal z neho zistiť, že je absolútne neplatným právnym úkonom. Takáto požiadavka na žalovaného 2/ je absolútne šikanózna, keď v čase september 2007, kedy žalovaný 2/ realizoval kúpu bytu ani ten najskúsenejší advokát by nedokázal v tom čase skonštatovať, že táto zmluva je absolútne neplatná, keďže v tom čase obsah zmluvy zodpovedal vtedy platnej a účinnej právnej úprave a všetky aj súdom prvej inštancie spomínané rozhodnutia vyhlasujúce tieto zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti za neplatné boli vydané až oveľa neskôr, ako k tomuto úkonu vôbec došlo. To znamená, že v čase kúpy bytu neexistovali žiadne súdne rozhodnutia (okrem iného v tom čase sa ani povinne nezverejňovali žiadne súdne rozhodnutia), ktoré by vyhlasovali takéto zmluvy o zabezpečovanom prevode za neplatné, a teda je vylúčené, aby žalovaný 2/ z obsahu tejto zmluvy zistil, že je absolútne neplatnou. i. žalovaný 2/ byt nekupoval za účelom žiadneho následného špekulatívneho prevodu, ale tento si ponechal a investoval do jeho rekonštrukcie niekoľko desiatok tisíc eur, čo by v prípade pochybností o jeho nadobudnutí zrejme s istotou nerobil. Ak súd poukazuje na to, že žalovaný 2/ nemohol byť po jeho nadobudnutí previesť z dôvodu vydaného predbežného opatrenia, ktoré mu v tom bránilo, je potrebné uviesť, že takéto predbežné opatrenie súd nariadil až uznesením zo dňa 28.10.2009 t.j. dva roky po začatí konania, a teda žalovaný 2/ mohol kedykoľvek po začatí súdneho konania previesť byt na tretiu osobu, ak by mal pochybnosti o platnosti svojho vlastníctva, avšak tak neurobil. j. za absurdné tiež považuje vyčítať žalované 2/, že pri ohliadke bytu, ktorý bol prázdny a čistý a nikto v ňom evidentne nebýva, sa v bytovom dome nepýtal susedov na históriu vlastníctva a užívania bytu, keďže uvedené skutočnosti vzhľadom na všetky okolnosti nemal žiaden dôvod zisťovať. Okrem toho počas následnej rekonštrukcie bytu a pri zdržiavaní sa v bytovom dome, nikto zo susedov sa pred žalovaným 2/ nezmienal o predchádzajúcich vlastníkoch bytu a ani o tom, ako sa skončilo ich užívanie, k. je tiež potrebné zohľadniť, že žalobcovia sa začali domáhať určenia vlastníckeho práva k bytu až podaním zo dňa 10.02.2015, ktorým navrhli pripustenie zmeny žaloby a teda až do roku 2015 považovali žalovaného 2/ za vlastníka bytu, neuplatňovali si k bytu žiadne nároky, a to aj v situácii, že v podstate od začiatku konania boli žalobcovia (resp. žalobkyňa 2/) zastúpená právnym zástupcom, pričom až do roku 2015 podaná žaloba hoci bol v nej na strane žalovaných označený aj žalovaný 2/ neobsahovala petitiu týkajúcu sa žalovaného 2/, a touto žalobou žalobcovia riešili výlučne ich nároky voči žalovanému 1/. Z tohto dôvodu je preto potrebné na ťarchu žalobcov hodnotiť, že sa svojho vlastníctva bytu až do roku 2015 žiadnym spôsobom nedomáhali, ale začali tak konať až po takmer 8 rokoch od podania žaloby, a to aj len v súvislosti s tým, že v tom čase uzatvorili so žalovaným 1/e dohodu o urovnaní, a teda ak sa mala táto dohoda o urovnaní plniť nemali problém s vlastníckym právom žalovaného 2/, ale ak sa dohoda nenaplnila a od nej odstúpili, ihneď začali špekulatívne spochybňovať vlastnícke právo žalovaného 2/, čím zrejme chceli dosiahnuť akúsi refundáciu nenaplnenej dohody so žalovaným 1/. Na základe všetkých uvádzaných skutočností je namieste konštatovať dobromyseľnosť žalovaného 2/ a poskytnúť ochranu jeho dobromyseľne nadobudnutému vlastníckemu právu k bytu, pričom poskytnutie takejto bude zodpovedať princípom všeobecnej spravodlivosti. Súd prvej inštancie sa nedostatočne vysporiadal s dôsledkami svojho rozhodnutia pre žalovaného 2/, keď iba stroho skonštatoval, že ani skutočnosť, že žalovaný 1/ zanikol a žalovaný 2/ sa nebude môcť domáhať vydania bezdôvodného obohatenia nie je dostatočným dôvodom na odmietnutie poskytnutia ochrany žalobcom. V tomto prípade však súd opomenul vziať do úvahy aj skutočnosť, že od nadobudnutia bytu žalovaným 2/ jeho hodnota nepomerne vzrástla, taktiež žalovaný 2/ vynaložil na kompletnú rekonštrukciu bytu niekoľko desiatok tisíc eur, ktoré si v súčasnosti nemá od koho refundovať, a ešte k tomu žalobcom v podstate zostala suma úveru

poskytnutá im žalovaným 1/ po odrátaní uhradených splátok t.j. suma vo výške cca 20.000 Eur, ktorú už taktiež nemajú komu vrátiť, keďže žalovaný 1/ zanikol. Za týchto okolností je mimoriadne nespravodlivé, aby žalovaný 2/ v dôsledku rozhodnutia súdu prišiel minimálne o sumu cca 100.000 Eur pokiaľ ide o priame finančné prostriedky vynaložené žalovaným 2/ (kúpna cena Bytu + náklady na rekonštrukciu) bez akejkoľvek právnej možnosti domáhať sa nahradenia tejto sumy (vydania bezdôvodného obohatenia), naproti tomu žalobcovia prišli o sumu cca 48.000 Eur t.j. 2.050.000,-Sk kúpna cena bytu mínus 700.000,-Sk suma poskytnutej pôžičky plus 90.500,-Sk celková vrátená čiastka = 1.440.500,-Sk (47.816,- Eur), avšak majú byť vrátené kompletnej rekonštrukcie vykonanej žalovaným 2/. Žalovaný 2/ v tomto prípade doplatil aj na naozaj extrémne prieťahy v tomto konaní spôsobené predchádzajúcim zákonným sudcom, pričom dôsledky týchto prieťahov majú v tomto prípade priamy dopad aj pre aktuálne negatívny výsledok tohto sporu pre žalovaného 2/, nakoľko pokiaľ by súd rozhodol o tejto veci v primeranej lehote, neexistovalo by ešte uznesenie veľkého senátu NS SR sp. zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.04.2021, a teda súd sa mohol oveľa voľnejšie zaoberať ochranou dobromyseľnosti žalovaného 2/. Aj napriek tomu existencia uznesenia veľkého senátu NS SR nemôže brániť súdu absolútne sa zaoberať možnosťou poskytnutia ochrany dobromyseľného nadobúdateľa tam, kde to bude v súlade s princípom všeobecnej spravodlivosti, čo je aj tento prípad.

Súd prvej inštancie napadnutý rozsudok nedostatočne zdôvodnil, čo má za následok, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil žalovanému 2/ uskutočňovať jeho patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces, keď sa žalovanému 2/ ako strane sporu postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, nakoľko sa súd v odôvodnení svojho rozhodnutia nevysporiadal s celou argumentáciou žalovaného 2/ prezentovanou v konaní a taktiež v napadnutom rozsudku nesprávne a neúplne vyhodnotil jednotlivé dôkazy, pričom aj samotné rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Odôvodnenie napadnutého rozsudku nevykazuje znaky objektívnosti a presvedčivosti, čo ho robí nepreskúmateľným. Konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené.

5. Žalobca 1/ sa k odvolaniu žalovaného 2/ písomne nevyjadril.

6. Žalobkyňa 2/ vo vyjadrení k odvolaniu uviedla, že prvostupňový súd v merite veci náležite, správne a úplne zistil skutkový stav, aplikoval správnu právnu normu, napadnutý rozsudok považuje žalobkyňa 2/ za správny a plne sa s ním stotožňuje. Odvolacie dôvody uplatnené žalovaným 2/ v odvolaní, nie sú naplnené. V Zmluve o zabezpečení záväzku absentujú podstatné náležitosti viažuce sa k predmetu tohto právneho úkonu z hľadiska určenia spôsobu, ktorým by sa mala naplniť uhradzovacia funkcia zaisteného prevodu práva, resp. akým spôsobom sa má vykonať speňaženie zaisteného prevodu práva a v akom rozsahu má právo dlžník na vyplatenie rozdielu. Absencia takéhoto dojednania spôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu z dôvodu, že sa to prieči dobrým mravom v zmysle § 39 OZ. Z čl. IV. ods. 3), 4), Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti vyplýva, že v prípade definitívneho prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam sa za kúpnu cenu bude považovať nesplatená časť úveru, a že definitívnym prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na nadobúdateľa zaniká nárok prevádzajúceho na vrátenie uhradenej časti zabezpečovanej pohľadávky. Tieto ustanovenia sú v rozpore s dobrými mravmi, keďže z nich v podstate vyplýva, že dlžníci nebudú mať nárok na vydanie rozdielu medzi hodnotou zábezpeky a dlžnou čiastkou nesplatennej časti úveru vrátane príslušenstva. Takéto dojednanie, ktoré dlžníkom nepriznáva nárok na vydanie prebytku speňaženia predmetu zabezpečenia (tzv. hyperochy), je dojednaním rozporným s dobrými mravmi, a preto je absolútne neplatné. Dojednanie tzv. prepadnej klauzuly pri zabezpečovacom prevode práva tak nebolo v súlade s právom ani pred doplnením OZ o dnešné ustanovenie § 553c ods. 2, ktoré je len výslovným deklarováním v zákone toho, čo už predtým šlo dovodiť zo zmyslu a účelu úpravy. O neplatnosť právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi pri poskytovaní peňažných prostriedkov za odplatu môže ísť aj v prípade, ak hodnota predmetu zabezpečenia je v hrubom nepomere k zabezpečovanej pohľadávke. V prejednávanej veci hodnota predmetu zabezpečenia a výška úveru s primeraným príslušenstvom je v hrubom nepomere dosahujúcom cca až 250%! Prvostupňový súd sa v napadnutom rozsudku odvolával na posúdenie otázky neplatnosti právneho úkonu (zmluvy o zabezpečovacom prevode práva k nehnuteľnosti) v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou súdov a konštantnou judikatúrou, na základe ktorej aj žalobkyňa 2/ legitímne očakáva, že tento spor bude rozhodnutý spravodlivo. Z

dôvodu absolútnej neplatnosti zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaný 1/ vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti nikdy platne nenadobudol, a preto je absolútne neplatnou i kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, keďže žalovaný 1/ ako nevlastník na žalovaného 2/ vlastnícke právo k nehnuteľnosti nikdy platne previesť nemohol. Z tohto hľadiska nebolo potrebné skúmať konkrétne ustanovenia kúpnej zmluvy, nakoľko jej obsah nemohol nijako ovplyvniť (tobôž nie zhojiť) postavenie žalovaného 1/ ako nevlastníka.

Predmetom posúdenia zo strany súdu bola otázka, či sa žalovaný 2/ mohol stať vlastníkom nehnuteľnosti s poukazom na ním tvrdenú dobromyseľnosť pri uzatváraní kúpnej zmluvy a nadobúdaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka, s poukazom na zásadu „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“, t.j. že nikto nemôže previesť na iného viac práv ako sám má. V zmysle tejto zásady je vylúčené, aby došlo k platnému prevodu predmetnej nehnuteľnosti na žalovaného 2/ od žalovaného 1/, keďže žalovaný 1/ sa vlastníkom nehnuteľnosti nikdy platne nestal, a preto nemohol s nehnuteľnosťou nakladať ako s vlastnou a previesť ju na žalovaného 2/. Veľký senát obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vydal dňa 27.04.2021 pod sp. zn. 1VObdo/2/2020 uznesenie, ktorým sa zásadne vyjadril k otázke možnosti nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka na základe dobrej viery nadobúdateľa a s tým spojeného prelomenia zásady nemo plus iuris. Najvyšší súd týmto uznesením pristúpil k prelomeniu zásady nemo plus iuris reštriktívne: Nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka právna úprava umožňuje len v zákonom upravených prípadoch, predstavujúcich výnimku zo zásady, že vlastnícke právo možno nadobudnúť len od vlastníka, a len v týchto prípadoch zákon uprednostňuje ochranu dobromyseľného nadobúdateľa veci a umožňuje prelomenie zásady nemo plus iuris. Rozširovanie ochrany dobromyseľného nadobúdateľa nad konkrétne zákonné výnimky je neprípustné. Medzi výnimky patrí podľa najvyššieho súdu nasledovné: 1) neoprávnený dedič (§ 486 občianskeho zákonníka); 2) obchodnoprávne vzťahy (§ 446 obchodného zákonníka); 3) konkurzné konanie (§ 93 ods. 3 zákona o konkurze a reštrukturalizácii); 4) prevod cenných papierov (§ 19 ods. 3 zákona o cenných papieroch); 5) exekúcia (upravené nepriamo v § 140 ods. 2 písm. l) v spojení s § 150 ods. 2 exekučného poriadku).

Napriek jednoznačnému stanovisku Najvyššieho súdu sa konajúci prvostupňový súd podrobne zaoberal aj otázkou dobromyseľnosti, ktorú však bolo treba hodnotiť nie iba zo subjektívneho hľadiska, ale objektívne. Teda dobromyseľnosť musí byť posudzovaná aj z objektívneho hľadiska, t.j. či žalovaný 2/ pri zachovaní náležitej opatrnosti mal alebo mohol mať pochybnosti, či predávajúci platne nadobudol vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti. Súd dospel z vykonaného dokazovania k záveru, že žalovaný 2/ náležitú opatrnosť nezachoval. Za bežnú opatrnosť, ktorú bolo možné od neho požadovať, je potrebné považovať aktívne zisťovanie konkrétnych skutočností, ktoré by viedli k presvedčeniu, že žalovaný 1/ v čase uzatvárania kúpnej zmluvy disponoval platným nadobúdacím vlastníckym titulom. Taktiež ani skutočnosť, že žalovaný 1/ ako subjekt, od ktorého žalovaný 2/ nadobudol vlastnícke právo, zanikol, a teda nie je možné sa od neho domáhať vydania bezdôvodného obohatenia, nie je dostatočný dôvod na odmietnutie poskytnutia ochrany pôvodným vlastníkom nehnuteľnosti, keďže ide o okolnosť objektívnu, ktorej vznik nemožno pričítať na vrub žalobcom. Napadnuté rozhodnutie prvostupňového súdu zodpovedá princípom všeobecnej spravodlivosti, vzhľadom na to, že poskytnutie ochrany žalovanému 2/ by bolo vzhľadom na okolnosti násilnej straty obydľia žalobcov a ich maloletých detí v jej príkrom rozpore.

Dôvod nedostatočného zdôvodnenia rozsudku uplatnený žalovaným 2/ v odvolaní, nie je naplnený, nakoľko ho vo svojom odvolaní nijako nekonkretizoval, iba ho formalisticky a bez argumentov uviedol. Žalobkyňa 2/ je toho názoru, že súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v dostatočnom rozsahu pre náležité zistenie skutkového stavu, vykonanie ďalších dôkazov nebolo potrebné, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa § 191 a § 192 CSP, z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správny právny záver, pričom odôvodnenie rozsudku bolo podrobné a presvedčivé. Žalovaný 2/ vo svojom odvolaní argumentuje skutočnosťami, ktoré uvádzal už v konaní pred súdom prvej inštancie a s ktorými sa súd náležite a správne komplexne vysporiadal pri rozhodovaní daného sporu, preto jeho odvolacie námietky nie sú spôsobilé spochybníť vecnú správnosť napadnutého rozsudku. Žalobkyňa 2/ pokladá napadnuté rozhodnutie prvostupňového súdu za správne a navrhuje, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil v celom rozsahu a aby priznal žalobkyňi 2/ rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému 2/ v plnom rozsahu.

7. Žalovaný 2/ vo vyjadrení k vyjadreniu žalobkyne 2/ uviedol, že v celom rozsahu zotrváva na podanom odvolaní. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobkyňa 2/ vo vyjadrení neuviedla žiadne nové

skutkové či právne argumenty, žalovaný 2/ sa nebude bližšie vyjadrovať k vyjadreniu k jej vyjadreniu, nakoľko by to bolo nadbytočné opakovanie jeho argumentácie uvedenej v podanom odvolaní. Za potrebné však považuje opätovne zdôrazniť a požiadať odvolací súd, aby pri svojom rozhodovaní v prípade ak sa nestotožní s jeho argumentáciou v podanom odvolaní, vzal na zreteľ dôsledky, ktoré pre žalovaného 2/ nastanú v prípade potvrdenia napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, pričom zopakoval argumentáciu uvedenú v odvolaní.

8. Odvolací súd vo veci rozhodoval podľa ustanovení CSP účinného od 1.7.2016, ktorým bol zrušený doterajší zákon OSP, pričom podľa ustanovenia § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

9. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom – zároveň stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie v čase jeho podania pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), bez potreby doplnenia dokazovania, keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na verejnej tabuli a na webovej stránke súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP), a dospel k záveru, že odvolaniu nie je možné priznať úspech, keďže rozsudok je vecne správny, v dôsledku čoho boli splnené podmienky pre potvrdenie v zmysle § 387 CSP.

10. V predmetnom spore súd prvej inštancie prvýkrát rozhodol rozsudkom č.k. 4C/146/2008-306 zo dňa 03.05.2017, ktorým žalobu o určenie, že úverová zmluva zo dňa 09.08.2006 uzavretá medzi žalobcami a žalovaným v časti II. odsek 1 je neplatná, zamietol (výrok I.), žalobu o určenie, že zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva nehnuteľnosti uzavretá medzi žalobcom a žalovaným dňa 09.08.2006 je neplatná, zamietol (výrok II.), žalobu v časti o uloženie povinnosti žalovanému vydať žalobcom z titulu bezdôvodného obohatenia sumu 1.337.000,- Sk spolu s ročným úrokom z omeškania vo výške 9,0% ročne počnúc dňom 10.11.2006 až do zaplatenia zamietol (výrok III.), žalobu v časti o uloženie povinnosti žalovanému nahradiť žalobcom spôsobenú škodu podľa priloženého vyčíslenia spolu s ročným úrokom z omeškania počnúc dňom 15.09.2000 do zaplatenia zamietol (výrok IV.), žalobu o určenie, že žalobcovia sú podieloví spoluvlastníci každý v podiele 1 predmetného bytu, zamietol (výrok V.), žalovanému 1/ priznal proti žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že v rozsahu plnenia jedného zo žalobcov zaniká povinnosť druhého zo žalobcov (výrok VI.), žalovanému 2/ priznal proti žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že v rozsahu plnenia jedného zo žalobcov zaniká povinnosť druhého žalobcov (výrok VII.). Rozsudok nadobudol právoplatnosť vo výrokoch I., II., III., IV. a VI. dňom 19.07.2017.

11. Krajský súd v Trnave na odvolanie žalobkyne 2/ uznesením č.k. 24Co/251/2018-357 zo dňa 29.05.2019 prvý rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom zamietajúcom výroku V. o určenie vlastníckeho práva žalobcov a vo výroku VII. o nároku na náhradu trov konania medzi žalobcami a žalovaným 2/ zrušil a vec mu v zrušenom rozsahu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s tým, že povinnosťou okresného súdu s poukazom na § 391 ods. 2 CSP, bude opätovne posúdiť žalobou uplatnený nárok o určenie spoluvlastníckeho práva žalobcov, vyhodnotiť naplnenie, resp. nenaplnenie dobrej viery žalovaného 2/ ako nadobúdateľa s ohľadom na všetky okolnosti prípadu, ktoré vzhľadom na povahu veci musia byť mimoriadne a založené na objektívnych skutočnostiach. Na druhej strane je potrebné dôsledne preskúmať a vyhodnotiť aj dôvody, pre ktoré žalobcovia nevynaložili väčšie úsilie na ochranu svojich práv. V prípade možného záveru o dobrej viere žalovaného 2/ pri nadobudnutí vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti nad akúkoľvek pochybnosť, sa súd prvej inštancie bude ďalej zaoberať všeobecnými súvislosťami tohto typu kolízie oboch základných práv, ako aj individuálnymi okolnosťami prípadu, s prihliadnutím na princíp všeobecnej spravodlivosti, pričom zároveň je nevyhnutné dôsledne sa vysporiadať so všetkými námietkami žalobcov. Výsledky vykonaného dokazovania je nevyhnutné potom vyhodnotiť vychádzajúc zo základného princípu voľného hodnotenia dôkazov zakotveného v čl. 15 Základných princípov CSP a v ustanovení § 191 ods. 1 CSP

a to najmä so sústredením sa na sporné otázky, ako aj odvolacie argumenty odvolateľky, tieto posúdiť z hľadiska všetkých na vec vzťahujúcich sa zákonných ustanovení a potom vo veci znova rozhodnúť. V odôvodnení rozhodnutia je rozhodne nevyhnutné uviesť aj citáciu aplikovaných právnych noriem, vysvetlenie, ktoré zo skutkových zistení odôvodňujú aplikáciu práve týchto právnych noriem a dostatočnú argumentáciu pri ich výklade. Rozhodnutie je potrebné náležite v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 CSP odôvodniť. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie znova o náhrade trov konania pred súdom prvej inštancie aj odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP). Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňom 13.07.2019.

12. Predmetom konania na súde prvej inštancie zostala (po rozhodnutí vo veci uznesením Krajského súdu v Trnave z č.k. 24Co/251/2018-357 zo dňa 29.05.2019) žaloba o určenie, že žalobcovia 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi každý v podiele 1 vzhľadom k celku k predmetnej nehnuteľnosti.

13. Predmetom odvolacieho prieskumu je posúdiť či prvoinštančný súd rozhodol správne ak I. výrokom žalobe vyhovel (určil, že žalobcovia 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi každý v podiele 1 vzhľadom k celku k predmetnej nehnuteľnosti), II. výrokom rozhodol, že žalobcovia 1/ a 2/ majú voči žalovanému 2/ nárok na náhradu trov konania o určenie vlastníckeho práva v rozsahu 100%, III. výrokom rozhodol, že žalobkyňa 2/ má voči žalovanému 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, s poukazom na odvolacie dôvody uplatnené odvolateľom.

14. Pretože odvolací súd preberá v celom rozsahu súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, ktorý vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na rozhodnutie v danej veci, výsledky dokazovania správne vyhodnotil a dospel i k správny skutkový záverom, pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobcami uplatnených nárokov, a pretože odvolací súd zároveň v celom rozsahu zdieľa i právne závery súdu prvej inštancie vo veci, s poukazom na ustanovenie § 387 ods. 2 CSP odkazuje na správne a presvedčivé odôvodnenie písomného vyhotovenia rozsudku. Odvolací súd nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od záverov súdu prvej inštancie odchýliť v napadnutom rozsahu a nemôže preto dať za pravdu odvolateľovi, ktorý vo svojom odvolaní neuvádza žiadne nové podstatné skutkové či právne argumenty než tie, ktoré uviedol už pred súdom prvej inštancie, ktorý sa s nimi náležite vysporiadal. Keďže súd prvej inštancie napadnutý rozsudok vo všetkých jeho častiach riadne odôvodnil, pričom zároveň sa vysporiadal so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami tvoriacimi základ pre rozhodnutie a odvolací súd sa s týmto odôvodnením v plnej miere stotožňuje, vzhľadom na odvolaciu argumentáciu žalovaného 2/ k veci považuje za potrebné dodať iba nasledovné:

15. Súd prvej inštancie sa v prvom rade správne zaoberal otázkou naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a dospel k správny záveru, že žalobcovia majú naliehavý právny záujem na podanej určovacej žalobe o určenie ich vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, pri ktorej je v katastri nehnuteľností zapísaný ako výlučný vlastník žalovaný 2/, preto právne postavenie žalobcov je za tejto situácie neisté a bez požadovaného určenia by ich právo mohlo byť ohrozené.

16. Následne ako predbežnú otázku určenia vlastníckeho práva súd prvej inštancie riešil otázku platnosti alebo neplatnosti právnych úkonov, ktorými došlo k prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti až na žalovaného 2/.

17. Úverovú zmluvu so zabezpečením záväzku prevodom vlastníckych práv k nehnuteľnostiam č. 646/06 zo dňa 09.08.2006 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 08.11.2006, súd posúdil ako absolútne neplatný právny úkon v časti odplaty z dôvodu, že výška úroku je v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 39 OZ.

18. Zmluvu o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti zo dňa 09.08.2006 súd rovnako posúdil ako absolútne neplatný právny úkon pre rozpor s dobrými mravmi a obchádzanie zákona svojím obsahom a účelom zmysle § 39 OZ.

19. Žalovaný 2/ v odvolaní namietal, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď súd konštatoval, že zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti zo dňa 09.08.2006 je absolútne neplatná podľa § 39 OZ pre rozpor s dobrými mravmi z dôvodu dojednávania tzv. prepadnej klauzuly, s ktorým právny posúdením sa žalovaný 2/ nestotožňuje z dôvodov, že ust. § 553 OZ v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o zabezpečení záväzku ako aj v čase uplatnenia nárokov

z nej neupravovalo ako podstatnú náležitosť zmluvy dojednanie o vydaní tzv. hyperochy, navyiac podľa neho čl. VI. ods. 3 je možné považovať za dostatočne určitý spôsob úpravy práv a povinností zmluvných strán pre prípad nepodmienenosti vzniku vlastníckeho práva.

20. K tejto námietke žalovaného 2/ odvolací súd poukazuje na odseky 57. až 61. odôvodnenia napadnutého rozsudku a stotožňuje sa so závermi súdu prvej inštancie tam uvedenými, že zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti je absolútne neplatná v zmysle § 39 OZ z dôvodu, že obsahuje tzv. prepadnú klauzulu. Prepadná klauzula je dojednaním o prepadnom zálohu, v zmysle ktorej v prípade, ak dlžník neuspokojí pohľadávku veriteľa, tento sa definitívne stane vlastníkom predmetných nehnuteľností bez obmedzenia. Uvedená klauzula má za následok, že právny úkon (zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti) svojím obsahom a účelom obchádza zákon a zároveň je aj v rozpore s dobrými mravmi (§ 39 OZ v spojení s § 553 ods. 1, § 123 a §151s ods. 1 OZ v znení účinnom do 31.12.2007). V zmluve o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti nebol dojednaný žiadny iný spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva. V tejto súvislosti súd prvej inštancie poukázal na viacero rozhodnutí odvolacích súdov (rozsudok Krajského súdu v Trnave sp.zn. 26Co/73/2014 zo dňa 24.03.2015, rozsudok Krajského súdu v Trnave sp.zn. 11Co/46/2013 zo dňa 18.03.2014, rozsudok Krajského súdu v Trnave sp.zn. 10Co/79/2011 zo dňa 18.09.2012, rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 3Co/67/2008 zo dňa 10.12.2008), v ktorých odvolacie súdy zhodne konštatovali, že zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva s tzv. prepadnou klauzulou je neplatnou zmluvou podľa § 39 OZ v spojení s § 553 ods. 1, § 123 a §151s ods. 1 OZ v znení účinnom do 31.12.2007.

21. Odvolací súd v tejto súvislosti dopĺňa, že aj Najvyšší súd SR v rozhodnutiach sp. zn. 2 MCdo 2/2006 z 01.11.2009 a sp. zn. 5 Cdo 208/2010 z 30.07.2012 a aj Ústavný súd SR v náleze sp. zn. I. ÚS 510/2015 zo dňa 19.01.2021 vyjadrili záver, že zmluva o zabezpečovacom prevode práva obsahujúca dojednanie o prepadnom zálohu je neplatný právny úkon. Ústavný súd SR v spomenutom náleze konštatoval, že „právne závery okresného súdu aj krajského súdu v tomto smere sú v plnom súlade s rozhodovacou činnosťou najvyššieho súdu ustálenou v čase vydania napadnutého rozhodnutia, ktorá považovala uzavretie dohody o tzv. prepadnom zálohu pri uzavretí zmluvy o zabezpečovacom prevode práva za neplatný právny úkon“.

22. Je totiž v rozpore so zmyslom a účelom všetkých inštitútov určených na zabezpečenie splnenia peňažného záväzku, aby sám veriteľ použil vec tvoriacu predmet zabezpečenia na úhradu pohľadávky a to bez judikovania pohľadávky. Preto dojednanie prepadnej klauzuly pri zabezpečovacom prevode práva nebolo v súlade s právom ani pred novelizáciou OZ účinnou od 01.01.2008, teda ani v čase uzavretia zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti zo dňa 09.08.2006 v tu prejednávanej veci. Obdobne sa vyjadril aj Krajský súd v Trnave v rozsudku sp.zn. 10Co/79/2011 zo dňa 18.09.2012 keď uviedol, že: „Ide totiž o právny úkon, ktorý svojím obsahom a účelom obchádza zákon, a síce § 39 v spojení s § 553 ods. 1, § 123 a §151s ods. 1 OZ v znení účinnom do 31.12.2007, pričom pri aplikácii analógie legis pred 01.01.2008 v súlade s § 853 ods. 1 OZ je potrebné vychádzať z ustanovení týkajúcich sa povahou najbližšieho právneho inštitútu, a to zádržného práva“

23. Odvolací súd preto dospel k záveru, že súd prvej inštancie právnu otázku (posúdenie zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti za absolútne neplatné podľa § 39 OZ z dôvodu dojednania tzv. prepadnej klauzuly) posúdil v súlade s ustálenou rozhodovaciu praxou najvyšších súdnych autorít a aj odvolacích súdov, od ktorej nebol dôvod sa odkloniť a navyiac žalovaný 2/ vo svojom odvolaní ani neuviedol žiadne argumenty na odôvodnenie takéhoto odklonu.

24. Žalovaný 2/ vytkol súdu prvej inštancie aj to, že tento sa nezaoberal možnou aplikáciou § 41 OZ, teda či absolútne neplatné dojednania (čl. VI ods. 3 a 4 Zmluvy, prípadne aj iné podľa súdu neplatné ustanovenia) nie je možné oddeliť od ostatného obsahu zmluvy a udržať tým predmetnú zmluvu platnou.

25. Podľa § 41 OZ ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

26. K tomuto odvolací súd uvádza, že nakoľko dojednanie prepadného zálohu spôsobilo absolútnu neplatnosť celej zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti, bolo nadbytočné

sa zaoberať možnou platnosťou niektorých (žalovaným 2/ v odvolaní vôbec nekonkretizovaných) ustanovení zmluvy, ktorých možná platnosť by aj tak vady majúce za následok absolútnu neplatnosť celej zmluvy nezohojila, pretože časť, pre ktorú je neplatná celá zmluva (prepadná klauzula), nie je možné oddeliť od ostatného obsahu zmluvy bez straty jej zmyslu a účelu zmluvnými stranami sledovaného. Bolo preto správne, že súd prvej inštancie neaplikoval § 41 OZ pri posudzovaní platnosti predmetnej zmluvy.

27. K námietke žalovaného 2/ o tom, že ustanovenie ust. § 553 OZ v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o zabezpečení záväzku ako aj v čase uplatnenia nárokov z nej neupravovalo ako podstatnú náležitosť zmluvy aj dojednanie o vydaní tzv. hyperochy, resp. spôsob vzájomného vysporiadania sa medzi veriteľom a dlžníkom v prípade speňazenia majetku, alebo v prípade, ak sa vlastníctvo veriteľa stane nepodmieneným a preto súd nie je oprávnený výpočet podstatných náležitostí zmluvy rozširovať a absencia ich dojednaní nespôsobuje neplatnosť zmluvy, odvolací súd poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 208/2010 z 30.07.2012, ktorý sa k tejto problematike vyjadril tak, že: „Vzhľadom na uvedené považoval Najvyšší súd právny záver odvolacieho súdu o neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode práva z dôvodu absencie podstatných náležitostí vo vzťahu k neurčitosti, ako aj nedovolenosti právneho úkonu, za správny. V zmluve o zabezpečovacom prevode práva, uzavretej medzi navrhovateľom a odporcami 1/ a 2/ absentujú podstatné náležitosti, viažuce sa k predmetu tohto právneho úkonu z hľadiska, ako správne uviedol odvolací súd, určenia spôsobu, ktorým by sa mala naplniť uhradzovacia funkcia zaisteného prevodu práva, resp. akým spôsobom sa má vykonať speňazenie zaisteného prevodu práva a v akom rozsahu má právo dlžník na vyplatenie rozdielu. I keď ustanovenie § 553 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení do 31. decembra 2007, na rozdiel od iných konkrétnych hypotéz pre zmluvy uzatvárané podľa Občianskeho zákonníka v zmysle ich zákonných náležitostí (napr. zmluva o pôžičke a pod.), neuvádzalo výpočet zákonných náležitostí pri uzatvorení zmluvy o prevode práva, je nepochybné, že ani pre platnosť tohto druhu zmlúv, nemohlo prísť k obchádzaniu všeobecných náležitostí uvedených v § 37 ods. 1 a § 39 Občianskeho zákonníka. Najvyšší súd Slovenskej republiky podporne k svojmu právnemu záveru v tejto konkrétnej veci poukazuje na právnu úpravu, vyvolanú nejednoznačnosťou výkladu ustanovenia § 553 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení platnom do 31. decembra 2007, vykonanú zákonom č. 568/2007 Z.z., ktorou novelou Občianskeho zákonníka bolo zmenené znenie ustanovenia § 553 a doplnené nové ustanovenia § 553a až § 553e. Táto novela vyplynula práve z potreby doplniť dovtedajšiu stručnú úpravu zabezpečovacieho prevodu práva a podrobne vymedziť právne postavenie prevodcu a nadobúdateľa práva. Zákon presne vymedzil v § 553a ods. 2, čo musí obsahovať zmluva o zabezpečovacom prevode práva a nová zákonná úprava predovšetkým zmenila spôsob nadobudnutia prechodu práva, ktoré bolo predmetom zabezpečenia, na veriteľa, zaviedla výkon zabezpečovacieho prevodu práva, podľa ktorého veriteľ už nenadobudne právo, ktoré bolo na neho dočasne prevedené, v dôsledku nesplnenia záväzku zo strany dlžníka, ale musí uplatniť výkon zabezpečovacieho práva.“

28. Z uvedeného možno potom vyvodiť, že určenia spôsobu, ktorým by sa mala naplniť uhradzovacia funkcia zabezpečovacieho prevodu práva, resp. akým spôsobom sa má vykonať speňazenie zaisteného prevodu práva a v akom rozsahu má právo dlžník na vyplatenie rozdielu, sú a aj boli (pred novelou vykonanou zákonom č. 568/2007 Z.z.) podstatné náležitosti zmluvy o zabezpečovacom prevode práva viažuce sa k predmetu tohto právneho úkonu, vyplývajúce zo všeobecných náležitostí uvedených v § 37 ods. 1 a § 39 OZ a to vo vzťahu k určitosť a dovoľenosti tohto právneho úkonu, preto ich absencia spôsobuje absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu tak, ako správne uzavrel súd prvej inštancie v odseku 56. napadnutého rozsudku.

29. Podľa žalovaného 2/ ustanovenie v čl. VI. ods. 3, že „v prípade definitívneho prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam sa za kúpnu cenu bude považovať nesplátná časť úveru“ možno považovať za dostatočne určitý spôsob úpravy práv a povinností zmluvných strán pre prípad vzniku nepodmienenosti vlastníckeho práva. Súd prvej inštancie ohľadne tohto ustanovenia v odseku 55. napadnutého rozsudku uviedol, že toto ustanovenie (spolu s čl. VI. ods. 4, podľa ktorého definitívnym prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na nadobúdateľa zaniká nárok prevádzajúceho na vrátenie uhradenej časti zabezpečovanej pohľadávky) je v rozpore s dobrými mravmi, keďže z nich v podstate vyplýva, že dlžníci nebudú mať nárok na vydanie rozdielu medzi hodnotou zábezpeky a dlžnou čiastkou nesplátnej časti úveru vrátane príslušenstva. Takéto dojednanie, ktoré dlžníkom nepriznáva nárok na vydanie prebytku speňazenia predmetu zabezpečenia (tzv. hyperochy), je dojednaním rozporným s dobrými mravmi, a preto je absolútne neplatné, s čím sa stotožňuje aj odvolací súd. Z dôvodu absolútnej neplatnosti tohto

ustanovenia pre rozpor s dobrými mravmi potom neobstojí námietka žalovaného 2/, že toto ustanovenie možno považovať za dostatočne určitý spôsob úpravy práv a povinností zmluvných strán pre prípad vzniku nepodmienitosti vlastníckeho práva.

30. Súd prvej inštancie poukázal na to, že o neplatnosť právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi pri poskytovaní peňažných prostriedkov za odplatu môže ísť aj v prípade, ak hodnota predmetu zabezpečenia je v hrubom nepomere k zabezpečovanej pohľadávke. V tu prejednávanvej veci je hrubý nepomer hodnoty zábezpeky - nehnuteľnosti (cca 2.000.000,- Sk) a zabezpečenej pohľadávky - sumy úveru s príslušenstvom (700.000,- Sk + 105.000,- Sk), dosahujúcim cca až 250%.

31. Žalovaný 2/ vo vzťahu k tomuto považoval záver súdu o značnom nepomere medzi hodnotou zábezpeky - nehnuteľnosti a zabezpečenej pohľadávky - sumy úveru s príslušenstvom za nepreskúmateľný, keďže žalobcovia ani súd počas konania nezabezpečili dôkaz, z ktorého by bola zrejmä aspoň približná hodnota zábezpeky.

32. S uvedeným tvrdením žalovaného 2/ nemožno súhlasiť, nakoľko na preukázanie trhovej hodnoty predmetného bytu predložil dôkazy sám žalovaný 2/ ako vyplýva z odseku 12. napadnutého rozsudku a to Potvrdenie o výške hodnoty nehnuteľnosti, Odhad trhnej ceny nehnuteľnosti zo dňa 24.01.2017, Potvrdenie zo dňa 25.01.2017, pričom v konaní nebolo sporným ani jeho tvrdenie, že predmetný byt nadobudol od žalovaného 1/ za kúpnu cenu 2.050.000,-Sk. Keď súd prvej inštancie potom vychádzal z hodnoty bytu vo výške cca 2.000.000,-Sk, nejednalo sa o svojvoľný odhad súdu, ale súd prvej inštancie vychádzal z dôkazov predložených žalovaným 2/.

33. Žalovaný 2/ vytkol v odvolaní, že sa súd prvej inštancie sa nezaoberal tým, že na strane žalobcov došlo k bezdôvodnému obohateniu minimálne v časti istiny nesplateného úveru, ktorý im poskytol žalovaný 1/ a pritom majú byť vlastníckmi bytu, ktorý má oveľa vyššiu hodnotu ako v čase uzatvorenia zmluvy o zabezpečení záväzku, čo nemožno považovať sa spravodlivé usporiadanie vzťahov medzi sporovými stranami.

34. Tu odvolací súd zdôrazňuje, že predmetom tohto sporového konania je len určenie vlastníckeho práva žalobcov k predmetnej nehnuteľnosti, predmetom sporu nie je nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia ani iného plnenia, preto sa súd prvej inštancie takýmto nárokom (pre neuplatnenie takéhoto nároku) zaoberať nemohol. Súdne konanie sa zásadne začína na návrh strany sporu, pričom predmet konania určujú strany sporu postupom ustanoveným zákonom (čl. 7 CSP). Sporové súdne konanie je ovládané princípom dispozičným, preto ho nie je možné začať bez procesnej iniciatívy žalobcu a konanie o vzájomnej žalobe nie je možné začať bez iniciatívy žalovaného, ktorá v tu prejednávanvej veci prejavená nebola.

35. K námietke žalovaného 2/, že súd prvej inštancie sa v konaní vôbec nezaoberal a nepripustil možnosť, že žalovaný 1/ predajom predmetného bytu žalovanému 2/ realizoval výkon zabezpečovacieho prevodu práva zo zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti, kedy žalovaný 1/ nepostupoval voči žalobcom podľa článku VI. ods. 3 a ods. 4 tejto zmluvy, ale postupoval tak, ako to bolo neskôr aj normatívne upravené zákonom č. 586/2007 Z.z. s účinnosťou od 01.01.2008, kedy žalovaný 1/ previedol kúpnu zmluvou vlastnícké právo k bytu na žalovaného 2/ za trhovú cenu, odvolací súd odkazuje na odsek 58. napadnutého rozsudku v ktorom súd prvej inštancie poukázal na to, že všetkým inštitútom určeným na zabezpečenie splnenia peňažného záväzku je vlastná nemožnosť svojpomocného uspokojenia pohľadávky veriteľom, t.j. že by sám veriteľ použil vec tvoriacu predmet zabezpečenia na úhradu pohľadávky, a to bez judikovania splatnej pohľadávky. Odvolací súd ďalej dopĺňa, že tento spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva nebol v zmluve o zabezpečení záväzku vôbec dohodnutý a žalobcovia neboli o tomto spôsobe výkonu zabezpečovacieho prevodu práva ani upovedomení tak, ako to vyžaduje § 553c OZ, na ktorý žalovaný 2/ odkazuje. Navyiac, najprv sa žalovaný 1/ stal vlastníckom predmetného bytu bez obmedzenia, t.j. záloh prepadol a až následne žalovaný 1/ predmetný byt svojpomocne (bez akéhokoľvek upovedomenia žalobcov) predal žalovanému 2/ a žalobcom rozdiel medzi kúpnu cenou a nesplatenou časťou úveru nevydal. Preto uvedený spôsob uspokojenia sa žalovaného 1/ nemožno považovať za výkon zabezpečovacieho prevodu práva súladný so zákonom.

36. Žalovaný 2/ ďalej namietal, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď bez toho, aby bola obsahom spisu kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ sa súd zaoberal jej platnosťou resp. neplatnosťou s poukazom na konštatovanú neplatnosť zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti. Predmetná kúpna zmluva sa v celom spise nenachádza, pričom uvedená skutočnosť neprekážala súdu na to, aby ju jednak vyhodnotil ako neplatnú a jednak, aby bez poznania jej obsahu vylúčil možnú dobromyseľnosť na strane žalovaného 2/. V tomto smere je preto napadnutý rozsudok založený na neúplnom a nedostatočne vykonanom dokazovaní.

37. V prvom rade odvolací súd uvádza, že v konaní nebolo vôbec sporné, že žalovaný 1/ ako predávajúci uzatvoril so žalovaným 2/ ako kupujúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k predmetnému bytu, čo mal súd prvej inštancie preukázať aj z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. G. a uvedené tvrdil aj samotný žalovaný 2/ v odvolaní. Z obsahu spisu vyplýva, že žiadna strana sporu (ani žalovaný 2/) tento listinný dôkaz nepredložila a ani nenavrhol, aby ho súd zabezpečil z katastra nehnuteľností. Prvoinštančný súd uvedenú kúpnu zmluvu vyhodnotil ako absolútne neplatnú z dôvodu absolútnej neplatnosti zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti, z ktorého dôvodu žalovaný 1/ vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti nikdy platne nenadobudol, a preto je absolútne neplatnou i kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, keďže žalovaný 1/ ako nevlastník na žalovaného v 2. rade vlastnícke právo k nehnuteľnosti nikdy platne previesť nemohol. Z uvedeného dôvodu potom už nebolo potrebné skúmať jednotlivé ustanovenia tejto kúpnej zmluvy, nakoľko jej obsah nemohol nijako ovplyvniť a už vôbec nie zhojiť jej absolútnu neplatnosť.

38. Žalovaný 2/ ďalej uviedol, že súd prvej inštancie bez poznania jej obsahu vylúčil možnú dobromyseľnosť žalovaného 2/. Žalovaný 2/ tu ale neuviedol (okrem toho že kúpnu zmluvu ako dôkaz ani nepredložil ani neoznačil), ktoré konkrétne skutočnosti týkajúce sa jeho dobromyseľnosti mali byť touto kúpnu zmluvou preukázané. Súd v sporovom konaní nemôže z označených dôkazov sám vytvárať skutkové tvrdenia a nahrádzať tak základné povinnosti strán sporu s poukazom na § 132 ods. 2 CSP. Z obsahu spisu vyplýva, že žalovaný 2/ pred súdom prvej inštancie do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí, nenavrhol vykonať tento dôkaz, preto nebol naplnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. e) CSP. Zároveň žalovaný 2/ v odvolaní netvrdil, že by ho bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej čím, nepreukázal ani odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. g) v spojení s § 366 písm. d) CSP.

39. Ďalšou odvolacou námietkou žalovaného 2/ bolo, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď súd prvej inštancie konštatoval, že žalovaný 2/ nezachoval náležitú opatrnosť, kedy by bolo možné uvažovať o prelomení zásady „nemo plus iuris“ zásadou ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere, pretože žalovaný 2/ údajne aktívne nezisťoval konkrétne skutočnosti, ktoré by ho viedli k presvedčeniu, že žalovaný 1/ v čase uzatvárania kúpnej zmluvy disponoval platným nadobúdacím titulom. Aj napriek existencii uznesenia veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia NS SR sp. zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.04.2021, je žalovaný 2/ presvedčený, že nemožno závery tohto uznesenia vykladať bezvýnimčne a bezvýhradne, vzhľadom na možný výskyt prípadov, kedy aplikácia právnych záverov vyššie uvedeného rozhodnutia veľkého senátu bude v extrémnom nesúlade s požiadavkou všeobecnej spravodlivosti. Žalovaný 2/ je toho názoru, že z uvedeného rozhodnutia nevyplýva absolútna nemožnosť zaoberať sa súdom rozhodujúcim v konkrétnej individuálnej veci možnosťou poskytnutia právnej ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere dané okolnosťami tejto veci. Požiadavky, ktorých nespĺnenie súd pripísal na ťarchu žalovaného 2/ pri hodnotení jeho dobromyseľnosti pri nadobúdaní bytu sú absolútne nad rámec správania sa bežného človeka a v žiadnom prípade ich nemožno považovať za bežnú starostlivosť a opatrnosť, ktorú údajne žalovaný 2/ v danom prípade nezachoval.

40. Predmetom posúdenia súdu prvej inštancie bolo, či sa žalovaný 2/ mohol stať vlastníkom nehnuteľnosti s poukazom na ním tvrdenú dobromyseľnosť pri uzatváraní kúpnej zmluvy a nadobúdaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka (žalovaného 1/). V tejto súvislosti súd prvej inštancie správne poukázal na zásadu „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“, t.j. že nikto nemôže previesť na iného viac práv ako sám má a správne konštatoval, že v zmysle tejto zásady je vylúčené, aby došlo k platnému prevodu predmetnej nehnuteľnosti na žalovaného 2/ od žalovaného 1/.

keďže žalovaný 1/ sa vlastníkom nehnuteľnosti nikdy platne nestal, a preto nemohol s nehnuteľnosťou nakladať ako s vlastnou a ďalej ju previesť na žalovaného 2/.

41. Doterajšia rozhodovacia prax Najvyššieho súdu SR a Ústavného súdu SR pri posudzovaní otázky možnosti nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka na základe dobrej viery nadobúdateľa a s tým spojeného prelomenia zásady „nemo plus iuris“ nebola jednotná. K zjednoteniu riešenia uvedenej otázky došlo uznesením veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.04.2021 ktorý dospel k záverom, že: „I. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.; II. S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet), nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu ten, kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľností.; III. Dobrá viera nadobúdateľa, že hnuťnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka, má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje.; IV. Ustanoveniu § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ktoré upravuje hodnovernosť údajov katastra, nezodpovedá výklad, podľa ktorého už len sama evidencia vlastníctva nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti zakladá dobrú vieru evidovaného vlastníka v to, že je vlastník.“ Odvolací súd poukazuje aj na odseky 90.1 a 91. tohto uznesenia v ktorom veľký senát uviedol, že „pokiaľ súdy nižšej inštancie dospeli k opačnému právnomu záveru spočívajúcim v prelomení zásady nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet vo všeobecnosti umožňujúcim nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od nevlastníka s odkazom na dobrú vieru žalobcu (ako nadobúdateľa), vec nesprávne právne posúdili. Právna úprava de lege lata v zásade (teda okrem zákonom výslovne upravených výnimiek) neumožňuje nadobudnutie vlastníckeho práva len s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa (t. j. samotná dobrá viera nemá právotvorný účinok).“

42. V ďalšom Veľký senát konštatoval, že pri posudzovaní zásady nemo plus iuris (resp. ochrany dobromyseľného nadobúdateľa) je potrebné rozlišovať situácie, kedy došlo po uzatvorení kúpnej zmluvy k zrušeniu nadobúdacieho titulu predávajúceho od situácie, kedy sa predávajúci vôbec nestal vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti, napr. z dôvodu (absolútnej) neplatnosti zmluvy ako nadobúdacieho titulu na strane predávajúceho. Dodal, že v prípade neplatnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nedochádza k právnym následkom ňou predpokladaným. Uvedené okrem iného znamená, že ňou nedochádza k prevodu vlastníckeho práva z prevodcu na nadobúdateľa, a keďže nadobúdateľ vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nenadobudol, nemôže s danými nehnuteľnosťami nakladať, čo okrem iného znamená, že nadobúdateľ ich nemôže ďalej previesť na ďalší subjekt (ktorý sa v takom prípade taktiež nemôže stať ich vlastníkom). Treba naďalej zotrvávať na právnom závere vyslovenom Najvyšším súdom SR už v rozsudku sp. zn. 1Cdo/96/1995 (publikovanom v časopise Zo súdnej praxe pod č. 39/1998), v zmysle ktorého „absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona a hľadá sa naň, ako by nebol urobený; táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností“. Možnosť prelomenia zásady nemo plus iuris - okrem zákonom predvídaných výnimiek - nie je podľa Veľkého senátu možné odvodiť ani zo znenia ust. § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv (katastrálny zákon), a to ani s odkazom na čl. 1 ods. 1 Ústavy SR, z ktorého ako takého tiež nemožno odvodiť uprednostnenie ochrany dobrej viery nadobúdateľa nehnuteľnosti pred ochranou jej vlastníka alebo aspoň pomerovanie medzi ochranou vlastníka veci a dobrou vierou ďalšieho nadobúdateľa.

43. Možnosť nadobudnúť vlastnícke právo od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa je upravená v § 486 Občianskeho zákonníka (neoprávnený dedič), § 446 Obchodného zákonníka (obchodnoprávne vzťahy), § 93 ods. 3 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii (konkurzné konanie), § 19 ods. 3 Zákona o cenných papieroch (prevod cenných papierov), § 140 ods. 2 písm. l) v spojení s § 150 ods. 2 Exekučného poriadku (exekúcia). Rozširovanie ochrany dobromyseľného nadobúdateľa nad

konkrétne zákonné výnimky je neprípustné. V tu prejednávanej veci však o žiadny z týchto taxatívne uvedených dôvodov nejde, preto prípadná dobromyseľnosť žalovaného 2/ pri nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nemôže mať vplyv na rozhodnutie súdu v tejto veci, ako správne uzavrel aj súd prvej inštancie.

44. Nad rámec uvedeného sa však súd prvej inštancie zaoberal možnosťou prelomenia zásady „nemo plus iuris“ s poukazom na skoršiu judikatúru ústavného súdu, ktorá túto možnosť pripúšťala za splnenia podmienky existencie výnimočných okolností, ktoré založia dobromyseľnosť nadobúdateľa, prioritne však ústavný súd k tejto otázke pristupoval zdržanlivo (vid. nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 510/2015 zo dňa 19.01.2021). Aj Najvyšší súd SR v skorších rozhodnutiach ku skúmaniu dobrej viery nadobúdateľa pristupoval veľmi prísne a možnosť prelomiť zásad nemo plus iuris pripúšťal len celkom výnimočne, keď uznesení sp. zn. 6Cdo/71/2011 zo dňa 27.02.2013 uviedol, 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.“ Citované rozhodnutia najvyšších súdnych autorít pripúšťali možnosť prelomenia zásady „nemo plus iuris“ za splnenia podmienky existencie výnimočných okolností, ktoré založia dobromyseľnosť nadobúdateľa. Žalovaný 2/ ale existenciu takýchto výnimočných okolností netvrdil a to ani v konaní pred súdom prvej inštancie ani vo svojom odvolaní. Žalovaný 2/ zdôrazňoval len to, že dodržal bežnú starostlivosť a opatrnosť.

45. Odvolací súd zdôrazňuje, že otázku dobromyseľnosti je potrebné hodnotiť objektívne, nie iba zo subjektívneho hľadiska. Dobromyseľnosť musí byť posudzovaná z objektívneho hľadiska v tom zmysle, či žalovaný 2/ pri zachovaní náležitej opatrnosti mal alebo mohol mať pochybnosti za daných okolností, či predávajúci platne nadobudol vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti. K tomuto Najvyšší súd SR v uznesení sp. zn. 6Cdo/71/2011 zo dňa 27.02.2013 uviedol: „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“.

46. Súd prvej inštancie z vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žalovaný 2/ náležitú opatrnosť nezachoval. Za bežnú opatrnosť, ktorú bolo možné od neho požadovať, je potrebné považovať aktívne zisťovanie konkrétnych skutočností, ktoré by viedli k presvedčeniu, že žalovaný 1/ v čase uzatvárania kúpnej zmluvy disponoval platným nadobúdacím vlastníckym titulom. S týmto záverom súdu prvej inštancie sa odvolací súd stotožňuje s poukazom na presvedčivé odôvodnenie v odsekoch 73. a 74. napadnutého rozsudku.

47. K odvolacej námietke žalovaného 2/, že súd pri hodnotení jeho dobromyseľnosti dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a vec nesprávne právne posúdil, lebo jeho dobromyseľnosť bola podľa neho preukázaná súhrnom skutočností, že: reagoval na ponuku realitnej kancelárie, ktorá ho ubezpečila, že na byt neviaznu žiadne ťarchy, uskutočnil obhliadku bytu, nahliadol do listu vlastníctva, zaplatil trhovú kúpnu cenu, žalovaného 1/ nepoznal, žalovaný 2/ si byt ponechal a zrekonštruoval ho (ktoré skutočnosti v ňom nezbudili žiadne pochybnosti), odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie pri hodnotení jeho dobromyseľnosti dospel k správnym skutkovým zisteniam, lebo dobromyseľnosť žalovaného 2/ hodnotil z objektívneho hľadiska s nie zo subjektívneho hľadiska tak, ako ju hodnotil žalovaný 2/, ktorý svoje aktivity považoval za bežnú starostlivosť a opatrnosť, ktorú bolo možné od neho požadovať.

48. Potrebnú (bežnú) opatrnosť kupujúceho a tým požiadavku investigatívnej aktivity kupujúceho formuloval Najvyšší súd SR aj v uznesení z dňa 28.10.2020 pod sp. zn. 6Cdo/169/2020 a to nasledovne: „Pod bežnú opatrnosť, ktorú bolo možné od neho požadovať, je nutné zahrnúť požiadavku aktívneho zistenia konkrétnych skutočností, vedúcich (z hľadiska kritéria priemernej obozretnosti) k presvedčeniu, že spoločnosť (...) v čase predaja disponovala platným nadobúdacím vlastníckym titulom.“ Ak existujú

objektívne okolnosti vzbudzujúce pochybnosti o súlade medzi zapísaným a skutočným stavom, potom bežná (obvyklá) opatrosť kupujúceho zahŕňa aj povinnosť uiniť aktívne kroky, teda šetrenie smerujúc k tomu, aby sa zmluvná strana uistila, že zapísaný stav je v súlade so skutočným stavom. Kupujúci sa potom okrem dôkladnej kontroly evidovaného stavu musí zamerať rovnako dôsledne aj na skutočný stav týkajúci sa predávanej nehnuteľnosti a úkony prevencie zamerať najmä na prevodcu, na nadobúdaci titul prevodcu, časové súvislosti a pod. Aktivita kupujúceho smerujúca voči osobe prevodcu by mala byť zameraná na posúdenie dôveryhodnosti prevodcu, správaniu sa prevodcu (napr. či kupujúcemu predloží požadované dokumenty ako napr. nadobúdaci titul alebo toto odmietne), pričom v prípade podnikateľov by mal kupujúci vždy spozornieť, ak by predaj nehnuteľnosti bol mimo obchodnú činnosť podnikateľa. Šetrenie kupujúceho by malo zahrnúť aj faktickú kontrolu, t.j. obhliadku nehnuteľnosti. V prípade, ak predávajúci aj skutočne býva v predmetnej nehnuteľnosti, takýto stav je zdrojom väčšej miery dôveryhodnosti než keď by predávajúci predmetnú nehnuteľnosť neužíval. Preto v prípade prevodcu, ktorý nehnuteľnosti skutočne neužíva, je potrebná zvýšená opatrosť.

49. Súd prvej inštalcie presne označil tie okolnosti daného prípadu, ktoré mohli a mali vzbudiť pochybnosti žalovaného 2/ o súlade medzi stavom evidovaným v katastri nehnuteľností a skutočným stavom a následne ho viesť k väčšej obozretnosti pri uzatváraní kúpnej zmluvy a zároveň súd uviedol aj aké aktivity mal a aj objektívne mohol vzhľadom na tieto okolnosti žalovaný 2/ vykonať, keď kroky uskutočnené žalovaným 2/ pred uzavretím kúpnej zmluvy súd prvej inštalcie nepovažoval za dostačujúce pre záruku dobromyseľnosti vzhľadom na objektívne okolnosti daného prípadu, s čím sa odvolací súd stotožňuje. V odseku 73 napadnutého rozsudku súd prvej inštalcie správne uzavrel, že ak by žalovaný 2/ vyvinul aspoň minimálnu aktivitu pri uzatváraní kúpnej zmluvy, mohol a mal nadobudnúť pochybnosti o skutočnom vlastníctve nehnuteľnosti žalovaným 1/ a to s poukazom na to, že: 1. žalovaný 1/ mal v predmete podnikania o.i. aj poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom (čo malo viesť žalobcu k obozretnosti pri nadobúdaní nehnuteľnosti); 2. ako nadobúdaci titul pri žalovanom 1/ bola v katastri nehnuteľností evidovaná Zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti č. V-3605/2006 zo dňa 25.01.2007 (a teda nie bežný titul nadobudnutia nehnuteľnosti, ako je napr. kúpna alebo darovacia zmluva). Vynaložením potrebnej aktivity a to nahliadnutím do obchodného registra kvôli overeniu predmetu podnikania žalovaného 1/ a vyžiadanim si od neho zmluvu o zabezpečení záväzku, by žalovaný 2/ zistil (hoci aj za pomoci práva znalej osoby), že zabezpečenie záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti je (aj v tom čase bolo) absolútne neplatný právny úkon. Žalovaný 2/ sa mohol spýtať napr. susedov v bytovom dome, kto v byte býval a akým spôsobom došlo k ukončeniu bývania žalobcov. Vzhľadom na informácie verejne dostupné (predmet podnikania žalovaného 1/ a nadobúdaci titul), ale aj zistiteľné dopytovaním susedov v bytovom dome (akým spôsobom došlo k ukončeniu obývania predmetného bytu), by žalovaný 2/ musel nadobudnúť pochybnosti o platnom nadobúdanom titule žalovaného 1/. Ani výška kúpnej ceny, ktorá bola trhovou kúpnou cenou, nepreukazuje dobromyseľnosť žalovaného 2/, pretože žalovaný 1/ ako podnikateľ (ktorého cieľom je dosahovanie zisku) mal iba záujem sa čo najviac obohatiť.

50. Vzhľadom na objektívne okolnosti daného prípadu aj odvolací súd je toho názoru, že potrebná miera opatrosnosti, ktorú bolo možné od žalovaného 2/ v danej situácii vyžadovať, zahŕňa aktívne zisťovanie súdom predostretých konkrétnych skutočností. Uvedené požiadavky súdu nie sú extrémne prehnané, sú primerané špecifickým okolnostiam tohto prípadu. Na druhej strane, čo sa týka aktívneho zisťovania žalovaného 2/, tento napriek nie bežným okolnostiam (najmä spôsobu nadobudnutia vlastníckeho práva žalovaným 1/ a osoby žalovaného 1/) vykonal len to najzákladnejšie preverenie vlastníckeho práva žalovaného 1/, keď nahliadol do listu vlastníctva, oslovil realitnú kanceláriu a urobil obhliadku bytu.

51. Odvolací súd v tejto súvislosti odkazuje na uznesenie veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 1VObd/2/2020 zo dňa 27.04.2021, z ktorého vyplýva záver, že dobrá viera nadobúdateľa nehnuteľnosti v správnosť údajov katastra nehnuteľností o jej (predchádzajúcom) vlastníkovi nepostačuje pre záver súdu o tom, že mohol nadobudnúť vlastnícke právo, ak sa preukáže, že táto zapísaná osoba v skutočnosti v čase uzavretia kúpnej zmluvy nebola vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti, napríklad z dôvodu, že predchádzajúca zmluva o prevode nehnuteľnosti predstavovala absolútne neplatný právny úkon. Pokiaľ sa teda žalovaný 2/ spoľahol len na správnosť údajov o vlastníckom práve žalovaného 1/ evidovaných v katastri nehnuteľností, nepostačuje to pre záver o existencii jeho dobromyseľnosti.

52. Žalovaný 2/ namietal, že mu nemožno vyčítať, že si nezabezpečil zmluvu o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti od žalovaného 1/, lebo je pravdepodobné, že žalovaný 1/ by mu ju neposkytol. Odvolací súd uvádza, že ak by žalovaný 1/ odmietol sprístupniť žalovanému 2/ predmetnú zmluvu, bolo by to automaticky dôvodom pre pochybnosť o platnosti tohto nadobúdacieho titulu. Ak by však žalovaný 1/ zmluvu o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti žalovanému 2/ predložil, mohol žalovaný 2/ hoci aj za pomoci osoby znalej práva zistiť, že predmetná zmluva je absolútne neplatná kvôli dojednaniu tzv. prepadnému zálohu, kvôli dojednaniu ktorého sa vždy (aj v čase uzavretia tejto zmluvy) zmluva o zabezpečovanom prevode práva považovali za neplatnú.

53. Motív žalovaného 2/ ktorý ho viedol k uzavretiu kúpnej zmluvy a spôsob užívania bytu po jeho nadobudnutí, je pre posúdenie dobromyseľnosti žalovaného 2/ nepodstatný. Rovnako irelevantná pre posúdenie jeho dobromyseľnosti je aj skutočnosť, že žalobcovia sa začali domáhať určenia vlastníckeho práva až v roku 2015 a počas konania uzavreli so žalovaným 1/ dohodu o urovnaní, od ktorej napokon pre jej nesplnenie zo strany žalovaného 1/ odstúpili.

54. Nakoľko zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti zo dňa 09.08.2006 je absolútne neplatná a v nadväznosti na ňu je absolútne neplatná aj kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným 1/ a 2/ a zároveň žalovaný 2/ pri jej uzavretí nebol dobromyseľný, nebolo možné žalovanému 2/ poskytnúť ním požadovanú ochranu a zaoberať sa princípom všeobecnej spravodlivosti, na ktorý sa žalovaný 2/ odvolával. K námietke žalovaného 2/, že súd prvej inštancie sa nedostatočne vysporiadal s dôsledkami svojho rozhodnutia pre žalovaného 2/, ktorý podľa neho príde o sumu cca 100.000 eur, pričom žalobcovia prišli len o sumu cca 48.000 eur ale zostane im byt, odvolací súd uvádza, že sa stotožňuje s konštatovaním súdu prvej inštancie, že ani skutočnosť, že žalovaný 1/, od ktorého žalovaný 2/ nadobudol vlastnícke právo, zanikol, a teda nie je možné sa od neho domáhať vydania bezdôvodného obohatenia, nie je dostatočný dôvod na odmietnutie poskytnutia ochrany pôvodným vlastníkom nehnuteľnosti, keďže ide o okolnosť objektívnu, ktorej vznik nemožno pričítať na vrub žalobcom, v ktorej súvislosti súd odkázal na nález Ústavného súdu SR sp.zn. I.ÚS 510/2016 zo dňa 19.01.2021. Odvolací súd z uvedeného nálezu poukazuje aj na ďalšiu argumentáciu, s ktorou sa stotožňuje a to, že: „pri obozretnom postupe (právo patrí bdelym, pozn.) sťažovatelia mali možnosť uplatniť nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia z neplatnej zmluvy proti predávajúcemu spoločnosti I., čím by predišli aj súčasnému nerovnovážnemu právnomu stavu vzniknutému zánikom a výmazom predávajúceho. To samozrejme za predpokladu, že by si včas uvedomili právne následky uzavretia zmluvy o zabezpečovanom prevode práva s dojednaním prepadného zálohu, od ktorej sa odvíjali nasledujúce prevody vlastníckeho práva“, ktorá argumentácia je použiteľná na tu prejednávaný spor. V tejto súvislosti odvolací súd dopĺňa, že predmetom tohto sporu nebolo vydanie bezdôvodného obohatenia, preto sa s touto skutočnosťou súd prvej inštancie nemal dôvod vysporiadať vo svojom rozhodnutí ani keď sa jeho výsledok javí ako nespravodlivý voči žalovanému 2/. Pokiaľ však žalovaný 2/ zhodnotil predmetný byt vykonaním rekonštrukcie, má právo voči vlastníkom bytu na náhradu nákladov, ktoré účelne vynaložil na nehnuteľnosť (§ 130 OZ) ako oprávnený držiteľ, resp. na vydanie bezdôvodného obohatenia, keď zhodnotením nehnuteľnosti žalovaným 2/ bez právneho dôvodu získali žalobcovia majetkový prospech (451 OZ). Týmto právami žalovaného 2/ sa však nemohol zaoberať súd prvej inštancie v konaní o určenie vlastníckeho práva, a to o to viac, že žalovaný 2/ si takéto právo ani neuplatnil.

55. Na druhej strane je potrebné dodať, že ak by súd poskytol ochranu žalovanému 2/, tak o byt by prišli žalobcovia, čo by vzhľadom na okolnosti násilnej straty obydlia žalobcov a ich maloletých detí bez judikovanej pohľadávky bolo v príkrom rozpore s princípom všeobecnej spravodlivosti, nakoľko žalovaný 2/ uvedený byt (ako uviedol na pojednávaní dňa 07.12.2012 na č.l. 123) na bývanie nepotreboval, ale kúpil ho ako investíciu a dal ho do prenájmu, s tým, že má ďalej úmysel ho predať. Nemožno opomenúť, že konaním žalovaného 1/ došlo k hrubému porušeniu základného práva žalobcov, ktorým je právo na nedotknuteľnosť obydlia garantované Ústavou SR. Aj veľký senát obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR v uznesení sp.zn. 1VObd0/2/2020 zo dňa 27.04.2021 konštatoval, že: „neprichádza do úvahy, aby súdy bez toho, aby existoval zákonný poklad, rozširujúco vyvodzovali možnosť ochrany dobromyseľného nadobúdateľa tým spôsobom, že dobrá viera nadobúdateľa sama postačuje na priznanie vlastníckeho práva, t. j. že by nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka bolo prípustné vo všeobecnosti. Uvedené platí bez ohľadu na to, že zotrvanie na zásade nemo plus iuris môže pôsobiť v subjektívnej rovine nespravodlivo voči nadobúdateľovi veci.

56. Žalovaný 2/ napokon namietal nedostatočné zdôvodnenie napadnutého rozsudku podľa § 220 ods. CSP, čo má za následok, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil žalovanému 2/ uskutočňovať jeho patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces, keď sa žalovanému 2/ ako strane sporu postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, nakoľko sa súd v odôvodnení svojho rozhodnutia nevysporiadal s celou argumentáciou žalovaného 2/ a taktiež v napadnutom rozsudku nesprávne a neúplne vyhodnotil jednotlivé dôkazy, pričom aj samotné rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Odôvodnenie napadnutého rozsudku nevykazuje znaky objektívnosti a presvedčivosti, čo ho robí nepreskúmateľným.

57. V štandardnom sporovom konaní zodpovednosť za obsahové vymedzenie odvolania v plnej miere zaťažuje odvolateľa (v prejednávanom spore žalovaného 2/). Odvolací súd nemôže v sporovom/kontradiktórnom konaní nahrádzať nevyhnutnú procesnú aktivitu odvolateľa a formulovať namiesto neho odvolacie dôvody, resp. preskúmať rozhodnutie na základe iných, než stranou v odvolaní vznesených konkrétnych námietok. Odvolanie musí byť niektorou (prípadne viacerými) z uvedených väd odôvodnené (§ 363), čo znamená, že nestačí formálne citovať v zákone uvedený dôvod, ale je potrebné ho identifikovať, t. j. v akom konkrétnom pochybení (vade, skutočnosti) odvolateľ vidí naplnenie odvolacieho dôvodu. Súd je viazaný využitými odvolacími dôvodmi, a to nielen nominálne, ale aj ak ide o odvolateľom použitú odvolaciu argumentáciu (konkrétne pochybenia, vytýkané súdu prvej inštancie v rámci daného odvolacieho dôvodu).

58. Žalovaný 2/ označil odvolacie dôvody (vyššie uvedený ods. 56) všeobecne bez uvedenia odvolacích argumentov a vytknutia konkrétnych pochybení súdu prvej inštancie, keď žalovaný 2/ neuviedol, s ktorými podstatnými argumentami žalovaného 2/ sa súd prvej inštancie nevysporiadal, ktoré dôkazy vyhodnotil nesprávne a neúplne a v čom spočíva nesprávne právne posúdenia veci, preto v tejto časti odvolania absentovalo jeho obsahové vymedzenie.

59. Ďalej žalovaný 2/ označil ako odvolací dôvod, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené. Tieto odvolacie dôvody sú len formalistickým odcitovaním zákonné ustanovenia (§ 365) bez odôvodnenia v akom konkrétnom pochybení vidí naplnenie týchto odvolacích dôvodov, čo vylučovalo možnosť ich prieskumu odvolacím súdom.

60. Napriek tomu odvolací súd konštatuje, že z obsahu spisu vyplýva, že rozsudok súdu prvej inštancie zodpovedá požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutí v zmysle § 220 ods. 2 CSP. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská procesných strán v prejednávanom spore, výsledky vykonaného dokazovania a uviedol právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávaný spor a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Zistenia súdu prvej inštancie majú vecné i logické zakotvenie vo vykonaných dôkazoch a prijaté skutkové a právne závery sú odôvodnené zrozumiteľne a v súlade s ustálenou súdnou praxou, pri súčasnom zohľadnení ochrany subjektívneho práva sporových strán, ich rovnosti v uplatnení práv, ochrany ich oprávnenej dôvery v právo, ako i predvídateľnosti súdneho rozhodnutia. Odvolací súd nezistil, že by prvoinštančný súd porušil zásady vyplývajúce z ust. § 191 CSP v súvislosti s hodnotením dôkazov, jasne a výstižne vysvetlil, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, pričom svoje skutkové zistenia správne subsumoval pod aplikovaný právny predpis a daný právny vzťah správne právne posúdil. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie náležite, podrobne a logicky odôvodnil, odôvodnenie napadnutého rozsudku dalo jasné a zrozumiteľné odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nároku a obranou proti takému uplatneniu. Súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzal do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/03). Za odňatie možnosti konať pred súdom v žiadnom prípade nemožno považovať to, že súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv, či požiadaviek strany, ktorá je nespokojná s právnymi závermi, tým nemohlo

dôjsť k porušeniu práva žalobcu na spravodlivý súdny proces. Do práva na spravodlivý proces totiž nepatrí právo účastníka konania (strany), aby sa súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV. ÚS 252/04), ani právo na to, aby bol účastník konania (strana) pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa rozhodlo v súlade s jeho požiadavkami (I. ÚS 50/04).

61. Ďalšie argumenty žalovaného 2/ odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej za nerozhodné, keď i podľa už konštantnej judikatúry tak národných, ako aj nadnárodných súdov, súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzanými stranami. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany, ktorá ju nastolila. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán (porovnaj napr. rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 251/2004, III.ÚS 209/2004, II.ÚS 200/2009 a pod.). Na ďalšiu argumentáciu žalovaného 2/, už nespôsobilú ovplyvniť posúdenie veci a zachádzajúcu do zbytočných podrobností, s ktorou sa už vysporiadal v odôvodnení svojho rozhodnutia prvoinštančný súd, teda odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

62. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP z dôvodu vecnej správnosti potvrdil a to aj čo sa týkalo vecne správneho, konkrétnymi odvolacími námietkami nespochybneného, výroku rozsudku o náhrade trov (prvoinštančného a prvého odvolacieho) konania.

63. Podľa § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

64. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

65. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

66. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník

67. O náhrade trov odvolacieho konania žalobcu 1/ odvolací súd rozhodol podľa ustanovenia § 396 ods. 1 v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 CSP a contrario a žalobcovi 1/, ktorý mal v odvolacom konaní plný úspech, nepriznal voči žalovanému 2/, nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Z obsahu spisu totiž vyplýva, že žalobca 1/ si náhradu trov konania neuplatnil, ani nevyčíslil a podľa obsahu spisu mu ani žiadne trovy v odvolacom konaní nevznikli. Odvolací súd preto s poukazom na čl. 17 základných princípov CSP rozhodol tak, že žalobcovi 1/ sa nepriznáva náhrada trov odvolacieho konania.

68. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania žalobkyne 2/ odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP a v odvolacom konaní úspešnej žalobkyne 2/ priznal voči žalovanému 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho v plnom rozsahu, keď nezistil dôvody na prípadnú aplikáciu § 257 CSP, pričom o výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

69. Tento rozsudok prijal senát odvolacieho súdu hlasovaním pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 CSP)  
Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. (§ 421 ods. 1 CSP)

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a/ až n/. (§ 421 ods. 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/. (§ 422 ods. 1 CSP)

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. (§ 424 CSP)

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77. (§ 425 CSP)

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil. (§ 426 CSP)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. (§ 427 ods.1 CSP)

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods.2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP)

Súd vždy poučí strany o ich práve zvoliť si advokáta a o možnosti obrátiť sa na Centrum právnej pomoci. (§ 160 ods. 2 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. (§ 429 ods.1 CSP)

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 ods.2 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. (§ 431 ods. 1 CSP)

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada. (§ 431 ods. 2 CSP)

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. (§ 432 ods. 1 CSP)

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia. (§ 432 ods. 2 CSP)

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom. (§ 433 CSP)

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 434 CSP)

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania. (§ 435 CSP)