

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 13Co/77/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6921202324
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ama Odalošová
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2023:6921202324.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Amy Odalošovej a členov senátu Mgr. Stanislavy Salajovej a JUDr. Vladimíra Šalamúna, v právnej veci žalobcov: 1/ A. B. C., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. XXXX/XX, XXX XX E. F., 2/ E. C., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. XXXX/XX, XXX XX E. F., obaja právne zastúpení JUDr. Martinom Sečanským, advokátom, so sídlom Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava, proti žalovanému: REATRADING s. r. o., IČO: 44 035 411, so sídlom Vajanského 8, 911 01 Trenčín, právne zast. Advokátska kancelária JUDr. Danica Birošová, s. r. o., IČO: 36 837 857, so sídlom Piaristická 46/276, 911 40 Trenčín, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Rimavská Sobota č. k. 16C/9/2021-120 zo dňa 09. 05. 2022, takto

rozhodol:

Rozsudok Okresného súdu Rimavská Sobota č. k. 16C/9/2021-120 zo dňa 09. 05. 2022 z r u š u j e a v r a c i a vec súdu prvej inštancie na ďalšie konania a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol tak, že žalobu žalobcov 1/ a 2/ zamietol. Žalovanému voči žalobcom 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobcovia sa domáhali určenia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi konkrétnej nehnuteľnosti (pozemku a stavby). Tvrdili, že dňa 08. 09. 1999 uzatvorila F. F. G. H., I., so žalobcami ako dlžníkmi zmluvu označenú ako „Úverová zmluva č. 1“. Predmetom tejto zmluvy bolo poskytnutie úveru žalobcom v sume 2.500.000,- Sk (82.984,79 Eur). Dňa 08. 09. 1999 uzatvorili F. F. G. H., I. ako záložný veriteľ so žalobcami ako so záložcami zmluvu označenú ako „Záložná zmluva č. 1“. Touto zmluvou bolo zriadené záložné právo k sporným nehnuteľnostiam v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov.

Dňa 11. 09. 2017 uzatvorila spoločnosť GENERALITY, a. s., ktorá v zmysle § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva konala za záložcov – žalobcov, ako predávajúci a spoločnosť HER - STAV SK, s.r.o., ako kupujúci kúpnu zmluvu. Touto zmluvou nadobudla predmetné nehnuteľnosti spoločnosti HER - STAV SK, s.r.o. Následne dňa 13. 03. 2018 uzatvorili spoločnosť HER - STAV SK, s.r.o. ako predávajúci so žalovaným ako s kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorou nadobudol žalovaný sporné nehnuteľnosti.

3. Žalobcovia tvrdili, že spoločnosť GENERALITY, a. s. ako záložný veriteľ konala v rozpore s ust. § 151l ods. 1, § 151m ods. 1, § 151m ods. 7, § 151m ods. 9 Občianskeho zákonníka. Tvrdili, že pôvodný právny vzťah Úverová zmluva č. 1, ktorú uzatvorili so F. F. G. H., I. a Záložná zmluva č. 1 sú spotrebiteľskými zmluvami v zmysle § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Záložné právo v tomto prípade zabezpečovalo záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy. Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva mohol uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Ak nedošlo k dražbe právne úkony sú v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka

neplatné. Priamy predaj resp. „predaj z voľnej ruky“ v tomto prípade možný nebol, nedošlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

4. Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť, vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam nadobudol na základe kúpnej zmluvy od spoločnosti HER-STAV SK s.r.o. O údajnom neoprávnenom nadobudnutí vlastníckeho práva sa dozvedel až z obsahu žaloby, do momentu doručenia žaloby mu nebolo zo strany žalobcov nič namietané, mal za to, že žalobcovia sa nemôžu dovoliavať ochrany svojich domnelých práv na úkor žalovaného - dobromyseľného vlastníka. Boli splnené všetky zákonné predpoklady k tomu, aby sa veriteľ domáhal uspokojenia svojej pohľadávky na zabezpečenom majetku tak, ako to predpokladá § 151a Občianskeho zákonníka. Žalobcovia nič namietali, hoci rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech právneho predchodcu žalovaného im muselo byť doručené. Žalobcovia hodnoverne nezdôvodnili ich naliehavý právny záujem na danom určení. Sporné nehnuteľnosti nadobudol žalovaný v dobrej viere (poukázal na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I ÚS 151/2016 z 03. 05. 2017). Samotná absencia vlastníckeho práva prevodcu nevedenie automaticky k neplatnosti riadneho nadobúdacieho titulu svedčiaceho v prospech žalovaného.

5. Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania zistil skutkový stav, ktorý posudzoval aj podľa § 137 písm. c) CSP, § 37 ods. 2, § 39 OZ.

6. Okresný súd dospel k záveru, že v súlade s § 137 písm. c) CSP naliehavý právny záujem žalobcov na požadovanom určení vlastníckeho práva je daný, nakoľko predstavuje jediný prostriedok na dosiahnutie zmeny súčasného stavu vlastníckeho práva v prospech žalobcov. V prejednávanej veci je aktívne legitimovaným subjektom (t.j. žalobcom) osoba, resp. osoby domáhajúce sa určenia vlastníctva k spornej nehnuteľnosti a pasívne legitimovaným (t.j. žalovaným) je ten, kto je ako vlastník spornej nehnuteľnosti evidovaný na príslušnom liste vlastníctva.

7. V konaní okresný súd zistil, že žalobcovia ako záložcovia so F. F. G. H., I. ako záložným veriteľom dňa 16. 09. 1999 uzatvorili záložnú zmluvu označenú ako „Záložná zmluva č. 1“. Z obsahu tejto zmluvy, konkrétne z čl. III bodu 2 vyplýva, že záložcovia bez výhrad súhlasili, že záložný veriteľ prevedie vlastnícke práva na založený nehnuteľný majetok na kujúceho v zastúpení záložcov, k čomu ho záložcovia výslovne v čl. III bode 4 uvedenej zmluvy splnomocnili. Na základe uvedeného potom obchodná spoločnosť GENERALITY, a. s. v dôsledku neplnenia záväzkov žalobcov z Úverovej zmluvy č. 1 na podklade zákonného splnomocnenia podľa § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva ako zástupca žalobcov (v súlade s vyššie citovaným čl. III bodu 2 písm. b) Záložnej zmluvy č. 1) pristúpila k speňaženiu sporných nehnuteľností, a to formou ich priameho predaja obchodnej spoločnosti HER - STAV SK, s.r.o. za kúpnu cenu vo výške 55.000,- Sk.

8. V súvislosti na žalobcami opísanými dôvodmi neplatnosti Zmluvy o kúpe nehnuteľností zo dňa 11. 09. 2017 sa okresný súd stotožnil s právnym názorom Ústavného súdu Slovenskej republiky uvedeným v náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 08.12.2011, sp. zn. II ÚS 250/2011-30 a posúdil vec podľa § 879e ods. 1 Občianskeho zákonníka (ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. januárom 2003; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. januárom 2003 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov, ak nie je ustanovené inak), aplikujúc § 151a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom k 16. 09. 1999, § 151f ods. 1 Občianskeho zákonníka.

9. Súd prvej inštancie vychádzajúc z nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky a aplikujúc použité ustanovenia dospel k záveru, že podľa právnych predpisov účinných do 31. 12. 2002 sa posudzuje platnosť záložného práva aj nároky, ktoré zo záložného práva pred 1. januárom 2003 vznikli, teda aj nárok záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia zo zálohu. Podľa názoru okresného súdu obchodná spoločnosť GENERALITY, a. s. postupovala pri výkone záložného práva v súlade s platne uzatvorenou záložnou zmluvou, ako aj so zákonom, keď sporné nehnuteľnosti v dôsledku neplnenia si zmluvných povinností zo strany žalobcov predala obchodnej spoločnosti HER - STAV SK, s.r.o. formou priameho predaja. Ohľadom námietky právneho zástupcu žalobcov vzťahujúcej sa k tomu, že žalobcovia boli v prípade záväzkov, ktoré mali voči F. F. G. H., I. v postavení spotrebiteľov a v zmysle ustanovenia § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka sa záložný veriteľ mohol uspokojiť pri plnení svojej pohľadávky len na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov okresný súd konštatoval, že v čase uzatvorenia záložnej zmluvy Občiansky zákonník takéto zákonné

ustanovenie ešte neobsahoval. Rovnako i zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. nadobudol účinnosť až dňom 01. 01. 2003, teda po uzatvorení záložnej zmluvy. Okresný súd teda právny úkon - Zmluvu o kúpe nehnuteľností zo dňa 11. 09. 2017 uzatvorenej medzi obchodnou spoločnosťou GENERALITY, a. s. a obchodnou spoločnosťou HER - STAV SK, s. r. o. nepovažoval za neplatný. Rovnako nemožno za neplatný aj ďalší právny úkon - Zmluvu o kúpe nehnuteľností zo dňa 13. 03. 2018, ktorú uzatvorila spoločnosť KEORLEN TRADE, s.r.o. a žalovaný.

10. Okresný súd zvážil aj možnosť, že by skutočne išlo v prípade predmetnej kúpnej zmluvy o neplatný právny úkon. Ani v tom prípade však nedospel k inému záveru, vychádzajúc pri tom z nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. ÚS 549/2015-33 z 16. 03. 2016. I.ÚS 151/2016 zo dňa 03. 05. 2017.

Na základe rozhodovacej praxe ústavného súdu, z ktorej okresný súd čerpal pri posudzovaní dobrej viery tretej osoby ako nadobúdateľa nehnuteľností aplikujúc aj § 151 ods. 1 CSP, podľa ktorého skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné rozhodol okresný súd tak, že návrh žalobcov na určenie vlastníckeho práva ako nedôvodný zamietol. Vychádzajúc z obsahu žalobcami podanej žaloby okresný súd nedospel k záveru, že by žalovaný ako súčasný vlastníak sporných nehnuteľností pri ich nadobudnutí konal nedobromyseľne, či špekulatívne. Tieto skutočnosti neboli žalobcami v žalobe jednak tvrdené a rovnako ani dôkazmi preukázané. Žalovaný poukázal na to, že nehnuteľnosti o ktoré pri výkone záložného práva žalobcovia z dôvodu neplnenia si svojich záväzkov vlastným pričinením prišli nadobudol dobromyseľne (čo žalobcovia nerozporovali). O správnosti uvedeného svedčí i to, že vlastnícke právo žalovaného bolo príslušnou Správou katastra riadne zapísané. Toto rozhodnutie štátneho orgánu žalobcovia taktiež nijako nerozporovali. Opačné stanovisko voči žalovanému začali žalobcovia prezentovať prostredníctvom svojho právneho zástupcu až na pojednávaní vo veci samej, po predbežnom právnom posúdení veci, kedy tieto spočívali najmä v ich argumentácii vzťahujúcej sa k tomu, že žalovaný, ktorý je profesionálom v realitnom biznise v prejednávanej veci nepreukázal, akú mieru opatrnosti pri nákupe predmetných nehnuteľností vynaložil. Majúc za to, že žiadnu.

11. Okresný súd nemal jednak včas tvrdené a rovnako ani za preukázané, že by žalovaný ako nadobúdateľ sporných nehnuteľností nekonal v dobrej viere a dobromyseľne a skutočnosť, že sa žalobcovia domáhajú určenia vlastníckeho práva podaním žaloby na súd až po štyroch rokoch, od kedy prišli o svoje vlastnícke právo, hoc sa v prípade týchto nehnuteľností jedná o ich rodinný dom svedčí skôr o tom, že sa práve žalobcovia správali ako nedbalí vlastníci a preto súd poskytol žalovanému ako dobromyseľnému vlastníkovi ústavno-právnu ochranu a v zmysle spravodlivého vyriešenia veci uprednostnil právo žalovaného ako dobromyseľného nadobúdateľa daných nehnuteľností pred právom žalobcov ako pôvodných vlastníkov, ktorí o tieto prišli, podľa názoru súdu musiac si už pri uzatvorení záložnej zmluvy byť vedomí nepriaznivých následkov neplnenia si svojich záväzkov spočívajúcich práve v strate ich rodinného domu.

12. O nároku na náhradu trov konania okresný súd rozhodol podľa ustanovenia § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP.

13. Proti rozsudku okresného súdu v súlade s § 355 ods. 1 CSP, v lehote v súlade s § 362 ods. 1 CSP podali odvolanie žalobcovia 1/ a 2/ z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), e), f), g) a h) CSP. Nesprávnosť právneho posúdenia veci odvolatelia videli v tom, že súd nevyvodil neplatnosť zmluvy o kúpe nehnuteľností zo dňa 11. 09. 2017 pretože sa v prejednávanej veci nesprávne stotožnil s právnym názorom Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 250/2011-30. Neplatnosť zmluvy o kúpe nehnuteľností zo dňa 11. 09. 2017 uzatvorenou medzi obchodnou spoločnosťou GENERALITY, a. s., a obchodnou spoločnosťou HER – STAV SK, s. r. o. je potrebné posudzovať v kontexte ust. § 53 ods. 10 OZ, a to z dôvodu, že spoločnosť GENERALITY, a. s., ako záložný veriteľ, nerespektovala a porušila ustanovenie § 53 ods. 10 OZ, nakoľko predmet zálohu predala inak ako na dražbe. Záložným právom bola zabezpečená pohľadávka voči žalobcom vyplývajúca zo zmluvy uzatvorenej dňa 08. 09. 1999 medzi žalobcami a F. F. G. H., I.. Ustanovenie § 53 ods. 10 OZ sa stalo účinným od 01. 06. 2014, pričom do Občianskeho zákonníka bolo zakomponované aj prechodné ustanovenie § 879r OZ k úpravám účinným od 01. 06. 2014. Podľa druhej vety tohto ustanovenia na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 01. 06. 2014, sa použijú ustanovenia tohto zákona. Záložné právo teda nemohlo byť v tomto prípade vykonané inak ako predajom na dražbe, resp. nemohlo byť vykonané tzv. priamym predajom, ako v tomto prípade. Následne došlo k prevodu nehnuteľností na žalovaného. Zmluvné prevody vlastníckeho práva

v Slovenskej republike sú založené na princípe, že nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako sám má, a teda ak prevodca nebol vlastníkom nehnuteľnosti, nemôže na základe kúpnej zmluvy previesť vlastnícke právo. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a teda nemožno uvažovať o ochrane vlastníckeho práva hoc aj dobromyseľného nadobúdateľa.

Odvolytelia tiež poukázali na to, že je nesprávny záver súdu prvej inštancie o tom, že záložcovia bez výhrad súhlasili, že záložný veriteľ prevedie vlastnícke právo k založeným nehnuteľnostiam na kupujúceho v zastúpení žalobcov, čo má vyplývať z čl. III. bod 4 uvedenej zmluvy. Záložcovia nesúhlasili s tým, že záložný veriteľ bez výhrad prevedie vlastnícke právo na založený nehnuteľný majetok na kupujúceho v zastúpení záložcov. Ich výhrady reálne spočívali v tom, že záložný veriteľ mohol postupovať len v zmysle čl. III. bod 2 psím. a) záložnej zmluvy.

Namietali nesprávnosť právneho záveru súdu prvej inštancie, keď dospel k záveru, že aj keby boli zmluvy o prevode nehnuteľností neplatné dospel by súd k rovnakému záveru, vzhľadom na dobrú vieru tretej osoby ako nadobúdateľa nehnuteľností poukazujúc na rozhodnutia iných súdov. Odvolatelia poukázali na to, že vo všetkých rozhodnutiach, či už Najvyššieho súdu SR alebo Ústavného súdu SR právne názory vychádzajú z premisy, že ochranu skutočného vlastníka, zaručovanú zásadou „nikto nemôže previesť viac práv, ako má sám“ možno prelomiť ochranou dobrej viery nadobúdateľa len celkom výnimočne, ak je nad akúkoľvek pochybnosť zrejmé, že nadobúdateľ je dobromyseľný, že vec riadne podľa práva nadobudol. 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. 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 nehnuteľností, takéto právo nesvedčí. Predmetné nehnuteľnosti žalobcovia reálne užívajú, užívali ich aj v čase prevodov nehnuteľností.

Žalovaný vedel o tom, že:

- predmetné nehnuteľnosti boli pôvodne vo vlastníctve žalobcov,
- vedel o tom, že predmetné nehnuteľnosti predávala spoločnosť GENERALITY, a. s., v rámci výkonu záložného práva,
- vedel o tom, že predmetné nehnuteľnosti v minulosti užívali a aj v súčasnosti kontinuálne užívajú žalobcovia a príslušníci ich rodiny.

Na základe uvedených skutočností odklon od zásady nemo plus iuris v tomto prípade nie je prípustný, a to najmä za situácie kedy pôvodní vlastníci - žalobcovia boli zbavení svojho vlastníckeho práva spôsobom a úkonmi, ktoré boli zjavne protizákonné a v situácii kedy na jednej strane stojí žalobca - fyzická osoba spotrebiteľ a laik a na strane druhej subjekty, ktoré sa na takúto činnosť špecializujú a konajú v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti.

Z napadnutého rozsudku nie je zrejmé pokiaľ ide prelomenie zásady „nikto nemôže previesť viac práv, ako má sám“ :

- že by odklon od tejto zásady bol výnimočný,
- že je nad akúkoľvek pochybnosť zrejmé, že nadobúdateľ je dobromyseľný, že vec riadne podľa práva nadobudol,
- že by dobrá viera bola hodnotená veľmi prísne,
- poskytnutie ochrany dobromyseľnému nadobúdateľovi sa s prihliadnutím na individuálne okolnosti posudzovanej veci javí ako spravodlivé.

Samotná skutočnosť, že spoločnosť HER - STAV SK, s. r. o., bola v katastri nehnuteľností zapísaná ako vlastníka predmetných nehnuteľností, nemohla sama o sebe založiť dobrú vieru (presvedčenie) žalovaného, že tejto spoločnosti svedčí aj (platný) právny titul, na základe ktorého je jej vlastnícke právo v katastri nehnuteľností zapísané. Pod bežnú opatrnosť, ktorú bolo možné od žalovaného požadovať je nutné zahrnúť požiadavku aktívneho zistenia konkrétnych skutočností vedúcich (z hľadiska primeranej obozretnosti) k presvedčeniu, že právny predchodca žalovaného HER - STAV SK, s. r. o., disponoval platným nadobúdacím vlastníckym titulom. Vynaložením jednoduchej obvyklej aktivity napr. kontaktovaním osôb, ktoré nadobúdané nehnuteľnosti užívajú, zistením miestnych pomerov v relatívne nie veľkom meste, susedských vzťahov. Poukázali na rozhodnutie veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia NS SR sp. zn. 1VOBdo/2/2020 zo dňa 27. 04. 2021.

Žalobcovia v odvolaní tiež namietali, že navrhli písomne priamo v žalobe dôkaz spisovým materiálom k listom vlastníctva č. XXXX I. J. XXXX, súd tieto dôkazy nezaobstaral. Na pojednávaní konanom dňa 09. 05. 2022 súd tiež neumožnil vykonať dôkaz - klásť otázky prítomnému konateľovi žalovaného p. B. K. -

jeho výpoveď by sa týkala okolností uzavretia kúpnej zmluvy, ktorú dňa 13. 03. 2018 uzatvorili spoločnosť HER – STAV SK, s. r. o., ako predávajúci so žalovaným ako s kupujúcim, pričom otázky právneho zástupcu žalobcov by smerovali k preukázaniu rozhodujúcich skutočností, najmä však dobromyseľnosti žalovaného pri uzatváraní predmetnej zmluvy.

14. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov navrhol rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť. Vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam nadobudol na základe zmluvy o prevode vlastníctva zo dňa 13. 03. 2018. Vlastnícke právo bolo zapísané do katastra nehnuteľností. Žalovaný uviedol, že by bolo z hľadiska rešpektovania základných princípov právneho štátu neakceptovateľné pripustiť, aby sa nároky účastníkov záložnej zmluvy, ktoré vznikli za predchádzajúcej právnej úpravy, riadili novou právnou úpravou, ktorú v čase vzniku nároku poznať nemohli. Ustanovenie § 879r OZ síce stanovuje, že v súvislosti s výkonom záložného práva sa ustanovuje použitie novelizovanej právnej úpravy aj na záložné práva vzniknuté pred dňom účinnosti predmetnej novelizácie, avšak toto zákonné ustanovenie je nevyhnuté vnímať v spojení so zákonom č. 568/2007 Z. z., ktorým zákonodarca zaviedol do právneho poriadku Slovenskej republiky zákonnú úpravu týkajúcu sa osobitnej ochrany spotrebiteľov až s účinnosťou od 01. 01. 2008.

V čase uzatvorenia záložnej zmluvy Občiansky zákonník zákonné ustanovenia o ochrane spotrebiteľov ešte neobsahoval a nekládol dôraz na ich zvýšenú ochranu, a teda sa nie je možné v tomto konkrétnom prípade dovoľávať ochrany v zmysle § 51, § 52 a § 53 OZ. Keďže legislatíva Slovenskej republiky v tomto rozhodnom čase neobsahovala osobitnú právnu úpravu o ochrane spotrebiteľa, nemôže byť úverová zmluva uzavretá v roku 1999 posudzovaná v režime spotrebiteľskej zmluvy a nemožno použiť ani taký výklad, že záložná zmluva uzavretá v roku 1999 má spotrebiteľský charakter. V prípade záložnej zmluvy zatvorenej medzi žalobcami a F. F. G. H., I., dňa 08.09.1999 nešlo, a vzhľadom na vtedajšiu platnú a účinnú právu úpravu ani nemohlo ísť o záložné právo zabezpečujúce záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy. Je absurdné, aby v demokratickom a právnom štáte dochádzalo k použitiu právnej normy, ktorá bude regulovať spoločenské vzťahy spätne (rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky I. ÚS 238/04). Žalovaný uviedol, že pokiaľ žalobcovia sponchybnujú dobrú vieru žalovaného, pričom uvedené opierajú o jeho vedomosť o pôvodnom vlastníctve žalobcov, a najmä o to, že predmetné nehnuteľnosti v minulosti aj v súčasnosti kontinuálne užívajú žalobcovia a príslušníci ich rodiny, toto začali žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu prezentovať až na pojednávaní vo veci samej a v odvolaní, pričom pochybnosti o dobrej viere či dobromyseľnosti žalovaného v pôvodnej žalobe jednak žalobcami tvrdené neboli a jednak neboli ani dôkazmi preukázané. Žalobcovia v predmetnej nehnuteľnosti trvalý ani prechodný pobyt nikdy nemali a z dôkazného materiálu predloženého samotnými žalobcami vyplýva, že žalovaný s nimi komunikoval s cieľom vyriešiť vzniknutú situáciu, konateľ žalovaného na pojednávaní vo veci samej uviedol, že mu bolo známe, že nehnuteľnosť dočasne obývajú žalobcovia s rodinou, ktorí sa však mali v priebehu troch mesiacov od jej zakúpenia z nej vysťahovať, dokonca žalobca 1/ konateľa žalovaného navštívil s tým, že má o nehnuteľnosť záujem a prisľúbil mu, že vytvorí podmienky na jej odkúpenie v prospech čoho svedčí aj žalobcom predložená mailová komunikácia so žalovaným, ktorý ponúkal jednak doplatenie zameškaného nájmu a uzavretie riadnej nájmovej zmluvy a neskôr zas odkúpenie predmetnej nehnuteľnosti prostredníctvom jemu spriaznenej osoby. Žalobcovia až do podanej žaloby v priebehu troch po sebe idúcich rokov ani jedenkrát nenamietali vlastnícke právo žalovaného, a teda žalovaný o svojom riadne a zákonne nadobudnutom vlastníckom práve nemal dôvod pochybovať. Dobrá viera žalovaného nebola zo strany žalobcov, až do momentu doručenia žaloby sponchybnená. Žalovaný poukázal na neodôvodnené a nesprávne závery žalobcov o absolútnej neplatnosti predmetných zmlúv a poukázal na rozhodnutia (I. ÚS 510/2016, I. ÚS 151/2016, I. ÚS 549/2015, ÚS 165/2011, ÚS 3061/11, ÚS 3314/11, ÚS 4684/12, ÚS 247/14 – to je ČR a SR I. ÚS 549/2015).

Pokiaľ odvolatelia namietali nezabezpečenie nimi navrhnutých dôkazov, t. j. spisového materiálu k listom vlastníctva č. XXXX I. J. XXXX a ich nevykonaní, žalobcovia ako pôvodní vlastníci v zmysle § 23 ods. 1 zák. č. 71/1967 Z. z. mohli nahliadnuť do spisovej dokumentácie a vyhotoviť kópii. Nešlo o dôkaz, ktorý by nebolo možné zo strany žalobcov zabezpečiť. K ďalšej námietke odvolateľov žalovaný uviedol, že právny zástupca žalobcov sa na pojednávaní nedožadoval možnosti kladenia otázok prítomnému konateľovi žalovaného. Zároveň poukázal na koncentračnú zásadu. Žalovaný zdôraznil, že jeho vlastnícke právo na základe zmluvy o prevode vlastníctva zo dňa 13. 03. 2018 bolo riadne zapísané, žalobcovia o predmetnom vklade museli mať vedomosť, počas 4 rokov od straty vlastníckeho práva nič nenamietali, práve naopak, kontaktovali žalovaného so žiadosťou o nájdenie vhodného riešenia s cieľom ostať v predmetnej nehnuteľnosti. Žalobcovia neuniesli dôkazné bremeno, nepreukázali, že sú nositeľmi žalovaného práva, nepreukázali, že by žalovaný pri nadobudnutí vlastníckeho práva

konal nedobromyseľne, či špekulatívne, žalobcovia sa správali ako nedbalí vlastníci a preto v záujme zachovania a rešpektovania princípov právneho štátu je nevyhnutné uprednostniť právo žalovaného ako dobromyseľného nadobúdateľa.

15. Žiadne iné vyjadrenia v odvolacom konaní neboli podané.

16. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379, § 380 ods. 1, 2 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 (a contrario) CSP rozsudok okresného súdu podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP zrušil a vec mu podľa ust. § 391 ods. 1 CSP vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

17. Podľa § 389 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom; c) súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom.

18. Preskúmaním veci odvolací súd dospel k záveru, že odvolanie žalobcov je dôvodné.

19. Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali určenia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi konkrétnych nehnuteľností (pozemku a stavby) na tom skutkovom tvrdení, že dňa 08. 09. 1999 uzatvorili ako dlžníci so F. F. G. H., I. „Úverová zmluva č. 1“, na základe ktorej im bol poskytnutý úver a zároveň uzatvorili Záložnú zmluvu č. 1. Touto zmluvou bolo zriadené záložné právo k sporným nehnuteľnostiam v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov. Žalobcovia tvrdili, že ide o spotrebiteľské zmluvy v zmysle § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Dňa 11. 09. 2017 GENERALITY, a. s., ktorá v zmysle § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva konala za záložcov ako predávajúci uzatvorila so spoločnosťou HER - STAV SK, s.r.o. ako kupujúcim neplatnú kúpnu zmluvu, následne dňa 13. 03. 2018 uzatvorili spoločnosť HER - STAV SK, s.r.o. ako predávajúci so žalovaným ako s kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorou nadobudol žalovaný sporné nehnuteľnosti. Žalobcovia tvrdili, že spoločnosť GENERALITY, a. s. ako záložný veriteľ uzatvorili absolútne neplatnú zmluvu. Záložné právo v tomto prípade zabezpečovalo záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy. Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva, keďže v tomto prípade záložná zmluva zabezpečovala záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy mohol uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Ak nedošlo k dražbe právne úkony sú v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka neplatné.

20. Odvolatelia okrem iného namietali nesprávnosť právneho posúdenia veci súdom v tom, že súd nevyvodil neplatnosť zmluvy o kúpe nehnuteľnosti zo dňa 11. 09. 2017, nesprávne sa stotožnil s právnym názorom Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 250/2011-30. Neplatnosť zmluvy o kúpe nehnuteľnosti zo dňa 11. 09. 2017 je podľa odvolateľov potrebné posudzovať v kontexte ust. § 53 ods. 10 OZ, a to z dôvodu, že spoločnosť GENERALITY, a. s., ako záložný veriteľ, nerešpektovala a porušila ustanovenie § 53 os. 10 OZ, nakoľko predmet zálohu predala priamo.

21. Odvolací súd preskúmaním veci viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné. Súdom prvej inštancie ako vyplýva z odôvodnenia jeho rozhodnutia sa dôsledne nezaoberal právnym posúdením veci, keď vzhľadom na tvrdenia žalobcov a zistený skutkový stav, vrátane tvrdenia žalobcov, že Úverová zmluva č. 1, ako aj Záložná zmluva č. 1 sú spotrebiteľskými zmluvami, neposúdil vec aj podľa ustanovení § 52 a nasl. vrátane § 53 ods. 10 OZ, keďže žalobcovia tvrdili (okrem iného) neplatnosť zmluvy o kúpe nehnuteľnosti zo dňa 11. 09. 2017 (pri ktorej v mene záložcov konal záložný veriteľ) z dôvodu, že predmet zálohu bol predaný inak ako na dražbe.

22. Podľa ustanovenia § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka, ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Predmetné ustanovenie novelizovalo OZ na základe zák. č. 106/2014 Z.z. účinného od 01.06.2014. Podľa § 879r OZ, prechodného ustanovenia k úpravám účinným od 1.6.2014, ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. júnom 2014; vznik týchto právnych vzťahov,

ako aj nároky z nich vzniknuté sa však posudzujú podľa predpisov účinných do 1. júna 2014. Na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 1. júnom 2014, sa použijú ustanovenia tohto zákona.

23. Súd prvej inštancie pri právnom posúdení vychádzal z nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II ÚS 250/2011-30 a dospel k záveru, že podľa právnych predpisov účinných do 31. 12. 2002 sa posudzuje platnosť záložného práva aj nároky, ktoré zo záložného práva pred 1. januárom 2003 vznikli, teda aj nárok záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia zo zálohu. Súd prvej inštancie však opomenul, že ústavný súd vo svojich záveroch vyložil ustanovenie § 879e ods.1 Občianskeho zákonníka (prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. januára 2003) a nie ustanovenie § 879r (prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. júna 2014), ktoré na prejednanú vec dopadá; logicky ho v predmetnom náleze ÚS posúdiť a vyložiť ani nemohol. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie nesprávne vec právne posudzoval.

24. Odvolací súd poukazuje na to, že okresný súd v odôvodnení rozhodnutia jednoznačne neuviedol, či ustanovenia o ochrane spotrebiteľa možno/nemožno aplikovať na zmluvné vzťahy uzatvorené žalobcami Úverovej zmluvy č. 1, ako aj Záložnej zmluvy č. 1, k uzavretiu ktorých došlo 09.1999, t.j. ešte pred účinnosťou úprav o ochrane spotrebiteľa v OZ, pričom je to rozhodujúce pre správne posúdenie veci. Posúdenie, či žalobcovia pri uzatváraní Úverovej zmluvy č. 1, ako aj Záložnej zmluvy č. 1 mali status spotrebiteľov, nasledujúce zodpovedanie otázky, či možno/nemožno aplikovať na daný skutkový stav ustanovenia o ochrane spotrebiteľa vrátane zodpovedania otázky, či na realizáciu výkonu záložného práva v roku 2017 v súlade so zákonnou úpravou, treba aplikoval ustanovenia právnych predpisov platných a účinných v čase výkonu záložného práva je pre rozhodnutie nevyhnutné.

25. Odvolací súd pokiaľ ide o otázku spotrebiteľských zmlúv a ochranu spotrebiteľa udáva, že inštitút „spotrebiteľa“ a „dodávajúceho podnikateľa“ (ktorý spotrebiteľovi predáva výrobky alebo poskytuje služby) už rozpoznával a definoval zákon č. 634/1992 Zb. o ochrane spotrebiteľa v znení účinnom do 31. 12. 1999. Uvedený zákon č. 634/1992 Zb. následne v znení účinnom od 01. 01. 2000 upravoval i pojem „spotrebiteľské zmluvy“, podľa ktorého ust. § 23a spotrebiteľskými zmluvami sú zmluvy uzavreté podľa Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, ako aj všetky iné zmluvy, ktorých charakteristickým znakom je, že sa uzavierajú vo viacerých prípadoch a je obvyklé, že spotrebiteľ obsah zmluvy podstatným spôsobom neovplyvňuje.

26. Úprava spotrebiteľských zmlúv bola zavedená do Občianskeho zákonníka novelizáciou Občianskeho zákonníka realizovanou zákonom č. 150/2004 Z.z. Podľa ust. § 52 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení účinnom od 01. 04. 2004 do 31. 12. 2007, spotrebiteľskými zmluvami sú kúpna zmluva, zmluva o dielo alebo iné odplatné zmluvy upravené v ôsmej časti tohto zákona a zmluva podľa § 55, ak zmluvnými stranami sú na jednej strane dodávateľ a na druhej strane spotrebiteľ, ktorý nemohol individuálne ovplyvniť obsah dodávateľom vopred pripraveného návrhu na uzavretie zmluvy.

27. Zákomom č. 568/2007 Z.z. bol novelizovaný Občiansky zákonník v jeho ust. § 52, podľa ktorého znenia účinného od 01. 01. 2008, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Zároveň podľa prechodného ustanovenia § 879j Občianskeho zákonníka účinného od 01. 01. 2008, ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. januárom 2008; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. januárom 2008 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov. Odvolací súd len pre úplnosť udáva, že otázkou prípustnosti/nepřípustní aplikácie právnych noriem na ochranu spotrebiteľa retroaktívne (pri posúdení charakteru zmluvy uzatvorenej počas skoršej právnej úpravy, ako zmluvy spotrebiteľskej) sa zaoberal Ústavný súd v uznesení II. ÚS 59/2019 zo dňa 30. 04. 2019.

28. Odvolací súd udáva, že ak okresný súd v ďalšom konaní dospeje k záveru, že status žalobcov pri uzatváraní Úverovej zmluvy č. 1, ako aj Záložnej zmluvy č. 1 dňa 08.09.1999 spĺňa kritéria spotrebiteľa pri uzatváraní zmlúv, tak v zmysle ustanovenia § 879j Občianskeho zákonníka, sa podľa ustanovení Občianskeho zákonníka účinného od 01. 01. 2008 spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. januárom 2008, a je potrebné, považovať uvedenú zmluvu o úvere za zmluvu spotrebiteľskú a na ňu nadväzujúcu záložnú zmluvu za zmluvu zabezpečujúcu záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy.

29. V danom prípade k realizácii (výkonu) záložného práva priamym predajom nehnuteľností zmluvou o kúpe nehnuteľností došlo 11.09.2017 t.j. až po nadobudnutí účinnosti zákonných ustanovení o spotrebiteľskom práve (§ 52 a nasl. Občianskeho zákonníka) a po nadobudnutí účinnosti § 53 ods. 10 OZ.

30. Podľa ust. § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka, ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov.

31. Nutnosť aplikácie ustanovenia § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka umocňuje prechodného ustanovenia § 879r OZ definujúceho, že ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. júnom 2014; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté sa však posudzujú podľa predpisov účinných do 1. júna 2014. Na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 1. júnom 2014, sa použijú ustanovenia tohto zákona.

32. Zákonodarca stanovením podmienok výkonu záložného práva zo zmlúv zabezpečujúcich pohľadávku zo spotrebiteľských zmlúv, nezasiahol do práv a povinností nadobudnutých podľa skoršieho právneho predpisu; podmienka predaja zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predaja zálohu podľa osobitných zákonov nepôsobí do minulosti, ale do budúcnosti; zákonodarca iba stanovil, že iba takýmto spôsobom možno od 1.6.2014 realizovať výkon záložného práva, ktoré zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy. Nenastáva tak neplatnosť úkonov súvisiacich s realizáciou záložného práva pred 1.6.2014; uvedené ustanovenie len definuje novú (ďalšiu) podmienku pre platnosť výkonu záložného práva, upravuje možný spôsob výkonu záložného práva.

33. Uvedenou úpravou nejde o neprípustnú (pravú) retroaktivitu. Pri nepravej retroaktivite zákonodarca uznáva právne skutočnosti, na základe ktorých podľa predchádzajúcej právnej normy došlo k vzniku určitých právnych vzťahov. O nepravú retroaktivitu môže ísť napriek tomu, že zákonodarca prípadne novým právnym predpisom zároveň s účinnosťou do budúcnosti prinesie určité zmeny aj tých práv (alebo povinností), ktoré vznikli za platnosti skoršieho zákona. Nepravá retroaktivita teda nebráni zákonodarcovi novou právnou úpravou vstúpiť aj do tých právnych vzťahov, ktoré vznikli na základe skôr prijatej právnej normy a meniť ich režim. Za prípustné sa považuje, pokiaľ nová právna úprava (uznávajúc práva a povinnosti nadobudnuté podľa skoršieho právneho predpisu) zavádza do budúcnosti nový režim a mechanizmus (procedúru) uplatnenia týchto práv alebo pokiaľ právam nadobudnutým za skoršej právnej úpravy priznáva odo dňa účinnosti neskoršej právnej úpravy nový obsah. V konečnom dôsledku nepôsobí nepravá retroaktivita do minulosti. Akceptuje stav, ktorý nastal za skôr platnej a účinnej právnej úpravy, tento stav ale rieši až v čase účinnosti novej právnej úpravy.

34. Pokiaľ záložný veriteľ mienil realizovať výkon záložného práva, ktoré zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, mal postupovať predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných predpisov. Pokiaľ tak záložný veriteľ realizoval výkon záložného práva priamym predajom, uzatvorená kúpna zmluva je neplatná podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor so zákonom; ide o absolútnu neplatnosť, ktorá nastáva zo zákona od začiatku (ex tunc) a pôsobí voči každému tak, ako to dôvodne namietali žalobcovia v odvolaní. Odvolací súd tiež poukazuje na úmysel zákonodarcu premietnutý do dôvodovej správy, podľa ktorého v záujme zamedzenia obchádzaniu zákona sa výslovne ustanovuje, že ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Je tak zrejmé, že pri výkone záložného práva zabezpečujúceho spotrebiteľské záväzky je zakázaná a absolútne vylúčená realizácia tzv. priameho predaja zálohu alebo iného spôsobu spešného zálohu obsiahnutého v záložnej zmluve, mimo zákonom dovolených spôsobov. Zákonodarca napokon prechodné ustanovenie §879r OZ považoval za štandardné prechodné ustanovenie, ktoré na základe nepravej retroaktivity reguluje vzťah novej právnej úpravy a skoršej právnej úpravy.

35. Súd prvej inštancie, vzhľadom na vyššie uvedené nesprávne vec právne posúdil a z tohto dôvodu nezistil skutkový stav v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie o veci.

36. V ďalšom odvolací súd preskúmal rozhodnutie súdu prvej inštancie vo vzťahu k odvolaciemu dôvodu uplatneného žalobcami, ktorí nesprávnosť právneho posúdenia veci súdom prvej inštancie videli v závere okresného súdu, že aj keby predmetné kúpne zmluvy boli neplatné nedospel by k inému záveru, pričom súd prelomil zásadu, že nikto nemôže na iného previesť viac práv vychádzajúc z nálezů Ústavného súdu SR sp. zn. ÚS 549/2015-33 z 16. 03. 2016. I.ÚS 151/2016 zo dňa 03. 05. 2017, ÚS ČR III. ÚS 247/14.

37. Odvolací súd preskúmaním veci viazaný dôvodmi odvolania dospel k záveru, že záver okresného súdu uvedený v bode 46, 47. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia ohľadom otázky dobromyseľnosti žalovaného vo vzťahu k nadobudnutiu vlastníckeho práva a prelomenia zásady nemo plus iuris je nesprávny.

38. Okresný súd v tejto súvislosti citoval okrem iného aj nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16.03.2016 pripúšťajúci ochranu nadobúdateľa s odkazom na jeho dobrú vieru, ako aj neskorší nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 151/2016 zo dňa 03.05.2017. K nálezů Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16.03.2016 odvolací súd zdôrazňuje, že citovaný nález v čase jeho vydania predstavoval prelomové rozhodnutie, ktorého závery boli prevzaté do niekoľkých ďalších rozhodnutí. Daný názor bol následne korigovaný nálezů Ústavného súdu slovenskej republiky zo dňa 19.01.2021 sp. zn. I. ÚS 510/2016, ktorý v súvislosti s dobromyseľnosťou nadobúdateľa vyjadril potrebu prihliadnutia na mimoriadne výnimočné okolnosti pri poskytnutí ochrany práva nadobúdateľa, zároveň však vyjadril presvedčenie, že k tejto otázke je potrebné pristupovať zdržanlivo.

39. Nesúlady rozhodovacej praxe v riešení prelomenia zásady nemo plus iuris bol zjednotený rozhodnutím veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.4.2021, v ktorom sa vysporiadal s otázkou prelomenia zásady nemo plus iuris a s ňou súvisiacou možnosťou nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka na základe dobrej viery nadobúdateľa. Konštatoval, že slovenská právna úprava umožňuje nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka len v zákonom stanovených prípadoch, kedy uprednostňuje ochranu dobromyseľného nadobúdateľa veci a umožňuje prelomenie zásady nemo plus iuris. V konkrétnostiach ide o ustanovenie § 486 Občianskeho zákonníka, ktorý poskytuje ochranu dobromyseľnému nadobúdateľovi vecí z dedičstva nadobudnutých od nepravého dediča, ktorému bolo dedičstvo potvrdené; ustanovenie § 446 Obchodného zákonníka, ktorým je chránený kupujúci, ktorý nadobúda vlastnícke právo k veci aj v prípade, že predávajúci nie je vlastníkom predávaného tovaru (okrem prípadu kedy kupujúci vedel, že predávajúci nie je vlastníkom veci a že nie je ani oprávnený s tovarom nakladať za účelom jeho predaja); ustanovenie § 93 ods. 3 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v zmysle ktorého kupujúci pri odplatnom prevode veci zapísanej do súpisu nadobudne vlastnícke právo aj vtedy, keď úpadca nebol vlastníkom tejto veci, ibaže vedel alebo musel vedieť, že úpadca alebo tretia osoba, ktorej majetok zabezpečuje záväzok úpadcu, nie je vlastníkom veci; ustanovenie § 19 ods. 3 zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách poskytuje ochranu kupujúcemu, ktorý nadobudol vlastnícke právo k cennému papieru, aj keď predávajúci nemal právo tento cenný papier previesť, ibaže kupujúci v čase prevodu vedel alebo musel vedieť, že predávajúci nemá právo cenný papier previesť; v znení účinnom do 31.3.2017 to bolo aj ustanovenie § 61 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok), ktoré v exekučnom konaní vylučovalo navrátenie do predošlého stavu.

40. V zmysle záveru vysloveného veľkým senátom obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky neprichádza do úvahy, aby súdy bez existencie zákonného podkladu „rozširujúco“ vyvodzovali možnosť ochrany dobromyseľného nadobúdateľa tým spôsobom, že samotná dobrá viera nadobúdateľa postačuje na priznanie jej 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.“. Právna veta citovaného rozhodnutia znie: „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.“.

41. Odvolací súd zdôrazňuje, že veľký senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zabezpečuje zjednocovanie právnych názorov Najvyššieho súdu Slovenskej republiky ako aj jednotu rozhodovania súdov nižších inštancií (§ 48 CSP) sledujúc tým naplnenie princípu právnej istoty vyplývajúceho z čl. 2 ods.2 základných zásad Civilného sporového poriadku. Odvolací súd si osvojil závery prijaté veľkým senátom obchodnoprávneho kolégia.

42. Odvolací súd poukazuje na to, že už rozhodnutie ústavného súdu z januára 2021, sp. zn. I. ÚS 510/2016 riešilo otázku ochrany dobromyseľného nadobúdateľa len v súvislosti s mimoriadnymi výnimočnými okolnosťami. V náleze ústavný súd uviedol: „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“.

43. Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie nie je zrejmé, prečo sa odklonil od rozhodnutím veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.4.2021, v ktorom sa NS SR vysporiadal s otázkou prelomenia zásady nemo plus iuris a s ňou súvisiacou možnosťou nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka na základe dobrej viery nadobúdateľa a zjednotil nesúlad rozhodovacej praxe. Tiež nie je zrejmé z odôvodnenia rozhodnutia, že okresný súd posudzoval prelomenie zásady nemo plus iuris v zmysle rozhodnutia ústavného súdu z januára 2021, sp. zn. I. ÚS 510/2016 (prijatého ešte pred rozhodnutím NS SR sp.zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.4.2021) , z ktorého vyplýva, že „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 nezavrhol mimoriadne výnimočnú možnosť poskytnutia ochrany práv dobromyseľným nadobúdateľom, prioritne však k tejto otázke pristúpil zdržanlivo. Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie nie je zrejmé ako posúdil princíp elementárnej spravodlivosti, ako posúdil primeranú obozretnosť žalovaného pri uzatváraní zmluvy. Samotné skutočnosti, že súd nemal preukázané, že by žalovaný nekonal v dobrej a dobromyseľne, že predchádzajúci vlastník bol zapísaný v KN, že žalobcovia nerozporovali tento zápis, že žalobcovia sa domáhajú určenia vlastníckeho práva až po štyroch rokoch a že žalobcovia už pri uzatváraní záložnej zmluvy si museli byť vedomí nepriaznivých následkov neplnenia si svojich záväzkov spočívajúcich práve v strate ich rodinného domu nie sú takými výnimočnými okolnosťami, ktoré by boli dôvodom odklonu od striktného uplatňovania zásady „nemo plus iuris“.

44. Odvolací súd pre úplnosť udáva, že odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie je v rozpore s § 220 ods. 2 CSP, keď súd prvej inštancie v rozpore s § 220 ods. 2 CSP v odôvodnení rozhodnutia neuviedol, prečo nevykonal v žalobe navrhnuté dôkazy žalobcami.

45. Vzhľadom na vyššie uvedené závery, odvolací súd rozhodnutie okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, v ktorom okresný súd vec opätovne prejedná a rozhodne s akcentom na uvedený právny názor odvolacieho súdu. Okresný súd v odôvodnení rozhodnutia po zistení skutkového stavu uvedie ako vec právne posúdil, jednoznačne uviedol, či ustanovenia o ochrane spotrebiteľa možno/nemožno aplikovať na zistený skutkový stav, a to vzhľadom na postavenie subjektov pri uzatváraní Úverovej zmluvy č. 1, ako aj Záložnej zmluvy č. 1 v roku 1999, zodpovie otázky, či možno/nemožno aplikovať na daný skutkový stav ustanovenia § 52 OZ a nasl. účinné až po uzatvorení Úverovej zmluvy č. 1 a Záložnej zmluvy č. 1. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia, okrem iného jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Ak sa súd odkloní od ustálenej rozhodovacej praxe, odôvodnenie rozsudku uvedie dôkladné odôvodnenie tohto odklonu.

46. Ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci (§ 396 ods. 3 CSP).

47. O veci senát krajského soudu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania, t. j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpisu uvedie, tiež 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).