

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 8Co/7/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8718202830  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 06. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Branislav Breza  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2023:8718202830.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Branislava Brezu a sudcov JUDr. Milana Majerníka a JUDr. Michala Boroňa, v právnej veci žalobcu: Ing. R. Q. U. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom J., I., W. Al-F., zastúpený: SMOLÁK HLAVATÁ advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Laurinská 3, 811 01 Bratislava, IČO: 47 254 432, proti žalovaným: 1./ MUDr. Y. X., nar. X.XX.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, XXX XX S., 2./ MUDr. J. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, XXX XX S., 3./ Q. V., nar. XX.X.XXXX, bytom P. XXX/XX, XXX XX S., 4./ S. V., nar. XX.X.XXXX, bytom P. XXX/XX, XXX XX S., 5./ Q.. Q. Q., nar. X.X.XXXX, bytom B. XXXX/X, XXX XX S., 6./ Mgr. J. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom B. XXXX/X, XXX XX S., 7./ H.. S. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. XXXX/XXA, XXX XX Q., všetci zastúpení: Mgr. Peter Amrich, usadený euroadvokát, so sídlom Štúrova 27, 040 01 Košice, IČO: 51 209 446, o určenie vlastníckeho práva s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Poprad č.k. 7C/26/2018-344 zo dňa 30. júna 2021, takto jednohlasne

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalovaní v 1. až 7. rade majú vo vzťahu k žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Poprad (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že žalobu žalobcu zamietol. Druhým výrokom žalovaným v 1./, 2./, 3./, 4./, 5./, 6./ a 7./ rade priznal voči žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že súd rozhodne o trovách konania uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 30.5.2018 domáhal, aby súd určil, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností evidovaných Okresným úradom V., okres V., obec B. W., k. ú. B. W. na LV č. XXXX a to: byt č. X, byt č. X, byt č. X a byt č. X nachádzajúci sa vo vchode 0, na prízemí v bytovom dome so súp. č. XXX, bližšie špecifikované v žalobnom návrhu.

3. Okresný súd Poprad v predmetnej právnej veci rozhodol rozsudkom zo dňa 31.12.2018, č.k. 7C/26/2018-202 tak, že žalobu zamietol a žalovaným v 1. až 8. rade priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

4. V dôsledku podaného odvolania žalobcu Krajský súd v Prešove uznesením č.k. 8Co/55/2019-251 zo dňa 28.05.2020 zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Úlohou súdu I. inštancie vzhľadom na závery vyslovené odvolacím súdom v zrušujúcom uznesení bolo nanovo zistiť, či sú splnené všetky podmienky dobrovoľnej dražby, najmä však ustanovenia Občianskeho zákonníka o doručení Oznámenia pri výkone záložného práva žalobcovi. V prípade, že podmienky boli

splnené, je daný dôvod pre zamietnutie žaloby. V opačnom prípade je potrebné pristúpiť k úvahám o nadobudnutí vlastníckeho práva originárnym spôsobom, dobromyseľným nadobúdateľom. V tejto súvislosti však odvolací súd považoval za potrebné zdôrazniť, že právne významnými skutočnosťami, s ktorými sa súd prvej inštancie musí nevyhnutne zaoberať a náležite ich odôvodniť, sú ústavný princíp proporcionality, ktorý sa uplatňuje v oblasti základných práv a slobôd, medzi ktoré patrí vlastnícke právo. Pri strete dvoch vlastníckych práv s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti daného prípadu je potrebné rozhodnúť tak, aby zostalo zachované z oboch strán čo najviac, a ak to možné nie je, potom dať prednosť tomu právu, v prospech ktorého svedčí všeobecná idea spravodlivosti.

5. Po zrušení a vrátení veci odvolacím súdom, súd prvej inštancie vykonal dokazovanie výsluchom procesných strán a doplnil o nové listinné dôkazy a zistil skutkový stav, podľa ktorého v konaní nebolo sporné, že medzi žalobcom a spoločnosťou KONŠTRUKTA- POPRAD, s.r.o. bola uzavretá dňa 24.9.2013 Kúpna zmluva, ktorá spĺňala podľa právneho posúdenia súdu podstatné náležitosti v zmysle zákona a to určený predmet kúpy a predaja a dohoda o cene za predaj nehnuteľností (rozostavané byty - byt č. 3, byt č. 4, byt č. 5, a byt č. 6, kúpna cena za rozostavané byty, za byt č. X predstavovala sumu 74.327,56 eur, za byt č. X sumu 74.311,36 eur, za byt č. X sumu 74.318,92 eur, za byt č. X sumu 77.874,57 eur). Splnenie týchto náležitostí má za následok platnosť právneho úkonu a preto žalobca je aktívne legitimovaný na podanie tejto žaloby. V tejto súvislosti súd uviedol, že namietaný spôsob zaplataenia kúpnej ceny právnym zástupcom žalovaných nespôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu, preto súd prvej inštancie považoval Kúpnu zmluvu za platnú.

6. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že naliehavý právny záujem žalobcu na podaní určovacej žaloby, ak sa domáha určenia, že je vlastníkom sporných nehnuteľností, pri ktorých sú v katastri nehnuteľností zapísaní ako vlastníci žalovaní, je daný. S prihliadnutím na význam zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností vzhľadom k tomu, že vlastníkmi sporných nehnuteľností sú iné osoby než žalobca, zapísané na Liste vlastníctva č.XXXX k.ú. B. W., je odôvodnený záver, že právne postavenie žalobcu je neisté a preto bez požadovaného určenia by jeho právo mohlo byť ohrozené. Súdna rozhodnutie o určení vlastníckeho práva je podkladom na vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností a žaloba o určenie vlastníckeho práva je spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie neistoty u žalobcu. Takáto žaloba umožňuje dosiahnuť zhodu medzi skutočným právnym stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností.

7. Uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalobcom a KONŠTRUKTA-POPRA D, s.r.o. dňa 24.9.2013, na základe ktorej sa stal žalobca záložcom sporných nehnuteľností, predchádzalo uzavretie Úverovej zmluvy č. XXXXX-XXXX zo dňa 1.8.2012. Na základe úverovej zmluvy boli poskytnuté Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou, a. s., ako veriteľom finančné prostriedky - úver vo výške 866.000,- eur obchodnej spoločnosti KONŠTRUKTA-POPRA D, s.r.o., v zmluvnej pozícii dlžníka. Za účelom zabezpečenia úveru uzatvorila Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. s obchodnou spoločnosťou KONŠTRUKTA-POPRA D, s.r.o. Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXX-XXXX/X, predmetom ktorej bolo zriadenie záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam. Teda z uvedeného vyplýva, že prvým záložcom a zároveň dlžníkom bola spoločnosť KONŠTRUKTA-POPRA D, s.r.o. a následným prevodom vlastníckeho práva sa stal záložcom žalobca. Keďže KONŠTRUKTA-POPRA D, s.r.o. riadne nespĺcala poskytnutý úver vo výške 866.000,- eur, Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. dňa 9.3.2016, tri roky po uzavretí tejto kúpnej zmluvy, podala návrh na vykonanie exekúcie voči obchodnej spoločnosti KONŠTRUKTA-POPRA D, s.r.o. Exekútorskému úradu Mgr. Y. W., V..

8. Obchodná spoločnosť Insuren et, s.r.o., odkúpila pohľadávku Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s. voči dlžníkovi KONŠTRUKTA-POPRA D, s.r.o., čím sa spoločnosť Insuren et, s.r.o., stala záložným veriteľom. Na základe žiadosti spoločnosti Insuren et, s.r.o., sa začal prostredníctvom spoločnosti HAPPY COIN spol. s.r.o. výkon záložného práva priamym predajom sporných bytov na základe ustanovení Občianskeho zákonníka.

9. V konaní bolo sporným tvrdenie žalobcu, že pri realizácii záložného práva predajom bytov, došlo k porušeniu ustanovenia § 151l Občianskeho zákonníka. V zmysle § 151l Občianskeho zákonníka žalobcovi ako záložcovi nebolo doručené Oznámenie o výkone záložného práva k jednotlivým bytom napriek existencii listinných dôkazov - doručeníek od Slovenskej pošty a.s., z ktorých vyplýva, že zásielky boli prevzaté 13.2.2017 a podpísané nečitateľne splnomocnencom, z čoho vyplýva, že zásielky boli

doručené. Otázne bolo, či osoba, ktorá svojím podpisom na doručenke potvrdila prevzatie písomností, bola osoba splnomocnená žalobcom na ich prevzatie.

10. Poštová doručka má povahu verejnej listiny, ktorej údaje sa považujú za pravdivé, ak nie je dokázaný opak. Žalobca tvrdil, že nikoho nespomocnil na preberanie zásielok na území Slovenskej republiky. Tvrdenie žalobcu bolo podporené poskytnutou informáciou od Slovenskej pošty, a.s., Banská Bystrica zo dňa 27.4.2018 (na č.l. 147 - súdneho spisu), že pre žalobcu splnomocnenie v zmysle Poštových podmienok - Všeobecná časť (vnútroštátny styk) bod 6.2.5., žiadosť o doplnkové a dispozičné služby na preberanie všetkých jemu adresovaných zásielok, vrátane zásielok „Do vlastných rúk“, na pošte P. neevidujú. Preto súd prvej inštancie vylúčil doručenie Oznámenia o výkone záložného práva žalobcovi, pokiaľ absentuje preukázanie splnomocnenia v zmysle vyššie opísaných podmienok pošty. Absencia plnej moci evidovanej na pošte však nevylučuje existenciu plnej moci udelennej žalobcom na preberanie poštových zásielok, ktorou sa neidentifikovaná osoba doručovateľke preukázala. V tejto súvislosti súd poukázal na listinný dôkaz - mailovú komunikáciu medzi p. B. a žalobcom zo dňa 25.11.2014 (na čl. 185 - súdneho spisu), v zmysle ktorej žalobca zasielal plnomocenstvo konateľovi spoločnosti KONŠTRUKTA-POPRAD, s.r.o., p. Šuligovi. Tento mail a zaslanie plnej moci žalobcom pre konateľa spoločnosti p. B. potvrdzuje ďalší dôkaz a to Kolaudačné rozhodnutie Obce B. W. Č.j.:XX/XXXX (ktorý je súčasťou žltého šanónu predloženého B. S.), že rozhodnutie bolo doručované nie žalobcovi, ale KONŠTRUKTA-POPRAD, s.r.o.. Z uvedeného sa dá konštatovať, že žalobca udeľoval plné moci, ktoré neboli registrované poštovým úradom. Vzhľadom na danú dôkaznú situáciu pri absencii vyšetrovacieho princípu v danom spore a aplikácii zásady materiálnej pravdy súd konštatoval nepreukázanie doručenia Oznámenia žalobcovi do vlastných rúk.

11. Vzhľadom na prijatie záveru súdom o nedoručení Oznámenia výkonu záložného práva žalobcovi súd ustálil, že nie je možné považovať za splnenú podmienku vyžadovanú v § 151l Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorej je záložný veriteľ povinný oznámiť začatie výkonu záložného práva žalobcovi. Z tohto dôvodu neboli splnené podmienky dobrovoľnej dražby.

12. Následne súd posudzoval nadobudnutia vlastníckeho práva originárnym spôsobom dobromyseľnými nadobúdateľmi - žalovanými. Žalovaní nadobudli vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam titulom Kúpnych zmlúv.

13. Podľa názoru súdu prvej inštancie je dôvodné poskytnúť ochranu vlastníckeho práva žalovaným pred vlastníckym právom pôvodného vlastníka žalobcu. Rozhodnými skutočnosťami pre prijatie daného záveru bolo posúdenie otázky nedbalého vlastníka žalobcu a striktné porovnanie existencie dobrej viery na strane žalovaných. Súd preto starostlivo skúmal existenciu konania, ktorého výsledkom by mohla byť nedbalosť pôvodného vlastníka.

14. V prvom rade žalobca mal vedomosť o existencii záložného práva k sporným nehnuteľnostiam, ako to vyplýva z čl. IX Kúpnej zmluvy zo dňa 24.9.2013. Rovnako z čl. X zmluvy vyplýva, že predávajúci sa zaviazal, že zabezpečí výmaz záložného práva v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s. v lehote do 40 dní po podpise kúpnej zmluvy. Na základe nesplnenia tejto zmluvnej povinnosti mal žalobca právo odstúpiť od zmluvy. To však neurobil, čím zobral vedomie na seba riziko možnosti, že záložný veriteľ vykoná záložné právo na jeho záloh. V zmysle ust. § 151h Občianskeho zákonníka žalobca ako nadobúdateľ zálohu, voči ktorému pôsobilo záložné právo, vstúpil nielen do práv záložcu, ale aj do povinností pôvodného záložcu vyplývajúcich zo Zmluvy o zriadení záložného práva.

15. Ďalším dôvodom pre zvýšenie opatrnosti zo strany žalobcu bola skutočnosť, ktorú tvrdil žalobca, že pred uzavretím Kúpnej zmluvy konateľ KONŠTRUKTA POPRAD s.r.o. p. B. mu dlhoval sumu 360.000,- eur. Kúpna cena predstavovala sumu 300.000,- eur za byty v apartmánovom dome a k zaplateniu kúpnej ceny došlo tak, že si navzájom započítali dlh. Z uvedeného teda vyplýva, že bol vysoký predpoklad, že obchodná spoločnosť KONŠTRUKTA POPRAD s.r.o. nebude schopná splácať úver vo výške 866.000,- eur riadne a včas, čo by malo vplyv na jeho založenú nehnuteľnosť. Žalobca teda mal a mohol predpokladať realizáciu výkonu záložného práva a vzal na seba riziko straty svojho vlastníctva z dôvodu, že KONŠTRUKTA POPRAD s.r.o. ako dlžník voči záložnému veriteľovi - banke nezaplatí riadne a včas. Navyše spoločnosti KONŠTRUKTA-POPRAD s.r.o. neplatením úveru nehrozila strata zálohu, keďže vlastníkom bol žalobca.

16. Súd prvej inštancie poukázal na časový sled skutočností vyplývajúcich z mailovej komunikácie medzi žalobcom a p. B., kedy napr. dňa 2.6.2015 (cca 2 roky po uzavretí Kúpnej zmluvy, kedy malo dôjsť k výmazu záložného práva) žalobca uviedol, že s ním konateľ spoločnosti prestal komunikovať, nereaguje na jeho správy a ani nesplnil, čo sľúbil ohľadom platieb dlhu a výmazu záložného práva podľa zmluvy a bude nútený situáciu riešiť súdnou cestou. Žaloba však bola podaná až dňa 30.5.2018. K prvému prevodu nehnuteľností na základe výkonu záložného práva došlo dňa 27.3.2017. Z emailu zo dňa 12.8.2014 (čl. 183 súdneho spisu) vyplýva, že žalobca chcel predať apartmán v Q., ale nesmie viaznuť na nehnuteľnosti bankový záloh. Z uvedeného súd prvej inštancie vyvodil vedomosť žalobcu o prevodoch týkajúcich sa aj záložného práva. Z emailu zo dňa 7.8.2014 (čl. 184) je zrejmé, že žalobca sledoval, či záložné právo bolo vymazané na katastri konateľom spoločnosti. Z predloženého emailu zo dňa 11. septembra 2017 na čl. 184 je zrejmé, že žalobca mal vedomosť o postúpení pohľadávky, keďže predmet mailu bol označený „Postoupení pohľadávky“, avšak súdu už obsah mailu nebol zaslaný. Zmluva o postúpení pohľadávky medzi Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou a.s. a spoločnosťou Insurennet s.r.o. bola uzavretá dňa 10.1.2017 a k prvým prevodom vlastníckeho práva došlo dňa 27.3.2017. Žalobca teda mohol a mal predpokladať hrozbu výkonu záložného práva.

17. Pre vyslovenie záveru, že žalobcu možno považovať za nedbalého vlastníka po tom, čo opustil a nezdržoval sa na území SR, je aj skutočnosť, že preukázateľne nikoho nespĺnomocnil na preberanie písomností, teda aj tých, ktoré by sa dotýkali jeho vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam a to so zdôraznením toho, že vedel, že je záložcom vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré sú síce v jeho vlastníctve, ale viazne na nich záložné právo. V tomto smere súd prvej inštancie poukázal, že žalobca mal udelenú plnú moc na preberanie písomností v Českej republike, čo tvrdil, navyše pri zohľadnení jeho tvrdenia, že strata vlastníctva by bola pre neho mimoriadne veľká. Kúpnu zmluvou nehnuteľností, na ktorých bolo zriadené záložné právo, zobral na seba aj ďalšie riziko zániku právnickej osoby, bez právneho nástupcu. Žalobca v konaní tvrdil, že prenechal sporné nehnuteľnosti do nájmu spoločnosti KONŠTRUKTA-POPRAD s.r.o. dňa 27.2.2015. Na základe vyššie uvedených skutočností a dôvodov pri vytvorení si časového obrazu súd prvej inštancie považoval žalobcu za nedbalého vlastníka.

18. V konaní bolo preukázané, že žalovaní v 1./ a 2./ rade kúpili byt č. X na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 1.6.2017 od MUDr. O. S.. Žalovaní byt kúpili v dobrej viere s tým, že na ňom neviaznu žiadne ťarchy. Poukázali na rozhodnutie Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 6.7.2017 č. vkladu: V XXXX/XXXX, ktorý povolil vklad vlastníckeho práva v ich prospech. Byt nadobudli v dobrej viere od vlastníka na základe údajov uvedených v katastri. Na kúpu tohto bytu si zobrali pôžičku vo forme hypotéky, o čom predložili Zmluvu o splátkovom úvere uzatvorenú medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s. a žalovanými v 1./ a 2./ rade. Súd mal za to, že žalovaní nemohli mať žiadne pochybnosti a teda ani vedomosti o predchádzajúcich vlastníkoch a akým spôsobom došlo k jednotlivým zmluvám o predaji bytov od žalobcu. Zároveň nemohli mať žiadne vedomosti ani o dražbe a za akých podmienok táto prebehla.

19. Žalovaní v 3./ a 4./ rade preukázali, že byt č. X aj s príslušenstvom kúpili riadnou kúpnu zmluvou od Ing. U. I. v dobrej viere s tým, že na ňom neviaznu žiadne ťarchy. Súdu predložili Kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu zo dňa 21.3.2018 a rozhodnutie Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 11.5.2018 číslo vkladu: B., ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva v ich prospech. Nikdy nemali žiadne vedomosti ani pochybnosti o tom, že v súvislosti s týmto bytom sú nejaké problémy, prípadne, aby tu viazali nejaké ťarchy. Tvrdili, že byt nebol v dobrom stave a museli vykonať opravu. Nepoznali ani konateľa firmy KONŠTRUKTA-POPRAD, s. r. o., ani žalobcu, preto nemohli mať žiadne vedomosti, ako došlo k prevodu vlastníctva zo žalobcu na ich predávajúcich, ani vedomosť, za akých podmienok mohla prebiehať dražba a s ňou spojené zákonné podmienky.

20. Žalovaní v 5./ a 6./ rade preukázali, že byt č. X aj s príslušenstvom kúpili riadnou Zmluvou o prevode vlastníctva bytu zo dňa 25.8.2017 spolu s Dodatkom k Zmluve o prevode vlastníctva bytu zo dňa 13.10.2017 od V. G. v dobrej viere, že na nej neviaznu žiadne ťarchy. Predložili Zmluvu o prevode vlastníctva bytu zo dňa 25.8.2017 vrátane Dodatku k zmluve a taktiež predložili rozhodnutie Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 23.10.2017 číslo vkladu: B., v zmysle ktorého bol povolený vklad vlastníckeho práva v ich prospech. Sporný byt kúpili cez realitnú kanceláriu a bolo potrebné investovať finančné prostriedky na jeho opravu a rekonštruovať ho. Nemali žiadne vedomosti o tom, aby jeho právny predchodca nadobudol byt nelegálnym spôsobom, navyše keď si na byt zobrali hypotéku.

21. Žalovaní v 7./ a 8./ rade preukázali, že byt č. X aj s príslušenstvom nadobudli na základe riadnej Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 4.7.2017 od X. Y.. Pri kúpe sa ubezpečili o tom, že na liste vlastníctva ani iným spôsobom neboli zistené žiadne ťarchy. Nadobudli vlastníctvo v dobrej viere a taktiež poukázali na rozhodnutie Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 14.7.2017 číslo vkladu: B., ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva v ich prospech. Nemali žiadne pochybnosti o tom, aby právny predchodca byt nadobudol nelegálne. Byt kúpili s manželkou za 30.000,- eur, ktorý bol v dezolátnom stave. Museli do neho investovať značné finančné prostriedky.

22. Vzhľadom na vykonané dokazovanie a zistený skutkový stav, súd prvej inštancie konštatoval, že si nevie predstaviť, aké úsilie by mali vynaložiť žalovaní, prípadne aké ďalšie úkony by mali predchádzať pred uzavretím kúpnej zmluvy o nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v právnom štáte na zabezpečenie sa, že nehnuteľnosť, ktorú kupuje, kupuje od riadneho vlastníka zapísaného na liste vlastníctva. Aj vyžiadanie si listu vlastníctva s predchádzajúcim vlastníkom a titulom nadobudnutia nevytvorí o tom, za akých okolností prechádza vlastnícke právo na ďalších nadobúdateľov. Tieto skutočnosti a prístup k informáciám by mohli mať iba osoby, ktoré nadobudli vlastníctvo z výkonu záložného práva realizovaného dražbou, priamym predajom, nie vlastníci, ktorí nadobudli nehnuteľnosti ako druhí v poradí. Pokiaľ taký právny subjekt ako je banka, ktorá poskytuje úvery na nehnuteľnosti, nemá pochybnosti o zapísanom vlastníkovi v katastri nehnuteľností, aké pochybnosti by už mohla mať fyzická osoba, u ktorej sa predpokladajú rozumové schopnosti na úrovni priemerne spôsobilej osoby a navyše, keď kúpu nehnuteľnosti rieši prostredníctvom realitnej kancelárie. Čo viac by mal pre svoju osobnú právnu istotu urobiť kupujúci, pretože v opačnom prípade by každá kúpa nehnuteľnosti mohla byť ad absurdum spochybnená.

23. Súd preto prijal záver, že žalovaní nadobudli vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam na základe kúpnych zmlúv prostredníctvom realitnej kancelárie od fyzických osôb a nič nenasvedčovalo tomu, že by na strane žalovaných mohli vzniknúť akékoľvek pochybnosti o tom, akým spôsobom tieto nehnuteľnosti nadobudli ich právni predchodcovia a už vonkoncom nemohli vedieť o okolnostiach nadobúdania vlastníctva k týmto nehnuteľnostiam žalobcom. Konali preto v dobrej viere. Vyhodnocujúc proporionalitu medzi právom žalobcu a právami žalovaných súd poskytol ochranu vlastníckemu právu žalovaných a rozhodol o tom, aby bolo zachované ich vlastnícke právo v prospech ich nehnuteľností. K danému záveru dospel po vyhodnotení všetkých rozhodných okolností majúcich vplyv pre vyslovenie záveru o tom, že žalobca nie je vlastníkom sporných nehnuteľností.

24. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1, ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“)

25. Proti rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca z dôvodov uvedených v ust. § 365 ods. 1 písm. f) CSP (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) a § 365 ods. 1 písm. h) CSP (rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci).

26. Žalobca v podanom odvolaní namietal konštatovanie súdu o vedomosti žalobcu o nesplnení zmluvnej povinnosti výmazu záložného práva druhou zmluvnou stranou, čím vzal na seba riziko možnosti, že záložný veriteľ pristúpi k výkonu záložného práva. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca je občanom iného štátu, v ktorom značnú dobu a až do dnešného dňa prebieha otvorený vojenský konflikt, v minulosti mal a aj naďalej má obmedzené možnosti na výkon svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Napriek uvedenej skutočnosti sa o predmetné nehnuteľnosti v rámci svojich možností riadne staral. V priebehu súdneho konania žalobca predložil Nájomnú zmluvu zo dňa 27.02.2015, ktorou predmetné nehnuteľnosti dal do prenájmu. Po ukončení doby nájmu na základe Nájomnej zmluvy, prišlo k uzatvoreniu ústnej nájomnej zmluvy, na základe ktorej sa de facto pokračovalo za rovnakých podmienok v prenajímaní predmetných nehnuteľností.

27. Podľa názoru žalobcu, boli žalovaní povinní zabezpečiť si pri kúpe predmetných nehnuteľností všetky informácie týkajúce sa nadobúdaných nehnuteľností, vrátane informácií o nadobudnutí vlastníckeho práva ich predchodcami. Žalovaní si predmetné informácie a listiny bez akéhokoľvek dôvodu nezabezpečili, pričom je bežným postupom žiadať od predchádzajúceho vlastníka listinu, na základe ktorej nadobudol svoje vlastnícke právo. Na základe uvedeného je možné konanie žalovaných

považovať za hrubo nedbanlivé a nie je možné žalovaných považovať za dobromyseľných a obozretných vlastníkov.

28. V zmysle základných princípov spravodlivosti je právne, morálne a spoločensky neakceptovateľné, aby ten ktorý subjekt, v konkrétnom prípade žalobca, mohol byť spochybňovaný vo svojom vlastníctve, ktoré nadobudol v súlade so zákonom a o ktoré sa riadne staral, pokiaľ nie je možné dedukovať, že mohol mať vedomie o konaní subjektov, ktoré svojimi právnymi úkonmi previedli vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v jeho vlastníctve, na tretie osoby. Rozhodnutím súdu prvej inštancie sa žalobca dostal do situácie, ktorá nemá pre neho riešenie. V zmysle záveru Ústavného súdu Slovenskej republiky, možno zásadu *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*, t.j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má, prelomiť len celkom výnimočne, pričom je potrebné prihliadať na princíp všeobecnej spravodlivosti. V prípade vyhovenia odvolaniu žalobcu, majú žalovaní zákonnú možnosť domáhať sa voči právnym predchodcom vydania bezdôvodného obohatenia, spočívajúceho v uhradenej kúpnej cene. Za situácie, kedy by odvolací súd rozhodnutie súdu potvrdil, žalobca by bez ďalšej možnosti akejkoľvek satisfakcie, materiálnej alebo nemateriálnej, bol by zbavený vlastníctva, ktoré nadobudol absolútne zákonným spôsobom. Takýto právny záver by bol podľa názoru žalobcu podľa atribútov spravodlivosti neakceptovateľný. Žalobca by tak stratil akúkoľvek ochranu svojho ústavou garantovaného vlastníckeho práva, bez možnosti akejkoľvek nápravy. Konaním záložného veriteľa a jeho splnomocneného zástupcu, bolo žalobcovi odopreté právo za dlžníka uhradiť pohľadávku zabezpečenú záložným právom. V prípade, ak by záložný veriteľ a jeho splnomocnený zástupca riadne doručili oznámenie o začatí výkonu záložného práva žalobcovi, žalobca by uhradil pohľadávku záložného veriteľa v celom rozsahu, na základe čoho by zanikla pohľadávka záložného veriteľa a žalobca by ostal vlastníkom založených nehnuteľností. Vzhľadom na skutočnosť, že záložný veriteľ opomenul splniť si svoje povinnosti riadne informovať záložcu o začatí výkonu záložného práva v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, bolo zasiahnuté do práva žalobcu vlastníť majetok, ktoré je garantované aj Ústavou Slovenskej republiky.

29. Poukázal aj na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 27.04.2021 sp. zn.: XVObdo/X/XXXX, podľa ktorého základným predpokladom nadobudnutia vlastníckeho práva v právnom poriadku Slovenskej republiky je právny titul a vlastnícke právo prevodcu.

30. Žalobca navrhol odvolaciemu súdu, aby rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konania a nové rozhodnutie, alternatívne, aby rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že určí, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností špecifikovaných v žalobnom návrhu, a žalobcovi prizná nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

31. K odvolaniu žalobcu sa vyjadrili žalovaní. Žalovaní považujú odvolanie v celom jeho rozsahu za nedôvodné, so všetkými tvrdeniami žalobcu uvedenými v odvolaní nesúhlasia, činia ich spornými a ničím nepodloženými. Rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny, a preto navrhli odvolaciemu súdu postupom podľa § 387 ods. 1 CSP odvolaním napadnutý rozsudok potvrdiť.

32. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 CSP), vzhľadom na včas podané odvolanie, preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie nie je opodstatnené.

33. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav avšak zo zistených skutočností nebol vyvodený správny právny záver a to vo vzťahu k otázke doručenia oznámenia o výkone záložného práva.

34. V danej veci bolo sporným porušenie § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka tým, že žalobcovi ako záložcovi nebolo doručené Oznámenie o výkone záložného práva. Žalobca v konaní tvrdil, že na území Slovenskej republiky nikoho nesplnomocnil na preberanie zásielok a svoje tvrdenie podporil potvrdením Slovenskej pošty, a.s. Banská Bystrica zo dňa 27.04.2018 (č.l. 147 spisu), že pre žalobcu splnomocnenie v zmysle Poštových podmienok - Všeobecná časť (vnútroštátny styk) bod 6.2.5., žiadosť o doplnkové a dispozičné služby na preberanie všetkých jemu adresovaných zásielok, vrátane zásielok do vlastných rúk, na pošte P. W. neevidujú. V konaní bolo tvrdené a poštovou doručenkou preukázané, že Oznámenie o začatí výkonu dražby bolo doručené žalobcovi na adresu hotela Autis P. W., pričom doručenie podpísal splnomocnený zástupca žalobcu nečitateľným podpisom.

35. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia v bode 45 dospel k záveru, že vzhľadom na danú dôkaznú situáciu pri absencii vyšetrovacieho princípu v danom spore a aplikácii zásady materiálnej pravdy, nebolo preukázané doručenie Oznámenia žalobcovi do vlastných rúk a teda nie je možné považovať za splnenú podmienku vyžadovanú v § 151I Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorej je záložný veriteľ povinný oznámiť začatie výkonu záložného práva záložcovi. Na základe uvedeného teda neboli splnené podmienky dobrovoľnej dražby.

36. S týmto právnym záverom súdu prvej inštancie sa odvolací súd nestotožňuje.

37. Podľa platných Poštových podmienok - všeobecnej časti (pre vnútroštátny styk), platné od 01.01.2023, v časti 6.7.5. Splnomocnenie/Poverenie (dostupné na stránke <https://www.posta.sk/subory/36961/postove-podmienky-vseobecna-cast-vnutrostatny-styk.pdf>), adresát (ďalej len „splnomocniteľ“) môže, v zmysle platných právnych predpisov, splnomocniť inú osobu (plnoletú fyzickú osobu alebo organizáciu) na preberanie jemu adresovaných zásielok (ďalej len „splnomocnenec“). Ak je adresátom organizácia môže poveriť svojho pracovníka (ďalej len „poverenec“) na preberanie jej adresovaných zásielok. Pre splnomocnenie/poverenie platí nasledovné:

a) splnomocnenec/poverenec môže za podmienky preukázania totožnosti preberať zásielky na základe originálu splnomocnenia/poverenia overeného oprávneným orgánom. Splnomocnenie/Poverenie musí byť vystavené v listinnej podobe v slovenskom jazyku a podpis splnomocniteľa/zamestnávateľa musí byť v Slovenskej republike osvedčený oprávneným orgánom (napr. notár), v zahraničí zastupiteľským úradom Slovenskej republiky, prípadne iným orgánom oprávneným na vykonanie takejto činnosti v zmysle medzinárodného práva, pokiaľ medzinárodná zmluva, príp. iné medzinárodné záväzky Slovenskej republiky neustanovujú inak. Výnimkou je splnomocnenie/poverenie overené v Českej republike, ktoré môže byť vystavené v českom alebo slovenskom jazyku a overené oprávneným orgánom na vykonávanie takýchto činností v Českej republike.

b) splnomocnenec môže za podmienky preukázania totožnosti preberať zásielky na základe preukazu splnomocnenca vydaného v listinnej alebo elektronickej podobe. Preukaz splnomocnenca vydá SP pre každú splnomocnenú osobu osobitne.

38. Z uvedeného vyplýva, že informácia na č.l. 147 spisu, ktorou Slovenská pošta, a.s. oznámila právnenému zástupcovi žalobcu, že neeviduje splnomocnenie v zmysle Poštových podmienok - Všeobecná časť (vnútroštátny styk), platných v čase zaslania odpovede poštou 27.04.2018, bod 6.2.5 Žiadosť o doplnkové a dispozičné služby na preberanie všetkých jemu adresovaných poštových zásielok, vrátane zásielok „do vlastných rúk“, na základe ktorého žalobca zakladá neplatnosť prevodu vlastníckeho práva, potvrdzuje len tú skutočnosť, že Slovenská pošta, a.s. na pošte P. neeviduje splnomocnenie v zmysle Poštových podmienok - Všeobecná časť (vnútroštátny styk) bod 6.2.5.. Z uvedeného potvrdenia Slovenskej pošty, a.s. ďalej vyplýva, že žalobca môže prostredníctvom Žiadosti o doplnkové a dispozičné služby splnomocniť kohokoľvek na preberanie zásielok na ktorejkoľvek pobočke pošty na území Slovenskej republiky, prípadne na základe originálu splnomocnenia overeného oprávneným orgánom (notár a pod.) a Slovenská pošta, a.s. nevedie centrálnu evidenciu takýchto splnomocnení, nevie uviesť, či takéto splnomocnenie nie je zaevidované na inej pobočke pošty/ overené oprávneným orgánom. V prípade doplnenia konkrétnych podacích znakov doporučených zásielok (podacie číslo, dátum podania), ktoré by mohla prevziať splnomocnená osoba menovaného, vie pošta z dodacích dokladov požadovanú informáciu poskytnúť.

39. Súd prvej inštancie v bode 45 uviedol, že z emailovej komunikácie medzi žalobcom a p. B. dňa 25.11.2014 (č.l. 185 spisu) vyplýva, že žalobca splnomocnil pre účely kolaudácie konateľa spoločnosti KONSTRUKTA-POPRAD s.r.o., p. B. (Kolaudačné rozhodnutie Obce B. W. Č.j.:XX/XXXX, ktorý je súčasťou žltého šanónu preloženého B. S.).

40. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky má doručienka povahu verejnej listiny, ktorej údaje sa považujú za pravdivé, ak nie je dokázaný opak. Dôkazné bremeno o preukázaní opaku je výlučne na žalobcovi. (Porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 5Sžo/16/2016 zo dňa 29. januára 2018, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Sžo/45/2016 zo dňa 14. júna 2017).

41. Ustanovenie § 111 ods. 1 CSP priznáva doručenke status verejnej listiny, v dôsledku čoho sa údaje v nej obsiahnuté považujú za pravdivé, ak nebol preukázaný opak. Verejnou listinou je doručenka len vtedy, ak obsahuje všetky náležitosti vyžadované právnymi predpismi. V takomto prípade potom každý, kto namieta správnosť týchto údajov, znáša bremeno tvrdenia a dôkazné bremeno, že tieto údaje sú nepravdivé. Za predpokladu, že doručenka právnymi predpismi vyžadované náležitosti nemá, nemôže mať povahu verejnej listiny a dôkazné bremeno zaťažuje orgán, ktorý doručenie vykonal, a ktorý v prípade pochybností musí preukázať spôsob doručenia a správnosť údajov uvedených na doručenke. (Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 29. 10. 2018, sp. zn. 5Cdo/65/2018)

42. Vzhľadom na vyššie uvedené možno konštatovať, že žalobca predloženým potvrdením pošty neunesol dôkazné bremeno o tom, že údaje uvedené na poštovej doručenke sú nepravdivé. Žalobca v konaní nepreukázal, že splnomocnená osoba, ktorá prevzala písomnosť adresovanú žalobcovi, sa poštovému doručovateľovi nepreukázala platným plnomocenstvom na preberanie zásielok žalobcu.

43. Z predloženého potvrdenia pošty ako aj predložených dôkazov v podobe emailovej komunikácie žalobcu s konateľom spoločnosti KONŠTRUKTA-POPRADE, s.r.o. nie je možné jednoznačne ustáliť, že žalobca neudelil plnomocenstvo na preberanie jeho poštových zásielok inej fyzickej osobe, resp., že nie je zaevidované splnomocnenie na inej pobočke pošty.

44. Podľa vyššie citovaných poštových podmienok, zásielky adresované fyzickej osobe dodá Slovenská pošta, a.s. adresátovi uvedenému na zásielke, ak tento dovŕšil 15. rok života. Ak nie je možné dodať zásielku adresátovi, pošta ju dodá oprávnenému prijímateľovi zásielok adresovaných fyzickej osobe, ktorými okrem iného sú aj osoby, ktoré adresát splnomocnil, aby zaňho prijímali jemu adresované zásielky (bod 18.3. písm. c) Poštových podmienok).

45. Doručenka ako verejná listina preukazuje pravdivosť toho, čo sa v nej potvrdzuje a je dôkazom, že sa písomnosť doručila, ak nie je preukázaný opak. To znamená, že pre ňu platí vyvrátiteľná domnienka jej správnosti, pričom jej správnosť sa v súdnom konaní nedokazuje, dokazuje sa len jej prípadná nesprávnosť

46. Odvolací súd má za to, že poštový doručovateľ pri výkone svojich pracovných povinností postupuje v súlade s právnymi predpismi, pracovnoprávnymi predpismi a poštovým poriadkom. Za tohto stavu ak poštová doručenka obsahuje údaj, že za žalobcu prevzala písomnosť splnomocnená osoba a poštová doručenka obsahuje všetky náležitosti vyžadované právnymi predpismi, platí domnienka, že údaje na doručenke sú pravdivé. Nepravdivosť údajov na doručenke žalobca v konaní nepreukázal.

47. Podľa § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka, začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

48. Podľa § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka, predat' záloh spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Ak je záložné právo registrované v registri záložných práv a deň registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv je neskorší, ako deň oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi a ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, 30-dňová lehota začína plynúť odo dňa registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv.

49. Odvolací súd dospel k záveru, že pri realizácii výkonu záložného práva priamym predajom boli splnené podmienky podľa ust. § 151l a nasl. Občianskeho zákonníka. Odvolacia námietka žalobcu o nesplnení povinnosti záložného veriteľa riadne informovať záložcu o začatí výkonu záložného práva v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka je neopodstatnená.

50. Vzhľadom na vyššie uvedené ani odvolacia námietka žalobcu o tom, že žalovaní nadobudli vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na základe absolútne neplatného úkonu nemá oporu vo vykonanom dokazovaní.

51. S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd považuje odvolanie za nedôvodné a vzhľadom na vyššie uvedené dôvody odvolací súd postupom vyplývajúcim z ustanovenia § 387 CSP rozsudok ako vecne správny potvrdil.

52. Zároveň v odvolacom konaní úspešným žalovaným v 1/ až 7/ rade priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % podľa ustanovenia § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 a 2 CSP s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

53. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 C.s.p.).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).