

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 11Co/59/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6920200341
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Zlocha
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2023:6920200341.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Zlochu a sudkýň JUDr. Renáty Deákovovej a JUDr. Danice Kočíčkovej ako členiek senátu, v spore žalobcu: D. X. F., rod. F., r.č. XXXXXX/XXXX, bytom A. XX/XX, J. Q., štátny občan SR, zastúpený JUDr. Martinom Sečanským, advokátom so sídlom Záhradnícka 30, Bratislava, proti žalovanému: FIN - EKO PLUS, s.r.o., IČO: 50 084 003, so sídlom Kolonáda 4685, Lučenec, zastúpený Advokátska kancelária Krnáč, s.r.o., IČO: 47 232 293, so sídlom Námestie slobody 2, Banská Bystrica, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Rimavská Sobota, č.k. 8C/3/2020-272 zo dňa 12. júla 2022, takto

rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu **p o t v r d z u j e**.

II. Žalobca **m á n á r o k** na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100% proti žalovanému, ktoré mu je žalovaný povinný zaplatiť v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie o ich výške.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Rimavská Sobota (ďalej len „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“) rozsudkom č.k. 8C/3/2020-272 zo dňa 12. júla 2022 (ďalej len „napadnutý rozsudok“ alebo „napadnuté rozhodnutie“) rozhodol nasledovne:

I. Určuje sa, že nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Rimavská Sobota, Obec Rimavská Sobota, katastrálne územie Rimavská Sobota, ktoré sú zapísané na Liste vlastníctva č. XXXX ako parcela registra "C" č. 3, o výmere 271 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, stavba súpisné číslo XXX na parcele č. 3, popis stavby pohostinstvo, fitness, byty a nebytové priestory byt č. X na 1. poschodí, číslo vchodu 1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve spoluvlastnícky podiel k pozemku XXX/XXX, byt č. X na 2. poschodí, číslo vchodu 1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve spoluvlastnícky podiel k pozemku 86/440, byt č. X na 2. poschodí, číslo vchodu 1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve spoluvlastnícky podiel k pozemku 98/440, nebytový priestor č. 1 na prízemí, číslo vchodu 1, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku XXX/XXX patria v celosti do vlastníctva žalobcu.

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100% do troch dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o ich výške.

1.1 Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že žalobca sa domáhal určenia vlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré boli zapísané na LV č. XXXX pre k.ú. Rimavská Sobota, celkom 6 položiek, a to 1/ parcela registra „C“ č. X o výmere 271 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

2/ stavba súpis.č. XXX na parcele č. X,
3/ byt č. X na prvom poschodí, č. vchodu 1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, spoluvlastnícky podiel k pozemku 125/440,
4/ byt č. X na druhom poschodí, č. vchodu 1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, spoluvlastnícky podiel k pozemku 86/440,
5/ byt č. X. na druhom poschodí, č. vchodu 1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, spoluvlastnícky podiel k pozemku 98/440,
6/ nebytový priestor č.1 na prízemí, č. vchodu 1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, spoluvlastnícky podiel k pozemku 131/440 (ďalej len „sporné nehnuteľnosti“ alebo „predmetné nehnuteľnosti“).

1.1.1 Žalobca uviedol, že dňa 26.10.1998 uzatvoril s Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s. ako veriteľom, v ktorej žalobca vystupoval ako dlžník, zmluvu označenú ako „Zmluva o mimoriadnom medziúvere“ (ďalej aj „Zmluva o úvere“), predmetom ktorej bolo poskytnutie mimoriadneho medziúveru na základe zmluvy o stavebnom sporení. Rovnakého dňa s veriteľom v postavení záložného veriteľa uzavrel zmluvu označenú ako „Záložná zmluva na nehnuteľnú vec“ (ďalej aj „Záložná zmluva“). Predmetom záložného práva podľa záložnej zmluvy boli len položky 3, 4 a 5 sporných nehnuteľností, čo vyplýva aj z notárskej zápisnice č. N 387/98, Nz 273/98 zo dňa 05.11.1998. Žalobca poukázal na skutočnosť, že dňa 06.06.2017 spoločnosť BENEFIT GROUP I., a.s., ktorá pri výkone záložného práva konala za záložcu ako predávajúci a spoločnosť INVEST - COM, s.r.o. ako kupujúci uzavreli kúpnu zmluvu vo forme notárskej zápisnice, ktorou spoločnosť BENEFIT GROUP I., a.s. previedla nebytový priestor č. 2, ktorý je medzi spornými nehnuteľnosťami uvedený pod položkou 6. Následne 01.10.2019 spoločnosť INVEST - COM, s.r.o. ako predávajúci uzavrel so žalovaným ako kupujúcim zmluvu o kúpe nehnuteľností, ktorou INVEST - COM, s.r.o. previedol na žalovaného všetkých 6 položiek označených v žalobe. Došlo tak k prevodu aj položky č. 6., ktorá nebola predmetom záložného práva. Predmetné nehnuteľnosti mali byť predávané záložným veriteľom v rámci procesu výkonu záložného práva zmysle § 151j Občianskeho zákonníka. Žalobca poukázal na vady výkonu záložného práva; ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujúce výkon záložného práva boli opakovane a podstatným spôsobom porušené. Ďalšou argumentáciou žalobcu bolo tvrdenie, že Zmluva o mimoriadnom úvere, medziúvere a stavebnom úvere, ako i Záložná zmluva na nehnuteľnú vec uzatvorená medzi ním a Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s. boli spotrebiteľskými zmluvami; záložná zmluva na nehnuteľnú vec zabezpečovala záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy a z uvedeného dôvodu sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva mohol uspokojiť len s predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných predpisov. Ak k odstráneniu predmetných položiek z majetku žalobcu došlo iným spôsobom ako dražbou, považoval tieto právne úkony za neplatné. Nehnuteľnosti po výkone záložného práva boli prevedené na spoločnosť INVEST - COM, s.r.o., ktorý ich 01.10.2019 previedol na žalovaného. Žalobca sa spolu so žalobou domáhal nariadenia neodkladného opatrenia; okresný súd uznesením č.k. 8C/3/2020-36 zo dňa 28.02.2021 neodkladné opatrenie nariadil; o odvolaní rozhodoval Krajský súd v Banskej Bystrici, ktorý uznesením č.k. 11Co/32/2020-166 zo dňa 04.06.2020 uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil.

1.2 Žalovaný v spore žiadal žalobu zamietnuť. Proti žalobe sa bránil s poukazom na svoju osobu ako dobromyseľného nadobúdateľa; v rámci svojej argumentácie vychádzal zo záverov Ústavného súdu SR vyslovených v náleze sp.zn. I.ÚS 549/2015 zo dňa 16.03.2016; poukázal aj na ďalšie nálezy Ústavného súdu SR sp.zn. I.ÚS 151/2016 a nález Ústavného súdu ČR sp.zn. III.ÚS 415/15 a III.ÚS 247/2014. Poukázal na svoju dobrú vieru pri nadobudnutí vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam a tvrdil, že pred podpisom kúpnej zmluvy od predávajúceho ako aj vlastnými zisteniami preveril informáciu prostredníctvom údajov evidovaných v katastri nehnuteľností, či v skutočnosti je spoločnosť INVEST - COM, s.r.o. výlučným vlastníkom sporných nehnuteľností. Zistil tiež, že k sporným nehnuteľnostiam sa neviažu žiadne ťarchy a k prevodu nie sú evidované ani žiadne informatívne poznámky. V dobrej viere tak uzatvoril s predávajúcim kúpnu cenu, zaplatil kúpnu cenu. V prípade, že by súd vyhovel žalobe, bol by narušený princíp právnej istoty. Konal dobromyseľne, vynaložil obvyklú mieru opatrnosti a skutočnosť, že sa žalobca domáhal určenia vlastníckeho práva až po 3 rokoch, nemôže mať vplyv a taký význam na vlastnícke právo žalovaného, že by došlo k jeho strate.

1.2.1 Žalovaný mal za to, že spoločnosť INVEST - COM, s.r.o. riadnym a zákonným spôsobom nadobudla vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam; žalovaný žiadnu dohodu o užívaní sporných

nehnutelností neuzavrel; žalobca svojim konaním bránil žalovanému v riadnom užívaní nehnuteľností, odmieta ich žalovanému odovzdať.

1.2.2 S poukazom na nález Ústavného súdu SR č.k. II.ÚS 250/2011-30 zo dňa 08.12.2011 tvrdil, že podľa právnych predpisov účinných do 31.12.2002 sa mala posudzovať nielen platnosť vzniku záložného práva, ale aj nároky, ktoré zo záložného práva zriadeného pred 01.01.2003 vznikli. Zdôraznil, že jedným z nárokov záložného veriteľa je aj nárok domáhať sa uspokojenia zo zálohu, resp. výťažku z jeho predaja. Záložnému veriteľovi v danom prípade nárok vznikol pred 01.01.2003, nemohol sa zmeniť zmenou právnych predpisov práve z dôvodu času jeho vzniku. Je v súlade s princípom právnej istoty, aby sa spôsob uspokojenia zo zálohu záložného veriteľa riadil predpismi účinnými v čase vzniku záložného práva.

1.2.3 Napokon mal za to, že účastníkmi konania mali byť aj spoločnosť BENEFIT GROUP I., a.s. a spoločnosť INVEST - COM, s.r.o., nakoľko týchto subjektov sa navrhovaný výrok rozhodnutia nepochybne týka.

1.3 Súd prvej inštancie sa oboznámil so žalobou, písomnými a ústnymi vyjadreniami strán sporu, vykonal rozsiahle dokazovanie, v spore vyslúchol svedka Q. Q., svedka U. P. st., svedka F. F. A., svedka V. G., vyslúchol žalobcu, konateľa žalovaného, vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi obsiahnutými v súdnom spise. Pri rozhodovaní o podanej žalobe aplikoval ustanovenie § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“), ustanovenia § 52 ods.1 ods.2, ods.3, ods.4, § 879j Občianskeho zákonníka, ustanovenie § 39, § 53 ods.10, § 879r Občianskeho zákonníka.

1.4 Na základe vykonaného dokazovania okresný súd zistil vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam žalobcov v roku 1998, konštatoval uzatvorenie zmluvy o medziúvere a stavebnom úvere medzi Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s. ako veriteľom a žalobcom ako dlžníkom spolu s J. F. ako spoludlžníkom; zistil, že 26.10.1998 bola medzi veriteľom a žalobcom uzatvorená záložná zmluva na nehnuteľnú vec, ktorou bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobcu; predmetom záložného práva boli nehnuteľnosti špecifikované v bode 1.1 tohto rozsudku pod bodmi 3, 4 a 5.

1.4.1 Okresný súd tiež zistil, že dňa 06.06.2017 uzatvorila spoločnosť BENEFIT GROUP I., a.s., ktorá v zmysle ustanovenia § 151m ods.6 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva konala za záložcu ako predávajúci a spoločnosť INVEST - COM, s.r.o., ako kupujúci kúpne zmluvy uzatvorené formou notárskej zápisnice č. N 309/2017, Nz 19377/2017, NCRIs 19775/2017 ako aj zmluvou N 310/2017, Nz 19378/2017 a NCRIs 19776/2017. Prvou zmluvou došlo k prevodu stavby súpis. č. XXX, postavenej na parcele č. 3, popis pohostinstvo, fitness a nebytový priestor č. X na prízemí, č. vchodu X spolu so zodpovedajúcim podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 131/440 (nehnutelnosti špecifikované v bode 1.1 tohto rozsudku pod bodmi 2 a 6).

1.4.2 Naproti tomu druhou notárskou zápisnicou došlo k prevodu bytu č. 2, 3 a 4 sporných nehnuteľností (uvedených v bode 1.1 tohto rozsudku pod položkami 3, 4 a 5).

1.4.3 Následne došlo k prevodu všetkých nehnuteľností, ktoré sú predmetom konania, zmluvou zo dňa 16.11.2017 na Ing. P. C. ako kupujúceho; 08.12.2017 došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorou D.. P. C. previedol všetky nehnuteľnosti tvoriace predmet konania na spoločnosť INVEST - COM, s.r.o.. Následne dňa 01.10.2019 táto spoločnosť previedla na žalovaného všetky nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom konania. V čase rozhodovania súdu prvej inštancie bol vlastníkom všetkých sporných nehnuteľností žalovaný, čo zistil z LV č. XXXX pre k.ú. J. Q..

1.5 Pokiaľ ide o realizáciu záložného práva, okresný súd zistil, že spoločnosť BENEFIT GROUP I., a.s. oznámila žalobcovi realizáciu výkonu záložného práva, oznámila mu, že dňa 07.07.2014 došlo k postúpeniu pohľadávky pôvodného veriteľa na spoločnosť BENEFIT GROUP I., a.s., čím sa BENEFIT GROUP I., a.s. stala novým veriteľom pohľadávky a novým záložným veriteľom k nehnuteľnostiam. Žalobcovi bolo oznámené, že spoločnosť BENEFIT GROUP I., a.s. začala realizovať výkon záložného práva k nehnuteľnostiam pôvodne patriacim žalobcovi, a to formou priameho predaja. Oznámenie bolo žalobcovi doručené dňa 02.07.2014.

1.6 Vzhľadom na určovací charakter žaloby súd prvej inštancie v prvom rade zisťoval, či žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení a uzavrel, že žalobca bol do dňa uzavretia namietanej kúpnej zmluvy zapísaný ako výlučný vlastník sporných nehnuteľností, pričom v súčasnosti je ako výlučný vlastník predmetných nehnuteľností zapísaný na LV č. XXXX pre k.ú. Rimavská Sobota žalovaný. Ak žalobca tvrdí, že je aj v súčasnosti výlučným vlastníkom sporných nehnuteľností z dôvodu absolútnej neplatnosti jednotlivých kúpnych zmlúv a žalovaný to popiera, ide o spor o určenie vlastníctva žalobcu k nehnuteľnostiam, kde sa rieši otázka platnosti kúpnych zmlúv. Z uvedeného dôvodu okresný súd uzavrel, že žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, nakoľko bez tohto určenia by bolo jeho postavenie neisté.

1.7 Vychádzajúc z vyššie uvedeného skutkového stavu a jeho aplikáciu na ustanovenia právnych predpisov súd prvej inštancie dospel k záveru, že Zmluva o mimoriadnom úvere a stavebnom úvere zo dňa 26.10.1998, podpísaná dlžníkmi dňa 04.11.1998, ako i záložná zmluva na nehnuteľnú vec uzatvorená dňa 26.10.1998, sú spotrebiteľskými zmluvami v zmysle ustanovenia § 52 Občianskeho zákonníka. K novej formulácii ustanovenia § 52 Občianskeho zákonníka došlo v dôsledku novely Občianskeho zákonníka zákonom č. 568/2007 Z.z., ktorý sa stal účinným od 01.01.2008; v zmysle prechodného ustanovenia § 879 Občianskeho zákonníka sa zmluvy uzatvorené medzi žalobcom a spoločnosťou Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. považujú za spotrebiteľské.

1.7.1 Pokiaľ ide o platnosť kúpnych zmlúv uzatvorených formou notárskych zápisníc spísaných dňa 06.06.2017, okresný súd vychádzal z právnej úpravy, že podľa § 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. S poukazom na prechodné ustanovenie § 879r Občianskeho zákonníka mal za to, že na výkon záložného práva vzniknutého pred 01.06.2018 sa použije ustanovenie novšieho zákona; aj keď záložné právo v prejednávanej veci vzniklo pred 01.06.2014, nemohlo byť záložné právo realizované inak, ako predajom na dražbe, teda nemohlo byť vykonané priamym predajom. Na základe uvedeného uzavrel, že kúpna zmluva zo dňa 06.06.2017 uzatvorená formou notárskej zápisnice č. N 310/2017, Nz 19378/2017, NCRIs 19776/2017 je neplatná, nakoľko obchádza zákon. Právny nástupca pôvodného veriteľa mohol realizovať výkon záložného práva predajom nehnuteľností len formou dražby; záložnou zmluvou bol zabezpečený záväzok veriteľa zo spotrebiteľskej zmluvy; priamy predaj zálohu sa v takomto prípade nepripúšťal a mal byť dodržaný postup podľa ustanovenia § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka aj pri výkone záložného práva, ktoré vzniklo na základe záložnej zmluvy na nehnuteľnú vec zo dňa 26.10.1998.

1.7.2 Pokiaľ ide o kúpnu zmluvu uzatvorenú vo forme notárskej zápisnice č. N 309/2017, Nz 19377/2017, NCRIs 19775/2017 zo dňa 06.06.2017, túto považoval súd prvej inštancie za absolútne neplatnú z dôvodu, že sa ňou realizoval výkon záložného práva a nehnuteľnosť v nej uvedená netvorila predmet zálohu.

1.8 Vo vzťahu k argumentácii žalovaného súd prvej inštancie poukázal na zásadu nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv ako sám má. Aj keď žalovaný poukazoval na rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. I.ÚS 549/2015 zo dňa 16.03.2016, okresný súd ma za to, že je potrebné aplikovať závery vyplývajúce aj z nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. I.ÚS 239/2016 zo dňa 20.04.2016; ustálil, že žalovaný nemohol platne nadobudnúť vlastnícke právo z dôvodu, že ani jeho právny predchodcovia toto právo k nehnuteľnostiam nikdy nenadobudli, a teda nemohli ho na žalovaného ani platne previesť. V tomto smere tiež poukázal na závery vyplývajúce z rozhodnutia veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vysloveného v uznesení 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.04.2021 ako aj na aktuálnu rozhodovaciu činnosť senátov občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej aj „NS SR“), napr. uznesenie NS SR sp.zn. 8Cdo/278/2019 zo dňa 29.06.2021 s právnou vetou: „Na základe absolútne neplatnej kúpnej zmluvy sa kupujúci nestal vlastníkom predávanej nehnuteľnosti, preto sa jej vlastníkom nestal ani ten, kto - aj keď v dobrej viere v správnosť údajov z katastra nehnuteľností - odvodzuje od tohto kupujúceho (nevlastníka) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti.“

1.9 Z vyššie uvedených dôvodov okresný súd žalobe vyhovel, pričom uviedol, že ďalšími tvrdeniami strán sporu sa v napadnutom rozsudku nezaoberal, nakoľko svoje rozhodnutie oprel o vyššie uvedenú argumentáciu.

1.10 Pri rozhodovaní o trovách konania súd prvej inštancie aplikoval ustanovenie § 262 ods.1 a § 255 ods.1 C.s.p. a nárok na náhradu trov konania priznal v spore plnej úspešnému žalobcovi.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný, v ktorom navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok okresného súdu postupom podľa § 388 C.s.p. zmenil, žalobu v celom rozsahu zamietol a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. V prípade, ak by odvolací súd mal za to, že je potrebné vec ešte prejednať a doplniť dokazovanie navrhol, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vrátil mu vec na ďalšie konanie. Uplatnil odvolacie dôvody uvedené v § 365 ods.1 písm. d), f) a h) C.s.p., tvrdil tak, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

2.1 V konkrétnostiach žalovaný považoval napadnutý rozsudok okresného súdu za nesprávny, jeho odôvodnenie za nepresvedčivé a tvrdil, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam z dôvodu, že súd prvej inštancie sa dostatočne nevenoval okolnostiam uvádzaným žalovaným a svedkom v ich svedeckých výpovediach. Napokon považoval rozsudok súdu prvej inštancie za arbitrárny. V tomto smere uzavrel, že súd prvej inštancie nesprávne aplikoval v odôvodnení rozsudku uvádzané právne normy na zistený skutkový stav a na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam; niektoré skutkové zistenia akoby vedome účelovo opomínal a prihliadal iba na ničím nepodložené tvrdenia a domnienky žalobcu. Takýmto postupom súd prvej inštancie spôsobil značnú nerovnováhu medzi stranami sporu.

2.2 K zákonnosti prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam pôvodne patriacim žalobcovi žalovaný tvrdil, že skutočnosti, na ktorých žalobca postavil žalobu, sa v konaní pred súdom prvej inštancie nepreukázali; výkon záložného práva bol záložným veriteľom realizovaný v súlade so záložnou zmluvou; v rámci výkonu záložného práva boli dodržané všetky zákonné postupy a lehoty. V konaní pred súdom prvej inštancie bolo dodržanie zmluvných a zákonných ustanovení vo vzťahu k výkonu záložného práva preukázané listinnými dôkazmi ako aj vylúčením zástupcu záložného veriteľa; tvrdenia žalobcu uvádzané v žalobe tak boli vyvrátené.

2.3 Pokiaľ súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie na konštatovaní, že výkon záložného práva bol realizovaný v rozpore so zákonom tým, že neprebehla dobrovoľná dražba, odvolateľ poukázal na závery vyplývajúce z nálezov Ústavného súdu SR, sp.zn. II.ÚS 250/2011-30 zo dňa 08.12.2011 a v kontexte týchto záverov tvrdil, že ak by bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam realizovaný formou dobrovoľnej dražby, takýto úkon by bol vzhľadom na znenie § 879e ods.1 Občianskeho zákonníka realizovaný v rozpore so zákonom a nebol by spôsobilý nadobudnúť hmotnoprávne účinky, ktoré s ním platné právo spája. Práve dobrovoľná dražba by bola neplatná; tento spôsob výkonu záložného práva nebol dohodnutý v záložnej zmluve, v čase uzavretia záložnej zmluvy tento inštitút neexistoval a záložný veriteľ aj dlžník nereflektovali na zmenu právnej úpravy účinnnej od 01.01.2003, ktorá zaviedla inštitúty ako spotrebiteľ, spotrebiteľská zmluva a dobrovoľná dražba. Podľa názoru žalovaného z existujúcej rozhodovacej činnosti súdov vyplýva, že ustanovenie § 879e Občianskeho zákonníka je potrebné vykladať, že je 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. V zmysle uvedeného mal za to, že ak pri výkone záložného práva došlo k priamemu predaju nehnuteľností, došlo k zákonnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a takýmto spôsobom nebolo porušené žiadne ustanovenie zákona. Zmluvu o kúpe nehnuteľností zo dňa 07.10.2019 uzatvorenú medzi spoločnosťou INVEST - COM, s.r.o. a FIN - EKO PLUS s.r.o., ako kupujúcim nemožno považovať za neplatný právny úkon. Ak by mal žalobca záujem realizovať prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam formou dobrovoľnej dražby, mal uzavrieť dodatok k príslušnej záložnej zmluve, ktorý by reflektoval na novú právnú úpravu Zákona o dobrovoľných dražbách. Ak tak žalobca neučinil, nemôže sa zákonným spôsobom domáhať neplatnosti právneho úkonu, a to zmluvy medzi INVEST - COM, s.r.o., ako predávajúcim a FIN - EKO PLUS s.r.o., ako kupujúcim.

2.4 Odvolateľ namietal, že súd prvej inštancie nesprávne posúdil otázku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Žalovaný na absenciu naliehavého právneho záujmu v spore poukázal aj v záverečnej reči; žalovaný má podozrenie, že bod 37. a 38. rozsudku súdu prvej inštancie len reflektuje na právnu argumentáciu žalovaného, uvedenú v záverečnej reči. Žalobca v konaní naliehavý právny záujem ani nedeclaroval, neodôvodňoval a v konaní ani nepreukazoval. Súd prvej inštancie otázku naliehavého právneho záujmu tak posúdil a vyhodnotil iniciatívne, namiesto žalobcu a v jeho prospech, svojvoľne tak zhojil nečinnosť žalobcu ohľadom tvrdenia a odôvodnenia naliehavého právneho záujmu. Konštatovanie súdu prvej inštancie o existencii naliehavého právneho záujmu tak spôsobilo značnú nerovnováhu medzi účastníkmi konania, v dôsledku čoho je potrebné považovať napadnutý rozsudok za arbitrárny.

2.4.1 Žalobca nepreukazoval, v čom má spočívať naliehavý právny záujem na požadovanom určení; povinnosť preukazovať existenciu naliehavého právneho záujmu má žalobca; v argumentácii žalobcu absentuje akákoľvek zmienka o existencii jeho naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Uvedené tvrdenia tak odôvodňujú záver o nepreukázaní existencie naliehavého právneho záujmu žalobcu na určení jeho vlastníckeho práva a určení neplatnosti predmetných právnych úkonov. Podstatu naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe žalovaný vysvetlil s poukazom na mnohé rozhodnutia vyšších súdnych autorít a v nadväznosti na takúto argumentáciu ustálil, že podaná žaloba nie je procesne prípustným nástrojom ochrany práva žalobcu, pretože neodstraňuje stav právnej neistoty medzi stranami sporu. Naopak, tento stav právnej neistoty vytvára, nemení právne postavenie žalobcu, na ktorého je aj v čase vedenia súdneho sporu vedených viacero exekúcií. Žaloba neslúži potrebám praktického života, ale len zbytočnému rozmnožovaniu sporov. Vyhovenie žalobe spôsobí rad ďalších súdnych konaní subjektov domáhajúcich sa svojich finančných nárokov, vyplývajúcich z podľa súdu prvej inštancie neplatného právneho úkonu, ako aj celý ďalší rad sporov subjektov, ktoré mali ťarchu na nehnuteľnosť v čase výkonu záložného práva, ako aj subjektu, v prospech ktorého je v súčasnosti evidovaná ťarcha na sporných nehnuteľnostiach.

2.4.2 K naliehavému právnenému záujmu odvolateľ zdôraznil, že tento žalobca na požadovanom určení nemá aj z dôvodu, že ním navrhovaný a súdom prvej inštancie určený petit je nevykonateľný z dôvodu nemožnosti takéhoto zápisu v katastri nehnuteľností, aj z dôvodu, že na dotknutom liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. Rimavská Sobota sú evidované ťarchy v prospech V. C.; záložné práva boli povolené dňa 07.03.2020. Žalobca na túto skutočnosť nijako nereflektoval, žalobný petit neupravil a výroky rozsudku súdu prvej inštancie existenciu záložných práv na sporných nehnuteľnostiach nezohľadňujú. Žalovaný považoval za právne neisté, ako sa príslušný okresný úrad s výrokom rozsudku vysporiada; podľa žalovaného je do katastra nehnuteľností nezapisateľný a tým aj nevykonateľný.

2.4.3 Taktiež vo vzťahu k naliehavému právnenému záujmu žalovaný uviedol, že žalobca bol vlastníkom záložným právom zaťažených nehnuteľností, ktoré v rámci výkonu záložného práva spoločnosťou BENEFIT GROUP I., a.s., boli prevedené ako nezaťažené na spoločnosť INVEST - COM, s.r.o. a následne postúpené až na žalovaného, ktorý nehnuteľnosti nadobudol v dobrej viere, rovnako nezaťažené žiadnymi ťarchami. Žalobca sa tak domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré v súčasnosti nie je možné nadobudnúť v pôvodnom rozsahu, zaťažené záložným právom. Žalobca totiž nemôže v súčasnosti zákonným spôsobom nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam očisteným o záložné právo zaniknuté v roku 2017 a zároveň aj očistené o všetky ťarchy, ktoré boli v čase výkonu záložného práva na predmetných nehnuteľnostiach evidované. Uvedenú argumentáciu podporil s poukazom na závery vyplývajúce z rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici, sp.zn. 24Sp/42/2014-57 zo dňa 30.10.2014.

2.5 Odvolateľ ďalej namietal, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci vo vzťahu k neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej vo forme notárskej zápisnice N 309/2017, Nz 19377/2017, NCRIs 19775/2017. V tomto smere s poukazom na rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II.ÚS 845/2014 zo dňa 11.12.2014 a rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 7Cdo/222/2012 zo dňa 30.09.2013 tvrdil, že prípadné porušenie povinnosti záložným veriteľom podľa § 151 ods.8 Občianskeho zákonníka postupovať pri predaji zálohov s náležitou starostlivosťou, nemá za následok neplatnosť zmluvy o predaji zálohu podľa § 39 Občianskeho zákonníka, ale môže za splnenia ostatných predpokladov viesť k zodpovednosti záložného veriteľa za škodu podľa ustanovenia § 420 Občianskeho zákonníka. Navyše tvrdil, že považuje za preukázané, že záložný veriteľ konal pri výkone záložného práva s náležitou starostlivosťou v zmysle ustanovení právneho predpisu a ustanovení platne uzatvorenej záložnej zmluvy, čo nemôže mať za dôsledok neplatnosť realizovaného právneho úkonu.

Prekročenie oprávnení záložným veriteľom zakladá zodpovednosť na nároky záložného veriteľa vo vzťahu k škode spôsobenej vlastníčkovi nehnuteľnosti, nie však neplatnosť realizovaného právneho úkonu. Taktiež je právne významné, že žalobca žalobu na plnenie nevyužil a zároveň, že záložný veriteľ na základe zákonného splnomocnenia previedol na kupujúceho vlastnícke právo záložného dlžníka; nepreviedol však na kupujúceho viac práv ako záložný dlžník mal. Žalobca sa tak mal možnosť domáhať náhrady škody a nie určenia vlastníckeho práva s poukazom na neplatnosť právneho úkonu.

2.6 Za nesprávne právne posúdenie považoval odvolateľ aj závery súdu prvej inštancie vedúce k vyhodnoteniu kúpnej zmluvy uzatvorenej vo forme notárskej zápisnice N 310/2017, Nz 19378/2017, NCRIs 19776/2017 za absolútne neplatné právne úkony. V tomto smere mal za to, že záložný veriteľ práve dobrovoľnou dražbou nemohol realizovať záložné právo, nakoľko mu to ustanovenia zákona platného v čase uzatvorenia záložných zmlúv neumožňovali.

2.7 Odvolateľ tvrdil, že práve žalobca bol nedbalým vlastníkom; žalobca mal už od roku 2014 vedomosť o realizácii výkonu záložného práva a spôsobe jeho realizácie a o tom, že od roku 2017 už nebol evidovaný ako vlastník nehnuteľností. Napriek uvedenému nič nekonal, nedbal o svoje práva, nič neriešil vo vzťahu k záložnému veriteľovi ani k vlastníkom nehnuteľností zapísaných na katastri. Veci začal riešiť až s veľkým odstupom, keď v roku 2020 podal žalobu o určenie vlastníckeho práva. Nehnuteľnosti boli pritom prevedené piatykrát; všetci právni predchodcovia žalovaného nadobúdali nehnuteľnosti v dobrej viere, žalobca spornosť vlastníctva formou poznámky v katastri nehnuteľností nepoznamenal. Naopak v dobrej viere bol pri nadobudnutí vlastníctva žalovaný. Urobil všetko, čo sa od neho mohlo vyžadovať pred kúpou nehnuteľností; riadne a zodpovedne sa zaujímal o predmet kúpy, nehnuteľnosť si ohliadol, vyžiadal si aktuálne listy vlastníctva, oboznámil sa so znaleckým posudkom predloženým zo strany predávajúceho a úhradu kúpnej ceny realizoval formou notárskej úschovy. Za takéhoto skutkového stavu mal súd poskytnúť ochranu žalovanému ako dobromyseľnému nadobúdateľovi oproti žalobcovi ako nedbalému vlastníčkovi. Okrem zásady nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet, mal súd prvej inštancie aplikovať aj zásadu vigilantibus iura scripta sunt. Žalobca sa totiž nečinnosťou v rámci výkonu záložného práva sám pripravil o možnosť domáhať sa určenia vlastníckeho práva; mal na to právne možnosti, ale aj dostatok času. Až po uplynutí viacerých rokov sa svoju nečinnosť snaží zhojiť podanou žalobou. Aj keď je vlastnícke právo nepremlčateľné, plynutie času má právny význam a môže viesť k oslabovaniu vlastníckeho práva pri jeho nadobúdaní v dobrej viere; čím dlhší čas uplynie od nadobudnutia vlastníckeho práva dobromyseľným nadobúdateľom, tým má ústavnoprávna ochrana princípu právnej istoty bona fide vlastníka na miske váh väčšiu váhu než má ochrana vlastníckeho práva pôvodného vlastníka. Okresný súd na uvedené neprihliadal; opomenul prihliadnúť na dlhý časový odstup odo dňa realizácie záložného práva po podanie žaloby. V tomto smere žalovaný poukázal na záver vyplývajúci z rozhodnutia Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci 7097/10 GLADYSHEV vs. Ruská federácia; Európsky súd pre ľudské práva ochranu dobromyseľnému nadobúdateľovi vlastníckeho práva poskytol aj v mnohých iných rozhodnutiach. Bol toho názoru, že závery vyplývajúce z nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I.ÚS 549/2015 zo dňa 16. marca 2016 doposiaľ neboli rozhodovacou praxou prekonané. Súd prvej inštancie sa pritom v napadnutom rozsudku nezaoberal kolíziou dvoch ústavných hodnôt, princípu ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa a princípom ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka.

2.8 Odvolateľ považoval za nesprávnu žalobnú formuláciu z dôvodu, že vyhovie žalobnému petitu by vyvolalo nevyhnutnosť vysporiadania vzťahov nielen medzi žalovaným a predávajúcim o vrátenie kúpnej ceny, ale aj medzi ďalšími vlastníčkmi nehnuteľností a taktiež záložným veriteľom a žalobcom, keďže žalobcovi bol v zmysle správy o výkone záložného práva zo strany záložného veriteľa uhradený preplatok z výťažku z predaja zálohu vo výške 19.418,47 Eur. Uvedené by nepochybne vyvolalo ďalšie súdne spory. Žalobca pritom v žalobe nijako nereagoval na skutočnosť, že výkon záložného práva bol realizovaný priamym predajom a uzatvorenými kúpnyimi zmluvami formou notárskej zápisnice; žalobca len tvrdil, že zmluva uzatvorená medzi záložným veriteľom a spoločnosťou INVEST - COM, s.r.o. je absolútna neplatná. Ak súd prvej inštancie žalobe v plnom rozsahu vyhovel, nebral do úvahy špecifický charakter notárskej zápisnice a ani to, že z ustálenej súdnej praxe vyplýva, že určenie neplatnosti notárskej zápisnice ako formy zachytenia právneho úkonu sa nepripúšťa.

2.9 Odvolacou námietkou bolo tvrdenie, že pri realizácii záložného práva záložným veriteľom na základe zákonného ustanovenia zastupoval vtedajšieho vlastníka, a teda žalobcu. Bolo preukázané, že žalobca v čase uzatvorenia notárskych zápisníc bol vlastníkom predmetných nehnuteľností. Nemohlo tak dôjsť

k tomu, že by záložný veriteľ previedol na niekoho viac práv ako mal; prevádzal vlastníctvo žalobcu a teda prevádzal len to, čo vlastnil žalobca. Uvedené zakladá zodpovednostný vzťah medzi žalobcom a záložným veriteľom, nie však neplatnosť zmluvy z dôvodu porušenia zásady nemo plus iuris.

2.10 Nesprávnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie a nesprávnosť žaloby videl odvolateľ aj v tom, že bol nedostatočne označený a nesprávne vymedzený okruh pasívne legitimovaných strán sporu z dôvodu, že žalobný návrh zasahuje do práv ďalších subjektov, ktorí postupne na seba prevádzali vlastnícke právo k nehnuteľnostiam; vyhovie žalobe zakladá zodpovednostné nároky kupujúcich voči všetkým predávajúcim.

2.11 S poukazom na princíp právnej istoty žalovaný tiež tvrdil, že na súde prvej inštancie je vedených viacero sporov na základe žaloby žalobcu, s obdobnou skutkovou situáciou, uvedené spory sú rozhodované rozdielne. Súd má poznať svoju vlastnú judikatúru, a teda aj rozhodnutia iných sudcov toho istého súdu. V inom rozhodnutí Okresný súd Rimavská Sobota v konaní vedenom pod sp.zn. 19C/13/2020 rozhodol odlišne. Súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku svoj postoj vyznačujúci sa odlišnosťou prístupu k prejednávanej veci, v podstate identickým, žiadnym spôsobom neodôvodnil.

2.12 Odvolateľ uzavrel, že považuje za nepochybné, že snaha žalobcu je špekulatívne získať vlastníctvo k nehnuteľnostiam očisteným od akýchkoľvek tiarch, čím by boli popreté viaceré právne inštitúty. Takýto výklad práva nemôže požívať právnu ochranu. Odvolaciu argumentáciu rekapituloval podstatnými tvrdeniami, spočívajúcimi v námietke, že

I. Žalobný návrh žalobcu je nesprávny, nezákonný a žalobný petit je koncipovaný v rozpore so zákonom a s poukazom na tvrdenia v ňom uvádzané aj zmätočný, pretože žalobca sa v konaní nemôže domáhať určenia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam bez toho, aby reflektoval na aktuálny stav zápisu v katastri nehnuteľností a existenciu zapísaných tiarch.

II. Prípadné porušenie zákonných povinností zo strany záložného veriteľa nerobí zmluvu o predaji zálohu, to jest kúpnu zmluvu uzatvorenú vo forme notárskej zápisnice absolútne neplatnou, čo vyplýva zo súdnej judikatúry, ktorú je potrebné rešpektovať.

III. Pokiaľ sa žalobca domnieval, že záložný veriteľ porušil svoje povinnosti, mal sa domáhať zodpovednostného nároku voči tomuto veriteľovi žalobou na plnenie, nie formou určovacej žaloby.

IV. Žalobca nemá naliehavý právny záujem na požadovanom určení nie len z dôvodu dlhej doby, kedy bol nečinný, hoci mal preukázateľne vedomosť o prevode vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, ale aj preto, že súd podľa názoru žalovaného nemôže rozhodnúť v súlade so žalobným petitom, nakoľko v čase výkonu žalobného práva bolo vlastnícke právo žalobcu zaťažené množstvom rôznych tiarch, ako táto skutočnosť vyplynula z výpovede svedka Mgr. A. ako aj ním predloženého listu vlastníctva, a keďže v súčasnosti sú všetko tieto tiarchy z dôvodu výkonu záložného práva už vymazané, nie je možno obnoviť stav, ako v čase pred žalobcom deklarovaným porušením povinnosti záložného veriteľa.

V. Žaloba je nesprávne formulovaná aj z toho dôvodu, že žalobca v konaní nesprávne určil okruh pasívne legitimovaných osôb, keď žalobou o určenie vlastníckeho práva, v rámci ktorej sa súd mal povinnosti prejudiciálne vysporiadať s otázkou platnosti kúpnych zmlúv nie len žalovaného, ale aj jeho právnych predchodcov, pričom žalobca v žalobe neoznačil všetkých pasívne legitimovaných nositeľov práv a povinností, keď neoznačil za žalovaných právnych predchodcov žalovaného, čím odňal možnosť týmto subjektom brániť svoje práva pred súdom. V tejto súvislosti poukátal na rozhodnutie NS SR sp.zn. 3Cdo/122/2002, ktoré riešilo obdobnú právnu vec.

2.13 Napokon žalovaný uzavrel, že pokiaľ súd prvej inštancie vychádzal zo záverov rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1VObd/2/2020 z 27.04.2021, tieto závery nie je možné aplikovať na prejednanú vec, nakoľko išlo o vec obchodnoprávnu a týkajúcu sa odlišnej právnej veci - vylúčenia majetku zo súpisu.

3. Žalobca sa k odvolaniu žalovaného nevyjadril.

4. Krajský súd, ako súd funkčne príslušný na rozhodnutie o odvolaní, vec preskúmal v rozsahu určenom § 380 ods. 1, 2 C.s.p. bez nariadenia pojednávania v zmysle § 385 ods. 1 C.s.p. a rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu podľa § 387 ods. 1, ods.2 C.s.p. ako vecne správny potvrdil, vrátane závislého výroku o nároku na náhradu trov konania.

4.1 Podľa § 387 ods. 1, 2 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

5. Z odvolania vyplýva, že odvolateľ uplatnil odvolacie dôvody uvedené v § 365 ods.1 písm.d), f) a h) C.s.p..

5.1 Inou vadou konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods.1 písm.d/ C.s.p.) je procesná vada, ktorá nie je subsumovateľná pod ostatné odvolacie dôvody, pokiaľ mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (napr. pochybenia pri vykonávaní dôkazov, porušenie povinnosti viazanosti súdu iným rozhodnutím). Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť súdneho rozhodnutia.

5.2 Odvolacie námietky týkajúce sa väd v skutkových zisteniach súdu prvej inštancie sa môžu prejavíť v nevykonaní navrhnutých dôkazov potrebných na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 365 ods.1 písm.e/ C.s.p.), alebo v nesprávnom hodnotení dôkazov, ktoré vyústilo do nesprávnych skutkových zistení (§ 365 ods.1 písm.f/ C.s.p.).

5.3 Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1Cdo/222/2009 zo dňa 26.2.2020); nesprávnym právnym posúdením sa rozumie subsumovanie skutkového stavu pod normu hmotného práva alebo procesného práva, ktorá v hypotéze nemá také predpoklady, aké vyplývajú zo zisteného skutkového stavu. Nesprávne právne posúdenie veci konkrétne spočíva v tom, že súd použil nesprávnu právnu normu, alebo síce aplikoval správnu právnu normu, ale ju nesprávne interpretoval, a napokon právnu normu síce správne vyložil, ale na zistený skutkový stav ju nesprávne aplikoval (z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2MCdo/4/2009).

6. Odvolací súd preskúmal všetky podstatné odvolacie námietky žalovaného, ako aj predchádzajúce konanie spolu s napadnutým rozhodnutím súdu prvej inštancie. Súd prvej inštancie vykonal riadne a dostatočné dokazovanie, dospel k správnym skutkovým zisteniam, na ktoré aplikoval správne ustanovenie právneho predpisu a súčasne vec správne právne posúdil. Odvolací súd nezistil, že by sa súd prvej inštancie nevysporiadal so všetkými podstatnými a relevantnými skutočnosťami a zároveň aj s podstatnou a relevantnou právnou argumentáciou strán sporu; podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom; integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecných právnych predpisov, resp. rozhodol v súlade s jej požiadavkami (napr. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03).

6.1 Z dôvodu, že odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný, pri posudzovaní veci sa zaoberal len námietkami, uvedenými v odvolaní a procesným postupom súdu prvej inštancie, ktorý predchádzal vydaniu napadnutého rozhodnutia z hľadiska, či v konaní došlo k vadám, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 380 ods. 2 C. s. p.).

6.2 Rozsudok súdu prvej inštancie je riadne a v súlade so zákonom odôvodnený, je z neho zrejmé, akými úvahami a právnymi názormi sa súd prvej inštancie riadil pri svojom rozhodovaní, je preskúmateľný a zrozumiteľný. Odvolací súd sa stotožnil v celom rozsahu s právnymi závermi a argumentáciou súdu prvej inštancie tak ako sa premietla do napadnutého rozhodnutia; na uvedenú argumentáciu odvolací súd v celom rozsahu poukazuje; okresný súd rozhodol správne, pokiaľ žalobe v celom rozsahu vyhovel.

7. Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali nasledovného rozhodnutia súdu:

Súd určuje, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v okrese Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, katastrálne územie Rimavská Sobota a ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.XXXX, ako

- parcela registra „C“ č.X, o výmere 271m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- stavba súpisné číslo XXX na parcele č.X, popis pohostinstvo, fitnes,
- byt č.2 na 1. poschodí, číslo vchodu 1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve spoluvlastnícky podiel k pozemku 125/440,
- byt č.3 na 2. poschodí, číslo vchodu 1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve spoluvlastnícky podiel k pozemku 86/440,
- byt č.4 na 2. poschodí, číslo vchodu 1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve spoluvlastnícky podiel k pozemku 98/440,
- nebytový priestor č.1 na prízemí, číslo vchodu 1, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 131/440.

7.1 Je nesporné, že žalobca sa domáhal určenia svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam proti žalovanému, ktorému svedčí zápis jeho vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom žaloby.

7.2 Z napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie sú zrejmé závery okresného súdu, na ktorých založil svoje rozhodnutie, a teda, že žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení; právny vzťah vyplývajúci zo Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 4.11.1998 je potrebné považovať za vzťah spotrebiteľský; za spotrebiteľskú zmluvu v zmysle neskorších ustanovení § 52 a nasl. je potrebné považovať aj Záložnú zmluvu na nehnuteľnú vec zo dňa 4.11.1998 z dôvodu jej akcesority k hlavnej úverovej zmluve. Súd prvej inštancie posudzoval platnosť kúpnych zmlúv, na základe ktorých po postúpení pohľadávky od pôvodného veriteľa (Prvá stavebná sporiteľňa a.s.) veriteľ BENEFIT GROUP I. a.s. nehnuteľnosti previedol na iný subjekt (INVEST-COM s.r.o.) priamym predajom. Pokiaľ ide o zmluvu spísanú vo forme notárskej zápisnice N 309/2017, NZ 19377/2017, NCRIs 19775/2017 zo dňa 6.6.2017 túto považoval súd prvej inštancie za neplatnú z dôvodu, že ňou došlo pri výkone záložného práva k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá nebola predmetom zálohu. Za neplatnú považoval aj kúpnu zmluvu spísanú formou notárskej zápisnice č.N 310/2017, Nz 19378/2017, NCRIs 19776/2017 zo dňa 6.6.2017, nakoľko pri realizácii záložného práva nebolo dodržané ustanovenie § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka, k predaju zálohu nedošlo na dražbe podľa osobitného zákona a ani predajom zálohu podľa osobitných predpisov; voľba spôsobu realizácie záložného práva formou priameho predaja tak bola v rozpore s ustanoveniami právnych predpisov a z toho dôvodu neplatná podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka. Napokon sa súd prvej inštancie zaoberal argumentáciou žalovaného ohľadne aplikácie zásady nemo plus iuris, priklonil sa k záverom vyplývajúcim z rozhodnutia Veľkého senátu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.4.2021 a uzavrel, že žalovaný vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam nemohol platne nadobudnúť v dôsledku neplatnosti už prvých prevodov vlastníckeho práva; rovnakou sankciou sú postihnuté aj následné prevody sporných nehnuteľností. Z uvedeného dôvodu pre okresný súd vyplynul záver, na základe ktorého žalobe v celom rozsahu vyhovel.

7.3 Uvedené závery súdu prvej inštancie sú v plnom rozsahu správne a súladné s vykonaným dokazovaním; s týmito závermi sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožňuje a poukazuje na ne.

8. Vzhľadom na určovaní charakter podanej žaloby, súd prvej inštancie správne skúmal v zmysle ustanovenia § 137 písm.c) C.s.p, existenciu naliehavého právneho záujmu; vyhodnotil, že žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Odvolací súd vzhľadom na charakter určovacej žaloby podľa ustanovenia § 137 C.s.p. dodáva, že určovacia žaloba je prípustná pri spornosti práv k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci žalobe môže privodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu. Základným procesným predpokladom úspechu žaloby o určenie, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je bola podľa § 80 písm.c) O.s.p. účinného do 30.6.2016 existencia naliehavého, t.j. kvalifikovaného právneho záujmu na požadovanom určení, ktorý bol daný tam, kde by bez tohto určenia bolo právo žalobcu neisté, alebo kde by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým. Právna úprava teda rozlišovala medzi určením existencie práva a právneho vzťahu bez toho, aby takéto odlíšenie malo vecný význam.

8.1 K zmene systému určovacích žalôb došlo prijatím novej procesnej právnej úpravy Civilného sporového poriadku, účinnej od 01. 07. 2016, ktorý už určenie existencie právneho vzťahu výslovne neuvádza. Jeho § 137 (písm.c/ a písm.d/) rozlišuje medzi žalobou, ktorou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem, pričom naliehavý

právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu (písm. c/), alebo o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu (písm. d/). Ako uvádza komentár k Civilnému sporovému poriadku (Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, 1540 s., str. 504) právny záujem na určení práva vyplýva z právneho predpisu, ak právny predpis určitú osobu oprávňuje, alebo jej ukladá podať bližšie špecifikovanú žalobu. Oprávnenie podať takúto určovaciu žalobu zakladá nevyvrátiteľnú domnienku, že právny záujem žalobcu je daný. Takýmito typmi žalôb sú napr. žaloba na určenie popretej pohľadávky prihlásenej do konkurzu (§ 32 zákona o konkurze a vyrovnaní), alebo žaloba na vylúčenie veci z exekúcie, ak tretia strana uplatňuje právo na vec, ktoré nepripúšťa exekúciu (§ 55 ods. 1 Exekučného poriadku). Podľa toho istého zdroja sú zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť právnymi skutočnosťami. Nová právna úprava pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (hmotného práva). Príkladmi týchto žalôb sú žaloba o určenie neplatnosti skončenia pracovného pomeru podľa § 77 Zákonníka práce, žaloba o určenie neplatnosti dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, alebo žaloby vyvolané sporom o dedičské právo (§ 194 Civilného mimosporového poriadku).

8.2 Naliehavý právny záujem na požadovanom určení by bol daný tam, kde by bez tohto určenia bolo právo žalobcu neisté alebo kde by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým. Právny záujem žalobcu musí byť podľa požiadavky zákona kvalifikovaný, t.j. naliehavý. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností, čo pre žalobcu znamenalo nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať skutočnosti, z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení, čo je jednou z podmienok na to, aby súd mohol žalobe meritórne vyhovieť. Naliehavosť právneho záujmu je charakterizovaná určitými aspektmi: žalovaným je popieraná existencia (neexistencia) práva, resp. právneho pomeru žalobcu, teda je tu stav, že právo, resp. právny vzťah medzi stranami sporu je sporný (existencia aktuálneho stavu objektívnej právnej neistoty); jestvuje ohrozenie práva či právneho vzťahu a toto ohrozenie nemožno odstrániť inak, len určovacím výrokom. Naliehavý právny záujem sa viaže k žalobe, resp. k otázke, či určovacia žaloba môže byť spôsobilým procesným nástrojom ochrany práva (rozhodnutie NS SR 5MCdo 1/2010). Odvolací súd pripomína, že určovacia žaloba má preventívnu povahu - má poskytnúť ochranu právneho postavenia žalobcu skôr, ako dôjde k porušeniu práva. Naliehavý právny záujem na určení v prípade, ak možno žalovať na plnenie môže byť daný, ak sa určovacou žalobou vytvorí základ pre právne vzťahy strán sporu a predíde sa tak ďalším žalobám na plnenie. Tam, kde právo už porušené bolo, je prostriedkom ochrany žaloba na plnenie.

8.3 Podľa ustálenej súdnej praxe žalobca má naliehavý právny záujem na určení, že je vlastníkom nehnuteľností vždy, ak je žalovaný zapísaný v katastri nehnuteľností.

8.4 K odvolacej argumentácii žalovaného, že súd prvej inštancie otázku existencie naliehavého právneho záujmu posúdil a vyhodnotil iniciatívne bez aktivity žalobcu na tvrdení a preukázaní naliehavého právneho záujmu odvolací súd uvádza, že zo žaloby explicitne tvrdenie a preukazovanie naliehavého právneho záujmu nevyplýva. Nemožno však opomenúť obsah žaloby, z ktorej vyplýva, že žalobca tvrdí, že je vlastníkom nehnuteľností, u ktorých je žalovaný ako vlastník zapísaný v katastri nehnuteľností. Uvedené v plnom rozsahu napĺňa rámec konštatovania podľa bodu 8.3 tohto rozsudku, ustálená súdna prax sa zhodla na názore, že žalobca má naliehavý právny záujem na určení, že je vlastníkom nehnuteľností ak osoba, ktorú označí ako žalovaného, je ako vlastník zapísaný v katastri nehnuteľností.

8.5 Podľa názoru odvolacieho súdu postačovalo, že žalobca poukázal na konkrétne skutkové okolnosti; svoje tvrdené vlastníctvo sporných nehnuteľností; vlastníctvo žalovaného k sporným nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností; dôvod, pre ktorý mal za to, že jeho vlastníctvo nikdy nezaniklo v dôsledku neplatnosti právnych úkonov a napokon, že žalovaný sa platne vlastníkom sporných nehnuteľností v dôsledku neplatnosti právnych úkonov nikdy nestal. Ak z uvedeného súd prvej inštancie vyvodil, že žaloba o určenie vlastníckeho práva je procesne vhodným nástrojom a je daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení, nemožno jeho záverom nič vytknúť. Aj podľa názoru odvolacieho súdu určovacia žaloba odstraňuje neistotu vzťahu strán sporu (ktorá z nich je vlastníkom nehnuteľností, keď svoje vlastníctvo tvrdia a preukazujú obe strany sporu) a rozhodnutie o takejto žalobe vytvára pevný základ pre usporiadanie vzťahu medzi stranami sporu a definitívne rieši spor určením, ktorej zo strán sporu vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam patrí.

8.6 Odvolateľ tvrdil, že podaná žaloba neodstraňuje stav právnej neistoty strán sporu a z uvedeného nie je procesne prípustným nástrojom ochrany práv žalobcu. S uvedeným tvrdením odvolací súd nesúhlasí a zdôrazňuje, že práve stav právnej neistoty, keď dva subjekty tvrdia a preukazujú svoje vlastníctvo k tým istým nehnuteľnostiam, rozhodnutie o určovacej žalobe vyrieši a vytvorí tak pevný základ k usporiadaniu vzťahu; rozsudok dáva odpoveď na otázku, ktorá je medzi účastníkmi sporná (ktorý zo subjektov je vlastníkom nehnuteľnosti); z povahy sporu medzi stranami je zrejmé, že iné vzájomné nároky medzi sebou nemajú, najmä nemajú medzi sebou nároky, ktoré by bolo možné vyriešiť inak, najmä nie žalobou na plnenie. Iba skutočnosť, že pozitívne rozhodnutie o žalobe má (resp. bude mať za následok) vznik iných sporov, s určitou mierou pravdepodobnosti aj súdnych sporov, neznamená, že nastane zbytočné rozmnožovanie sporov medzi konkrétnymi stranami sporu, žalobcom a žalovaným. Naopak, pre tieto dve strany sporu je ich sporná otázka vyriešená. Skutočnosť, že v dôsledku konštatovaného neplatného nadobudnutia vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam vznikne žalovanému nárok na vrátenie zaplatenej kúpnej ceny proti predávajúcemu (obdobné nároky vzniknú aj ďalším subjektom v reťazi neplatných zmlúv) nemá za následok konštatovanie o absencii naliehavého právneho záujmu, keď konkrétne strany sporu (žalobca a žalovaný) žiadne nové (ďalšie) nároky voči sebe mať nebudú.

8.7 Iba skutočnosť, že žalovanému v dôsledku pozitívneho rozhodnutia o určovacej žalobe vznikne ujma, rovnako ako ďalším subjektom a žalobcovi prospieť (nakoľko mu časť výťažku z /neplatného/ predaja nehnuteľností mala byť vyplatená), nemá za následok konštatovanie o neexistencii naliehavého právneho záujmu. Aj vzhľadom k ústavnoprávnej ochrane vlastníckeho práva je žiadúce, aby k zmene vlastníckeho práva dochádzalo právom dovoleným spôsobom, najmä v prípade, pokiaľ pôvodný vlastník (žalobca) má postavenie spotrebiteľa a realizuje sa záložné právo spôsobom, akým tomu bolo v prejednávanej veci, keď bol záložný veriteľ v záložnej zmluve splnomocnený k právnym úkonom smerujúcim k realizácii záložného práva. Ak scudzovacie tituly sú postihnuté sankciou neplatnosti v dôsledku rozporu so zákonom, má ochrana vlastníckeho práva prednosť pred inými nárokmi vzniknutými v dôsledku neplatných právnych úkonov; právo nevzniká z bezprávia; na právnom úkone, ktorý nepožíva právnu ochranu z dôvodu jeho neplatnosti, nemožno zakladať iné práva. V konečnom dôsledku každému zo subjektov, zúčastnených na neplatných prevodoch sporných nehnuteľností, jeho právo na vrátenie kúpnej ceny ostáva proti predávajúcemu zachované.

8.8 Je pravdou, že podanou určovacou žalobou nemožno dosiahnuť právny stav existujúci v čase uzavretia neplatných právnych úkonov formou notárskych zápisníc N 309/2017, NZ 19377/2017, NCRIs 19775/2017 a N 310/2017, Nz 19378/2017, NCRIs 19776/2017 zo dňa 6.6.2017, najmä pokiaľ ide o existenciu záložných práv na nehnuteľnostiach viaznúcich v dôsledku Úverovej a Záložnej zmluvy. Uvedené však nie je prekážkou pre pozitívne rozhodnutie o určovacej žalobe najmä pokiaľ neplatnosť zmlúv o prevode vlastníckeho práva žalobca nespôsobil. Vzťah medzi žalobcom a žalovaným nie je vzťahom synalagmatickým; žalobca a žalovaný sú v spore v otázke, ktorý z nich je vlastníkom sporných nehnuteľností; odpoveď na uvedenú otázku nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik akéhokoľvek právneho vzťahu medzi nimi; právny vzťah medzi stranami sporu na základe ich právneho úkonu nevznikol. Určovacou žalobou riešiacou sporné vlastníctvo sa tak neriešia nároky žalovaného voči iným subjektom a ani nároky iných subjektov voči žalobcovi, aj keď tieto nároky pozitívne rozhodnutie o určovacej žalobe môže vyvolať.

8.9 V rozpore s naliehavým právnym záujmom na požadovanom určení nie je ani skutočnosť, že na dotknutom liste vlastníctva č.XXXX pre k.ú. Rimavská Sobota sú evidované ťarchy v prospech V. C.. Z listu vlastníctva č.XXXX vyplýva, že vklad záložného práva v prospech uvedenej osoby bol povolený dňa 17.3.2020, a teda až potom, ako podaním žaloby konanie pred okresným súdom začalo (6.2.2020). Aj keď z vyjadrenia žalovaného vyplýva, že Zmluva o zriadení záložného práva medzi ním a V. C. bola uzatvorená dňa 7.1.2020 a návrh na povolenie vkladu do katastra nehnuteľností bol podaný dňa 24.1.2020 (pred tým, ako bola podaná žaloba), uvedené záložné právo zapadá do sporu o vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam; v kontexte vykonaného dokazovania pre žalovaného nemohlo byť prekvapivé, že žalobca sa svojho vlastníckeho práva domáhal určovacou žalobou. Žalobca sa žalobou domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a nie určenia, že záložné právo V. C. na nehnuteľnosti neviazne; existencia záložného práva na nehnuteľnostiach nebráni ani podaniu určovacej žaloby a ani zápisu výroku súdu o pozitívnom rozhodnutí o určovacej žalobe v katastri nehnuteľností. Rozsudok súdu vadou vykonateľnosti netrpí. Ak je na vykonanie záznamu predložené súdne rozhodnutie, ktoré je záväzné pre osobu zapísanú v katastri a priamo sa dotýka jej práva k nehnuteľnosti, okresný úrad vykoná záznam podľa výroku súdneho rozhodnutia (§ 36a ods.2 písm.a/

zákona č.162/1995 Z.z.); záložné právo tretej osoby bude rozhodnutím o určení vlastníckeho práva nedotknuté.

8.10 Ak v tomto smere žalovaný poukázal na závery vyplývajúce z rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 24Sp/42/2014-57 zo dňa 30. októbra 2014, pripisuje im význam, ktorý nemajú. V uvedenom konaní krajský súd totiž konal o správnej žalobe proti rozhodnutiu okresného úradu, katastrálneho odboru, ktorý zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností právneho úkonu - dohody o vrátení daru z dôvodu, že na liste vlastníctva boli vedené ťarchy, ktoré obmedzovali vlastníka v nakladaní s nehnuteľnosťou. Uvedenými ťarchami ale nebolo zmluvné záložné právo ako je tomu v prejednávanej veci, ale poznámka zapísaná na základe uznesenia súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, rozhodnutie o zriadení daňového exekučného práva, daňového exekučného príkazu, colného exekučného príkazu a ďalšie. Ide o obmedzenia vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou v zmysle ustanovenia § 29 ods.1 vyhlášky č.461/2009 Z.z.; zmluvné záložné právo takýto charakter nemá.

9. Okresný súd založil rozhodnutie aj na konštatovaní, že právny vzťah medzi pôvodným veriteľom a žalovaným založený na základe Zmluvy o úvere a Záložnej zmluve je vzťahom spotrebiteľským. Uvedený záver odvolateľ v podanom odvolaní argumentačne nenapadol.

9.1 K uvedenému záveru súdu prvej inštancie odvolací súd dodáva, že v zmysle predloženej Zmluvy o úvere táto bola uzatvorená podľa ustanovení zákona č.513/1991 Zb. Obchodný zákonník; zákona č.40/1960 Zb. Občiansky zákonník (bod VIII. Ods.1 Zmluvy o úvere poukazuje na zákon č.509/1991 Zb. - ide o rozsiahlu novelu Občianskeho zákonníka) a zákonom č.310/1992 o stavebnom sporení.

9.2 Zmluva o úvere a Záložná zmluva bola uzatvorená dňa 4.11.1998, kedy Občiansky zákonník ustanovenia § 52 a nasl. o spotrebiteľských zmluvách nepoznal. Úprava spotrebiteľských zmlúv bola do Občianskeho zákonníka zavedená novelou realizovanou zákonom č.150/2004 Z.z., pôvodné ustanovenie § 52 ods.1 definovalo spotrebiteľské zmluvy tak, že sú nimi kúpna zmluva, zmluva o dielo alebo iné odplatné zmluvy upravené v ôsmej časti Občianskeho zákonníka a zmluva podľa § 55, ak sú zmluvnými stranami na jednej strane dodávateľ a na druhej strane spotrebiteľ, ktorý nemohol individuálne ovplyvniť obsah dodávateľom vopred pripraveného návrhu na uzavretie zmluvy. Až následne, v znení od 1.1.2008 Občiansky zákonník v ustanovení § 52 ods.1 definuje, že spotrebiteľskou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

9.2.1 Podľa prechodného ustanovenia § 879f ods.3 Občianskeho zákonníka spotrebiteľské zmluvy podľa § 52 uzavreté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona sa musia dať do súladu s ustanoveniami § 53 a 54 tohto zákona a spotrebiteľské zmluvy o práve užívať budovu alebo jej časť v časových úsekoch aj s ustanovením § 55 ods.1, ak ide o náležitosti zmluvy, a s ustanovením § 57 tohto zákona do troch mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona.

9.2.2 Podľa ustanovenia § 879f ods.4 prvá veta Občianskeho zákonníka ustanovenia spotrebiteľských zmlúv, ktoré nie sú dané do súladu s ustanoveniami § 53, 54 a 57 tohto zákona podľa odseku 3, sú neplatné po uplynutí troch mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona.

9.2.3 Podľa prechodného ustanovenia k úpravám účinným od 1.1.2008 - § 879j Občianskeho zákonníka 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.

9.3 Pokiaľ ide o inštitút spotrebiteľskej zmluvy, tento nebol do právneho poriadku Slovenskej republiky zavedený až zákonom č.150/2004 Z.z., ktorý novelizoval Občiansky zákonník; tento inštitút používal už zákon č.634/1992 Zb. o ochrane spotrebiteľa aj keď s použitím termínu „typová zmluva“; používal pojem „spotrebiteľ“ (fyzická osoba, ktorá nakupuje výrobky alebo používa služby pre priamu osobnú spotrebu fyzických osôb, najmä pre seba a pre príslušníkov svojej domácnosti), „predávajúci“ (podnikateľ, ktorý spotrebiteľovi predáva výrobky alebo poskytuje služby).

9.4 V zmysle vyššie uvedeného sa odvolací súd stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že predloženú Zmluvu o úvere (Zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere) je potrebné

považovať za zmluvu spotrebiteľskú a na ňu nadväzujúcu Záložnú zmluvu (Záložná zmluva na hnutelnú vec) je potrebné považovať za zmluvu zabezpečujúcu záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy.

10. Pokiaľ ide o Záložnú zmluvu na nehnuteľnú vec, táto bola uzatvorená dňa 4.11.1998; zálohom boli nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobcu, zapísané na LV č.XXXX pre k.ú. Rimavská Sobota; predmetom záložného práva bol byt č.X na 1. podlaží vo vchode č.1 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku XXX/XXX; byt č.X na 2. podlaží vo vchode č.1 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku XX/XXX a byt č.X na 2. podlaží vo vchode č.1 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku XX/XXX. Uvedené skutkové zistenie vyplýva zo Záložnej zmluvy na nehnuteľnú vec; je zrejmé, že predmetom záložného práva neboli všetky nehnuteľnosti vedené na LV č.XXXX, v zmysle bodu 1.1 tohto rozsudku boli predmetom záložného práva položky č.3, 4 a 5. Uvedené skutkové zistenia sú súladné s vykonaným dokazovaním a v podanom odvolaní neboli namietnuté.

10.1 Odvolací súd rovnako ako súd prvej inštancie nemá pochybnosť o tom, že pohľadávka pôvodného veriteľa bola prevedená na obchodnú spoločnosť BENEFIT GROUP I. a.s., ktorý v roku 2017 pristúpil k výkonu záložného práva; nehnuteľnosti zapísané na LV č.. a v tom čase patriace žalobcovi boli prevedené na spoločnosť INVEST - COM s.r.o. kúpnyimi zmluvami, uzavretými vo forme notárskej zápisnice. Niet pochybností o tom, že záložný veriteľ (v tom čase spoločnosť BENEFIT GROUP a.s. realizovala výkon záložného práva priamym predajom; veriteľ BENEFIT GROUP I. a.s. zmluvu uzavrel za dlžníka (žalobcu) na základe zákonného splnomocnenia podľa ustanovenia § 151m ods.6 Občianskeho zákonníka.

10.2 Je tak zrejmé, že k zabezpečeniu pohľadávky pôvodného veriteľa došlo na základe Záložnej zmluvy na nehnuteľnú vec zo dňa 4.11.1998; k realizácii záložného práva došlo priamym predajom na základe kúpnych zmlúv uzatvorených vo forme notárskych zápisníc dňa 6.6.2017. Záložný veriteľ bol pri výkone záložného práva povinný postupovať v zmysle ustanovení platných právnych predpisov.

10.3 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.

10.4 Odvolací súd aj s ohľadom na vyššie uvedené (bod 9. - 9.4 tohto rozsudku) nemal pochybnosť o tom, že Záložná zmluva zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy.

10.5 Nutnosť aplikácie ustanovenia § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka umocňuje prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1.6.2014 - § 879r Občianskeho zákonníka definuje, 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.

10.6 Vzhľadom na vyššie uvedené, pokiaľ záložný veriteľ mienil realizovať výkon záložného práva zo zmluvy, ktorá zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, mal postupovať predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných predpisov. Pokiaľ tak nepostupoval, kúpna zmluva uzatvorená čo aj vo forme notárskej zápisnice, 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.

10.7 K aplikácii ustanovenia § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka s poukazom na závery vyplývajúce z nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. II. ÚS 250/2011-30 zo dňa 8.12.2011 odvolateľ namietal, že je neakceptovateľné pripustiť, aby sa nároky účastníkov záložnej zmluvy, ktoré vznikli za predchádzajúcej právnej úpravy, riadili novou právnou úpravou, ktorú v čase vzniku nároku ani poznať nemohli; odvolateľ tvrdil, že práve prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam realizovaným formou dobrovoľnej dražby by prevod nehnuteľností zaťažil neplatnosťou z dôvodu rozporu so zákonom.

10.8. V citovanom náleze ústavný súd vyslovil, že z citovaného ustanovenia (879e ods.1 Občianskeho zákonníka - poznámka odvolacieho súdu) je zrejmé, že podľa právnych predpisov účinných do 31. decembra 2002 sa posudzuje nielen platnosť vzniku záložného práva, ale aj nároky, ktoré zo záložného

práva zriadeného pred 1. januárom 2003 vznikli pred 1. januárom 2003. Jedným z nárokov záložného veriteľa je aj nárok domáhať sa uspokojenia zo zálohu, resp. výťažku z jeho predaja. Obsah tohto nároku, ktorý nepochybne vznikol pred 1. januárom 2003, sa nemohol zmeniť zmenou právnych predpisov práve z dôvodu času jeho vzniku. Je v súlade s princípom právnej istoty, aby sa spôsob uspokojenia zo zálohu záložného veriteľa riadil počas celého trvania práva záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia zo zálohu právnymi predpismi účinnými v čase vzniku záložného práva. Pokiaľ dôjde k ich následnej zmene do dňa vzniku práva záložného veriteľa domáhať sa splnenia zabezpečenej pohľadávky zo zálohu, vplyv zmeny právnej úpravy na takéto nároky je vyjadrený v prechodnom ustanovení právneho predpisu (§ 879e ods. 1 Občianskeho zákonníka). Bolo by 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.

10.9 Odvolateľ 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 prejednávanú vec dopadá; logicky ho v predmetnom náleze posúdiť a vyložiť ani nemohol.

10.10 Argumentácia žalovaného k nesprávnej aplikácii ustanovenia § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka nie je dôvodná; prechodné ustanovenie § 879r Občianskeho zákonníka neustanovuje, že novelizované ustanovenia majú dopad iba na právne vzťahy vzniknuté po 1.6.2014; novou právnou úpravou sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1.6.2014 (za podmienky, že ide o vzťah založený spotrebiteľskou zmluvou, resp. v danom prípade zmluvou, ktorá zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy). Vznik týchto právnych vzťahov a nároky z nich vzniknuté sa posudzujú podľa predpisov účinných do 1.6.2014. V spotrebiteľských zmluvách však nebolo výnimkou, že obsah týchto zmlúv musel byť zosúladený s novou právnou úpravou (napr. v zmysle ustanovenia § 879f ods.3 Občianskeho zákonníka) z dôvodov, že to vyžaduje ochrana spotrebiteľa. V danom prípade ustanovenie § 879r Občianskeho zákonníka explicitne uvádza, že na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 1.6.2014 sa použijú ustanovenia tohto zákona; z uvedeného vyplýva, že obmedzenie možností výkonu záložného práva dopadá aj na právne vzťahy založené zmluvami o zriadení záložného práva pred 1.6.2014, ako je tomu v prejednávanej veci. Výkladom, ktorý poskytol žalovaný, by došlo k odlišnému právnemu postaveniu spotrebiteľov v závislosti od toho, na základe akého zákona bol úver majúci charakter (aj) spotrebiteľskej zmluvy poskytnutý a v ktorom časovom období; ochrana vyplývajúca z ustanovenia § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka by mala byť diskriminačne poskytnutá iba časti dlžníkov. Uvedený výklad v zmysle intertemporálneho ustanovenia § 879r Občianskeho zákonníka nemôže obstať.

10.11 K nutnosti aplikácie ustanovenia § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka platného v čase výkonu záložného práva (6.6.2017) odvolací súd napokon dodáva, že nejde o pravú retroaktivitu; poukazuje pritom na závery Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v uznesení sp.zn. 4Cdo/98/2010 zo dňa 29. júna 2010, podľa ktorých „v teórii a praxi sa rozlišuje tzv. pravá a nepravá spätná účinnosť (retroaktivita) právnych predpisov. Význam tohto rozlišovania je založený na skutočnosti, že pokiaľ sa pravá retroaktivita v zásade odmieta ako nezlučiteľná s obsahom princípu štátu, nepravá retroaktivita sa akceptuje ako prípustný nástroj na dosiahnutie ustanovených a dostatočne významných cieľov verejnej moci. Pri pravej retroaktivite zákonodarca v novom právnom predpise uznáva práva alebo povinnosti založené právnymi skutočnosťami, ktoré sa ako právne skutočnosti uznávali na základe skoršieho (predchádzajúceho) právneho predpisu. O pravú retroaktivitu ide napr. vtedy, keď neskorší právny predpis so spätnou účinnosťou (s dopadom do minulosti) upravuje vzťahy, ktoré vznikli v minulosti. V dôsledku toho nastáva stav, v rámci ktorého účinnosť neskoršieho právneho predpisu nastáva skôr ako jeho platnosť (skôr, než začal existovať). 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 budúca 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 budúca 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.

10.12 V danom prípade podľa názoru odvolacieho súdu 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. Nejde tak o neprípustnú (pravú) retroaktivitu.

10.13 Napokon odvolací súd 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 speňaženia zálohu obsiahnutého v záložnej zmluve, mimo zákonom dovolených spôsobov. Zákonodarca napokon prechodné ustanovenie § 879r považoval za štandardné prechodné ustanovenie, ktoré na základe nepravej retroaktivity reguluje vzťah novej právnej úpravy a skoršej právnej úpravy.

11. K neplatnosti kúpnej zmluvy (Zmluvy o kúpe nehnuteľností) uzatvorenej formou notárskej zápisnice č.N 309/2017, NZ 19377/2017, NCRIs 19775/2017 zo dňa 6.6.2017, ktorou predávajúci Ing. X. F. (žalobca) zastúpený záložným veriteľom (BENEFIT GROUP I. a.s.) previedol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na INVEST-COM s.r.o. prijal okresný súd správne záver o je neplatnosti.

11.1 Predmetom tejto Zmluvy o kúpne nehnuteľnosti mali byť nehnuteľnosti zapísané na LV č.XXXX pre k.ú. Rimavská Sobota, a to pozemok parc.č.X o výmere 271m², zastavané plochy a nádvoría, stavba so súpisným číslom XX, postavená na parcele č.3; nebytový priestor č.8-1, o výmere 131m², vo vchode č.1, na prizemí bytového domu, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, pričom podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku je vo veľkosti 131/440.

11.2 Porovnaním Záložnej zmluvy na nehnuteľnú vec, ňou definovaným predmetom záložného práva a Zmluvy o kúpe nehnuteľnosti je nepochybné, že predmetom Zmluvy o kúpe nehnuteľnosti boli nehnuteľnosti, ktoré neboli predmetom záložného práva. Vo vzťahu k týmto nehnuteľnostiam záložnému veriteľovi BENEFIT GROUP I. a.s. nevzniklo a ani nemohlo vzniknúť oprávnenie konať v mene žalobcu (§ 151m ods.6 Občianskeho zákonníka). Uvedené skutkové zistenia odvolateľ v podanom odvolaní nenamietol a netvrdil, že na nehnuteľnostiach, ktoré boli predmetom prevodu, viazlo záložné právo záložného veriteľa podľa Záložnej zmluvy na nehnuteľnú vec.

11.3 Ak veriteľ BENEFIT GROUP I. a.s. previedol na tretiu osobu nehnuteľnosti, ku ktorým mu nepatrilo žiadne oprávnenie záložného veriteľa, takýto úkon nemôže v žiadnom prípade požívať právnu ochranu; došlo k porušeniu vlastníckeho práva žalobcu, nakoľko dispozičný úkon s nehnuteľnosťami vykonal subjekt, ktorý k žiadnej dispozícii (ani na základe neexistujúceho zákonného splnomocnenia v dôsledku vyššie uvedeného) nemal žiadne oprávnenie.

12. Vo vzťahu k Zmluve o kúpne nehnuteľnosti uzatvorenej formou notárskej zápisnice č. N 310/2017, NZ 19378/2017 a NCRIs 19776/2017 zo dňa 6.6.2017 platia konštatovania uvedené v bodoch 10. - 10.12 tohto rozsudku. V danom prípade síce došlo k prevodu nehnuteľností, ktoré boli predmetom záložnej zmluvy; výkon záložného práva bol ale v rozpore s ustanovením § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka pre rozpor so zákonom. Priamy predaj nehnuteľností, čo aj zmluvou vo forme notárskej zápisnice, vo veciach, keď záložným právom bol zabezpečený záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, je v rozpore so zákonom a z toho dôvodu neplatný v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka.

13. Spoločnou argumentáciou žalovaného pre platnosť prevodu nehnuteľností bolo tvrdenie, že prekročenie oprávnení záložným veriteľom zakladá zodpovednosť záložného veriteľa vo vzťahu ku

škode spôsobenej vlastníkovi nehnuteľnosti, nie však neplatnosť právneho úkonu. Obe odvolateľom citované rozhodnutia sa však zaoberajú inou skutkovou situáciou, a to porušením ustanovenia § 151m ods.8 Občianskeho zákonníka, a teda povinnosti záložného veriteľa postupovať pri predaji zálohu s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.

13.1 Zo strany záložného veriteľa v prejednávanej veci nedošlo k obdobnému pochybeniu alebo iným, drobným pochybeniam pri predaji založenej nehnuteľnej veci. Záložný veriteľ v jednom prípade na iného previedol vec, ktorá nebola predmetom záložného práva a v druhom prípade previedol na iného vec spôsobom, ktorý ustanovenia právneho predpisu neumožňovali. V takomto prípade nevyhnutnou sankciou za postup záložného veriteľa v rozpore so zákonom je vyslovenie neplatnosti úkonov; v prvom prípade z dôvodu absencie akéhokoľvek dispozičného oprávnenia subjektu, ktorý pred notárom uviedol, že je vo vzťahu k nehnuteľnostiam záložným veriteľom, a preto mu patrí oprávnenie vyplývajúce z ustanovenia § 151m ods.6 Občianskeho zákonníka; v druhom prípade z dôvodu zvolenia formy priameho predaja v prípade, keď ustanovenie právneho predpisu umožňovalo len realizáciu záložného práva predajom na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných predpisov.

14. Žalovaný v podanom odvolaní považoval za kľúčovú otázku aj otázku svojej dobromyseľnosti vo vzťahu k nadobudnutiu vlastníckeho práva; v tejto súvislosti citoval aj nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16.3.2016 pripúšťajúci ochranu nadobúdateľa s odkazom na jeho dobrú vieru. K uvedenému 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 nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 19.1.2021 sp.zn. I. ÚS 510/2016, ktorý v súvislosti s dobromyseľnosťou nadobúdateľa vyjadril potrebu prihliadnutia na mimoriadne výnimočné okolnosti pri poskytnutí ochrany právam nadobúdateľa, zároveň však vyjadril presvedčenie, že k tejto otázke je potrebné pristupovať zdržanlivo.

14.1 Nesúlad rozhodovacej praxe založený týmito rozhodnutiami 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.

14.2 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.“

14.3 V súvislosti s citovaným rozhodnutím veľkého senátu je potrebné zdôrazniť, že veľký senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zabezpečuje zjednocovanie právnych názorov Najvyššieho súdu Slovenskej republiky ako aj jednotu rozhodovania súdov nižších inštancií (§ 48 C.s.p.) sledujúc tým naplnenie princípu právnej istoty vyplývajúceho z čl. 2 ods.2 základných zásad Civilného sporového poriadku; závery prijaté veľkým senátom obchodnoprávneho kolégia si odvolací súd osvojil; na požiadavke skúmania dobromyseľnosti nadobúdateľa zotrvať nemohol.

14.4 Pozornosti odvolacieho súdu neušlo, že Zmluva o kúpne nehnuteľností uzavretá medzi INVESTCOM s.r.o. ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim bola uzatvorená podľa ustanovenia § 5 zákona č.182/1993 Z.z. a podľa ustanovenia § 588 Občianskeho zákonníka. Nejde tak o žiadnu z výnimiek, kedy slovenská právna úprava umožňuje nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka a uprednostňuje ochranu dobromyseľného nadobúdateľa vecí a umožňuje prelomenie zásady nemo plus iuris. Nejde o kúpnu zmluvu podľa ustanovenia § 446 Obchodného zákonníka, ktoré je jedným zo zákonných predpokladov umožňujúcich prelomenie zásady nemo plus iuris.

14.5 V tomto smere je ďalšia argumentácia žalovaného nadbytočná, pokiaľ poukazuje na žalobcu ako nedbalého vlastníka. Bolo na žalobcovi, aký spôsob ochrany svojho vlastníckeho práva zvolí a zároveň, kedy prípadné nároky z dôvodu nepremlčateľnosti vlastníckeho práva a absolútnej neplatnosti právnych úkonov uplatní. Nemožno tiež dôvodne tvrdiť, že k podaniu žaloby došlo neočakávane, jedným z tvrdení žalovaného bolo tvrdenie, že sa užívanie nadobudnutých nehnuteľností ujať nemohol; nemožno ani poprieť, že medzi žalobcom a žalovaným existovali určité rokovania k vyriešeniu sporných otázok, aj keď obe strany sporu obsah týchto rokovaní popisujú odlišne.

14.6 Navyše odvolací súd dodáva, že žalovaného nemožno v plnom rozsahu považovať za plne dobromyseľného; uvedené je v rozpore s závermi vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie. Odvolateľ sa v plnom rozsahu neoboznámil s históriou prevodov sporných nehnuteľností od namietanej a spornej realizácie záložného práva obchodnou spoločnosťou BENEFIT GROUP a.s. a tieto prevody tak ani nemohol relevantne vyhodnotiť. Inak by žalobca nepochybne nadobudol pochybnosti ovplyvňujúce rozhodnutie kúpiť nehnuteľnosť; uvedené pochybnosti pre odvolací súd vyplývajú z tvrdenia svedka Mgr. Martina Koláča (spoločnosť D.-COM s.r.o. nemala ani vedomosť, čo kupuje, kupovali to ako produkt, nevedeli, že kupujú problém); svedka Filakovského (kúpa a predaj nehnuteľností Ing. P. bez toho, aby tento nehnuteľnosti videl a teda kúpna nehnuteľnosti na firmu, ktorá je platcom DPH). Napokon história prevodov a oboznámenie sa so spôsobom realizácie záložného práva a jeho vyhodnotenie, ku ktorému došlo dva roky pred uzavretím kúpnej zmluvy medzi INCESTCOM s.r.o. a žalovaným a následné prevody vlastníckeho práva, do ktorých boli zapojené (aj) personálne prepojenými subjektami (INVEST-COM s.r.o. a INVESTCOM s.r.o.) by pre bdelého nadobúdateľa musela vyvolať vyššiu mieru obozretnosti. Uvedené u žalovaného absentuje.

15. V nadväznosti na vyššie uvedené sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, podľa ktorého na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva; pre absolútne neplatnú prvotnú zmluvu o prevode vlastníctva (ktorý nedostatok nemôže byť zhojený ani následným prevodom na ďalšieho „domnelého vlastníka“) nemohlo dôjsť ani k platným následným prevodom sporných nehnuteľností s poukazom na zásadu, že nikto nemôže na iného previesť viac práva, ako má sám.

16. K ostatným odvolacím námietkam odvolací súd uvádza nasledovné:

16.1 Odvolateľ tvrdil, že skutočnosti, na ktorých žalobca postavil svoju žalobu sa nepreukázali; v rámci výkonu záložného práva boli dodržané všetky zákonné postupy a lehoty. K uvedenému odvolací súd konštatuje, že žalobca v žalobe svoje vlastnícke právo tvrdil a preukazoval s poukazom na neplatnosť zmlúv, ktorými došlo k prevodu nehnuteľností v jeho vlastníctve. Je pravdou, že žalobca časť svojej žalobnej argumentácie venoval postupu záložného veriteľa, ktorý podľa jeho tvrdení postupoval v rozpore s ustanovením § 151l ods.1, § 151m ods.1, ods.7 a ods.9 Občianskeho zákonníka; uvedené tvrdenia sa nepreukázali a na takomto porušení citovaných ustanovení súd prvej inštancie napadnuté

rozhodnutie nezaložil. Nemenej podstatnou bola ale argumentácia žalobcu, že k predaju nehnuteľností došlo v rozpore so zákonom z dôvodu, že záložný veriteľ realizoval záložné právo predajom veci, ktorá nebola predmetom záložného práva a zároveň, že veriteľ v rozpore s ustanovením § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka realizoval výkon záložného práva priamym predajom. Nemožno tak dôvodne tvrdiť, že všetka žalobná argumentácia bola v spore vyvrátená.

16.2 Odvolací súd sa nestotožnil ani s argumentáciou odvolateľa, ktorý namietal, že určenie neplatnosti notárskej zápisnice sa nepripúšťa. Uvedené tvrdenie je v rozpore s odôvodnením napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie; okresný súd neurčil neplatnosť notárskych zápisníc; konštatoval neplatnosť zmlúv uzatvorených vo forme notárskej zápisnice a na základe takéhoto záveru určil vlastnícke právo žalobcu k sporným nehnuteľnostiam. Takáto žaloba je prípustná.

16.3 Rozhodnutie súdu prvej inštancie nie je založené na konštatovaní, že záložný veriteľ previedol na tretiu osobu viac práv ako sám mal a prevádzal na základe zákonného splnomocnenia len to, čo vlastnil žalobca, čo zakladá len zodpovednostný vzťah medzi žalobcom a záložným veriteľom a nie neplatnosť zmluvy z dôvodu porušenia zásady nemo plus iuris. Rozhodnutie okresného súdu je založené na závere, že právne úkony záložného veriteľa sú neplatné z dôvodu ich rozporu so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka). Až pri následných prevodoch vlastníckeho práva zo spoločnosti INVEST-COM s.r.o. na V., následne na INVESTCOM s.r.o. a na žalovaného sa zásada nemo plus iuris uplatňuje, z dôvodov vyššie uvedených.

16.4 Odvolateľ tvrdil, že žalobca nesprávne vymedzil okruh subjektov na žalovanej strane a tiež tvrdil, že ako žalovaní mali byť označení všetci účastníci zmlúv, na základe ktorých dochádzalo k prevodu vlastníckeho práva od žalobcu k žalovanému. Ani s uvedenou námietkou sa odvolací súd nestotožňuje; v spore bolo žalované určenie vlastníckeho práva ku konkrétnym nehnuteľnostiam, o ktorých žalobca tvrdil, že sú v jeho vlastníctve a zápis na liste vlastníctva svedčal žalovanému. V takomto prípade nie je dané ani nerozlučné (§ 77 C.s.p.) a ani nútené spoločenstvo (§ 78 C.s.p.); nejde o žalobu o určenie právnej skutočnosti podľa ustanovenia § 137 písm.d) C.s.p. (určenie neplatnosti právneho úkonu). Pokiaľ súd prvej inštancie posudzoval otázku platnosti ucelenej reťaze prevodov až na žalovaného ako otázku predbežnú, nebol žiaden dôvod, aby subjektami na žalovanej strane boli aj predošlí nadobúdatelia vlastníckeho práva.

16.5 S poukazom na iné rozhodnutia okresného súdu v obdobných veciach odvolateľ tvrdil, že došlo k porušeniu zásady právnej istoty z dôvodu, že okresný súd v obdobnej veci rozhodol inak a žalobu zamietol. V tejto súvislosti a s poukazovaním na iné rozhodnutia okresného súdu, vydané v obdobných veciach, je nevyhnutné uviesť, že až právny názor opakovane potvrdený Najvyšším súdom Slovenskej republiky je možné považovať za súčasť ustálenej judikatúry, pričom významnou je aj skutočnosť, či takéto rozhodnutie bolo publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky. Súd prvej inštancie tak pri rozhodovaní nebol viazaný iným rozhodnutím toho istého okresného súdu, najmä v prípade, ak iné rozhodnutie v obdobnej veci právoplatnosť nenadobudlo. V súvislosti s tvrdením, že súd má poznať vlastnú judikatúru odvolací súd uvádza, že práve v právne a skutkovo obdobnej veci, pri totožnosti žalobcu, Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom č.k. 14Co/59/2022-116 zo dňa 25. októbra 2022 rozhodol tak, že potvrdil rozsudok okresného súdu, ktorý určil, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti; vysporiadaval sa pritom aj s otázkou nezákonnosti realizácie záložného práva priamym predajom po účinnosti ustanovenia § 53 ods.10 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého 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.

16.6 Odvolateľ v osobitnom podaní upozornil odvolací súd na skutočnosť, že žalobca bol v trestnom konaní rozsudkom Okresného súdu Rimavská Sobota sp.zn. 11T/48/2014 uznaný za vinného pre úmyselný trestný čin, obzvlášť závažný zločin úverového podvodu a vykonáva sa na ňom nepodmienečný trest odňatia slobody. Odvolací súd overil tvrdenie odvolateľa, zo systému Register zistil, že o odvolaní obžalovaného Ing. X. F. rozhodol Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom sp.zn. 3To/108/2020 zo dňa 21.9.2022. Zo skutkovej vety konania kladeného za vinu obžalovanému (žalobcovi v prejednávanej veci) nezistil žiaden súvis s prejednanou vecou.

16.7 Odvolateľ napokon namietol nepreskúmateľnosť napadnutého rozhodnutia okresného súdu. K uvedenému odvolací súd uvádza, že zo stručného odôvodnenia (vzhľadom na rozsah veci) rozsudku súdu prvej inštancie pre odvolací súd vyplývajú všetky rozhodujúce skutočnosti, je z neho zrejmé, čoho sa žalobca domáhal, aká bola procesná obrana žalovaného. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia uviedol, ktoré dôkazy vykonal, čo z vykonaného dokazovania zistil, ktoré ustanovenia právneho predpisu na zistený skutkový stav aplikoval a ako vec právne posúdil. Odôvodnenie napadnutého rozsudku je súladné s ustanovením § 220 ods.2 C.s.p.; napadnuté rozhodnutie nepreskúmateľnosťou netrpí a nie je arbitrárne.

17. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd nezistiac dôvody pre zmenu (§ 388 C.s.p.) alebo zrušenie (§ 389 C.s.p.) rozsudku okresného súdu postupom podľa ustanovenia § 387 ods.1, ods.2 C.s.p. napadnutý rozsudok v celom rozsahu ako vecne správny potvrdil, vrátane závislého výroku o nároku na náhradu trov konania, keď súd prvej inštancie správne aplikoval zásadu úspech v spore a nárok na náhradu trov konania priznal v spore plne úspešnému žalobcovi.

18. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 C.s.p., podľa ktorého ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p., podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci a v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p., podľa ktorého o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Nakoľko žalobca bola v odvolacom konaní v plnom rozsahu úspešný, odvolací súd mu priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalovanému v rozsahu 100%.

19. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§393 ods. 2 druhá veta C.s.p.).

Poučenie:

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

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 C.s.p.).

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 C.s.p.)

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 C.s.p.).

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 C.s.p.).

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

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

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

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

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 plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

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

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis.

(§ 127 ods. 1 C.s.p.)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 C.s.p.).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 C.s.p.). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z.z.).

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

Povinnosť podľa predchádzajúceho odseku 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 C.s.p.).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 C.s.p. a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.