

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/102/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5314207848  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Amália Paulerová  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2023:5314207848.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte v zložení z predsedníčky senátu JUDr. Amálie Paulerovej a členov senátu - sudcov JUDr. Róberta Urbana a JUDr. Erika Vargu, v právnej veci žalobcov: 1/ T. V., nar. XX.X.XXXX, bytom R., T. XXXX/XX a 2/ Z. V., nar. XX.X.XXXX, bytom R., T. XXXX/XX, obaja žalobcovia v zastúpení právne splnomocneným zástupcom - JUDr. Ľubomír Kuboš, advokát, so sídlom Trstená, Bernolákova 18, IČO: 47 441 798 proti žalovanému - M. M., nar. XX.X.XXXX, bytom Z. - S., B. S. R. XXXX/X, v zastúpení právne splnomocnenou zástupkyňou - AK JUDr. Silvia Tatarková, s.r.o., so sídlom Martin, Škultétyho 472/10, IČO: 36 868 108, v konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, na základe odvolania žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Námestovo č.k. 13C/15/2021-55 zo dňa 5.5.2021 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok vo výroku I., v ktorom súd prvej inštancie určil žalobcov 1/ a 2/ za výlučných vlastníkov v režime bezpodielového spoluvlastníctva manželov k bytu č. XX, číslo vchodu XX, X.p., v bytovom dome súpisné číslo XXXX, ktorý je postavený na pozemku C KN parc. č. 1426/16 a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 8898/534838 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto bytového domu, ktorý je evidovaný na LV č. XXXX pre obec a k.ú. R..

M e n í rozsudok vo výroku III. o náhrade trov konania tak, že žalobcom 1/, 2/, n e p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanému.

N e d o t k n u t ý m z o s t á v a rozsudok vo výroku II., v ktorom súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcov 1/, 2/ na prerušenie konania zo dňa 5.5.2021.

Žalobcom 1/ a 2/ n e p r i z n á v a nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania voči žalovanému.

### odôvodnenie:

Okresný súd Námestovo ako súd prvej inštancie (ďalej len „okresný súd“) odvolaním napadnutým rozsudkom (vo výroku I.) určil žalobcov za výlučných vlastníkov v režime bezpodielového spoluvlastníctva manželov bytu č. XX, číslo vchodu XX, X.p. v bytovom dome súp. číslo XXXX, ktorý je postavený na pozemku C KN parc.č. 1426/16 a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 8898/534838 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto bytového domu, ktorý je evidovaný na LV č. XXXX pre obec a k.ú. R.. Návrh žalobcov 1/ a 2/ na prerušenie konania zo dňa 5.5.2021 zamietol (výrok II). Žalovanému uložil povinnosť nahradiť žalobcom trovy konania v rozsahu 100 % (výrok III.).

2. Z vykonaného dokazovania vyvodil za medzi stranami nespornú skutočnosť, že žalobcovia 1/, 2/ ako predávajúci uzatvorili dňa 13.4.2011 kúpnu zmluvu s kupujúcou Ing. F. N., nar. XX.XX,XXXX, na ktorú previedli svoj byt i s príslušenstvom (presne vyšpecifikovaný vo výroku rozsudku, ďalej iba „byt s príslušenstvom“) evidovaný na príslušnom katastrálnom úrade na LV č. XXXX pre obec a k.ú. R..

Vlastníctvo k bytu je aktuálne evidovaný na uvádzanom liste vlastníctva na žalovaného titulom kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi ním ako kupujúcim a Ing. F. N. ako predávajúcou zo dňa 3. apríla 2012 s povolením vkladu pod V 685/2014 zo dňa 25.6.2014.

3. Žalobcovia skutkovo tvrdili, že s Ing. F. N. uzatvorená kúpna zmluva je simulovaný právny úkon, v skutočnosti ide o zmluvu o zabezpečovacom prevode práva, pretože oni/ žalobcovia nemali vôľu uzatvoriť kúpnu zmluvu, ktorou by natrvalo previedli vlastnícke právo k svojmu bytu na Ing. F. N. a táto tiež nemala vôľu kúpiť byt od nich/žalobcov, uzatvorením kúpnej zmluvy sledovali zabezpečenie svojej pohľadávky na vrátenie pôžičky. Kúpna zmluva je právny úkon, ktorý obchádza zákon, preto je neplatný, navyše zdôraznili, že pri uzatvorení kúpnej zmluvy konali v tiesni, bola zneužitá ich neskúsenosť a finančná závislosť. Ing. F. N. nenadobudla platne vlastnícke právo k bytu, preto nemohla platne previesť vlastnícke právo na žalovaného, platí totiž zásada, že nikto nemôže na iného previesť viac práv, než sám má.

4. Skutkové zistenia podstatné pre právne posúdenie veci súd prvej inštancie vyvodil :

- z obsahu výsluchu Ing. F. N. vypočutej v pozícii svedkyne - v zápisnici na Krajskom riaditeľstve PZ v Žiline zo dňa 23.6.2016, vo výsluchu menovaná uviedla, že pred uzatvorením kúpnej zmluvy so žalobcami sa nikdy nestretla, byt si nikdy neobhliadla, kúpnu cenu 55.000 eur žalobcom nezaplatila, jednala len so svojou matkou, ktorej dala 4.500 eur a kúpnu zmluvu so žalobcami podpísala len preto, aby sa nebála, že peniaze, ktoré jej požičala, sa jej nevrátia

- z obžaloby podanej Krajskou prokuratúrou Žilina na Okresný súd Žilina dňa 27.2.2018 na obvinených A. S. a T. D. pre pokračovací obzvlášť závažný zločin podvodu v spolupáchateľstve ktorého sa mali dopustiť tým, že najneskôr koncom roka 2010 vzájomne prepojeným a koordinovaným konaním vytvorili a začali uplatňovať na rôznych miestach na Slovensku podvodnú schému s cieľom zameraným na získavanie neoprávnených a bezdôvodných finančných plnení na tzv. investorov poskytujúcich finančné prostriedky na výplatu dlhov osôb vo finančnej núdzi, ktoré disponovali nehnuteľnosťami, v konečnom dôsledku zameranú na nikým nedohodnuté a nesľúbené odčerpanie značného finančného prospechu z bankových úverov, z ktorých boli nastrčenými osobami v pozícii úverového dlžníka a kupujúceho, bez skutočnej vôle nehnuteľnosť vlastníť, kupované rôzne nehnuteľnosti pôvodne patriace osobám v nepriaznivej finančnej situácii, ktorým bola zo strany obvinených schéma nepravdivo prezentovaná ako riešenie ich zlej sociálnej situácie a prostriedkov na prefinancovanie dlhov a odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva straty nehnuteľnosti, aj keď v skutočnosti pre nich znamenala stratu vlastníctva k nehnuteľnostiam a ich zaťaženie niekoľkonásobne vyšším záväzkom ako boli pôvodné dlhy vlastníka nehnuteľnosti, ktoré obvinení z prostriedkov tzv. investora vyplatili. Pôvodným vlastníkom, ktorých obvinení vyhľadávali pomocou siete típérov, bola pod rúškom legálneho kvalifikovaného finančného poradenstva a pomoci osobám v núdzi ponúknutá táto schéma len za podmienky, že prevedú vlastnícke právo k svojim nehnuteľnostiam na osobu tzv. investora, ktorý za nich vyplatí ich dlh, tento právny úkon im bol nepravdivo prezentovaný buď ako dočasný, alebo ako súčasť úverového vzťahu, pričom písomne bolo dohodnuté len vyvedenie nehnuteľnosti z vlastníctva poškodeného, nebol absolútne doriešený návrat nehnuteľnosti do ich vlastníctva a najmä bolo pôvodným vlastníkom zatajené, že z úveru, ktorých vybavenie im bolo sľubované (aj keď nespĺnili podmienky pre jeho vybavenie) budú obvinenými odčerpané značné sumy peňazí, čo už nemali ako pôvodní vlastníci ovplyvniť, keďže predmet zálohu pre úver nevlastnili. Obvinenými bol zabezpečený tzv. investor, teda osoba, ktorej prezentovali, že pôvodný vlastník nehnuteľnosti potrebuje pomoc a žiadali od neho investíciu, ktorá sa mu vráti s miernym navýšením (väčšinou 2-3 tis. eur), väčšinou nepravdivo nadhodnotili výšku dlhov pôvodného vlastníka tak, aby od investora získali čo najväčšiu sumu peňazí, za pôvodného vlastníka vyplatili jeho dlhy a zvyšok sumy poskytnutej investorom si ponechali a následne zabezpečili kúpnu zmluvu a prevod vlastníckeho práva k bonitnej nehnuteľnosti z pôvodného vlastníka na investora.

- v obžalobe sa tiež uvádza, že A. S. bol na základe inzerátu zverejneného na internete s ponukou pomoci pre ľudí vo finančných ťažkostiach kontaktovaný v presne nezistenom čase v mesiaci apríl 2011 aj žalobkyňou, ktorej s manželom T. V. hrozila strata ich bytu na základe dlhu vymáhaného súdnym exekútorom JUDr. Rudolfom Krutým, ktorý neboli schopní splácať, pri následnej návšteve v mieste ich trvalého bydliska im ponúkol pomoc a systém pomoci opísal tak, že investor, na ktorého dočasne prevedú vlastnícke právo k ich bytu, za nich tento dlh vyplatí a následne si na kúpu bytu od investora zoberie úver ich slobodný syn vo výške 22.000 eur, z ktorého ešte manželom V./žalobcom ostane pre ich potrebu suma 5.000 eur, zatajil im, že v skutočnosti budú zbavení bez ďalších podmienok len za sumu úhrady svojich dlhov vlastníckeho práva k ich nehnuteľnosti v podstatne vyššej hodnote.

5. Na základe uvedeného - A. S. dal dňa 13.4.2011 na notárskom úrade JUDr. Martiny Klinovskej v Trstenej podpísať manželom V. kúpnu zmluvu, v ktorej vystupujú ako predávajúci, ktorou prevádzajú vlastnícke právo k nehnuteľnostiam - byt i s prísl. na osobu - Ing. F. N. za formálnu kúpnu cenu 55.000 eur, ktorá im nikdy vyplatená nebola, následne z prostriedkov poskytnutých Ing. Z. N. - matkou kupujúcej - bola za poškodených vyplatená suma 8.228,19 eur vymáhaná súdnym exekútorom. Matku Ing. F. N., Ing. Z. N. zabezpečila T. D., ktorá prostredníctvom Ing. Z. N. predložila túto kúpnu zmluvu na podpis Ing. F. N. ako kupujúcej a od Ing. Z. N. prevzala sumu 20.500 eur, z ktorej obvinení použili na úhradu dlhov poškodených len sumu nepresahujúcu 8.228,19 eur, zvyšok poskytnutej sumy si ponechali T. D. a A. S..

6. V súdnej veci okresný súd vyhodnotil za preukázané tvrdenie žalobcov, že kúpna zmluva zo dňa 13.4.2011 uzatvorená medzi nimi a Ing. F. N. nevyjadruje ich skutočnú vôľu a to ani ich ako predávajúcich a ani vôľu uvedenej kupujúcej. Žalobcovia sa stali obeťami podvodnej schémy A. S. a T. D., ktorí prezentovali záujem pomôcť žalobcom 1/, 2/ v ich finančnej tiesni. Žalobcovia uzatvorením zmluvy mienili len dočasne previesť vlastnícke právo k bytu na Ing. F. N., ako tzv. investora s tým, že keď svoj záväzok voči nej vyplatia prostredníctvom svojho syna Z. V., ktorému A. S. prisľúbil vybaviť úver (no tento svoj prisľub nedodržel) byt bude opäť prevedený na nich. Aj Ing. F. N. potvrdila, že uzatvorením kúpnej zmluvy so žalobcami sledovala len zabezpečenie svojho záväzku na splatenie pôžičky 4.500 eur, ktorú žalobcom 1/ a 2/ prostredníctvom svojej matky poskytla. Nedostatok vôle Ing. F. N. kúpiť byt od žalobcov 1/ a 2/ vyplýva podľa názoru okresného súdu aj z tej skutočnosti, že tá potvrdila, že ich byt nikdy nevidela a nikdy zaň nezaplatila kúpnu cenu, kúpnu cenu s nimi ani nikdy nedohodla a samotných žalobcov tiež nikdy nevidela.

7. Zhrnutím všetkých zistených skutočností okresný súd jednoznačne konštatoval, že skutočnou vôľou účastníkov zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 13.4.2011 bolo uzatvoriť zmluvu o zabezpečovacom prevode práva, v ktorej mala byť uvedená rozvázovacia podmienka, že v prípade, keď bude splnený zabezpečený záväzok, dôjde k obnoveniu pôvodného stavu, t.j. k obnoveniu vlastníckeho práva žalobcov k bytu. Zmluva o prevode vlastníctva bytu takúto rozvázovaciu podmienku podľa § 553 ods. 1, Občianskeho zákonníka neobsahuje, čím obchádza zákon a preto je absolútne neplatná. Na základe takejto absolútne neplatnej kúpnej zmluvy Ing. F. N. nenadobudla vlastnícke právo k bytu, z tohto dôvodu nemohla previesť právo vlastníctva bytu na žalovaného.

8. Okresný súd zdôraznil pri rozhodovaní viazanosť právnym názorom Najvyššieho súdu SR ako súdu dovolacieho vysloveným v tejto konkrétnej veci v uznesení č.k. 7Cdo/278/2018-237 zo dňa 25.6.2020 a vysloveným Krajským súdom ako odvolacím súdom v nadväzujúcom zrušujúcom uznesení č.k. 5Co/89/2020-250 zo dňa 26.1.2021, že na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva a nemožno ani uvažovať o ochrane vlastníckeho práva, hoc i dobromyseľného nadobúdateľa. Osobitne odkázal okresný súd aj na ďalší prezentovaný názor dovolacieho súdu „...že ani tvrdenie žalovaného, že bol dobromyseľný pri uzatvorení kúpnej zmluvy, ktorou dotknutý byt nadobudol, pretože konal v dôvere v údaje zapísané v katastri nehnuteľností, nemôže obstať ako akceptovateľná obrana proti žalobe“.

9. Naliehavosť právneho záujmu žalobcov na požadovanom určení ich vlastníckeho práva spočíva podľa okresného súdu v okolnosti, že hoc žalovaný platne nenadobudol vlastnícke právo k dotknutému bytu, je v katastri nehnuteľností evidovaný ako jeho vlastník, na druhej strane žalobcovia preukázali, že sú vlastníkmi bytu oni a ich žalobe ako opodstatnenej vyhovené bolo.

10. Návrh žalobcov na prerušenie konania až do skončenia konania vedeného na Okresnom súde Žilina pod sp.zn. 28T/20/2018 okresný súd zamietol ako nedôvodný argumentujú, že v trestnom konaní sa rieši otázka viny a trestu (obžalovaných), čo nemá priamu súvislosť s prejednávanou vecou o určení vlastníckeho práva. Navyše, prerušenie konania do skončenia trestného konania je aj nehospodárne, všetky podstatné otázky pre rozhodnutie je možné vyriešiť v rámci tohto občianskoprávneho konania.

11. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej iba „CSP“) rozhodoval súd o náhrade trov konania strán sporu a vychádzajúc zo zásady úspechu/ neúspechu priznal žalobcom - úspešným nárok na náhradu trov konania voči žalovanému - v spore neúspešnému.

12. Voči rozsudku (čo do jeho výroku I. a III.) sa odvolal v zákonnej lehote žalovaný. Nestotožňuje sa s tvrdením súdu, opakovane uvádzaným v dôvodoch rozhodnutia, že ani kupujúca Ing. F. N. nemala vôľu

kúpiť byt od žalobcov, ale uzatvorením kúpnej zmluvy sledovala len zabezpečenie svojej pohľadávky na vrátenie pôžičky. Práve naopak, odvolateľ je názoru, že kupujúca Ing. F. N. jednoznačne mala vôľu nadobudnúť byt do svojho vlastníctva - v tomto smere odkazuje na výpovede Ing. Z. N. zo dňa 2.10.2014 a zo dňa 26.5.2015 a Ing. F. N. zo dňa 10.10.2014 a 23.6.2016 - zo všetkých výpovedí podľa odvolateľa jednoznačne vyplýva, že celá transakcia mala prebehnúť tak, že dôjde ku kúpe nehnuteľnosti a jej následnému predaju, pričom investorom (Ing. F. N. a Ing. Z. N.) mala byť po predaji bytu vyplatená aj provízia zo zisku z predaja. Obe sa spoločne podieľali na kúpe bytu, takýto charakter transakcie im bol od začiatku prezentovaný pani D., skutočnosť, že byt bol do času predaja prevedený na Ing. F. N., žiadnym spôsobom nepreukazuje to, že malo ísť iba o zabezpečenie jej pôžičky. Odvolateľ tvrdí, že ako F. N. aj Z. N. išli do transakcie s tým, že sa kúpi byt, ktorý sa následne so ziskom predá. Skutočnosť, na koho sa uvedený byt kúpi pritom nie je podstatná, jediným účelom, ktorý v tejto transakcii sledovali, bol jeho následný predaj so ziskom a im bolo zrejmé, že vlastníctvo k bytu nadobudnú len dočasne, kým sa nájde kupec. Napokon Ing. Z. N. sa kúpe a predaju nehnuteľností venovala dlhšie a preto pre jej dcéru Ing. F. N., ktorá nadobudla vlastnícke právo k bytu, nešlo o žiadnu nezvyčajnú transakciu. Bolo vecou dohody všetkých zúčastnených strán, na koho vlastnícke právo prevedú. Keďže Ing. F. N. mala najväčšie obavy z celej transakcie (na takýchto transakciách sa nepodieľala), rozhodli sa previesť vlastnícke právo na ňu. Takáto kúpa nehnuteľnosti v žiadnom prípade nepredstavovala zabezpečenie pôžičky. Aj z výpovede Ing. F. N. zo dňa 10.10.2014 vyplýva, že peňažné prostriedky poskytla matke za účelom jej aktivít (kúpa a predaj nehnuteľností - poznámka odvolateľa) teda vedela, že sa bude kupovať byt za účelom následného predaja a je irelevantné kto navrhol, že z dôvodu obavy Ing. F. N. bude byt prevedený na ňu.

13. Žalovaný vytyka okresnému súdu i to, že sa vôbec nezaoberal jeho argumentáciou „dobromyseľného nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu“. Podľa názoru odvolateľa sa súd prvej inštancie alibisticky odvolal len na rozhodnutie NS SR č.k. 7Cdo/27/2018 a k jeho obrane uviedol len to, že je viazaný názorom Najvyššieho súdu SR. On ale zdôrazňuje rozhodnutia Ústavného súdu SR, v ktorých opakovane bolo poukazované na prelomenie zásady „nemo plus iuris“. Upramuje pozornosť aj na ust. § 70 ods. 1, zák.č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti - zakotvujúcu hodnovernosť údajov katastra ak sa nepreukáže opak. V čase uzavretia kúpnej zmluvy bola jediným vlastníkom bytu zapísaným v katastri nehnuteľnosti predávajúca - Ing. F. N., preto aj podľa údajov katastra sa mohol domnievať, že predávajúca je oprávnenou vlastníčkou bytu. Jedine žalobcovia mali celú dobu všetky relevantné informácie ohľadom predávanej nehnuteľnosti, on účastníkom kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcami a Ing. F. N. nebol, obsah kúpnej zmluvy nemal možnosť ovplyvniť, okolnosti uzatvorenia kúpnej zmluvy nepoznal, preto ani nemá možnosť ako sa brániť. Žalobcovia práve naopak, mali všetky informácie o uzatvorení kúpnej zmluvy, aj o vedenom trestnom konaní v ktorom vystupujú ako poškodení. Pokiaľ súdy napriek zjavnému dobromyseľnému nadobudnutiu vlastníckeho práva nepriznajú ochranu dobromyseľnému nadobúdateľovi, zakladá to stav absolútnej právnej neistoty. Akýkoľvek kupujúci nehnuteľnosti, ktorý ju nevlastní viac ako 10 rokov (čo je podmienkou vydržania), sa musí každý deň obávať toho, či ktorýkoľvek z častokrát početných predchádzajúcich vlastníkov nepodá žalobu o určenie vlastníckeho práva. Stav, ktorý navodil svojim rozsudkom OS Námestovo, otvára priestor pre podvodníkov pri predaji nehnuteľností.

14. V otázke dobromyseľného nadobudania vlastníckeho práva odkázal aj na právny význam rozhodnutia Ústavného súdu SR sp.zn. I.ÚS 549/2015 a I.ÚS 151/2016, k prelomeniu zásady nemo plus iuris vyjadril Ústavný súd aj v ďalších rozhodnutiach, napr. a v Náleze sp.zn. IV. ÚS 65/2019 zo dňa 26.1.2021 Ústavný súd vyjadril aj k „prelomeniu zásady nemo plus iuris.“ Označené rozhodnutia jasne poukazujú na to, že nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka je možné a dobromyseľnému nadobúdateľovi sa má poskytnúť vyššia ochrana. Konkrétne rozhodnutie ÚS SR sp.zn. I. ÚS 549/2015 hovorí o tom, že „ v tomto smere musí dôjsť aj k určitému posunu v doterajšej judikatúre ústavného súdu v riešení otázky „ nemo plus iuris „, o nové interpretačné závery či vývoj sociálnej reality najmä v zmysle zásadnej ochrany tej osoby, ktorá robila právny úkon s dôverou v určitý - jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav.“

15. Podľa rozsudku Okresného súdu Námestovo je vytvorený taký stav, že žalobcovia majú na základe rozsudku späť nehnuteľnosť, okrem toho boli za nich vyplatené všetky pozdĺžnosti týkajúce sa bytu. Domnieva sa tiež, že žalobcovia si nárok na náhradu škody uplatnili aj v trestnom konaní, resp. si ju môžu uplatniť. On musí splácať úver, ktorým financoval kúpu bytu. Jeho nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia je premičaný. Tvrdí ďalej, že vo svojej podstate on vyplatil za žalobcov ich pozdĺžnosti,

byt nemá a musí splácať úver banke, navyiac, do rekonštrukcie bytu vložil ďalšie finančné prostriedky, ktorých sa už nemôže domáhať. Keďže si ako fyzická osoba prerábala byt sám pre seba, nedisponuje všetkými relevantnými dokladmi, iba jednotlivými, ktoré predkladá na preukazovanie zhodnotenia bytu, rozsah investícií bol ale ďaleko vyšší. Prístup žalobcov hodnotí za absolútne laxný, kedy sa títo nechali oklamať, kúpnu zmluvu videli a vedeli čo podpisujú, v konečnom dôsledku doplatil na celé on, on znáša všetky právne následky neuváženeho konania žalobcov, voči ktorému nemá možnosť sa účinne brániť. Rozhodnutie súdu, kedy za neuvážene a nerozumné konanie žalobcov „de facto“ sankcionuje jeho, hodnotí odvolateľ za v príkrom rozpore so zásadou spravodlivého usporiadania vecí, za svoje skutky by mal zodpovedať každý sám, v tomto prípade žalobcovia, tí neboli pozbavení spôsobilosti na právne úkony, kúpnu zmluvu mali možnosť si prečítať a odmietnuť. Argument o tom, že konali v tiesni nijako nevyklučuje ich možnosť obrátiť sa o radu na advokáta. Kúpna zmluva, na základe ktorej previedli vlastnícke právo na Ing. F. N. jednoznačne vyjadruje vôľu previesť vlastnícke právo k bytu bez záruky jeho vrátenia. Pokiaľ by aj nemali dostatok finančných prostriedkov na zaplatenie advokáta, domnieva sa, že obsah takejto zmluvy by im bola schopná vysvetliť aj akákoľvek nezainteresovaná osoba. Žalobcovia boli odmenení tak, že im bola vrátená nehnuteľnosť ( byt ) vyplatené dlhy a zrekonštruovaný byt.

16. Žalobcovia v písomnom vyjadrení k odvolaniu žiadajú potvrdenie rozsudku v odvolaní napadnutom rozsahu pre vecnú správnosť. S odvolaním žalovaného nesúhlasia, tvrdia, že žalovaný uvádza v odvolaní nepravdivé a zavádzajúce tvrdenia najmä o tom, že Ing. F. N. jednoznačne mala vôľu nadobudnúť byt do svojho vlastníctva. Počas konania bolo preukázané, že Ing. F. N. na seba dočasne nadobudla predmetný byt, aby zabezpečila svoj peňažný záväzok. Nepravdivo a zavádzajúco uvádza odvolateľ i to, že Ing. Z. N. mala byť údajne uvedená do omylu s pani D.. Z výpovedí Ing. Z. N. a Ing. F. N. nevyplýva, že by tieto mali byť uvedené do omylu pani D.. Žalovaný nedôvodne tvrdí, že jeho nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia (ktorý bližšie ani nešpecifikoval) je premlčaný. V súdnom konaní bol riadne právne zastúpený, domnievajú sa preto, že zo strany právneho zástupcu bol žalovaný na možnosť premlčania nároku určite poučený, bolo na ňom, aby podal včas žalobu, aby sa jeho nárok nepremičal.

17. Podľa žalobcov žalovaný zavádzajúco tvrdí, že do údajnej rekonštrukcie bytu mal vložiť ďalšie finančné prostriedky. Minimálne od januára 2015 (v tomto čase bola zapísaná prvá poznámka o začatí súdneho konania do katastra nehnuteľnosti) mal vedomosť o existencii súdneho sporu o určenie vlastníctva k predmetnému bytu, no doklady predložené spolu s odvolaním sú vystavené ku 18.11.2020 a následne, pričom žalovanému bolo v tejto veci už v auguste 2020 doručené uznesenie NS SR č.k. 7Cdo 278/2018 zo dňa 26.6.2020.

18. V následnej písomnej reakcii žalovaný už iba stručne poznamenal, že vyjadrenie žalobcov k jeho odvolaniu neobsahuje žiadne nové skutočnosti, ku ktorým by bolo potrebné z jeho strany osobitne zaujať stanovisko. Zotrváva na všetkých odvolacích argumentoch a tvrdeniach ním prezentovaných aj na nariadených pojednávaniach. Odmieta vyjadrenia, že ide o ničím nepodložené, zavádzajúce a nepravdivé tvrdenia, žiadne argumenty neboli totiž žalobcami dostatočne spochybnené.

19. Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku, ďalej iba „CSP“), po zistení že odvolanie uplatnila v zákonom stanovenej lehote oprávnená strana sporu, proti rozhodnutiu ktorému je odvolanie prípustné, odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, bez nariadenia odvolacieho pojednávania, procesne postupujúc podľa § 378 ods. 1 CSP v spojení s § 219 ods. 3 CSP, rozsudok súdu prvej inštancie v odvolaní napadnutom výroku I. potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP a vo výroku III. podľa § 388 CSP zmenil. Nedotýkal sa rozsudku vo výroku odvolaním nenapadnutom (II.).

20. Odvolací súd v sporovej veci bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania. Primárne ozrejmuje, že súd prvej inštancie z vykonaného dokazovania vyvodil aj pre spor relevantný skutkový stav a zohľadňujúc komplexne súvislosti aj individuálnej povahy, vec posúdil správne aj v rovine hmotnoprávnej. Odvolací súd zdôrazňuje, že povinnosťou okresného súdu bolo v tomto, v poradí 2. rozsudku sa riadiť povinnosťami mu uloženými vo vyslovenom názore v zrušujúcom uznesení Krajského súdu v Žiline č.k. 5Co/89/2020-250 zo dňa 26.1.2021 v celom rozsahu vychádzajúcom z právneho názoru vysloveného NS SR ako súdom dovolacím v uznesení sp. zn. 7Cdo/278/2018 zo dňa 25.6.2020, právnym názorom dovolacieho súdu boli a aj sú súdy oboch inštancií pri rozhodovaní viazané (§ 455 CSP) .

21. Naliehavý právny záujem žalobcov 1/, 2/ na určení ich vlastníckeho práva k predmetu sporu z pohľadu ustanovenia § 137 písm. c/ Civilného sporového poriadku je jednoznačne daný, už vyjadrený aj v rozhodnutí NS SR č.k. 7Cdo/278/2018 zo dňa 25.6.2020.

22. Po zrušení a vrátení veci na ďalšie konanie a nové rozhodnutie napokon súd prvej inštancie v poradí druhom rozsudku prihliadol komplexne na všetky súvislosti právnych úkonov, ktoré sa ku kúpe bytu bezprostredne viazali, nimi boli napr. v rozhodnej dobe existujúci dlh žalobcov z pôžičky vymáhaný od nich v exekučnom konaní, spôsob zabezpečenia prostriedkov na úhradu exekučne vymáhaného dlhu prostredníctvom tzv. investora, obsah výsluchu Ing. F. N. vypočutej v pozícii svedkyne, skutočnosť, že žalobcovia sú vedení ako poškodení/obete tzv. podvodnej schémy A. S. a T. D. v trestnom konaní na základe Krajskou prokuratúrou podanej obžaloby dňa 27.2.2018 na Okresný súd Žilina - sled, reťazenie všetkých na seba nadväzujúcich udalostí a preukázaných skutočností preukazujú žalobné tvrdenie o tom, že účastníci právneho úkonu - kúpnej zmluvy - žalobcovia (v pozícii predávajúcich) a Ing. F. N. (v pozícii kupujúcej) podľa vážnosti prejavenej vôle uzavretím kúpnej zmluvy nasledovali prevod vlastníckeho práva žalobcov k bytu (i s prísl.) na Ing. F. N., ale predmetným právnym úkonom bol v skutočnosti sledovaný zabezpečovací prevod práva. Kúpna zmluva uzatvorená medzi žalobcami a Ing. F. N. z pohľadu ust. § 37 ods. 1, § 39 Občianskeho zákonníka je absolútne neplatným právnym úkonom, na základe ktorého Ing. F. N. (právna predchodkyňa žalovaného) vlastnícke právo k bytu (s prísl.) žalobcov nenadobudla.

23. V odvolaní žalovaného odzneli odvolacie námietky: a.) jeho dobrej viery (dobromyseľnosti) ako nadobúdateľa vlastníckeho práva k bytu od Ing. F. N., b.) všeobecné kolízie základných práv (vlastnícke právo pôvodného vlastníka - žalobcov c/a vlastnícke právo prvého nadobúdateľa - Ing. N.) c/ okolnosti individuálnej povahy v prejednávanej veci.

24. Ústavný súd SR v Náleze I.ÚS 549/2015 zo dňa 16.3.2016 na ktorý odkázal odvolateľ riešil vylúčenie veci (nehnutelností) z konkurznej podstaty úpadcu uplatneného žalobou podľa § 78 Zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii, skutkovo sa jednalo o situáciu, keď privatizovaný majetok od štátu získala spoločnosť, ktorá ju v rámci speňažovania svojho majetku v zastúpení správcom konkurznej podstaty a so súhlasom konkurzného súdu bol prevedený kúpnu zmluvou z r. 2000, t.j. v predmetnom Náleze skutková situácia bola úplne iná ako je to v tomto súdenom prípade.

25. Krajský súd v Žiline dáva do pozornosti stranám sporu uznesenie Veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.4.2021 v ňom potvrdenú záväznosť judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorá v prípade prvého absolútne neplatného právneho úkonu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zotrváva pri ďalších prevodoch nehnuteľností na zásade, že „nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako sám má“. Dobromyseľnosť 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 dobromyseľnosť ich nadobúdateľa výslovne upravuje. Medzi tieto výnimky patrí § 486 Občianskeho zákonníka, § 446 Obchodného zákonníka, § 93 ods. 3 zák. o konkurze a reštrukturalizácii, § 19 ods. 3 zák. o cenných papieroch a § 61 Exekučného poriadku v znení účinnom do 31.3.2017, resp. § 140 ods. 2 písm. l/ v spojení s § 150 ods. 2 Exekučného poriadku v znení účinnom od 1. apríla 2017. V tomto konkrétne súdenom prípade ale ani jednu z uvádzaných „v zákone vymedzených výnimiek“ podľa výsledkov vykonaného dokazovania nemožno uplatňovať.

26. Napokon vychádzajúc aj z rozhodnutia NS SR 1Cdo 127/2022 z 3.12.2022 v prípade neplatnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nedochádza k právnym následkom ňou predpokladaným. Uvedené okrem iného znamená, že ňou nedochádza k prevodu vlastníckeho práva z prevodcu na nadobúdateľa a keďže nadobúdateľ vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nenadobudol, nemôže s danými nehnuteľnosťami nakladať, čo okrem iného znamená, že nadobúdateľ ich nemôže ďalej previesť na ďalší subjekt (ktorý sa v takom prípade taktiež nemôže stať ich vlastníkom). V nadväznosti na toto konštatovanie Veľký senát uviedol, že treba naďalej zotrvávať na právnom závere vyslovenom Najvyšším súdom SR už v rozsudku sp.zn. 1 Cdo 96/1995 (publ. Zo súdnej praxe pod č. 39/1998) v zmysle ktorého „absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona a hľadá sa naň ako by nebol urobený. Táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo rozhodnuté

o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“ Možnosť prelomenia zásady nemo plus iuris - okrem zákonom predvídaných výnimiek (odvolací súd ich vymenoval v bode 25 - tie ale v súdnom prípade nenastali) nie je podľa veľkého senátu možné odvodiť ani zo znenia ustanovenia § 70 ods. 1 Z.č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv (katastrálny zákon) a to ani s odkazom na čl. 1 ods. 1 Ústavy SR, z ktorého ako takého tiež nemožno odvodiť uprednostnenie ochrany dobrej viery nadobúdateľa nehnuteľnosti pred ochranou jej vlastníka alebo aspoň pomerovanie medzi ochranou vlastníka veci a dobrou vierou ďalšieho nadobúdateľa. Najvyšší súd SR už vo svojom rozhodnutí č.k. 7Cdo/174/2020-747 zo dňa 16. marca 2022 sa riadil podľa § 48 ods. 3 prvá veta CSP právnym názorom Veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia NS SR (viď podrobne rozoberané v bode 28 odôvodnenia tohto rozhodnutia) zároveň zdôraznil aj aktuálnu rozhodovaciu činnosť senátov občianskoprávneho kolégia NS SR vychádzajúcu z rozhodnutia Veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia NS SR sp. zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.4.2021, a za nadväzujúcu prejudikatúru označuje uznesenie NS SR sp. zn. 8Cdo/278/2019 zo dňa 29.6.2021, publikované pod č. 51 v časopise „Zo súdnej praxe“ 6/2021 s. 250 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 správnosti údajov katastra nehnuteľnosti - odvodzuje od tohto kupujúceho (nevlastníka) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti“.

27. Na základe v tomto súdnom spore preukázaných skutkových okolností individuálnej povahy, pri právnom hodnotení riadiac sa v zmysle prijatých záverov vyšších súdnych autorít (viď. vymenované v bode 25. 26 odôvodnenia tohto rozhodnutia) krajský súd uzatvára, že v dôsledku absolútne neplatnej kúpnej zmluvy zo dňa 13.4.2011 Ing. F. N. sa nestala vlastníčkou bytu (i jeho prísl.) žalobcov, preto ani žalovaný ako kupujúci ktorý hoc byť aj v dobrej viere v správnosti údajov v katastri nehnuteľnosti odvodil nadobudnutie vlastníckeho práva od predávajúcej Ing. L. N. (nevlastníka) sa tak nestal vlastníkom spornej nehnuteľnosti, teda ide o taký prípad, keď právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje.

28. Vzhľadom na horeuvedené konštatované súvislosti odvolací súd nemohol odvolaniu žalovaného do meritórneho výroku (I.) vyhovieť.

29. Krajský súd vychádzajúc z okolností individuálnej povahy odlišný názor ako súd prvej inštancie prijal v otázke rozhodovania o náhrade trov konania účastníkov Podľa zásady úspechu/neúspechu pretavenej do ust. § 255 ods. 1 CSP žalobcom - v spore úspešným by patrila náhrada trov konania voči žalovanému v spore neúspešnému. Odvolací súd ale aplikoval výnimku z uvedenej zásady, mal za to, že princípu spravodlivého usporiadania medzi stranami sporu zodpovedá rozhodovanie o náhrade trov konania podľa ust. § 257 Civilného sporového poriadku - táto úvaha viedla odvolací súd k zmene rozsudku okresného súdu vo výroku III. a v rámci nej nepriznania náhrady trov konania žalobcom 1,2 voči žalovanému. Odvolací súd zohľadnil širokú škálu, komplex súvislostí, na základe ktorých zhrnutím bol prijatý záver o absolútnej neplatnosti zásadného primárneho právneho úkonu (kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcami 1/, 2/ a právnou predchodkyňou žalovaného), keď nevyplývalo z vykonaného dokazovania, že by mal byť žalovaný zainteresovaný do tých procesov ktoré k uzatvoreniu prvotnej kúpnej zmluvy ( absolútne neplatnej ) viedli. Totožný princíp uplatňoval odvolací súd aj pri rozhodovaní o náhrade trov odvolacieho konania a riadiac sa podľa ust. § 396 ods. I, § 255 ods. 1, v spojení s § 257 CSP žalobcom nepriznal voči žalovanému nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania.

30. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v senáte v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie z dôvodov vymedzených v § 420 CSP.

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody), čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote 2 mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia uznesenia v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

Podľa § 429 ods. 1 CSP dovolateľ musí byť zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť podľa § 429 ods. 1 CSP neplatí v prípadoch vymedzených v § 429 ods. 2 CSP.