

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 10Co/55/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5713219233
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Amália Paulerová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2022:5713219233.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline ako súd odvolací, v senáte v zložení z predsedníčky senátu JUDr. Amálie Paulerovej a z členov senátu, sudcov - JUDr. Róberta Urbana a JUDr. Erika Vargu v spore žalobcov: 1) T. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom ul. S. E. XXXX/XX M., 2) K. L., nar. X.X.XXXX bytom ul. S. E. XXXX/XX M., žalobcovia obidvaja zastúpení Mgr. Petrom Balážom, advokátom so sídlom P. Y. XX Y., proti žalovanej - U. F., nar. XX.XX.XXXX bytom S. F. XXXX/XX U., zastúpená SKLENAR & SKLENAR s.r.o. AK so sídlom Dunajská 30 Bratislava, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, na základe odvolania žalobcov 1) a 2) proti rozsudku Okresného súdu Martin č.k. 9C/ 340/2013 - 533 zo dňa 25. apríla 2018 takto

rozhodol:

M e n í rozsudok Okresného súdu Martin č.k. 9C/340/2013-533 zo dňa 25.4.2018 vo výroku II. v časti zamietnutia žaloby o určenie vlastníckeho práva žalobcov tak, že:

„ u r č u j e , že žalobca v rade 1/ T. L., nar. XX.XX.XXXX a žalobkyňa v rade 2/ K. L., nar. X.X.XXXX sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu zapísaného Okresným úradom Martin, katastrálny odbor na LV č. XXXX v kat.úz. T., označeného ako trojizbový byt č. XX, nachádzajúci sa na ulici C. v Y., číslo vchodu X, na X. nadzemnom podlaží bytového domu súp. č. XXXX s príslušenstvom a súčasťou bytu, postaveného na parc. č. KN-C 3045/26 v podiele 1/1 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. XXXX vo veľkosti podielu 7115/213640-in a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. KN-C 3045/26 zastavané plochy a nádvoria o výmere 347 m² vo veľkosti 7115/213640-in“.

Z r u š u j e rozsudok Okresného Martin č.k. 9C/340/2013-533 zo dňa 25.4.2018 vo zvyšku výroku II. v časti zamietnutia žaloby o povinnosť žalovanej vypratať predmetné nehnuteľnosti a vo výroku III. o náhrade trov konania, zároveň vo vymedzenom zrušenom rozsahu v r a c i a vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

N e d o t k n u t ý m zostáva odvolaním nenapadnutý výrok I. rozsudku v ktorom súd prvej inštancie návrh žalovanej na prerušenie konania zamietol.

o d ô v o d n e n i e :

1. Krajský súd v Žiline v poradí týmto 2. rozsudkom (po zrušení jeho v poradí 1. rozsudku č.k. 10 Co/259/2018-636 zo dňa 26. septembra 2019 s následným vrátením mu veci na ďalšie konanie uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č.k. 7 Cdo/174/2020 - zo dňa 16. marca 2022) rozhodoval o odvolaní (na č.l. 559 - 560), ktoré podali žalobcovia v rade 1, 2 voči rozsudku Okresného súdu Martin č.k. 9C/340/2013-533 zo dňa 25. apríla 2018.

2. Okresný súd Martin, ako súd prvej inštancie (ďalej aj ako „okresný súd“) odvolaním napadnutím rozsudkom č.k. 9C/340/2013-533 zo dňa 25. apríla 2018 - v jeho výroku I. zamietol návrh žalovanej

na prerušenie konania uplatnený z dôvodu podania sťažnosti na Európsky súd pre ľudské práva proti uzneseniu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. I.ÚS 416/2017-24 zo dňa 31.8.2017, vo výroku II rozsudku zamietol žalobu a vo výroku III. priznal žalovanej náhradu trov konania v celom rozsahu proti žalobcom 1,2, dodal zároveň, že o výške tejto náhrady rozhodne po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

3. Na základe výsledkov vykonaného dokazovania kvalifikoval za nedôvodnú žalobu, ktorou sa domáhali žalobcovia dňa 20.12.2013 voči žalovanej určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade Martin, odbor katastrálny, na LV č. XXXX ako: a.) trojizbový byt č. XX, nachádzajúci sa na ul. C. v Y. č. vchodu N., na X. nadzemnom podlaží bytového domu, súp.č. XXXX (postaveného na parc. reg. „ C“ č. 3045/26, b.) spoluvlastnícky podiel 1/30-ina (teraz 7115/213640-ín) na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, súp.č. XXXX, c.) spoluvlastnícky podiel 1/30 (7115/213640) v pozemku evidovanom ako parc. reg. „ C“ č. 3045/26 zastavané plochy a nádvoria o výmere 347 m² (ďalej len „nehnuteľnosť“).

4. Vychádzajúc zo žalobcami vymedzených skutkových okolností v žalobe súd vyhodnotil za preukázanú naliehavosť právneho záujmu žalobcov na podanej určovacej žalobe - o určenie vlastníckeho práva, títo totiž boli dražbou - súdom určenou za neplatnú (rozsudok Okresného súdu Ružomberok č.k. 3C/14/2007-315 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline č.k. 9Co 204/2010, právoplatné a vykonateľné 23.11.2020) pozbavení svojho vlastníctva k bytu (k nehnuteľnosti) a výrok súdu o tom, kto je vlastníkom nehnuteľností odstraňuje ohrozenie, neistotu alebo neurčitosť v právnom postavení žalobcov. Vecnú legitimitáciu strán v spore súd hodnotil za splnenú, nepochyboval o tom, že žalobcovia 1 a 2 boli predchádzajúcimi vlastníkmi nimi označených nehnuteľností, tie boli predmetom neplatnej dražby, súdy - Okresný súd Ružomberok aj Krajský súd v Žiline konštatovali, že touto dražbou došlo k zásahu do vlastníctva žalobcov k bytu - sú preto aktívne vecne legitimovaní a u žalovanej je splnená podmienka pasívnej vecnej legitimitácie, pretože je zapísaná ako vlastníčka bytu na LV. č XXXX.

5. Podľa výsledkov dokazovania súd mal za preukázané, že dňa 27.10.2005 dražbu bytu a jej prísl. vykonal dražobník - JURIDICA Slovakia, s.r.o. na návrh navrhovateľa dražby - Spoločenstvo vlastníkov bytov, Rázusova 1 Martin, ktoré malo pohľadávky voči žalobcom, stalo sa tak na základe zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov. Vydražiteľom bytu a prísl. sa stal T. W., cena dosiahnutá vydražením bola 18.585,60 eur. Uvádzaný vydražiteľ predmetný byt s prísl. predal kupujúcemu Y. T. kúpnu zmluvou zo dňa 4.11.2005, právne účinky vkladu nastali 23.11.2005 (svedčí o tom obsah spisu Katastrálneho úradu v Žiline, Správa katastra Martin sp. zn. V 4003/05). Y. T. ich následne previedol kúpnu zmluvou zo dňa 24.11.2005 na kupujúceho - spoločnosť BOBI, s.r.o., IČO: 36 425 800 so sídlom Tajovského 1, Martin, vklad bol povolený dňa 13.1.2006 pod sp.zn. V 4067/05 (čo tiež preukazuje obsah spisu Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Martin). Spoločnosť BOBI, s.r.o. nehnuteľnosť predala na základe kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 2.12.2005 kupujúcim E. A., nar. XX.X.XXXX a Y. A., nar. XX.X.XXXX, vklad bol povolený dňa 18.1.2006 (odkaz súdu na obsah pripojeného spisu Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Martin sp.zn. V 4222/05). Žalovaná je zapísaná ako vlastníčka nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 6.10.2010, ktorú uzatvorili predávajúci - manželia A. so žalovanou ako kupujúcou zastúpenou na základe generálnej plnej moci H. J. (matkou žalovanej), vklad uvedenej zmluvy bol povolený na základe rozhodnutia Správy katastra Martin 1.12.2010 pod sp. zn. V 4699/10.

6. Podľa vyjadreného názoru súdu, rozhodnutím súdu o neplatnosti dražby zanikli účinky príklepu ku dňu jeho udelenia, znamená to, že vydražiteľ bytu T. W. nenadobudol vlastnícke právo k predmetu sporu, následne všetky ďalšie realizované prevody mali charakter prevodov medzi nevlastníkmi. Žalobcovia žiadali určiť vlastnícke právo k vyšpecifikovanej nehnuteľnosti dôvodiac, že v dôsledku neplatnosti dražby vydražiteľ sa nestal ich vlastníkom, preto všetky ďalšie realizované prevody medzi nevlastníkmi sú absolútne neplatné pre rozpor s právnou zásadou „nemo plus iuris“ čo znamená, že nikto nemôže previesť na druhého/ druhých viac práv , než on má sám.

7. Na druhej strane žalovaná žiadala zohľadniť pri posúdení žaloby, že ona bola v absolútne dobrej viere, robila úkon s dôverou v určitý jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav a na podporu svojej obrany odkázala aj na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky I.ÚS 549/2015 - 33. Uvedené argumenty žalovanej si okresný súd osvojil, v rovine hmotnoprávnej aplikoval ust. § 2 ods. 2, § 126

ods. 1 Občianskeho zákonníka a pri rozhodovaní v merite veci sa oprel aj o právny názor v Náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky - I.ÚS 549/2015 - 33, rozoberaný najmä v ods. 14,15,16 nálezu, ktoré aj v rovine individuálneho pretavenia do rozhodovania v aktuálnej sporovej veci okresný súd podrobnejšie ozrejmil v bode 22 odôvodnenia rozhodnutia. Aplikovateľnosťou prijatých záverov v náleze Ústavného súdu SR I. ÚS 39/2016 na prejednávajúcu vec - čoho sa dožadovali žalobcovia - sa okresný súd nestotožnil, uviedol, že predmetný nález Ústavného súdu SR len zhrnul postup všeobecných súdov práve v súvislosti s nadobudnutím vlastníckeho práva od nevlastníka na základe dobrej viery, stanovil akým spôsobom majú sudy postupovať v prípade riešenia takýchto sporov, zdôraznením pre sudy povinnosti zohľadňovať špecifické okolnosti a individuálne súvislosti každého konkrétneho prípadu v záujme dosiahnutia spravodlivého vyriešenia veci.

8. Ako určujúce a po stránke vecnej podstatné okresný súd posudzoval v tomto spore otázky: a.) dobrej viery (dobromyseľnosti) žalovanej ako nadobúdateľa vlastníckeho práva b.) všeobecnej súvislosti kolízie základných práv (vlastnícke právo pôvodného vlastníka - žalobcov /verzus vlastnícke právo nadobúdateľa - žalovanej c.) okolnosti individuálnej povahy prejednávanej veci.

9. Pri hodnotení uvádzaného okruhu otázok, okresný súd vychádzajúc z výsledkov vykonaného dokazovania považoval za preukázané, že žalovaná nadobudla v žalobe vymedzené nehnuteľnosti v absolútne dobrej viere. Predmetné nehnuteľnosti nadobudla na základe kúpno-predajnej zmluvy, ich kúpu financovala prostredníctvom hypotekárneho úveru od U. a.s. čo preukázala aj Zmluvou o financovaní bývania č. 001/155674/10-001/00 zo dňa 5.10.2010 a Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, č. 001/155674/10-001/00 zo dňa 5.10.2010. Súd tiež ozrejmil, že pri vecných právach k nehnuteľnosti platí intabulačný princíp, t.j. tieto práva sa evidujú v katastri nehnuteľností - táto zásada je obsiahnutá aj v ust. § 70 a nasl. Z.č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení, podľa ktorého platí, že údaje katastra nehnuteľností sú hodnoverné a záväzné ak sa nepreukáže opak. Vo svojej podstate ide o normatívne vyjadrenie zásady hodnovernosti (materiálnej publicity) katastra nehnuteľností, v zmysle ktorej sa chráni dôvera každého v správnosť údajov zapísaných v katastri. V prípade, že by boli akékoľvek problémy alebo pochybnosti je zrejmé, že by financujúca banka U. a. s. neposkytla žalovanej hypotekárny úver a nezriadila by na nehnuteľnosti záložné právo. S tvrdením žalobcov, že žalovaná si mala preverovať históriu nadobudnutia bytu, problémy s bytom okresný súd nesúhlasil, mal za to, že na liste vlastníctva v čase kedy došlo k prevodu predmetných nehnuteľností na žalovanú, nebola zapísaná žiadna poznámka obmedzujúca predtým prevodcov nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou, list vlastníctva v čase, keď tieto kupovala žalovaná, bol „ čistý „ bez akýchkoľvek tiarch v časti C LV. Pri nadobudnutí nehnuteľností žalovaná bola absolútne dobromyseľná a neexistuje žiadna právna úprava (zákon) z ktorej by jej ako kupujúcej vyplývala povinnosť preverovať históriu nadobudnutia bytu a skúmať, či doposiaľ realizované majetkové transakcie boli štandardné alebo nie. Okresný súd odkázal aj na obsah výsluchu svedka E. V. (prevádzkuje realitnú kanceláriu od r. 2000 a predaj nehnuteľností sprostredkoval) menovaný uviedol, že so žalovanou ktorá sa na neho obrátila, uzatvorili sprostredkovateľskú zmluvu o príležitosti na uzavretie kúpnej zmluvy na byt E. A., žalovaná bola osobne na ohliadke bytu. Opísal štandardný postup realitnej kancelárie, administráciu súvisiacich dokumentov, napr. príprava návrhu kúpnej zmluvy, návrhu na vklad, overenie podpisu, znenie zmlúv a z jeho výpovede neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by spochybňovali vlastníctvo predávajúcich.

10. Preukázanú nedbalosť ako vlastníkov vytkol súd žalobcom - čo videl v tom, že títo v minulosti neuhrádzali nájomné - ich dlh ku dňu 23.2.2005 predstavoval sumu 33.492,- Sk s príslušenstvom, čo vyplynulo aj z rozsudku Okresného súdu Ružomberok sp.zn. 3C/14/2007 zo dňa 18.3.2010 (str. 2) a práve tie ich dlžoby boli dôvodom, že nehnuteľnosti tvoriace predmet aktuálne posudzovanej žaloby boli dané spoločnosťou vlastníkov bytov do dražby. Žalobcovia sú a boli aj v minulosti exekučnými dlžníkmi (vystupujú v pozícii povinných vo viacerých exekučných konaniach) - čo preukazovali listinné dôkazy, ktoré žalovaná do konania doložila. Žalobcovia sa domáhali určenia neplatnosti dražby žalobou doručenou súdu 23.11.2005, meritórne o žalobe bolo rozhodnuté až v roku 2010. Novelou zákona č. 584/2008 Z.z. bol do Občianskeho súdneho poriadku (ďalej aj „ OSP“ v znení účinnom do 30.6.2016 - poznámka odvolacieho súdu) zavedený § 44a), podľa ktorého v tom čase účastník konania bol oprávnený podať na príslušnú správu katastra nehnuteľností návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. V dôvodovej správe k návrhu zákona sa uvádza, že v ust. § 39 katastrálneho zákona je umožnené oprávneným osobám prívodiť poznámku v katastri, uvedená právna úprava nadobudla

právne účinky od 15.10.2008, teda bola účinná už v čase prebiehajúceho konania o žalobe žalobcov o neplatnosť dražby nehnuteľnosti, teda už v tej dobe žalobcovia mohli uplatniť, príp. podať návrh u katastra na zápis informatívnej poznámky o vedení súdneho konania o neplatnosť dražby (odkázal súd aj na ust. § 372 písm.p) OSP, podľa ktorého na konania začaté pred 15.10.2008 sa použijú predpisy účinné od 15.10.2008 ak nie je ďalej ustanovené inak. Žalobcovia nedbalým konaním - nepodaním návrhu na zápis poznámky o začatí súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby spôsobili, že byt mohol byť opakovane prevádzaný bez toho, aby tretie strany boli informované o súdnom konaní. Na jednej strane žalobcovia viedli súdne konanie o neplatnosť dražby k vlastnému bytu a na druhej strane sa nezaujímal, čo sa s ich bytom deje, resp. čo sa môže s bytom diať. Navyše, žalobcovia boli počas celého konania o neplatnosť dražby zastúpení advokátom. V prípade, ak by žalovaná mala na základe informatívnej poznámky týkajúcej sa bytu vedomosť o prebiehajúcom konaní o neplatnosť dražby bytu, je zrejmé, že by predmetný byt v žiadnom prípade nekúpila. Nedbanlivé správanie sa žalobcov videl súd i v tej skutočnosti, že v čase kedy bola napadnutá neplatnosť dražby z ich strany hoc podali návrh na vydanie predbežného opatrenia 29.11.2005 voči JURIDICA Slovakia s. r. o. spoločenstvu vlastníkov bytov a T. W., tento návrh zobrali podaním doručeným súdu 17.1.2006 späť z dôvodov, že z ich strany (žalobcov) malo dôjsť k odovzdaniu bytu. Aj ďalší návrh na nariadenie predbežného opatrenia (podľa obsahu spisu 7 C /327/2005) zobrali žalobcovia späť, keď argumentovali, že v dobe podania návrhu už bol vlastníkom bytu iný, podali opätovne nový návrh predbežného opatrenia a kým súd o ňom stihol rozhodnúť, byt zmenil vlastníka a bol prevedený na spoločnosti BOBI s.r.o.. Ani z výpovede žalobcu na pojednávaní 25.4.2008 nebolo zrejmé, prečo žalobcovia nepodali návrh na nariadenie predbežného opatrenia obmedzujúce možnosť nakladania s predmetnou nehnuteľnosťou, o takomto návrhu by súd musel rozhodnúť a pokiaľ by vydal/nariadil predbežné opatrenie v roku 2005, 2006 príp. 2007 nemuselo dôjsť k prevodu nehnuteľností na žalovanú. Žalobcovia hoc vedeli, že existuje inštitút predbežného opatrenia, avšak pre súd z nepochopiteľných dôvodov aj tie návrhy, ktoré uplatnili zobrali späť a nový návrh nepodali.

11. Hodnotiac okresný súd súhrn všetkých zistených okolností a úvah poskytol ochranu žalovanej, ktorá hoc odvodzovala svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností od právneho úkonu, ktorý bol posúdený ako absolútne neplatný úkon, avšak bola preukázaná dobrá viera žalovanej/nadobúdateľa - ako nevyhnutný predpoklad pre originálny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva.

12. Náhradu trov prvoinštančného konania okresný súd riešil v intenciách ust. § 255 ods. 1 CSP a žalovanej v spore úspešnej priznal právo na ich náhradu voči žalobcom I,2 v celom rozsahu. Dodal tiež, že o výške náhrady trov rozhodne postupom podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku.

13. Voči rozsudku sa v zákonnej lehote odvolali žalobcovia, domáhali sa jeho zmeny - v rámci nej žiadali žalobe vyhovieť v celom rozsahu a im priznať náhradu trov konania. Vytýkali súdu nesprávne skutkové zistenia, nesprávne právne posúdenie veci, nedostatočné odôvodnenie rozhodnutia, vyjadrili názor, že sa súd nevysporiadal so všetkými podstatnými argumentmi a otázkami. Ohradili sa voči prijatému záveru súdu o ich nedbalom konaní vo veci ochrany vlastníckeho práva k bytu, zdôraznili, že postupovali tak ako im to umožňovali v tom čase účinné právne predpisy, teda podali žalobu o neplatnosť dražby, totiž boli dražbou pozbavení vlastníctva bytu, v konaní riadne pokračovali až do jeho právoplatného skončenia. Označili za neprimerane prísny záver súdu prijatý voči nim - vytýkajúci im nedbalosť spočívajúcu v nepodaní napriek zákonnej možnosti návrhu na kataster o zápis informatívnej poznámky o prebiehajúcom súdnom spore o neplatnosť dražby. V dobe rozhodovania o neplatnosti dražby účinné ustanovenie - § 44 a) OSP zakotvilo právo a nie povinnosť účastníka konania podať takýto návrh. Neboli povinní nechať zapísať poznámku v katastri, pretože ich vlastnícke právo v tom čase malo povahu absolútneho subjektívneho práva pôsobiaceho voči všetkým a ktoré im nemožno odňať. Napokon vyhľadali v záujme ochrany svojho vlastníctva odbornú právnu pomoc a na základe poskytnutých právnych rád a informácií sa aj riadili a konali. Sledovali prevody svojho bytu, zaujímal sa o to, čo sa s ich bytom deje. Podali u súdu aj návrh na predbežné opatrenie. Osoby, ktoré organizovali neplatnú dražbu aj následné podvodné prevody, využívali skutočnosť, že predbežné opatrenie musí smerovať voči konkrétnej osobe ktorej sa zakazuje s bytom nakladať. Tú nevedeli zabezpečiť, pretože osoba zapísaná ako vlastníka v čase podania návrhu na predbežné opatrenie nebola totožná s osobou zapísanou v čase rozhodovania o predbežnom opatrení, t.j. vlastníci sa menili rýchlejšie ako stihol súd rozhodovať. Práve preto zobrali návrh na predbežné opatrenie /opatrenia späť. O byt ich pripravila organizovaná skupina osôb trestným činom a jej následné prevody boli uskutočnené na osoby prepojené

s páchatelmi, ich nezastavili ani orgány činné v trestnom konaní, kataster a ani súdy, ani skutočnosť, že prevádzali byť skôr ako bol zapísaný skorší prevod a mimo poradie podaných návrhov na katastri, t.j. cez spriaznenú osobu. Súd skonštatoval, že žalovanej zákon neukladal povinnosť preveriť si na katastri okolnosti predchádzajúcich prevodov, na druhej strane tvrdia, že ani oni neboli povinní dať návrh na zápis poznámky a názor, že by nepodanie takéhoto návrhu na kataster mohlo byť považované za nedbalosť sa v judikatúre objavuje prvýkrát až v roku 2016. Ak je nedbalosťou nepodanie návrhu na zápis poznámky do katastra v čase, keď v obdobných sporoch vlastníci uspeli aj bez zápisu poznámky, určite nie je možné považovať za obozretné konanie, nepreverenie predchádzajúcich prevodov iba s poukazom na to, že žiadny predpis takúto povinnosť neukladá.

14. Odvolatelia vyjadrujú názor, že ich počínanie nemožno vyhodnotiť ako nedbalé, dokonca nie je nedbanlivé ani neplatenie úhrad spojených s užívaním bytu riadne a včas, pretože do omeškania sa môže dostať ktokoľvek z rôznych, mnohokrát aj z objektívnych príčin. Navyše, súd ani neskúmal v súdnej veci podrobnosti v otázke neplatenia za byt, len sa stotožnil s argumentáciou žalovanej. Tvrdia, že stratu ich vlastníctva spôsobil protiprávny akt, neplatná dražba a protiprávne úkony v podobe zatajenia konania dražby, zámerné ocenenie inej nehnuteľnosti, následná nemožnosť namietat výšku znaleckej hodnoty, nemožnosť vyplatiť dlh pred príklepom a v neposlednom rade aj rad podvodných prevodov na spriaznené osoby, až na žalovanú. Napokon v čase rozhodovania súdu bol a stále je v právnom poriadku pevne zakotvený princíp nemo plus iuris, aj zásada, že z neprávania nemôže vzniknúť právo.

15. Žalobcovia poukazujú na nejednotnú súdnu prax v riešenej otázke, avšak v tomto konkrétnom súdnom prípade tvrdia, že prevládajú názory prikláňajúce sa k ich argumentácii. Dodávajú, že aj Ústavný súd SR v krátkom čase po sebe vyslovil dva protichodné názory, okresný súd mal v súdnej veci aplikovať/vykladať právnu normu chrániacu vlastníka, napriek tomu sa ale rozhodol vychádzať z menšinového názoru senátu Ústavného súdu SR bez toho, aby podrobnejšie rozviedol dôvody svojho postupu. Podľa odvolateľov bolo žiaduce, aby okresný súd náležite zdôvodnil, prečo odmietol aplikovať platné právo a prečo uprednostnil právnu zásadu, ktorá má síce svoju silu, váhu a relevanciu, ale nemôže prelomiť vlastnícke právo. Domnievajú sa preto, že právny názor súdu vyslovený v napadnutom rozsudku odporuje čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, v zmysle ktorého vlastnícke právo každého vlastníka požíva rovnakú zákonnú ochranu.

16. Žalovaná v písomnom vyjadrení k odvolaniu žiada potvrdenie rozsudku súdu prvej inštancie v celom rozsahu. Stotožnila sa s konštatovaným záverom v rozhodnutí, že žalobcovia boli nedbalými vlastníckymi, svojim konaním, neuhrádzaním nájomného v minulosti (ku dňu 23.2.2005 predstavoval ich dlh na nájomnom sumu 33.492,- Sk a príslušenstvo) spôsobili, že nehnuteľnosti tvoriace predmet aktuálneho sporu boli dané spoločnosťou vlastníkov bytov do dražby. Žalobcovia boli v minulosti aj exekučnými dlžníkmi. Obdobne ako súd prvej inštancie argumentuje žalovaná oprávnením podľa novelizovaného ust. § 44a) Občianskeho súdneho poriadku zavedeného Zákonom č. 384/2008 Z.z. a aj v zmysle tohto ustanovenia významom zápisu - poznámky na príslušnom liste vlastníctva - k dotknutej nehnuteľnosti o začatí (vedení) súdneho konania. Dodala, že žalobcovia sa od roku 2005 domáhali určenia neplatnosti dražby až po rok 2011, keď Najvyšší súd SR rozsudkom meritorne o neplatnosti dražby rozhodol. Od roku 2008 mohli v zmysle § 44a) OSP podať návrh na zápis na začatie súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby predmetného bytu, neurobili tak, svojim nedbalým konaním spôsobili, že byt mohol byť opakovane prevádzaný bez informovania o prebiehajúcom súdnom konaní o neplatnosť dražby. Žalovaná tvrdí, že ak by mohla mať na základe informatívnej poznámky na LV č. XXXX v k.ú. T. týkajúcej sa bytu vedomosť o konaní o neplatnosti dražby, v žiadnom prípade by predmetný byt nekúpila. Žalobcovia bez zrejmeho dôvodu stiahli aj predbežné opatrenie na obmedzenie nakladania s nehnuteľnosťou a nový návrh na vydanie predbežného opatrenia nepodali. V prípade ak by žalobcovia podali nový návrh na vydanie predbežného opatrenia, o tomto by súd musel rozhodnúť a pokiaľ by súd predbežné opatrenie v roku 2005,2006, prípadne 2007 vydal, nemuselo dôjsť k prevodu nehnuteľností na ňu.

17. Žalovaná zotrvala na svojom názore, že je v súdnom prípade absolútne vhodná aplikácia nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16. marca 2016 a okresný súd v súlade s odporúčaním vysloveným v tomto náleze správne skúmal a posudzoval otázku jej dobromyseľnosti (poukazuje na totožné okolnosti a úvahy ktoré ako podstatné ozrejmil v dôvodoch rozhodnutia aj okresný súd). Navyše, totožnou právnou problematikou sa vo svojej rozhodovacej činnosti zaoberal už aj Najvyšší súd Slovenskej republiky, keď v uznesení sp.zn. 6 Cdo71/2011 zo dňa 27.2.2013 prijatom

závere konštatoval, že nemožno vylúčiť situáciu, keď proti princípu ochrany práva pôvodného vlastníka bude pôsobiť princíp ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa. V súvislosti s riešením kolízie týchto princípov dovolací súd zastával v uvádzanom rozhodnutí názor, že ochranu skutočného vlastníka zaručovanou zásadou „nikto nemôže previesť viac práv, než má sám „ možno prelomiť ochranou dobrej viery nadobúdateľa len celkom výnimočne, pokiaľ je nad akúkoľvek pochybnosť zrejme, že nadobúdateľ je dobromyseľný, že vec riadne podľa práva nadobudol. O dobrú vieru ide vtedy, ak nadobúdateľ nehnuteľnosti ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú možno od neho s ohľadom na okolnosti a povahu prípadu požadovať, nemal, prípadne nemohol mať (z hľadiska kritéria priemerne obozretného jedinca) dôvodné pochybnosti o tom, že v skutočnosti subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri (evidencii) nehnuteľnosti, takéto právo nesvedčí. Obdobnou problematikou sa zaoberal aj Ústavný súd Českej republiky, napr. v náleze sp.zn. III. ÚS 247/14 z 28.1.2016 - v ňom zhrnul svoju doterajšiu judikatúru s jasným záverom o originálnom spôsobe nadobudnutia vlastníckeho práva dobromyseľným nadobúdateľom, ktorému treba poskytnúť ústavno-právnu ochranu ak odvodzuje svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľnosti od právneho úkonu, ktorý by bol neskôr posúdený hoc aj absolútne neplatným. Nevyhnutným predpokladom pre tento originálny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva je dobrá viera nadobúdateľa. Zistenie, že osoba bola v dobrej viere zakladá poskytnutie ochrany jej vlastníckemu právu. Uprednostnenie princípu právnej istoty dobromyseľným nadobúdateľom pred ochranou vlastníckeho práva pôvodných vlastníkov pod vplyvom uvedených judikatúrnych záverov postupne sa prejavuje aj v rozhodovacej činnosti všeobecných súdov, napr. v rozsudku KS Trnava sp.zn. 24 Co/811/2014 zo dňa 18.11.2015, KS Banská Bystrica sp.zn. 15Co/115/2017 z 28. 2.2018. Aj v náleze I.ÚS 151/2016 zo dňa 3.5.2017 bola konštatovaná povinnosť prvostupňového súdu skúmať dobromyseľnosť nadobúdateľa. V závere svojho vyjadrenia žalovaná zvýraznila, že okresný súd sa správne a ústavno-konformne zaoberal: otázkou dobrej viery/dobromyseľnosti nadobúdateľa vlastníckeho práva ňou, všeobecnými súvislosťami kolízie základných práv (vlastnícke právo pôvodného vlastníka/žalobcov v.s. vlastnícke právo nadobúdateľa/ žalovanej), individuálnymi okolnosťami rozhodovaného prípadu.

18. Žalobcovia v následnej písomnej reakcii zotrvali na dôvodoch svojho odvolania a na odvolacích tvrdeniach v ňom uvedených. Opakovane poukazujú na v náleze Ústavného súdu SR sp.zn. I.ÚS 549/2015-33 zdôraznenú povinnosť všeobecných súdov zohľadňovať špecifické okolnosti a individuálne súvislosti každého konkrétneho prípadu v záujme dosiahnutia spravodlivého riešenia veci. Zotrávajú tiež na tom, že oni postupovali tak ako im umožňovali v tom čase účinné právne predpisy, ich konanie bolo v tej dobe plne v súlade s terajšou legislatívou i konštantnou judikatúrou. Aj dlžná suma na úhradách za byt, pre ktorý bol podaný návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby, bol vo výške 33.492,- Sk (v prepočte na eurá - 1.111,73 eur), po výzve čiastočne uhradená v sume 15.000 Sk (497,90 eur) a ďalšou splátkou vo výške 7.000 Sk (232,36 eur) z toho vyplýva, že dražba bytu sa uskutočnila na základe dlhu vo výške 381,47 eur, navyše bola vykonaná v rozpore s platnými právnymi predpismi. Dražbou došlo k nezákonnému zásahu do ich vlastníckeho práva, boli zbavení vlastníctva k nehnuteľnosti bez možnosti brániť sa. Neboli nedbalí, pretože podali včas žalobu u súdu o neplatnosť dražby, v súdnom konaní boli úspešní, podali aj trestné oznámenie, z ich konania je zrejme, že im na vlastníctve záležalo a potrebovali problémovú situáciu riešiť, napokon ju riešili včas.

19. Krajský súd v Žiline ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku) po zistení, že odvolanie podali v zákonnej lehote na to oprávnené strany sporu proti rozsudku, ktorému je odvolanie prípustné, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, aj záväzným právnym názorom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky ako súdu dovolacieho vysloveným v tomto súdenom prípade, procesne odvolací súd postupujúc bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 219 ods. 3 CSP v spojení s § 378 ods. 1 CSP rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku II. v časti zamietnutia žaloby o určenie vlastníckeho práva žalobcov podľa § 388 CSP zmenil a v tejto časti ich žalobe vyhovel, vo zvyšnej časti zamietnutia žaloby - o povinnosti žalovanej vypratať predmetné nehnuteľnosti rozsudok z dôvodov podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušil a v rozsahu zrušenia tejto meritórnej časti podľa § 391 ods. 1 CSP vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodovanie, pritom zrušenie rozsudku v uvádzanej časti automaticky viedlo k zrušeniu rozsudku aj vo výroku III o náhrade trov konania s následným vrátením veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie. Odvolací súd sa nedotýkal odvolaním nenapadnutého výroku I.

20. Primárne odvolací súd zdôrazňuje, že pri rozhodovaní o zmene rozsudku vo vymedzenej časti vychádzal v celom rozsahu z totožného skutkového stavu ako to zistil súd prvej inštancie z vykonaných

dôkazov a v rovine právnej/ pri právnom posúdení bol viazaný právnym názorom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky ako súdu dovolacieho vysloveným v tejto súdnej veci - v uznesení 7Cdo 174/2020 - 747 zo dňa 16. marca 2022.

21. Po stránke skutkovej je v súdenom prípade preukázané, že byt č. XX s príslušenstvom nachádzajúci sa na ul. C. v Y., vchod č. N., na X. nadzemnom podlaží bytového domu, s.č. XXXX, zapísaný na LV č. XXXX kat.úz. T. - ku ktorému sa žalobcovia - ako pôvodní vlastníci domáhajú podanou žalobou určenia vlastníckeho práva bol predmetom dražby konanej 27. októbra 2005. Navrhovateľom dražby bolo Spoločenstvo vlastníkov bytov Rázusova 1, ktoré malo pohľadávky voči žalobcom a vydražiteľom sa stal T. W.. Neplatnosť dražby určil Okresný súd Ružomberok rozsudkom zo dňa 18.3.2010 sp.zn. 3C/14/2007 a Krajský súd v Žiline predmetný rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil rozsudkom zo dňa 16.9.2010 sp.zn. 9Co/204/2010, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 23.11.2010. Účinky príklepu zanikli ku dňu jeho udelenia, a teda vydražiteľ bytu T. W. nenadobudol vlastnícke právo k predmetu sporu. Následne všetky ďalšie realizované prevody mali charakter prevodov medzi nevlastníkmi. Režazenie prevodov bytu je v súdenom prípade preukázané (do ktorého procesu žalovaná nebola zainteresovaná), keď vydražiteľ T. W. byt s príslušenstvom predal kúpnu zmluvou zo dňa 4.11.2005 Y. T., ktorý nehnuteľnosti následne previedol kúpnu zmluvou zo dňa 24.11.2005 na kupujúceho spoločnosť BOBI, s.r.o, IČO: 36 425 800 so sídlom Tajovského 1 Martin, táto spoločnosť nehnuteľnosti predala na základe kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 2.12.2005 kupujúcim E. A. a Y. A. a títo kúpnu zmluvou zo dňa 6.10. 2010 previedli na žalovanú. Správa katastra Martin povolil vklad všetkých zmlúv do katastra nehnuteľností. V dobe nadobúdania vlastníctva bytu žalovanou nebola na príslušnom liste vlastníctva (č. XXXX) vyznačená informatívna poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní o neplatnosť dražby. Žalovanej kúpe nehnuteľnosti sprostredkovala realitná kancelária, kúpu financovala z hypotekárneho úveru so zriadením záložného práva v prospech banky, následne prebehlo vkladové konanie u príslušného katastra a na LV bola žalovaná zapísaná ako vlastníčka bytu.

22. V tejto konkrétne súdnej veci NS SR v rozhodnutí sp. zn. 7 Cdo 174/2020-747 zo dňa 16. marca 2022 ako dovolací súd poukázal na tú skutočnosť, že Veľký senát obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sa v uznesení sp.zn. 1VOBdo/2/2020 zo dňa 27. apríla 2021 potvrdil záväznosť judikatúry najvyššieho súdu, 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 má sám (nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet). 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 zákona o konkurze a reštrukturalizácii, § 19 ods. 3 zákona o cenných papieroch a § 61 Exekučného poriadku v znení účinnom do 31. marca 2017, resp. § 140 ods. 2 písm. l) v spojení s § 150 ods. 2 Exekučného poriadku v znení účinnom od 1. apríla 2017. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje.

23. Dovolací súd zacitoval aj pre aktuálne súdenú vec významný záver z uznesenia Veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1 VOBdo 2/2020 zo dňa 27. apríla 2021 bod 90.1.: „Preto veľký senát obchodnoprávneho kolégia konštatuje, že pokiaľ súdy nižšej inštancie dospeli k opačnému právnomu záveru spočívajúcim v prelomení zásady nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet vo všeobecnosti umožňujúcim nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od nevlastníka s odkazom na dobrú vieru žalobcu (ako nadobúdateľa) vec nesprávne právne posúdili“.

24. Dovolací súd odkazuje aj na ust. § 48 ods. 3 prvá veta CSP v zmysle ktorého právny názor vyjadrený v rozhodnutí Veľkého senátu je pre senáty najvyššieho súdu záväzný. Zároveň zdôrazňuje, že aj aktuálna rozhodovacia činnosť senátov občianskoprávneho kolégia NS SR vychádza z rozhodnutia Veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia NS SR sp.zn. 1 VOBdo/2/2020 zo dňa 27. apríla 2021. Nadväzujúcu prejudikáciu predstavuje uznesenie Najvyššieho súdu sp.zn. 8 Cdo 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“. Dovolací súd tiež uvádza podľa článku 1 (Ochrana majetku), prvý odsek Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd každá fyzická alebo právnická osoba má právo pokojne užívať svoj majetok. Nikoho nemožno zbaviť jeho majetku s výnimkou verejného záujmu a za podmienok, ktoré ustanovuje zákon a všeobecné zásady medzinárodného práva“.

25. Na základe skutkových zistení vyplývajúcich z vykonaného dokazovania v tejto súdnej veci, v dôsledku právoplatného rozhodnutia súdov o neplatnosti dražby bytu (i jej prísl.) sa vydražiteľ nestal vlastníkom a ako to konštatoval aj súd prvej inštancie všetky následné prevody bytu (i jej prísl.) boli predmetom absolútne neplatných právnych úkonov (kúpnych zmlúv) keďže všetky následné prevody sa uskutočnili medzi nevlastníkmi. Za tohto preukázaného skutkového stavu, pri právnom posúdení veci odvolací súd viazaný právnym názorom dovolacieho súdu vysloveným v tomto súdnom prípade uzatvára, že na základe takejto absolútne neplatnej kúpnej zmluvy sa ani žalovaná (ako kupujúca), ktorá v dobrej viere v správnosti údajov katastra nehnuteľnosti odvodzovala nadobudnutie vlastníckeho práva od predávajúcich (nevlastníkov) sa tak nestala vlastníčkou 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.

26. Na základe konštatovaných súvislostí odvolací súd zmenil rozsudok okresného súdu v časti zamietnutia žaloby o určenie vlastníckeho práva k bytu i s príslušenstvom a v uvádzanej časti žalobe žalobcov vyhovel v znení uvádzanom vo výrokovej vete tohto rozsudku.

27. Vo zvyšnej časti zamietnutia žaloby - dotýkajúcej sa uloženia povinnosti žalovanej vypratať predmetný byt odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil z dôvodov podľa podľa § 389 ods. 1 písm. b/ CSP s následným vrátením mu veci v tejto zrušenej časti na ďalšie konanie a rozhodnutie v zmysle § 391 ods. I CSP. Vzhľadom na tú skutočnosť, že okresný súd žalobu žalobcov o určenie ich vlastníckeho práva k bytu (s prísl.) neuznal, neuviedol v písomnom odôvodnení rozhodnutia žiadne skutkové ani právne hodnotenie vo vzťahu ku v žalobe požadovanému ďalšiemu nároku - uloženia povinnosti žalovanej predmetný byt vypratať. Z uvedeného dôvodu, navyše aj vzhľadom na odstup času, ktorý uplynul od vydania odvolaním napadnutého prvostupňového rozsudku, považuje odvolací súd za náležité, aby aj k tejto časti žaloby okresný súd náležite ozrejnil rozhodujúce skutočnosti ktoré z dokazovania vyvodí a uviedol právne hodnotenie na ktorých svoje rozhodnutie v tejto zostávajúcej meritornej časti založí. Napokon takýto postup okresného súdu je žiadúci aj z hľadiska zachovania práva účastníkom/stranám sporu pre spravodlivé súdne konanie. V novom rozhodnutí súd prvej inštancie rozhodne aj o náhrade trov tohto odvolacieho konania.

28. 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 prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k niektorej z uvedených väd. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

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.