

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 8Co/50/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1107205981  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 02. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ondrej Krajčo  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1107205981.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ondreja Krajča a členiek senátu JUDr. Moniky Holickej a JUDr. Mariany Harvancovej v právnej veci žalobkyne: P. P. P., W. N.P. XX, W., zastúpenej: advocatius s.r.o., so sídlom Palackého 12, Bratislava, proti žalovanému: Československá obchodná banka a.s., so sídlom Žižkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140, zastúpenému: Advokátskou kanceláriou ECKER-KÁN & PARTNERS s.r.o., so sídlom Nám. M. Benku 9, Bratislava, o určenie, že záložné právo nie je, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I zo dňa 14. októbra 2013, č.k. 17C 51/2007-1417, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.  
Žalobkyňa má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie určil, že záložné právo, zapísané na LV č. XXXX, Q. Okresným Ú.H. W., O. E., E. W. G., E. W. - P.Č.. X. P., O. Ú. X. P. podľa Q.-XXXX/XXXX N. T. XX.XX.XXXX, Y. N. F. na H. X. na F.. Č.. XXX/XX (F. H. ", N. F. Y. A. E. Q. XXX P.) Y. F. F.. Č.. XXX/XX (F. H. ", N. F. Y. A. E. Q. XXX P.), XXX/XX (parcela registra "C", zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m<sup>2</sup>), v prospech Československej obchodnej banky, a.s., IČO: 36 854 140, predtým ISTROBANKA, a.s., IČO: 31 331 491, v časti bytu č. XX, Q. N., A. X. na X.F.. W. T. N. XX,XX,XX, X. X.Ú.. Č.. XXXX, X. na F. H. ". F. Č.. XXX/XX - N. F. Y. A. E. Q. XXX P., F. Č.. XXX/XX - N. F. Y. A. E. Q. XXX P., F. Č.. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m<sup>2</sup>, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku 14443/836860; v časti garáží č. XXX, Q. N., A. X. na X.F.. W.M. T. N. XX,XX,XX, X. X. Č.. XXXX, X. na F. H. ", F. Č.. XXX/XX - N. F. Y. A. E. Q. XXX P., F. Č.. XXX/XX - N. F. Y. A. E. Q. XXX P., F. Č.. XXX/XX - N. F. Y. A. E. Q. XXX P., X. F. F. na X. Č. Y. X. N. T. Y. X. F. O. F. XXXX/XXXXXX; Q. Č. X. F. Č.. XXX, Q. N., A. X. na X.F.. W. T. N. XX,XX,XX, X. X. Č.. XXXX, X. na F. H. ", F. Č.. XXX/XX - N. F. Y. A. E. Q. XXX P., F. Č.. XXX/XX - N. F. Y. A. E. Q. XXX P., F. Č.. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m<sup>2</sup>, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku 549/836860, neexistuje. Žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobkyňi trovy konania na účet jej právneho zástupcu v sume 41 513,22 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Vykonaným dokazovaním zistil, že žalobkyňa uzatvorila so spoločnosťou Zámocká spoločnosť, a.s. dňa 15.06.2001 Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o výstavbe domu a dňa 03.12.2002 zmluvu o dielo, predmetom ktorej bolo zhotovenie diela Zámockou spoločnosťou, a.s. ako obstarávateľom pre žalobkyňu ako objednávateľa, a to bytu č. XX na X. A. F., garážového státia č. XX na 1. nadzemnom podlaží a pivničnej kóje č. XX na X. A.B. F. Q. E. T. na N. J. Q. W., E. Y. C. I. Č.. Q.. Dňa 24.02.2001 uzatvorila Zámocká spoločnosť, a.s. ako obstarávateľ, O. P., U. P. ako stavebníci a GARDEN s.r.o. ako vedľajší účastník zmluvy zmluvu o výstavbe domu a zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bola výstavba polyfunkčného objektu "Funkčný celok G.-Q. na N. J. Q. W.. Podľa čl. V bod 1 Zmluvy o výstavbe dňom,

kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie Okresného úradu Bratislava I - odbor životného prostredia o povolení užívania bytového domu alebo jeho častí - jednotlivých bytov, nebytových priestorov v dome, stanú sa ich stavebníci vlastníkmi bytov, nebytových priestorov a garážových státí, spoluvlastníkmi spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu. V čl. VI bod 5 Zmluvy o výstavbe boli ako stavebníci jednotlivých bytov, nebytových priestorov a garážových státí uvedení N. X., Y.X., U. P. Y. O. P. a v čl. VIII bod 1 predmetnej zmluvy stavebníci splnomocnili obstarávateľa, aby ich zastupoval v plnom rozsahu práv a povinností stavebníkov vyplývajúcich z tejto zmluvy v konaniach pred orgánmi štátnej správy, obecnej samosprávy a príslušnými právnickými a fyzickými osobami v súvislosti s uvedenou výstavbou vrátane preberania ich rozhodnutí, a to až do doby právoplatnosti kolaudácie a zápisu bytov, nebytových priestorov a garážových státí do katastra nehnuteľností. Zároveň v čl. VIII bod 3 stavebníci splnomocnili obstarávateľa na podanie návrhu na vklad uvedenej Zmluvy o výstavbe do katastra nehnuteľností. V zmysle čl. X zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy prechádzajú na ich právnych nástupcov a jednotliví stavebníci môžu práva a povinnosti zo zmluvy postúpiť na tretiu osobu, ktorá pristúpi k Zmluve o výstavbe. Dňa 13.03.2001 bol povolený vklad uvedenej zmluvy do katastra nehnuteľností pod Q.-XXX/XXXX. Okresný úrad Bratislava I odbor životného prostredia rozhodnutím č. ŽP 2001/02590 G/25 Šv zo dňa 01.03.2001 povolil stavebníkovi Zámocká spoločnosť, a.s. uskutočnenie stavby "Polyfunkčný bytový dom FC IV/1, IV/2, IV/3, V na poz. parc. č. XXX/XX,XX,XX,XX,XX,XX,XXX/XX,XX,XX,XX,XX, O..Ú. X. P.. Zámocká spoločnosť, a.s. uzavrela dňa 23.11.2001 ako dlžník s ISTROBANKOU, a.s. ako veriteľom úverovú zmluvu č. XXXXX-XXXXXX/XXXX na zabezpečenie financovania realizácie predmetnej stavby a následne dňa 05.11.2002 uzatvorila Zámocká spoločnosť, a.s. ako záložca s ISTROBANKOU, a.s. ako záložným veriteľom Zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č. 30/120/2002. Účelom zmluvy bolo zabezpečiť pohľadávku záložného veriteľa zriadením záložného práva na nehnuteľnosti záložcu špecifikovanej v čl. III bod 1 (rozostavaný polyfunkčný dom, LV č. XXXX), pričom zabezpečované pohľadávky vyplývali okrem iného aj z úverovej zmluvy č. XXXXX-XXXXXX/XXXX uzatvorenej dňa 23.11.2001. Záložca v zmluve vyhlásil, že predmetné nehnuteľnosti sú v jeho výlučnom vlastníctve, že na nehnuteľnostiach, ku ktorým sa zriaďuje záložné právo, neviaznu iné záložné práva, vecné bremená, nájmné ani iné užívacie práva, ťarchy a iné obmedzenia s výnimkou tých, ktoré sú uvedené na LV č. XXXX. V zmluve o zriadení záložného práva došlo k zmene označenia predmetu zálohu, a to tak, že predmetom zálohu je aj parc. č. XXX/XX, zast. plochy o výmere 2381 m<sup>2</sup>, rozostavaný polyfunkčný dom a parc.č. XXX/XX, zastavané plochy o výmere 175 m<sup>2</sup> v zmysle Geometrického plánu č. XXX/XXXX, pričom túto úpravu dopísali p. O. za záložného veriteľa a U.. W. X. za záložcu na základe plnej moci. Následne dňa 21.01.2005 vydala Zámocká spoločnosť, a.s. stanovisko, v ktorom akceptovala rukou doplnenú záložnú zmluvu vykonanú v zastúpení U.. W. X. a považovala ju za platný právny úkon a taktiež záložný veriteľ ISTROBANKA, a.s. písomným podaním zo dňa 27.07.2005 akceptoval zmluvu o zriadení záložného práva rukou doplnenú G.. W. O. a považoval ju za platný právny úkon. Vklad záložného práva na základe záložnej zmluvy zo dňa 05.11.2002 bol do katastra nehnuteľností povolený rozhodnutím Q.-XXXX/XXXX dňa 27.11.2002. Katastrálny úrad v Bratislave rozhodnutím č. Vo 52/05-BP zo dňa 22.08.2005 nevyhovел protestu prokurátora podaného proti rozhodnutiu, ktorým bol povolený vklad záložného práva do katastra nehnuteľností. Súdny exekútor JUDr. Alena Szalayová, Exekútorický úrad Levice vydala dňa 10.07.2006 upovedomenie o začatí exekúcie, EX 1580/2006 proti povinnému Zámockej spoločnosti, a.s., pričom ho upovedomila, že exekúciu vykoná aj predajom nehnuteľností v jeho vlastníctve vrátane rozostavanej stavby na parc. č. XXX/XX B. na D. Č.. XXXX, O.. Ú. X. P.; Povinný prevzal upovedomenie dňa 24.07.2006 a upovedomenie o začatí exekúcie bolo zapísané na LV č. XXXX. Zámocká spoločnosť, a.s. uzatvorila so žalobkyňou dňa 24.01.2006 Zmluvu o prevode práv a povinností zo Zmluvy o výstavbe domu a zriadení vecného bremena, čím sa žalobkyňa stala stavebníkom bytu č. XX, L. X. Č.. XXX Y. A. F. X. Č.. XXX Q. F. E. C. G.-Q. na N. J. Q. W. a po kolaudácii jeho výlučným vlastníkom. Dňa 10.10.2006 bola uzavretá Dohoda o zmene dispozičného usporiadania a o prevode rozostavaných bytov, nebytových priestorov a garáží v polyfunkčnom objekte ("Funkčný celok IV/1-V") na N. J. Q. W. medzi Zámockou spoločnosťou, a.s. a ďalšími 56-timi účastníkmi vrátane žalobkyne. Keďže došlo k zmene stavby pred dokončením, bolo predmetom dohody vymedzenie a následná úprava užívania a vlastníctva k rozostavaným bytom, nebytovým priestorom, skladom, garážam, spoločným častiam domu, zariadeniam domu, pozemku zastavanému stavbou bytového domu, príslušeného pozemku a predmetom plnenia podľa dohody bola výstavba bytov a nebytových priestorov špecifikovaných v zmluve, dohoda o zmene dispozičného usporiadania a prevod rozostavaných bytov, nebytových priestorov a garáží, nadobudnutie spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadeniam domu a úprava práv k pozemku zastavanému stavbou bytového domu a príslušeného pozemku. Vlastníctvo rozostavaných bytov s príslušenstvom, nebytových priestorov, garáží a podielov na spoločných častiach, zariadeniach a

príslušenstve malo vzniknúť na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckych práv vyplývajúcich z tejto zmluvy do katastra nehnuteľností. V čl. VI bod 5 bolo uvedené, že k rozostavanej stavbe a k pozemkom účastníka Zámocká spoločnosť, a.s. zriadil záložné právo v prospech záložného veriteľa ISTROBANKA, a.s. na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli na základe úverových zmlúv, ktoré je zapísané v časti "C" listu vlastníctva č. XXXX Y. XXXX. V čl. VII bod 4 sa účastníci dohodli, že zmluva predstavuje úplnú dohodu účastníkov o predmete zmluvy a nahradzuje všetky predošlé dojednania medzi účastníkmi. Vklad predmetnej dohody do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 20.10.2006 pod č. Q. XXXXX/XX. Katastrálny úrad v Bratislave rozhodnutím č. 58/07-Kr zo dňa 27.09.2007 nevyhovел protestu prokurátora proti rozhodnutiu Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. Q.-XXXXX/XX zo dňa 20.10.2006. Odvolanie spoločnosti ISTROBANKA, a.s. proti tomuto rozhodnutiu zamietol Úrad geodézie, kartografie a katastra SR rozhodnutím zo dňa 27.05.2008, č.k. LPO 2013/2008-Va. Mestská časť W. - X. P. ako príslušný stavebný úrad I. stupňa vydal dňa 17.12.2007 rozhodnutie č. SU-2004,05,06,07/29209,75464-H/167-Bu, ktorým dodatočne povolil stavebníkom užívanie stavby - N. J., W. - funkčný celok IV/I-V, na pozemku parc. č. XXX/XX, XXX/XX, O..Ú.. W.-X. P. na bytové účely stavebníkom vrátane žalobkyne. Rozhodnutím Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 08.11.2007 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 14.01.2008, č.k. 25CoKR 15/2007 bol vyhlásený konkurz na majetok úpadcu - Zámockej spoločnosti, a.s. Z písomného vyjadrenia správcov konkurznej podstaty úpadcu Gard-invest, s.r.o. v konkurze a Zámocká spoločnosť, a.s. v konkurze zo dňa 17.04.2013 a 22.04.2013 zistil, že pohľadávka veriteľa - žalovaného vyplývajúca z úverovej zmluvy nebola zatiaľ v plnom rozsahu uspokojená. Zistený skutkový stav posúdil podľa § 80 písm. c) O.s.p., § 33 ods. 1, § 132 ods.1 Občianskeho zákonníka, § 4 ods. 1 písm. b), § 21 ods. 1,2,3 zákona č. 182/1993 Z.z., § 151b ods. 1,2,4, § 151d ods.1, § 151h ods. 1,2,3, § 879e ods.1, § 39 Občianskeho zákonníka, § 5 ods. 1,2,3, § 46 ods.4 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností. Konštatoval, že žalobkyňa má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pričom poukázal na to, že žalobkyňa je účastníkom konania vedeného na Okresnom súde Banská Bystrica, č.k. 61 Cbi 4/2009 o vylúčení veci zo súpisu majetku oddelenej podstaty, pričom v inom konaní je iný okruh účastníkov a aj v prípade vyriešenia otázky existencie záložného práva ako otázky predbežnej, nedosiahla by žalobkyňa na základe rozhodnutia v incidenčnom konaní zmenu zápisu do katastra nehnuteľností. Námietku žalovaného nedostatku aktívnej legitímácie žalobkyne v konaní posúdil ako nedôvodnú, keď mal za preukázané, že je vlastníčkou predmetných nehnuteľností, ktorých sa existencia záložného práva týka, a to listom vlastníctva č. XXXX O.. Ú.. W. - X. P., s poukazom na povolenie vkladu vlastníckeho práva a zamietnutie odvolania proti rozhodnutiu o povolení vkladu a aj s poukazom na uzatvorenú Zmluvu o prevode práv a povinností zo dňa 11.11.2004 medzi žalobkyňou a Zámockou spoločnosťou, a.s., teda ešte v čase pred upovedomením o začatí exekúcie. V zmysle § 21 ods. 1 z. č. 182/1993 Z. z., upravujúceho nadobudnutie vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o výstavbe obytného domu dospel k záveru, že Zámocká spoločnosť a.s. nikdy nebola výlučným vlastníkom rozostavanej stavby, keď zmluvu o výstavbe domu uzavreli Zámocká spoločnosť a.s. a manželia P., v zmluve bolo presne určené, vo vzťahu ku ktorým častiam budúceho bytového domu bude vlastníkom Zámocká spoločnosť a. s. a v ktorých častiach U. P. Y. O. P., pričom boli presne špecifikované ako byt, nebytový priestor a garážové státie a zmluva obsahovala dohodu o nadobudnutí vlastníckeho práva po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia stavebného úradu o povolení užívania bytového domu alebo jeho časti, z čoho vyplýva, že vlastníkom rozostavanej stavby boli okrem Zámockej spoločnosti a. s. aj manželia P., a to v rozsahu určenom v zmluve o výstavbe. Poukázal na to, že v čase podpisu zmluvy o zriadení záložného práva nebola Zámocká spoločnosť a. s. zapísaná ako vlastník rozostavanej stavby; daná stavba v čase uzatvorenia záložnej zmluvy v časti "B" LV vôbec nebola špecifikovaná, a teda ani nemohol byť v uvedenom čase označený žiadny vlastník rozostavanej stavby. Istrobanka a.s. preto nemohla odvodzovať svoju dobromyseľnosť zo zápisu v katastri ani od geometrického plánu, ktorý v zmysle ustálenej judikatúry neodôvodňuje dobrú vieru a okrem toho banka musela mať vedomosť o zmluve o výstavbe, keď priamo v záložnej zmluve boli uvedené obmedzenia, mimo iného aj vklad Zmluvy o výstavbe pod č. Q. - XXX/XXXX, z ktorej vyplývala nemožnosť Zámockej spoločnosti a. s. zaťažiť celú rozostavanú stavbu. Z uvedeného vyvodil, že záložný veriteľ pri bežnej opatrnosti mohol mať dôvodné pochybnosti o tom, že Zámocká spoločnosť a. s. nebola oprávnená samostatne založiť celú rozostavanú stavbu a okrem toho dobromyseľnosť mohla zakladať vznik záložného práva iba pri hnutelných veciach. Dospel preto k záveru, že právny predchodca žalovaného nemohol byť pri uzatvorení zmluvy o zriadení záložného práva dobromyseľný v otázke výlučného vlastníctva Zámockej spoločnosti a. s. k celej rozostavanej stavbe. Ďalej dospel k záveru, že nemohlo dôjsť k platnému zaťaženiu nehnuteľnosti prísluškajúcich iba Zámockej spoločnosti a. s. v zmysle zmluvy o výstavbe, keď predmetom záložnej zmluvy nebolo zaťaženie jednotlivých spoluvlastníckych podielov na rozostavanej

stavbe, ale zaťaženie rozostavanej stavby v celosti; podiely stavebníkov neboli ideálnymi podielmi na rozostavanej stavbe, keďže išlo o podiely na rozostavaný bytový dom, pričom byty a nebytové priestory tvorili konkrétny podiel stavebníka na bytovom dome a záložná zmluva podiel nijakým spôsobom nešpecifikovala, neobsahovala ako prílohu zmluvu o výstavbe, z ktorej by bol zrejmý konkrétny podiel Zámockej spoločnosti, a preto zakladaná vec nebola označená tak, aby jej založenie bolo každému zjavné, t. j. aby bolo zrejmé, stavebníkom ktorých bytov a nebytových priestorov bola Zámocká a. s. Ďalšie námietky žalobkyne týkajúce sa neplatnosti záložnej zmluvy, posúdil ako nedôvodné, keď stotožnil sa s argumentáciou žalovaného, ktorá vyvrátila závery o neplatnosti záložnej zmluvy z dôvodu dodatočnej úpravy zmluvy, technickej nejednotnosti listín a absencie určenia najvyššej hodnoty istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje a tiež v otázke poskytnutia finančných prostriedkov na základe úverovej zmluvy, keď neexistujú dôvodné pochybnosti o tom, že finančné prostriedky boli skutočne právnym predchodcom žalovaného poskytnuté Zámockej spoločnosti a. s., ako to vyplýva z potvrdenia žalovaného zo dňa 17. 12. 2012. Rozhodnutie o náhrade trov konania odôvodnil ust. § 142 ods. 1 O. s. p.

2. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie v zákonom stanovenej lehote žalovaný, ktorý žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie, alternatívne ho zmeniť a žalobu zamietnuť. Namietal, že žalobkyňa sa nestala vlastníčkou nehnuteľnosti, pretože Dohoda o zmene dispozičného usporiadania a o prevode rozostavaných bytov, nebytových priestorov a garáží v polyfunkčnom objekte "Funkčný celom IV/1-V" na N. J.. Q. W. zo dňa 10. 10. 2006, ktorá je podľa údajov zapísaných v katastri nehnuteľností obligačno-právnym dôvodom nadobudnutia vlastníctva žalobkyne k bytu, je absolútne neplatný právny úkon z dôvodu, že túto dohodu v mene Zámockej spoločnosti a. s., ktorá v zmysle výpisu z obchodného registra v čase podpisu konala vždy dvoma členmi predstavenstva, podpísal výlučne jeden člen predstavenstva - pán Y., a to raz vo svojom mene a raz v mene a na účet druhého člena predstavenstva pána G.. P. N. s dodatkom pripojeným k podpisu znejúcim "podľa priloženej plnej moci". Podľa ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu SR ako aj právnej teórii akékoľvek splnomocnenie jedného člena predstavenstva akciovej spoločnosti pre druhého člena predstavenstva je absolútne neplatným právnym úkonom pre rozpor s účelom zákona. Poukázal na rozsudky Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 29 Odo 1082/2005 z 24. 04. 2007, sp. zn. 32 Odo 958/2005 z 29. 05. 2007, rozsudok Vrchného súdu ČR sp. zn. 7 Cmo 369/2009 z 12. 05. 2010, rozsudok veľkého senátu Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 31 Odo 11/2006 z 15. 10. 2008. Neplatnosť predmetnej dispozičnej dohody namietal aj z dôvodu, že bola uzavretá až po tom, ako bolo úpadcovi doručené upovedomenie o začatí exekúcie, obsahujúce aj upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti, ktorej sa dispozičná dohoda týkala, pričom touto dohodou sa nakladalo s majetkom podliehajúcim exekúcii, pretože v podobe rozostavanej stavby v čase uzavretia predmetnej dohody patril podľa údajov zapísaných v katastri nehnuteľností výlučne úpadcovi, žalobkyňa nijako nepreukázala, že by vlastnícke právo k predmetnej rozostavanej stavbe akokoľvek nadobudla, a to ešte pred uzavretím samotnej dispozičnej dohody. Dispozičná dohoda je právnym úkonom, ktorým úpadca nakladal so svojím majetkom aj napriek tomu, že poverený súdny exekútor mu akékoľvek nakladanie s majetkom podliehajúcim exekúcii zakázal, a teda je absolútne neplatnou podľa § 39 Obč. zákonníka. Ďalej namietal, že žalobkyňa nenadobudla vlastnícke právo k bytu ani zo zmluvy o prevode práv a povinností zo zmluvy o výstavbe a taktiež ani zo zmluvy o dielo, tak ako tvrdila, keď týmito zmluvami neboli dodržané zákonné predpoklady prevodu spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti a v čase uzavretia zmluvy o prevode práv a povinností bolo obsahom práv a povinností účastníka len oprávnenie stať sa v budúcnosti vlastníkom špecifikovaného bytu, resp. nebytového priestoru, a v rámci tejto zmluvy došlo teda k postúpeniu len a výlučne tohto práva stať sa v budúcnosti vlastníkom bytu, resp. nebytového priestoru a nie k prevodu spoluvlastníckeho práva k polyfunkčnému objektu. S poukazom na článok V. odsek 1 zmluvy o výstavbe domu a zriadení vecného bremena zo dňa 24. 02. 2001 a § 36 ods. 1 a 2 Obč. zákonníka namietal, že nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktorých výstavba bola predmetom zmluvy o výstavbe domu a zriadení vecného bremena zo dňa 24. 02. 2001 stavebníkmi, bolo viazané na splnenie suspenzívnej podmienky - vydanie tzv. kolaudačného rozhodnutia príslušným správnym orgánom, do splnenia ktorej vlastníkom rozostavanej stavby bytového domu ako samostatnej veci naďalej zostáva úpadca ako tzv. "obstarávateľ stavby" a zároveň aj stavebník bytového domu. Dňa 17. 12. 2007, t. j. v období po vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu, stavebný úrad dodatočne povolil predmetnú stavbu a užívanie stavby na bytové účely. Z ust. § 47 ods. 1 a 3 Zákona o konkurze a vyrovnaní vyplýva, že vyhlásením konkurzu na majetok úpadcu došlo zo zákona k prerušeniu konania o dodatočnom povolení stavby, ako aj prerušeniu konania o povolení užívania stavby. Stavebný úrad nekonal so správcom úpadcu, ktorý je jediným subjektom oprávneným nakladať s majetkom úpadcu, pričom správca úpadcu súhlas na pokračovanie v predmetnom konaní nedal. Správcovi úpadcu nebolo

kolaudačné rozhodnutie stavebným úradom doručené ani inak úradne oznámené a preto ani nemohlo zákonným spôsobom v súlade s § 52 a § 54 Správneho poriadku nadobudnúť právoplatnosť. Ďalej namietal, že na nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru je potrebné, aby samotný predmet, na ktorý sa vlastnícke alebo iné vecné právo upína skutočne fyzicky existoval oddelene od ostatných predmetov práv a mohol byť reálne identifikovateľný a odlišiteľný od ostatného okolitého sveta. Uvedenú identifikačnú, vymedzovaciu a určovaciu funkciu bytu a nebytového priestoru plní ich projektová dokumentácia, ktorá musí jasne vymedziť fyzické hranice oddelujúce konkrétny byt alebo nebytový priestor od ostatných okolitých druhov o rovnakých ako aj druhovo rozdielnych vecí. Nakoľko k zosúladieniu skutočného, fyzického stavu stavby so zmluvou o výstavbe došlo až uzavretím dispozičnej dohody, bez právnych účinkov predpokladaných v dispozičnej dohode nemohli stavebníci ako účastníci zmluvy o výstavbe nadobudnúť vlastnícke právo k predmetu výstavby, a to ani vo forme rozostavaných bytov a rozostavaných nebytových priestorov, nakoľko priestory tak, ako boli právnym titulom pre nadobudnutie vlastníckeho práva - zmluvou určené a vymedzené, v skutočnosti neexistovali. Vzhľadom na to, že k dodatočnému povoleniu stavby stavebným úradom, a teda k zosúladieniu dokončenej stavby so stavebným povolením došlo až spoločne s vydaním kolaudačného rozhodnutia, t. j. jedným rozhodnutím, ktoré v zmysle vyššie uvedeného nespôsobuje právne účinky, vlastnícke právo k rozostavaným bytom a nebytovým priestorom, nebolo možné žalobkyňou pred vyhlásením konkurzu na majetok úpadcu platne nadobudnúť z dôvodu, že uvedené nespĺňali pojmový znak rozostavaného bytu a nebytového priestoru ako veci v právnom slova zmysle. Namietal aj nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie v časti týkajúcej sa absolútnej neplatnosti záložnej zmluvy a pokiaľ súd uviedol, že úpadca - spoločnosť Zámocká a. s. nebola oprávnená uzavrieť záložnú zmluvu, pretože nebola jediným vlastníkom nehnuteľností, teda že úpadca nebol jediným vlastníkom predmetu zálohu, poukázal na rozsudky Najvyššieho súdu ČR zo dňa 05. 11. 2002 sp. zn. 22 Cdo 1174/2001 a zo dňa 21. 10. 2004 sp. zn. 22 Cdo 349/2004. Podľa jeho názoru na nehnuteľnostiach viazne záložné právo žalovaného, pretože úpadca bol v čase uzavretia záložnej zmluvy podľa údajov zapísaných v katastri nehnuteľností i fakticky jediným a výlučným vlastníkom všetkých pozemkov a rozostavanej stavby, ktoré mali tvoriť záloh. Úpadca vlastníctvo k zálohu nadobudol na základe ust. dojednaných v zmluve o výstavbe (odkladacia podmienka vzniku vlastníctva ostatných vlastníkov zmluvy o výstavbe) a právnych účinkov zmluvy o dielo uzavretú dňa 15. 06. 2001 medzi ním ako objednávateľom a obchodnou spoločnosťou GARDEN spol. s r. o. ako zhotoviteľom, o čom svedčia výslovné dojednania strán zmluvy o dielo ak aj ust. § 542 ods. 1 Obch. zákonníka, týkajúce sa nadobúdania vlastníctva k predmetu diela, pokiaľ sa dielo vykonáva na pozemku patriacom alebo obstaranom objednávateľom. Spoluvlastníctvo k stavbe je podľa jeho názoru možné originálne nadobudnúť buď spoločnou výstavbou v zmysle fyzického konania (teda uskutočňovaním stavebných prác) osobami a to aj bez uzatvorenia osobitnej dohody alebo na základe dohody o založení spoluvlastníctva k stavbe, ktorá je predmetom výstavby. Takáto dohoda a jej obsah musia byť vždy v konaní riadne preukázané, dohoda musí byť uzavretá ešte pred začatím výstavby, pričom z jej obsahu musí byť zrejmé, že jej účastníci majú vôľu založiť podielové spoluvlastníctvo, čo nie je predmetným prípadom. V danom prípade úpadca obstaral pre ostatných účastníkov výstavbu domu, v ktorom následne boli vyčlenené jednotky, ktorých vlastníckmi sa stali (po kolaudácii) ostatní účastníci zmluvy o výstavbe. Ani prípadné spoluvlastníctvo tretích osôb k rozostavanej stavbe však nespôsobuje absolútnu neplatnosť záložnej zmluvy uzavretej žalovaným a úpadcom, ktorou má byť na rozostavanej stavbe zriadené záložné právo, nakoľko záložná zmluva, ktorou mal spoluvlastník veci zriadiť záložné právo na celú vec nie je absolútne neplatnou podľa § 39 Obč. zákonníka pre rozpor so zákona. Ďalej namietal, že záložné právo k predmetu zálohu vzniklo aj v dôsledku dobromyseľnosti zabezpečeného veriteľa - žalovaného - ust. § 151d Obč. zákonníka, účinného v čase uzavretia záložnej zmluvy. Tiež namietal, že eventuálne uzavretie zmluvy o zriadení záložného práva k celej rozostavanej stavbe úpadcom, ako jej spoluvlastníkom, nespôsobuje neplatnosť celej zmluvy ako takej, ale len neplatnosť čiastočnú a to v dôsledku ust. § 41 Obč. zákonníka a poukázal v tejto súvislosti na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21 Cdo 4397/2009. Pokiaľ ide o dobromyseľnosť zabezpečovacieho veriteľa zdôraznil, že Istrobanka sa riadila zápisom na LV v spojení s geometrickým plánom, na základe ktorého došlo k zápisu rozostavanej budovy do katastra nehnuteľností. Poukázal aj na ďalšie rozsudky Najvyššieho súdu ČR, ktoré jednoznačným spôsobom riešia otázku dobromyseľnosti pri uzatváraní záložnej zmluvy a to sp. zn. 21 Cdo 328/99 a 29 Cdo 2512/2000. Namietal, že ohľadne čiastočnej neplatnosti záložnej zmluvy sa súd prvej inštancie nevysporiadal s jeho rozsiahlou argumentáciou, ktorú uviedol aj v odvolaní, s poukazom na ust. § 41 Obč. zákonníka namietal, že prípadné uzavretie predmetnej zmluvy o zriadení záložného práva úpadcom, ako jej spoluvlastníkom, k celej rozostavanej stavbe, by spôsobilo len neplatnosť čiastočnú úpadca. Záložnou zmluvou uzavretou so zabezpečeným veriteľom nie len že platne zriadil záložné právo

na svoj spoluvlastnícky podiel k stavbe, ale toto záložné právo vkladom do katastra aj riadne vzniklo. Ďalej namietal, že súd prvej inštancie nevezal do úvahy rozsudky, ktoré boli vydané v niekoľkých ďalších obdobných súdnych konaniach a to rozsudok Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 25 C 41/2007-905 zo dňa 15. 05. 2012, taktiež rozsudok Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 26 Cb/8/2009-250 zo dňa 24. 09. 2012, ktorým bola zamietnutá žaloba o určenie neexistencie záložného práva, rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 7Cbi 4/2009 zo dňa 06. 08. 2012, ktorým bol zamietnutý návrh žalobcov na vylúčenie majetku zo súpisu majetku úpadcu, rozsudok Okresného súdu Bratislava I zo dňa 12. 12. 2011 č. k. 15C (25C) 2/2004-473, v ktorom súd vyslovil právny záver, že záložná zmluva je platná, pričom vychádzal z právneho záveru odvolacieho súdu uvedeného v uznesení Krajského súdu v Bratislave zo dňa 31. 03. 2011 sp. zn. 3Co/87/2009. Zdôraznil, že súd prvej inštancie sa žiadnym spôsobom nevysporiadal s jeho námietkami a právnou argumentáciou, čím mu bola odňatá možnosť konať pred súdom.

3. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaného navrhla napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a priznať jej náhradu trov odvolacieho konania. Stotožnila sa s odôvodnením jej naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení súdom prvej inštancie, ktoré považuje za zrozumiteľné a dostatočné. V tejto súvislosti poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21 Cdo 58/2003 zo dňa 29.4.2003 a rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave 5Co/30/2011-347 zo dňa 15.5.2012. Taktiež sa stotožnila s odôvodnením jej aktívnej vecnej legitímácie a poukázala na to, že predmetom konania je určenie neexistencie záložného práva zapísaného na majetku, ktorého je vlastníkom v zmysle výpisu z listu vlastníctva a pokiaľ jej svedčí v zmysle zápisu v katastri nehnuteľností vlastnícke právo a nie je preukázaný opak, je dostatočne preukázaná jej aktívna vecná legitímácia v konaní, v ktorom sa domáha neexistencie záložného práva zapísaného na takomto majetku. Nesporné je, že aktívnu vecnú legitímáciu v tomto spore by nemala práve osoba, ktorá by v katastri nehnuteľností ako vlastníka majetku zapísaná nebola. Ďalej uviedla, že už na základe Zmluvy o prevode práv a povinností uzavretej jej osobou sa stala stavebníkom a vlastníkom svojho majetku. V súvislosti s jej vlastníckym právom poukázala aj na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 43CoKr/11/2009 zo dňa 17.12.2009. Ďalej uviedla, že Zámocká spoločnosť bola na liste vlastníctva zapísaná v časti "B" listu vlastníctva ako vlastníka rozostavanej stavby len z dôvodu, že na jej meno bolo udelené stavebné povolenie. Stavebné povolenie však nie je pre vlastnícke vzťahy k rozostavanej stavbe určujúce, tento záver vyplýva aj z rozsudku Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo/1174/2001 zo dňa 5.11.2002, rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/93/99 a odbornej literatúry - Valachovič, M., Grausová, K., Cirák, J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár.Praha:C.H.Beck,2012,s. 1140. Stotožnila sa so záverom súdu prvej inštancie, že Zámocká spoločnosť nebola výlučným vlastníkom rozostavanej stavby a uviedla, že takýto záver by bol v rozpore s jazykovým prejavom v Zmluve o výstavbe domu a zriadení vecného bremena a teda v zmysle § 35 ods.2 Občianskeho zákona i výkladom neprípustným. Poukázala na článok IV ods.1 Zmluvy o výstavbe (o spoločnej stavbe), na článok XIV ods. 2 Zmluvy o výstavbe (na základe ktorého si mal každý zo stavebníkov financovať vlastnú časť stavby) a článok VIII ods. 1 Zmluvy o výstavbe (ktoré obsahuje udelenie plnej moci Zámockej spoločnosti pre konanie pred administratívnymi orgánmi, ktorá by v prípade výlučného vlastníctva Zámockej spoločnosti nebola potrebná). Pokiaľ ide o tvrdenie žalovaného, že jednotliví účastníci Zmluvy o výstavbe sa necítili byť vlastníkami rozostavanej budovy, resp. že by nedisponovali právami, ktoré boli nezlučiteľné s možnosťou Zámockej spoločnosti samostatne zaťažiť rozostavanú stavbu, poukázala na dožiadanie P., ako ďalších účastníkov Zmluvy o výstavbe, dožiadanie manželov D., ktorí boli takisto pred podpisom záložnej zmluvy zapísaní na príslušnom LV ako stavebníci danej stavby, na základe ktorých kontaktovala Okresná prokuratúra Bratislava I Katastrálny úrad v Bratislave vo veci vkladového konania Q.-XXXX/XXXX a na návrh právneho zástupcu D. na podanie protestu prokurátora voči povoleniu vkladu daného záložného práva práve z dôvodu popretia práv ostatných vlastníkov. Skutočnosť, že Zámocká spoločnosť jej zodpovedala za vady prevádzaných priestorov je odvodená od charakterov bytového domu ako takého, zo skutočnosti, že pôvodným stavebníkom a vlastníkom priestorov, ktoré v štádiu rozostavanosti nadobúdala, bola Zámocká spoločnosť. Nebol dôvod, aby jej za vady zodpovedali aj ďalší vlastníci rozostavanej stavby, ktorí už v danom čase boli stavebníkmi (a vlastníkami) iných priestorov. Zámocká spoločnosť bola nielen stavebníkom, ale i obstarávateľom stavby, nie však jej výlučným vlastníkom. Ďalej uviedla, že zodpovednosť za vady zhotovovaného diela je svojím obsahom inštitút odlišný od úpravy vlastníckych vzťahov k rozostavanej stavbe. Zodpovednosť za vady rozostavanej stavby je teda možné dohodnúť osobitným a od vlastníckych práv nezávislým režimom. Namietala, že vo vzťahu k vlastníckym právam k rozostavanej stavbe nemožno poukazovať na zmluvu o dielo zo dňa 15.6.2001, ktorú Zámocká spoločnosť uzatvorila (až po uzatvorení zmluvy

o výstavbe) so spoločnosťou GARDEN spol. s r.o., a to len vo vlastnom mene a bez účasti ostatných stavebníkov. Zámocká spoločnosť teda výlučným vlastníkom rozostavanej stavby nikdy nebola a nebola teda oprávnená samostatne, výlučne vo vlastnom mene, zaťažiť celú rozostavanú stavbu. Správne súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaný nemohol dobromyseľnosť o výlučnom vlastníctve Zámockej spoločnosti k rozostavanej stavbe odvodzovať od zápisu na liste vlastníctva o rozostavanej stavbe, keď v čase podpisu zmluvy o zriadení záložného práva nebola Zámocká spoločnosť, a.s. zapísaná ako vlastník rozostavanej stavby; a ani od geometrického plánu. Taktiež správne súd prvej inštancie uviedol i okolnosť, na základe ktorej mal z objektívneho hľadiska žalovaný (resp. jeho právny predchodca) minimálne vážne pochybnosti o výlučnom vlastníctve Zámockej spoločnosti (konanie o zapísaní Zmluvy o výstavbe do katastra nehnuteľností Q.-XXX/XXXX uvedené priamo v čl. III ods.3 záložnej zmluvy). Poukázal i na zápis o právach viacerých stavebníkov k rozostavanej stavbe v poznámke príslušného listu vlastníctva č. XXXX, O..Ú.. X. P., nezlučiteľných s možnosťou Zámockej spoločnosti samostatne zaťažiť celú rozostavanú stavbu. Správne tiež uviedol, že podľa slovenskej judikatúry bol možný vznik záložného práva k cudzej veci len v súvislosti s hnutelnosťou, čo vyplýva aj z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Obo 248/97. Podľa jej názoru súd prvej inštancie uviedol aj presné a zrozumiteľné dôvody, pre ktoré čiastočná platnosť záložnej zmluvy neprichádza o úvahy. Namietala, že žalovaný účelovo poukazuje na tri rozsudky okresných súdov, ktoré mali dôjsť k záveru, že záložné právo je zriadené platne, keď ide o rozsudky ešte z roku 2012 a zdôraznila, že v jej veci je vydaný rozsudok súdu prvej inštancie aj v súvisiacom konaní vedenom na konkurznom súde (Okresný súd v Banskej Bystrici) č.k. 61Cbi/4/2009 - 831 zo dňa 10.11.2010, v spojení s opravným uznesením zo dňa 03.12.2010, ktorý taktiež dospel k záveru o neexistencii záložného práva. Okrem rozhodnutí Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 43CoKR/48/2012 zo dňa 4.4.2014 a č.k. 41 CoKR/9/2012 zo dňa 27.3.2013, o ktorých upovedomila už v podaní zo dňa 7.10.2013 boli vydané ďalšie rozsudky Okresného súdu Bratislava I, a to č.k. 17C 51/2007-1417 zo dňa 14.10. 2013 a č.k. 9C 40/2007 - 1012 zo dňa 10.10.2013. Zotrvála aj na svojich ďalších námietkach týkajúcich sa neexistencie záložného práva v konaní pred súdom prvej inštancie a to, že pôvodné znenie záložnej zmluvy nebolo spôsobilé pre vykonanie vkladu záložného práva, nakoľko rozostavaná stavba ako predmet záložného práva bola zadefinovaná a určená až geometrickým plánom overeným správou katastra dňa 31.10.2002. Pôvodné znenie záložnej zmluvy nebolo ani dostatočne určité, nakoľko záložná zmluva uvádzala rozostavanú stavbu, táto však nebola v katastri nehnuteľností vôbec definovaná a záložná zmluva ani neodkazovala, či neobsahovala geometrický plán, ktorý by danú rozostavanú stavbu umožňoval jednoznačne, určite a presne definovať. V tejto súvislosti poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/29/2009. Nevyhnutnú zmenu označenia predmetu záložného práva vykonal za banku len G.. O.. Na základe plnej moci zo dňa 5.11.2002 bol pritom splnomocneným aj G.. C., pričom v plnej moci, doloženej k vyjadreniu žalobcu zo dňa 21.12.2012 nebolo uvedené, že len jeden z nich je oprávnený konať samostatne. S poukazom na § 31 ods. 3 OZ preto dané doplnenie len G.. O. nenadobudlo žiadne právne účinky. Pôvodné znenie záložnej zmluvy, ktorá bola podpísaná zo strany aj druhého jej účastníka až dňa 05.11.2002, nebolo spôsobilé a dostatočné pre vykonanie vkladu záložnej zmluvy z dôvodu, že muselo dôjsť k zmene označenia predmetu záložného práva, resp. k jeho označeniu určitým a pre každého zrejším a jednoznačným spôsobom. Práve takéto označenie predmetu záložného práva je základnou náležitosťou a podmienkou platnosti záložnej zmluvy v zmysle 2. vety § 151 b) ods. 4 OZ účinného v rozhodujúcom období. Záložná zmluva v pôvodnom znení uvedenú kogentnú náležitosť nespĺňala a keďže následné doplnenie záložnej zmluvy rukou nenadobudlo právne účinky, záložné právo aj z tohto dôvodu neexistuje. Ďalším dôvodom neexistencie záložného práva je skutočnosť, že žalovaný v konkurznom konaní ani v tomto konaní nepreukázal existenciu zabezpečenej pohľadávky, keď listiny žalovaného, ktorými si sám potvrdil výšku a existenciu pohľadávok ku dňu vyhlásenia konkurzu, nemožno považovať za relevantné dôkazy.

4. Žalovaný vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalobkyne poukázal na to, že žalobkyňa neuviedla žiadne nové skutočnosti, jej argumentácia sa opakuje a ku všetkým skutočnostiam sa vyjadril vo svojom odvolaní. Pokiaľ žalobkyňa odvodzuje svoje vlastnícke právo zo zmluvy o prevode práv a povinností uzatvorenej v roku 2006, podpisom ktorej podľa nej nadobudla práva stavebníka a práva vlastníka rozostavanej stavby, poukázal na to, že túto zmluvu uzatvorila so Zámockou spoločnosťou, z ktorej na žalobkyňu tieto práva prešli, a teda tým potvrdzuje, že jej právnym predchodcom bola Zámocká spoločnosť, ktorý bol pred ňou vlastníkom rozostavanej stavby. Namietal, že žalobkyňa nesprávne interpretovala judikatúru, na ktorú poukázala, a to rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 21.5.2008 sp. zn. 21CdO/3293/2007, v ktorom prípade bol rozpor v katastri nehnuteľností zrejмый, kedy predmetné nehnuteľnosti boli vedené na 2 listoch vlastníctva a skutočne nemuselo byť zrejмый, kto je ich vlastníkom. V prejednávanej veci bola však jednoznačne ako vlastník v katastri uvedená Zámocká spoločnosť a

ďalej v ňom bola uvedená poznámka o budúcom vzniku vlastníckeho práva žalobkyne. O vlastníckom práve Zámockej spoločnosti tak žalovaný nemohol mať žiadne pochybnosti.

5. V písomnom podaní zo dňa 25.11.2014 žalovaný poukázal na uznesenia Krajského súdu v Bratislave zo dňa 30.10.2014 sp. zn. 6Co/93/2014 a zo dňa 30.10.2014 sp. zn. 6Co/689/2013, ktorými odvolací súd zrušil rozhodnutia prvoinštančných súdov, vydané v neprospech žalovaného, a vec im vrátil na ďalšie konanie, pričom z odôvodnenia vyplýva, že nie je správny záver súdu prvej inštancie, na ktorom založil napadnutý rozsudok, a to, že Zámocká spoločnosť a.s. nebola výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti a preto ju celú nemohla zaťažiť záložným právom. Žalobkyňa sa k tomuto podaniu žalovaného vyjadrila podaním zo dňa 20.4.2015 tak, že na tieto rozhodnutia nemožno prihliadať, pretože v oboch prípadoch odvolací súd uviedol, že zmluva o výstavbe je pre posúdenie vlastníctva k rozostavanej stavbe irelevantná preto, že ešte následne dochádzalo k zmene dispozičného usporiadania, avšak toto nemohlo mať vplyv na vlastnícke vzťahy účastníkov zmluvy o výstavbe, keď osoby, ktoré zmluvu o výstavbe so Zámockou spoločnosťou uzatvárali, sú dodnes vlastníkami bytových a nebytových priestorov v danom bytovom dome. Ďalej namietala, že odvolací súd vychádzal pri rozhodovaní aj zo zmluvy o dielo zo dňa 15.6.2001, ktorá nebola žalovaným súdu predložená a v spise sa nenachádza a taktiež odvolací súd nesprávne uviedol, že zmluvy o prevode práv a povinností zo zmluvy o výstavbe, boli uzatvorené až po podpise záložnej zmluvy, hoci v spise bola doložená zmluva o prevode práv a povinností uzatvorená ešte dňa 6.9.2002 a zo spisov vyplývalo, že manželia D. uzatvorili zmluvu o postúpení práv a povinností zo zmluvy o výstavbe ešte dňa 4.6.2001. Ďalej uviedla, že proti uvedeným rozhodnutiam bola podaná aj ústavná sťažnosť. Písomným podaním zo dňa 12.2.2016 predložil žalovaný Uznesenie ústavného súdu SR III. ÚS 626/2015-28 zo dňa 8.12.2015, ktorým ústavný súd sťažnosť sťažovateľov v celom rozsahu odmietol, pričom sťažnosť smerovala voči uzneseniu Krajského súdu v Bratislave pod č. 6Co/689/2013 - 1098 z 30.10.2014 v ktorej sťažnosti sťažovatelia namietali, že odvolací súd rozhodoval na základe zmluvy o dielo, ktorá nebola súčasťou spisu. Ústavný súd vyhodnotil ich sťažnosť ako zjavne neopodstatnenú a odmietol ju z dôvodu nedostatku právomoci na jej prerokovanie. Žalobkyňa písomným podaním zo dňa 8.4.2016 predložila uznesenia ústavného súdu SR III. ÚS 626/2015-28 zo dňa 8.12.2015 a III. ÚS 382/2015-17 zo dňa 18.8.2015, v ktorom poukázala na to, že Ústavný súd sa v týchto rozhodnutiach, napriek tomu, že sťažnosti boli Ústavným súdom odmietnuté, zaoberal identickým záložným právom ako v prejednávanej veci a poukázala na právny názor uvedený v uzneseniach Ústavného súdu, z ktorého je podľa jej názoru zrejmé, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné. K uvedenému podaniu žalobkyne sa žalovaný vyjadril v písomnom podaní zo dňa 26.10.2016 tak, že Ústavný súd SR vyjadril svoj názor, avšak toto konštatovanie však nemožno považovať za nič iné ako súkromný názor sudcov Ústavného súdu, pretože v danom prípade súd nerozhodoval vo veci samej. Názor uvedený v odôvodnení rozhodnutia o sťažnosti preto nemožno považovať za záväzný, a to vzhľadom na to, že predmetom bolo riešenie len formálnych záležitostí a ďalej poukázal na to, že Ústavný súd konštatoval, že napadnuté rozhodnutia súdu druhej inštancie považuje za udržateľné a akceptovateľné. Vzhľadom na to považuje vyjadrenia žalobkyne za irelevantné pre rozhodnutie v tejto veci.

6. Odvolací súd rozsudkom zo dňa 27.02.2018 č.k. 8C/569/2014-1831 zmenil rozsudok súdu prvej inštancie tak, že žalobu zamietol a rozhodol, že žalovaný má nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. Odvolací súd konštatoval, že napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď odvolací súd sa nestotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že Zámocká spoločnosť a.s. nikdy nebola výlučným vlastníkom rozostavanej stavby, ku ktorému súd prvej inštancie dospel na základe ust. § 21 ods. 1 a nasl. zák.č. 182/1993 Z.z., upravujúceho nadobudnutie vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o výstavbe obytného domu. Na rozdiel od súdu prvej inštancie dospel odvolací súd k záveru, že nakoľko záložné právo k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobkyne bolo platne zriadené a existuje aj v súčasnosti, žaloba nie je podaná dôvodne.

7. Na dovolanie žalobkyne Najvyšší súd SR uznesením zo dňa 26.02.2020 sp. zn. 1Cdo 257/2018 zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že v súvislosti s požiadavkami kladenými na odôvodnenie rozhodnutia z hľadiska princípu spravodlivého procesu, a to najmä pokiaľ ide o úplnosť, hodnovernosť, zrozumiteľnosť a presvedčivosť sa dovolací súd v časti odôvodnenia dôvodov v bodoch 11. - 15. rozsudku odvolacieho súdu, vedúcich k zamietnutiu žaloby stotožnil s námietkami a argumentáciou dovolateľky. Vytkol odvolaciemu súdu, že pokiaľ na rozdiel od súdu prvej inštancie dospel k záveru, že záložné právo k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobkyne bolo platne zriadené a existuje aj v súčasnosti, mal nariadiť pojednávanie a zopakovať,

resp. doplniť dokazovanie a nie len prehodnotiť skutkový stav. Odvolací súd sa odchyľil od skutkových zistení súdu prvej inštancie a preto mal doplniť dokazovanie, resp. nemohol iba na základe dôkazov vykonaných súdom prvej inštancie dospieť k iným skutkovým zisteniam bez toho, že by tieto dôkazy nezopakoval a potom rozhodol pokiaľ ide o právne posúdenie sporu inak. Poukázal aj na požiadavku riadneho odôvodnenia rozhodnutia, ktorá patrí medzi základné atribúty spravodlivého procesu. Ďalej uviedol, že so zreteľom na dôvodne namietanú vadu zmätočnosti napadnutého rozhodnutia nepristúpil k posúdeniu opodstatnenosti argumentácie dovolateľky, týkajúcej sa nesprávneho právneho posúdenia veci.

8. V ďalšom konaní odvolací súd vychádzal z právneho názoru Najvyššieho súdu SR, uvedeného v zrušujúcom uznesení, ktorým vytkol odvolaciemu súdu prehodnotenie skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie bez zopakovania dokazovania na pojednávaní a nedostatočné odôvodnenie rozhodnutia; zároveň však v súlade s článkom 2 ods. 2 C.s.p. a zásadou právnej istoty považoval za potrebné vychádzať aj z právneho názoru Najvyššieho súdu SR uvedeného v uznesení sp. zn. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21.06.2018, na ktorý poukázala žalobkyňa vo svojom podaní zo dňa 15.07.2019 a na základe ktorého sa následne ustálila rozhodovacia prax súdov v obdobných veciach; a vec prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p. a contrario v spojení s § 219 ods. 3 C.s.p.), keď dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny, avšak čiastočne z iných dôvodov, než v uvedených v odôvodnení napadnutého rozsudku.

9. Žalobkyňa vo svojom podaní zo dňa 15.07.2019 poukázala na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21.06.2018, v ktorom dovolací súd v analogickom právnom a skutkovom prípade zrušil rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 16.06.2016 sp. zn. 3Co 241/2012 a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie, a podľa odôvodnenia ktorého „dobrým mravom odporuje zriadenie záložného práva k rozostavanému domu jeho vlastníkom a zároveň stavebníkom bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov, ak zmluvu o zriadení záložného práva uzavrie v čase, keď už má uzavretú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu majú stať vlastníkami v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov“. Zároveň poukázala na uznesenie Ústavného súdu SR zo dňa 14.11.2018 sp. zn. I. ÚS 400/2018-22, ktorým ústavný súd sťažnosť žalovaného proti rozhodnutiu Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Cdo 137/2017 z 21.06.2018, odmietol ako zjavne neopodstatnenú a aj na uznesenie Ústavného súdu SR zo dňa 17.01.2019 sp.zn. IV. ÚS 23/2019-15, ktorým ústavný súd odmietol ako zjavne neopodstatnenú aj sťažnosť obchodnej spoločnosti Slovenská správcovská a reštrukturalizačná k. s. proti uvedenému rozhodnutiu Najvyššieho súdu SR. Na základe týchto rozhodnutí žalobkyňa okrem iného vo svojom podaní namietala aj absolútnu neplatnosť zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnostiach ako ZN č. 30/120/2002 zo dňa 05.11.2002, pretože podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu SR č.k. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21.06.2018, je v rozpore s dobrými mravmi z dôvodu, že Zámočká spoločnosť a.s. nebola ku dňu uzatvorenia Záložnej zmluvy č. 30/120/2002 zo dňa 05.11.2002 jediným stavebníkom, a teda nebola oprávnená samostatne zaťažiť vo vlastnom mene celú rozostavanú stavbu; Istrobanka a.s. ako právny predchodca žalovaného mala vedomosť o práve ostatných stavebníkov nezlučiteľných s možnosťou Zámočkej spoločnosti a.s. samostatne zaťažiť celú rozostavanú stavbu, keď táto vedomosť vyplývala z čl. III ods. 3 Záložnej zmluvy ZN 30/120/2002 zo dňa 05.11.2002 a z poznámky zapísanej na LV č. XXXX, O.Ú. X. P., kde boli už pred podpisom záložnej zmluvy uvedené nielen práva ďalších stavebníkov, ale aj ťarcha Q.-XXX/XXXX-zmluva o výstavbe. Vo svojom podaní zároveň poukázala na čl. 2 C.s.p., podľa ktorého ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bo naplnený princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít.

10. Podľa názoru Najvyššieho súdu SR, uvedeného v odôvodnení uznesenia zo dňa 21.06.2018 sp.zn. 6Cdo 137/2017 „zásadám slušnosti a poctivosti konania subjektov práv odporuje, aby nadobúdatelia budúceho bytu a nebytových priestorov, ktorí si podľa platnej dohody o výstavbe domu poctivo splnili svoje povinnosti poskytnutia finančných prostriedkov za účelom nadobudnutia adekvátnej protihodnoty, t. j. bytu a nebytových priestorov, sa ocitli v situácii, kedy je tento ich majetok zaťažený a tým aj ohrozený záložným právom, zriadeným inými subjektmi bez ich vedomia a súhlasu, resp. bez prípadnej dohody s nimi, ktorá by im umožnila zohľadniť zaťaženie predmetu ich budúceho vlastníctva záložným právom, napr. zmenou rozsahu ich finančnej účasti na výstavbe domu. Inak povedané dobrým mravom odporuje zriadenie záložného práva k rozostavanému domu jeho vlastníkom a zároveň stavebníkom bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov, ak zmluvu o zriadení záložného práva uzavrie v čase, keď už má

uzavretú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu majú stať vlastníkmi v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov. Dobré mravy teda vyžadujú, aby vlastník rozostavanej stavby polyfunkčného domu s budúcimi bytmi a nebytovými priestormi, pokiaľ chce zaťažiť túto nehnuteľnosť záložným právom na zabezpečenie pohľadávky svojho veriteľa zmluvou o zriadení tohto práva, uzatváranou v čase, keď už predtým uzavrel zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí za nimi poskytnutú finančnú účasť na výstavbe majú nadobudnúť po dokončení stavby do vlastníctva byty a nebytové priestory, si vyžiadal ich súhlas so zriadením záložného práva, resp. aby sa s nimi dohodol na prípadnej zmene dohodnutého obsahu zmluvy o výstavbe domu, prípadne aj iných zmlúv, s ohľadom na túto okolnosť. Za danej situácie môže byť len takéto konanie všeobecne prijímané a uznávané ako slušné, poctivé, férové a rešpektujúce tzv. „zlaté“ pravidlo správania, ktoré je v negatívnej podobe v mnohých náboženských systémoch a vo filozofiách morálky formulované slovami: „Nejednaj s druhými tak, ako nechceš, aby oni jednali s tebou“, alebo v pozitívnej podobe slovami: „Čo chcete, aby robili ľudia vám, to všetko aj vy robte im“ (por. Hanuš, L. Právni argumentace nebo svévole. Úvahy o právu, spravedlnosti a etice. Praha: C. H. Beck, 2008 s. 200). Ak niekto koná voči inému poctivo, s dôverou očakáva, že i druhá strana bude voči nemu konať rovnako poctivo. Dovolací súd je presvedčený, že i úpadca v tejto veci, pokiaľ by niekto konal voči nemu tak, ako konal on voči žalobcom, považoval takéto konanie za nepoctivé a neférové, a teda za odporujúce dobrým mravom. Keďže sa však vyššie uvedeným morálnym pravidlom, majúcim v okolnostiach danej veci povahu právneho pravidla neriadil, výkon jeho vlastníckeho práva urobený vo forme právneho úkonu - záložnej zmluvy, bol v rozpore s dobrými mravmi, čo malo za následok neplatnosť tohto právneho úkonu“.

11. V prejednávanej veci z odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplýva, že súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním zistil, že žalobkyňa so spoločnosťou Zámocká a.s. dňa 15.06.2001 uzavrela zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o výstavbe domu a dňa 03.12.2002 zmluvu o dielo, predmetom ktorej bolo zhotovenie diela Zámockou spoločnosťou a.s. ako obstarávateľom pre žalobkyňu ako objednávateľa, a to bytu č. XX na X. nadzemnom podlaží, garážového státia č. XX na X. nadzemnom podlaží pivničnej kóji č. XX na X. A. F. Q. E. T. na N. J.. Q. W., označenom ako funkčný celok č. V. Dňa 24.02.2001 uzatvorili zmluvné strany Zámocká spoločnosť a.s. ako obstarávateľ, O. P., U. P. ako stavebníci a GARDEN s.r.o. ako vedľajší účastník zmluvy, zmluvu o výstavbe domu a zriadení vecného bremena podľa zákona č. 182/1993 Z.z., predmetom ktorej bola výstavba polyfunkčného objektu „Funkčný celok IV/1-V“ na N. J.. Q. W. a spôsob výstavby objektu, nadobudnutie vlastníckeho práva k novovystavaným bytom, nebytovým priestorom a garážovým státiám, spoluvlastníctva na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu, ako aj úprava práv k pozemkom a presné vymedzenie predmetu vlastníctva zmluvných strán. Podľa čl. V bod 1 Zmluvy o výstavbe dňom, kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie Okresného úradu Bratislava I - odbor životného prostredia o povolení užívania bytového domu alebo jeho častí - jednotlivých bytov, nebytových priestorov v dome, stanú sa ich stavebníci vlastníkmi bytov, nebytových priestorov a garážových státí, spoluvlastníkmi spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu. V čl. VI bod 5 Zmluvy o výstavbe bolo uvedené určenie stavebníkov bytov, nebytových priestorov, skladov a garážových státí, určenie podlahovej plochy jednotlivých bytov, nebytových priestorov, skladov a garážových státí a určenie spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu, pričom ako stavebníci jednotlivých bytov, nebytových priestorov a garážových státí boli uvedení Zámocká spoločnosť a.s., U. P. Y. O. P.. Ďalej vykonaným dokazovaním zistil, že dňa 13.03.2001 bol povolený vklad uvedenej zmluvy do katastra nehnuteľností pod Q.-XXX/XXXX. Zámocká spoločnosť a.s. uzavrela dňa 23.11.2001 ako dlžník s ISTROBANKOU a.s. ako veriteľom úverovú zmluvu č. XXXXX-XXXXXX/XXXX na zabezpečenie financovania realizácie predmetnej stavby. Následne dňa 05.11.2002 uzatvorila Zámocká spoločnosť a.s. ako záložca s ISTROBANKOU a.s. ako záložným veriteľom zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č. 30/120/2002, účelom ktorej bolo zabezpečiť pohľadávku záložného veriteľa zriadením záložného práva na nehnuteľnosti záložcu špecifikované v čl. III bod 1 (rozostavaný polyfunkčný dom LV č. 6947), pričom zabezpečované pohľadávky záložného veriteľa vyplývali okrem iného aj z úverovej zmluvy č. XXXXX-XXXXXX/XXXX uzatvorenej dňa 23.11.2001. Záložca v čl. III bod 2 vyhlásil, že nehnuteľnosti uvedené v bode 1 tohto článku sú v jeho výlučnom vlastníctve. Vklad záložného práva na základe záložnej zmluvy zo dňa 05.11.2002 bo do katastra nehnuteľností povolený rozhodnutím Q.-XXXX/XXXX dňa 27.11.2002. Zámocká spoločnosť a.s. uzatvorila so žalobkyňou zmluvu o prevode práv a povinností zo Zmluvy o výstavbe domu a zriadení vecného bremena uzavretej dňa 24.02.2001, pričom súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia nesprávne uviedol, že zmluva bola uzavretá dňa 24.01.2006, keď poukázal na č. I. spisu 1150, na ktorom je založená predmetná zmluva, avšak uzavretá dňa 16.12.2005. Týmto sa žalobkyňa stala stavebníkom bytu č. XX, L. X. Č.. XXX Y. A. F. X. Č.. XXX Q. F. E. C. G.-Q. na N. J..

Q. W. a po kolaudácii jeho výlučným vlastníkom. Následne bola dňa 10.10.2006 uzatvorená dohoda o zmene dispozičného usporiadania a o prevode rozostavaných bytov, nebytových priestorov a garáží v predmetnom polyfunkčnom objekte medzi Zámockou spoločnosťou a.s. a ďalšími 56-timi účastníkmi vrátane žalobkyne.

12. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku ďalej vyplýva, že súd prvej inštancie skúmal platnosť záložnej zmluvy ako predbežnú otázku vo vzťahu k posúdeniu existencie, resp. neexistencie záložného práva, a to podľa § 39 Obč. zákonníka, pričom vychádzal zo Zmluvy o výstavbe obytného domu uzavretej medzi Zámocká spoločnosť a.s. a manželmi P. a jej posúdením podľa § 21 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., upravujúceho nadobudnutie vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o výstavbe obytného domu, dospel k záveru, že vlastníkom rozostavanej stavby boli okrem Zámockej spoločnosti a.s. aj manželia P., a to v rozsahu určenom v zmluve o výstavbe. Pri posudzovaní dobromyseľnosti záložného veriteľa vychádzal súd zo zistenia, že Zámocká spoločnosť a.s. nebola v čase podpisu zmluvy o zriadení záložného práva ako vlastníkom rozostavanej stavby zapísaná, stavba ani v tom čase nebola v časti „B“ listu vlastníctva vôbec špecifikovaná a z toho dôvodu nemohla ISTROBANKA a.s. odvodzovať svoju dobromyseľnosť zo zápisu v katastri. Banka musela mať vedomosť o zmluve o výstavbe, keď priamo v záložnej zmluve boli uvedené obmedzenia mimo iného aj vklad zmluvy o výstavbe pod č. Q.-XXX/XXXX, z ktorej vyplývala nemožnosť Zámockej spoločnosti a.s. zaťažiť celú rozostavanú stavbu. Z uvedeného vyvodil, že záložný veriteľ pri bežnej opatrnosti s ohľadom na okolnosti a povahu daného prípadu, mohol mať dôvodné pochybnosti o tom, že Zámocká spoločnosť a.s. nebola oprávnená samostatne založiť celú rozostavanú stavbu. Pri posudzovaní možnosti čiastočnej neplatnosti predmetnej zmluvy o zriadení záložného práva vychádzal súd prvej inštancie zo zistení, že predmetom záložnej zmluvy bolo zaťaženie rozostavanej stavby v celosti; podiely stavebníkov neboli ideálnymi podielmi na rozostavanej stavbe, išlo o podiely na rozostavaný bytový dom, pričom byty a nebytové priestory tvorili konkrétny podiel stavebníka na bytovom dome, a teda boli aj predmetom právnych vzťahov na účely ich možného založenia. Dospel k záveru, že Zámocká a.s. nemohla zaťažiť záložným právom celú nehnuteľnosť, a to z dôvodu, že nebola výlučným vlastníkom rozostavanej stavby.

13. Súd prvej inštancie posudzoval platnosť predmetnej záložnej zmluvy podľa § 39 Obč. zákonníka, avšak neaplikoval ust. § 3 ods. 1 Obč. zákonníka, podľa ktorého výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Odvolací súd dospel k záveru, že skutkový stav zistený súdom prvej inštancie treba subsumovať pod toto ustanovenie v zmysle právneho názoru Najvyššieho súdu uvedeného v uznesení sp. zn. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21.06.2018, a preto v súlade s ust. § 382 C.s.p. výzvou zo dňa 26.04.2021 umožnil stranám vyjadriť sa k možnému použitiu ust. § 3 ods. 1 v spojení s § 39 Obč. zákonníka v prejednávanej veci.

14. Žalovaný vo svojom vyjadrení na výzvu súdu uviedol, že súdy pri rozhodovacej činnosti pristupujú k dôvodu neplatnosti právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi rezervovane a hľadajú skôr iné príčiny nedovolenosti alebo neplatnosti. Absolútne neplatným je podľa § 39 Obč. zákonníka aj právny úkon, ktorý sa prieči dobrým mravom. Zdôraznil, že spoločnosti Zámocká spoločnosť a.s. bol poskytnutý úver na financovanie výstavby bytových domov (ktorú by bez dostatočného objemu peňažných prostriedkov nebolo možné realizovať) a tento úver bol štandardným spôsobom zabezpečený i zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam. V konaní nebola tvrdená ani preukázaná skutočnosť, že by v čase uzavretia záložnej zmluvy spoločnosť Zámocká spoločnosť a.s. vedela, že poskytnutý úver nebude môcť splatiť, resp. že konala s vedomím, že úver nesplatiť, a teda že dôjde k realizácii uhradzovacej funkcie záložného práva. Nie je porušením dobrých mravov, resp. výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi zabezpečiť si vrátenie požičaných prostriedkov zákonnými spôsobmi, medzi ktoré záložné právo nepochybne patrí. Takisto nie je výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi záložné právo realizovať v prípade, že k vráteniu požičaných prostriedkov zo strany dlžníka nedôjde. V konaní bolo tvrdené a ani preukázané, že výkon práva právneho predchodcu žalovaného v rozpore s dobrými mravmi pri uzatváraní zmluvy o zriadení úveru. Neboli preto naplnené predpoklady pre určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva v rozpore s dobrými mravmi. Záložná zmluva je platná a na jej základe zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam, ktoré vzniklo povolením vkladu záložného práva rozhodnutím katastrálneho úradu 27.11.2002 existuje. V tejto súvislosti poukázal na judikatúru Najvyššieho súdu ČR, podľa ktorej, ak ide o dvojstranný právny úkon, (pričom zmluva o zriadení záložného práva dvojstranným právnym úkonom nepochybne je), je právny úkon neplatný pre rozpor s dobrými mravmi (§ 39 OZ) len v prípade, ak v rozpore s dobrými mravmi je konanie oboch strán, a to rozsudok Najvyššieho

súdu ČR zo dňa 31.08.2000 sp.zn. 22Cdo 871/2000, rozsudok NS ČR zo dňa 23.01.2013 sp.zn. 30 Cdo 2944/2012, ako aj rozsudok NS ČR zo dňa 03.10.2012 sp. zn. 30Cdo 2677/2011. Uviedol, že k obdobným záverom dospel aj Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/137/2003 zo dňa 01.09.2004, publikovaný v časopise Zo súdnej praxe pod č. 62/2004, v ktorom konštatoval, že „Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba posudzovať vždy komplexne so zreteľom na konkrétnu situáciu na oboch stranách sporu (nielen osoby vykonávajúcej určité právo, ale aj osoby týmto úkonom dotknutej), s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti a nezávisle od vedomia a vôle (zavinenia) toho, kto právo alebo povinnosť vykonáva. Jednostrannou aplikáciou § 3 ods. 1 Obč. zákonníka (pri ktorej by sa nevezala na zreteľ celá označená situácia, ale len partikulárny záujem žalobkyne a ňou uvádzané okolnosti) by mohlo dôjsť k oslabeniu princípu záruk a bezpečnosti občianskoprávných úkonov, najmä by mohlo nastať zneistenie zásady ochrany poctivého nadobúdateľa“. Uviedol, že k rovnakým záverom dospel Najvyšší súd SR aj v rozhodnutí sp.zn. 5Cdo 191/2008 zo dňa 14.10.2009. Právne závery uvedené v citovaných rozhodnutiach Najvyššieho súdu ČR sú plne aplikovateľné aj na skutkový stav zistený v riešenej veci a dovoľával sa preto ich aplikácie v tomto konaní. Namietal, že pri posudzovaní konkrétneho riešeného prípadu v otázke domnelého výkonu práva spoločnosťou Zámocká spoločnosť a.s. v rozpore s dobrými mravmi musí byť vykonaný test proporcionality. Súd sa musí zaoberať otázkou dopadu jeho rozhodnutia na druhú stranu sporu, teda žalovaného, ktorý si rovnako ako jeho právny predchodca ISTROBANKA a.s., všetky svoje povinnosti vyplývajúce zo súkromnoprávneho záväzkového vzťahu splnil a zohľadní tiež legitímne očakávania žalovaného v súvislosti so splatením úveru, resp. uspokojením jeho pohľadávky realizáciou výkonu záložného práva. Účelom zmluvy o zriadení záložného práva bolo zabezpečiť pohľadávku žalovaného spočívajúcu v poskytnutí peňažných prostriedkov aj na výstavbu tých bytov a nebytových priestorov, ktorých vlastníčkou sa stala žalobkyňa. Účelom Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť ZN č. 30/120/2002 uzatvorenej 05.11.2002, ktorej vklad bol povolený dňa 27.11.2002 totiž bolo zabezpečiť o.i. pohľadávku jeho právneho predchodcu vyplývajúcu z úverovej zmluvy č. 78000 - 819120/4900 zo dňa 23.11.2001, v znení platných dodatkov. Predmetom tejto úverovej zmluvy uzavretej medzi jeho právnym predchodcom a Zámockou spoločnosťou a.s. bolo poskytnutie úveru na čiastočné refinancovanie a financovanie funkčného celku VI/1-V (čl. II ods. 1 zmluvy). Podľa Zmluvy o postúpení práv a povinností uzavretej dňa 11.11.2004 a 16.12.2005 medzi spoločnosťou Zámocká spoločnosť a.s. a žalobkyňou sa byt a garážový box nachádzal v polyfunkčnom objekte „Funkčný celok VI/1-V“ na N. J. Q. W.. Zmluvou o zriadení záložného práva tak bola zabezpečená pohľadávka právneho predchodcu žalovaného spočívajúca v poskytnutí peňažných prostriedkov aj na výstavbu tých nehnuteľností, ktorých vlastníčkou sa neskôr stala žalobkyňa. Predmetom tejto zmluva o.i. rozostavaná stavba, ktorej výlučným vlastníkom bola Zámocká spoločnosť a.s. Táto spoločnosť bola zároveň obstarávateľom zo zmluvy o výstavbe a finančným garantom ukončenia stavby celého funkčného celku. Aj prípadné uzavretie zmluvy o zriadení záložného práva po uzavretí zmlúv o postúpení práv a povinností preto bez ďalšieho neumožňuje prijať záver o neplatnosti tejto zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi. V konaní nebola tvrdená ani preukázaná skutočnosť, že by v čase uzavretia záložnej zmluvy Zámocká spoločnosť a.s. vedela, že poskytnutý úver nebude môcť splatiť, resp. že konala s vedomím, že úver nesplatiť, a teda že dôjde k realizácii uhradzovacej funkcie záložného práva a v konaní neboli tvrdené a už vôbec neboli preukázané skutočnosti odôvodňujúce záver o konaní právneho predchodcu žalovaného pri výkone jeho práva uzavrieť zmluvu o zriadení záložného práva v rozpore s dobrými mravmi. Ďalej namietal neaplikovateľnosť rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Cdo/137/2017 v prejednáwanej veci, a to z dôvodu odlišného skutkového a právneho stavu. Nevyhnutné je prihliadať na skutočnosť, že uvedené rozhodnutie najvyššieho súdu súvisí s konkurzom vyhláseným na majetok úpadcu Gart-Invest spol. s r.o. „v konkurze“ so sídlom Námestie Artézskych prameňov 1, Lučenec, Slovenská republika, IČO: 31 590 641, pričom jeho spojitosť s konkurzom vyhláseným na majetok úpadcu Zámocká spoločnosť, akciová spoločnosť „v konkurze“, so sídlom na ulici Vajanského 16, Lučenec, Slovenská republika, IČO: 35 687 533, je len okrajová. Spoločným menovateľom predmetných konkurzných konaní je nanajvýš vzájomná spriaznenosť obchodnej spoločnosti Gart-Invest a obchodnej spoločnosti Zámocká spoločnosť a osoba veriteľa, ktorým je žalovaný - Československá obchodná banka a.s. (pôvodne ISTROBANKA a.s.), so sídlom na ulici Žižkova 11, Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 854 140. Rozhodnutie najvyššieho súdu bolo vystavané na tzv. „zlatom“ pravidle správania sa, ktoré je ako uvádza Najvyšší súd SR v negatívnej podobe v mnohých náboženských systémoch a vo filozofiách morálky formulované slovami cit.: „nejednaj s druhými tak, ako nechceš, aby oni jednali s Tebou alebo v pozitívnej podobe slovami: čo chcete, aby ľudia robili vám, to všetko aj vy robte im“, pričom Najvyšší súd SR aplikujúc „zlaté“ pravidlo správania sa na skutkový a právny stav, za ktorého bola uzavretá Záložná zmluva 1, rozhodol o jej neplatnosti pre rozpor s dobrými mravmi spočívajúci v tom, že obchodná spoločnosť Gart-Invest uzavrela

Záložnú zmluvu 1 v čase po tom, ako došlo k uzavretiu Zmluvy o postúpení práv 1, predmetom ktorej bolo postúpenie práv a povinností zo stavebného povolenia a zmluvy o výstavbe v prospech dovolateľov v konaní pred Najvyšším súdom SR. Zásadná diverzita vylučujúca aplikáciu rozhodnutia najvyššieho súdu pri rozhodovaní v súdnom konaní spočíva v tom, že na rozdiel od predchádzajúceho prípadu, bola záložná zmluva 2, ktorou došlo k zriadeniu záložného práva zabezpečujúce pohľadávky obchodnej spoločnosti ČSOB zaťažujúceho nehnuteľnosti žalobkyne, bola uzavretá v čase pred uzavretím Zmluvy o prevode práv a povinností 2, predmetom ktorej bolo postúpenie práv a povinností zo Zmluvy o výstavbe a zriadení vecného bremena v prospech žalobkyne. Ostáva tak bezpochyby, že obchodná spoločnosť Zámocká a.s. vykonala právne úkony smerujúce k prevodu práv a povinností zo Zmluvy o výstavbe a zriadení vecného bremena až potom, ako uzavrela Záložnú zmluvu 2. Ďalšou právne významnou skutočnosťou vylučujúcou aplikáciu rozhodnutia najvyššieho súdu pri rozhodovaní v tomto súdnom konaní, je skutočnosť, že účastník Zmlúv o prevode práv a povinností 2, ako aj účastníci Dohody výslovne uviedli, že boli oboznámení o všetkých ťarchách viaznucich na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava, obec W. - P..Č.. X. P., O..Ú.. X. P. (ďalej len ako „LV XXXX“) uvedených v časti C: ŤARCHY predmetného listu vlastníctva a na LV XXXX vedenom okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava, obec Bratislava - P..Č.. X. P., O..Ú.. X. P. (Ď. D. Y. „. XXXX“) uvedených v časti C: ŤARCHY predmetného listu vlastníctva. Z uvedeného je zrejmé, že Záložná zmluva 2 bola uzavretá v súlade s dobrými mravmi a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, účastník Zmlúv o prevode práv a povinností 2, ako aj účastníci Dohody vedeli a boli oboznámení o existencii záložného práva zriadeného Záložnou zmluvou 2. Zároveň v odvolaní uviedol tabuľku s časovou osou jednotlivých úkonov. Z týchto dôvodov navrhol napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov celého konania v rozsahu 100%.

15. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení na výzvu súdu uviedla, že súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí aplikoval ust. § 39 Obč. zákonníka, keď určil neexistenciu a neplatnosť záložného práva. Poukázala na dokazovanie vykonané v prvoinštančnom konaní listinnými dôkazmi a na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie a uviedla, že z jeho odôvodnenia vyplýva aplikácia § 39 Obč. zákonníka. Argumentáciu žalovaného v jeho vyjadrení, nachádzajúcom sa v elektronickom súdnom spise, k nemožnosti aplikovania záverov obsiahnutých v uznesení NS SR sp. zn. 6Cdo/137/2017 z 21.06.2018 považuje za neopodstatnenú, pretože v konaní preukázala, že záložná zmluva bola uzavretá dňa 05.11.2002, pričom zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi uzavrela Zámocká spoločnosť a.s. už dňa 24.02.2001, teda pred uzavretím záložnej zmluvy. K ďalším tvrdeniam žalovaného uviedla, že podľa čl. 144 ods. 1 Ústavy SR sú sudcovia pri výkone svojej funkcie nezávislí a pri rozhodovaní sú viazaní ústavou, ústavným zákonom, medzinárodnou zmluvou podľa čl. 7 ods. 2 a 5 a zákonom, čo treba chápať tak, že nie sú viazaní nielen podzákonnými normami, ale ani normami, ktoré nie sú súčasťou právneho poriadku SR, a tento ani použitie zvlášť neumožňuje (III. ÚS 64/2000, nález ÚS SR z 31.01.2001. Zbierka náleзов uznesení Ústavného súdu SR 2001, s. 182). Uviedla, že odvolaciu súdu predložila rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, ktorý uznesením č. k. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21.06.2018, v analogickom právnom a skutkovom prípade, zrušil rozsudok odvolacieho súdu Krajského súdu v Bratislave zo dňa 16.06.2016 sp. zn. 3Cdo 241/2012 a vec vrátil odvolaciu súdu na ďalšie konanie so záväzným právnym názorom dovolacieho súdu. Predmetom dovolacieho konania v predmetnom konaní bolo určenie neexistencie záložného práva, ktoré zabezpečuje identické pohľadávky, ktoré sú zabezpečované záložnou zmluvou, ktorá je predmetom konania v tejto veci. Poukázala na to, že pred uzatvorením záložnej zmluvy, uzatvorila so Zámockou spoločnosťou a.s. Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o výstavbe domu podľa § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. zo dňa 15.06.2011, podľa ktorej zobrala na vedomie existenciu záložného práva k nehnuteľnosti, a to časti pozemku v prospech záložného veriteľa, ktorým je ISTROBANKA a.s. v Bratislave a obstarávateľ, t.j. Zámocká spoločnosť a.s. sa zaviazal doložiť zrušenie tohto záložného práva predložením aktuálneho výpisu z LV do 30.12.2002. Zároveň preukázala, že pred uzavretím záložnej zmluvy, uzavrela ako objednávateľ dňa 03.12.2002 so Zámockou spoločnosťou a.s. ako obstarávateľom zmluvu o dielo podľa § 631 Obč. zákonníka, podľa ktorej zobrala na vedomie existenciu záložného práva v prospech ISTROBANKY a.s., výlučne na pozemky č. XXX/XX-XX, XXX/XX Y.Ž. XX Y. XXX/XX, Y. A. na H. X. Y. F. Č. XXX/XX Y. Č. XXX/XX. Pokiaľ žalovaný vo svojom vyjadrení poukazoval na to, že v čase uzavretia záložnej zmluvy bola výlučnou vlastníčkou rozostavanej stavby Zámocká spoločnosť a.s., ktorá skutočnosť v konaní nebola preukázaná, a žalobkyňa ako účastník Zmlúv o prevode práv a povinností ako aj účastník Dohody výslovne uviedla, že bola oboznámená o všetkých ťarchách viaznucich na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX O..Ú.. X. P., bolo povinnosťou Zámockej spoločnosti a.s. vopred oboznámiť žalobkyňu s tým,

že na predmetnej nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech žalovanej. Ak Zámocká spoločnosť a.s. ako jeden zo stavebníkov vedela o tom, že byty v rozostavanom dome po jeho dokončení budú vo vlastníctve osôb na základe prevodu práv a povinností zo zmluvy o výstavbe, nemohla Zámocká spoločnosť a.s., ako jeden zo stavebníkov bez súhlasu týchto osôb predmetný rozostavaný dom založiť, pretože takýto postup je v rozpore s dobrými mravmi. Poukázala na rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Co/59/2020-3683 zo dňa 31.03.2021, v ktorom odvolací súd konštatoval, že záložné právo zaniklo tiež zánikom predmetu zálohu, za predpokladu platnosti záložnej zmluvy, pričom v odôvodnení konštatoval, že Záložnou zmluvou z 05.11.2002 č. 30/120/2002 bolo zriadené záložné právo na rozostavaný polyfunkčný dom, nebolo teda zriadené na jednotlivé byty v tomto rozostavanom dome a ani nemohlo byť na ne zriadené, pretože v čase výstavby domu ešte neexistovali. Rozostavanú stavbu treba odlíšiť od stavby, ktorá je dokončená; ak je rozostavaná stavba dokončená, zaniká v tom zmysle, že už tu nie je rozostavaná stavba, ale je tu dokončená stavba. Ak teda v prejednávanej veci bolo zriadené záložné právo na rozostavanú stavbu, momentom jej dokončenia a teda zániku, záložné právo zaniklo (ak by platne vzniklo) v zmysle zásady, že zánikom zálohu zaniká aj záložné právo. Ďalej v odôvodnení uvedeného rozhodnutia uviedol, že zo žiadneho ustanovenia Obč. zákonníka upravujúceho záložné právo nemožno vyvodiť, že by záložné právo zriadené na rozostavanú stavbu po jej dokončení „transformovalo“ na záložné právo zaťažujúce jednotlivé byty a nebytové priestory. Predmetnou záložnou zmluvou nemohlo vzniknúť záložné právo zaťažujúce jednotlivé byty a nebytové priestory z dôvodu, že záložné právo ňou nebolo na jednotlivé byty a nebytové priestory zriadené. Ak by záložné právo malo byť zriadené na v budúcnosti (po dostavaní domu) vzniknuté byty a nebytové priestory, museli by byť v záložnej zmluve riadne špecifikované takým spôsobom, aby bolo jednoznačné, čo je vlastne zálohom. Žalobkyňa poukázala aj na neskoršie dva rozsudky Okresného súdu Bratislava I, v ktorých Okresný súd rozhodol podľa § 3 ods. 1 a § 39 Obč. zákonníka o neexistencii identického záložného práva, ktoré je predmetom tohto konania, a to rozsudky č. k. 9C/16/2007-2013 zo dňa 09.05.2019, ktorý bol potvrdený aj rozsudkom odvolacieho súdu sp. zn. 8Co/84/2020 zo dňa 27.04.2021 a rozsudok č. k. 9C/40/2007-2167 zo dňa 04.04.2019. V rozsudku č. k. 9C/16/2007-2013 zo dňa 09.05.2019 okresný súd vzhľadom na absolútnu neplatnosť záložnej zmluvy zn. č. 50/120/2001 (a teda aj mandátnej zmluvy č. 50/120/2001) v zmysle uznesenia Najvyššieho súdu SR č. k. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21.06.2018, podľa § 39 Obč. zákonníka pre jej rozpor s dobrými mravmi, dospel k záveru aj o absolútnej neplatnosti úverovej zmluvy podľa § 37 ods. 2 Obč. zákonníka. K aplikácii § 3 ods. 1 a § 39 Obč. zákonníka v predmetnom odvolacom konaní žalobkyňa uviedla, že ak Zámocká spoločnosť a.s., ako obligačný dlžník a jeden zo stavebníkov rozostavanej stavby polyfunkčného domu s budúcimi bytmi a nebytovými priestormi, chcela zaťažiť rozostavanú stavbu záložným právom na zabezpečenie pohľadávky svojho veriteľa záložnou zmluvou a túto uzatvorila v čase, keď už predtým uzatvorila zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí za nimi poskytnutú finančnú účasť na výstavbe mali nadobudnúť po dokončení stavby do vlastníctva byty a nebytové priestory, bez toho, aby si vyžiadala ich súhlas so zriadením záložného práva, resp. aby sa s nimi dohodla na prípadnej zmene dohodnutého plnenia zmluvy o výstavbe domu, prípadne aj iných zmlúv s ohľadom na túto okolnosť, konala podľa § 3 ods. 1 a § 39 Obč. zákonníka v rozpore s dobrými mravmi, pritom právny predchodca žalovaného, spol. ISTROBANKA a.s., mal vedomosť o uzavretej zmluve o výstavbe, ktorá bola evidovaná pri rozhodovaní katastrálneho úradu o povolení vkladu záložného práva. Zámocká spoločnosť a.s. nebola v čase podpisu záložnej zmluvy jediným vlastníkom a stavebníkom rozostavanej stavby, ktorá mala byť predmetom zabezpečenia pohľadávky žalovaného, pretože Zmluvu o výstavbe ako Q.-XXX/XXX uzatvorili pred podpisom záložnej zmluvy aj ostatní stavebníci, bez vedomia a súhlasu ktorých bola záložná zmluva uzavretá. Predmetom záložnej zmluvy nebolo zaťaženie jednotlivých bytov, nebytových priestorov a spoluvlastníckych podielov spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva na rozostavanej stavbe, ale zaťaženie rozostavanej stavby ako celku. Po kolaudácii stavby a zániku predmetu zálohu sa záložné právo na rozostavanú stavbu rozpísalo na všetky jednotlivé byty a nebytové priestory, pritom v zmysle § 151b ods. 4 Obč. zákonníka v znení účinnom k 05.11.2002 a resp. podľa § 299 Obch. zákonníka, sa musel určiť predmet záložného práva (záloh) a pohľadávka, ktorú zabezpečuje, označiť tak, aby jej založenie bolo každému zjavné. Zo záložnej zmluvy nevyplýva, ktoré byty resp. bytové a nebytové priestory by mali byť predmetom záložného práva. S poukazom na čl. 2 C.s.p. namietala, že Zámocká spoločnosť a.s. uzavrela záložnú zmluvu bez vedomia a súhlasu ostatných vlastníkov a v čas, keď už mala uzavretú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu mali stať vlastníkami v ňom nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov. Pre posúdenie neplatnosti záložnej zmluvy z 05.11.2002 je podľa jej názoru otázkou zásadného právneho významu posúdenie tzv. dobromyseľnosti spol. ISTROBANKA a.s., pri uzatváraní záložnej zmluvy, pričom už vyhlásenie Zámockej spoločnosti a.s. ako záložcu v záložnej zmluve, že na predmetných

nehnutelnostiach viazne obmedzenie uvedené na LV č. XXXX ako Q.-XXX/XXXX, malo byť pre banku signálom o existencii kolízie záujmov ostatných stavebníkov a spoločnosti Zámocká spoločnosť a.s. ako žiadateľa o úver, a preto nebola splnená podmienka dobromyseľnosti záložného veriteľa v otázke, že záložca je oprávnený záloh založiť. S poukazom na záver súdu prvej inštancie, že právna predchodkyňa žalovaného, ISTROBANKA a.s. ako záložný veriteľ nemohla vychádzať z údajov v katastri nehnuteľností, keď ku dňu podpisu záložnej zmluvy nebola evidovaná ani rozostavaná stavba, ani vlastník rozostavanej stavby a s poukazom na povinnosti banky vyplývajúce jej zo zákona č. 483/2011 Z.z. namietala, že ak sa žalovaný resp. jeho právny predchodca, bez zjavného dôvodu domnieval, že Zámocká spoločnosť a.s. je oprávnená ako záložca uzatvárať záložnú zmluvu, postupoval nesprávne, bez odbornej starostlivosti a rozpore s obchodnými zvyklosťami. Ďalej uviedla, že neplatnosť právneho úkonu podľa § 3 ods. 1 a § 39 Obč. zákonníka je absolútna a súd je preto povinný prihliadať na ňu bez ohľadu na to, či niektorý z účastníkov absolútnu neplatnosť namietajú; absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva zo zákona a pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. Súd prvej inštancie odôvodnil, o aké skutkové zistenia a právne posúdenie opiera svoj záver, podľa ktorého sa nestotožnil s obranou žalovaného o jeho dobromyseľnosti pri uzatváraní záložnej zmluvy, keď banka ako záložný veriteľ musela mať vedomosť o zmluve o výstavbe domu, ktorej vklad bol povolený katastrálnym úradom ešte pred uzavretím záložnej zmluvy. Predmetná záložná zmluva je podľa § 3 ods. 1 a § 39 Obč. zákonníka neplatným právnym úkonom pre rozpor s dobrými mravmi a so zákonom, čo má následok absolútnu neplatnosť záložnej zmluvy.

16. V prejednávanej veci žalobkyňa už v žalobe, ktorou sa domáhala určenia neexistencie predmetného záložného práva z dôvodu neplatnosti záložnej zmluvy, ktorou bolo zriadené, namietala okrem iného aj tú skutočnosť, že Zámocká spoločnosť a.s. ako účastník záložnej zmluvy nemala oprávnenie sama uzatvárať vo vlastnom mene a na vlastný účet ako záložca uvedenú zmluvu na rozostavanú stavbu, pretože v čase uzatvorenia zmluvy boli stavebníkmi a vlastníkmi okrem tejto spoločnosti aj ďalšie osoby v súlade so zmluvou o výstavbe. Žalobkyňa v podaní zo dňa 15.07.2019 namietala neplatnosť predmetnej záložnej zmluvy aj z dôvodu jej rozporu s dobrými mravmi, a to s poukazom na právne závery dovolacieho súdu, uvedené v uznesení Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21.06.2018, vydanom v analogickom právnom a skutkovo prípade, keď predmetom dovolacieho konania v predmetnom konaní bolo určenie neexistencie záložného práva, ktoré záložné právo zabezpečuje identické pohľadávky, ktoré sú zabezpečované záložnou zmluvou, ktorá je predmetom tohto konania. Z rozhodnutia najvyššieho súdu, na ktoré žalobkyňa poukázala, vyplýva, že v obdobnej veci najvyšší súd dospel k záveru, že výkon vlastníckeho práva vo forme právneho úkonu - záložnej zmluvy bol v rozpore s dobrými mravmi, čo malo za následok neplatnosť tohto právneho úkonu. Vychádzal pritom z názoru, podľa ktorého právny úkon je v rozpore s dobrými mravmi, ak sa jeho obsah ocitne v rozpore so všeobecne uznávanou mienkou rozhodujúcej časti spoločnosti, určujúcou vo vzájomných vzťahoch medzi ľuďmi, resp. subjektmi práva, aký má byť obsah právneho úkonu, resp. aký má byť výkon práva urobený v forme právneho úkonu, aby bo v súlade so základnými a všeobecne rešpektovanými zásadami mravného poriadku demokratickej spoločnosti, a to napr. so zásadou slušnosti, poctivosti, čestnosti, férovosti, tolerancie, vzájomnej úcty a dôvery. V tejto súvislosti najvyšší súd okrem iného konštatoval, že dobré mravy teda vyžadujú, aby vlastník rozostavanej stavby polyfunkčného domu s budúcimi bytmi a nebytovými priestormi, pokiaľ chce zaťažiť túto nehnuteľnosť záložným právom na zabezpečenie pohľadávky svojho veriteľa zmluvou o zriadení tohto práva, uzatváranou v čase, keď už predtým uzavrel zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí za nimi poskytnutú finančnú účasť na výstavbe majú nadobudnúť po dokončení stavby do vlastníctva byty a nebytové priestory, si vyžiadali ich súhlas so zriadením záložného práva, resp., aby sa s nimi dohodol na prípadnej zmene dohodnutého obsahu zmluvy o výstavbe domu, prípadne aj iných zmlúv, s ohľadom na túto skutočnosť. Len takéto konanie za danej situácie môže byť všeobecne prijímané a uznávané ako slušné, poctivé, férové. Zároveň v súvislosti s tzv. „zlatým“ pravidlom správania vyjadril presvedčenie, že v danej veci i úpadca, pokiaľ by niekto konal voči nemu tak, ako konal on voči žalobcom, považoval by takéto konanie za nepoctivé a neférové, a teda za odporujúce dobrým mravom. Z týchto záverov je potrebné podľa názoru odvolacieho súdu, v súlade so zásadou právnej istoty, vychádzať aj v prejednávanej veci, v ktorej súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu a správne zistil skutkový stav pokiaľ ide o okolnosti, za ktorých bola uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č. 30/120/2002 dňa 05.11.2002 Zámockou spoločnosťou a.s. ako záložcom a ISTROBANKOU a.s. ako záložným veriteľom. Rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi má v zmysle § 39 OZ za následok absolútnu neplatnosť takéhoto právneho úkonu, ktorá nastáva zo zákona a pôsobí od počiatku voči každému a súd na ňu musí prihliadať z úradnej povinnosti. Musí preto prihliadať aj na skutočnosti zistené súdom prvej inštancie, ktoré túto neplatnosť

právneho úkonu pre jeho rozpor s dobrými mravmi spôsobujú. Zo skutkového stavu ustáleného súdom prvej inštancie je zrejmé, že predmetná Záložná zmluva č. 30/120/2002 bola uzavretá dňa 05.11.2002, pričom zmluvu o výstavbe domu a zriadení vecného bremena uzavrela Zámocká spoločnosť a.s. s ďalšími stavebníkmi U. P. Y. O. P. už dňa 24.02.2001, teda pred uzavretím záložnej zmluvy, z čoho je zrejmé, že v čase uzavretia predmetnej záložnej zmluvy Zámocká spoločnosť a.s. nebola jediným stavebníkom rozostavanej stavby, ktorá mala byť predmetom záložného práva. Žalovaný vo svojom vyjadrení poukázal na to, že zmluvy o postúpení práv a povinností so žalobkyňou uzavrela Zámocká spoločnosť a.s. až dňa 11.11.2004 a 16.12.2005, teda až po uzavretí predmetnej záložnej zmluvy vstúpila do práv a povinností stavebníka smerujúcich k nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, na ktoré sa vzťahuje záložné právo zriadené touto záložnou zmluvou, pričom žalobkyňa v týchto zmluvách uviedla že bola oboznámená o všetkých ťarchách viaznucich na nehnuteľnostiach zapísaných na príslušnom LV. Tieto zmluvy o prevode práv a povinností uzavreté so žalobkyňou žalovaný priložil k svojmu vyjadreniu, avšak tieto sú aj súčasťou spisu a súd prvej inštancie z nich vychádzal, keď konštatoval, že žalobkyňa sa stala stavebníkom a po kolaudácii aj výlučným vlastníkom nehnuteľností. Vyhlásenie žalobkyne, na ktoré žalovaný poukázal, je však irelevantné pre posúdenie rozporu záložnej zmluvy s dobrými mravmi v zmysle uvedeného názoru najvyššieho súdu uvedeného v obdobnej veci, keď tento rozpor s dobrými mravmi vyplýva aj zo Zmluvy o výstavbe domu uzavretej dňa 24.02.2001, na základe ktorej stavebníkmi rozostavanej stavby v čase uzavretia predmetnej záložnej zmluvy boli okrem Zámockej spoločnosti a.s. aj ďalšie osoby. Zároveň vyhlásenia žalobkyne sa týkajú len jej oboznámenia všeobecne s ťarchami na nehnuteľnostiach zapísaných na LV, ale neobsahujú dostatočne konkrétnu informáciu, z ktorej by bolo možné vyvodiť vedomosť žalobkyne v čase uzatvárania týchto zmlúv o existencii záložného práva a najmä o jeho ďalšom trvaní. Okrem toho uzavretiu týchto zmlúv predchádzala zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o výstavbe domu, ktorú Zámocká spoločnosť a.s. uzavrela so žalobkyňou dňa 15.06.2001, teda ešte pred uzavretím záložnej zmluvy dňa 05.11.2002, na základe ktorej mala Zámocká spoločnosť a.s. už v čase uzavretia záložnej zmluvy vedomosť o tom, že aj žalobkyňa má nadobudnúť do vlastníctva nehnuteľnosti po dokončení rozostavanej stavby. Bez ohľadu na uvedené však Zámocká spoločnosť a.s. v čase uzatvárania predmetnej záložnej zmluvy nebola jediným stavebníkom rozostavanej stavby, čo vyplýva aj zo záverov súdu prvej inštancie, pričom je nepochybné, že Zámocká spoločnosť a.s. si nevyžiadala súhlas všetkých stavebníkov, keď žalovaný v konaní ani netvrdil, že by jeho oprávnenie založiť predmetnú stavbu vyplývalo zo súhlasu ostatných stavebníkov, a to ani vo svojom vyjadrení na výzvu súdu, a aj v predchádzajúcich svojich vyjadreniach odôvodňoval toto oprávnenie jeho výlučným vlastníctvom rozostavanej stavby, ktoré vyhlásil aj v záložnej zmluve. I keď žalobkyňa v čase uzavretia záložnej zmluvy nebola stavebníkom rozostavanej stavby, resp. vlastníkom bytu a nebytových priestorov a účastníkom právneho vzťahu založeného zmluvou o výstavbe domu, sa stala až uzavretím zmluvy o prevode práv a povinností po uzavretí záložnej zmluvy, patrila jej ochrana jej práv a oprávnených záujmov primeraná jej postaveniu nadobúdateľa budúceho bytu a nebytových priestorov, ktorý si splnili svoje záväzky súvisiace z ich nadobudnutím, keď mohla legitímne očakávať, že sa stane vlastníčkou novo vytvorených a záložným právom v prospech tretích osôb nezaťažených nebytových priestorov a bytu. Zároveň Zámocká spoločnosť a.s. ako stavebník vedela o tom, že byty v rozostavanom dome po jeho dokončení budú vo vlastníctve osôb na základe prevodu práv a povinností zo zmluvy o výstavbe a pokiaľ bez súhlasu týchto osôb založil predmetný rozostavaný dom, nekonal v súlade so všeobecne rešpektovanými zásadami slušnosti, poctivosti, férovosti a takéto konanie je v rozpore s dobrými mravmi. Pokiaľ ide o dobromyseľnosť záložného veriteľa súd prvej inštancie uviedol, že ISTROBANKA a.s. nemohla odvodzovať svoju dobromyseľnosť zo zápisu v katastri nehnuteľností, keď v čase podpisu zmluvy o zriadení záložného práva nebola Zámocká spoločnosť a.s. zapísaná ako vlastníka rozostavanej stavby, pričom daná stavba v časti „B“ listu vlastníctva vôbec nebola špecifikovaná. Poukázal na to, že banka musela mať vedomosť o zmluve o výstavbe, keď priamo v záložnej zmluve boli uvedené obmedzenia, a to aj vklad Zmluvy o výstavbe pod č. Q.-XXX/XXXX, z ktorej vyplývala nemožnosť Zámockej spoločnosti a.s. zaťažiť celú rozostavanú stavbu. Na základe uvedeného konštatoval, že záložný veriteľ pri bežnej opatrnosti s ohľadom na okolnosti a povahu daného prípadu, mohol mať dôvodné pochybnosti o tom, že Zámocká spoločnosť a.s. nebola oprávnená samostatne založiť celú rozostavanú stavbu. S uvedenými závermi sa odvolací súd stotožnil.

17. Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody sa odvolací súd nestotožnil s názorom žalovaného, že v konaní neboli tvrdené a preukázané skutočnosti odôvodňujúce záver o konaní jeho právneho predchodcu pri výkone jeho práva uzavrieť predmetnú zmluvu o zriadení záložného práva v rozpore s dobrými mravmi. Pokiaľ žalovaný poukázal na účel zmluvy o zriadení záložného práva, z ktorého vyvodil, že touto zmluvou bola zabezpečená pohľadávka právneho predchodcu žalovaného spočívajúca v

poskytnutí peňažných prostriedkov aj na výstavbu tých nehnuteľností, ktorých vlastníčkou sa neskôr stala žalobkyňa; a tiež na to, že v konaní nebola preukázaná skutočnosť, že by v čase uzavretia záložnej zmluvy Zámocká spoločnosť a.s. vedela, že poskytnutý úver nebude môcť splatiť, resp. že konala s vedomím, že úver nesplatiť, a teda dôjde k realizácii uhradzovacej funkcie záložného práva; tieto skutočnosti nie sú v zmysle vyššie uvedeného právneho názoru najvyššieho súdu rozhodujúce pre posúdenie záložnej zmluvy z hľadiska jej súladu s dobrými mravmi. Nedôvodne tiež žalovaný namietal, že pri posudzovaní konkrétneho prípadu v otázke domnelého výkonu práva spoločnosťou Zámocká spoločnosť a.s. v rozpore s dobrými mravmi musí byť vykonaný test proporcionality a súd sa musí zaoberať otázkou dopadu jeho rozhodnutia na druhú stranu sporu, teda žalovaného, ktorý si rovnako ako jeho právny predchodca všetky svoje povinnosti vyplývajúce mu zo súkromnoprávneho záväzkového vzťahu splnil a že je potrebné zohľadniť tiež legitímne očakávanie žalovaného v súvislosti so splatením úveru, resp. uspokojením jeho pohľadávky realizáciou výkonu záložného práva. V tejto súvislosti odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že výsledok sporu závisí od posúdenia platnosti právneho úkonu (v danom prípade záložnej zmluvy) a pre účely posúdenia platnosti právneho úkonu sú prípadné následky jeho neplatnosti bez právneho významu, keď s takouto neplatnosťou právna úprava spája iné právne následky (napr. nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia a ďalšie). Avšak pokiaľ žalovaný akcentuje potrebu vyváženia oprávnených záujmov oboch strán, treba zohľadniť aj to, že ak by záložné právo zostalo zachované, žalobkyňa by výkonom záložného práva v procese núteného uspokojenia zabezpečenej pohľadávky predajom na dražbe stratila vlastníctvo jej nehnuteľností, pričom však neexistencia záložného práva nebude mať priamy dopad na majetok žalovaného, keďže jeho nesplatená pohľadávka zostane zachovaná a stratí „iba“ svoje postavenie záložného veriteľa. Ak by za tohto stavu bolo primerané a spravodlivé vyváženie práv a oprávnených záujmov oboch strán rozhodujúce, bolo by podľa názoru odvolacieho súdu potrebné uprednostniť ochranu práv žalobkyne. Pokiaľ žalovaný namietal potrebu preferencie platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou, v danom prípade absolútnej neplatnosti právneho úkonu neboli zistené v konaní žiadne také skutočnosti, ktoré by potrebu preferencie platnosti právneho úkonu odôvodňovali. Odvolací súd ďalej dospel k záveru, že v prejednávanej veci sú neaplikovateľné závery vyplývajúce z rozhodnutí Najvyššieho súdu ČR, na ktoré žalovaný poukázal a podľa ktorých je potrebné konanie oboch strán v rozpore s dobrými mravmi, a to vzhľadom na osobitné okolnosti prejednávanej veci a právny názor Najvyššieho súdu SR, ku ktorému dospel v obdobnej veci.

18. Podľa čl. 2 C.s.p. ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít. V súlade s týmto článkom odvolací súd pri posudzovaní platnosti zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č. 30/120/2002 zo dňa 05.11.2002 vychádzal z právnych názorov vyslovených v uznesení Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/137/2017 zo dňa 21.06.2018, ktorých správnosť vyplýva aj z uznesení Ústavného súdu SR zo dňa 14.11.2018 č.k I. ÚS/400/2018-22 a zo dňa 17.01.2019 č. k. IV. ÚS 22/2019-15, ktorými ústavný súd odmietol sťažnosti proti uvedenému uzneseniu Najvyššieho súdu SR. Odvolací súd s poukazom na zistený skutkový stav súdom prvej inštancie sa stotožnil s jeho záverom, že záložné právo na nehnuteľnostiach žalobkyne neexistuje (nie je); keď odvolací súd dospel k záveru, že predmetná záložná zmluva, ktorou malo byť zriadené, je pre jej rozpor s dobrými mravmi absolútne neplatným právnym úkonom podľa § 3 a § 39 Obč. zákonníka. Vzhľadom na tento záver nepovažoval za potrebné zaoberať sa podrobne tým, či Zámocká spoločnosť a.s., ktorá nebola jediným stavebníkom rozostavanej stavby, bola jej výlučným vlastníkom.

19. V súvislosti s princípom právnej istoty z mysle čl. 1 ods. 1 Ústavy SR poukázal Ústavný súd SR v náleze sp. zn. I. ÚS 222/2019-46 zo dňa 20.08.2019 na to, že „už v minulosti vyslovil, že aj keď právne závery všeobecných súdov obsiahnuté v rozhodnutiach vo veci samej nemajú charakter precedensu, ktorý by ostatných sudcov rozhodujúcich v obdobných veciach zaväzoval rozhodnúť identicky, protichodné právne závery vyslovené v analogických prípadoch neprispievajú k naplneniu hlavného účelu princípu právnej istoty ani k dôvere v spravodlivé súdne konanie (III. ÚS 300/06). Pokiaľ súd rieši právnu otázku (tú istú alebo analogickú), ktorá už bola právoplatne vyriešená podstatne odlišným spôsobom, bez toho, aby sa argumentačne vyrovnal so skoršími súdnymi rozhodnutiami, nekoná v súlade s princípom právnej istoty v zmysle čl. 1 ods. 1 Ústavy SR a môže tým porušiť aj právo účastníka súdneho konania na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR (III. ÚS 192/06)“. Ďalej ústavný súd v uvedenom náleze konštatoval, že diametrálne odlišná rozhodovacia činnosť krajského súdu o tej istej právnej otázke je ústavne neudržateľná. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na právoplatne skončené spory vedené na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 22C/128/2007, v ktorom bol rozsudok v prospech vlastníkov potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Co

5/59/2020-3683 zo dňa 31.03.2021; sp. zn. 9C/16/2007, v ktorom bol rozsudok v prospech vlastníkov potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co 84/2020 - 2599 zo dňa 27.04. 2021; ako aj na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 61 CBI/4/2009, v ktorom bol rozsudok potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 43 CoKr /48/2012; v ktorých súdy dospeli k záveru, že záložné právo, ktoré malo byť zriadené zmluvou ZN. č. 30/120/2002, neexistuje. Za tohto stavu, keď ani odvolací súd nezistil dôvody pre odlišné posúdenie rozhodujúcich otázok, ktoré takto posúdil aj na Najvyšší súd SR v konaní sp. zn. 6Cdo/137/2017, po preskúmaní ktorého konania ani Ústavný súd SR nezistil žiadne pochybenie, ktorého následkom by bolo porušenie ústavných práv neúspešnej strany sporu, bolo by v rozpore so zásadou právnej istoty, ak by výsledkom tohto konania bolo konštatovanie, že vyššie uvedená zmluva o zriadení záložného práva bola uzavretá platne a na jej základe existuje aj záložné právo, ktoré je predmetom tohto sporu.

20. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 C.s.p. ako vecne správny potvrdil.

21. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobkyňa, ktorá mala úspech v odvolacom konaní, má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

22. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

### **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 sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo 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, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo 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 napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b). Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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.).

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 odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je 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.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 C.s.p.).