

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 7Co/54/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5716205376
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 02. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. František Dulačka
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2026:5716205376.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Františka Dulačku a členiek senátu Mgr. Márie Kašíkovej a JUDr. Zuzany Krivdovej, v právnej veci žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. D. XXX/X, E., právne zastúpená: JUDr. Vladimír Kašuba, PhD., advokát so sídlom Holubyho 51, Martin, proti žalovaným: v rade 1/ B. F. G., H. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J. XXXX/XX, B. - K., právne zastúpená: AK JUDr. Ing. Martina Kiseľová, s. r. o., so sídlom Šoltésovej 94/11, Martin, IČO: 56 699 565, v rade 2/ Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Žižkova 11, 811 02, Bratislava, IČO: 36 854 140, v rade 3/ E. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom L. XXXX/XX, M., v konaní o určenie vlastníckeho práva a o určenie neexistencie záložného práva, na odvolanie žalovanej v rade 1/ proti rozsudku Okresného súdu Martin z 3. júla 2024, č. k. 10C/97/2023-718, takto

rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie **m e n í** tak, že žalobu **z a m i e t a**.
II. Žalovaným v rade 1/, 2/, 3/ **p r i z n á v a** voči žalobkyni nárok na náhradu trov prvostupňového, odvolacieho a dovolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobe na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX k. ú. B. (špecifikovaných vo výroku) v plnom rozsahu vyhovel (výrok I.). Určil, že nehnuteľnosti uvedené vo výroku I. na základe záložnej zmluvy uzavretej medzi právnym predchodcom žalovanej v rade 2/ a žalovaným 3/, ktorej vklad bol povolený pod č. V 1992/2008 nie sú zaťažené záložným právom (výrok II.). Podľa § 255 ods. 1 CSP priznal úspešnej žalobkyni proti žalovaným v rade 1/, 2/, 3/ nárok na náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania v plnej výške s tým, že o výške náhrady trov rozhodne súd prvej inštancie (výroky III. a IV.).

2. Vykonaným dokazovaním zistil, že žalobkyňa bola vlastníčkou bytu č. X nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súp. č. XXXX na ulici J. C. B., vo vchode č. XX a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený – CKN parcele č. 3528/41 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 700 m² a spoluvlastníckeho podielu k priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu v podiele 4879/62.722-in, zapísaných na LV č. XXXX k. ú. B. (ďalej aj ako „predmetný byt“ alebo „predmetná nehnuteľnosť“), ktorý nadobudla do vlastníctva za kúpnu cenu 550.000,- Sk; na kúpu bytu si zobrala od spoločnosti Wüstenrot úver vo výške 400.000,- Sk, mala úspory okolo 150.000,- Sk – za ktoré finančné prostriedky byt nadobudla do svojho vlastníctva. Keď v priebehu ďalšieho obdobia sa dostala do finančných problémov, rozhodla sa požičať si peniaze od spoločnosti GERONT DSS s.r.o., za ktorú konal N. L., keď na základe jej požiadavky mala byť poskytnutá pôžička vo výške 100.000,- Sk, podvodným konaním konateľa tejto spoločnosti bola v jej mene dňa 26.09.2007 uzatvorená kúpna zmluva o prevode vlastníctva na spoločnosť GERONT DSS s.r.o., na základe čoho kataster nehnuteľností vykonal vklad vlastníckeho práva pod č. V 3948/2007 dňa 07.11.2007. V konaní vedenom na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 23T/82/2009 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 1T/15/2016 zo dňa 12.04.2016 bol N. L. odsúdený k trestu odňatia slobody vo výmere 30 mesiacov s podmieneným

odkladom výkonu trestu na skúšobnú dobu 3-och rokov, keď súčasne bol zaviazaný nahradiť žalobkyni v skúšobnej dobe škodu vo výške 18.654,52 Eur a bol mu uložený aj peňažný trest vo výmere 10.000,- Eur s náhradným trestom odňatia slobody vo výmere 10 mesiacov. Pokiaľ sa jednalo o právnu kvalifikáciu, N. L. bol uznaný za vinného z prečinu podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 trestného zákona, pretože na škodu cudzieho majetku iného sa obohatil tým, že uviedol niekoho do omylu a takýmto činom spôsobil väčšiu škodu. Pokiaľ sa jednalo o skutkové okolnosti, tieto vyplývajú zo skutkovej vety rozsudku súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu v trestnej veci – (už) právoplatne skončeného konania odsúdeného N. L. podrobne popísaného v bode 31. odôvodnenia rozsudku. Vychádzajúc z výsledkov vykonaného dokazovania, ako aj skutkovej vety rozhodnutí súdov v trestnom konaní je zrejmé, že potom, ako bol prevod vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a spoločnosťou GERONT DSS s.r.o. uvedeným podvodným spôsobom konateľa spoločnosti N. L., ktorej vklad bol povolený pod č. V 3948/2007 zo dňa 07.11.2007, necelý mesiac po vklade kúpnej zmluvy obchodná spoločnosť GERONT DSS s.r.o. kúpnu zmluvou zo dňa 21.11.2007, ktorej vklad bol povolený pod č. V 4957/2007 dňa 03.12.2007 previedla vlastníctvo k predmetnému bytu s príslušenstvom na E. E. za kúpnu cenu 350.000,- Sk, ktorý následne kúpnu zmluvou z 05.05.2008, ktorej vklad bol povolený pod č. V 2135/2008 dňa 04.07.2008 previedol vlastníctvo k predmetnému bytu na žalobkyňu za kúpnu cenu 850.000,- Sk. Žalovaná v rade 1/ predmetný byt kupovala prostredníctvom realitnej kancelárie, kúpu bytu financova aj prostredníctvom hypotekárneho úveru, ktorý jej bol poskytnutý na základe zmluvy o hypotekárnom úvere z 24.04.2008 vo výške 500.000,- Sk, podľa článku 2 zabezpečený záložným právom - v tom čase ešte vo vlastníctve E. E., ktorej vklad v katastri nehnuteľností bol povolený pod č. V 1992/2008 dňa 28.06.2008.

3. Je zrejmé, že žalobkyňa už dňa 11.02.2008 podala na Okresný súd Martin návrh na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej dňa 26.09.2007, na základe ktorej bolo prevedené vlastníctvo na spoločnosť GERONT DSS s.r.o. Uvedené konanie prebiehalo až do roku 2018, vo veci rozhodoval dvakrát Okresný súd Martin, trikrát Krajský súd v Žiline a dvakrát Najvyšší súd SR, naposledy rozsudkom sp. zn. 8Cdo/26/2016 zo dňa 20.12.2017, pričom v priebehu tohto konania – pred definitívnym ukončením konania vo veci Okresného súdu Martin sp. zn. 6C/26/2008 žalobkyňa podala počas dovolacieho konania na súd žalobu vo veci určenia vlastníctva k predmetnému bytu. Zo spisu Okresného súdu Martin sp. zn. 23T/82/2009 zistil, že odsúdený N. L. žalobkyni vyplatil náhradu škody vo výške 18.654,52 Eur dňa 11.09.2020, keď žalobkyni dvakrát poslal sumu 9.327,26 Eur. Z uvedeného rozsudku Okresného súdu Martin sp. zn. 23T/82/2009 ďalej vyplýva, že v trestnom konaní bol vypracovaný znalecký posudok č. 99/2009 znalca O. K. P., ktorý určil všeobecnú hodnotu bytu žalobkyne ku dňu spáchania trestného činu, a to na sumu 641.986,07 Sk. Z tejto sumy (trestný) súd odpočítal sumu 80.000,- Sk, ktorá bola preukázateľne žalobkyni vyplatená a výšku škody potom predstavoval rozdiel týchto súm, teda sumu 18.654,52 Eur, z ktorej potom následne (trestný) súd vychádzal vo výroku o náhrade škody poškodenej žalobkyni.

4. Vychádzajúc z takto zisteného skutkového stavu dospel k záveru, že pokiaľ kúpna zmluva, ktorú mala uzavrieť žalobkyňa so N. L. ako konateľom spoločnosti GERONT DSS s.r.o. bola výsledkom trestnej činnosti N. L., ktorá skutočnosť bola potvrdená na základe rozsudku Okresného súdu Martin sp. zn. 23T/82/2009 z 13.10.2015 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 1To/15/2016 zo dňa 12.04.2016, je dôvodné považovať uzavretú kúpnu za absolútne neplatnú podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Na základe absolútnej kúpnej zmluvy nemohlo dôjsť k platnému nadobudnutiu vlastníckeho práva kupujúcou spoločnosťou GERONT DSS s.r.o., keď následne uvedená spoločnosť ako nevlastník nemohla platne previesť vlastnícke právo na žalovaného v rade 3/ a ten následne ako nevlastník nemohol platne previesť vlastnícke právo na žalovanú v rade 1/. Pri formulovaní týchto záverov vychádzal z rozhodnutia veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VObdo/2/2020 z 27.04.2021. Na uvedenej právnej argumentácii nemalo vplyv tvrdenie (obrana žalovanej v rade 1/), že žalobkyni bol priznaný nárok na náhradu škody, ktorý bol zo strany N. L. aj vyplatený, že E. E. za žalobkyňu zaplatil úver vo výške 400.000,- Sk spoločnosti Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., že žalovaná 1/ do bytu vykonala investície a že ešte spláca hypotekárny úver, za ktorý byt od E. E. nadobudla. Zdôraznil ďalej, že žalovaná v rade 1/ v roku 2008, resp. v januári 2009, keď bola napadnutá platnosť kúpnej zmluvy zo strany žalobkyne, mala si počínať opatrne a voči príslušným osobám si mohla uplatňovať finančné nároky, teda žalovaná v rade 1/ vo vzťahu ku E. E., žalovaný v rade 3/ vo vzťahu k žalobkyni, ak za ňu zaplatil hypotekárny úver a podobne. Z uvedeného dôvodov vyhovel aj žalobe na určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, ktoré malo vzniknúť na základe záložnej zmluvy uzavretej medzi právnym predchodcom žalovanej v rade 2/ - Q. M. L., F. a žalovaným v rade 3/ dňa 24.04.2008, ktorej vklad bol povolený správou katastra Martin dňa 28.06.2008 pod č. V 1992/2008.

5. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaná v rade 1/, z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. d/, e/, f/, g/ a h/ CSP. Nestotožnila sa s argumentáciou súdu prvej inštancie, že žalovaní si mali uplatniť voči sebe nároky navzájom v samostatných konaniach v rade následných právnych úkonov, ktorými bolo vlastnícke právo k bytu prevádzané, nárok na náhradu škody, resp. nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, čím podľa názoru súdu si nepočínali dostatočne opatrne. Opätovne poukazuje na skutočnosť, že na základe rozsudku Krajského súdu v Žiline sp. zn. 1To/15/2016-932 zo dňa 12.04.2016 bol žalobkyni ako poškodenej priznaný nárok na náhradu škody vo výške 18.654,52 Eur, o výške ktorej podľa dôvodov rozhodnutia tohto súdu nemal súd v trestnom konaní žiadne pochybnosti. Preto v prípade série vzájomných žalôb nadobúdateľov nehnuteľnosti by žalobkyňa v prípade vrátenia predmetnej nehnuteľnosti do jej vlastníctve stále bola zvýhodnená priznaným a vyplateným nárokom na náhradu škody, teda dostala by duplicitné plnenie. Ak by mala žalobkyňa prvoradý záujem nadobudnúť späť svoje vlastnícke právo k bytu, neuplatňovala by si nárok na náhradu škody vo výške, ktorá zodpovedá všeobecnej hodnote bytu v čase, kedy o vlastnícke právo k nemu prišla a táto by nebola prijatá. Strata vlastníckeho práva k bytu v celom rozsahu bola vykompenzovaná priznaným nárokom na náhradu škody v trestnom konaní na základe znaleckého posudku č. 99/2009 znalca O. K. P., ktorý všeobecnú hodnotu bytu určil na sumu 641.986,07 Sk, t.j. 21.310,03 Eur, od ktorej bola odpočítaná suma 80.000,- Sk ako vyplýva z rozhodnutia rozsudkov v trestnom konaní. Ak teda žalobkyňa ako poškodená trestným činom sa v celom rozsahu domohla nároku na náhradu škody a ujma, ktorú utrpela na svojich právach stratou vlastníckeho práva k predmetnému bytu, jej bola v plnej miere vykompenzovaná priznaným a aj skutočne vyplateným nárokom na náhradu škody, nemožno považovať žalobu na určenie vlastníckeho práva za dôvodnú. V tejto súvislosti poukazuje aj na neopatrné počínanie si žalobkyne v čase uzatvorenia zmlúv so spoločnosťou GERONT DSS s.r.o., keď listiny si neprečítavala, tieto podpisovala, netrvala na oboznámení sa s nimi, keď v tom čase jej prvotnou snahou bolo získať finančné peňažné prostriedky čím skôr, nehľadiac na to, čo podpisuje. Pokiaľ súd prvej inštancie pri posudzovaní dôvodnosti žaloby z hľadiska právneho posúdenia veci vychádzal zo záverov uznesenia veľkého senátu obchodno-právneho kolégia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.04.2021, uvedené rozhodnutie nijako nereagovalo na závery nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. 1ÚS/549/2015 zo dňa 16.03.2016. Považuje za nesprávny záver súdu prvej inštancie, že si nepočínala dostatočne opatrne ako vedľajšia účastníčka konania vedeného na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 6C/26/2008, keďže uvedené konanie sa vyvíjalo v jej prospech, konanie o určenie vlastníckeho práva k predmetnému bytu bolo začaté už v čase, kedy uplynuli premičacie lehoty na uplatnenie nároku na náhradu škody a v konaní sp. zn. 6C/26/2008 bola úspešná. Z uvedených dôvodov považuje za nesprávne rozhodnutie súdu prvej inštancie aj vo výroku II., keďže vo všetkých ohľadoch bola dobromyseľná pri nadobúdaní nehnuteľnosti do svojho vlastníctva. Domnieva sa tiež, že vzhľadom na okolnosti prejednávanej veci mal súd v zmysle podmienok § 257 CSP úspešnej žalobkyni nárok na náhradu trov konania nepriznať. Žiadala rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu zamietnuť.

6. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu žalovanej v rade 1/ žiadala rozsudok súdu prvej inštancie ako správny potvrdiť. Uviedla, že žalovaná v rade 1/ opakuje svoju argumentáciu, ktorá sa týka jej údajného zlyhania ako vlastníčky predmetného bytu, keď sa dostávame do roviny, že obeť trestného činu robíme zodpovednou za spáchaný skutok. Rozhodnutie súdu v trestnom konaní o náhrade škody v nadväznom konaní nič nemení na tom, že k prevodu vlastníckeho práva spáchaním trestného činu nemohlo dôjsť. Žalovaná v rade 1/ za celé obdobie neurobila nič, čím by zabezpečila svoje, čo i len potenciálne nároky voči osobe, ktorá má tento stav na svedomí. Aj keď Okresný súd Martin v konaní vedenom pod sp. zn. 6C/26/2008 rozhodol neprávoplatne v jej prospech (žalobkyni), nič nebránilo žalovanej v rade 1/ podať osobitnú žalobu na náhradu škody alebo vydanie bezdôvodného obohatenia a navrhnúť prerušenie konania do rozhodnutia o jej žalobe. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie dôsledne sleduje rozhodnutie dovolacieho súdu zo dňa 30.06.2022 a rozhodnutie veľkého senátu.

7. Žalovaná v rade 1/ vo vyjadrení k vyjadreniu žalobkyne (v tzv. replike) opätovne poukázala na nezodpovedný prístup žalobkyne v realizácii uzavretia prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti na GERONT DSS s.r.o. a na skutočnosť, že následkom trestného činu spáchaného na žalobkyňu jej bola riadne a v plnej miere vykompenzovaná strata vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti priznanou a vyplatenou náhradou škody, keď takto priznaná finančná náhrada je zodpovedajúca všeobecnej hodnote nehnuteľnosti, o vlastnícke právo ku ktorej prišla. Žalobkyňa napriek tomu, že jej trestným rozsudkom priznaná náhrada škody bola v celej výške vyplatená už v čase prebiehajúceho dovolacieho konania o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej so spoločnosťou GERONT DSS s.r.o. a následných kúpnych zmlúv, o tomto súd neinformovala, a to ani následne po tom, ako sa vec vrátila na odvolací súd a vyplatenie náhrady škody žalobkyňa priznala až po tom, keď to predložila do

konania po komunikácii s trestným oddelením Okresného súdu Martin. Z toho vyplýva, že žalobkyňa bola nebalým vlastníkom a sama prispela k strate svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu a taktiež strata vlastníckeho práva jej bola v plnom rozsahu nahradená.

8. Žalobkyňa vo vyjadrení k vyjadreniu žalovanej v rade 1/ (v tzv. duplike) uviedla, že žaloba na určenie vlastníckeho práva je v plnom rozsahu opodstatnená, pretože bola trestným činom poškodená, žalovaná v rade 1/ mala vyvíjať aktivitu s cieľom ochrániť svoje prípadné nároky, mala kvalifikovaného právneho zástupcu, napriek tomu nič neurobila. Zodpovednosť za tento nedostatok vlastnej aktivity žalovaná v rade 1/ prenáša nedôvodne na ňu. Na základe prvotnej kúpnej zmluvy nemohla žalovaná na základe následnej kúpnej zmluvy platne nadobudnúť vlastnícke právo.

9. Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie podala včas (§ 362 ods. 1 CSP) strana sporu, v neprospech ktorej bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 ods. 1 CSP), po nariadení odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v intenciách § 379 a § 380 CSP, ktorý podľa § 388 CSP zmenil a žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietol.

10. Záver súdu prvej inštancie vyjadrený v bode 62. odôvodnenia rozsudku, že pokiaľ kúpnu zmluvu, ktorú uzavrela žalobkyňa s obchodnou spoločnosťou GERONT DSS s.r.o. je dôvodné považovať za absolútne neplatnú podľa § 39 Občianskeho zákonníka, na základe čoho následne nemohlo dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva na žalovaného v rade 3/ a ten následne taktiež ako nevlastník nemohol platne previesť vlastnícke právo na žalovanú v rade 1/, vychádzajúc zo záverov uznesenia veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.04.2021, odvolací súd považuje za správny. Odvolací súd však nepovažoval za správny právny záver súdu prvej inštancie vyjadrený v bodoch 63. a 64. odôvodnenia, že pokiaľ bolo žalobkyni v adhéznom konaní priznané právo/nárok na náhradu škody, tak ako je uvedené v bode 49. odôvodnenia rozsudku, keď škoda v zmysle rozsudku Krajského súdu v Žiline sp. zn. 1T/15/2016 zo dňa 12.04.2016 jej bola v celej výške uhradená, keď inak žalovaná v rade 1/ aj za danej skutkovej situácie si mala uplatňovať iné zodpovednostné nároky k stranám uzavretého zmluvného vzťahu, teda, že bolo dôvodné vyhovieť žalobe na určenie vlastníckeho práva k predmetnému bytu, odvolací súd nepovažoval za správny.

11. Z výsledkov vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie, ale aj na základe doplneného dokazovania odvolacím súdom vyplýva skutkové zistenie, že N. L., konateľ spoločnosti GERONT DSS s.r.o., bol na základe skutku uvedeného v rozsudku Okresného súdu Martin sp. zn. 23T/82/2009 z 13.10.2015 (ktorý je v plnom rozsahu citovaný v bode 31. odôvodnenia rozsudku) uznaný vinným zo spáchania prečinu podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona, keď následne na základe rozsudku odvolacieho Krajského súdu v Žiline sp. zn. 1To/15/2016-932 z 06.12.2017 bol obžalovanému N. L. uložený trest odňatia slobody vo výmere 30 mesiacov, ktorého výkon trestu odňatia slobody bol podmienene odložený a zároveň bol uložený probačný a mediačný dohľad nad jeho správaním v skúšobnej dobe (s ďalším uložením peňažného trestu, trestu zákazu činnosti), keď v zmysle § 51 ods. 4 písm. c/ Trestného poriadku (odvolací) súd uložil obžalovanému povinnosť nahraďiť v skúšobnej dobe poškodenej A. B. (žalobkyni) spôsobenú škodu vo výške 18.654,52 Eur. Zo skutkovej vety rozsudku Okresného súdu Martin sp. zn. 23T/82/2009, ako aj z výsledkov vykonaného dokazovania v tomto konaní vyplýva, že spoločnosť GERONT DSS s.r.o. mala podvodným spôsobom uzavrieť zmluvu so žalobkyňou o prevode vlastníctva bytu dňa 26.09.2007, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 07.11.2007 pod č. V 3948/2007, následne spoločnosť GERONT DSS s.r.o. kúpnu zmluvou z 21.11.2007, ktorej vklad bol povolený pod č. V 4957/2007 z 03.12.2007 previedla nehnuteľnosť na žalovaného v rade 3/ E. E. za kúpnu cenu 350.000,- Sk, ktorý následne kúpnu zmluvou zo dňa 05.05.2008, ktorej vklad bol povolený pod č. V 2135/2008 dňa 04.07.2008 previedol predmetný byt na žalovanú v rade 1/ za kúpnu cenu 850.000,- Sk.

12. Vychádzajúc z vyššie uvedeného skutkového stavu odvolací súd zhodne so záverom súdu prvej inštancie vyjadreného v bodoch 59. až 62. odôvodnenia rozsudku dospel k záveru, že zmluvu uzavretú medzi žalobkyňou a spoločnosťou GERONT DSS s.r.o. je dôvodné považovať za absolútne neplatnú podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

13. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na závery rozhodnutia Najvyššieho súdu SR z 31.03.2015 sp.zn. 1Cdo/106/2012, v ktorom sa dovolací súd s poukazom na § 39 Občianskeho zákonníka stotožnil so závermi konajúcich súdov, že pri právnom posúdení, že „ak uzavretím darovacej zmluvy došlo k spáchaniu trestného činu s úmyslom ukrátiť veriteľa, účel zmluvy odporuje zákonu. S poukazom na súčasne zaužívanú súdnu prax (viď rozhodnutie R 35/1975) je dôvodné konštatovať, že zmluva, ktorá svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom, je od začiatku absolútne neplatná, nie je rozhodujúce, či účastníci o dôvode jej neplatnosti vedeli. V skutkovej vete § 39 Občianskeho zákonníka je vyjadrená neplatnosť právneho úkonu pre jeho

nedovolenosť, ktorá nastáva v prípadoch, že právny úkon odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom. Musí sa jednať o obsah alebo účel vykonaného právneho úkonu. V prípade, ak právnym úkonom bol spáchaný trestný čin, účelom takého právneho úkonu bolo obchádzanie zákona, čím tým je daný právny úkon absolútne neplatný podľa § 39 Občianskeho zákonníka.“

14. Na doplnenie správnosti záverov súdu prvej inštancie a v otázke aplikácie § 193 CSP v tejto veci (ktoré ustanovenie súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí neuvádza – poznámka odvolacieho súdu), vyriešenie ktorej má následne dopad na okolnosti zakladajúce neplatnosť právneho úkonu – kúpnej zmluvy zo dňa 26.09.2007 v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, odvolací súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 223/2016 z 20.01.2017, z obsahu ktorého napr. vyplýva, že z výroku o vine treba vychádzať ako v celku a brať do úvahy jeho právnu a skutkovú časť tým, že rieši naplnenie skutkovej podstaty trestného činu konkrétnym konaním páchatel'a (R 22/1979). Rozsah tejto viazanosti je daný tým, do akej miery sú znaky skutkovej podstaty trestného činu zároveň významnými okolnosťami pre rozhodnutie civilného súdu o uplatnenom nároku (porovnaj aj rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/101/2012). Nejde pritom o porušenie § 135 O.s.p. (teraz § 193 CSP), pokiaľ civilný súd nad rámec skutkovej a právnej časti výroku trestného rozsudku (obsahujúce vyhodnotenie z trestnoprávných hľadísk) vezme na zreteľ aj niektorú ďalšiu okolnosť, ktorá je významná zo súkromnoprávných aspektov pre rozhodnutie vo veci samej. Zo skutkového a právneho posúdenia prejednávanej veci súdom prvej inštancie, ktorý vzal na zreteľ do úvahy uvedený výrok trestného rozsudku, je dôvodné konštatovať, že predávajúci GERONT DSS s.r.o. a kupujúca žalobkyňa urobili takýto úkon bez skutočnej vôle nehnuteľnosti predať a kúpiť, resp. bol vykonaný zo strany kupujúceho (prostredníctvom konateľ'a N. L.) podvodným spôsobom, z ktorého výroku trestného rozsudku (prvostupňového a odvolacieho) bol súd v civilnom sporovom konaní povinný vychádzať pri posudzovaní neplatnosti tohto právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Z uvedených dôvodov preto odvolací súd nepovažoval za dôvodnú obranu žalovanej v rade 1/ namietajúc, že žalobkyňa sa pri uzatváraní právneho úkonu so spoločnosťou GERONT DSS s.r.o. správala nezodpovedne, keďže skutkové okolnosti, za ktorých došlo k uzavretiu tohto právneho úkonu boli právoplatne v trestnom konaní posúdené ako naplnenie skutkovej podstaty prečinu podvodu podľa 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona, v súčasnej dobe odsúdeného konateľ'a spoločnosti N. L., z ktorého prvostupňový a odvolací súd v tomto konaní bol povinný v zmysle podmienok § 193 CSP vychádzať.

15. Za správny považoval odvolací súd záver súdu prvej inštancie vyjadrený v bode 62 odôvodnenie, keď následné prevody vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi spoločnosťou GERONT DSS s.r.o. ako predávajúcim a žalobcom v rade 3/ E. E. ako kupujúcim kúpnu zmluvou zo dňa 21.11.2007, ktorej vklad bol povolený pod č. V 4957/2007 dňa 03.12.2017 a následne kúpnu zmluvou z 05.05.2008 uzavretej medzi predávajúcim E. E. a kupujúcou žalovanou v rade 1/, ktorej vklad bol povolený pod č. V 2135/2008 dňa 04.07.2008 – za nedôvodné nadobudnutie vlastníckeho práva (od nevlastníka), vychádzajúc zo záverov uznesenia veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.04.2021. Odvolací súd v konkrétnostiach poukazuje na časť odôvodnenia tohto rozhodnutia, ktoré znie nasledovne: „S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej „nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má“ (nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet), nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu ten, kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľnosti ako vlastník nehnuteľnosti. Dobrá viera nadobúdateľa, že hnutelnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka, má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutia vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje“. Okolnosti prejednávanej veci nemohli preto viesť k záveru, že žalovaní v rade 1/ a 3/, ktorí nadobudli vlastníctvo k predmetnému bytu od nevlastníka, je dôvodné považovať za riadnych nadobúdateľov predmetnej nehnuteľnosti. Žalovaná v rade 1/ v priebehu konania a ani v podanom odvolaní proti rozsudku súdu prvej inštancie neuviedla žiadne relevantné skutočnosti/žiadne zo zákonných výnimiek umožňujúcich prelomenie právnej zásady uvedenej v rozhodnutí veľkého senátu, ktoré by viedli súdy k záveru, že aj v prípade nadobudnutia od „nevlastníka“ by mohla byť považovaná za vlastníka predmetnej nehnuteľnosti k času rozhodovania súdu o podanej žalobe. Odvolací súd sa stotožnil s vyhodnotením skutkových okolností súdom prvej inštancie v bodoch 35. a 62. odôvodnenia rozsudku, že výrok trestného rozsudku a znaky skutkovej podstaty trestného činu, pri ktorých bol konateľ spoločnosti GERONT DSS s.r.o. uznaný vinným zo spáchania zločinu podvodu, sú nesporne významnými pre rozhodnutie civilného súdu v danej prejednávanej veci, a teda že aj následne vykonané prevody vlastníckeho práva na žalovaného v rade 3/ a následne na žalovanú v rade 1/ je dôvodné považovať za neplatné právne úkony a nadobúdanie

vlastníckeho práva od nevlastníka, z dôvodu čoho žalovaný v rade 3/ a žalovaná v rade 1/ nemohli dôvodne nadobudnúť vlastnícke právo k žalovanej nehnuteľnosti.

16. Za významný pre právne posúdenie veci považoval odvolací súd záver vyslovený rozsudkom súdu prvej inštancie v bode 63. odôvodnenia a vo vzťahu k uvedenému boli podstatné odvolacie námietky žalovanej v rade 1/, že pokiaľ si v trestnom konaní (v adhéznom konaní) žalobkyňa uplatnila nárok na náhradu škody z dôvodu straty vlastníctva k nehnuteľnosti (bytu), táto jej bola na základe rozsudku Krajského súdu v Žiline zo dňa 12.04.2016 sp. zn. 1To/15/2016 priznaná vo výške 18.654,52 Eur na základe okolností ako sú uvedené v bode 49. odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie a následne táto jej bola odsúdeným N. L. dňa 11.09.2020 v plnej výške uhradená; teda či za daných okolností je dôvodné priznať žalobkyňi (aj) vlastnícke právo k nehnuteľnosti, na základe vyššie konštatovanej (súdom prvej inštancie a odvolacím súdom) absolútnej neplatnosti vyššie uvádzaných zmlúv o prevode vlastníckeho práva.

17. Vychádza tu teda otázka, aký je možný výklad § 193 CSP (predtým § 135 ods. 1 O.s.p.) vo vzťahu k žalobe o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (v danom prípade k bytu a k spoluvlastníckemu podielu na pozemku a na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu), z dôvodu tvrdenej absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva, keď v čase rozhodovania súdu (prvostupňového a odvolacieho) o takejto žalobe je právoplatný rozsudok v trestnej veci, ktorým tretia osoba (konateľ obchodnej spoločnosti GERONT DSS s.r.o.) bola uznaná vinnou zo spáchania prečinu podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona (na škodu cudzieho majetku iného obohatil tým, že uviedol niekoho do omylu a takým činom spôsobil väčšiu škodu) – v okolnostiach uzatvorenia kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva, v dôsledku čoho sa žalobkyňa (pôvodný vlastník, ktorý je poškodený v trestnom konaní) domáha žalobou navrátenia vlastníctva (na ktorom určení môže mať naliehavý právny záujem podľa § 137 písm. c) CSP) – na základe okolnosti, že:

· v zmysle rozsudku v trestnom konaní obžalovanému N. L. (tretia osoba) bola podľa § 51 ods. 4 písm. c) Trestného poriadku bola uložená povinnosť nahradiť v skúšobnej dobe poškodenej (žalobkyňi) spôsobenú škodu vo výške 18.654,52 EUR, ktorá bola odsúdeným N. L. dňa 11.09.2020 v plnej výške uhradená (2x po 9.327,26 EUR).

18. Za situácie/ ak by nastala taká okolnosť, že v adhéznom konaní bola poškodenej škoda priznaná, ale táto by nebola do rozhodnutia súdu o žalobe na určenie vlastníckeho práva (navrátenia vlastníctva) uhradená - bolo by dôvodné podľa názoru odvolacieho súdu takejto žalobe vyhovieť, keď východiskom sa javia závery (v obdobnej právnej veci) vyjadrené v náleze Ústavného súdu SR IV. ÚS 32/2020 (strana 10), v ktorom ústavný súd poukázal na názor krajského súdu ... „že sťažovateľka má v trestnom konaní priznané právo na náhradu škody proti odsúdenému a súdy v trestnom konaní zrejme považovali právny úkon z 11.06.2007 za nezvratný“... vo vzťahu ktorému ústavný súd následne uviedol: „Je nepochybné, že úlohou súdov v trestnom konaní nie je posudzovanie platnosti občianskoprávných úkonov, ani ich právnych následkov ich potenciálnej neplatnosti. Na druhej strane však ak konanie sťažovateľky, ktorá si ako poškodená v trestnom konaní uplatnila nárok na náhradu škody, o ktorom súd rozhodol v adhéznom konaní, môže a má byť predmetom komplexného posúdenia právnych vzťahov, ktoré v tejto veci vznikli. Pritom ani jedna okolnosť nemôže byť vyhodnocovaná izolovane. Samotné priznanie nároku na náhradu škody proti subjektu, ktorý nebol účastníkom posudzovaných zmlúv, nie je okolnosťou brániacou súdu objektívne posúdiť platnosť zmluvy (alebo dokonca okolnosťou validujúcou jej prípadnú neplatnosť)“.

19. V prejednávanej veci však nastala odlišná situácia (od vyššie uvedenej) v tom, že po rozhodnutí (trestného) súdu, ktorým bol poškodenej žalobkyňi priznaný nárok na náhradu škody, bola odsúdeným N. L. náhrada škody ako ekvivalent straty vlastníctva k bytu poškodenej v plnej výške - v zmysle výroku rozsudku Krajského súdu v Žiline zo dňa 12.04.2016 sp. zn. 1To/15/2016 - uhradená a zároveň, že v čase rozhodovania trestného súdu v adhéznom konaní o nároku na náhradu škody sa jednalo o stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti/bytu, teda nielen ako zákonná povinnosť pre ustálenie skutkovej podstaty/právnej kvalifikácie prečinu podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona. Uvedené skutkové zistenia vyplývajú aj na základe doplneného dokazovania odvolacím súdom v priebehu odvolacieho konania (vykonaného na odvolacom pojednávaní dňa 11.02.2026) oboznámením sa so spisom Okresného súdu Martin sp. zn. 23T 82/2009, ktorý si odvolací súd zapožičal pre účely tohto civilného sporového konania, konkrétne sa jedná o listiny - podstatné časti tohto trestného spisu (zažurnalizované na č. I. 821 až 897 civilného spisu). Na základe vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie a doplneného dokazovania odvolacím súdom vyplýva skutkové zistenie, že v priebehu trestného konania bol na žiadosť žalobkyne najskôr vypracovaný znalecký posudok č. 14/2006 znalca O. K. G. z 06.02.2006 (listinné dôkazy na č. I. 854 až 845 spisu), z ktorého záverov vyplýva, že

bola stanovená všeobecná hodnota bytu a pozemku na celkovú hodnotu 601.449,13 Sk. Následne na základe procesného postupu orgánov činných v trestnom konaní bol vypracovaný znalecký posudok č. 99/2009 z 30.06.2009 O. K. P., znalcom v odbore stavebníctvo (listinné dôkazy na č. I. 822 až 833 spisu) zo záverov ktorého vyplýva, že bola stanovená všeobecná hodnota bytu a pozemku (parcely č. 3528/41) na sumu 641 986,07 Sk, z ktorého súd v trestnom konaní v rozhodovaní o nároku na náhradu škody vychádzal. Z vyššie uvedeného vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti (bytu č. X vo vchode č. XX a pozemku parcely č. 3528/41) stanovená na základe znaleckého posudku č. 14/2006 O. K. G. predkladaného žalobkyňou ako poškodenou v trestnom konaní, bola porovnateľná so stanovením hodnoty podľa ZP č. 99/2009 O. K. P. (táto je nižšia), pomerná s výškou kúpnych cien pri prevádzaní nehnuteľností medzi stranami sporu (prihliadajúc na okolnosti, že sa jednalo o - zmluvnú voľnosť pri stanovení kúpnej ceny, na podvodné konanie niektorých z nich a krátke časové obdobie pri prevodoch), potom nie je dôvod na konštatovanie, že stanovenie všeobecnej ceny nehnuteľnosti (bytu č. X a pozemku) na základe znaleckého posudku č. 99/2009 O. K. P. vypracovaného pre účely trestného konania, by nepredstavovalo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v čase rozhodovania súdu v trestnom konaní o náhrade škody. Na základe vyššie uvedeného odvolací súd vyvodil, že vypracovanie znaleckého posudku č. 99/2009 z 30.06.2009 nepredstavovalo len procesný postup orgánov činných v trestnom konaní pre ustálenie skutkovej podstaty prečinu podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona, ale predstavovalo aj stanovenie skutočnej – všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely rozhodovania (odvolacieho) súdu v trestnom konaní o výške náhrady škody priznanej poškodenej A. B. (žalobkyňi), čomu zodpovedá aj správanie sa samotnej žalobkyne ako poškodenej v trestnom konaní.

20. Za danej situácie odvolací súd dospel k záveru, že nie je dôvodné vyhovieť žalobe žalobkyne na určenie vlastníckeho práva z dôvodu tzv. navrátenia vlastníctva k nehnuteľnosti za situácie, že na základe rozsudku súdu v trestnom konaní náhrada škody ako ekvivalent straty vlastníctva v dôsledku spáchania trestného činu jej bola v plnej miere uhradená, to znamená ekvivalent straty vlastníctva bol nahradený peňažnou náhradou na základe rozhodnutia súdu v trestnom konaní, ktorým bol (prvostupňový a odvolací) súd v tomto civilnom sporovom konaní v zmysle § 193 CSP viazaný. V tomto smere neobstoja odvolacie námietky žalobkyne prednášané na odvolacom pojednávaní, že od doby rozhodovania súdu v trestnom konaní do súčasnej doby sa cena nehnuteľností k súčasnému obdobiu podstatne zvýšila, že žalobkyňa je takýmto spôsobom (v majetkovej sfére) ukrátená, keďže uvedené tvrdenia a listinné dôkazy boli prednášané zástupcom až na odvolacom pojednávaní dňa 11.02.2026 v rozpore s podmienkami § 366 CSP a tieto by mohli mať význam (a to uvažujúc len v teoretickej rovine) vo vzťahu ku konaniu o náhrade škody alebo iným zodpovednostným nárokom, keď takýto nárok nebol predmetom prejednávanej veci.

21. Na základe vyššie uvádzaného skutkového a právneho záveru odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietol.

22. O trovách (prvostupňového, odvolacieho a dovolacieho) odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, 2 v spojení s § 453 ods. 3 a § 255 ods. 1 CSP a úspešným žalovaným v rade 1/, 2/, 3/ priznal voči žalobkyňi nárok na náhradu týchto trov plnom rozsahu. O výške priznaných trov rozhodne súd prvej inštancie (§ 262 ods. 2 CSP).

23. Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 CSP)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

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. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

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 plynie 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 a 2 CSP)

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

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