

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 16Co/258/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1617208545
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Majerský
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1617208545.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Majerského a sudcov JUDr. Ivany Štíftovej a JUDr. Romana Bolebrucha, v spore žalobcu: E. Š., nar. X.X.XXXX, V. XX, O., zastúpeného Bardač s.r.o., Lovinského 22, Bratislava, IČO: 47 243 252, proti žalovaným: 1/ TRŇO s.r.o., Jána Jonáša 13, Bratislava, IČO: 35 850 949, 2/ L.I. Š., nar. XX.X.XXXX, O. XX, O., žalovaný 2/ zastúpený Advokátska kancelária Andrej Vlk, s.r.o., Gallayova 21, Bratislava, IČO: 47 255 714, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Malacky č. k. 32C/33/2017-163, zo dňa 23.5.2019, takto

rozhodol:

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.
- II. Žalovaným 1/ a 2/ priznáva proti žalobcovi plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol; žalovanému 2/ priznal náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %; žalovanému 1/ náhradu trov konania nepriznal. V odôvodnení uviedol, že žalobou doručenu súdu dňa 26.9.2017 sa žalobca domáhal voči žalovaným určenia, že podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXX vedenom pre katastrálne územie Q. J., okres Malacky, a to pozemku s parcelným číslom XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 767 m² a stavby Reštaurácia Y. so súpisným číslom XXXX stojacej na pozemku s parcelným číslom XXXX/X (ďalej tiež len ako „Nehuteľnosti“) sú žalobca a žalovaný 1/, každý v spoluvlastníctvom podiele jedna polovica (1) na tom skutkovom základe, že dňa 18.6.2007 uzavrel kúpnu zmluvu so žalovaným 1/, predmetom ktorej bol spoluvlastnícky podiel na Nehuteľnostiach o veľkosti 1. Podielovými spoluvlastníkmi Nehuteľností sa tak stali žalobca a žalovaný 1/, každý s veľkosťou podielu 1. Kúpnu zmluvou zo dňa 25.6.2009 previedol žalovaný 1/ svoj spoluvlastnícky podiel na Nehuteľnostiach na spoločnosť SHIN-NANA-RUN spol. s r.o., IČO: 36 752 541, Jána Jonáša 13, 841 08 Bratislava (ďalej tiež len „SHIN-NANA-RUN“). Táto spoločnosť následne previedla spoluvlastnícky podiel na Nehuteľnostiach na žalovaného 2/, pričom vklad príslušnej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 21.3.2011 pod V 434/11. Žalobca mal za to, že vyššie popísanými prevodmi spoluvlastníckeho podielu na Nehuteľnostiach zo žalovaného 1/ na spoločnosť SHIN-NANA-RUN a následne na žalovaného 2/ bolo porušené jeho zákonné predkupné právo spoluvlastníka. Z uvedeného dôvodu sú príslušné kúpne zmluvy pre porušenie zákona neplatné a spoluvlastníkmi Nehuteľností sú tak žalobca a žalovaný 1/. Svoj naliehavý právny záujem zdôvodnil tak, že potrebuje mať vyriešenú otázku, kto je popri ňom spoluvlastníkom Nehuteľností.

2. Podaním zo dňa 13.1.2019 navrhol žalobca pripustenie zmeny žaloby, a to tak, že bude znieť na určenie, že žalovaný 1/ je spoluvlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1 na Nehuteľnostiach. Súčasne uviedol, že ako spoluvlastník má naliehavý právny záujem na určení

vlastníctva k spoluvlastníckemu podielu, pretože bez vyriešenia otázky, kto je jeho spoluvlastníkom je nemožné so spoločnou vecou riadne hospodáriť a rozhodnutie súdu vo veci potom bude podkladom pre zápis zmeny v katastri nehnuteľností. Uznesením č. k. 32C/33/2017-121, zo dňa 20.2.2019 súd prvej inštancie pripustil zmenu petitu žaloby, ako navrhoval žalobca. Súčasne v súlade s § 124 ods. 1 C. s. p. posúdil podania žalobcu podľa ich obsahu a zistil, že žalobca nemal v úmysle zmeniť len petit žaloby, ale i podstatne zmeniť a doplniť rozhodujúce skutočnosti tvrdené v žalobe. Podanou žalobou sa totiž určenia vlastníctva domáhal len z titulu porušenia predkupného práva spoluvlastníka, avšak následne rozšíril žalobu o tvrdenie neúčinnosti a/alebo neplatnosti kúpnych zmlúv uzavretých ohľadom Nehnuteľností pre porušenie § 59a Obchodného zákonníka; predmetným uznesením preto súd prvej inštancie rozhodol tiež o pripustení zmeny žaloby podstatnou zmenou alebo doplnením rozhodujúcich skutočností.

3. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozhodnutia (§ 393 ods. 2 C. s. p.), súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní s prihliadnutím na doručené a prednesené vyjadrenia strán uzavrel, že žalobca a žalovaný 1/ boli podielovými spoluvlastníkmi Nehnuteľností. Žalovaný 1/ svoju 1 spoluvlastníckeho podielu previedol Kúpnu zmluvou V-2435/2009 zo dňa 25.6.2009 na spoločnosť SHIN-NANA-RUN, ktorá tento spoluvlastnícky podiel previedla na žalovaného 2/ Kúpnu zmluvou V-434/11 zo dňa 7.2.2011.

4. Súd prvej inštancie sa v prvom rade zaoberal otázkou naliehavého právneho záujmu žalobcu na podanej žalobe po pripustení jej zmeny a dospel k záveru, že žalobca na podaní procesne prípustnej žaloby o určenie vlastníckeho práva má naliehavý právny záujem. Konštatoval, že všeobecne má žalobca naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je alebo nie je vtedy, ak je tvrdené právo neisté alebo ohrozené za predpokladu, že vyhovujúcim určovacím rozsudkom možno túto neistotu alebo ohrozenie odstrániť. Naliehavosť sa prejaví v tom, že určovací rozsudok bude pre žalobcu podstatným spôsobom užitočný. Súd prvej inštancie uviedol, že pri spornosti otázky, kto je spoluvlastníkom podielu na spoločnej veci má druhý spoločník naliehavý právny záujem na určení, kto je spolu s ním spoluvlastníkom, pretože len tak môže riadne vykonávať všetky svoje práva a plniť povinnosti, ktoré sú s jeho spoluvlastníctvom veci spojené (podobne napr. rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 5.12.2000, sp. zn. 22 Cdo 2024/99). Najvyšší súd ČR v rozhodnutí zo 17.12.2002, sp. zn. 22 Cdo 1798/2002 uviedol, že ak pre podielového spoluvlastníka ostáva sporným, s kým je v spoluvlastníckom vzťahu, má naliehavý právny záujem na určení, že určitá osoba je spoluvlastníkom určitého podielu na spoločnej veci, aj keď sa k spoluvlastníctvu nehlási a podľa zápisu v katastri nehnuteľností je spoluvlastníkom niekto iný. Naliehavý právny záujem tu preto, podľa názoru konajúceho súdu, s poukazom na vyššie uvedené závery Najvyššieho súdu ČR, s ktorými sa v plnom rozsahu stotožňuje, je daný.

5. Súd prvej inštancie následne pristúpil k preskúmaniu napadnutých právnych úkonov z pohľadu prvej vznesenej námietky žalobcu, spočívajúcej v porušení jeho predkupného práva. V prvom rade považoval za potrebné s prihliadnutím na princíp hospodárnosti konania zaoberať sa námietkou premlčania vznesenou žalovaným 2/. Ozrejmil, že Občiansky zákonník je založený na princípe premlčania so všeobecnou trojročnou premlčacou dobou, ktorá plynie odo dňa, kedy sa právo mohlo vykonať po prvý raz, t. j. keď vznikla možnosť podať na jeho základe žalobu (keď je actio nata). Predmetom premlčania pritom môže byť aj právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka, pretože ide o majetkové právo. Keďže zákon výslovne neustanovuje osobitnú dobu, v ktorej sa takéto právo premlčuje, treba vychádzať zo všeobecnej premlčacej doby, ktorá začína plynúť odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz (§ 101), t. j. do troch rokov od uzavretia napadnutého právneho úkonu. Napadnuté právne úkony boli uzavreté 25.6.2009 a 7.2.2011, pričom do katastra nehnuteľností boli zavkladované dňa 28.7.2009 a 21.3.2011. Premlčacia doba práva dovolať sa ich relatívnej neplatnosti preto začala plynúť dňa 29.7.2009 ohľadom Kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1/ a spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a dňa 22.3.2011 ohľadom Kúpnej zmluvy medzi spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a žalovaným 2/ rade. Žaloba bola podaná až dňa 26.9.2017, je teda zrejmé, že k jej podaniu došlo po uplynutí jednej i druhej premlčacej doby. Keďže sa žalovaný 2/ premlčania dovolal, súd prvej inštancie túto námietku žalobcu proti kúpny zmluvám vyhodnotil ako nedôvodnú (správne má byť dôvodnú).

6. Súd prvej inštancie sa zaoberal tiež námietkou žalobcu, ktorý považoval vznesenie námietky premlčania žalovaným 2/ za odporujúce dobrým mravom. Objasnil, že ustanovenie § 3 Občianskeho zákonníka je všeobecným ustanovením hmotnoprávnej povahy, ktoré dáva súdu možnosť posúdiť, či výkon subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi, a v prípade, že tomu tak nie je, požadovanú

ochranu odoprieť. Pokiaľ ide o výkon práva, ktoré účastníkovi dáva priamo právny predpis, prichádza do úvahy aplikácia tohto ustanovenia len vo výnimočných prípadoch. Dobrými mravmi sa rozumie podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka súhrn spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré v historickom vývoji osvedčujú istú nemennosť, vystihujú podstatné historické tendencie, sú zdieľané rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu noriem základných. Týmto normám zásadne neodporuje, ak namieta niekto premlčanie práva uplatňovaného voči nemu, nakoľko inštitút premlčania prispievajúci k istote v právnych vzťahoch je inštitútom zákonným a teda použiteľným vo vzťahu k akémukoľvek právu, ktoré sa podľa zákona premlčuje. Len ak by výkon práva namietať premlčanie uplatneného nároku bol iba prostriedkom umožňujúcim poškodiť iného účastníka právneho vzťahu, zatiaľ čo dosiahnutie vlastného zmyslu a účelu sledovaného právnou normou by zostalo vedľajšie a z hľadiska konajúceho by bolo bez významu, jednalo by sa tak síce o výkon práva, ktorý je formálne so zákonom v súlade, avšak išlo by o výraz zneužitia tohoto subjektívneho práva (označované rovnako ako šikana) na úkor druhého účastníka, a teda o výkon v rozpore s dobrými mravmi. O konaní vykazujúcom znaky priameho úmyslu poškodiť druhého účastníka by však nebolo možné uvažovať z okolností a dôvodov, z ktorých je vznik uplatneného nároku vyvodzovaný, ale len z konkrétnych okolností, za ktorých bola námietka premlčania tohoto nároku uplatnená. Tieto okolnosti by pritom museli byť naplnené v natoľko výnimočnej intenzite, aby bol odôvodnený tak významný zásah do princípu právnej istoty, akým je odoprenie práva uplatniť námietku premlčania. Súd prvej inštancie v posudzovanom prípade nezistil žiadne zvláštne okolnosti, z ktorých by mohol byť vyvodенý záver o zneužití práva zo strany žalovaného. Vznesenie námietky premlčania z jeho strany nie je prostriedkom, ktorým by chcel žalobcu primárne poškodiť, ale je jeho obranou proti nároku, ktorý nebol z pohľadu práva uplatnený včas. Súd prvej inštancie napokon uzavrel, že žalobca ani na žiadne zvláštne okolnosti, ktoré mu bránili žalobu podať včas (v rámci premlčacej doby) nepoukazoval, keď argumentoval len tým, že žalovaný by nemal mať prospech zo svojho protiprávneho úkonu. Z pripojených spisov je zrejmé, že žalobca uzavretie kúpne zmluvy napádal žalobami už v minulosti, avšak pre jeho riadne nepokračovanie v začatých konaniach (späťvzatie v jednom prípade a nezaplatenie súdneho poplatku v druhom) nespôsobili také žaloby spočívajúce v premlčacej dobe. Od právoplatnosti jednotlivých uznesení o zastavení konania (19.3.2014 a 30.7.2013) uplynula doba viac ako troch rokov, žalobca preto mal dosť času, aby si svoje práva na súde uplatnil znova a riadne.

7. Následne súd prvej inštancie kúpne zmluvy preskúmal z pohľadu druhej vznesenej námietky, a to rozporu s § 59a Obchodného zákonníka, pričom zistil, že žalovaný 1/ so spoločnosťou SHIN-NANA-RUN uzavreli dňa 25.6.2009 kúpnu zmluvu, ktorou žalovaný 1/ na kupujúceho previedol spoluvlastnícky podiel na Nehnuteľnostiach 1 za kúpnu cenu 1.000 eur. Žalovaný 1/ a spoločnosť SHIN-NANA-RUN boli v čase prevodu, ako aj ku dňu rozhodnutia súdu, ovládanými osobami pána P. I., V. S. XX, XXX XX O.. Hodnota základného imania spoločnosti SHIN-NANA-RUN je 200.000,- Sk, t. j. 6.638,78 eura, z čoho 10 % je 663,88 eura. Keďže v dôsledku uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 25.6.2009 mala spoločnosť SHIN-NANA-RUN nadobudnúť majetok za protihodnotu 1.000 eur, teda viac ako 10 % jej základného imania a zmluvu pritom uzatvárala s ovládanou osobou jedného z jej spoločníkov, vzťahovala sa na strany zmluvy povinnosť zakotvená v tom čase v § 59a Obchodného zákonníka, určiť hodnotu predmetu zmluvy znaleckým posudkom a tento spolu so zmluvou uložiť v zbierke listín. Až následne mohla zmluva nadobudnúť účinnosť a byť zapísaná do katastra nehnuteľností.

8. V posudzovanom prípade si žalovaný 1/ a spoločnosť SHIN-NANA-RUN povinnosť podľa § 59a Obchodného zákonníka nespĺnili, ako vyplynulo z obsahu zbierky listín spoločnosti SHIN-NANA-RUN, ktorý bol súdom vyžiadaný od registrového súdu. Kúpna zmluva zo dňa 25.6.2009 preto nikdy nenadobudla účinnosť a nemala byť zapísaná vkladom do katastra nehnuteľností. Zo strany katastra nehnuteľností preto celkom evidentne došlo k pochybeniu, keď neskúmal splnenie povinností zmluvných strán podľa Obchodného zákonníka pri rozhodovaní o povolení vkladu. Súd prvej inštancie preto uzavrel, že kúpna zmluva uzavretá medzi SHIN-NANA-RUN a žalovaným 1/ dosiaľ nenadobudla účinnosť a preto v súlade so zásadou, že nikto na druhého nemôže previesť viac práv, ako sám má, nemohla byť platne uzavretá ani kúpna zmluva medzi SHIN-NANA-RUN a žalovaným 2/.

9. Súčasne však súd prvej inštancie pri rozhodovaní musel zohľadniť skutočnosť, že napriek neúčinnosti a neplatnosti kúpnych zmlúv tieto reálne boli príslušným orgánom zavkladované do katastra nehnuteľností a po dobu viac než 6, resp. 8 rokov neboli uskutočnené prevody na súde účinne napadnuté. V čase uzatvárania kúpnej zmluvy zo dňa 7.2.2011 vyplývalo z údajov katastra nehnuteľností, že spoločnosť SHIN-NANA-RUN je podielovým spoluvlastníkom Nehnuteľností v rozsahu 1 a žalovaný 2/ ako nadobúdateľ bol oprávnený sa na taký údaj spoliehať. Žalovaný 2/ pritom nemal

ani ako vedieť, ale ani prečo zisťovať, od koho spoločnosť predávajúceho podiel na Nehnuteľnosti nadobudla, či dokonca že ho nadobudla od svojej spriaznenej osoby. Naopak, vzhľadom na v danej dobe platné predpisy bolo možné legitímne očakávať, že ak by sa jednalo o prevod medzi spriaznenými osobami, na ktorý sa vzťahovala povinnosť podľa § 59a Obchodného zákonníka, bude toto kataster nehnuteľností v konaní o povolení vkladu skúmať a vklad porušujúci uvedenú povinnosť nepovoliť. Preto mal súd prvej inštancie za nepochybné, že žalovaný 2/ konal pri uzatváraní kúpnej zmluvy so spoločnosťou SHIN-NANA-RUN v dobrej viere.

10. Poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu SR, ktorý v náleze I. ÚS 549/2015 zo 16.3.2016, kde konštatoval, že aj keď Občiansky zákonník explicitne neupravuje všeobecný spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od nevlastníka iba na základe dobrej viery nadobúdateľa, s výnimkou vydržania, nemožno bezvýnimočne tvrdiť, že samotná absencia vlastníckeho práva prevodcu (dominum auctoris) povedie automaticky k neplatnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva. V tomto smere musí dôjsť aj k určitému posunu v doterajšej judikatúre ústavného súdu v riešení otázky „nemo plus iuris“ (I. ÚS 50/2010) o nové interpretačné závery, či vývoj sociálnej reality, najmä v zmysle zásadnej ochrany tej osoby, ktorá robila právny úkon s dôverou v určitý - jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav. Navyše, ak bol potvrdený údajmi z verejnej štátom vedenej evidencie a najmä, keď ho potom aprobuje aj príslušný orgán verejnej moci (kataster nehnuteľností, súd a pod.). Princíp dobrej viery chrániaci účastníkov súkromnoprávných vzťahov je jedným z kľúčových prejavov princípu právnej istoty odvíjajúceho sa od princípu právneho štátu. Nadobúdateľovi vlastníckeho práva, pokiaľ toto právo nadobudol v dobrej viere, musí byť poskytovaná široká ochrana, pretože v opačnom prípade by si nikdy nemohol byť istým svojim vlastníctvom, čo by bolo v rozpore s poňatím materiálneho právneho štátu (porovnaj aj R 14/2009). Otázkou dobrej viery takého nadobúdateľa vlastníckeho práva sa tak všeobecné súdy musia vždy riadne zaoberať pri jeho spochybňovaní treťou osobou. Ústavný súd z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany musí tak postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty - princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv (čo platí aj pre tento prípad), treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní. Ak subjekt pri nadobudnutí nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľností konal v dobrej viere v konštitutívny akt štátu, mal by požívať ústavnú ochranu. K záverom tohto nálezu sa Ústavný súd SR priklonil aj v náleze I. ÚS 151/2016 z 23.5.2017, či I. ÚS 489/2016 zo 17.8.2016.

11. Súd prvej inštancie poukázal tiež na obdobný názor, ktorý vyjadril na vec aj Ústavný sud ČR (napr. III. ÚS 415/15 z 27.8.2015, III. ÚS 247/14 z 28.1.2016), a ktorý zaujal jasné stanovisko o originárnom spôsobe nadobudnutia vlastníckeho práva dobromyseľným nadobúdateľom, ktorému treba poskytnúť ústavnoprávnu ochranu, ak odvodzoval svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľnosti od právneho úkonu, ktorý by bol neskôr posúdený hoci aj absolútne neplatným. Nevyhnutným predpokladom pre tento originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva je dobrá viera nadobúdateľa, ktorú sú všeobecné súdy povinné dôsledne posúdiť s ohľadom na individuálne okolnosti každého prípadu. Potom už zistenie, že osoba bola v dobrej viere, zakladá poskytnutie ochrany jej vlastníckemu právu.

12. Ďalej súd prvej inštancie poukázal na to, že k otázke nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka sa vyjadril aj Najvyšší súd SR v uznesení sp. zn. 6 Cdo 71/2011, ktorý uviedol, že zásada „nemo ad alium plus iuris transfere potest, quam ipse habet“ (nikto nemôže previesť viac práv, než má sám) chráni vlastnícke právo skutočného („pravého“) vlastníka. Jej uplatnenie znamená, že platne nemôže nadobudnúť vlastnícke právo právny nástupca, ak subjekt, od ktorého odvodzuje (derivatívne) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, toto právo nikdy nenadobudol, a teda ho ani nemohol ďalej platne previesť. Aj keď dôsledkom vyplývajúcim z vyššie uvedenej zásady je nemožnosť nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti od nevlastníka, nemožno vylúčiť situáciu, keď proti princípu ochrany práva

pôvodného vlastníka bude pôsobiť princíp ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa. V súvislosti s riešením kolízie týchto princípov najvyšší súd zastáva názor, že ochranu skutočného vlastníka, zaručovanú zásadou „nikto nemôže previesť viac práv, než má sám“ možno prelomiť ochranou dobrej viery nadobúdateľa len celkom výnimočne, pokiaľ je nad akúkoľvek pochybnosť zjavné, že nadobúdateľ je dobromyseľný, že vec riadne podľa práva nadobudol (porovnaj nález Ústavného súdu ČR sp. zn. I. ÚS 3314/11 z 2. októbra 2012). Dobrá viera musí byť pritom hodnotená veľmi prísne, pričom poskytnutie ochrany dobromyseľnému nadobúdateľovi sa s prihliadnutím na individuálne okolnosti posudzovanej veci musí javiť ako spravodlivé. Poskytnutie tejto ochrany sa vo svojich dôsledkoch prejaví ako možnosť dobromyseľného nadobúdateľa pokračovať v oprávnenej držbe. O dobrú vieru ide vtedy, ak nadobúdateľ nehnuteľností ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú možno od neho s ohľadom na okolnosti a povahu prípadu požadovať nemal, prípadne nemohol mať (z hľadiska kritéria priemerne obozretného jedinca), dôvodné pochybnosti o tom, že v skutočnosti subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri (evidencii) nehnuteľností, takého právo nesvedčí.

13. V posudzovanom prípade súd prvej inštancie vychádzal z toho, že žalovaný 2/ pri odplatnom nadobudnutí podielu na Nehnuteľnostiach konal v dobrej viere v konštitutívny akt štátu. Kataster nehnuteľností mal pri posudzovaní návrhu na vklad kúpnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a SHIN-NANA-RUN posúdiť aj splnenie povinností podľa § 59a a ak tak neurobil, jednalo sa o pochybenie štátu, ktoré nemožno pričítať žalovanému 2/. V kúpnej zmluve medzi žalovaným 2/ a SHIN-NANA-RUN bolo tiež uvedené vyhlásenie predávajúcej spoločnosti o tom, že ručí za nespornosť svojho vlastníckeho práva. Bol názoru, že ťažko možno očakávať, že by obozretný nadobúdateľ nehnuteľností vykonal nejaké ďalšie úkony než je práve preverenie stavu v katastri nehnuteľností a opatrne formulované znenie prevodnej zmluvy. Žalovaný 2/ tak podľa názoru súdu prvej inštancie nemohol mať (z hľadiska priemerne obozretného jedinca) dôvodné pochybnosti o tom, že v skutočnosti spoločnosti SHIN-NANA-RUN (spolu)vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam nesvedčí.

14. Poskytnutie ochrany dobrej viery nadobúdateľa a jej uprednostnenie pred ochranou vlastníckeho práva pôvodného spoluvlastníka sa musí s prihliadnutím na všetky individuálne okolnosti posudzovaného prípadu v zmysle zhora citovanej judikatúry javiť ako spravodlivé. Súd prvej inštancie preto pri rozhodovaní zohľadnil aj účel ustanovenia §59a Obchodného zákonníka, ktorého porušenie je jedinou vadou kúpnej zmluvy uzavretej medzi SHIN-NANA-RUN a žalovaným 1/, pričom skonštatoval, že predmetné ustanovenie je obzvlášť nepodarenou transpozíciou čl. 13 kapitálovej smernice, ktorého hlavným účelom je zabrániť obchádzaniu pravidla o splácaní nepeňažných vkladov napríklad tým, že vkladateľ vloží peňažný vklad a následne obchodná spoločnosť odkúpi od neho jeho iný majetok za hodnotu zodpovedajúcu tomuto peňažnému vkladu. Funkčne sa tým dosiahne stav, že namiesto peňažného vkladu bude mať obchodná spoločnosť nepeňažný vklad, avšak administratívne povinnosti spojené s nepeňažným vkladom nebudú dodržané. Preto čl. 13 kapitálovej smernice a § 59a Obchodného zákonníka určité transakcie podriaďujú podobným pravidlám, ako sa aplikujú pri nepeňažných vkladoch. V súčasnej dobe sa toto ustanovenie vzťahuje len na akciové spoločnosti, no pred 1.1.2016 sa vzťahovalo aj na spoločnosti s ručením obmedzeným. Ako vyplýva z uvedeného, účelom uvedeného ustanovenia je ochrana spoločnosti, ktorá majetok nadobúda a jej veriteľov pred obchádzaním pravidiel pre nepeňažné vklady. Žiadny zo subjektov, na ktorých ochranu je predmetné ustanovenie určené, však žiadne námietky voči prevodu nikdy nevzniesol. Jedinou osobou, ktorá namieta neplatnosť právnych úkonov pre porušenie tohto ustanovenia je druhý podielový spoluvlastník Nehnuteľností, na ktorého postavení by sa reálne nič nezmenilo tým, že by súd jeho žalobe vyhovel. Kúpna zmluva medzi SHIN-NANA-RUN a žalovaným 1/ nemá žiadne iné vady a keby nebolo tohto porušenia, bola by platná a účinná. Bolo by preto krajne nespravodlivé, ak by v danom prípade súd uprednostnil ochranu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka - žalovaného 1/, ktorý žiadne vady kúpnej zmluvy nikdy nenamietal, pred dobrou vierou žalovaného 2/ a to na základe žaloby osoby, na ktorej právnom postavení sa vyhovením žalobe nič nezmení, len bude mať istotu v tom, kto je spolu s ním spoluvlastníkom Nehnuteľností. Z uvedeného dôvodu pri riešení konfliktu medzi dvoma právom a štátom chránenými záujmami: záujmom na nerušenom výkone vlastníckeho práva žalovaného 1/ a záujmom na ochrane dobrej viery nadobúdateľa Nehnuteľností, žalovaného v 2/, uprednostnil ochranu dobrej viery žalovaného 2/, pretože je presvedčený, že tak to zodpovedá zásadám spravodlivosti. Žalobu žalobcu z tohto dôvodu podľa § 3 ods. 1, § 39, § 40a, § 100 ods. 1, ods. 2, § 101, § 112, § 122 ods. 1 až ods. 3, § 140, § 603 ods. 3, § 605 Občianskeho zákonníka, § 59a ods. 1 až ods. 5, § 66a ods. 1 až ods. 4 Obchodného zákonníka, zamietol. O trovách konania rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p. podľa ktorého patrí náhrada trov konania v konaní plne úspešným žalovaným, pretože žaloba bola v celosti

zamietnutá. Žalovanému 2/ voči žalobcovi preto priznal plnú náhradu trov konania a keďže žalovanému 1/ žiadne trovy zo spisu nevyplývajú, nemal by mu žalobca čo nahradiť, preto žalovanému 1/ náhradu trov nepriznal.

15. Proti rozsudku podal žalobca odvolanie z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), písm. d), písm. h) C.s.p. a žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobe vyhovieť. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov jeho odvolania (§ 393 ods. 2 C.s.p.) bola námietka, že podstata jeho žalobnej argumentácie (po zmene žaloby) spočívala v tom, že žalovaný 2/, ktorý má byť spoluvlastníkom Nehnuteľností nemohol tento spoluvlastnícky podiel nikdy platne nadobudnúť; konkrétne, pri uzatváraní kúpnej zmluvy z 25.6.2009 uzatvorenej medzi žalovaným 1/ a spoločnosťou SHIN-NANA-RUN (ďalej len „Kúpna zmluva 1“) došlo k porušeniu § 59a ods. 1 Obchodného zákonníka v znení účinnom do 31.12.2015 (ďalej len „Obchodný zákonník“) a teda Kúpna zmluva 1 nikdy nenadobudla účinnosť, pričom v dôsledku tejto skutočnosti je absolútne neplatný následný prevod vlastníckeho práva vykonaný na základe kúpnej zmluvy zo 7.2.2011 uzatvorenej medzi spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a žalovaným 2/ (ďalej len „Kúpna zmluva 2“), na základe ktorej mal spoluvlastníctvo nadobudnúť žalovaný 2/. K porušeniu uvedeného ustanovenia došlo tým, že hoci žalovaný 1/ bol (a stále je) v zmysle § 66a ods. 1 Obchodného zákonníka ovládanou osobou P. I., t. j. zakladateľa a spoločníka spoločnosti SHIN-NANA-RUN, a hoci SHIN-NANA-RUN nadobúdala majetok za protihodnotu vo výške 1.000 eur, t. j. vo výške najmenej 10 % hodnoty základného imania, tak po uzatvorení Kúpnej zmluvy 1 hodnota prevodu podľa Kúpnej zmluvy 1 nebola určená znaleckým posudkom, ďalej takýto (neexistujúci) znalecký posudok nebol spolu s Kúpnu zmluvou 1 uložený do zbierky listín, a ani nedošlo k tomu, že by k takémuto postupu došlo pred vkladom vlastníctva do katastra nehnuteľností.

16. Súhlasil so súdom prvej inštancie, ktorý v napadnutom rozsudku (ods. 34) správne dospel k tomu, že žalobca má na požadovanom určení naliehavý právny záujem; tiež správne dospel k záveru, že Kúpna zmluva 1 nenadobudla účinnosť a že Kúpna zmluva 2 je neplatná: „v posudzovanom prípade si žalovaný 1/ a spoločnosť SHIN-NANA-RUN povinnosť podľa § 59a Obchodného zákonníka nespĺnili, ako vyplynulo z obsahu zbierky listín spoločnosti SHIN-NANA-RUN, ktorý bol súdom vyžiadaný od registrového súdu. Kúpna zmluva zo dňa 25.6.2009 preto nikdy nenadobudla účinnosť a nemala byť zapísaná vkladom do katastra nehnuteľností... Kúpna zmluva uzavretá medzi SHIN-NANA-RUN a žalovaným v 1/ dosiaľ nenadobudla účinnosť a preto v súlade so zásadou, že nikto na druhého nemôže previesť viac práv, ako sám má, nemohla byť platne uzavretá ani Kúpna zmluva medzi SHIN-NANA-RUN a žalovaným 2/“ (ods. 38 napadnutého rozsudku).

17. Nesúhlasil však s tým, že napriek záveru o neplatnosti Kúpnej zmluvy 2 súd prvej inštancie žalobu zamietol z dôvodu, že treba dať prednosť dobromyseľnosti žalovaného 2/, pretože ide v danom prípade o taký prípad, že treba dať prednosť bezpráviu pred právnym stavom, t. j. dať prednosť nevlastníkovi (žalovaný 2/) na úkor vlastníka (žalovaný 1/). V praktickej stránke by však takýto výklad znamenal nemožnosť domáhať sa po vklade určenia vlastníckeho práva (podľa okresného súdu totiž stačí nadobúdateľovi dobromyseľnosť) a teda aj stratu významu 10-ročnej vydržacej lehoty podľa § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Bol názoru, že napadnutý rozsudok je v priamom rozpore aj s existujúcou civilistickou doktrínou, ako aj súdnou praxou, pričom na obe poukazoval s tým, že podľa čl. 2 ods. 3 C. s. p. „ak sa spor na základe prihliadnutia na prípadné skutkové a právne osobitosti prípadu rozhodne inak, každý má právo na dôkladné a presvedčivé odôvodnenie tohto odklonu“. Zdôvodnenie súdu prvej inštancie, ktorý mal potrebu zdôvodniť len tie skutočnosti, ktoré boli v prospech žalovaného 2/, nepredstavuje ani dôkladné, ani presvedčivé zdôvodnenie odklonu. Ide teda súčasne o inú vadu, ktorá má za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

18. Konkrétne, „pre nadobudnutie vlastníctva od nevlastníka v zásade nepostačuje samotná dobromyseľnosť nadobúdateľa, že získal vlastníctvo k veci, ale musí ísť o taký prípad dobromyseľnosti, s ktorým je takáto možnosť explicitne normatívne spojená. Inak povedané, napríklad samotná dobrá viera nadobúdateľa nehnuteľnosti spojená so stavom zapísaným v katastri nehnuteľností nebude mať za následok nadobudnutie vlastníctva od nevlastníka, ak sa preukáže, že právny úkon, na základe ktorého mal prevodca alebo jeho právny predchodca nadobudnúť vlastníctvo k nehnuteľnosti je absolútne neplatný. V tomto rozsahu je pritom judikatúra na Slovensku vzáčne jednotná (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 30.5.2012, sp. zn. 6 Cdo 107/2011, rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 50/2010 z 10.2.2010) na rozdiel od "názorovej vojny", ktorá pri posudzovaní tejto problematiky panuje v Česku

medzi Najvyšším súdom ČR a Ústavným súdom ČR..." (ŠTEVČEK, M. a kol.: Občiansky zákonník. I. § 1 - 450. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 878).

19. Ďalej dôvodil, že „Občiansky zákonník de lege lata možnosť dobromyseľného nadobudnutia vlastníctva od nevlastníka neupravuje ako pravidlo, ale len ako výnimku z pravidla (pozri napr. nadobudnutie vlastníckeho práva pri prevode od tzv. nepravého dediča podľa § 486 Občianskeho zákonníka) a dobromyseľnosť kupujúceho nemôže nahradiť chýbajúce vecné oprávnenie právneho predchodcu predávajúceho. Tieto výnimky z pravidla nemožno ľubovoľne rozširovať bez toho, aby takúto možnosť zákonodarca pripustil. Preto bol názoru, že je nutné zotrvať na dôslednom uplatnení zásady "nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet" aj v prípadoch, ktoré sa môžu javiť ako nespravodlivé. Aj z hľadiska predvídateľnosti rozhodovania súdnej moci považoval za potrebné odmietnuť možnosť nadobudnúť vlastnícke právo od nevlastníka len na základe princípu ochrany dobrej viery aj v iných prípadoch ako tých, ktoré Občiansky zákonník výslovne upravuje.“ (Števček, M. a kol.: Občiansky zákonník. II. § 451 - 880. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 2087-2088).

20. Uvedené súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku nijako nezohľadnil, ani sa k tomu nijako nevyjadril, čím porušil čl. 2 ods. 2, ods. 3 C. s. p. v spojení s § 220 ods. 2 C. s. p. a zaťažil napadnutý rozsudok vadou nezákonnosti pre nedostatočné odôvodnenie. Tým v konečnom dôsledku porušil právo žalobcu na spravodlivý súdny proces, ktoré síce nezahŕňa právo žalobcu na to, aby tento dostal odpoveď na každú otázku, ale na kľúčové otázky (konkrétne vyššie uvedené, ktoré nasvedčujú, že súd prvej inštancie mal rozhodnúť v prospech žalobcu) by odpoveď dostať mal.

21. Súd prvej inštancie svoje závery zdôvodňuje tak, že podľa ods. 39 „žalovaný 2/ pritom nemal ani ako vedieť, ale ani prečo zisťovať, od koho spoločnosť predávajúceho podiel na Nehnuteľnosti nadobudla, či dokonca že ho nadobudla od svojej spriaznenej osoby. Naopak, vzhľadom na v danej dobe platné predpisy bolo možné legitímne očakávať, že ak by sa jednalo o prevod medzi spriaznenými osobami, na ktorý sa vzťahovala povinnosť podľa § 59a Obchodného zákonníka, bude toto kataster nehnuteľností v konaní o povolení vkladu skúmať a vklad porušujúci uvedenú povinnosť nepovolí“, v ods. 40 odkazuje na nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16.3.2016 a tiež na nálezy sp. zn. I. ÚS 151/2016 z 3.5.2017, I. ÚS 489/2016 zo 17.8.2016, okrem českej súdnej praxe (ods. 41), ktorá je podľa jeho názoru nepoužiteľná v našich podmienkach, v ods. 42 odkazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 30.5.2012 sp. zn. 6 Cdo 71/2011 a dodáva, že „dobrá viera musí byť pritom hodnotená veľmi prísne, pričom poskytnutie ochrany dobromyseľnému nadobúdateľovi sa s prihliadnutím na individuálne okolnosti posudzovanej veci musí javiť ako spravodlivé. Poskytnutie tejto ochrany sa vo svojich dôsledkoch prejaví ako možnosť dobromyseľného nadobúdateľa pokračovať v oprávnenej držbe. O dobrú vieru ide vtedy, ak nadobúdateľ nehnuteľnosti ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú možno od neho s ohľadom na okolnosti a povahu prípadu požadovať, nemal, prípadne nemohol mať (z hľadiska kritéria priemerne obozretného jedinca) dôvodné pochybnosti o tom, že v skutočnosti subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri (evidencii) nehnuteľností, takéto právo nesvedčí“, podľa ods. 43 „žalovaný 2/ pri odplatnom nadobudnutí podielu na Nehnuteľnostiach konal v dobrej viere v konštitutívny akt štátu. Kataster nehnuteľností mal pri posudzovaní návrhu na vklad kúpnej zmluvy... posúdiť aj splnenie povinností podľa § 59a a ak tak neurobil, jednalo sa o pochybenie štátu, ktoré nemožno pričítať žalovanému 2/... Ťažko možno očakávať, že by obozretný nadobúdateľ nehnuteľností vykonal nejaké ďalšie úkony než je práve preverenie stavu v katastri nehnuteľností a opatrne formulované znenie prevodnej zmluvy. Žalovaný 2/ tak podľa názoru súdu nemohol mať (z hľadiska priemerne obozretného jedinca) dôvodné pochybnosti o tom, že v skutočnosti spoločnosti SHIN-NANA-RUN (spolu)vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam nesvedčí“.

22. Mal za to, že uvedené zdôvodnenie súdu prvej inštancie je nesprávne a neobstojí. V prvom rade odmietol argumentáciu súdu prvej inštancie z ods. 39, že žalovaný 2/ „nemal ani ako vedieť“. Žalovaný 2/ totiž „mal ako vedieť“, pretože primárne - keďže išlo o nadobúdanie nehnuteľnosti od právnickej osoby - mal sa uistiť, že sú na takýto prevod splnené zákonné podmienky a to priamo u predávajúceho, t. j. u spoločnosti SHIN-NANA-RUN napr. informáciami o nadobúdacích tituloch. Informácia o tom, či boli splnené požiadavky § 59a Obchodného zákonníka sa uvádza v zbierke listín (tá je verejne prístupná dokonca cez portál C..R..sk), takisto bola verejne prístupná informácia o tom, že p. P. I. je spoločníkom v oboch spoločnostiach, t. j. v SHIN-NANA-RUN, ako aj u žalovaného 1/, t. j. že predávajúci mal spriaznené osoby a že potenciálne môžu byť naplnené obmedzenia pri spriaznených osobách. Žalovaný 2/ sa o nič také nezaujímal, o čom svedčí aj to, že sa nezaujímal ani o inú významnú skutočnosť. V

danom prípade totiž došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu ako spoluvlastníka (existenciu a totožnosť spoluvlastníka možno zistiť jednoduchým nahliadnutým do katastra nehnuteľností napr. na C..S..sk). Nebolo mu teda zrejme, ako mohol súd prvej inštancie dôvodiť individuálnymi okolnosťami, spravodlivosťou, či údajnou potrebnou opatrnosťou, keď nedošlo v danom prípade k splneniu ani len základnej zákonnej povinnosti a to ponúknuť vec najprv na predaj žalobcovi ako spoluvlastníkovi.

23. Dodal, že na preukázanie, že nedošlo k uplatneniu predkupného práva zo strany žalobcu nestačí vyhlásenie predávajúceho (dôkaz z 18.3.2011 vyhotovený po uzatvorení Kúpnej zmluvy 2 - vid' ods. 17), nakoľko iné vyhlásenie od predávajúceho, ktorý predkupné právo porušil ani očakávať nemožno. Sám žalobca uvedené rozporoval (napokon, svedčia o tom aj ním v minulosti podané dve žaloby - 6C/24/2012 a 4C/155/2013). Ak by uvedená otázka, že spoluvlastnícky podiel nebol ponúknutý na predaj bola sporná, navrhol v rámci doplnenia dokazovania odvolacím súdom vykonať výsluch p. P. I..

24. Žalovaný 2/ teda mohol a musel mať (z hľadiska priemerne obozretného jedinca) dôvodné pochybnosti o tom, že nemôže platne nadobudnúť spoluvlastníctvo k Nehnuteľnostiam. V prvom rade, pochybnosti o súdom tvrdenej opatrnosti sa rozptyľujú pri oboznámení sa s Kúpnu zmluvou 2 ako dôkazom na čísle listu 78, z ktorého vyplýva, že len na prvej strane tejto zmluvy sa zmluvné strany dopustili niekoľkých chýb, ktoré bránili vkladu a museli ich strany zmluvy odstraňovať v súčinnosti s katastrom. Teda žalovaní pri formulovaní zmluvy rozhodne opatrní neboli, keď ani nedokázali riadne identifikovať prevádzanú Nehnuteľnosť. V druhom rade, predávajúci pred prevodom Nehnuteľnosti na žalovaného 2/ neponúkol spoluvlastnícky podiel najprv na predaj žalobcovi, čím porušil predkupné právo žalobcu. To, že by bol podiel ponúknutý na predaj žalobcovi nebolo nijako preukázané žiadnym ponukovým listom, resp. uplynutím času na využitie alebo nevyužitie ponuky. Veď napokon, sám žalobca sa aj preto následne dvoma žalobami domáhal ochrany pre porušenie tohto predkupného práva. Keďže žalobca nevykonával základnú starostlivosť a žiadne prvky opatrnosti vo vzťahu k overeniu skutočností, či nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, k čomu došlo, potom si nikdy nemohol myslieť, že Nehnuteľnosť nadobúda platne (prvýkrát si tak mohol myslieť teoreticky až po troch rokoch od vykonania vkladu). Každopádne, v čase prevodu v tomto smere nemohol rozhodne byť nijako dobromyseľný a už vôbec nie opatrný.

25. Odmietal záver súdu prvej inštancie, že sa žalovaný 2/ mohol spoliehať, že ak by sa jednalo o prevod medzi spriaznenými osobami, na ktorý sa vzťahovala povinnosť podľa § 59a Obchodného zákonníka, bude toto kataster nehnuteľností v konaní o povolení vkladu skúmať a vklad porušujúci uvedenú povinnosť nepovolí. Dôvodom je, že Kúpna zmluva 2 bola uzatvorená dňa 7.2.2011, no Úrad geodézie, kartografie a katastra SR vydal inštrukciu, ktorá je publikovaná v Katastrálnom bulletin č. 2/2011 až dňa 10.11.2011, keď usmernil orgány katastra, že „keďže však hodnota predmetu zmluvy musí byť určená znaleckým posudkom v prípadoch uvedených v § 59a Obchodného zákonníka, a keďže správa katastra je povinná skúmať, či zmluva neodporuje zákonu, v rámci konania o návrhu na vklad je potrebné vykonať dokazovanie smerujúce k zisteniu, či sú splnené podmienky stanovené v § 59a Obchodného zákonníka (s výnimkou predchádzajúceho súhlasu valného zhromaždenia so zmluvou). Znalecký posudok musí byť v týchto prípadoch prílohou návrhu na vklad“ (vid' odpoveď na otázku č. 32, Katastrálny bulletin, príloha k Spravodajcu ÚGKK SR, č. 2/2011, s. 27, Z.:.W..W. - V.). V čase vkladu teda katastrálna prax ešte ustálená nebola.

26. Odmietal tiež odkaz na nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16.3.2016, pretože súd prvej inštancie tento nález aplikoval mechanicky, formálne a to bez toho, aby zohľadnil zásadné odlišnosti oboch vecí. Už v podaní z 5.2.2019 žalobca namietal, že vec vedená ústavným súdom pod sp. zn. I. ÚS 549/2015 nemôže byť základom pre súdnu prax, pretože ide o výnimočné a ojedinelé rozhodnutie, ktoré sa týka dobromyseľnosti v nadväznosti na vady nadobúdacieho titulu, ktorým bolo rozhodnutie štátneho orgánu (privatizačný projekt), u ktorých sa správnosť prezumuje (v danom spore je ale nadobúdacím titulom súkromnoprávny vzťah). Gyarfáša vysvetľuje výnimočnosť uvedeného prípadu: „je pochopiteľné, prečo ústavný súd v danom prípade videl exemplárnu nespravodlivosť. Žalobca excindančnou žalobou proti konkurznému správcovi štátneho podniku uplatňoval svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorú nadobudol v konkurze (podľa starého ZKV). Jeho žaloba však bola neúspešná, pretože jeho právni predchodcovia neboli vlastníkmi dotknutých nehnuteľností a to konkrétne z dôvodu väd privatizačného projektu, na základe ktorého boli nehnuteľnosti prevedené najprv na Fond národného majetku a potom na právnych predchodcov žalobcu. Inými slovami - štát v roku 1992 pripravil a schválil vadný privatizačný projekt. Následne sa však nehnuteľnosť zrejme ... ďalším prevodom dostala do

vlastníctva spoločnosti F, s.r.o. a v roku 2000 ju z konkurzu tejto spoločnosti kúpil súčasný žalobca. V roku 2007 bol však nemilo prekvapený, keď konkurzný správca štátneho podniku T (zrejme právneho predchodcu spoločnosti F, s.r.o.) dané nehnuteľnosti zaradil do súpisu všeobecnej podstaty T., š. p. Súdny všetkých stupňov rozhodli v prospech správcu - teda v prospech zaradenia nehnuteľnosti do súpisu majetku a proti excindančnému nároku dobromyseľného nadobúdateľa. Vychádzali pritom zo striktno chápanej zásady *nemo plus iuris...* Po odmietnutí dovolaní sa vec dostala pred I. senát ústavného súdu, ktorý zjavne považoval za vhodné zasiahnuť na strane sťažovateľa (žalobcu v pôvodnom konaní) a rozhodnutia všeobecných súdov zrušiť“ (GYARFÁŠ, J.: *Nemo plus iuris: ÚS SR nasleduje ÚS ČR do boja*. Dostupné na Z./...J..D.). Ani s touto argumentáciou sa okresný súd ani nijako nevysporiadal.

27. Z uvedeného sa teda javí, že súd prvej inštancie nepostrehol podstatu nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16.3.2016, ktorá bola v tom, že v citovanom prípade bol nadobúdacím titulom akt štátnej moci štátu (kým v danom spore ním je súkromnoprávna zmluva) a že ak hovorí uvedený nálež o nadobúdanom titule, tak nemá na mysli vklad ako „rozhodnutie katastra“, ale právny titul nadobudnutia vlastníctva (tým je zmluva, nie rozhodnutie katastra). Nesúhlasil preto s argumentáciou súdu prvej inštancie v ods. 43, že „žalovaný 2/ ... konal v dobrej viere v konštitutívny akt štátu“. Výklad súdu prvej inštancie je v rozpore s § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, podľa ktorého „údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak“ (teda hoci zákon umožňuje preukázať opak, podľa súdu prvej inštancie to možné nie je). Takýto výklad by znamenal vlastne praktický zánik inštitútu vydržania a teda taký stav, že každý, (aj nepravý) vlastník, by mohol namietajú, že je skutočným vlastníkom a to s jednoduchým zdôvodnením spočívajúcim v tom, že „tak rozhodol kataster“, čo podľa súdu prvej inštancie v podstate stačí na to, aby došlo k nadobudnutiu vlastníctva. Teda, hoci v prípade nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16.3.2016 išlo o úplne odlišnú vec, súd prvej inštancie úplne rezignoval na potrebu porovnať (v spore o vlastníctvo k nehnuteľnostiam v hodnote desiatok tisíc eur) základné odlišnosti citovaného prípadu od súdnej veci.

28. Tomu, že išlo o výnimočné rozhodnutie potvrdzuje ten istý senát ústavného súdu tým, že sa v neskoršom rozhodnutí priklonil späť k zásade *nemo plus iuris* (viď nálež sp. zn. I. ÚS 726/2016 z 8.3.2017): „pri posudzovaní individuálnych okolností prípadu vo veci sťažovateľov bolo potrebné predovšetkým vziať do úvahy to, že k výmazu vlastníckeho práva právnej predchodkyne sťažovateľov došlo na základe absolútne neplatného právneho úkonu, ktorý bol všeobecným súdom posúdený ako zločin a páchatel bol za toto podvodné konanie právoplatne odsúdený. Je potrebné zdôrazniť, že právna predchodkyňa sťažovateľov sa nijakým spôsobom nepodieľala na zmene zápisov jej vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností a určenia svojho vlastníckeho práva, a teda aj jeho ochrany sa začala domáhať v krátkej dobe po tom, ako sa o spáchaní trestného činu dozvedela. ... Za týchto okolností bolo potrebné z hľadiska všeobecnej idey spravodlivosti uprednostniť ochranu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka pred ochranou vlastníckeho práva nadobúdateľa a za prvoradé považovať obnovenie stavu, ktorý existoval pred podvodným konaním. Pokiaľ tak všeobecné súdy nepostupovali, porušili základné práva sťažovateľov“. Argument žalovaného 2/ o dobromyseľnosti v danom prípade stráca relevanciu.

29. Za irelevantné považoval pre odlišnosť aj ďalšie nálezy ústavného súdu, na ktoré poukazuje súd prvej inštancie v ods. 40, pričom opäť nezohľadnil odlišnosti a výnimočnosť daných prípadov oproti súdenému sporu. Konkrétne, v prípade nálezu sp. zn. I. ÚS 151/2016 z 3.5.2017 išlo o prípad, kedy nadobúdatelia si obstarali prostriedky na kúpu nehnuteľností (uzavreli zmluvu o úvere, úver splácajú) a nehnuteľnosti zhodnotili investíciami (to nie je obdobný prípad), pričom ústavný súd výslovne uviedol v závere (pri tom, ako vec vrátil všeobecným súdom), že úlohou všeobecného súdu bude ústavne konformným spôsobom vysporiadať sa s možným (!) nadobudnutím vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam na základe ich dobrej viery, pretože pre nedostatok právomoci mu neprislúcha zaujať konečné stanovisko. V prípade nálezu sp. zn. I. ÚS 489/2019 zo 17.8.2016 bolo predmetom konania určenie vlastníctva k nehnuteľnostiam v prospech pôvodných vlastníkov, ktorí uzavreli absolútne neplatnú zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, pričom ochrana bola poskytnutá dobromyseľným nadobúdateľom, ktorí vlastníctvo nadobudli na základe sledu (!) prevodných zmlúv a to po dôslednom posúdení ich dobrej viery na základe konkrétnych skutkových zistení. Nejde teda ani v tomto prípade o obdobnú vec.

30. Bol názoru, že v danom prípade nešlo o žiaden výnimočný prípad, kedy by bolo potrebné a spravodlivé dať prednosť žalovanému 2/ ako dobromyseľnému vlastníkovi pred skutočným vlastníkom,

pretože právnym titulom nadobudnutia Nehnuteľnosti bol v danom prípade právny úkon (zmluva), v prípade ktorého sa neprezumuje správnosť, a nie akt štátu, v prípade ktorého sa správnosť prezumuje; žalovaný 2/ si v žiadnom prípade nemohol myslieť, že sú splnené zákonné podmienky pre nadobudnutie Nehnuteľnosti, pretože nemal už v čase uzatvárania Kúpnej zmluvy 2 od žalobcu osvedčené to, že uplynula lehota podľa § 605 Občianskeho zákonníka, resp. že nevyužíva predkupné právo k prevedenému spoluvlastníckemu podielu, a ani zo samotného znenia Kúpnej zmluvy 2 nevyplýva, že by bol nejako zvlášť opatrný a obozretný, keď spolu s predávajúcim bol schopný už len na prvej strane tejto zmluvy urobiť hneď niekoľko formálnych chýb, ktoré museli odstraňovať v súčinnosti s katastrom; žalovaný 2/ je priamym (prvým) nadobúdateľom, t. j. nejde o žiaden sled právnych úkonov, ktorý by „násobili“ dobromyseľnosť (porov. rozsudok sp. zn. 4 Cdo 274/2006 z 18.12.2007, ktorý bol uverejnený aj v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR pod R 14/2009, kde rozhodujúcou bola otázka, aký vplyv má dodatočné zrušenie nadobúdacieho titulu, ktorým bolo rozhodnutie správcu dane, na vlastnícke práva ďalších nadobúdateľov nehnuteľnosti, ktorí ju získali v dobrej viere od vydražiteľa, resp. jeho právnych nástupcov); žalovaný 2/ nikdy Nehnuteľnosť neužíval, čo aj uviedol na pojednávaní dňa 23.5.2019 a neinvestoval do nej žiadne finančné prostriedky; javí sa tiež, že okolnosti prevodu Nehnuteľností sú veľmi zvláštne, keďže k vyplateniu kúpnej ceny malo dôjsť podľa bodu 2.1 Kúpnej zmluvy 2 v hotovosti pri podpise a nie je zrejmé, či k tomu došlo a osoba konateľa žalovaného 1/ je dlhé roky nekontaktná, resp. nezvestná (napokon, už prevod na základe Kúpnej zmluvy 1 za kúpnu cenu 1.000 eur sa javí ako podivný, čo sa dá vysvetliť zrejme dlhmi žalovaného 1/ voči Finančnému riaditeľstvu SR, vid' napr. na stránke C..P.sk - inými slovami, predmetné prevody oboma kúpnyimi zmluvami mohli mať cieľ ukrátiť cez medzičlánok veriteľov žalovaného 1/ o jediný majetok, čomu by ako nezákonnému konaniu právo nemalo poskytovať ochranu).

31. Žalovaný 2/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu sa v plnom rozsahu stotožnil s napadnutým rozsudkom, ktorý považuje za vecne správny a žiadal ho v celom rozsahu potvrdiť. Poukázal na to, že žalobca v bode 5 definuje podstatu žalobnej argumentácie spočívajúcu v tom, že žalovaný 2/ nemohol nadobudnúť spoluvlastnícky podiel vo výške 1 k Nehnuteľnostiam z dôvodov tam bližšie špecifikovaných, pričom poukázal na skutočnosť, že žalobca podal žalobu dňa 26.9.2017, teda v čase, keď už bol účinný Civilný sporový poriadok. Podstatou žalobnej argumentácie v žalobe bolo porušenie predkupného práva žalobcu. Civilný sporový poriadok je vybudovaný na zásade princípe sudcovskej koncentrácie, ktorá sa odzrkadľuje v ustanovení § 153 ods. 1 a 2 C. s. p. Odborná literatúra k tejto problematike zaujala stanovisko podľa ktorého: „Účelom sudcovskej koncentrácie konania je zabrániť, aby strany zdržiavali spor neskorými vykonanými procesnými úkonmi. Napr. nie je žiadateľné, aby strana sporu predkladala skutkové tvrdenia alebo dôkazné návrhy až na pojednávaní, čo by mohlo znamenať zmarenie účelu už nariadeného pojednávania a požiadavku na vytyčenie ďalšieho pojednávania... Strana sporu má procesnú povinnosť predložiť prostriedky procesného úkonu a prostriedky procesnej obrany včas. Ide o špecifikáciu všeobecnej procesnej povinnosti riadneho vedenia sporu (procesná diligencia). V prípade porušenia povinnosti predložiť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas môže nastúpiť sankcia predpokladaná v § 153 ods. 2 a 3, prípadne však aj iné právne následky... Predloženie prostriedkov procesného útoku a prostriedkov procesnej obrany, ktoré nie je včasné, je definované v § 153 ods. 1 druhá veta. Procesný úkon nie je vykonaný včas, ak ho strana sporu mohla vykonať skôr (objektívne hľadisko), ak by konala starostlivo (subjektívne hľadisko)... Ak neexistujú osobitné dôvody, v zásade platí, že predloženie skutkových tvrdení alebo dôkazných návrhov až na pojednávaní nie je včasné.“ (Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol., Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha C.H. Beck, 2016, s. 578).“

32. Poukázal na to, že od podania žaloby sa žalovaný 2/ k žalobe vyjadril podaním zo dňa 15.1.2018 a vo veci sa konalo aj pojednávanie dňa 12.11.2018, pričom žalovaný 2/ vzniesol námietku premlčania, keďže žaloba podaná po uplynutí troch rokov od uzavretia kúpnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a spoločnosťou SHIN-NANA-RUN, zo dňa 25.6.2009 ako aj kúpnej zmluvy uzavretej medzi spoločnosťou SHIN-NANA-RUN spol. s r.o. a žalovaným 2/, zo dňa 7.2.2011. Žalovaný zastúpený advokátom žiadnym spôsobom na túto opakovanú vznesenú námietku premlčania nereagoval, a to ani na pojednávaní dňa 12.11.2018 a až následne pristúpil k zmene žaloby zmenou právnej argumentácie a použitím nových prostriedkov procesného útoku. Ak žalobca v odvolaní opakovanú uvádza, že žalovaný 2/ nepostupoval pri uzatváraní kúpnej zmluvy so spoločnosťou SHIN-NANA-RUN s náležitou opatrnosťou a nepreveril si, či boli splnené všetky zákonné predpoklady pre nadobudnutie spoluvlastníckeho práva k sporným Nehnuteľnostiam, tak v každom prípade možno konštatovať, že to bol práve žalobca, kto pri príprave žaloby nepostupoval s náležitou opatrnosťou a nezadovážil si všetky v čase podania žaloby dostupné informácie a dôkazy

pre prípravu právnej argumentácie a uplatnenie prostriedkov procesného útoku a toto neurobil ani bez zbytočného odkladu po tom, ako zistil, že pre vznesenie námietky premlčania nemôže byť jeho žaloba úspešná. Keďže k použitiu nových prostriedkov procesného útoku žalobca pristúpil až vo svojom písomnom podaní zo dňa 13.1.2019, teda po uplynutí 1 roku odo dňa vznesenia námietky premlčania, domnieval sa, že je namieste aplikácia vyššie citovaných ustanovení a súd by nemal na tieto prostriedky procesného útoku prihliadať.

33. Žalobca v bode 12 odvolania cituje zo strany 39 odôvodnenia napadnutého rozsudku a tento záver následne rozporuje. Vyslovil presvedčenie o tom, že citovaný záver je správny, nakoľko od žalovaného 2/ nebolo možné v žiadnom prípade spravodlivo očakávať, aby zisťoval, od koho jeho právny predchodca spoluvlastnícky podiel k sporým nehnuteľnostiam nadobudol, či ho nadobudol od jeho spriaznenej osoby a pod. Podotkol, že vo všeobecnosti je absolútne legitímne očakávanie kupujúceho, že údaje uvedené v katastri nehnuteľností sú správne a navyše kupujúci nie je oprávnenou osobou na získavanie informácií zo zbierky listín katastra nehnuteľností, z ktorých by sa dozvedel, kto bol právnym predchodcom predávajúceho. V podmienkach právneho štátu nemožno v žiadnom prípade od občanov, resp. fyzických osôb očakávať, aby si pri uzatváraní právnych úkonov súkromno-právnej povahy overovali za každým správnosť postupov a rozhodnutí orgánov štátnej správy a či tieto orgány dodržali všetky zákonom stanovené procesné postupy. Vyslovil presvedčenie o tom, že aj súdom realizovaná aplikácia nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015, zo 16.3.2016, je v tomto prípade úplne na mieste.

34. Poukázal na to, že už počas konania upozornil, že sám žalobca v bode 15 svojho podania zo dňa 5.2.2019 uviedol, že „v prvom rade je priamo úlohou orgánov správy katastra skúmať, či zmluva, ktorá je predmetom vkladu neodporuje zákonu. Z tohto dôvodu vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra SR priamu inštrukciu, ktorá je publikovaná v Katastrálnom bulletine: „keďže však hodnota predmetu zmluvy musí byť určená znaleckým posudkom v prípadoch uvedených v § 59a Obchodného zákonníka, a keďže správa katastra je povinná skúmať, či zmluva neodporuje zákonu, v rámci konania o návrhu na vklad je potrebné vykonať dokazovanie smerujúce k zisteniu, či sú splnené podmienky stanovené v § 59a Obchodného zákonníka (s výnimkou predchádzajúceho súhlasu valného zhromaždenia so zmluvou). Znalecký posudok musí byť v týchto prípadoch prílohou návrhu na vklad“ (viď odpoveď na otázku č. 32, Katastrálny bulletin, príloha k Spravodajcu ÚGKK SR, č. 2/2011, s. 27). Teda v danom prípade mal byť predmetný znalecký posudok dokonca prílohou návrhu na vklad. Je teda zrejme, že príslušná správa katastra porušila svoju povinnosť podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení účinnom do 31. decembra 2012.“ Čiže sám žalobca počas konania uviedol argumentáciu, ktorú však už vo svojom odvolaní v bode 17 spochybňuje, keďže si uvedomil, že ním uvádzané skutočnosti nesvedčia v jeho prospech. Zopakoval, že v súlade s vyššie citovaným tvrdením žalobcu, žalovaný 2/ nadobudol spoluvlastnícky podiel k sporným nehnuteľnostiam v dobrej viere v správnosť a pravdivosť údajov uvedených v katastri nehnuteľností a v správnosť a legálnosť postupu orgánu štátnej správy pri zápise vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a teda z hľadiska priemerne obozretného jedinca nemusel mať pochybnosti o tom, či môže platne nadobudnúť spoluvlastnícke právo.

35. Žalobca ďalej v bode 16 poukazuje na nešpecifikované formálne vady v kúpnej zmluve uzavretej medzi spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a žalovaným 2/ a z existencie týchto chýb vyvodzuje prekvapujúci záver o neopatrnosti zmluvných strán, ktorá by mala preukazovať tvrdenie žalobcu, že žalovaný 2/ musel a mohol mať dôvodné pochybnosti o tom, že nemôže platne nadobudnúť spoluvlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam. Odhliadnuc od skutočnosti, že údajné formálne chyby v predmetnej kúpnej zmluve vôbec neboli ani okrajovo predmetom konania pred súdom prvej inštancie, a preto ako novota v konaní nemôžu byť predmetom konania pred odvolacím súdom, nie je žalobcovi 2/ zrejmy logický súvis medzi prípadnou chybou vzniknutou pri príprave kúpnej zmluvy a tým, či mohol mať žalovaný 2/ pochybnosti o tom, že nemôže platne nadobudnúť spoluvlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam.

36. Pokiaľ v bode 18 odvolania žalobca v rozpore s objektívnou skutočnosťou opätovne uvádza, že nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16.3.2016, je výnimočným a ojedinelým rozhodnutím, ktoré navyše súd prvej inštancie aplikoval mechanicky, len pre úplnosť uviedol, že aj v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu k sporným nehnuteľnostiam zo žalovaného 1/ na spoločnosť SHIN-NANA-RUN spol. s r.o. došlo aj podľa tvrdenia žalobcu k pochybeniu zo strany štátu - štátneho orgánu v procese povoľovania vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a teda postavenie žalovaného

2/ je v tomto konaní veľmi podobné postaveniu žalobcu v konaní pred Ústavným súdom SR vo vyššie uvedenom konaní.

37. Nesúhlasil s tým, že sa jedná o ojedinelá rozhodnutie Ústavného súdu SR, keďže vo vyjadrení zo dňa 30.4.2019 poukázal na uznesenie Ústavného súdu SR, I. ÚS 489/2016 zo 17.8.2016, v ktorom ústavný súd považoval za právne konformný postup Krajského súdu v Trnave, ktorý v rozsudku, ktorý bol predmetom posudzovania, uviedol: „Odvolačný súd však dáva do pozornosti, že Ústavný súd ČR vo svojom rozhodnutí sp. zn. I. ÚS 2219/2012 uviedol, že Občiansky zákonník neobsahoval žiadne ustanovenie explicitne upravujúce všeobecný spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti na základe dobrej viery nadobúdateľa (s výnimkou vydržania). Napriek tomu však vzhľadom k zásadným ústavným princípom, ako je princíp právnej istoty, a z neho vychádzajúci princíp dôvery v akty štátu a ochrany dobrej viery, princíp ochrany nadobudnutých práv, je treba dospieť k záveru, že i za účinnosti starého Občianskeho zákonníka bolo nevyhnutné zvažovať a chrániť dobrú vieru nadobúdateľa. Bolo teda možné, aby v prípade, že nadobúdateľ odvodzoval svoje vlastnícke právo od osoby, ktorá vlastnícke právo mala nadobudnúť na základe právneho úkonu, ktorý sa neskôr ukázal absolútne neplatný, (teda táto osoba v skutočnosti vlastnícke právo nenadobudla) sa tento nadobúdateľ stal skutočným vlastníkom veci, a to i inak než vydržaním. Fundamentálnou podmienkou pre takéto, z povahy veci originálne nadobudnutie vlastníctva, pritom bola práve dobrá viera nadobúdateľa. V prvom kroku ústavný súd poukázal na úzku súvislosť princípu dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnu istotu v demokratickom právnom štáte. Princíp právnej istoty neodmysliteľne patrí medzi základné atribúty a základné hodnoty demokratického právneho štátu, pričom jeho neopomenuteľnou súčasťou je i dôvera jednotlivca v rozhodovacie činnosť orgánov štátu, či už ide o rozhodovanie orgánov moci zákonodarnej, výkonnej či súdnej. Je zrejmé, že nadobúdateľ nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti konajúci v dobrej viere v obsah tejto evidencie, je hodný ústavnej ochrany, to práve s ohľadom na existenciu tejto verejnoprávnej evidencie, zápis, do ktorej (vo forme vkladu) je pri prevodoch evidovaných nehnuteľností nevyhnutnou, avšak nie jedinou podmienkou nadobudnutia vlastníckeho práva novým vlastníkom a má konštitutívne účinky. Inak povedané, z kontextu prejednávaného prípadu je ústavnej ochrany hodný nadobúdateľ v katastri evidovanej nehnuteľností, ktorý konal v dobrej viere v (konštitutívne) akty štátu, ktorým bola do katastra ako vlastníka predmetnej nehnuteľnosti zapísaná osoba, ktorá potom mala na nadobúdateľa vlastnícke právo k danej nehnuteľnosti previesť, pričom by tak táto osoba v skutočnosti urobiť nemohla, pretože oprávneným vlastníkom veci nebola. Sama nutnosť ochrany dobrej viery nadobúdateľa však ešte neznamená, že by obdobnú ústavnú ochranu nebolo nutné poskytnúť vlastníckemu právu pôvodného vlastníka, ktorého vlastnícke právo k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností nebolo nikdy prevezené na inú osobu vzhľadom k absolútnej neplatnosti uskutočneného prevodného úkonu. Pokiaľ ide o druhý krok, usilujúci zachovať maximum z oboch dotknutých práv, tu bude vždy záležať na okolnostiach jednotlivého rozhodovacieho prípadu. Na jednej strane bude veľa krát zrejmé, že je nemožné chrániť dané obe práva súčasne, pretože sa vzájomne vylučujú. Buď bude poskytnutá ochrana právu dobromyseľnému nadobúdateľovi a uznaný zánik vlastníckeho práva pôvodného vlastníka, alebo bude uznané vlastnícke právo pôvodného vlastníka a právo dobromyseľného nadobúdateľa na ochranu majetku bude musieť ustúpiť. Stret týchto dotknutých práv sa bude musieť riešiť až v treťom kroku, teda v súlade so všeobecnou ideou spravodlivosti, respektíve všeobecným princípom. V prípade, že bude pristúpené k tretiemu poslednému kroku, bude v ňom treba v každom prípade zohľadniť ako určité všeobecné súvislosti dopadajúce na všetky prípady riešeného typu, tak individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovacieho prípadu. Až po zvážení všetkých relevantných skutočností bude v konkrétnom prípade možno rozhodnúť v prospech ktorého z konkurujúcich práv svedčí všeobecná idea spravodlivosti, ktorej je na mieste dať v kolízii prednosť. V rámci týchto skutočností bude nutné zobrať do úvahy napríklad dĺžku doby, ktorá uplynula od vadného zápisu, teda urobeného na základe absolútne neplatného prevodného právneho úkonu do katastra nehnuteľností; okolnosti za ktorých k takémuto absolútne neplatnému právnomu úkonu a nasledujúcemu zápisu do katastra nehnuteľností došlo, hlavne či pritom bol spáchaný trestný čin a či sa pôvodný vlastníak mohol skutočne zúčastniť predmetného katastrálneho konania; zohľadniť investície, ktoré už dobromyseľný nadobúdateľ na danú nehnuteľnosť vynaložil. Ústavný súd na záver zhrnul, že i podľa úpravy účinnej do 31.12.2013 bolo možné nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľností na podnet vlastníka, a to na základe dobrej viery nadobúdateľa v zápis v katastri nehnuteľností. Táto dobrá viera nadobúdateľa totiž musí všeobecne používať totožnú ústavnú ochranu ako vlastnícke právo pôvodného vlastníka, pretože vychádza z fundamentálnych princípov právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv a súvisí tiež s nevyhnutnou dôverou jednotlivcov v akty verejnej moci. V takýchto prípadoch dochádza ku kolízii dvoch základných

práv, a to práva dobromyseľného nadobúdateľa na ochranu majetku a vlastníckeho práva pôvodného vlastníka. Nemožno v konkrétnom prípade zachovať maximum z oboch základných práv, je treba túto kolíziu riešiť v súlade so všeobecnou ideou spravodlivosti, pričom je nevyhnutné zvažovať tak všeobecné súvislosti tohto typu kolízií základných práv (prípady dobromyseľného nadobúdateľa nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľnosti od nevlastníka), tak individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovacieho prípadu. Posudzovanie dobrej viery nadobúdateľa má v takýchto prípadoch v konaní pred súdom zásadný význam. Je nevyhnutné, aby všeobecné súdy zvažovali existenciu dobrej viery nadobúdateľa z toho vyplývajúcu možnosť nadobudnutia sporného vlastníckeho práva nielen iba vtedy, pokiaľ sa toho nadobúdateľ (účastník konania) konkrétne výslovne dovoľáva, a to aj vtedy, pokiaľ z ďalších okolností prípadu či tvrdení účastníkov konania vyplýva, že by nadobúdateľovi mohla svedčať dobrá viera. Pokiaľ za takejto situácie všeobecné súdy k hodnoteniu naplnenia dobrej viery nadobúdateľa vôbec nepristúpia, dopúšťajú sa porušenia práva na spravodlivý proces potenciálne dobromyseľného nadobúdateľa.“

38. Ďalej poukázal na nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 151/2016 z 3. mája 2017, kde sa v právnej vete uvádza: „Ústavný súd Slovenskej republiky z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany musí postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty - princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko má sám). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z oboch základných práv, treba prihladiť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovú sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní.“

39. Považoval teda za evidentné, že tvrdenia žalobcu o jedinečnosti nálezu Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16.3.2016, nezodpovedajú skutočnosti a žalobca nie je ochotný akceptovať posun v rozhodovacej praxi Ústavného súdu SR ako aj Ústavného súdu ČR smerom k presadzovaniu kritéria všeobecnej spravodlivosti. Vzhľadom na spoločnú históriu a právnu tradíciu oboch republík vyslovil presvedčenie, že rozhodnutia súdov Českej republiky sú minimálne podporne aplikovateľné aj v Slovenskej republike, o čom svedčí aj Uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 489/2016, zo 17.8.2016, v ktorom je badateľný odkaz na judikatúru Ústavného súdu ČR.

40. Bol názoru, že neobstojí ani tvrdenie žalobcu, že sa jednalo o skutkovo odlišné prípady, keďže podstatným faktorom je to, že Ústavný súd SR sa v citovaných rozhodnutiach venoval dobrej viere nadobúdateľa v zápis v katastri nehnuteľností. Znova upriamil pozornosť na fakt, že účastníkmi konaní, v ktorých boli vydané ním doložené rozhodnutia Ústavného súdu SR, boli osoby, ktoré sa domáhali určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ku ktorým mali priamy vlastnícky vzťah, t. j. práva týchto osôb boli rozhodnutím súdov priamo dotknuté. V prejednávanom prípade sa však domáha určenia vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu iba druhý opomenutý podielový spoluvlastník, ktorého právne postavenie sa rozhodnutím súdu v tejto veci žiadnym spôsobom nezmení. Navyše sa určenia vlastníckeho práva žalobca domáhal až po uplynutí 8 rokov od uzavretia zmluvy medzi žalovaným 1/ a spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a po uplynutí vyše 6 rokov od uzavretia kúpnej zmluvy medzi spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a žalovaným 2/ a ako uvádza Ústavný súd SR, „V rámci týchto skutočností bude nutné zobrať do úvahy napríklad dĺžku doby, ktorá uplynula od vadného zápisu, teda urobeného na základe absolútne neplatného prevodného právneho úkonu do katastra nehnuteľností.“ Čiže ak žalobca vyčíta žalovanému 2/ nedostatok obozretnosti a opatrnosti pri podpise kúpnej zmluvy, tak táto jeho výčitka vyznieva paradoxne a smiešne, keďže žalobca sa len svojou nedôslednosťou pripravil o využitie svojich zákonom garantovaných nástrojov na ochranu svojho zákonného predkupného práva.

41. Ďalej uviedol, že v bode 22 odvolania sa žalobca snaží zhrnúť dôvody, pre ktoré sa domnieva, že nejde v žiadnom prípade o výnimočný prípad a preto nie je potrebné a spravodlivé dať prednosť žalovanému 2/ ako dobromyseľnému vlastníkovi pred skutočným vlastníkom. Tieto dôvody považuje za irelevantné, nepravdivé (žalovaný 2/ nie je prvým nadobúdateľom, ale až druhým v poradí, čiže aj v

tomto prípade sa jedná o sled právnych úkonov) a žalobca sa nevyhýba ani špekuláciám ohľadne úhrady kúpnej ceny. Žalobca však neberie do úvahy tri skutočnosti, ktoré sú veľmi podstatné, a ktoré objektívne svedčia tomu, že je spravodlivé dať prednosť žalovanému 2/ ako dobromyseľnému vlastníkovi pred skutočným vlastníkom: a) žalobca je podielový spoluvlastník sporných nehnuteľností, ktorého právne postavenie sa rozhodnutím súdu v tejto veci žiadnym spôsobom nezmení, ale vyhovením žalobe sa jeho faktické postavenie dokonca zhorší, nakoľko ako sám uvádza, osoba konateľa žalovaného 1/ by mala byť podľa jeho vedomostí dlhodobo nekontaktná, resp. nezvestná, čiže z praktického hľadiska možno predpokladať, že prípadné užívanie a spoločné nakladanie so spornými nehnuteľnosťami by bolo za zachovania status quo výrazne jednoduchšie, nakoľko žalovaný 2/ je bez pochyb osobou kontaktnou a prítomnou, b) žalovaný 1/ ani spoločnosť SHIN-NANA-RUN sa svojho spoluvlastníctva nedomáhajú a spoluvlastníctvo žalovaného 2/ nespochybujú, c) žaloba je žalobcom podaná len špekulatívne a účelovo, nakoľko sú voči nemu vedené viaceré exekúcie. Žalobca nikdy nemal a ani nemohol mať skutočný záujem o uplatnenie predkupného práva, keďže exekúcie boli vedené voči nemu už v čase podpisu kúpnych zmlúv a teda rešpektujúc § 61c zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov bol žalobca v čase podpisu kúpnych zmlúv ako aj v čase písania tohto vyjadrenia nútený dodržiavať zákonom stanovenú povinnosť obmedziť svoju činnosť na uskutočňovanie bežných právnych úkonov v rozsahu, v ktorom to od neho možno spravodlivo požadovať, s ohľadom na výšku a význam vymáhaného nároku. Bežnými právnymi úkonmi v prípade žalobcu sú tie právne úkony, ktoré sú nevyhnutne potrebné na zabezpečenie jeho bežných životných potrieb, ako aj bežných životných potrieb tých, voči ktorým má fyzická osoba vyživovaciu povinnosť. Bežným právnym úkonom v žiadnom prípade nie je prevod nehnuteľnosti alebo prenájom nehnuteľnosti, prípadne ich zaťaženie právom tretej osoby. Je teda zrejmé, že ani v čase uzavretia vyššie uvedených zmlúv a ani dnes nemá žalobca z dôvodu prebiehajúcich exekúcií a vydaných exekučných príkazov skutočný záujem a ani skutočnú možnosť bez súhlasu súdneho exekútora uplatňovať predkupné právo a stať sa výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností.

42. Žalobca v replike k vyjadreniu žalovaného 2/ k odvolaniu zotrval na tom, že žalovaný 2/, ktorý má byť spoluvlastníkom Nehnuteľnosti, nemohol tento spoluvlastnícky podiel nikdy platne nadobudnúť, zopakoval svoju odvolaciu argumentáciu, pričom zdôraznil, že v danom prípade nejde o žiaden výnimočný prípad, kedy by bolo potrebné a spravodlivé dať prednosť žalovanému 2/ ako dobromyseľnému vlastníkovi pred skutočným vlastníkom.

43. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 C. s. p.), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie žalobcu bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 a contrario C. s. p., keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem; dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správny, preto ho v súlade s § 387 ods. 1 C. s. p. potvrdil. Rozsudok verejne vyhlásil dňa 25.5.2021 (§ 219 ods. 3 C. s. p.).

44. Podľa § 59a ods. 1 a 2 zákona č. 513/2001 Z. z. Obchodný zákonník v znení účinnom k 25.6.2009 (ďalej len „Obchodný zákonník“), ak spoločnosť nadobúda majetok na základe zmluvy uzatvorenej s jej zakladateľom alebo spoločníkom za protihodnotu vo výške najmenej 10 % hodnoty základného imania, musí byť hodnota predmetu zmluvy určená znaleckým posudkom. Táto zmluva nemôže nadobudnúť účinnosť skôr, ako bude uložená spolu so znaleckým posudkom v zbierke listín. Ak je na účinnosť zmluvy potrebný zápis do osobitnej evidencie podľa osobitného zákona, musí byť zmluva spolu so znaleckým posudkom uložená do zbierky listín pred zápisom do osobitnej evidencie. Ak spoločnosť uzatvára zmluvu podľa odseku 1 v lehote dvoch rokov odo dňa vzniku spoločnosti, musí návrh tejto zmluvy vopred schváliť valné zhromaždenie spoločnosti.

45. Podľa § 59a ods. 3 až 5 Obchodného zákonníka, ustanovenia odsekov 1 a 2 sa primerane použijú aj na zmluvy, ktoré spoločnosť uzatvára s osobami, ktoré sú blízke zakladateľom alebo spoločníkom spoločnosti alebo ktoré sú ovládajúcimi osobami alebo ovládanými osobami zakladateľov alebo spoločníkov spoločnosti, a ak spoločnosť nadobúda majetok za protihodnotu vo výške najmenej 10 % hodnoty základného imania. Ustanovenia odsekov 1 až 3 sa nevzťahujú na zmluvy uzatvorené pri bežnom obchodnom styku, na nadobudnutie majetku podľa rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu a na majetok nadobudnutý na burze za cenu rovnajúcu sa kurzu, ktorý zodpovedá v tom čase danej

ponuke a dopytu. Ustanovenia odsekov 1 až 4 sa vzťahujú na spoločnosť s ručením obmedzeným a na akciovú spoločnosť.

46. Žalobca námietky v podanom odvolaní rámcovo vyjadrením nesúhlasu s právnym názorom súdu prvej inštancie, ktorý pri závere o neplatnosti Kúpnej zmluvy 2, dal prednosť dobromyseľnosti žalovaného 2/ s odôvodnením, že v danom prípade ide o taký prípad, že treba dať prednosť bezpráviu pred právnym stavom, t. j. dať prednosť nevlastníkovi (žalovaný 2/) na úkor vlastníka (žalovaný 1/), čo by podľa žalobcu znamenalo nemožnosť domáhať sa po vklade určenia vlastníckeho práva (podľa súdu prvej inštancie totiž stačí nadobúdateľovi dobromyseľnosť) a teda aj stratu významu 10-ročnej vydržacej lehoty podľa § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súčasne napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie považoval za nezákonný pre nedostatočné odôvodnenie a nepresvedčivé odôvodnenie odklonu od civilistickej judikatúry, v čom videl naplnenie odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b) a písm. d) C. s. p. Žaloba tak svojou odvolacou argumentáciou vymedzil rozsah prieskumnej činnosti odvolacieho súdu z hľadiska opodstatnenosti uplatnených odvolacích dôvodov.

47. K námietke nedostatočného odôvodnenia a nepresvedčivého odôvodnenia odklonu od civilistickej judikatúry, odvolací súd uvádza, že v prípade nepreskúmateľnosti rozsudku ide o takú vlastnosť rozhodnutia súdu, v ktorej sa navonok prejavuje tzv. iná vada konania majúca za následok nesprávne rozhodnutie veci. Je síce pravdou, že právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého súdneho procesu, čo vyplýva z ustálenej judikatúry ESLP, avšak táto judikatúra nevyžaduje, aby na každý argument strany, vrátane takého, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia (porovnaj Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - A, s. 12, § 29; Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - B; Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997; Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998). Súd musí odpovedať na podstatné a právne významné skutočnosti a nemôže sa obmedziť len na skonštatovanie ich existencie, inak by sa dostal mimo limitov práva na spravodlivý proces, ktorý proces je chránený nielen čl. 46 ods. 1 Ústavy SR, ale i čl. 6 ods. 1 Dohovoru s tým, že súčasťou obsahu týchto základných práv je aj právo účastníka na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na relevantné právne a skutkovo súvisiace otázky vo väzbe s predmetom konania (napr. rozhodnutie Ústavného súdu SR, sp. zn. III. ÚS 119/2009, III. ÚS 95/2006, III. ÚS 260/2006).

48. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 97/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03). Pojem „procesný postup“ bol vysvetlený už vo viacerých rozhodnutiach najvyššieho súdu vydaných do 30. júna 2016 tak, že sa ním rozumie len faktická, vydaniu konečného rozhodnutia predchádzajúca činnosť alebo nečinnosť súdu, teda sama procedúra prejednávania veci, to, ako súd viedol spor, znemožňujúca strane sporu realizáciu jej procesných oprávnení a mariaca možnosti jej aktívnej účasti na konaní (porovnaj R 129/1999 a 1 Cdo 6/2014, 3 Cdo 38/2015, 5 Cdo 201/2011, 6 Cdo 90/2012). Tento pojem nemožno vykladať extenzívne jeho vzťahovaním aj na faktickú meritórnú rozhodovaciu činnosť súdu. „Postupom súdu“ možno teda rozumieť iba samotný priebeh konania, nie však rozhodnutie súdu posudzujúce opodstatnenosť žalobou uplatneného nároku.

49. Preskúmaním tejto časti odvolacieho argumentu žalobcu odvolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie zodpovedá vyššie uvedeným požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozsudku rozsiahlym spôsobom rozviedol rozhodujúci skutkový stav, opísal priebeh konania a precízne uviedol stanoviská procesných strán k prejednávanej veci, ako aj výsledky vykonaného dokazovania s tým, že citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávaný prípad; prijaté právne závery i adekvátne vysvetlil. Odvolací súd preto v tejto časti argumentácie žalobcu dospel k záveru, že skutkové a právne závery súdu prvého stupňa nie sú v danom prípade zjavne neodôvodnené a nezlučiteľné s čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a že odôvodnenie odvolaním napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie ako celok spĺňa požiadavky zákonného

ustanovenia § 220 ods. 2 C. s. p. týkajúceho sa náležitostí odôvodnenia rozsudku. Za porušenie základného práva zaručeného v čl. 46 ods. 1 Ústavy SR v žiadnom prípade nemožno považovať to, že súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv účastníka konania (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 165/2011).

50. Pokiaľ žalobca namietal aj to, že súd prvej inštancie nepresvedčivého odôvodnil odklon od civilistickej judikatúry, odvolací súd uvádza, že súdna prax pri riešení nastolenej právnej otázky (nadobúdanie vlastníckeho práva od nevlastníka) nie je jednotná a dôvody, pre ktoré sa súd prvej inštancie priklonil k rozhodnutiam zachovávajúcim vlastnícke právo k prospech ochrany dobrej viery dobromyseľného nadobúdateľa, náležite odôvodnil. Odvolací súd tak po preskúmaní dôvodov odvolania uplatnených žalobcom podľa § 365 ods. 1 písm. b) a písm. d) C. s. p. dospel k záveru, že tieto naplnené neboli.

51. Pokiaľ ide o odvolací dôvod uplatnený žalobcom podľa § 365 ods. 1 písm. f) C. s. p., ktorým namietal nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie, odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

52. Podstatou pre vyriešenie sporu, v prejednávanej veci bolo zodpovedanie otázky, či žalovaný 2/ mohol platne nadobudnúť spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1 k Nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 7.2.2011 uzavretej so spoločnosťou SHIN-NANA-RUN, ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený katastrom nehnuteľností dňa 21.3.2011 pod V - 424/11, ak spoločnosť SHIN-NANA-RUN (právny predchodca žalovaného 2/) nadobudla tento spoluvlastnícky podiel na základe kúpnej zmluvy uzavretej so žalovaným 1/ dňa 25.6.2009, ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený katastrom nehnuteľností dňa 28.7.2009 pod V - 2435/09, pričom pri nadobúdaní vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu na základe zmluvy uzatvorenej medzi spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a žalovaným 1/ neboli splnené podmienky podľa § 59a Obchodného zákonníka, v dôsledku čoho kúpna zmluva uzatvorená medzi spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a žalovaným 1/ nenadobudla účinnosť.

53. Súd prvej inštancie svoje závery založil na tom, že pokiaľ kúpna zmluva medzi žalovaným 1/ a spoločnosťou SHIN-NANA-RUN je neúčinná, spoločnosť SHIN-NANA-RUN sa nikdy nestala vlastníkom Nehnuteľností a v súlade s princípom ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má) je kúpna zmluva uzatvorená medzi spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a žalovaným 2/ neplatná. Súčasne vychádzajúc z toho, že v danom prípade sa do vzájomnej kolízie dostávajú dve ústavné hodnoty - princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris) sa priklonil k ochrane dobrej viery žalovaného 2/.

54. Pri predpokladoch, z ktorých súd prvej inštancie vyvodil svoje právne závery, t. j. pri predpoklade, že neúčinná zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/ a spoločnosťou SHIN-NANA-RUN mala za následok neplatnosť zmluvy uzatvorenej medzi spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a žalovaným 2/, odvolací súd považuje za správne závery súdu prvej inštancie uprednostňujúce princíp ochrany dobrej viery žalovaného 2/ pred princípom ochrany vlastníckeho práva žalovaného 1/, ktorý sa takejto ochrany sám ani nedomáha; súd prvej inštancie dôvody, ktoré ho viedli k uprednostneniu princípu ochrany dobrej viery žalovaného 2/ pred princípom ochrany vlastníckeho práva žalovaného 1/ náležite a zrozumiteľne vysvetlil, pričom reagoval na všetky relevantné aspekty, ktoré opodstatňujú takto prijatý záver. Žalobca v podanom odvolaní neuviedol žiadne nové skutočnosti alebo okolnosti, na ktoré by nepoukázal už v priebehu konania na súde prvej inštancie a s ktorými by sa súd prvej inštancie nevysporiadal v odôvodnení svojho rozhodnutia.

55. Odvolací súd však v danom prípade, bez vplyvu na výrokovú správnosť napadnutého rozsudku, zastáva ten právny názor, že spoločnosť SHIN-NANA RUN sa stala vlastníkom Nehnuteľnosti, a teda otázka dobrej viery žalovaného 2/ je pre vyriešenie sporu nadbytočná.

56. Pre správne zodpovedanie spornej otázky - či sa spoločnosť SHIN-NANA-RUN v dôsledku neúčinnnej zmluvy stala vlastníkom Nehnutelností - odvolací súd považuje za potrebné poukázať na niektoré právno-teoretické východiská vzťahujúce sa k predmetu prejednávanej veci. Predovšetkým je treba pripomenúť, že pri vzniku vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností na základe zmluvy je potrebné rozlišovať právny dôvod nadobudnutia vlastníckeho práva (titulus adquirendi) a právny spôsob jeho nadobudnutia (modus adquirendi). Kúpna alebo iná zmluva o prevode vlastníckeho práva predstavuje tzv. titulus adquirendi. I keď z takejto zmluvy vznikajú jej účastníkom práva a povinnosti, k nadobudnutiu vlastníckeho práva podľa nej ešte nedochádza; to nastáva až vkladom (intabuláciou) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (§ 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Kúpna zmluva, ktorou sa prevádza nehnuteľnosť, ktorá je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností nemá prevodné, ale iba obligačné účinky. Existencia zmluvy je potom predpokladom toho, aby nastali vecno-právne účinky zmluvy. Inak povedané, ak neexistuje právny titul - zmluva, napr. preto, že zmluva bola zrušená alebo je absolútne neplatná, nemôžu nastať ani účinky vecno-právne.

57. Ďalej je potrebné zdôrazniť, že pri výklade každej právnej normy sa musí vychádzať najmä z jej zmyslu a účely, ktorý je ňou sledovaný. Ustanovenie § 59a bolo do ustanovení Obchodného zákonníka včlenené zákonom č. 500/2001 Z. z. Z obsahu dôvodovej správy vyplýva, že obsahom ustanovenia § 59a je implementácia článku 11 ods. 1 2. obchodnej smernice: „Získanie každého majetkového predmetu spoločnosťou patriaceho osobe alebo spoločnosti uvedenej v čl. 3 písm. i) za protihodnotu minimálne jednej desatiny upísaného kapitálu musí byť predmetom preverenia a zverejnenia, obdobného tomu, ktorý je uvedený v čl. 10; podlieha schváleniu valného zhromaždenia, ak sa uskutoční pred uplynutím lehoty, ktorá musí byť podľa právnych predpisov jednotlivých členských štátov minimálne dva roky od založenia spoločnosti prípadne od momentu získania povolenia na začatie činnosti. Členské štáty môžu ustanoviť, že tento článok sa vzťahuje aj na prípady, ak majetkový predmet patrí akcionárovi alebo inej osobe.“ Zmyslom a účelom ustanovenia § 59a Obchodného zákonníka teda je - ako správne uviedol aj súd prvej inštancie - kontrola zmlúv za účelom zistenia ekvivalencie medzi hodnotou nadobudnutého majetku a výškou protihodnoty a zamedzenie obchádzania ustanovení o stanovení hodnoty nepeňažných vkladov spoločnosti s ručením obmedzeným (do 31.12.2015) alebo akciovej spoločnosti (od 1.1.2016), ktorý majetok získala zmluvou od zakladateľa alebo od spoločníkov, resp. osôb uvedených v § 59a ods. 3 Obchodného zákonníka.

58. K výkladu predmetného ustanovenia potom úvodom možno uviesť, že zmluva (právny dôvod alebo titulus) vznikne, akonáhle sa jej účastníci (zmluvné strany) dohodnú na jej obsahu; zmluva vzniká konsenzom. Na základe uzatvorenej zmluvy vzniká nadobúdateľovi záväzkový (obligačno-právny) nárok požadovať od predávajúceho predovšetkým preverenie vlastníckeho práva k veci a kupujúcemu nárok požadovať zaplatenie kúpnej ceny. Vznik platnej zmluvy a jej účinnosť nemusí spadať do jedného časového okamihu; neúčinnosť zmluvy však nespôsobuje jej neplatnosť, opačne to však neplatí; t. j. neplatná zmluva nemôže byť účinná. Odvolací súd akcentuje, že § 59a ods. 1 Obchodného zákonníka s nesplnením povinností tam uvedených výslovne spája „len“ neúčinnosť zmluvy. Účinnosťou zmluvy treba rozumieť možnosť domáhať sa práv alebo povinností v zmluve dohodnutých alebo v zákone zakotvených; možnosť uplatňovať práva a povinnosti upravené či vyplývajúce zo zmluvy, resp. možnosť správať sa tak (dať, konať, zdržať sa určitého konania alebo strpieť určité konanie), ako to vyplýva zo zmluvy. Účinnosť zmluvy tak umožňuje konať tak, aby sa dosiahol samotný účinok zmluvy, aby mohli nastať tie právne následky, ktoré sú ňou sledované, resp. v nej dojednané. Účinnosť zmluvy, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti znamená možnosť predložiť zmluvu spolu s návrhom na povolenie vkladu do katastra nehnuteľností a domáhať sa zmeny zápisu vlastníka.

59. Súčasne hodno pripomenúť, že pokiaľ ide o nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, Najvyšší súd SR už v rozhodnutí z 28.2.2006, sp. zn. 2 Cdo 184/2005, publikovanom v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 59/2007 uviedol, že účastníkmi učené zhodné prejavy vôle, smerujúce ku vzniku zmluvy, sú právnymi úkonmi zakladajúcimi v zmysle § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka medzi účastníkmi občianskoprávny vzťah, z ktorého účastníkom vyplývajú určité vzájomné práva a povinnosti. Účinnosť zmluvy nastáva súčasne so vznikom platnej zmluvy, pokiaľ zákon (§ 47 Občianskeho zákonníka) alebo dohoda strán neustanovujú inak. Rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal vznik účinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci. Účinky vkladu podľa ustanovenia § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka spočívajú v nadobudnutí vlastníckeho práva k

nehnutelnosti, t. j. vo vecno-právnych následkoch, a nie v obligačno-právnych následkoch (v účinnosti) zmluvy. K týmto záverom sa Najvyšší súd SR prihlásil aj v rozhodnutiach z 27.10.2010 sp. zn. 5 Cdo 153/2009, z 11.8.2011 sp. zn. 3 Cdo 29/2010, z 18.9.2012 sp. zn. 6 Cdo 188/2010.

60. V nadväznosti na uvedené potom možno uviesť, že použitie slovného spojenia v § 59a Obchodného zákonníka podľa ktorého „Ak je na účinnosť zmluvy potrebný zápis do osobitnej evidencie podľa osobitného zákona, musí byť zmluva spolu so znaleckým posudkom uložená do zbierky listín pred zápisom do osobitnej evidencie“ je dosť nepodarenou snahou zákonodarcu vyjadriť (zrejme), že v prípade nehnuteľností, musí byť zmluva spolu so znaleckým posudkom uložená do zbierky listín pred povolením vkladu do katastra nehnuteľností, ktorým nastávajú vecno-právne účinky zmluvy. V každom prípade odvolací súd zdôrazňuje, že účinnosť zmluvy sa týka výlučne zmluvných strán. Od účinnosti zmluvy je treba odlíšiť účinky zmluvy, teda dosiahnutie právnych následkov, ktoré sa ňou sledovali; obligačnými účinkami kúpnej zmluvy je dosiahnutie zmeny vlastníckeho práva vykonaného na jej podklade, t. j. vykonanie zápisu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.

61. Odvolací súd zastáva názor, že ak v prejednávanej veci účastníci zmluvy konali podľa platne uzatvorenej zmluvy, na základe ktorej došlo k zmene vlastníckeho práva medzi žalovaným 1/ a spoločnosťou SHIN-NANA-RUN, t. j. na základe platne uzatvorenej zmluvy o prevode nehnuteľností nastali vecno-právne účinky zmluvy, potom sa spoločnosť SHIN-NANA-RUN vkladom do katastra nehnuteľností (§ 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka) stala vlastníkom Nehnuteľností. Ak potom ďalej s Nehnuteľnosťami nakladala, nakladala s nimi ako vlastník veci. Zmluva uzatvorená medzi spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a žalovaným 2/ je preto platným právnym úkonom. Inak povedané z neúčinnosti zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným 1/ a spoločnosťou SHIN-NANA-RUN, nemožno vyvodzovať neplatnosť zmluvy uzatvorenej medzi spoločnosťou SHIN-NANA-RUN a žalovaným 2/, nakoľko spoločnosť SHIN-NANA-RUN nadobudla vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam na základe platného právneho úkonu (titulus adquirendi), povolením vkladu, ktorý predstavuje právny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva (modus adquirendi). Neúčinnosť zmluvy nespôsobila, že žalovaný 1/ nakladal s predmetom zmluvy ako nevlastník veci a nemala za následok ani zánik právneho titulu nadobudnutia vlastníckeho práva (zmluvy), na základe ktorého spoločnosť SHIN-NANA-RUN toto vlastnícke právo nadobudla, pretože takýto právny následok zo zákona nevyplýva. Neúčinnosť zmluvy pôsobí iba medzi stranami; nároky strán, ktoré vznikli plnením na neúčinnú zmluvu, nemajú povahu nárokov z bezdôvodného obohatenia z neplatnej zmluvy alebo plnenia bez právneho dôvodu a nemôžu sa dotýkať dobromyseľne nadobudnutých práv ďalších nadobudateľov.

62. Na podporu vyššie uvedeného právneho názoru odvolací súd uvádza, že ak by mal zákonodarca v úmysle s neúčinnosťou zmluvy v zmysle § 59a Obchodného zákonníka spojiť tak závažné právne následky, ako v neprospech žalovaného 2/ vyvodzuje žalobca, potom by z obsahu právnej normy takýto právny následok musel explicitne vyplývať. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje aj na tzv. povinne zverejňované zmluvy podľa § 47a Občianskeho zákonníka, pri ktorých zákon nadobudnutie účinnosti zmluvy viaže ku dňu, ktorý nasleduje po dni jej zverejnenia. Zároveň výslovne stanovuje právny následok spojený s nenadobudnutím účinnosti zmluvy a to taký, že v prípade, ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo. V ustanovení § 59a Obchodného zákonníka však zákon žiadnu kategorickú právnu domnienku spojenú so zánikom, či neuzavretím (neexistenciou) zmluvy nevymedzuje. Z nespĺnenia podmienok vyplývajúcich z § 59a Obchodného zákonníka, v dôsledku ktorých zmluva nenadobudla účinnosť, preto nemožno vyvodzovať také právne následky, ktoré zákon spája iba s neexistenciou či neplatnosťou právneho úkonu.

63. Záveru odvolacieho súdu, že zákonodarca skutočne nemal v úmysle s neúčinnosťou zmluvy uzavretej v rozpore s § 59a Obchodného zákonníka spôsobiť neplatnosť neskorších prevodov svedčí aj to, že v danom čase podľa § 135a ods. 2 Obchodného zákonníka konatelia spoločnosti spoločne a nerozdielne zodpovedali za porušenie povinnosti pri výkone svojej pôsobnosti a boli povinní spoločnosti nahradiť škodu, ktorú tým spoločnosti spôsobili, najmä boli povinní nahradiť škodu, ktorá spoločnosti vznikla tým, že poskytli plnenie spoločníkom v rozpore so zákonom, alebo nadobudli majetok v rozpore s § 59a Obchodného zákonníka. S účinnosťou od 1.7.2015 Obchodný zákonník v § 59a ods. 7 bližšie upravil následky porušenia § 59a tak, že podľa tohto ustanovenia hodnota plnenia poskytnutého podľa zmluvy, ktorá nenadobudla účinnosť, sa musí spoločnosti vrátiť podľa zásad o bezdôvodnom obohatení; členovia štatutárneho orgánu, ktorí vykonávali funkciu v čase jeho poskytnutia, ručia spoločne

a nerozdielne za jeho vrátenie. Spolu s nimi ručia tí, ktorí vykonávali funkciu člena štatutárneho orgánu v období, v ktorom spoločnosť nárok na vrátenie plnenia neuplatňovala a o tejto povinnosti s prihliadnutím na všetky okolnosti vedeli alebo mohli vedieť. Tým, že zákon (hoc neskôr) stanovil túto osobitnú korporáciu záväzkovú povinnosť, ktorej obsah sa spravuje zásadami bezdôvodného obohatenia, iba explicitne upravil to, k čomu bolo možné a nutné dospieť použitím analógie aj skôr, teda že v prípade plnenia na neúčinnú zmluvu nejde o bezdôvodné obohatenie z dôvodu neplatného právneho úkonu, a že nároky na vrátenie plnenia z neúčinnnej zmluvy majú povahu iba obligačných nárokov, pričom osoba, ktorá na spoločnosť previedla majetok, nemá na jeho vydanie nároky vecno-právnej povahy; o to viac, ak by malo ísť o vecno-právne nároky voči tretím osobám.

64. Odvolací súd tak uzatvára, že pokiaľ zákon nestanovil žiadne právne následky spojené s neúčinnosťou zmluvy podľa § 59a Obchodného zákonníka, potom neúčinnosť zmluvy podľa tohto ustanovenia je treba vykladať e ratione legis tak, že nároky z neúčinnnej zmluvy podľa § 59a Obchodného zákonníka majú povahu iba obligačných nárokov, ktoré vznikajú len medzi účastníkmi zmluvy a nemajú žiaden vplyv na vecno-právne účinky, ktoré nastali povolením vkladu na základe zmluvy, ktorá je inak platným právnym úkonom.

65. Po vecnom a právnom zhodnotení relevantných skutočností odvolací súd neakceptoval opodstatnenosť dôvodov, ktoré uviedol žalobca v podanom odvolaní. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle § 387 ods. 1 C. s. p. potvrdil, aj keď z iných dôvodov, pretože je vo výroku vecne správny, pričom v celom rozsahu vychádzal zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie, ktorým je viazaný (§ 383 C. s. p.) a ktorý po právnej stránke posúdil inak a preto nemusel opakovať, príp. dopĺňať dokazovanie.

66. O nároku na náhradu trov konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 C. s. p. v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p. a § 262 ods. 1 C. s. p. tak, že žalovanému 1/ a 2/ priznal proti žalobcovi plný nárok na náhradu trov konania, nakoľko mali vo veci plný úspech.

67. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C. s. p.) 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 (§ 427 ods. 1 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.).

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.).