

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 8Co/84/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1107203232
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 04. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ondrej Krajčo
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1107203232.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ondreja Krajča a členiek senátu JUDr. Jany Vlčkovej a JUDr. Moniky Holickej v spore žalobcov: X/ P. U. K., H.. XX.XX.XXXX, C. S. XXXX/XX, S., X/ N. O., H.. XX.XX.XXXX, C. R. X, A., X/ T. O., H.. XX.XX.XXXX, C. Č. XX, X/ Z. Q., H.. XX.XX.XXXX, C. P. XXXX/XX, C., X/ P. N. O., H.. XX.XX.XXXX, C. N. XXXX/X, C., X/ P. G. Š., H..XX.XX.XXXX, C. T. XX, XXX XX C., X/ P. C. O., H.. XX.XX.XXXX, C. M. X, XXX XX C., X/ S.. B. D., H.. XX.XX.XXXX, C. Z. XX, K., všetkých zastúpených: advocatius s.r.o., so sídlom Palackého 12, Bratislava, IČO: 36 868 752, proti žalovanému: Československá obchodná banka a.s., so sídlom Žižkova 11, Bratislava, IČO: 36854140, zastúpenému: Advokátska kancelária ECKER - KÁN & PARTNERS s.r.o., so sídlom Nám. Martina Benku 9, Bratislava, IČO: 35 886 625, o určenie, že záložné právo nie je, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I zo dňa 9. mája 2019, č.k. 9C/16/2007-2298, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e .

Žalobcovia 1/, 2/, 3/, 4/, 5/, 6/, 7/ a 8/ majú nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom vyhovel podanej žalobe a určil, že záložné právo, zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX, N. K. E. pre D. Z. K. C., X.: C. P., X.: C.-Z.Č.. K. Z., E.Ú.. K. Z., podľa N.-XXXX/XXXX T. M. XX.XX.XXXX, B. T. S. na Q. K. na S.. Č.. XXX/XX (S. Q. ", T. S. B. H. X. N. XXX Z.) B. S. S.. Č.. XXX/XX (S. Q. ", T. S. B. H. X. N. XXX Z.), XXX/XX (S. Q. ", T. S. B. H. X. N. Z. XX Z.) N. S. Č. X. C., B..K., P.: XX XXXXXX, S. P., B..K., P.X.: XXXXXXXX N. Č.: C. Č. XX, N. T., H. K. na X.S.. C. M. T.Z. XX,XX,XX, K. K. Č. XXXX, K. na S. Q. ". S. Č.K. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T.É. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T.É. S. B. H. X. N. XXX Z., X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T.É. S. B. H. X. N. XXX Z. K. S. S. na K. Č.B. B. K. T. M. B. K.L. S. E. S. XXXX/XXXXXX; O. Č.. XXX, N. T., H. K. N. K.H. C. M. T. XX,XX,XX, K. K. Č. XXXX, K. na S. Q. ". S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. Z. XXX Z. K. S. S. na K. Č. B. K. T. M. B. K. S. E. S. XXXX/XXXXXX; C. Č. XX, N. T./, H. K. na X.S.. C. M. T. XX,XX,XX, K. K. Č.K. XXXX, K. na S. Q. ". S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. Z. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č.K. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z. K. S. S. na K. Č. B. K. T. M. B. K. S. E. S. XXXX/XXXXXX; O. Č. XXX, N. T., H. K. N. K. C. M. T.Z. XX,XX,XX, K. K. Č. XXXX, K. na S. Q. ". S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. Á. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z. K. S. S. na K. Č. B. K. T. M. B. K. S. E. S. XXXX/XXXXXX; O. Č. XXX, N. T.Z., H. K. N. K. C. M. T. XX,XX,XX, K. K. Č. XXXX, K. na S. Q. ". S. Č.K. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T.

S. B. H.M. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z. K. S. S.V. na K. Č. B. K. T. M. B. K.L. S. E. S. XXXX/XXXXXX; K. S. Č. XX, N. T., H. K. N. K. C. M. T. XX,XX,XX, K. K.Z. Č. XXXX, K. na S. Q. ". S. Č. XXX/XX- T. S. B. H.M. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č.Í. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z. K. S. S. na K.L. Č. B. K. T. M. B. K. S. E. S. XXX/XXXXXX; O. Č.K. XXX, N. T., H. K. N. K. C. M. T. XX,XX,XX, K. K. Č. XXXX, K. na S. Q. ". S. Č.K. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H.M. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H.M. X. N. XXX Z. K. S. S. na K. Č. B. K.L. T. M. B. K. S. E. S. XXXX/XXXXXX; O. Č. XXXa, N. T., H.Ú. K. N. K. C. M. T. XX,XX,XX, K. K. Č.K. XXXX, K. na S. Q. ". S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N.Ý. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N.Ý. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z. K. S. S. na K. Č. B. K. T. M. B. K. S. E. S. XXXX/XXXXXX; C. Č. XX, N. T./, H. K. na X.S. C. M. T. XX,XX,XX, K. K.Z. Č. XXXX, K. na S. Q. ". S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N.Z. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z. K. S. S. na K.Č. Č. B. K. T. M. B. K. S. E. S. XXXX/XXXXXX; O. Č.. XXX, N. T., H.L. K. na F.. S.. C. M. T. XX,XX,XX, K. K. Č.K. XXXX, K. na S. Q. ". S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H.Á. X. N. XXX Z. K. S. S. na K. Č. B. K. T. M. B. K. S. E. S. XXXX/XXXXXX B. O. Č.. XXX, N. T., H. K. na F.. S.. C. M. T. XX,XX,XX, K. K. Č. XXXX, K. na S. Q. ". S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H. X. N. XXX Z., S. Č. XXX/XX- T. S. B. H.M. X. N. XXX Z. K. S. S. na K. Č. B. K.Č. T. M. B. K. S. E. S. XXXX/XXXXXX, N. T. na R. P. F. N.L. Č. XXXX, N. K. E. pre D. Z. K. C., X.: C. P., X.: C.-Z..Č. K. Z., E..Ú. K. Z., neexistuje (nie je). Žalobcom tiež priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Vykonaným dokazovaním mal prvoinštančný súd preukázané, že na základe Zmluvy o výstavbe domu a zriadení vecného bremena uzavretej medzi Zámockou spoločnosťou a.s., E. Z., A. Z. a spoločnosťou GARDEN spol. s r.o. podľa ustanovení zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dňa 24.2.2001, jej dodatku č. 1 zo dňa 5.12.2003 a Dodatku č. 2 (ďalej len "Zmluva o výstavbe"), obstarávateľom a stavebníkom bytov, nebytových priestorov a garážových boxov, bola Zámocká spoločnosť a.s. Účastníci si dohodli spoločnú realizáciu stavby, ktorú tvorí bytový dom na T. V. na pozemkoch označených v článku II, ods. 1 tejto zmluvy. V článku V, bod 1 uvedenej zmluvy bolo dohodnuté, že dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Bratislava I, odbor životného prostredia, o povolení užívania bytového domu alebo jeho častí - jednotlivých bytov, nebytových priestorov, sa stanú stavebníci vlastníkami bytov, nebytových priestorov a garážových státí, spoluvlastníkmi spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu. V čase podpisovania uvedenej zmluvy boli projektom vymedzené jednotlivé byty a nebytové priestory a státi v článku VI, kde pri jednotlivých bytoch, nebytových priestoroch a garážových státiach sú uvedení konkrétni stavebníci, pričom k väčšej časti vymedzených priestorov bola ako stavebník označená Zámocká spoločnosť, a.s. Podľa článku VIII, bod 1 uvedenej zmluvy, stavebníci splnomocnili obstarávateľa, aby ich zastupoval v plnom rozsahu práv a povinností stavebníkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov jednak voči orgánom štátnej správy, obecnej samosprávy, ako aj voči príslušným právnickým a fyzickým osobám v súvislosti s uvedenou výstavbou, vrátane preberania rozhodnutí, a to do právoplatnosti kolaudácie a zápisu bytov, nebytových priestorov a garážových státí do katastra nehnuteľností. Zároveň podľa čl. VIII, bod 2 tejto zmluvy, v zmysle vzájomnej dohody medzi účastníkmi zmluvy, je táto zmluva dokladom na preukázanie zmeny osoby stavebníka podľa § 70 Stavebného zákona. V článku X, ods. 1 zmluvy si zmluvné strany dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z uvedenej zmluvy prechádzajú aj na ich právnych nástupcov, pričom jednotliví stavebníci môžu práva a povinnosti z tejto zmluvy postúpiť na tretiu osobu, ktorá pristúpi k zmluve o výstavbe. Zmeny týkajúce sa jednotlivých bytov, prípadne podlahovej plochy boli riešené v článku X, ods. 2 a 3. V zmysle článku X, ods. 5 bolo dohodnuté, že súčasne s uvedenou zmluvou o výstavbe mala byť uzatvorená aj zmluva o zhotovení diela, a to osobitne s každým stavebníkom. Dňa 13.03.2001 bol povolený vklad uvedenej zmluvy do katastra nehnuteľností. Okresný úrad Bratislava I pod č. ŽP 2001/02590 G/25 dňa 01.03.2001 vydal stavebné povolenie na "Polyfunkčný bytový dom FC IV/1, IV/2, IV/3,V na parc. č. XXX/, XX, XX, XX-XX, XX-XX, N. E.. Ú. K. Z., a to stavebníkovi Zámockej spoločnosti, a.s. Na zabezpečenie financovania realizácie uvedenej stavby uzavrela Zámocká spoločnosť, a.s. ako dlžník s veriteľom ISTROBANKA, a. s. dňa 23.11.2001 úverovú zmluvu č. 78000-819120/4900 a následne dňa 05.11.2002 Zámocká spoločnosť, a.s. ako záložca s veriteľom ISTROBANKOU, a. s. ako záložným veriteľom uzavrela zmluvu o zriadení záložného práva č. ZN 30/120/2002. Podľa článku II, bod. 2 písm. a) zmluvy bola identifikovaná ako pohľadávka zabezpečená záložnou zmluvou úverová zmluva č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001, ktorej overená kópia mala tvoriť neoddeliteľnú prílohu zmluvy. Predmetom záložného práva podľa článku

III boli nehnuteľnosti uvedené v bode 1 zmluvy, a to okrem pozemkov aj rozostavaný polyfunkčný dom nachádzajúci sa na parcelách vymedzených v tomto bode. V článku III v bode 2 zmluvy vyhlásil záložca (Zámocká spoločnosť, a.s.), že uvedený predmet zálohu vrátane rozostavaného polyfunkčného domu je v jeho výlučnom vlastníctve. Vzhľadom na výzvu katastra došlo k úprave označenia predmetu zálohou do textu záložnej zmluvy, kde bolo uvedené, že predmetom zálohu je aj parc. č. XXX/XX, zast. plochy o výmere 2381 m², rozostavaný polyfunkčný dom, v zmysle Geometrického plánu č. 162/2002. Túto rukou písanú úpravu podpísali p. E. za záložného veriteľa a A.. C. K. za Zámockú spoločnosť, a.s., ktorá konala na základe plnomocenstva zo dňa 14.11.2002. V zmysle uvedeného plnomocenstva mala byť A.. K. ako zástupkyňa úpadcu oprávnená v mene úpadcu k jeho zastupovaniu vo vzťahu ku správe katastra, a to na podávanie návrhu vrátane ich opráv a doplnení, preberania rozhodnutí, späťvzatia návrhov. Vzhľadom na namietanie nedostatku plnomocenstva od Zámockej spoločnosti pre A.. K. na takúto úpravu zmluvy v proteste prokurátora z 30.06.2005, štatutárny orgán Zámockej spoločnosti písomne dňa 21.01.2005 akceptoval uvedenú záložnú zmluvu vrátane jej doplnenia A.. K., taktiež záložný veriteľ vyhlásením z 27.07.2005 akceptoval predmetnú záložnú zmluvu rukou doplnenú P.. E.. Predmetné záložné právo k rozostavanej stavbe polyfunkčného objektu na T. V. bolo zapísané do katastra nehnuteľností pod č. N. XXXX/XXXX zo dňa 27.11.2002. Generálna prokuratúra dňa 30.06.2005 podala protest proti rozhodnutiu Správy katastra z 27.11.2002, ktorým bol povolený vklad záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam na základe uvedenej záložnej zmluvy, ktorému Katastrálny úrad v Bratislave rozhodnutím z 22.08.2005 nevyhovel. Dňa 10.07.2006 vydala súdna exekútorka JUDr. Alena Szalayová upovedomenie o začatí exekúcie EX 1580/2006 proti Zámockej spoločnosti ako povinnému, pričom súčasťou vyššie uvedeného upovedomenia bolo aj upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností, t.j. aj rozostavanej stavby nachádzajúcej sa na parcele č. XXX/XX, evidovanej na liste vlastníctva XXXX, E.. Ú.T.. C. - K. Z.. Zámocká spoločnosť prevzala upovedomenie dňa 24.7.2006 a predmetné upovedomenie o začatí exekúcie bolo zapísané na list vlastníctva č. XXXX. Po tomto doručení bola dňa 10.10.2006 uzavretá Dohoda o zmene dispozičného usporiadania a o prevode rozostavaných bytov, nebytových priestorov a garáží v polyfunkčnom objekte „Funkčný celok IV/I-V“ na T.Z. V. N. C., ktorú uzavrela Zámocká spoločnosť a ďalších 56 fyzických a právnických osôb. Účelom zmluvy bolo vymedziť vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán, nakoľko prišlo k zmene stavby pred dokončením, vymedziť a upraviť užívanie a vlastníctvo k rozostavaným bytom, nebytovým priestorom, skladom garážam, spoločným častiam, zariadeniam domu, pozemku. Predmetom plnenia podľa zmluvy je výstavba bytov špecifikovaných v zmluve, dohoda o zmene dispozičného usporiadania a prevod rozostavaných bytov a nebytových priestorov a garáží v objekte, nadobudnutie spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadeniam a úprava práv k pozemku. Zmluvné strany sa zároveň dohodli na zmene dispozičného usporiadania a účastníci zmluvy sa mali dohodnúť na nadobudnutí rozostavaných bytov, nebytových priestorov a garáží v polyfunkčnom dome. Podľa článku III bod 4 dohody vlastníctvo podielov na spoločných častiam, zariadeniach a príslušenstve malo vzniknúť na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckych práv. V čl. VI bod 5 účastníci vzali na vedomie, že k rozostavanej stavbe a k pozemkom účastník v 1. rade zriadil záložné právo v prospech ISTROBANKA, a.s. na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli na základe úverových zmlúv, ktoré je zapísané v časti "C" LV XXXX B. XXXX v E.. Ú.. C. - K. Z.. V čl. VII bod 4 sa účastníci dohodli, že táto zmluva predstavuje úplnú dohodu účastníkov v 1. - 57. rade o predmete tejto zmluvy a nahrádza všetky predošlé dojednania medzi účastníkmi. Vklad dohody bol povolený 20.10.2006 pod č. N. XXXXX/XX. Proti predmetnému rozhodnutiu Správy katastra o vklade dohody podala dňa 28.06.2007 Okresná prokuratúra Bratislava I protest prokurátora, na základe ktorého Katastrálny úrad v Bratislave 27.09.2007 vydal rozhodnutie č. 58/07-Kr, ktorým uvedenému protestu nevyhovel, keď uviedol, že zrušením uvedeného rozhodnutia by správny orgán zasiahol do ďalších rozhodnutí, ktorými zákon porušený nebol, a preto nezákonnosť predchádzajúceho rozhodnutia je možné odstrániť len súdnou cestou. Dňa 17.12.2007 mestská časť C.-K. Z. svojím rozhodnutím č. SU-2004,05,06,07/29209,75464-H/167BU vydala dodatočné povolenie užívania stavby na Zámockej ulici v Bratislave, funkčný celok IV/I-V s vymedzením jednotlivých priestorov pre konkrétnych vlastníkov. Okresný súd Banská Bystrica v konaní 2K/18/2007 dňa 8.11.2007, v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici 25CoKR/15/2007-222 zo 14.01.2008 vyhlásil konkurz na majetok úpadcu - Zámockej spoločnosti, a.s. Správca konkurznej podstaty úpadcu sa žalobou zo dňa 04.04.2008 na Okresnom súde Banská Bystrica domáhal určenia neúčinnosti právneho úkonu dlžníka, a to Dohody z 10.10.2006 voči veriteľom - účastníkom konkurzného konania. Úrad geodézie, kartografie a katastra SR rozhodnutím č. LPO 2012/2008-Va z 27.05.2008 zamietol odvolanie sa spoločnosti ISTROBANKA, a.s. z 23.10.2007 proti rozhodnutiu Správy katastra z 20.10.2006, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho

práva do katastra na základe dohody o zmene dispozičného usporiadania. Dňa 21.07.2008 Krajský stavebný úrad v Bratislave pod č. A/2008/2061-5/JAN na podklade podnetu správcu konkurznej podstaty Zámockej spoločnosti, a.s. proti vyššie uvedenému rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava - Staré mesto zo 17.12.2007 vydal stanovisko v ktorom uviedol, že nezistil dôvod na začatie konania o preskúmanie napadnutého rozhodnutia mimo odvolacieho konania. Okresný súd Banská Bystrica rozsudkom 61Cbi/4/2009-831 z 10.11.2010 v právnej veci navrhovateľky Z. Z. Z., ako vlastníčky časti nehnuteľnosti na T. V. Č. XX,XX,XX v Bratislave, tiež dotknutej predmetným záložným právom odporcu určil, že predmetný majetok navrhovateľky je vylúčený zo súpisu majetku oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa ISTROBANKA, a.s., pričom v odôvodnení okrem iného uviedol, že Zámocká spoločnosť, a.s. nemohla platne zriadiť záložné právo na celú rozostavanú stavbu vzhľadom na to, že zasiahla do spoluvlastníckeho práva manželov Z. B. F., a teda z dôvodu rozporu s kogentnou úpravou § 151d ods. 1 Obč. zák. v znení účinnom do 31.12. 2002 s použitím § 39 Obč. zák. dospel k záveru o neplatnom zriadení záložného práva podľa cit. záložnej zmluvy. Krajský súd v Banskej Bystrici potvrdil uvedené rozhodnutie svojím rozsudkom sp. zn. 43CoKR/21/2011 z 21.9.2011. Žalobcovia predložili súdu rovnopis uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21.6.2018, z ktorého vyplýva, že Najvyšší súd SR v inom konaní, o návrhu na určenie čiastočnej neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva a o určenie, že záložné právo neexistuje, vedenom na Okresnom súde Bratislava I sp. zn. 15C(25C)2/2004 o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 16.06.2016 sp.zn. 3Co 241/2012, posudzoval otázku, či úpadca mohol uzavrieť platnú zmluvu o zriadení záložného práva k rozostavanej stavbe, ku ktorej mal zapísané v katastri nehnuteľností vlastnícke právo, napriek tomu, že pred jej uzavretím časť svojich práv a povinností k rozostavanej stavbe vyplývajúcich zo zmluvy o výstavbe domu (v presne určenom rozsahu bytov a nebytových priestorov) zmluvne postúpil na žalobcov, ktorí o uzavretí záložnej zmluvy nemali vedomosť. V uvedenom konaní najvyšší súd vyslovil právny názor, podľa ktorého odporuje zásadám slušnosti a poctivosti konania subjektov, aby nadobúdatelia budúceho bytu a nebytových priestorov, ktorí si podľa platnej dohody o výstavbe domu poctivo splnili svoje povinnosti poskytnutia finančných prostriedkov za účelom nadobudnutia adekvátnej protihodnoty, t. j. bytu a nebytových priestorov, sa ocitli v situácii, kedy je tento ich majetok zaťažený a tým aj ohrozený záložným právom, zriadeným inými subjektmi bez ich vedomia a súhlasu, resp. bez prípadnej dohody s nimi, ktorá by im umožnila zohľadniť zaťaženie predmetu ich budúceho vlastníctva záložným právom, napr. zmenou rozsahu ich finančnej účasti na výstavbe domu. Inak povedané dobrým mravom odporuje zriadenie záložného práva k rozostavanému domu jeho vlastníkom a zároveň stavebníkom bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov, ak zmluvu o zriadení záložného práva uzavrie v čase, keď už má uzavretú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu majú stať vlastníkami v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov. Dobré mravy teda vyžadujú, aby vlastníak rozostavanej stavby polyfunkčného domu s budúcimi bytmi a nebytovými priestormi, pokiaľ chce zaťažiť túto nehnuteľnosť záložným právom na zabezpečenie pohľadávky svojho veriteľa zmluvou o zriadení tohto práva, uzatváranou v čase, keď už predtým uzavrel zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí za nimi poskytnutú finančnú účasť na výstavbe majú nadobudnúť po dokončení stavby do vlastníctva byty a nebytové priestory, si vyžiadal ich súhlas so zriadením záložného práva, resp. aby sa s nimi dohodol na prípadnej zmene dohodnutého obsahu zmluvy o výstavbe domu, prípadne aj iných zmlúv, s ohľadom na túto okolnosť. Za danej situácie môže byť len takéto konanie všeobecne prijímané a uznávané ako slušné, poctivé, férové a rešpektujúce tzv. "zlaté" pravidlo správania, ktoré je v negatívnej podobe v mnohých náboženských systémoch a vo filozofiách morálky formulované slovami: "Nejednaj s druhými tak, ako nechceš, aby oni jednali s tebou.", alebo v pozitívnej podobe slovami: "Čo chcete, aby ľudia robili vám, to všetko aj vy robte im." (por. Hanuš, L. Právni argumentace nebo svévole. Úvahy o právu, spravedlnosti a etice. Praha: C. H. Beck, 2008 s. 200). Ak niekto koná voči inému poctivo, s dôverou očakáva, že i druhá strana bude voči nemu konať rovnako poctivo. Dovolaací súd bol presvedčený, že i úpadca v tejto veci, pokiaľ by niekto konal voči nemu tak, ako konal on voči žalobcom, považoval by takéto konanie za nepoctivé a neférové, a teda za odporujúce dobrým mravom. Keďže sa však vyššie uvedeným morálnym pravidlom, majúcim v okolnostiach danej veci povahu právneho pravidla neriadil, výkon jeho vlastníckeho práva urobený vo forme právneho úkonu - záložnej zmluvy, bol v rozpore s dobrými mravmi, čo malo za následok neplatnosť tohto právneho úkonu. Napokon, z uznesenia Ústavného súdu SR č.k. I. ÚS 400/2018 - 22 zo dňa 14. 11.2018, predloženého žalobcami, zistil, že Ústavný súd SR odmietol sťažnosť žalovaného voči rozhodnutiu NS SR sp. zn. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21.6.2018, ako zjavne nedôvodnú.

3. Na základe uvedeného po právnej stránke vec posúdil podľa 3 ods. 1, § 39, § 132 ods. 1, § 151a, § 151b ods. 1,2,4,5, § 151d ods. 1,2, § 151h ods. 1,2,3, § 151md ods. 1 písm. f), § 879e ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, § 5 ods. 1,2,3, § 46 ods. 4 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, § 4 ods. 1, § 21 ods. 1,2,3 a § 25 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. v znení novely č. 252/1999 Zb., o vlastníctve bytov, a dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Poukázal na to, že v predmetnom súdnom spore sa žalobcovia domáhali určenia, že záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo XXXX, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č. 30/120/2002 zo dňa 05.11.2002 v prospech žalovanej v častiach týkajúcich na žalobcov, nie je (neexistuje). Naliehavý právny záujem na určovacej žalobe žalobcovia videli v odstránení neistoty v ich právnom postavení alebo v zamedzení ohrozenia ich práva, keď rozhodnutie o tomto návrhu môže byť podkladom k vykonaniu zmeny zápisu tejto skutočnosti v katastri nehnuteľností. Žalobcovia na základe zmlúv o prevode práv a povinností uzavretých v rokoch 2003-2004 so Zámockou spoločnosťou vstúpili do práv a povinností prevodcu zo Zmluvy o výstavbe uzavretej dňa 24.02.2001 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 05.12.2003. Stali sa tak účastníkmi tohto zmluvného vzťahu ako vlastníci rozostavanej časti stavby, ktorá skutočnosť vyplýva z listu vlastníctva č. XXXX, E..Ú.. K. Z., na základe ktorej skutočnosti preukázali aj svoju aktívnu legitímáciu v tomto konaní. Z právneho hľadiska ide o určovaciu žalobu podľa § 137 písm. c) C.s.p., ktorej základným predpokladom je naliehavý právny záujem na určovacej žalobe. Žalobca má právny záujem na žiadanom určení, ak by bez tohto určenia bolo ohrozené jeho právo alebo právny vzťah, na ktorom sa zúčastňuje, alebo ak by sa právne postavenie bez tohto určenia stalo neistým. Ku vzniku žalobcovho právneho záujmu na určení stačí také chovanie žalovaného, ktoré nasvedčuje úmyslu žalovaného použiť právo žalobcu alebo spôsobiť žalobcovi ujmu na jeho právnom postavení. Určovacia žaloba je teda prostriedkom umožňujúcim poskytnutie ochrany právneho postavenia žalobcu skôr, než toto jeho postavenie bolo porušené, takže jeho cieľom je zásadne poskytnutie preventívnej ochrany. So zreteľom na uvedené dospel k záveru, že žalobcovia majú na predmetnej určovacej žalobe naliehavý právny záujem, ktorý je daný tým, že ich právne postavenie a ich vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom označeným vo výroku rozsudku, je ohrozené reálnou hrozbou, ktorú predstavuje realizácia záložného práva žalovaným v rámci konkurzného konania vedeného na Okresnom súde Banská Bystrica sp.zn. 2K 18/2007 proti úpadcovi, Zámockej spoločnosti a.s. v konkurze, z dôvodu prihlásenej a neexistujúcej zabezpečenej pohľadávky do konkurzu. Ako predbežnú otázku riešil platnosť zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č.30/120/2001 zo dňa 05.11.2002. Žalobcovia v súvislosti s absolútnou neplatnosťou záložnej zmluvy ZN 50/120/2001 poukázali na absolútnu neplatnosť základnej, t.j. Úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001. Žalobcovia v tejto súvislosti uviedli, že mimo obligatórnych náležitostí úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 obsahuje predmetná Úverová zmluva č. 78000-819 120/4900 zo dňa 23.11.2001 aj ďalšie dojednania zmluvných strán, tzv. naturalia negotii, teda ujednania v tomto prípade o podmienkach čerpania úverových prostriedkov (Čl.III) a zabezpečenia úveru (Čl. V). Podmienky čerpania úverových prostriedkov sú ako odkladacie podmienky podľa ust. § 36 odst. 2 Občianskeho zákonníka vymedzené predovšetkým v Čl.III/3 predmetnej Úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001, ale tiež aj v Dodatkoch č. 2 a 5 (6) s odkazom na zabezpečenie záložnou zmluvou ZN č. 50/120/2001 z 23.11.2001. Ujednanie v Čl. III/3 predmetnej Úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001 je teda viazané na odkladaciu podmienku upravenú v zmluve nasledovne Čerpanie úverových prostriedkov je podmienené predložením ... d) zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č. 50/120/2001..., e) Mandátnej zmluvy č. 50/120/2001..." Vzhľadom k tomu, že záložná zmluva ZN č. 50/120/2001 (a teda aj mandátna zmluva č. 50/120/2001) je v zmysle právoplatného uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018, absolútne neplatným právnym úkonom podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi, záložná zmluva neexistuje od začiatku (ex tunc) a odkladacia podmienka dohodnutá v Čl. III/3 sa posudzuje podľa ust. § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka tak, že ide o právny úkon, ktorého plnenie je nemožné, čo zakladá absolútnu neplatnosť úverovej zmluvy podľa ust. § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Neplatnosť právneho úkonu podľa ust. § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka je absolútna. Absolútna neplatnosť Úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001 a absolútna neplatnosť záložnej zmluvy č. 50/120/2001 zo dňa 23.11.2001 pôsobia ex tunc a ide o neplatné, neexistujúce právne úkony. Úverová zmluva č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001 je absolútne neplatný právny úkon, ktorého neplatnosť je daná podľa ust. § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka s prihliadnutím k ust. § 39 Občianskeho zákonníka o absolútnej neplatnosti záložnej zmluvy ZN 50/120/2001 zo dňa 23.11.2001, v zmysle právoplatného uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, č. k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018, z dôvodu nemožností splnenia

odkladacej podmienky - predloženia zmluvy o zriadení záložného práva č. ZN 50/120/2001 zo dňa 23.11.2001. Záložná zmluva č. ZN 30/120/2002 je typická akcesorická/vedľajšia zmluva, z ktorej povahy zabezpečenia záväzkov vyplýva, že vedľajší (zabezpečovací) záväzok nemôže platne vzniknúť bez existencie platného hlavného (zabezpečovaného) záväzku. Pokiaľ je ako odporujúce zákonu absolútne neplatné dojednanie o založení hlavného záväzku (poskytnutia úverových prostriedkov podľa Úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001), nemohlo platne vzniknúť ani jeho zabezpečenie, a teda neplatná je aj záložná zmluva ZN 30/120/2002 ako N.-XXXX/XXXX na F. Č.. XXXX. Právne úkony postihnuté absolútnou neplatnosťou, nemajú za následok vznik, zmenu alebo zánik práv alebo povinností. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lége) a pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. Súd musí na absolútnu neplatnosť vždy prihliadať, verejný záujem totiž prevažuje nad osobnými záujmami účastníka absolútne neplatného právneho úkonu, a to aj takého, ktorý neplatnosť sám nespôsobil, ani ju nezavinil. V danom prípade ide o právnu nemožnosť splnenia odkladacej podmienky predloženia Záložnej zmluvy č. ZN 50/120/2001 k čerpaniu úverových prostriedkov podľa podmienok dohodnutých v Úverovej zmluve č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001 z dôvodu, že záložná zmluva ZN 50/120/2001 právne od začiatku (ex tunc) neexistuje, a teda nebola splnená odkladacia podmienka na čerpanie úverových prostriedkov podľa úverovej zmluvy. Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018, zrušil rozsudok odvolacieho Krajského súdu v Bratislave zo dňa 16. júna 2016, sp.zn. 3Co/241/2012 účastníkov konania K. a spol. c/a ČSOB a.s. a spol., ktorý žalovaná strana v tomto konaní založila do spisu za účelom oboznámenia okresného súdu s právnym názorom odvolacieho súdu, a vec vrátil Krajskému súdu v Bratislave na ďalšie konanie. Predmetom dovolacieho konania bolo dovolanie žalobcu proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorý zamietol žalobu o určenie neexistencie záložného práva, ktoré malo zabezpečovať pohľadávky, ktoré sú identicky zabezpečované záložnou zmluvou ZN č.30/120/2002 ako N.- XXXX/XXXX, ktorá je predmetom tohto konania. Poukázal na to, že Zámocká spoločnosť a.s. uzatvorila dňa 24.02.2001 s ďalšími stavebníkmi Zmluvu o výstavbe funkčného celku FC IV/1, IV/2, IV/3, V na parc. č. XXX/XX, XX,XX-XX,XX-XX, N. E..Ú.. K. Z., ktorá Zmluva o výstavbe bola zavkladovaná dňa 13.03.2001 ako N.- XXX/XXXX na F. Č.. XXXX (F.. XXXX), t.j. pred uzatvorením záložnej zmluvy ZN 30/120/2002 z 05.11.2002. Zámocká spoločnosť a.s., nebola v čase podpisu Záložnej zmluvy ZIS 30/120/2002 05.11.2002 jediným stavebníkom rozostavanej stavby, ktorá mala byť predmetom zabezpečenia pohľadávky žalovanej, nakoľko zmluvu o výstavbe ako N.-XXX/XXXX V. X..P. K. E. Z. B. A. Z. ako aj ďalšími stavebníkmi, a v čase podpisu záložnej zmluvy boli stavebníkmi minimálne aj manželia F., A.. B. K. a iní, ako je zrejmé z výpisu z listu vlastníctva číslo XXXX, E..Ú.. K. Z., zo dňa 19.12.2001. Zámocká spoločnosť a.s. ako vlastník a zároveň stavebník rozostavaného domu, zriadila záložné právo k rozostavanému domu bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov, nakoľko ak zmluvu o zriadení záložného práva uzatvorila v čase, keď už mala uzatvorenú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu mali stať / stali vlastníkami v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov. Zámocká spoločnosť a.s. tak konala v rozpore s dobrými mravmi, ktoré aj podľa rozhodnutia dovolacieho súdu vyžadujú, aby vlastník rozostavanej stavby polyfunkčného domu s budúcimi bytmi a nebytovými priestormi, pokiaľ chce zaťažiť túto nehnuteľnosť záložným právom na zabezpečenie pohľadávky svojho veriteľa zmluvou o zriadení tohto práva, uzatváranou v čase, keď už predtým uzavrel zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí za nimi poskytnutú finančnú účasť na výstavbe majú nadobudnúť po dokončení stavby do vlastníctva byty a nebytové priestory, si vyžiadal ich súhlas so zriadením záložného práva, resp. aby sa s nimi dohodol na prípadnej zmene dohodnutého obsahu zmluvy o výstavbe domu, prípadne aj iných zmlúv, s ohľadom na túto okolnosť. Zámocká spoločnosť a.s. nebola ku dňu uzatvorenia záložnej zmluvy č. 30/120/2002 zo dňa 05.11.2002 jediným stavebníkom, a teda nebola oprávnená samostatne zaťažiť vo vlastnom mene celú rozostavanú stavbu. ISTROBANKA, a.s. mala vedomosť o práve ostatných stavebníkov nezlučiteľných s možnosťou Zámockej spoločnosti a.s. samostatne zaťažiť celú rozostavanú stavbu z článku III ods. 3 Záložnej zmluvy ZN 30/120/2002 a z poznámky zapísanej na liste vlastníctva číslo XXXX, E..Ú.. K. Z., kde boli už pred podpisom záložnej zmluvy uvedené nielen práva Zámockej spoločnosti a.s. ako stavebníka, ale aj ďalších stavebníkov a tarcha N.-XXX/XXXX-Zmluva o výstavbe. Záložná zmluva č. ZN 30/120/2002 ako akcesorická/vedľajšia zmluva, je s poukazom na vyššie uvedené neplatná najmenej z dvoch dôvodov, a to z dôvodu, že v zmysle uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018 Zámocká spoločnosť a.s. ako vlastník a zároveň stavebník rozostavaného domu, zriadila záložné právo podľa ZN č. 30/120/2002 k rozostavanému domu v rozpore s dobrými mravmi (ust. § 39 občianskeho zákonníka) bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov. Zmluvu o zriadení záložného práva uzatvorila v čase, keď už mala uzatvorenú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení

stavby domu mali stať/stali vlastníkami v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov. Zámocká spoločnosť a.s. tak konala v rozpore s dobrými mravmi, ktoré aj podľa rozhodnutia dovolacieho súdu vyžadujú, aby si vlastníak rozostavanej stavby polyfunkčného domu s budúcimi bytmi a nebytovými priestormi, pokiaľ chce zaťažiť túto nehnuteľnosť záložným právom na zabezpečenie pohľadávky svojho veriteľa zmluvou o zriadení tohto práva, uzatváranou v čase, keď už predtým uzavrel zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí za nimi poskytnutú finančnú účasť na výstavbe, mali nadobudnúť po dokončení stavby do vlastníctva byty a nebytové priestory, vyžiadal súhlas ostatných stavebníkov so zriadením záložného práva, resp. aby sa s nimi dohodol na prípadnej zmene dohodnutého obsahu zmluvy o výstavbe domu, prípadne aj iných zmlúv, s ohľadom na túto okolnosť; a rovnako z dôvodu dojednávania nemožnej odkladacej podmienky podľa ust. § 36 ods.2 Občianskeho zákonníka. Z akcesorickej povahy zabezpečenia záväzkov totiž vyplýva, že vedľajší (zabezpečovací) záväzok nemôže platne vzniknúť bez existencie platného hlavného (zabezpečovaného) záväzku a v danom prípade ide o právnu nemožnosť splnenia odkladacej podmienky podľa Čl.III/3 písm. d) (a tiež písm. e) Úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001, podľa ktorej bolo čerpanie úverových prostriedkov podmienené predložením Záložnej zmluvy č. ZN 50/120/2001 z 23.11.2001 (a aj Mandátnej zmluvy č. 50/120/2001), ktorá tak predstavovala odkladaciu podmienku čerpania úverových prostriedkov podľa podmienok dohodnutých v úverovej zmluve č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001. Záložná zmluva č. ZN 50/120/2001 z 23.11.2001 je z dôvodu jej rozporu s dobrými mravmi neplatná/neexistuje od začiatku (ex tunc), a teda odkladacia podmienka podľa ust. § 36 odst.2 Občianskeho zákonníka viazaná na túto záložnú zmluvu je podľa ust. § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka nemožná a predstavuje nesplniteľnú skutočnosť. Pri nemožnej odkladacej podmienke vôbec nemôžu nastať účinky právneho úkonu, ktorého predmetom je nemožné plnenie, a tento právny úkon je neplatný podľa § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Z uvedeného tiež vyplýva, že pohľadávka podľa úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001 nevznikla, nakoľko poskytnutie úverových prostriedkov bolo podmienené nemožnou odkladacou podmienkou, ktorou bola záložná zmluva ZN 50/120/2001. Absolútne neplatná Úverová zmluva č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001 zakladá aj absolútnu neplatnosť akcesorickej záložnej zmluvy ZN 30/120/2002 ako V-2485/2002. Podľa názoru dovolacieho súdu vysloveného v rozhodnutí č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018, zásadám slušnosti a poctivosti konania subjektov práva odporuje, aby nadobúdatelia budúceho bytu a nebytových priestorov, ktorí si podľa platnej dohody o výstavbe domu poctivo splnili svoje povinnosti poskytnutia finančných prostriedkov za účelom nadobudnutia adekvátnej protihodnoty, t.j. bytu a nebytových priestorov, sa ocitli v situácii, kedy je tento ich majetok zaťažený a tým aj ohrozený záložným právom, zriadeným inými subjektmi bez ich vedomia a súhlasu, resp. bez prípadnej dohody s nimi, ktorá by im umožnila zohľadniť zaťaženie predmetu ich budúceho vlastníctva záložným právom, napr. zmenou rozsahu ich finančnej účasti na výstavbe domu. Dovolací súd v uznesení č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21.júna 2018 vyslovil nasledovný právny názor: "Inak povedané, dobrým mravom odporuje zriadenie záložného práva k rozostavanému domu jeho vlastníkom a zároveň stavebníkom bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov, ak zmluvu o zriadení záložného práva uzavrie v čase, keď už má uzavretú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu majú stať vlastníkami v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov (bod 18 uznesenia NS SR)". Zdôraznil v tejto súvislosti, že podľa Čl. 2 C.s.p. ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít. Zmluva o výstavbe domu bola uzatvorená dňa 24.02.2001 a vklad do katastra na LV č. XXXX C.ol povolený 13.03. 2001, ako N. XXX/XXXX. Pôvodnými zmluvnými stranami Zmluvy o výstavbe domu zo dňa 24.02.2001 boli okrem spol. Zámocká spoločnosť, a.s. ako stavebník a obstarávateľ tiež, A.H. B. E. Z. ako stavebníci a vedľajší účastník, GARDEN spol. s r.o. Z uvedeného vyplýva, že v čase podpisu Zmluvy o zriadení záložného práva č. 30/120/2002 (pozn. zo dňa 05.11.2002, ktorej vklad do katastra bol povolený 27.11.2002 rozhodnutím Č. N.-XXXX/XXXX, ktorá zmluva o zriadení ZP bola zaevidovaná do katastra nehnuteľností na list vlastníctva S. XXX/XX M. XX.XX.XXXX), nebola Zámocká spoločnosť, a.s., jediným stavebníkom rozostavanej stavby, z ktorého dôvodu je Zmluva o zriadení záložného práva aj podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu SR č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018, v rozpore s dobrými mravmi a absolútne neplatným právny úkonom. Zámocká spoločnosť a.s. uzatvorila záložnú zmluvu bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov a zmluvu o zriadení záložného práva uzatvárala v čase, keď už mala uzavretú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu mali stať vlastníkami v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov. Žalovaná strana nemohla odvodzovať svoju dobromyseľnosť pri uzatváraní záložnej zmluvy zo zápisu v katastri

na LV č. XXXX, Q.. F. Č.. XXXX, nakoľko Zmluva o výstavbe bola evidovaná v katastri nehnuteľností ako "Tarcha" na základe rozhodnutia katastrálneho úradu o povolení vkladu N. XXX/XXXX dňom 13.03.2001, t.j. pred uzatvorením záložnej zmluvy. Poukázal tiež na to, že žalobcovia, a ani ich právna predchodkyňa o vzniku záložného práva k bytu a nebytovým priestorom neboli informovaní, netušili o takejto aktivite spoločnosti Zámocká spoločnosť a.s. a Istrobanky a.s., nemali dôvod sa zaujímať o to, akým spôsobom sa financuje výstavba, nakoľko svoje finančné záväzky voči spoločnosti Zámocká spoločnosť a.s., vyplývajúce z uzatvorených zmlúv si riadne a včas plnili. Neboli tak zodpovední za hospodárenie a podnikateľské riziko spoločnosti Zámocká spoločnosť a.s. Je v rozpore s dobrými mravmi, aby zodpovednosť za výkon ktorejkoľvek z uvedených aktivít spoločnosti Zámocká spoločnosť a.s., znášali žalobcovia, pritom práve spoločnosť Zámocká spoločnosť a.s., bola tou zmluvnou stranou, ktorá sústavne nedodržiavala svoje záväzky a zmluvne dohodnuté termíny a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv uzatvorených so žalobcami a ich právnu predchodkyňou. Z časovej následnosti právnych úkonov vyplýva, že spoločnosť Zámocká spoločnosť a.s. si najskôr dobrovoľne obmedzila svoje vlastnícke právo k rozostavanej stavbe v časti, v ktorej práva a povinnosti stavebníka previedla na žalobcov zmluvou o prevode práv a povinností zo dňa 06.09.2002 zo zmluvy o výstavbe zo dňa 24.02.2001 zavkladovanej ako N.- XXX/XXXX dňa 02.05.2001, za účelom zabezpečenia, aby právna predchodkyňa žalobcov nadobudla výlučné vlastnícke právo k budúcemu bytu a nebytovým priestorom a až následne spol. Zámocká spoločnosť a.s., zaťažila rozostavanú stavbu ako celok záložným právom podľa záložnej zmluvy ZN č.30/120/2002 ako N. XXXX/XXXX T. na F. Č.. XXXX až 17.03.2003, na zabezpečenie svojej pohľadávky z vlastného úveru, s ktorým právna predchodkyňa žalobcov nemala nič spoločné a ani o záložnom práve nevedela. Na základe ustanovenia § 3 ods. 1 Obč. zákonníka, podľa ktorého výkon práv nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi, nemožno aktom aplikácie práva konštituovať doteraz neexistujúce povinnosti vlastníčkovi. Uvedený postup by viedol k porušeniu čl. 13 ods. 1 a čl. 20 ods. 1, 4 Ústavy Slovenskej republiky. (Rozsudok Najvyššieho súdu SR z 20. novembra 1997 sp. zn. 1Cdo 47/1997). Vzhľadom na vyslovený právny názor dovolacieho súdu a Ústavného súdu SR ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania považoval za nehospodárne, preto tieto nevykonal a na základe vykonaného dokazovania rozhodol a určil, že záložné právo, evidované v katastri nehnuteľností na základe zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č. 30/120/2002, podľa N.-XXXX/XXXX zo dňa 27.11.2002, v prospech Československej obchodnej banky, a.s., so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140, predtým ISTROBANKA, a.s., IČO: 31331491, z dôvodu absolútnej neplatnosti záložnej zmluvy nie je/neexistuje. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 C.s.p. a žalobcom, ktorí boli v konaní úspešní v plnom rozsahu, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

4. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný, ktorý žiadal napadnutý rozsudok zmeniť a žalobu v celom rozsahu zamietnuť, alternatívne napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Odvolanie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie mu nesprávnym procesným postupom znemožnil, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Vo vzťahu k úverovej zmluve a nemožnosti plnenia poukázal na to, že v článku III. bod 3 Úverovej zmluvy boli zmluvnými stranami dojednané predpoklady pre čerpanie úverových prostriedkov, pričom jedným z nich bolo aj predloženie zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č. 50/120/2001 spolu s príslušným listom vlastníctva so zapísaným záložným právom. Odhliadnuc od skutočnosti, že považuje naďalej zmluvu o zriadení záložného práva za platnú, zdôraznil, že splnenie uvedeného predpokladu (predloženie zmluvy o zriadení záložného práva) nebolo v čase uzatvorenia predmetnej úverovej zmluvy nemožné, a preto nemôžu byť naplnené zákonné predpoklady neplatnosti právneho úkonu pre nemožnosť plnenia v zmysle ust. § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Zmluva o zriadení záložného práva bola uzatvorená a na jej základe Katastrálny úrad v Bratislave, Správa katastra Bratislava I, povolil vklad záložného práva do katastra nehnuteľností pod č. N. XXXX/XXXX. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 26. júla 2011 sp. zn. 32Cdo/1635/2011. Predpokladom neplatnosti podľa § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ustálenej judikatúry najvyšších súdnych autorít je, že ide o počiatočnú, objektívnu a trvalú nemožnosť plnenia, a to buď právnu alebo fyzickú. Predloženie zmluvy o zriadení záložného práva spolu s príslušným listom vlastníctva so zapísaným záložným právom ako predpokladu pre čerpanie úverových nebolo a ani nemohlo byť od počiatku nemožným plnením. Jeho právna predchodkyňa nemala žiadny relevantný dôvod považovať predpoklady pre čerpanie

úverových prostriedkov za nenaplnené, keď jej okrem iného bola predložená uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva spolu s LV so zapísaným záložným právom. Záver súdu prvej inštancie o absolútnej neplatnosti úverovej zmluvy pre nemožnosť plnenie podľa ust. § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka je preto právne neudržateľný, svojvoľný a arbitrárny. K otázke výkonu práva v rozpore s dobrými mravmi a neplatnosti dvojstranného právneho úkonu v prvom rade zdôraznil, že súdy pri rozhodovacej činnosti pristupujú k dôvodu neplatnosti právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi rezervovane a hľadajú skôr iné príčiny nedovolenosti alebo neplatnosti. Absolútne neplatným je podľa § 39 Občianskeho zákonníka aj právny úkon, ktorý sa prieči dobrým mravom. Opakovane v konaní zdôrazňoval, že spoločnosti Zámocká spoločnosť, a.s. bol poskytnutý úver na financovanie výstavby bytových domov (ktorú by bez dostatočného objemu peňažných prostriedkov nebolo možné realizovať) a tento úver bol štandardným spôsobom zabezpečený i zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam. V konaní nebola tvrdená ani preukázaná skutočnosť, že by v čase uzavretia záložnej zmluvy spoločnosť Zámocká spoločnosť, a.s. vedela, že poskytnutý úver nebude môcť splatiť, resp. že konala s vedomím, že úver nesplatiť, a teda že dôjde k realizácii uhradzovacej funkcie záložného práva. Nie je porušením dobrých mravov, resp. výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi zabezpečiť si vrátenie požičaných prostriedkov zákonnými spôsobmi, medzi ktoré záložné právo nepochybne patrí. Takisto nie je výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi záložné právo realizovať v prípade, že k vráteniu požičaných prostriedkov zo strany dlžníka nedôjde. V konaní nebol tvrdený a ani preukázaný výkon práva právneho predchodcu žalovanej v rozpore s dobrými mravmi pri uzatváraní zmluvy o zriadení úveru. Neboli preto naplnené predpoklady pre určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva pre výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Záložná zmluva je platná a na jej základe zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam, ktoré vzniklo povolením vkladu záložného práva rozhodnutím katastrálneho úradu 27.11.2002 existuje. Uvedená argumentácia sa opiera o judikatúru Najvyššieho súdu Českej republiky, podľa ktorej, ak ide o dvojstranný právny úkon (pričom zmluva o zriadení záložného práva dvojstranným právnym úkonom nepochybne je), je právny úkon neplatný pre rozpor s dobrými mravmi (§ 39 OZ) len v prípade, ak v rozpore s dobrými mravmi je konanie oboch strán (rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 31. augusta 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000, dostupný na www.nsoud.cz). Rovnako aj v konaní vedenom pod sp. zn. 30 Cdo 2944/2012, pri posudzovaní otázky, či možno dospieť k záveru o neplatnosti právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi podľa § 39 OZ bez toho, aby súd posudzoval konanie všetkých účastníkov právneho úkonu, Najvyšší súd Českej republiky v rozsudku NS ČR zo dňa 23. januára 2013 sp. zn. 30 Cdo 2944/2012, dostupný na www.nsoud.cz, uzavrel, že "Ak ide o právny úkon dvojstranný, je právny úkon neplatný (len) v prípade, že v rozpore s dobrými mravmi je konanie oboch strán, nie iba jednej strany." Najvyšší súd Českej republiky v citovanom rozhodnutí ďalej uviedol tiež, že "je v rozpore s princípmi právneho štátu, ak by bol preferovaný prístup uprednostňujúci výklad vedúci k záveru o neplatnosti zmluvy pred výkladom, na základe ktorého nie je možné neplatnosť zmluvy dovodiť." K rovnakým záverom dospel Najvyšší súd Českej republiky napokon aj v rozsudku NS ČR zo dňa 3. októbra 2012 sp. zn. 30 Cdo 2677/2011, dostupný na www.nsoud.cz. Súd prvej inštancie však vôbec neposudzoval právne významnú otázku neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva z pohľadu žalovanej a jej právneho predchodcu ako záložného veriteľa a za rozhodujúce vzal do úvahy len zistené skutočnosti (okolnosti) týkajúce sa výhradne záložcu, t.j. spoločnosti Zámocká spoločnosť, a.s., pričom ani konanie záložcu pri uzatváraní zmluvy o zriadení záložného práva nevykazuje, podľa názoru žalovanej, znaky výkonu práva v rozpore s dobrými mravmi. Právne závery uvedené v citovaných rozhodnutiach Najvyššieho súdu Českej republiky sú plne aplikovateľné aj na skutkový stav zistený v riešenej veci a žalovaná sa preto dovoľáva ich aplikácie v tomto konaní. V tejto zmätočnosti a vnútornej protirečivosti rozhodnutia súdu prvej inštancie, pokiaľ sa jedná o jeho posúdenie otázky (ne)platnosti zmluvy o zriadení záložného práva pre rozpor s dobrými mravmi, je naplnený odvolací dôvod, keď súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, ako aj, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Odvolací súd uznesením zo dňa 30.10.2014 č.k. 6Co/93/2014 - 1655 rozsudok súdu prvej inštancie zo dňa 16. októbra 2013 č.k. 22C/128/2007 - 1569, v skutkovo a právne obdobnej veci, zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. V zrušujúcom rozhodnutí vyslovil odvolací súd právny názor, že i keď "stavebníci" uvedení v Zmluve o výstavbe domu a o zriadení vecného bremena z 24. 02. 2001 prípadne aj mali vôľu stať sa vlastníkmi jednotlivých bytov, nebytových priestorov a garážových boxov v predmetnom dome, objektívne sa nimi stať nemohli, pretože v čase uzavretia uvedenej zmluvy ešte nebolo definitívne celkové dispozičné riešenie predmetného domu z hľadiska počtu bytov, nebytových priestorov a garážových státi. Ku dňu uzavretia záložnej zmluvy preto nebolo možné určiť vlastníkov jednotlivých bytov, nebytových

priestorov a garážových státí a bolo možné hovoriť iba o vlastníctve celého rozostavaného domu. Podľa názoru odvolacieho súdu výlučnou vlastníčkou predmetného rozostavaného domu bola v čase uzavretia predmetnej záložnej zmluvy Zámocká spoločnosť, a. s., ktorá bola napokon aj zapísaná ako výlučný vlastník tejto nehnuteľnosti na LV č. XXXX (i keď nie v čase uzavretia predmetnej záložnej zmluvy). Táto spoločnosť sa stala výlučnou vlastníčkou predmetného rozostavaného domu na základe Zmluvy o dielo, ktorú uzavrela ako objednávateľ dňa 15.06.2001 so spoločnosťou Garden, spol. s r. o. ako so zhotoviteľom. Žalobcovia v tomto súdnom konaní na základe Zmlúv o postúpení práv a povinností zo dňa 26.10.2004, zo dňa 20.04.2004, zo dňa 08.12.2004, zo dňa 11.11.20051, uzatvorenej s obchodnou spoločnosťou Zámocká spoločnosť, a.s. vstúpili do práv a povinností vyplývajúcich obchodnej spoločnosti Zámocká spoločnosť, a.s. zo Zmluvy o výstavbe uzavretej dňa 24.02.2001 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 05.12.2003. Žalobcovia tak predmetnými právnymi úkonmi nenadobudli vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ale stali sa len účastníkmi právneho vzťahu založeného Zmluvou o výstavbe uzavretej dňa 24.02.2001 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 05.12.2003. Stavebné povolenie vydané Okresným úradom Bratislava I - odbor životného prostredia pod č. ŽP - 2001/02590G/25, zo dňa 01.03.2001, právoplatné dňa 08.03.2001, bolo vydané na základe žiadosti stavebníka Zámocká spoločnosť, a.s. a ktorým bolo jedinému stavebníkovi Zámocká spoločnosť, a.s. povolené realizovať stavbu. Zmluva o zriadení záložného práva ZN č. 30/120/2002 bola uzatvorená skôr a to dňa 05.11.2002, pričom vklad bol povolený 27.11.2002. Predmetná záložná zmluva bola na rozdiel od skutkových okolností zistených v konaní vedenom na OS BA I pod sp. zn. 15C (25C)/2/2004 uzatvorená pred uzatvorením jednotlivých Zmlúv o prevode práv a povinností z rokov 2004 a 2005. Táto skutočnosť má zásadný význam nakoľko žalobcovia sa až uzatvorením Zmlúv o prevode práv a povinností stali stavebníkmi, do tohto momentu nemali k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom zálohu žiadny právny vzťah. Zámocká spoločnosť, akciová spoločnosť ich preto nemusela a ani nemohla informovať o jej zámere zriadiť na nehnuteľnostiach záložné právo zabezpečujúce úver na výstavbu domu a nebola tiež povinná žiadať od žalobcov k takémuto dispozičnému úkonu súhlas. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že žalobcovia v čase uzatvorenia Zmlúv o prevode práv a povinností museli mať vedomosť o existencii predmetnej záložnej zmluvy, čo vyplývalo z verejne dostupných informácií vedených príslušným katastrálnym odborom a súčasne z vtedy aktuálneho listu vlastníctva. V Čl. VII ods. 4 jednotlivých Zmlúv o prevode práv a povinností žalobcovia vyslovene vyhlasujú, že cit.: "je oboznámený s ťarchami viažucimi sa ku rozostavanej stavbe a pozemkoch tak, ako sú zapísané v LV v časti C- ťarchy ku dňu podpísania tejto zmluvy." Skutkový základ, z ktorého vychádzal Najvyšší súd Slovenskej republiky pri jeho rozhodovaní vo veci vedenej pod sp. zn. 6 Cdo 137/2017 je odlišný od skutkového stavu zisteného v tomto súdnom konaní. Vo veci vedenej na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 15C (25C)/2/2004 sa žalobcovia stali stavebníkmi a neskôr aj vlastníkmi nehnuteľností na základe Zmlúv o postúpení práv a povinností zo dňa 20.05.2001 s obchodnou spoločnosťou Gardinvest spol. s r.o., ktorých predmetom bolo postúpenie práv a povinností zo Zmluvy o výstavbe uzavretej dňa 23.01.2001 a stavebného povolenia vydaného Okresným úradom Bratislava I - odbor životného prostredia pod č. ŽP - 99/1763/G/216/Šv. Závery uvedené v rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018 preto nemožno aplikovať v tomto súdnom konaní. Zmluvou o výstavbe nevzniklo vlastnícke právo k jednotlivým budúcim bytom a nebytovým priestorom, pre ktorý vznik bolo potrebné zhotovenie diela a následne kolaudačné rozhodnutie. Právnou skutočnosťou, s ktorou zákon spája vznik vlastníckeho práva, je samotná výstavba v zmysle vytvorenia novej veci, pričom zmluva o výstavbe je len právnym titulom nadobudnutia vlastníckeho práva (v zmysle § 21 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, t. j. nie samotnou zmluvou o výstavbe). Samotná zmluva o výstavbe nespôsobuje vznik vlastníctva na túto ešte neexistujúcu vec od nadobudnutia jej účinnosti, ale až od vzniku veci. Podľa zmluvy o výstavbe bola Zámocká spoločnosť, a.s. ako obstarávateľ garantom ukončenia stavby celého funkčného celku, a to aj po stránke finančnej, až po právoplatnú kolaudáciu (čl. XIV. ods. 1 zmluvy o výstavbe); na druhej strane žalobcovia v zmluve o postúpení práv a povinností vyhlásili, že sa oboznámili so zmluvou o výstavbe (čl. VII ods. 1 zmluvy o postúpení práv a povinností), pričom sa stali stavebníkmi bytov a nebytových priestorov. Ak sa teda žalobcovia v čase uzavretia zmluvy o postúpení práv a povinností aktívne nezaujímal o spôsob financovania celého funkčného celku, neobstojí z tohto dôvodu argumentácia o neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva pre rozpor s dobrými mravmi v súvislosti s ich nevedomosťou so zriadením záložného práva a nedaním súhlasu na jeho zriadenie. Pripustením výkladu, ktorý zaujal súd prvej inštancie v posúdení otázky konania spoločnosti Zámocká spoločnosť, a.s. v rozpore s dobrými mravmi, čoho následkom má byť neplatnosť právneho úkonu - záložnej zmluvy, bude do súkromnoprávných vzťahov subjektov práva vnesená neprípustná miera právnej neistoty. Takýmto výkladom by došlo k porušeniu práva žalovanej

na podnikanie podľa čl. 35 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, nakoľko v zmysle § 27 ods. 12 zák. č. 483/2001 Z.z., Zákon o bankách, banka nesmie uzatvárať zmluvy za nápadne nevýhodných podmienok pre ňu, najmä také zmluvy, ktorými sú zjavne nedostatočne zabezpečené ich pohľadávky. Žalovaná je v zmysle Zákona o bankách povinná dostatočne zabezpečiť jej pohľadávku, pričom zriadenie záložného práva je všeobecne považované za najbezpečnejší zabezpečovací inštitút. Poukázal v tejto súvislosti tiež na závery vyslovené v rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 137/2003 zo dňa 11.09.2004, uverejneného v odbornom časopise Zo súdnej praxe, č. 62/2004, podľa ktorých za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba posudzovať vždy komplexne so zreteľom na konkrétnu situáciu na oboch stranách sporu (nielen osoby vykonávajúcej určité právo, ale aj osoby týmto úkonom dotknutej), s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti a nezávislé od vedomia a vôle (zavinenia) toho, kto právo alebo povinnosť vykonáva. Pri posudzovaní konkrétneho riešeného prípadu v otázke domnelého výkonu práva spoločnosťou Zámocká spoločnosť, a.s. v rozpore s dobrými mravmi nebol vykonaný test proporcionality. Súd prvej inštancie sa vôbec zaoberal otázkou dopadu jeho rozhodnutia na druhého účastníka právneho úkonu, teda na jeho osobu, ktorý si všetky jeho povinnosti vyplývajúce zo súkromnoprávneho záväzkového vzťahu splnil a nezohľadnil jeho legitímne očakávanie v súvislosti so splatením úveru, resp. uspokojením jej pohľadávky realizáciou výkonu záložného práva. Účelom zmluvy o zriadení záložného práva bolo zabezpečiť jeho pohľadávku spočívajúcu v poskytnutí peňažných prostriedkov aj na výstavbu tých bytov a nebytových priestorov, ktorých vlastníkom sa stali žalobcovia. Účelom zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť ZN č. 30/120/2002 uzatvorenej 05.11.2002, ktorej vklad bol povolený dňa 27.11.2002 totiž bolo zabezpečiť o. i. pohľadávku jeho právneho predchodcu vyplývajúcu z úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900, zo dňa 23.11.2001, v znení platných dodatkov. Predmetom tejto úverovej zmluvy uzavretej medzi jeho právnym predchodcom a Zámockou spoločnosťou, a.s. bolo poskytnutie úveru na čiastočné refinancovanie a financovanie funkčného celku VI/1-V (čl. II ods. 1 zmluvy). Zmluvou o zriadení záložného práva tak bola zabezpečená pohľadávka právneho predchodcu žalovanej spočívajúca v poskytnutí peňažných prostriedkov aj na výstavbu tých nehnuteľností, ktorých vlastníkom sa neskôr stali žalobcovia. Zámocká spoločnosť bola oprávnená v plnom rozsahu bez akéhokoľvek obmedzenia využívať jej vlastnícke oprávnenia a platne uzavrieť Zmluvu o zriadení záložného práva č. 30/120/2002. V čase uzatvorenia predmetnej zmluvy o zriadení záložného práva, ktorej predmetom boli pozemky a rozostavaná stavba, bola spoločnosť Zámocká spoločnosť, a.s./záložca oprávnená uzatvoriť predmetnú záložnú zmluvu a súhlas, eventuálne nesúhlas osôb, ktoré sa mali stať vlastníkami konkrétnych bytov a nebytových priestorov v postavenom a skolaudovanom polyfunkčnom dome, nebol potrebný. Uvedené akceptoval aj príslušný katastrálny úrad a záložné právo k rozostavanej nehnuteľnosti aj zaregistroval v prospech právneho predchodcu žalovanej - záložného veriteľa, hoci na LV bol vyznačený vklad zmluvy o výstavbe. Nesprávna aplikácia a výklad ust. § 3 ods. 1 a ust. § 39 Občianskeho zákonníka súdom prvej inštancie sa premietla aj do jeho ďalšieho procesného postupu, keď zamietol návrh na vykonanie dokazovania výsluchom znalca P. B. L. - osobu kompetentnú vypovedať pred súdom alebo orgánom verejnej moci za CM - CENTRUM, s.r.o., ul. Sasinkova 1069/7, 921 01 Piešťany, ohľadom odstránenia rozporov vyplývajúcich zo znaleckého posudku č. 21/2018. Z navrhnutého dôkazu pritom bolo možné zistiť skutočnosti potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností (existenciu pohľadávky zabezpečenej záložným právom), ktoré majú vplyv na posúdenie skutkového stavu. Podľa judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky je nevykonanie navrhovaného dôkazu, ak tento mohol mať vplyv na posúdenie skutkového stavu, ktorý z doteraz vykonaných dôkazov nemožno bezpečne ustáliť, porušením práva na spravodlivé súdne konanie v zmysle čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (nález Ústavného súdu SR z 26. januára 2010, sp. zn. III. ÚS 332/09). Postupom súdu prvej inštancie, keď nevykonal navrhovaný dôkaz, je naplnený odvolací dôvod, keď súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. Zmluvou o výstavbe domu a zriadení vecného bremena zo dňa 24.2.2001 a ani zmluvou o postúpení práv a povinností nevzniklo vlastnícke právo k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom, pretože pre ich samotný vznik bolo potrebné zhotovenie diela a následné kolaudačné rozhodnutie. Právnu skutočnosť, s ktorou zákon spája vznik vlastníckeho práva, je samotná výstavba v zmysle vytvorenia novej veci, pričom zmluva o výstavbe a zmluvy o postúpení práv a povinností sú len právnym titulom nadobudnutia vlastníckeho práva. Zmluva o výstavbe samostatne a ani v spojení so zmluvami postúpení práv a povinností nespôsobuje vznik vlastníctva na túto ešte neexistujúcu vec od nadobudnutia jej účinnosti, ale až od vzniku veci. Rozostavané byty a nebytové priestory v súvislosti so vznikom

práva k nim neboli v danom čase predmetom evidencie katastra, bola ním len rozostavaná stavba (budova). Na základe zmluvy o výstavbe domu s vlastníckymi bytmi môže vzniknúť vlastníctvo na byt najskôr vo chvíli vzniku veci, t.j. bytu. Teda aj vlastníctvo na byt vznikne len uskutočnením kolaudácie, ktorá na otázku existencie vlastníctva bytu dá kladnú odpoveď. Z toho vyplýva, že v období medzi uzavretím zmluvy o výstavbe vlastníckych bytov a vykonaním kolaudácie budúci vlastník nemôže mať vlastníctvo bytu, lebo neexistuje predmet, na ktorý by sa mohlo upíňať" (pozri Luby Štefan: Vlastníctvo bytov, Bratislava 1971). Pre charakteristiku bytu a nebytového priestoru ako predmetu občianskoprávných vzťahov je potrebné aplikovať § 2 ods. 1 a ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. Bytom sa v zmysle § 2 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky. Nebytovým priestorom sa v zmysle § 2 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Ďalej je potrebné prihliadnuť na osobitné evidovanie bytov, nebytových priestorov a rozostavanej stavby v katastri nehnuteľností ku dňu uzavretia zmluvy o zriadení záložného práva, keď rozostavanou stavbou je stavba, na ktorú okrem iného nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie (§ 6 ods. 1 písm. c/ bod 2., písm. d/ zák. č. 162/1995 Z.z.). Rozostavané byty a nebytové priestory v súvislosti so vznikom práva k nim neboli v danom čase predmetom evidencie katastra. Až po kolaudácii stavby bolo možné pre účely občianskoprávných vzťahov považovať byty a nebytové priestory za samostatné nehnuteľné veci, a teda samostatné predmety občianskoprávných vzťahov (§ 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka). V období od uzatvorenia zmluvy o výstavbe domu a zriadení vecného bremena zo dňa 24.02.2001 a právoplatným kolaudačným rozhodnutím tak budúci vlastník bytu či nebytového priestoru nemohol byť jeho vlastníkom, keď tento ako predmet občianskoprávných vzťahov neexistoval. Poukázal tiež na to, že pokiaľ súd prvej inštancie dospel k záveru, že "žalovaná strana, podľa názoru súdu prvej inštancie, nemohla odvodzovať svoju dobromyseľnosť pri uzatváraní záložnej zmluvy zo zápisu v katastri na LV č. XXXX, Q. F. Č. XXXX, nakoľko Zmluva o výstavbe bola evidovaná v katastri nehnuteľností ako "Tarcha" na základe rozhodnutia katastrálneho úradu o povolení vkladu N. XXX/XXXX dňom 13.03.2001, t.j. pred uzatvorením Záložnej zmluvy" /bod 48. rozsudku/, nie je zrejmé, ako súd prvej inštancie k predmetnému záveru dospel. Poznámka uvedená na liste vlastníctva 6947 sa týkala iba v budúcnosti vzniknutého práva stať sa vlastníkom bytu/nebytového priestoru (po splnení odkladacej podmienky), nestanovovala vlastnícke právo ostatných účastníkov zmluvy o výstavbe (to by tento zápis nebol v poznámke), v súlade s právnou úpravou zápis v poznámke, tak ako to vyplýva z § 5 ods. 3 Katastrálneho zákona nemal vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam. Zápis v poznámke preto žiadnym spôsobom neodporoval záveru, že jediným a výlučným vlastníkom nehnuteľností bola v čase uzavretia Záložnej zmluvy Zámocká spoločnosť, a.s. a preto nemal žiadny vplyv na dobromyseľnosť právneho predchodcu žalovanej - Istrobanky. K týmto záverom dospeli aj súdy v obdobných sporoch, ktorých rozhodnutia žalovaná súdu doložila a sú súčasťou spisu. Záložný veriteľ bol v čase uzatvárania záložnej zmluvy dobromyseľný ohľadom predmetu zálohu, nakoľko v katastri bola v súlade s vtedajším právnym stavom (§ 46 ods. 4 zák. č. 162/1995 Z.z. v znení účinnom do 14.04.2004) evidovaná ako vlastníčka Zámocká spoločnosť, a.s., pričom zápis v poznámke, tak ako to vyplýva z § 5 ods. 3 zák. č. 162/1995 Z.z., nemal vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam. Taktiež dal do pozornosti, že aj keby vznikli pochybnosti o dobromyseľnosti záložného veriteľa, v zmysle cit. § 151d ods. 1 Obč. zák. platí v takom prípade, že konal dobromyseľne. Súd prvej inštancie v predmetnom prípade neuviedol na základe akých dôkazov mal za preukázané vyvrátenie tejto zákonnej domnienky. Namietal tiež, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, čím je naplnený odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f) Civilného sporového poriadku. Rozsudok súdu prvej inštancie je aj v tejto časti nepreskúmateľný, pretože súd prvej inštancie v písomnom odôvodnení rozsudku stručne, jasne a výstižne nevysvetlil, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Odôvodnenie rozsudku tým pádom nie je presvedčivé. Takéto odôvodnenie rozsudku nedáva jasne a zrozumiteľne odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany. V predmetnom prípade súd prvej inštancie riadne a presvedčivo neodôvodnil záver o nedostatku dobromyseľnosti záložného veriteľa pri uzatváraní zmluvy o zriadení záložného práva č. 30/120/2002 z 27.11.2002. Vzhľadom na uvedené a odkazujúc na ustálenú súdnu prax má za to, že takýmto odôvodnením rozsudku došlo k vade uvedenej v § 365 ods. 1 písm. b), d) C.s.p., keď súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, čím došlo k naplneniu odvolacích dôvodov. Poukázal na to, že žalobcovia v tomto súdnom konaní na základe Zmlúv

o postúpení práv a povinností z rokov 2004 a 2005, uzatvorených s obchodnou spoločnosťou Zámocká spoločnosť, a.s. vstúpili do práv a povinností vyplývajúcich obchodnej spoločnosti Zámocká spoločnosť, a.s. zo Zmluvy o výstavbe uzavretej dňa 24.02.2001 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 05.12.2003. Žalobcovia tak predmetnými právnymi úkonmi nenadobudli vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ale stali sa len účastníkmi právneho vzťahu založeného Zmluvou o výstavbe uzavretej dňa 24.02.2001 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 05.12.2003. Zmluva o zriadení záložného práva ZN č. 30/120/2001 bola uzatvorená skôr, a to dňa 05.11.2002, pričom vklad bol povolený dňa 27.11.2002. Táto skutočnosť má zásadný význam, nakoľko žalobcovia sa až uzatvorením Zmlúv o postúpení práv a povinností stali stavebníkmi, do tohto momentu nemali k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom zálohu, žiadny priamy právny vzťah. Zámocká spoločnosť, akciová spoločnosť preto nemusela a ani nemohla informovať o jej zámere zriadiť na nehnuteľnostiach záložné právo zabezpečujúce úver na výstavbu domu a nebola tiež povinná žiadať od žalobcov k takémuto dispozičnému úkonu súhlas. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že žalobcovia v čase uzatvorenia Zmlúv o postúpení práv a povinností museli mať vedomosť o existencii predmetnej zmluvy o zriadení záložného práva, čo vyplývalo z verejne dostupných informácií vedených príslušným katastrálnym odborom a súčasne z vtedy aktuálneho listu vlastníctva. V Čl. VII ods. 4 jednotlivých Zmlúv o prevode práv a povinností žalobcovia vyslovene vyhlásili, že cit.: "je oboznámený s ťarchami viažucimi sa ku rozostavanej stavbe a pozemkoch tak, ako sú zapísané v LV v časti C- ťarchy ku dňu podpísania tejto zmluvy." Z uvedeného je preto zrejmé, že žalobcovia mali o existencii záložného práva vedomosť, rovnako ako ostatní stavebníci bytov a nebytových priestorov, ktorých výstavba bola financovaná bankovým úverom, avšak dožadujú sa privilegovaného postavenia tým, že voči nim záložné právo nemá platiť. Súd sa pritom nezaoberal otázkou, či žalobcovia neprejavili súhlas so zriadením záložného práva následne po uzatvorení zmluvy o dielo a nezohľadnil, že žalobcovia po uzatvorení zmluvy o dielo prejavili presne taký istý súhlas, aký sa na platnosť zmluvy o zriadení záložného práva vyžaduje v rozhodnutí Najvyšší súd Slovenskej republiky č.k. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21.06.2018. Žalobcovia teda mali vedomosť o existencii ťarchy, súhlasil s ňou a bola s nimi uzatvorená dohoda, ktorá túto skutočnosť zohľadňovala. Napokon zdôraznili neaplikovateľnosť rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 6Cdo/137/2017 v prejedávanej veci, a to z dôvodu odlišného skutkového a právneho stavu. V danom prípade je totiž nevyhnutné prihliadať na skutočnosť, že Rozhodnutie Najvyššieho súdu súvisí s konkurzom vyhláseným na majetok úpadcu Gard-invest spol. s r.o. "v konkurze", so sídlom na Námestie Artézskych prameňov 1, 984 01 Lučenec, Slovenská republika, IČO: 31 590 641, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 1377/S (ďalej aj len ako "Gard-invest"), pričom jeho spojitosť s konkurzom vyhláseným na majetok úpadcu Zámocká spoločnosť, akciová spoločnosť "v konkurze", so sídlom na ulici Vajanského 16, 984 01 Lučenec, Slovenská republika, IČO: 35 687 533, zapísaného v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka číslo: 689/S (ďalej aj len ako "Zámocká spoločnosť") je len okrajová. Spoločným menovateľom predmetných konkurzných konaní je nanajvýš vzájomná spriaznenosť obchodnej spoločnosti Gard-invest a obchodnej spoločnosti Zámocká spoločnosť a osoba veriteľa, ktorým je žalovaná - Československá obchodná banka, a.s. (pôvodne ISTROBANKA, a.s.), so sídlom na ulici Žižkova 11, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 854 140, zapísaného v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 4314/B (ďalej aj len ako "ČSOB"). Rozhodnutie Najvyššieho súdu bolo vystavané na takzvanom "zlatom" pravidle správania sa, ktoré je ako uvádza Najvyšší súd Slovenskej republiky v negatívnej podobe v mnohých náboženských systémoch a vo filozofiách morálky formulované slovami cit.: "nejednaj s druhými tak, ako nechceš, aby oni jednali s tebou alebo v pozitívnej podobe slovami čo chcete, aby ľudia robili vám, to všetko aj vy robte im ", pričom Najvyšší súd Slovenskej republiky aplikujúc "zlaté" pravidlo správania sa na skutkový a právny stav, za ktorého bola uzavretá Záložná zmluva 1 rozhodol o jej neplatnosti pre rozpor s dobrými mravmi spočívajúci v tom, že obchodná spoločnosť Gard-invest uzavrela Záložnú zmluvu 1 v čase po tom, ako došlo k uzavretiu Zmluvy o postúpení práv 1, predmetom ktorej bolo postúpenie práv a povinností zo Stavebného povolenia a Zmluvy o výstavbe v prospech dovolateľov v konaní pred Najvyšším súdom Slovenskej republiky. Zásadná diverzita vylučujúca aplikáciu rozhodnutia Najvyššieho súdu pri rozhodovaní v súdnom konaní spočíva v tom, že na rozdiel od predchádzajúceho prípadu, bola Záložná zmluva 2, ktorou došlo k zriadeniu záložného práva zabezpečujúce pohľadávky obchodnej spoločnosti ČSOB zaťažujúceho nehnuteľnosti žalobcov, bola uzavretá v čase pred uzavretím Zmlúv o prevode práv a povinností v rokoch 2004 a 2005, nižšie v texte aj pod pojmom Zmluva o prevode práv a povinností 2, predmetom ktorej bolo postúpenie práv a povinností zo Zmluvy o výstavbe a zriadení vecného bremena v prospech žalobcov. Ostáva tak bezpochyby, že obchodná spoločnosť Zámocká spoločnosť, a.s. vykonala právne úkony

smerujúce k prevodu práv a povinností zo Zmluvy o výstavbe a zriadení vecného bremena až potom, ako uzavrela Záložnú zmluvu 2. Ďalšou právne významnou skutočnosťou vylučujúcou aplikáciu rozhodnutia Najvyššieho súdu pri rozhodovaní v Súdnom konaní je skutočnosť, že účastníci Zmluvy o prevode práv a povinností 2, ako aj účastníci Dohody výslovne uviedli, že boli oboznámení o všetkých ťarchách viaznucich na nehnuteľnostiach zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava, obec Bratislava - mestská časť K. Z., katastrálne územie K. Z. (Ď. B. F. B. ". XXXX") uvedených v časti C: ŤARCHY predmetného listu vlastníctva. Z uvedeného je tak zrejmé, že Záložná zmluva 2 bola uzavretá v súlade s dobrými mravmi a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, účastníci Zmluvy o prevode práv a povinností 2, ako aj účastníci Dohody vedeli a boli oboznámení o existencii záložného práva zriadeného Záložnou zmluvou 2. Na základe uvedeného zhrnul, že ním uplatnené odvolacie dôvody boli naplnené, a preto žiadal odvolaniu vyhovieť.

5. Žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného žiadali napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny v celom rozsahu potvrdiť, pričom konštatovali, že napadnutý rozsudok nie je arbitrárny a konanie, ktoré rozsudku predchádzalo, netrpí žiadnou v odvolaní tvrdenou vadou. Uviedli, že nesúhlasia s právnym hodnotením žalovaného uvedeným v bodoch 1) a 2) podaného odvolania, v ktorých žalovaný uvádza "skutkové a právne závery súdu", na základe ktorých súd prvej inštancie vyhovel žalobnému návrhu, pričom žalovaný v odvolaní kumuluje viacero odvolacích dôvodov, avšak jasne nevysvetľuje stavbu svojich argumentov, napr. hovorí o nesprávnom procesnom postupe, ktorým mu bolo znemožnené uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a zároveň o inej vade konania. Poukázali v tejto súvislosti na to, že súd prvej inštancie v bode 51. odôvodnenia rozsudku nevykonania navrhovaných dôkazov riadne odôvodnil. Okresný súd v napadnutom rozhodnutí dôsledne zrekapituloval právny a skutkový stav veci a v spore rozhodol okrem iného v súlade s čl. 2 C.s.p. najmä v súvislosti s právnym názorom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vysloveným v uznesení sp. zn. 6Cdo/137/2017 zo dňa 21.06.2018. Pokiaľ žalovaný v odvolaní cituje z rozhodnutí Najvyššieho súdu Českej republiky, predmetné rozhodnutia v tejto veci nie sú použiteľné, a to z dôvodu, že boli prekonané neskoršou judikatúrou, najmä právoplatným uznesením Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Cdo/137/2017 z 21. júna 2018, ktoré bolo opakovane predmetom preskúmania Ústavným súdom Slovenskej republiky. Poukázali v tejto súvislosti aj na judikát R 71/2018 uverejnený v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod č. 8/2018, podľa ktorého patria do pojmu "ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu" v zmysle § 421 ods. 1 Civilného sporového poriadku predovšetkým rozhodnutia a stanoviská publikované v Zbierke stanovísk a rozhodnutí Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky, vydávanej Najvyšším súdom Slovenskej republiky od 1.1.1993 s pôvodným názvom Zbierka rozhodnutí a stanovísk súdov Slovenskej republiky (pokiaľ neboli v neskoršom období judikátorne prekonané), ako i rozhodnutia najvyššieho súdu, v ktorých bol opakovane potvrdený určitý právny názor, alebo výnimočne aj jednotlivé rozhodnutie, pokiaľ neskôr vydané rozhodnutia najvyššieho súdu názory obsiahnuté v tomto rozhodnutí nespochybnili, prípadne ich akceptovali a vecne na ne nadviazali, pričom vzhľadom na čl. 2 ods. 2 C.s.p. je potrebné za ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu považovať aj rozhodovaciu prax ďalších najvyšších súdnych autorít, a to Ústavného súdu Slovenskej republiky, Európskeho súdu pre ľudské práva a Súdneho dvora Európskej únie. K rozhodnutiam Najvyššieho súdu Českej republiky, na ktoré žalovaný poukazuje v odvolaní, zdôraznili, že uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6 Cdo/137/2017 z 21. júna 2018 bolo opakovane predmetom preskúmania Ústavným súdom Slovenskej republiky, pričom v oboch prípadoch bola sťažnosť sťažovateľov odmietnutá ako zjavne neopodstatnená a predmetné rozhodnutie dovolacieho súdu je tak plne súladné s Ústavou Slovenskej republiky. Prvýkrát rozhodnutie najvyššieho súdu preskúmaval Ústavný súd Slovenskej republiky na základe sťažnosti žalovanej, keď uznesením zo dňa 14.11.2018, sp.zn. I.ÚS/400/2018-22, sťažnosť žalovanej, Československej obchodnej banky, a. s., odmietol ako zjavne neopodstatnenú. Druhýkrát preskúmaval Ústavný súd Slovenskej republiky Uznesenie Najvyššieho súdu sp. zn. 6Cdo/137/2017 z 21. júna 2018 pri predbežnom prerokovaní sťažnosti spoločnosti Slovenská správcovská a reštrukturalizačná, k. s., správcu úpadcu Gard-invest spol. s r. o. "v konkurze", vo veci namietaného porušenia základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd taktiež uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6 Cdo 137/2017 z 21. júna 2018. Ústavný súd Slovenskej republiky uznesením zo dňa 17.01.2019, č.k. IV.ÚS 400/2018-22 opätovne rozhodol tak, že sťažnosť sťažovateľa, obchodnej spoločnosti Slovenská správcovská a reštrukturalizačná, k. s., odmietol ako

zjavne neopodstatnenú. V odôvodnení uznesenia sp. zn. 6 Cdo 137/2017 z 21. júna 2018 najvyšší súd konštatoval, že dovolanie žalobcov bolo dôvodné aj v časti nesprávneho právneho posúdenia veci odvolacím súdom v otázke platnosti záložnej zmluvy, resp. otázky, či odporuje dobrým mravom, ak bola uzavretá za zistených okolností. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. V zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý sa prieči dobrým mravom (contra bonos mores). Právny úkon sa prieči dobrým mravom, ak sa jeho obsah ocitne v rozpore s dobrými mravmi, t. j. so všeobecne uznávanou mienkou rozhodujúcej časti spoločnosti, ktorá vo vzájomných vzťahoch medzi ľuďmi, resp. subjektmi práva určuje, aký má byť obsah právneho úkonu (resp. aký má byť výkon práva urobený vo forme právneho úkonu), aby bol v súlade so základnými a všeobecne rešpektovanými zásadami mravného poriadku demokratickej spoločnosti (napr. so zásadou slušnosti, poctivosti, čestnosti, férovosti, tolerancie, vzájomnej úcty a dôvery). Podľa názoru dovolacieho súdu zásadám slušnosti a poctivosti konania subjektov práva odporuje, aby nadobúdatelia budúceho bytu a nebytových priestorov, ktorí si podľa platnej dohody o výstavbe domu poctivo splnili svoje povinnosti poskytnutia finančných prostriedkov za účelom nadobudnutia adekvátnej protihodnoty, t. j. bytu a nebytových priestorov, sa ocitli v situácii, kedy je tento ich majetok zaťažený a tým aj ohrozený záložným právom, zriadeným inými subjektmi bez ich vedomia a súhlasu, resp. bez prípadnej dohody s nimi, ktorá by im umožnila zohľadniť zaťaženie predmetu ich budúceho vlastníctva záložným právom, napr. zmenou rozsahu ich finančnej účasti na výstavbe domu. Inak povedané dobrým mravom odporuje zriadenie záložného práva k rozostavanému domu jeho vlastníkom a zároveň stavebníkom bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov, ak zmluvu o zriadení záložného práva uzavrie v čase, keď už má uzavretú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu majú stať vlastníkami v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov. Dobré mravy teda vyžadujú, aby vlastníkom rozostavanej stavby polyfunkčného domu s budúcimi bytmi a nebytovými priestormi, pokiaľ chce zaťažiť túto nehnuteľnosť záložným právom na zabezpečenie pohľadávky svojho veriteľa zmluvou o zriadení tohto práva, uzatváranou v čase, keď už predtým uzavrel zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí za nimi poskytnutú finančnú účasť na výstavbe majú nadobudnúť po dokončení stavby do vlastníctva bytu a nebytové priestory, si vyžiadali ich súhlas so zriadením záložného práva, resp. aby sa s nimi dohodol na prípadnej zmene dohodnutého obsahu zmluvy o výstavbe domu, prípadne aj iných zmlúv, s ohľadom na túto okolnosť. Za danej situácie môže byť len takéto konanie všeobecne prijímané a uznávané ako slušné, poctivé, férové a rešpektujúce tzv. "zlaté" pravidlo správania, ktoré je v negatívnej podobe v mnohých náboženských systémoch a vo filozofiách morálky formulované slovami: "Nejednaj s druhými tak, ako nechceš, aby oni jednali s tebou.", alebo v pozitívnej podobe slovami: "Čo chcete, aby ľudia robili vám, to všetko aj vy robte im." (por. Hanuš, L. Právni argumentace nebo svévole. Úvahy o právu, spravedlnosti a etice. Praha: C. H. Beck, 2008 s. 200). Ak niekto koná voči inému poctivo, s dôverou očakáva, že i druhá strana bude voči nemu konať rovnako poctivo. Dovolač súd je presvedčený, že i úpadca v tejto veci, pokiaľ by niekto konal voči nemu tak, ako konal on voči žalobcom, považoval takéto konanie za nepoctivé a neférové, a teda za odporujúce dobrým mravom. Keďže sa však vyššie uvedeným morálnym pravidlom, majúcim v okolnostiach danej veci povahu právneho pravidla neriadil, výkon jeho vlastníckeho práva urobený vo forme právneho úkonu - záložnej zmluvy, bol v rozpore s dobrými mravmi, čo malo za následok neplatnosť tohto právneho úkonu...". Ústavný súd konštatoval, že najvyšší súd sa v napadnutom uznesení sp. zn. 6 Cdo 137/2017 z 21. júna 2018 zaoberal a ústavne akceptovateľným spôsobom aj vysporiadal s relevantnými námietkami sťažovateľky, s ktorými sa nestotožnil, a preto zrušil rozsudok krajského súdu sp. zn. 3 Co 241/2012 zo 16. júna 2016 a vec vrátil krajskému súdu na ďalšie konanie. Napadnuté rozhodnutie najvyššieho súdu nemožno podľa názoru ústavného súdu považovať za zjavne neodôvodnené a ani za arbitrárne, t. j. také, ktoré by bolo založené na právnych záveroch, ktoré nemajú oporu v zákone, resp. popierajú podstatu, zmysel a účel v napadnutom konaní aplikovaných ustanovení právnych predpisov. V súvislosti s odvolacím dôvodom podľa ust. § 365 ods.1 písm. e) C.s.p., žalovaný v podstate uviedol, že súd prvej inštancie nesprávne aplikoval a vyložil ust. § 3 ods.1 a ust. § 39 Občianskeho zákonníka a z tohto dôvodu nevykonal navrhnutý dôkaz potrebný na zistenie rozhodujúcich skutočností a nevypočul znalca, P. B. L., CM-CENTRUM, s.r.o., Piešťany, napriek skutočnosti, že žiada svojim odvolaním napadnuté rozhodnutie okresného súdu podľa ust. § 388 v spojení s ust. § 390 C.s.p. zmeniť. Podľa ich názoru súd prvej inštancie správne aplikoval a vyložil ust. § 3 ods.1 a ust. § 39 Občianskeho zákonníka a postupoval v súlade so zásadou hospodárnosti konania, keď s poukazom na priamu kauzálnu súvislosť so závermi Najvyššieho súdu SR o absolútnej neplatnosti zmluvy o zriadení

záložného práva ZN č. 50/120/2001 zo dňa 23.11.2001 podľa ust. § 3 a § 39 Občianskeho zákonníka pre jej rozpor s dobrými mravmi, nevykonaný výsluch znalca ako vyplynie aj z ďalšieho textu vyjadrenia žalobcov. Záložná zmluva ZN č. 30/120/2002 je podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatný právny úkon od začiatku. Majú za to, že výsluch znalca nemá žiadny vplyv na skutkový stav a právne posúdenie v prípade absolútnej neplatnosti záložnej zmluvy, ktorá nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege) a na záložnú zmluvu sa hľadí ako na právny úkon, ktorý nebol urobený. Súd musí na absolútnu neplatnosť vždy prihliadať. Verejný záujem totiž prevažuje nad osobnými záujmami účastníka absolútne neplatného právneho úkonu, a to aj takého, ktorý neplatnosť sám nespôsobil, ani ju nezavinil. Ak teda obligičný dlžník, Zámocká spoločnosť, akciová spoločnosť, ako jeden zo stavebníkov rozostavanej stavby polyfunkčného domu s budúcimi bytmi a nebytovými priestormi chcel zaťažiť rozostavanú stavbu záložným právom na zabezpečenie pohľadávky svojho veriteľa zmluvou o zriadení záložného práva ZN č. 30/120/2002 zo dňa 05.11.2002 a záložnú zmluvu uzatvoril v čase, keď už predtým uzatvoril zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí za nimi poskytnutú finančnú účasť na výstavbe mali nadobudnúť po dokončení stavby do vlastníctva byty a nebytové priestory, bez toho, aby si vyžiadal ich súhlas so zriadením záložného práva, resp. aby sa s nimi dohodol na prípadnej zmene dohodnutého obsahu zmluvy o výstavbe domu, prípadne aj iných zmlúv, s ohľadom na túto okolnosť, konal podľa ust. § 3 Občianskeho zákonníka v rozpore s dobrými mravmi. Právny predchodca žalovaného ISTROBANKA a.s. mal vedomosť o uzatvorenej Zmluve o výstavbe, ktorá bola evidovaná pri rozhodovaní Katastrálneho úradu o vklade záložného práva na LV Č.. XXXX, E..Ú.. K. Z. ako N.- XXX/XXXX už 13.03.2001. Žalobcovia majú za to, že súd na základe vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým zisteniam, ak svoje rozhodnutie založil na právnej skutočnosti, že Záložná zmluva je podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 3 Občianskeho zákonníka absolútne neplatným právnym úkonom. V súvislosti s právoplatným rozhodnutím Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6 Cdo/137/2017 z 21. júna 2018, ktorý skonštatoval absolútnu neplatnosť záložnej zmluvy ZN 50/120/2001, súhlasili s konštatovaním okresného súdu o absolútnej neplatnosti Úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001 (ďalej v texte tiež ako "Úverová zmluva"), na základe ktorej mal byť poskytnutý úver zabezpečovaný Záložnou zmluvou ZN 50/120/2001. Stotožnili sa s odôvodnením súdu prvej inštancie (bod 44. rozsudku), ktorý v tejto súvislosti poukázal na právnu skutočnosť vyplývajúcu z Úverovej zmluvy, a to, že mimo obligatórných náležitostí Úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 obsahuje predmetná Úverová zmluva č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001 aj ďalšie dojednania zmluvných strán, tzv. naturalia negotii, teda ujednania v tomto prípade o podmienkach čerpania úverových prostriedkov (Čl.III) a zabezpečenia úveru (Čl.V). Podmienky čerpania úverových prostriedkov sú ako odkladacie podmienky podľa ust. § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka vymedzené predovšetkým v Čl.III/3 predmetnej Úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001, ale tiež aj v Dodatkoch č. 2 a 5 (6) s odkazom na zabezpečenie záložnou zmluvou ZN č. 50/120/2001 z 23.11.2001. Vzhľadom k tomu, že záložná zmluva ZN č. 50/120/2001 (a teda aj mandátna zmluva č. 50/120/2001) je v zmysle právoplatného uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018, absolútne neplatným právnym úkonom podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi, Záložná zmluva ZN č. 50/120/2001 neexistuje od začiatku (ex tunc) a odkladacia podmienka dohodnutá v Čl.III/3 sa posudzuje podľa ust. § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka tak, že ide o právny úkon, ktorého plnenie je nemožné, čo zakladá absolútnu neplatnosť Úverovej zmluvy podľa ust. § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Okresný súd vyvodil správne právne závery, ak skonštatoval absolútnu neplatnosť Úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001, na základe ktorej právnej skutočnosti treba dôjsť k jednoznačnému záveru, že v danom prípade nastávajú hmotnoprávne účinky pre všetkých účastníkov konania ex tunc, a teda aj absolútna neplatnosť Záložnej zmluvy č. 50/120/2001 zo dňa 23.11.2001 pôsobí ex tunc, t.j. od počiatku. Stotožnili sa preto aj so záverom súdu prvej inštancie, že ďalším dôvodom pre vyhovie podanej žalobe bola skutočnosť, že odkladaciu podmienku dohodnutú v Čl.III/3 treba posúdiť podľa ust. § 37 odst. 2 Občianskeho zákonníka tak, že ide o právny úkon, ktorého plnenie je nemožné, čo zakladá absolútnu neplatnosť Úverovej zmluvy podľa ust. § 37 odst. 2 Občianskeho zákonníka, čo má za následok, že pohľadávka podľa úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001 nevznikla z titulu úveru, nakoľko poskytnutie úverových prostriedkov bolo podmienené nemožnou odkladacou podmienkou, ktorou bola záložná zmluva ZN 50/120/2001 a absolútne neplatná Úverová zmluva č. 78000-819120/4900 zo dňa 23.11.2001 zakladá aj absolútnu neplatnosť akcesorickej záložnej zmluvy ZN 30/120/2002 ako V-2485/2002. Poukázali aj na to, že medzi stranami sporu je spornou otázkou platnosti záložnej zmluvy z hľadiska prípustnosti aplikácie ust. § 151d ods. 1 Občianskeho zákonníka pri nehnuteľných veciach, na ktoré bolo záložné právo zriadené, a tiež z hľadiska dobromyseľnosti

záložného veriteľa ako otázky zásadného významu, teda rozhodujúcej otázky. V danom prípade je potrebné dobromyseľnosť spol. ISTROBANKA a.s. pri uzavieraní spornej zmluvy o zriadení záložného práva posudzovať z viacerých hľadísk, a to nielen pokiaľ ide o účastníkov samotnej Zmluvy o zriadení záložného práva, ale aj o účastníkov Úverových zmlúv. Je nepochybné, že spoločnosť Zámocká spoločnosť a.s., mala záujem získať od právneho predchodcu Žalovanej úver na splatenie svojich iných úverov a tiež na realizáciu svojich podnikateľských zámerov a spol. ISTROBANKA a.s., mala záujem úver Zámockej spoločnosti a.s. ako žiadateľovi poskytnúť, ale zároveň si zabezpečiť jeho návratnosť aj zabezpečovacími inštitútmi, konkrétne zriadením záložného práva. Iba žalobcovia, ktorí v čase uzavierania úverových zmlúv a zmluvy o zriadení záložného práva na majetok, ktorý mal byť predmetom zálohu, objektívne nemohli mať na uzavieraných úverových vzťahoch a obchodoch žiaden záujem a reálne nemali vedomosť, resp. nemohli konanie Zámockej spoločnosti a.s., ktorá mala uzavreté s ISTROBANKOU a.s. viaceré úverové a záložné zmluvy, ovplyvniť, a to napriek uzatvorenej Zmluve o výstavbe evidovanej na F. Č.. XXXX, resp. LV č. XXXX B. N.-XXX/XXXX a napriek skutočnosti, že boli v poznámke evidovaní ako stavebníci, ktorí nadobudnú vlastnícke právo "kolaudačným rozhodnutím". Už samotná skutočnosť, že v súvislosti s nehnuteľným majetkom, ktorý mal byť v prospech záložného veriteľa založený, Zámocká spoločnosť a.s. ako záložca v čl. III bod 3 Záložnej zmluvy z 05.11.2002 vyhlásil, že na týchto nehnuteľnostiach viazne obmedzenie uvedené na LV č. XXXX B. N.-XXX/XXXX, mala byť pre banku silným signálom o existencii kolízie záujmov ostatných stavebníkov a spoločnosti Zámocká spoločnosť a.s. ako žiadateľa o úver. V tejto otázke, a to bez ohľadu na tvrdenie žalovanej o ubezpečovaní zo strany obligačného dlžníka, t.j. Zámockej spoločnosti a.s., že tento je oprávnený podpísať zmluvu o zriadení záložného práva z 05.11.2002, nie je možné dospieť k žiadnemu inému výkladu, než že vzhľadom na uvedené skutočnosti, aj keď záložné právo k nehnuteľnému majetku podľa ust. § 151d ods. 1 OZ, účinného v čase podpísania zmluvy o zriadení záložného práva, vzniká jeho zápisom do katastra nehnuteľností, pre jeho vznik v danom prípade nebola splnená zákonná podmienka, a to dobromyseľnosť záložného veriteľa v otázke, že záložca je oprávnený vec založiť. Keďže ISTROBANKA a.s. (banka) mala kvalifikovaných pracovníkov, vrátane právneho útvaru, ktorí sa denne zaoberali vybavovaním žiadostí o úver, ako aj so zmluvami uzatváranými na zabezpečenie pohľadávok banky z poskytovaných úverov, teda aj so záložnými zmluvami, nie je možné za daných okolností ani pripustiť, že by mohla byť banka dobromyseľná pri podpise Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnému majetku č. ZN 30/120/2002 z 05.11.2002. Pripustením existencie pochybností o dobromyseľnosti záložného veriteľa za daného právneho stavu by došlo k nerešpektovaniu rozhodujúcich skutočností pre posúdenie veci a k neposkytnutiu ochrany vlastníckym právam stavebníkov zaručených Ústavou SR. Žalobcovia ako stavebníci boli osobami, ktoré sa na obchodných vzťahoch, s ktorými zriadenie záložného práva na ich nehnuteľný majetok súviselo, vôbec nepodieľali a nemali reálnu možnosť ovplyvniť (ne)založenie ich nehnuteľností, pričom v tomto smere za nich vykonala úkon osoba, Zámocká spoločnosť a.s., ktorá na to nebola oprávnená. Zámocká spoločnosť a.s. ako obligačný dlžník zriadila záložné právo na nehnuteľnostiach patriacich žalobcom ako stavebníkom, s ktorými nemala právo disponovať, ktorá skutočnosť však nemôže byť na ťarchu žalobcom, ktorí neboli s ISTROBANKOU a.s. v žiadnom právnom vzťahu. ISTROBANKA a.s. ako záložný veriteľ nemohla vychádzať ani z údajov vyplývajúcich z katastra nehnuteľností. Záložnú zmluvu ISTROBANKA a.s. podpísovala 31.10.2002, pritom na LV č. XXXX, E..Ú.. K. Z. (Q.. F. Č.. XXXX) k 31.10.2002 nebola evidovaná ani rozostavaná stavba, ani tzv. "vlastník" rozostavanej stavby a ani parc.č. XXX/XX B. S..Č.. XXX/XX, na ktorých sa rozostavaná stavba, polyfunkčný dom v zmysle geometrického plánu č. 162/2002 (ďalej tiež ako "GP") mala nachádzať. GP netvoril ani prílohu k návrhu na vklad podľa ust. § 30 ods. 4 písm. d) zák.č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej tiež ako "Katastrálny zákon"), ktorá skutočnosť vyplýva priamo z návrhu na vklad záložného práva z 05.11.2002 (pozn.: priamo v návrhu z 05.11.2002 sú citované prílohy), a nebol ani súčasťou katastrálneho spisu, pričom GP bol na list vlastníctva zapísaný až pod PVZ 920/03 dňa 17.03.2003, z ktorého dôvodu je nesporné, že ku dňu rozhodnutia N. XXXX/XXXX, t.j. k 27.11.2002 ani predmet zálohu ani GP ani vlastník rozostavanej stavby a ani záložná zmluva ZN 30/120/2002, neboli zapísané/evidované na liste vlastníctva č. XXXX. Uvedené vyplýva nielen z tzv. historického listu vlastníctva č. XXXX, E..Ú.. K. Z., a tiež zo stanoviska OÚ Bratislava z 14.09.2017, ktorý uvádza, že právny zástupca Žalovanej požiadal katastrálny odbor listom zo dňa 13.09.2017 a katastrálny odbor nasledujúci deň, t.j. 14.09.2017 poskytol žalovanej, resp. jej právnenému zástupcovi predmetné stanovisko, ktoré založila žalovaná do spisu ako prílohu svojho podania z 28.11.2017 a z ktorého vyplýva, že toto rozhodnutie (pozn. N. XXXX/XXXX) bolo zapísané do písomného a grafického operátu katastra spolu s geometrickým plánom č. 162/2002 pod položkou výkazu zmien č. 920/03 zo dňa 17.03.2003. ISTROBANKA a.s. teda nemohla byť v čase podpisovania právneho úkonu

dňa 30.10.2002, t.j. podpisovania Záložnej zmluvy ZN 30/120/2002, dobromyseľná. V konaní neboli v tomto smere produkované žalovaným žiadne dôkazy a je nevysvetliteľné, že banka so svojím právnym aparátom neuviedla predmet zálohu v záložnej zmluve podľa GP, ktorý mal byť overený katastrálnym úradom už 30.10.2002, t.j. ku dňu podpisovania Záložnej zmluvy bankou. Naopak, na predmetnom liste vlastníctva č. XXXX bola dňa 30.10.2002 spoločnosť Zámocká spoločnosť a.s., uvedená v poznámke ako jeden zo stavebníkov, ktorí majú nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam "právoplatným kolaudačným rozhodnutím" rovnako ako aj iní stavebníci, t.j. A. Z., E. Z., Z. F., A. K. a tiež žalobcovia. Záložným veriteľom bola ISTROBANKA a.s., ako banka, ktorej lex specialis, ktorým je zák. č. 483/2001 Z.z. o bankách v ust. § 23 a § 27 ukladá konkrétne povinnosti, na základe ktorých mala byť banka povinná pri výkone svojej činnosti postupovať obozretne. Banka, ktorá ako záložný veriteľ zmluvu o zriadení záložného práva uzavrela, je právnická osoba, obchodná spoločnosť, ktorá má v predmete činnosti podľa výpisu z Obchodného registra okrem iného poskytovať úverov, správu pohľadávok klienta, hypotekárne obchody a iné. Ak sa žalovaná, resp. jej právna predchodkyňa, vrátane právneho oddelenia banky, bez zjavného dôvodu domnievala, že Zámocká spoločnosť a.s., je oprávnená ako záložca uzatvárať záložnú zmluvu, potom postupovala nesprávne, bez odbornej starostlivosti. Skutočnosť, že príslušná správa katastra povolila vklad záložnej zmluvy do katastra nehnuteľností nemá na dobromyseľnosť záložného veriteľa vplyv. Dobromyseľnosť záložného veriteľa musí byť preukázaná v čase uzatvorenia záložnej zmluvy, pričom jej vklad bol povolený až následne. Konanie katastra nemalo teda možnosť ovplyvniť zmluvnú vôľu záložného veriteľa prejavenu v záložnej zmluve. Súd prvej inštancie odôvodnil, o aké skutkové zistenia a právne posúdenia opiera svoj záver, keď nesúhlasí s obranou žalovaného o jeho dobromyseľnosti pri uzatváraní zmluvy o zriadení záložného práva ZN č. 30/120/2002 dňa 27.11.2002, pretože banka ako záložný veriteľ musela mať vedomosť o Zmluve o výstavbe domu uzatvorenej medzi spol. Zámocká spoločnosť, akciová spoločnosť a stavebníkmi podľa zákona č. 182/1993 Z.z., ktorej vklad bol povolený katastrálnym úradom pod N.-XXX/XXXX dňa 13.03.2001 a z ktorej muselo byť banke pri bežnej opatrnosti zrejmé, že spoločnosť Zámocká spoločnosť, akciová spoločnosť, nebola oprávnená bez súhlasu ostatných stavebníkov uzatvoriť predmetnú záložnú zmluvu. Teda je správna úvaha súdu prvej inštancie o tom, že banka ako záložný veriteľ s ohľadom na okolnosti a povahu daného prípadu mala mať dôvodné pochybnosti o tom, že spoločnosť Zámocká spoločnosť, akciová spoločnosť, nebola oprávnená samostatne založiť celú rozostavanú stavbu a napadnutý rozsudok preto vychádza zo správneho právneho posúdenia veci. Konštatovali, že súd prvej inštancie neporušil právo žalovaného na spravodlivý proces, rešpektoval jeho právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, z odvolania nevyplýva preukázanie inej vady konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a okresný súd nevykonal žalovaným navrhnuté dôkazy z dôvodu hospodárnosti konania a tiež z dôvodu, že tieto neboli potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, keď na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam a vychádzal zo správneho právneho posúdenia veci. Záložná zmluva svojím obsahom a účelom odporuje zákonu, z ktorého dôvodu je tiež v rozpore s dobrými mravmi, čo má za následok absolútnu neplatnosť záložnej zmluvy č. ZN č. 30/120/2002 z 27.11.2002 evidovanej ako N. XXXX/XX. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti, vyslovený právny názor dovolacieho súdu a Ústavného súdu SR, absolútnu neplatnosť Úverovej zmluvy a ostatné právne a skutkové argumenty, žiadali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil a priznal im trovy odvolacieho konania. Záverom je potrebné zmieniť, že žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu vo vzťahu k obsahu odôvodnenia napadnutého rozsudku namietli, že nemajú spoločného právneho predchodcu/predchodkyňu, ako nesprávne súd prvej inštancie konštatuje v odôvodnení bodu 50. rozsudku, pričom je potrebné opraviť aj nesprávnosť uvedenú odôvodnení v bode 50. rozsudku, ktorá sa týka uvedenia dátumu uzatvorenia zmluvy o prevode práv a povinností z 06.09.2002 zo zmluvy o výstavbe. Uzatvorili totiž zmluvy o budúcich zmluvách zo zmluvy o výstavbe, zmluvy o dielo a tiež zmluvy o prevode práv a povinností zo zmluvy o výstavbe v rôznych termínoch a nesprávnosť sa týka aj dátumu povolenia vkladu Zmluvy o výstavbe ako N.-XXX, ktorej vklad nebol povolený dňa 02.05.2001 ako je uvedené v bode 50. odôvodnenia, ale dňa 13.03.2001.

6. Žalovaný v reakcii na vyjadrenie žalobcov k jeho odvolaniu v celom rozsahu zotrval na všetkých tvrdeniach, odvolacích dôvodoch a odôvodnení odvolania uvedených v jeho odvolaní, pre ktoré žiada rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Žalobcovia neprinesli žiadnu novú argumentáciu a neustále len opakujú tvrdenia, ktoré už boli niekoľkokrát v konaní pertraktované, pričom všetky tieto tvrdenia už boli z jeho strany popreté a uvedené vlastné tvrdenia a rozhodujúce skutočnosti, podporené dôkazmi. Z toho dôvodu nepovažuje za účelné a ani hospodárne sa

opakovane vyjadrovať, v celom rozsahu pridržiava tvrdení uvedených najmä v odvolaní, ktorému žiada vyhovieť.

7. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu v medziach dôvodov podaného odvolania žalovaného podľa § 380 C.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 C.s.p. a podľa § 378 ods. 1 C.s.p., a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné a napadnutý rozsudok je v celom rozsahu vecne správny.

8. V prvom rade považuje odvolací súd za potrebné poukázať na to, že v preskúmvanej veci vykonal súd prvej inštancie všetko dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností významných pre posúdenie dôvodnosti podanej žaloby, ktorou sa žalobcovia domáhajú určenia neexistencie záložného práva žalovaného k nehnuteľnostiam v ich vlastníctve. V tomto smere prvoinštančný súd postupoval správne, keď žalovaným navrhované dokazovanie výsluchom znalca P. B. L., ako osoby kompetentnej vypovedať pred súdom za CM - CENTRUM, s.r.o., ul. Sasinkova 1069/7, 921 01 Piešťany, ohľadom odstránenia rozporov vyplývajúcich zo znaleckého posudku č. 21/2018, vzhľadom na skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním a právne posúdenie veci ako nadbytočné a nehospodárne nevykonal, pričom tento svoj postup aj dostatočne odôvodnil. Odvolací súd sa s týmto postupom stotožnil, nakoľko vykonanie takéhoto dokazovania skutočne nemohlo mať žiadny význam pre rozhodnutie ani privodiť pre žalovaného priaznivejšie rozhodnutie v spore, keď na závere o neplatnosti spornej záložnej zmluvy nemohol nič zmeniť obsah výpovede daného svedka, ktorý mal podľa špecifikácie žalovaného potvrdiť existenciu pohľadávky zabezpečenej záložným právom. Tá totiž nezávisí od názoru alebo presvedčenia daného svedka (znalca P. B. L., ako osoby kompetentnej vypovedať pred súdom za CM - CENTRUM), ale od právneho posúdenia veci súdom. Nedôvodne potom žalovaný v tomto smere namieta, že súd porušil jeho právo na spravodlivý proces, keď svojím postupom sa žiadneho žalovaným vytýkaného pochybenia nedopustil. Pre úplnosť odvolací súd vo vzťahu k správnosti ustálenia skutkového stavu veci poukazuje na to, že s výnimkou nevykonaného výsluchu znalca neboli v odvolaní žalovaným uplatnené ďalšie konkrétne námietky týkajúce sa skutkového stavu veci, a preto, keď prvoinštančný súd ostatné dôkazy navrhované sporovými stranami vykonal a na ich základe správne ustálil skutkový stav významný pre rozhodnutie v spore, z takto ustáleného skutkového stavu; bez možnosti doplniť či zopakovať dokazovanie, na čo neboli splnené predpoklady; vychádzal aj odvolací súd.

9. Zároveň možno konštatovať, že súd prvej inštancie posúdil spor správne i po právnej stránke, keď v danej veci zohľadnil všetky relevantné ustanovenia Občianskeho zákonníka, Zákona o katastri nehnuteľností a Zákona o vlastníctve bytov, ako aj relevantných procesných noriem, ktoré správne interpretoval a aplikoval na skutkový stav v preskúmvanej veci. Na jeho základe dospel k správne záveru, že záložné právo predmetné nehnuteľnosti nezaťažuje (neexistuje, nie je), nakoľko záložná zmluva ZN 50/120/2001 zo dňa 23.11.2001 bola, a to aj v zmysle právoplatného uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, č. k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018, no tiež ďalších právoplatných rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave v obdobných veciach týkajúcich sa existencie toho istého záložného práva, je neplatná. Súd prvej inštancie v súvislosti s týmto záverom vyčerpávajúco opísal dokazovaním zistené skutočnosti, ktoré preň tvoria náležitý skutkový základ a podrobne vysvetlil aj svoje úvahy a čiastkové právne závery, vedúce práve k tomuto výsledku. Odvolací súd sa so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie v celom rozsahu stotožnil a vzhľadom na ich pomerne obsiahle vysvetlenie nepovažuje za potrebné ich (ako sú už uvedené vyššie) znovu opakovať. Považuje však za potrebné zdôrazniť, že za kľúčové a rozhodujúce treba pre daný spor považovať predovšetkým súdom prvej inštancie zdôrazňované jednoznačné závery o neplatnosti spornej zmluvy o zriadení záložného práva vyslovené v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/137/2017 zo dňa 21.06.2018, ktorých správnosť a udržateľnosť prijatých záverov, bola potvrdená uznesením Ústavného súdu SR zo dňa 14.11.2018, č.k. I. ÚS/400/2018-22 a zároveň uznesením zo dňa 17.01.2019, č.k. IV. ÚS 400/2018-22. Pokiaľ so zreteľom na uvedené právne závery už Zámocká spoločnosť a.s. ako vlastníka a zároveň stavebníka rozostavaného domu, zriadila záložné právo podľa ZN č. 30/120/2002 k rozostavanému domu neplatne, je nepochybné, že záložné právo na nehnuteľnostiach žalobcov tu nie je.

10. Pokiaľ žalovaný v tejto súvislosti v odvolaní namieta, že rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/137/2017 zo dňa 21.06.2018 je v danej veci neaplikovateľné vzhľadom na rozdielny skutkový a právny základ, odvolací súd sa s touto jeho argumentáciou nestotožnil. Kľúčové

je totiž, že závery prijaté v označenom konaní sa týkajú totožnej záložnej zmluvy a vzniku toho istého záložného práva, a preto, hoci vo vzťahu žalobcom nemajú za následok priamu procesnú záväznosť daného rozhodnutia, bol aj súd prvej inštancie povinný z prijatých záverov vychádzať (porov. Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1 Cdo 44/2010, uverejnené v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu SR a rozhodnutí súdov SR pod č. 40/2013). Odvolací súd v tejto súvislosti tiež poukazuje na to, že i keď v čase uzatvorenia predmetnej zmluvy o zriadení záložného práva neboli vlastníkami bytov a nebytových priestorov v súčasnosti zaťažených záložným právom so všetkými s tým spojenými právami k predmetu (budúceho) vlastníctva, nakoľko sa nimi stali až následne, na základe zmluvy o postúpení práv a povinností v spojení so zmluvou o výstavbe až po dokončení vecí a kolaudácii predtým rozostavanej stavby, patrila im ako nadobúdateľom budúcich bytov a nebytových priestorov, ktorí si vo splnení svoje záväzky súvisiace s ich nadobudnutím, ochrana práv a oprávnených záujmov primeraná ich postaveniu nadobúdateľov vlastníckeho práva k budúcim bytom a nebytovým priestorom, keď mohli legitímne očakávať, že sa stanú vlastníkami novovytvorených a záložným právom v prospech tretích osôb nezaťažených bytov a nebytových priestorov.

11. S potrebou zohľadnenia práv a oprávnených záujmov žalobcov súvisí aj námietka žalovaného v odvolaní, podľa ktorej súd prvej inštancie nedostatočne zohľadnil následky rozhodnutia súdu na jeho právne postavenie, ktorú však odvolací taktiež považuje za nedôvodnú. Je síce pravdou, že v danej veci rozhodnutie súdu nepriaznivo dopadne aj na právne postavenie žalovaného, avšak uvedená okolnosť nemôže byť pre posúdenie existencie záložného práva rozhodujúca. Výsledok sporu totiž závisí od posúdenia platnosti právneho úkonu (v danom prípade záložnej zmluvy) a pre účely posúdenia platnosti právneho úkonu sú prípadné následky jeho neplatnosti bez právneho významu, keď; ako na to správne poukázal aj súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku; s takouto neplatnosťou právna úprava spája iné právne následky (napr. nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia a ďalšie). V neposlednom rade, pokiaľ žalovaný akcentuje potrebu vyváženia oprávnených záujmov oboch strán, treba v tejto súvislosti poukázať aj na to, že ak by záložné právo zostalo zachované, žalobcovia by (vzhladom na nespĺnenie pohľadávky očakávaným) výkonom záložného práva v procese núteného uspokojenia zabezpečenej pohľadávky predajom na dražbe stratili vlastníctvo ich nehnuteľností, pričom však neexistencia záložného práva nebude mať priamy dopad na majetok žalovaného, keďže jeho nesplatená pohľadávka zostane zachovaná a stratí "iba" svoje postavenie záložného veriteľa. Ak by za tohto stavu bolo primerané a spravodlivé vyváženie práv a oprávnených záujmov oboch strán rozhodujúce, bolo by podľa názoru odvolacieho súdu na mieste uprednostniť ochranu práv žalobcov.

12. Za neopodstatnenú a bez právneho významu považuje odvolací súd tiež námietku žalovaného v odvolaní, že jeho právny predchodca sa žiadneho konania v rozpore s dobrými mravmi nedopustil, a preto z tohto dôvodu nemôže byť predmetná zmluva o zriadení záložného práva neplatná. Predmetnú otázku totiž už vyriešil Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 6Cdo/137/2017 zo dňa 21.06.2018, pričom odvolací súd so závermi vyslovenými v citovanom rozhodnutí stotožňuje. Pokiaľ v tomto smere žalovaný poukazuje na potrebu preferencie platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou a tiež na to, že (aj v zmysle judikatúry NS ČR, na ktorú odkázal) musí ísť o rozpor s dobrými mravmi na strane oboch účastníkov právneho vzťahu, odvolací súd považuje za potrebné zdôrazniť, že tu ide takú absolútnu neplatnosť právneho úkonu, v prípade ktorej preferencia platnosti právneho úkonu neprichádza do úvahy; a pokiaľ ide o potrebu konania oboch strán v rozpore s dobrými mravmi a odkazované rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR (ktoré nepredstavujú ustálenú rozhodovaciu prax v zmysle čl. 2 ods. 2 C.s.p.), interpretácia žalovaného, že o neplatnosť právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi môže ísť iba v tomto prípade, je z povahy vecí účelová a neudržateľná.

13. Pokiaľ žalovaný v odvolaní v súvislosti so splnením predpokladov pre čerpanie úveru poukazuje na to, že jeho právny predchodca považoval záložnú zmluvu za platne uzavretú a predpoklady pre čerpanie úveru tak za splnené, odvolací súd uvádza, že z tohto hľadiska nie je významné, o čom bol právny predchodca žalovaného subjektívne presvedčený, nakoľko absolútna neplatnosť právneho úkonu je objektívna kategória a účinky neplatnosti; ako na to poukázal aj súd prvej inštancie; nastávajú od počiatku.

14. Žalovaný tiež v odvolaní poukazuje na to, že bez ohľadu na ostatné okolnosti prípadu záložné právo vzniklo s poukazom na skutočnosť, že záložný veriteľ bol v čase uzatvárania záložnej zmluvy dobromyseľný ohľadom predmetu zálohu a výlučného oprávnenia spoločnosti Zámocká spoločnosť

a.s. zriadiť záložné právo, keď zápis v poznámke nemal vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam. Ani s touto jeho argumentáciou sa však odvolací súd nestotožnil. Ako na to správne poukázal aj súd prvej inštancie, právny predchodca žalovaného nemohol byť v čase uzavretia zmluvy o zriadení záložného práva dobromyseľný, nakoľko ISTROBANKA, a.s. mala vedomosť o práve ostatných stavebníkov nezlučiteľných s možnosťou Zámockej spoločnosti a.s. samostatne zaťažiť celú rozostavanú stavbu na základe záložnej zmluvy ZN 30/120/2002, a to práve z poznámky zapísanej na liste vlastníctva číslo XXXX, E.Ú. K. Z., kde boli už pred podpisom záložnej zmluvy uvedené nielen práva Zámockej spoločnosti a.s. ako stavebníka, ale aj ďalších stavebníkov a farcha N.-XXX/XXXX -Zmluva o výstavbe. Je síce pravdou, že poznámka, ako tvrdí žalovaný v odvolaní, sama osebe vznik, zmenu alebo zánik práv alebo právneho vzťahu spôsobiť nemôže, avšak je nepochybné, že práve zápis uvedenej poznámky v danej veci vylučuje dobromyseľnosť právneho predchodcu žalovaného v čase uzatvorenia zmluvy o zriadení záložného práva. Ani táto odvolacia námietka žalovaného tak nemôže obstať. Pre úplnosť sa žiada v tejto súvislosti zdôrazniť, že žalovaným v tejto súvislosti odkazované rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21 Cdo 328/99 a 29 Cdo 2512/2000 a v nich vyslovené právne závery sú pre rozdielny skutkový a tiež právny základ v danej veci neaplikovateľné.

15. Pokiaľ žalovaný v odvolaní poukazuje na to, že súd prvej inštancie sa nezaoberal tým, či žalobcovia neprejavili súhlas so zriadením záložného práva následne po uzatvorení zmluvy o dielo, treba zdôrazniť, že uvedená okolnosť je z hľadiska platnosti zriadenia záložného práva zmluvou č. ZN č. 30/120/2002 bez právneho významu, nakoľko na tento účel možno skúmať (a sú rozhodujúce) iba skutkové okolnosti, ktorú tu boli v čase uzavretia záložnej zmluvy a nie okolnosti, ktoré nastali až následne.

16. Napokon odvolací súd považuje za potrebné opätovne zdôrazniť, že súd prvej inštancie správne v danej veci zdôrazňoval potrebu aplikácie článku 2 ods. 2 C.s.p. a v tejto súvislosti zásadu právnej istoty. V tomto smere pričom možno zhrnúť, že v súčasnosti už sú právoplatne skončené spory vedené na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 15C(25C)/2/2004 (rozsudok potvrdený v odvolacom konaní vedenom na Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 3Co/253/2018) a sp. zn. 22C/128/2007 (rozsudok v prospech vlastníkov zmenený v odvolacom konaní vedenom na Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 3Co/253/2018), ako aj na Okresnom súde v Banskej Bystrici pod sp. zn. 61Cbi/4/2009 (rozsudok potvrdený v odvolacom konaní vedenom na Krajskom súde v Banskej Bystrici pod sp. zn. 43CoKR/21/2011) pričom (hoci spočiatku rozhodovacia činnosť nebola jednotná) vo všetkých konaniach súdy napokon dospeli k záveru, že záložné právo, ktoré malo byť zriadené zmluvou č. ZN č. 30/120/2002 tu nie je; a za tohto stavu, keď ani odvolaciemu súdu sa nepodarilo nájsť dôvody pre odlišné posúdenie rozhodujúcich otázok, ktoré takto posúdil aj Najvyšší súd SR v konaní sp. zn. 6Cdo/137/2017 s tým, že po preskúmaní daného konania ani Ústavný súd SR nezistil žiadne pochybenie, ktorého následkom by bolo porušenie ústavných práv neúspešnej strany sporu, by bolo v rozpore so zásadou právnej istoty, ak by výsledkom tohto konania bolo konštatovanie, že vyššie uvedená zmluva o zriadení záložného práva bola uzavretá platne a na jej základe existuje aj záložné právo, ktoré je predmetom tohto sporu.

17. Odvolací súd preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, ktorým podanej žalobe vyhovel a určil, že záložné právo žalovaného k nehnuteľnostiam žalobcov neexistuje (nie je), ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1,2 C.s.p.).

18. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 2 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 C.s.p., a nakoľko žalobcovia boli v odvolacom konaní úspešní, priznal im nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. O výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

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

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.). Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v

plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.). Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b). Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.). Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).