

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 13C/90/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4420205360
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 10. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Garaj
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2024:4420205360.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky samosudcom Mgr. Petrom Garajom v právnej veci žalobkyne: A. A., nar. XX.X.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXX, bytom B., C. XX, zast. RASLEGAL, s.r.o., Bratislava, Mostová 2, IČO: 36855561, proti žalovanej: D. E., nar. X.X.XXXX, bytom F. G. H., G. I. XXX/XX, zast. JUDr. Dušan Ivan, advokátska kancelária, s.r.o., Bratislava – Staré Mesto, Pri suchom mlyne 6, IČO: 54933862, o určenie vlastníckeho práva, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území F. G. H., ktoré sú zapísané na:

- LV č. XXXX ako:
- parc. reg. „E“ č. 5181/3 – orná pôda o výmere 22734 m²,
- parc. reg. „E“ č. 5181/4 - orná pôda o výmere 22752 m²,
- parc. reg. „E“ č. 5183 - orná pôda o výmere 39344 m²,
- parc. reg. „E“ č. 5184 – trvalý trávny porast o výmere 2059 m²,
- parc. reg. „E“ č. 5185 – ostatná plocha o výmere 3146 m²,
- parc. reg. „E“ č. 5186 – trvalý trávny porast o výmere 1793 m²,
- parc. reg. „E“ č. 5187- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2030 m²,
- parc. reg. „E“ č. 5188/1 - orná pôda o výmere 28008 m²,
- parc. reg. „E“ č. 5191/1 - orná pôda o výmere 45318 m²,
- parc. reg. „E“ č. 5191/2 - orná pôda o výmere 45360 m²,

- LV č. XXXX ako parc. reg. „E“ č. 5189/1 – orná pôda o výmere 8690 m²,

a že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou v podiele 1 k nehnuteľnostiam, ktoré sú na LV č. XXXX zapísané ako:

- parc. reg. „E“ č. 5194 – orná pôda o výmere 45962 m²
- parc. reg. „E“ č. 5197 – orná pôda o výmere 45429 m².

II. Súd p r i z n á v a žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa svojou žalobou voči žalovanej domáhala určenia, že ona je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území F. G. H., ktoré sú zapísané na LV č. XXXX ako parc. č. 5181/3, č. 5181/4, č. 5183, č. 5184, č. 5185, č. 5186, č. 5187, č. 5188/1, č. 5191/1 a č. 5191/2 a podielovou spoluvlastníčkou v podiele 1 k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v kat. území F. G. H., ktoré sú na LV č. XXXX zapísané ako parc. č. 5194 a č. 5197. Svoju žalobu zdôvodnila tým, že dňa 26.10.2011 uzavrela zmluvu o pôžičke, ktorú jej v sume 41 500 € poskytla ako veriteľ Ing. Stanislava

Božeková, ktorý záväzok bol zabezpečený záložnou zmluvou k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam, pôžičku ona v dohodnutej lehote nevrátila a veriteľ pristúpil k postúpeniu pohľadávky voči nej na inú osobu, ktorá následne pristúpila k výkonu záložného práva a tak nehnuteľnosti prešli do vlastníctva žalovanej. Neskôr svoju žalobu doplnila v tom, že pred žalovanou bol vlastníkom predmetných nehnuteľností ešte J. K., ktorý ich nadobudol od ďalšej osoby a ten ich previedol na žalovanú a namietala, že ani postúpenie pohľadávky z veriteľa J. B., ani výkon záložného práva jej oznámený nebol, dozvedela sa o ňom len vtedy, keď v katastri nehnuteľností zistila, že už nie je vlastníčkou týchto nehnuteľností a preto postúpenie pohľadávky ako aj výkon záložného práva považuje za neplatné a cíti sa byť vlastníčkou predmetných nehnuteľností, keď aj plná moc, ktorou postupník prevádzal nehnuteľnosti na ďalšie osoby, je podľa nej neplatná, nakoľko ide o generálnu plnú moc udelenú konateľom právnickej osoby inej osobe, čo je neprípustné a navyše nie je splnomocnencom podpísaná.

Pokiaľ ide o dobromyseľnosť nadobudnutia vlastníckeho práva žalovanou, uviedla, že predávajúci J. K. bol iba fiktívnym vlastníkom, medzičlánkom medzi L. a žalovanou a o dobromyseľnosti nemožno hovoriť, pretože žalovaná nikdy nechcela kúpiť nehnuteľnosti od L., manžel žalovanej ju viackrát presvedčal, aby sa ich vzdala, čo ona nechcela, pretože išlo o dedičstvo po rodičoch, no on si našiel spôsob, aby sa k nim dostal, nevedela, že už nie je vlastníčkou týchto nehnuteľností a že E. platí posledné roky nájomné v hotovosti, pričom myslela, že stále dlží peniaze p. B.. Taktiež poukázala na rozhodnutie Veľkého senátu, podľa ktorého prelomenie zásady nemo plus iuris v dôsledku dobromyseľnosti je možné iba v zákonom stanovených prípadoch, no o taký v tomto prípade nejde.

2. Žalovaná so žalobou nesúhlasila, žiadala žalobu zamietnuť a uviedla, že predmetné nehnuteľnosti nadobudla na základe kúpnej zmluvy z 4.6.2013, uzavretej s J. A. K. za kúpnu cenu 55 000,- eur, ktorá mu bola v plnej výške uhradená 12.6.2013, správa katastra Nové Zámky povolila vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v jej prospech rozhodnutím č. V 3168/13 z 10.7.2013. Uviedla, že nehnuteľnosti nadobudla dobromyseľne, pričom samotnej kúpe predchádzali okolnosti osvedčujúce jej dobrú vieru pri nadobúdaní nehnuteľnosti a to, že predmetná nehnuteľnosť bola na základe nájomnej zmluvy zo 14.1.2008 predmetom nájmu na dobu 45 rokov v prospech nájomcu, spoločnosti AGROCONTRACT Mikuláš, a.s., Mikuláš, ktorej akcionárom bol v rozhodnom čase jej manžel, pričom žalobkyňa vyvolala rokovania s ním ohľadom riešenia investičného zámeru, ktorý realizoval syn žalobkyne a J. A. K.. Uviedla, že výsledkom bolo, že jej predajúť pozemky, ktoré sú predmetom nájmu v zmysle bodu 3.1., ktoré v tom čase vlastnil J. A. K. a jej vlastníctvo aj bolo potom zapísané na základe kúpnej zmluvy zo 4.6.2013, nemala žiadnu pochybnosť o právnom titule J. A. K. ako predávajúceho predmetných nehnuteľností a tieto som kupovala v dobrej viere, že mu patria. Ďalej uviedla, že sa javí nepresvedčivým tvrdenie žalobkyne, že len pred dvomi mesiacmi lustráciou na katasterportal.sk zistila, že nie je vlastníčkou predmetných nehnuteľností, je nemožné, aby žalobkyňa nepostrehla, že jej od istej doby (od ktorej malo dôjsť k zmene jej vlastníckeho práva) neprichádza plnenie z nájmomnej zmluvy, navyše žalobkyňa jej manžela na prelomov mesiacov január/február 2021 telefonicky kontaktovala s tvrdením o údajnej dohode medzi nimi o spätnej kúpe predmetných nehnuteľností, čím dosvedčila, že jej boli známe okolnosti kúpy nehnuteľností mojou osobou. Uviedla, že pokiaľ ide o nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka, presadil sa právny názor, že súdy majú chrániť „vlastnícke právo“ k nehnuteľnosti nadobudnutej aj od nevlastníka, a to na základe dobrej viery nadobúdateľov vychádzajúcej najmä (ale nielen) z katastrálnej evidencie a zákonom upraveného riadneho titulu, teda ako dôsledok aplikácie princípu legitímneho očakávania, právnej istoty a ochrany nadobudnutých, poukázala na nálezy Ústavného súdu SR ohľadom tejto otázky (I. ÚS 549/2015, I. ÚS 151/2016, I. ÚS 460/2017) a poukázala na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 27. júna 2019 sp. zn. 4 Cdo 102/2017), podľa ktorého ochrana dobrej viery chrániacej účastníkov súkromnoprávných vzťahov, je jedným z kľúčových prejavov princípu dôvery v úkony ďalších osôb pri celom sociálnom styku s nimi a právnej istoty, odvíjajúce sa od princípu právneho štátu. Táto ochrana nadobúdateľov môže vylúčiť ochranu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka. Poskytnutie prednosti jednej z obidvoch požiadaviek však musí vyjsť zo starostlivého skúmania individuálnych okolností každého prípadu a - s ohľadom na zásadu nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet s náležitým a prísnyim hodnotením dobrej viery nadobúdateľa vlastníckeho práva. Je pri tom potrebné nájsť praktickú konkordanciu medzi obidvoma protikladne pôsobiacimi princípmi tak, aby zostalo zachované maximum z obidvoch a ak to možné nie je, potom dať prednosť tomu riešeniu, ktorému svedčí ešte ďalší princíp, či všeobecne uznávaná predstava spravodlivosti na základe testu proporcionality ako ústavného princípu vyplývajúceho z čl. 1 ods. 1 ústavy. V tomto prípade totiž platí, že vlastníkom veci sa stane ten, kto legálne získal vec zapísanú v katastri nehnuteľností a bol vzhľadom na všetky okolnosti v dobrej viere v oprávnenie druhej zmluvnej strany vlastnícke právo previesť na základe riadneho titulu. Dobrá viera tu nie je formulovaná ako

výnimka zo základného pravidla, ale ako znak skutkovej podstaty základnej normy (§ 123 Občianskeho zákonníka). Preto nadobúdateľ svoju dobrú vieru nebude musieť preukazovať, lebo aj v pochybnostiach platí, že držba je oprávnená (§ 130 ods. 1 in fine Občianskeho zákonníka). Na tom, kto nadobudnutie v dobrej viere popiera, bude, aby túto domnienku vyvrátil, t. j. aby podal plný dôkaz zlej viery nadobúdateľa a na jeho ťarchu pôjde, pokiaľ sa mu to nepodarí preukázať. Z čoho je zrejmé, že súdy nižších inšancií vec správne právne posúdili.

3. Okresný súd Nové Zámky rozsudkom 13C/90/2020-201 zo dňa 7.10.2022 žalobu zamietol ako nedôvodnú. Uviedol, že žalobkyňa túto žalobu podala účelovo v snahe nadobudnúť opäť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, je totiž ťažko uveriteľné, že po 8 rokoch, počas ktorých sa chovala ako vlastníka týchto nehnuteľností, hoci ním nebola a nevedela to (hoci si uvedené jednoducho mohla overiť, nakoľko tieto údaje sú verejne dostupné), poberala nájomné, nezaujímal sa o to, že svoj dlh nespĺnila ako ani o to, ako sa k tomu stavia záložný veriteľ (o záložnej zmluve nepochybne vedela) chcela svoj dlh odrazu splniť a až vtedy na tieto skutočnosti prišla. Tieto jej tvrdenia súd prvej inštalcie nepovažoval za pravdivé. Neuveril ani tvrdeniu o tom, že nevedela o výkone záložného práva, o postúpení pohľadávky a že v obálke od RS TEAM Bratislava bol reklamný časopis, nie oznámenie. Taktiež súd prvej inštalcie dospel k záveru, že žalobkyňa si bola vedomá toho, že svoj dlh z pôžičky nesplnila a že jej veriteľ je oprávnený výkonom záložného práva svoju pohľadávku uspokojiť. Vedela o výkone záložného práva a tým musela vedieť i o postúpení pohľadávky a prevode vlastníctva, no do roku 2020 neurobila nič, až neskôr podala túto žalobu, preto nebola ako vlastníčka nehnuteľností bdelá. Na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštalcie uzavrel, že je zrejmé, akým spôsobom žalovaná v roku 2013 vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam nadobudla a že medzi stratou vlastníckeho práva žalobkyne k predmetným nehnuteľnostiam a jeho nadobudnutím žalovanou boli vlastníckymi predmetných nehnuteľností dva ďalšie subjekty. Konštatoval, že žalovaná v čase kedy nadobudla svoje vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam konala v dobrej viere v skutočnosti zapísané v katastri nehnuteľností, podľa ktorých J. K. ako predávajúci bol vlastníkom týchto nehnuteľností, pričom nebola k nim zapísaná žiadna ťarcha. Pokiaľ žalovaná takto nehnuteľnosti kupovala, bola dobromyseľná o tom, že nadobúda vlastníctvo od vlastníka. K tvrdeniu žalobkyne o tom, že jej nebolo doručené oznámenie o postúpení pohľadávky a o výkone záložného práva a o týchto skutočnostiach a ani o prevode vlastníckeho práva nevedela, súd ich považoval za účelové, a to jednak z dôvodov uvedených v bode 34. napadnutého rozsudku a jednak preto, že žalobkyňa všetky skutočnosti, ktoré svedčia v jej neprospech odignorovala a jednoducho tvrdila, že o nich nevedela. S poukazom na rozhodnutie Veľkého senátu (bod. 25. odôvodnenia napadnutého rozsudku) súd prvej inštalcie konštatoval, že spôsob, ktorým vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam nadobudla žalovaná, nie je možné subsumovať pod žiaden z prípadov, pre ktoré podľa rozhodnutia Veľkého senátu je potrebné takúto ochranu dobromyseľnému nadobúdateľovi poskytnúť. Prijal záver, že žalovaná bola pri nadobúdaní vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam dobromyseľná v to, že ich vlastníkom (oprávneným a zákonným) je predávajúci K.. Na túto okolnosť je podľa názoru súdu prvej inštalcie nutné za daných skutkových okolností prihliadať a to aj s prihliadnutím na predchádzajúce prevody vlastníctva v rokoch 2012 - 2013, o ktorých žalovaná nevedela a nemala dôvod sa o to zaujímať. Bola to žalovaná a nie žalobkyňa, kto sa správal zodpovedne a kto bol bdelý a že preto práve jej by mala byť súdna ochrana poskytnutá. Žalovaná nemohla vedieť a ani nevedela akým spôsobom sa prevádzalo vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam, bola zodpovedná a bdelá a konala vždy v dobrej viere, čo naopak nemožno konštatovať o žalobkyňi.

4. Krajský súd Nitra uznesením 7Co/18/2023-252 zo dňa 29.2.2024 zrušil uvedený rozsudok súdu prvej inštalcie a okrem iného v ňom uviedol:

Pre rozhodnutie vo veci samej považuje odvolací súd za podstatné, relevantne sa vysporiadať s námietkou žalovanej, že jej nebolo doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva, najmä keď z obsahu katastrálneho spisu vyplýva, že verzia oznámenia o začatí výkonu záložného práva, na základe ktorej správa katastra povolila vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech A. L. nebola preukázateľne doručená žalobkyňi. Ak by aj zásielka obsahovala oznámenie o začatí výkonu záložného práva, odvolaciemu súdu sa javí, že žalobkyňi nemohlo byť doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva, na základe ktorého správa katastra povolila vklad vlastníckeho práva (č. l. 98 spisu), pretože dátum doručenia tohto oznámenia žalobkyňi je 02.10.2012. Odvolací súd dáva do pozornosti súdu prvej inštalcie, že správa katastra prerušila katastrálne konanie, pretože jej nebolo predložené oznámenie o začatí výkonu záložného práva so zákonom požadovanými náležitosťami. Až po prerušení

konania (po 09.11.2012) bolo správe katastra doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva s potrebnými náležitosťami. Na základe uvedeného sa odvolaciemu súdu javí, že Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. I. 98 spisu síce datované dňa 18.09.2012, nie je Oznámením o začatí výkonu záložného práva z č. I. 171 spisu, ale ide o doplnenú listinu v súlade s rozhodnutím správy katastra o prerušení konania, a preto nie je logické, že by táto listina mohla byť žalobkyni doručená už 02.10.2012. Z uvedeného dôvodu sa bude súd prvej inštancie musieť argumentačne vysporiadať so situáciou, či v prípade, ak by aj bolo žalobkyni doručené Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dňa 02.10.2012, obsahovalo všetky potrebné náležitosti a bolo listinou spôsobilou vyvolať zamýšľané právne účinky, teda či mohol záložný veriteľ disponovať so zálohom a previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na tretiu osobu. Navyše je treba dať za pravdu žalobkyni v tom, že zatiaľ v konaní nebolo predložená listina Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, adresovaná žalobkyni.

Záložný veriteľ je totižto povinný oznámiť začatie výkonu záložného práva záložcovi. V prípade, ak predmet zálohu poskytla iná osoba ako záložný dlžník, zašle záložný veriteľ oznámenie o začatí výkonu záložného práva nielen záložcovi, ale i dlžníkovi. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva má dôležitý hmotnoprávny význam. Záložný veriteľ môže pristúpiť k speňaženiu zálohu až po uplynutí 30-dňovej lehoty, ktorá sa počíta od doručenia tohto oznámenia záložcovi, príp. i dlžníkovi (§ 151m ods. 1 prvá veta OZ). Oznámenie o začatí výkonu záložného práva sa záložcovi, príp. i dlžníkovi musí oznámiť písomnou formou (najradšej doporučeným listom). V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva musí záložný veriteľ uviesť dôvody začatia výkonu záložného práva, ale aj to, akým spôsobom uspokojí svoju splatnú pohľadávku alebo ako sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu. Môže tak urobiť spôsobmi uvedenými v ustanovení § 151j ods.1 OZ. Od okamihu doručenia oznámenia záložca nesmie previesť záloh bez súhlasu záložného veriteľa a po 30 dňoch od oznámenia záložný veriteľ môže predať záloh buď priamo, alebo na verejnej dražbe (pozri § 151m ods. 1 OZ).

Vzhľadom na uvedené skutočnosti bude potrebné, aby súd prvej inštancie opätovne posúdil, či k prevodu vlastníckeho práva záložným veriteľom došlo platne a tiež posúdi platnosť na to nadväzujúcich prevodov vlastníckeho práva.

Keďže na základe dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 26.10.2011 (č. I. 64) bol dlžníkom aj syn žalobkyne, odvolací súd považuje za potrebné pre úplnosť sa vyjadriť aj k potrebe doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva podľa § 151i ods. 1 OZ aj jemu. Zmluva o pristúpení k záväzku (kumulatívna intersecia) je uzatváraná bez účasti dlžníka a jej účinnosť nie je podmienená dlžníkovým súhlasom. Pristupujúci dlžník sa nestáva účastníkom základného záväzkového vzťahu ako celku a je zaviazaný iba v rozsahu subjektívnej povinnosti, ktorá zodpovedá dlhu, ku ktorému pristúpil, preto pristúpenie ku konkrétnemu záväzku teda samo osebe neznamená generálny vstup tretej osoby do záväzkového vzťahu, ktorého obsahom je spravidla väčšie množstvo subjektívnych práv a povinností a nemení sa ani osoba dlžníka. Z uvedených záverov vyplýva, že niet dôvodu, aby zmena v osobe veriteľa vo vzťahu k jednému zo solidárnych spoludlžníkov v dôsledku postúpenia pohľadávky voči tomuto spoludlžníkovi mala bez ďalšieho dosah do relatívne samostatných právnych vzťahov medzi veriteľom (postupcom) a ostatnými („nepostúpenými“) spoludlžníkmi. Preto, ak veriteľ postúpi svoju pohľadávku voči jednému z viacerých solidárne zaviazaných spoludlžníkov, stáva sa postupník veriteľom iba vo vzťahu k tomuto dlžníkovi, zatiaľ čo ostatní spoludlžníci sú naďalej zaviazaní (na to isté plnenie) postupcovi. Zachovaný ostáva charakteristický prvok pasívnej solidarity, ktorým je jednotnosť plnenia a jeho predmetu a všetci pôvodní spoludlžníci sú naďalej zaviazaní na to isté plnenie, aj keď v dôsledku postúpenia už nie tomu istému veriteľovi. Keďže predmetom postúpenia bola len pohľadávka postupcu voči jednému z viacerých solidárne zaviazaných dlžníkov (voči žalobkyni), záložný veriteľ bol povinný oznámiť výkon záložného práva len žalobkyni a nie aj jej spoludlžníkovi, a preto námietku žalobkyne, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva malo byť doručené aj jej synovi ako pristupujúcemu dlžníkovi za nedôvodnú.

K námietke žalobkyne ohľadne neplatnosti postúpenia pohľadávok z dôvodu vady generálneho plnomocenstva je potrebné uviesť, že odvolací súd sa v tomto smere stotožňuje s právnym záverom súdu prvej inštancie, že generálne splnomocnenie zo dňa 12.05.2009 udelené splnomocniteľom J. I. L., konateľkou spoločnosti RS TEAM Bratislava s.r.o splnomocnencovi M. N. je platné.

V tejto súvislosti odvolací súd uvádza, že ak by došiel k záveru o neplatnosti uvedeného splnomocnenia, je potrebné vziať do úvahy ust. § 33 ods. 2 OZ, ktorý upravuje prípady, keď plnomocnenstvo nebolo udelené vôbec, resp. plnomocnenstvo bolo neplatné. Ak splnomocnenec urobil právny úkon v mene splnomocniteľa bez toho, aby bol na to vybavený plnomocnenstvom, ide o tzv. nesplnomocnené konateľstvo a tento úkon je pre splnomocniteľa záväzný len v prípade, že ho dodatočne schváli (§ 33 ods. 2 OZ). Dodatočné schválenie (tzv. ratihabíciu) možno usudzovať podľa konkrétnych okolností každého jednotlivého prípadu (napr. z okolnosti, že prenajímateľ prijímal od nájomcu nájomné dohodnuté

v zmluve) (rozhodnutie NS ČR z 20. 11. 2007, sp. zn. 33 Odo 1078/2005). Pre dodatočné schválenie právneho úkonu v zmysle ustanovenia § 33 ods. 2 OZ nie je stanovená osobitná forma. Znamená to, že k schváleniu právneho úkonu môže dôjsť písomne alebo ústne a že sa môže stať výslovné alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejavíť; uvedené platí aj vo vzťahu k právnym úkonom, ktoré pre svoju platnosť vyžadujú písomnú formu. Ak dôjde k schváleniu konania zdanlivého splnomocnenca, je z právneho úkonu ním urobeného, a to už od doby jeho urobenia (ex tunc), zaviazaný voči tretej osobe ten, kto prekročenie plnomocenstva schválil, alebo ten, kto dodatočne schválil konanie iného bez plnomocenstva. Splnomocniteľ preberá v oboch prípadoch dodatočne na seba výsledok konania nespĺnomocneného zástupcu.

V danej veci žalobkyňa namieta platnosť zmluvy o postúpení pohľadávky uzatvorenú postupcom I. B. a postupníkom RS TEAM Bratislava s.r.o. v zastúpení M. N. na základe plnej moci zo dňa 12.05.2009, pretože tvrdí, že generálna plná moc udelená M. N. konateľkou spoločnosti RS TEAM Bratislava s.r.o. je neplatná. V zmysle vyššie citovaného výkladu k ust. § 33 ods. 2 OZ môže zaväzovať konanie M. N. spoločnosť RS TEAM Bratislava s.r.o. aj v prípade, ak by generálna plná moc zo dňa 12.05.2009 bola neplatná, ak by konanie M. N. bolo dodatočne schválené spoločnosťou RS TEAM Bratislava s.r.o.. Na základe zmluvy o postúpení pohľadávky sa stala vlastníkom pohľadávky zo zmluvy o pôžičke zo dňa 26.10.2011, ktorú mal postupca voči dlžníkovi A. A., spoločnosť RS TEAM Bratislava s.r.o.. Na postupníka spolu s postupovanou pohľadávkou prešlo aj záložné právo na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 03.08.2010. Na základe uvedených zmlúv bol potom postupník oprávnený pristúpiť k výkonu záložného práva. Spoločnosť RS TEAM Bratislava s.r.o. dňa 18.09.2012 zaslala Správe Katastra Nové Zámky Oznámenie o začatí výkonu záložného práva priamym predajom zálohu kupujúcemu (č. l. 99, 171) podpísané p. J. I. L., konateľkou spoločnosti RS TEAM Bratislava s.r.o.. Z uvedeného dôvodu je odvolací súd toho názoru, že pristúpením k výkonu záložného práva spoločnosť RS TEAM Bratislava s.r.o. schválila konanie M. N. pri uzatváraní zmluvy o postúpení pohľadávky dňa 18.09.2012. To že k obom úkonom došlo v ten istý deň, len podporuje názor odvolacieho súdu, že spoločnosť RS TEAM Bratislava s.r.o. chcela nadobudnúť pohľadávkou vyplývajúcu zo zmluvy o pôžičke zo dňa 26.10.2011 a všetky práva s ňou spojené. Vzhľadom na uvedené skutočnosti odvolací súd dospel k záveru, že posúdenie platnosti generálnej plnej moci zo dňa 15.02.2009 nemá pre rozhodnutie vo veci samej podstatný význam, a preto aj túto námietku žalobkyne odvolací súd nepovažoval za dôvodnú. Žalobkyňa ďalej namietala, že jej nebolo doručené oznámenie o postúpení pohľadávky, a preto tvrdí, že postúpenie pohľadávky voči nej nebolo účinné. K tomu je potrebné uviesť, že postúpenie pohľadávky podľa § 524 a nasl. OZ zakladá nový záväzok len medzi postupníkom a postupcom. Obsahom nového záväzku je prechod pohľadávky z majetku postupcu na majetok postupníka. Obsah pôvodného záväzku sa postúpením nemení a samotným uzavretím zmluvy o postúpení sa nemení ani postavenie dlžníka. Jeho postavenie sa mení až tým, že mu postúpenie postupca alebo postupník oznámi. Nemení sa nič na jeho povinnosti dlh splatiť. Povinnosť dlžníka sa potom, ak mu niektorý z účastníkov zmluvy o postúpení postúpenie oznámi spôsobom predpokladaným v § 526 OZ, mení len v tom, že miesto pôvodnému veriteľovi musí dlh splniť postupníkovi. Pokiaľ mu postúpenie neoznámia, musí plniť pôvodnému veriteľovi a takýmto plnením sa zbaví záväzku. Je len vecou dohody postupcu a postupníka, kedy a či vôbec dlžníkovi oznámia, že došlo k postúpeniu, to platí aj voči tretím osobám. Nemožno vylúčiť ani dohodu, že postúpenie neoznámia vôbec. K platnosti zmluvy o postúpení pohľadávky sa nevyžaduje súhlas dlžníka. Vzhľadom na uvedené, teda podľa názoru odvolacieho súdu platí, že na platnosť zmluvy o postúpení pohľadávky sa nevyžaduje doručenia oznámenia o postúpení pohľadávky dlžníkovi. Doručenie oznámenia o postúpení pohľadávky dlžníkovi má význam z hľadiska zániku záväzku, teda aby dlžník mal vedomosť komu má plniť. Právne účinky postúpenia pohľadávky nastávajú priamo uzavretím zmluvy o postúpení pohľadávky, pričom oznámenie alebo preukázanie postúpenia dlžníkovi nie je z hľadiska účinkov postúpenia významné. Kým však dlžníkovi nie je postúpenie pohľadávky oznámené postupcom alebo preukázané postupníkom, stále je oprávnený plniť svojmu pôvodnému veriteľovi, čo však nemení nič na závere, že prevod pohľadávky už nastal. Odvolací súd dospel k záveru, že aj keby nebolo žalobkyne doručené oznámenie o postúpení pohľadávky, táto skutočnosť nezakladá bez ďalšieho neplatnosť zmluvy o postúpení pohľadávky. Pre úplnosť však odvolací súd uvádza, že dlžník je oprávnený sa domáhať skúmania platnosti postúpenia, ak zmluva o postúpení pohľadávok bola uzavretá v rozpore so zákonom, kedy nie je rozhodujúce, či mu postúpenie oznámil postupca alebo preukázal postupník (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/76/2007 z januára 2009, R 46/2009; zhodne Ústavný súd SR v uznesení sp. zn. IV. ÚS 337/2012 z 3. júla 2012), avšak žalobkyňa takúto skutočnosť v konaní nenamietala.

Záverom odvolací súd uvádza, že sa nestotožňuje s právnymi závermi súdu prvej inštancie, ktorými sa vo svojom rozhodnutí odklonil od rozhodnutia Veľkého senátu NS SR sp. zn. 1VOBdo/2/2020 z 27.04.2021

a priznal ochranu žalovanej ako dobromyseľnej vlastníčke sporných nehnuteľností, aj napriek tomu, že v danom prípade nešlo o žiadnu z výnimiek, ktorým je podľa rozhodnutia Veľkého senátu potrebné poskytnúť takúto ochranu. Tieto závery súdu prvej inštancie vzhľadom na neúplné skutkové zistenia súdu prvej inštancie, odvolací súd považuje za predčasné. V ďalšom konaní bude preto úlohou súdu prvej inštancie opätovne posúdiť vlastnícke právo žalobkyne k sporným nehnuteľnostiam a vzhľadom na zistené skutočnosti bude v predmetnej veci aplikovať právne závery vyplývajúce z rozhodnutia Veľkého senátu sp. zn. 1VObd0/2/2020 z 27.04.2021.

5. Po zrušení v poradí prvého rozsudku súdu prvej inštancie žalobkyňa uviedla:

Výkon záložného práva, ktorý predchádzal nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ku ktorým určenia vlastníckeho práva sa domáha v tomto konaní žalobkyňa, žalovanou, je absolútne neplatný. Rešpektujúc právne závery Veľkého senátu sp. zn. 1VObd0/2/2020 z 27.04.2021, ktoré má podľa Rozsudku Krajského súdu Nitra zo dňa 29.04.2024, č. k. 7Co/18/2023-252 (ďalej aj „Rozsudok KS“) tunajší súd rešpektovať, potom na žalovanú neprešlo vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam a žalovaná sa nestala ich vlastníčkou, nakoľko v konaní nebola preukázaná ani jedna z výnimiek, ktorá by mala za následok prelomenie zásady nemo plus iuris. Preukázanie existencie týchto výnimiek pritom zaťažuje tú stranu, ktorá sa ich dovoľáva, resp. tvrdí, že ich existenciou dochádza k prelomeniu zásady, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv ako sám má.

Neplatnosť výkonu záložného práva odvodzuje žalobkyňa od porušenia kogentných ustanovení Občianskeho zákonníka upravujúcich výkon záložného práva a to konkrétne porušenia notifikačnej povinnosti o začatí výkonu záložného práva vo vzťahu k záložcovi, žalobkyni.

Právnym následkom nedodržania ochrannej 30 dňovej lehoty, resp. následkom nedoručenia (resp. neplatného doručenia) oznámenia o začatí výkonu záložného práva je to, že záložnému veriteľovi nevznikne oprávnenie záloh predať.

Rovnako tak, ak záložný veriteľ písomne neoznámí začatie výkonu záložného práva, nemôže pristúpiť k predaju zálohu spôsobom dohodnutým v záložnej zmluve. Predaj zálohu by nemal právne účinky.

Ako to konštatoval aj krajský súd vo svojom rozhodnutí (bod 27 Rozsudku KS), ktorým zrušil rozsudok prvoinštančného súdu, v doterajšom priebehu konania nebola predložená listina Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, adresovaná žalobkyni. Súčasne krajský súd konštatuje (rovnako bod 27 Rozsudku KS), že verzia oznámenia o začatí výkonu záložného práva, na základe ktorej správa katastra povolila vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech A. L. nebola preukázateľne doručená žalobkyni.

Žalobkyňa doručenie akejkoľvek listiny, ktorej predmetom by malo byť oznámenie o začatí výkonu záložného práva od počiatku súdneho sporu popiera a tvrdí, že jej žiadna listina, či už zaevidovaná katastrálnym úradom pod P-1613/12 (č.l. 171) alebo na podklade ktorej správa katastra vykonala vklad vlastníckeho práva v konaní pod V-5684/12 (č.l. 99), ani žiadna iná s rovnakými účinkami, nebola nikdy doručená.

V konaní je pritom nesporné, žalovaná to nenamieta a dokonca vo svojom ostatnom podaní zo dňa 11.06.2024, doručeným nám na pojednávaní dňa 12.06.2024 to pripúšťa, že listina Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predložená v katastrálnom konaní vedenom pod V-5684/12 (č.l. 99) nie je listinou, ktorá mala byť podľa jej tvrdenia žalobkyni doručovaná, ale sa jedná o listinu dodatočne produkovanú pre účely katastrálneho konania na odstránenie vytýkaných väd po tom, čo správa katastra katastrálne konanie pre nedostatky návrhu prerušila. Skutočnosť, že táto listina nebola nikdy doručená žalobkyni konštatuje aj krajský súd, keď v bode 27 Rozsudku KS uvádza, že z obsahu katastrálneho spisu vyplýva, že verzia oznámenia o začatí výkonu záložného práva, na základe ktorej správa katastra povolila vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech A. L. nebola preukázateľne doručená žalobkyni.

V úvahu tak prichádza jedine možnosť (čo odmietame), že žalobkyni mohla byť doručená jedine listina označená ako Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zaevidovaná správou katastra pod P-1613/12 (č. l. 171). Táto však žalobkyni doručená rovnako nebola. Skutočnosť, že nebola žalobkyni takáto listina doručená je zrejma z jej obsahu, keď je adresovaná Správe katastra Nové Zámky. Jedná sa tak zjavne o listinu, ktorú záložný veriteľ adresoval správe katastra na splnenie povinnosti podľa ust. § 1511 ods. 1 Občianskeho zákonníka, teda aby výkon záložného práva v katastri nehnuteľností zaregistroval postupom a spôsobom podľa ust. § 29 ods. 2 Vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, podľa ktorého Poznámka, ktorá informuje o nehnuteľnosti alebo práve k nehnuteľnosti, je najmä poznámka zapísaná na základe oznámenia o začatí colného exekučného

konania, začatia vyvlastňovacieho konania, návrhu účastníka s potvrdením príslušného súdu o prijatí návrhu na súdne konanie, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam alebo súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, oznámenia veriteľa o začatí výkonu záložného práva. Z obsahu tejto listiny je nepochybné, že sa jedná práve o takéto oznámenie záložného veriteľa, ktorý tento oznamuje príslušnej správe katastra spôsobom podľa citovaného ustanovenia predmetnej vyhlášky začatie výkonu záložného práva s úmyslom jeho začatie vyznačiť v katastri. Nejedná sa však o listinu podľa ust. § 151l ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka. Tieto dve listiny, ktorých účelom je vyvolanie iných následkov nemožno stotožňovať, nakoľko vyvolávajú iné právne účinky, resp. ak nie sú vykonané perfektne, zamýšľané následky vôbec nevyvolajú.

Máme za to, že týmto sme kvalifikovane spochybnili, že by žalobkyni bola doručená akákoľvek písomnosť v zmysle ust. § 151l ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka, ktorá by vyvolala zamýšľané právne následky, teda začatie plynutia 30 dňovej ochrannej lehoty, uplynutím ktorej je záložný veriteľ oprávnený predmet záložného práva speňažiť. Na tomto nič nemení ani skutočnosť, že sa v súdnom spise nachádza doručka majúca údajne potvrdzovať doručenie takejto písomnosti žalobkyni. Takáto doručka totiž len preukazuje, že žalobkyni bola doručená obálka, ktorej prevzatie žalobkyňa potvrdila, nijakým hodnoverným spôsobom však nepreukazuje, čo bolo jej obsahom a že jej obsahom bolo práve oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle ust. § 151l ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka.

Žalovaná splnenie (hmotnoprávnej) podmienky podľa ust. § 151l ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka preukazuje doručkou potvrdenou žalobkyňou. Proti tomu sme do súdneho konania produkovali dôkaz – obsah príslušných katastrálnych spisov, ktorých súčasťou má byť aj oznámenie o začatí výkonu záložného práva registrované pod P 1613/2012 (č.l. 171), ktoré nám malo byť údajne doručené, ale z obsahu takejto listiny nevyplýva, že by žalobkyni malo byť takéto oznámenie skutočne adresované. Nelogický a rozporný s tvrdeniami žalovanej je potom záver, že sa jedná o písomnosť určenú pre žalobkyňu. Skutočnosť, že adresátom takýchto písomností je iný subjekt, odlišný od žalobkyne, a to konkrétne Správa katastra Nové Zámky vyvracia záver, že sa jedná o listinu, ktorá mala byť doručovaná a skutočne doručená žalobkyni. Práve naopak, úplne nepochybné z nej vyplýva, komu a za akým účelom mala byť doručovaná, t. j. príslušnej správe katastra na zápis poznámky o začatí výkonu záložného práva. Je v súlade so všetkými pravidlami rozumného uvažovania prijatie záveru, že odosielateľ doručoval zásielku tomu adresátovi, ktorého vo svojom oznámení aj sám označil. Opak, teda že odosielateľ uvedie ako adresáta na obálku inú osobu, akú označí za adresáta v samotnom písomnom podaní, je nelogický. A pokiaľ sa tak stalo, potom následky takéhoto konania by mali byť pričítané v jeho neprospech a nemal by ťažiť z ním vyvolanej neurčitosti a nejasnosti, ktorú (možno zámerne) zapríčinil; to však jedine v prípade, že by k doručovaniu a doručeniu oznámenia skutočne došlo, čo popierame.

Pokiaľ sa teda žalovaná domáha priaznivých následkov znaku ust. § 151l ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka ako hmotnoprávnej podmienky pre platný výkon záložného práva, zaťažuje ju o jeho splnení dôkazné bremeno. Podľa nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. I. ÚS 24/2019 z 9. júna 2020 Civilné sporové konanie je ovládané prejednacou zásadou, v súlade s ktorou je úspech procesnej strany definovaný jej povinnosťou tvrdenia a na ňou nadväzujúcou dôkaznou povinnosťou a im zodpovedajúcim korelátom v podobe bremena tvrdenia a dôkazného bremena. Z prejednacej zásady potom následne vyplýva základné procesné pravidlo, podľa ktorého každá strana je povinná dokazovať skutočnosti zodpovedajúce znakom právnej normy, ktorá je pre ňu priaznivá a ktorej sa domáha. Strana domáhajúca sa týchto právnych následkov ponesie aj nepriaznivé dôsledky stavu non liquet (neobjasneného určitého skutkového stavu, resp. určitej relevantnej skutočnosti), teda procesných následkov toho, ako keby bolo zistené, že k naplneniu skutkových predpokladov hypotézy právnej normy, ktorej účinkov sa domáhala, nedošlo.

Odhliadnuc od skutočnosti, že sme kvalifikovane spochybnili tvrdenie žalovanej, že žalobkyni bolo doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva, čím dôkazné bremeno o preukázaní tohto tvrdenia zaťažuje žalovanú, poukazujeme na tzv. negatívnu dôkaznú teóriu, podľa ktorej neexistencia (niečoho) majúca trvajúci charakter sa zásadne nepreukazuje. Od nikoho nemožno totiž spravodlivo žiadať, aby preukázal reálnu neexistenciu určitej právnej skutočnosti (uznesenie NS SR z 31. mája 2010, sp. zn. 6Cdo/81/2010). Už len rešpektujúc uvedenú zásadu je to potom žalovaná, ktorá je povinná preukázať, že žalobkyni bolo doručené riadne oznámenie o začatí výkonu záložného práva. Toto jej tvrdenie a tomu produkovaný dôkaz sme pritom kvalifikovane spochybnili, bremeno tvrdenia a dôkazu sa preto, pokiaľ by aj prešlo na žalobkyňu, opätovne prenáša na žalovanú. Ako to konštatoval aj krajský súd, takýto dôkaz, preukazujúci adresovanie listiny v zmysle ust. § 151l ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka žalobkyni nebol v doterajšom priebehu konania produkovaný. V tejto súvislosti poukazujeme na uznesenie Najvyššieho súdu SR z 24. júna 2010, sp. zn. 5Ob0 52/2010, podľa ktorého ak jedna strana

v dôsledku predloženia protidôkazu úspešne vyvráti alebo spochybní tvrdenie protistrany, nemôže súd považovať takéto tvrdenie vo svojom rozhodnutí za dokázané.

Súd tak nemá podklad pre prijatie záveru o tom, že boli splnené hmotnoprávne podmienky pre platný výkon záložného práva, nakoľko skutočnosť doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva žalobkyni nemôže za daného dôkazného stavu považovať za dokázanú. Následkom takéhoto dôkazného stavu je prijatie záveru, že nebola preukázaná obrana žalovanej, podľa ktorej došlo k platnému výkonu záložného práva, od ktorého účinkov následne odvodzuje žalovaná svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam.

Aj pokiaľ by sme pripustili záver, že žalobkyni bolo doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva v znení ako bolo registrované správou katastra pod P 1613/12 (č. l. 171), toto doručenie by bolo potrebné považovať za absolútne neplatné, ktoré nevyvoláva zamýšľané právne následky podľa ust. § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka, v spojení s ust. § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Takúto listinu, ktorá je adresovaná inej osobe ako žalobkyni; z ktorej nie je zrejmé, komu je určená; ktorá neobsahovala žiadne osobné údaje žalobkyne, z ktorých by mohla identifikovať, že jej je tento úkon určený; ktorá nespĺňa všeobecné náležitosti kladené na právny úkon ale ani náležitosti na ňu kladené osobitným právnym predpisom, katastrálnym zákonom a o ktorej žalovaná dokonca vo svojom podaní zo dňa 11.06.2024 (v bode 13.) pripúšťa, že žalobkyni mohla byť doručená v kópii, nemožno považovať za platný právny úkon. Ak teda žalovaná uznáva, že došlo k zmene (doplneniu) listiny, ktorou mi malo byť údajne oznámené začatie výkonu záložného práva a to následne po tom, čo mi pôvodné znenie (č.l. 171) malo byť 02.10.2012 doručené, a to za účelom odstránenia jej väd, bolo povinnosťou záložného veriteľa mi doručiť „opakovane“ takto doplnené oznámenie. Ak totiž nie je právny úkon perfektný, aby bol spôsobilou listinou pre účely katastrálneho konania, nemožno ho zákonite považovať za perfektný pre účely splnenia hmotnoprávnej podmienky na platný výkon záložného práva. Vyplýva to aj zo znenia ust. 151l ods. 4 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého je podkladom na zaregistrovanie výkonu záložného práva vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva pre záložcu doručované podľa ust. § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ak následne katastrálny úrad vyhodnotil, že takáto listina nespĺňa podmienky pre vykonanie registrácie začiatku výkonu záložného práva, nejedná sa o listinu, ktorá by mohla vyvolať právny následok plynutia 30 dňovej lehoty, po uplynutí ktorej je záložný veriteľ oprávnený záložné právo vykonať.

Aj keď sa žalovaná vo svojom podaní z 11.06.2024 snaží presvedčiť súd (bod 9., 12. a 13. podania žalovanej), že oznámenie o začatí výkonu záložného práva (registrované správou katastra pod P 1613/12 z č.l. 171) má spĺňať všetky kritériá na začatie výkonu záložného práva, nie je tomu tak.

Tým, že (i) adresátom oznámenia o začatí výkonu záložného práva (dokonca v ktoromkoľvek z dvoch rôznych vyhotovení) bola Správa katastra Nové Zámky a teda nie žalobkyňa a (ii) dokument neobsahoval žiadne osobné údaje žalobkyne, z ktorých by mohla identifikovať, že je jej tento úkon určený, nejedná sa len o formálne nedostatky, ako to tvrdí žalovaná. Naopak, takýto právny úkon nemožno vyhodnotiť inak ako absolútne neplatný pre jeho neurčitosť a nezrozumiteľnosť. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva je jednostranný právny úkon, ktorý pre svoju platnosť musí spĺňať všetky zákonné atribúty – musí byť adresovaný [záložnému dlžníkovi], musí byť určitý a zrozumiteľný, inak je (absolútne) neplatný (§ 37 Občianskeho zákonníka); a to o to viac, že jeho následkom je zbavenie vlastníckeho práva záložcu k jeho vlastníctvu ako jeden z najzásadnejších zásahov do základných práv. Ak by teda aj bolo takéto oznámenie žalobkyni doručené, čo odmietame, potom nemohlo vyvolať žiadne právne následky a výkon záložného práva, ktorý z takéhoto oznámenia vychádza, je neplatný.

Z doteraz vykonaného dokazovania je zrejmé, že platné oznámenie o začatí výkonu záložného práva, ktoré by vyvolávalo právne následky začiatku plynutia lehoty, uplynutím ktorej je záložný veriteľ oprávnený predmet záložného práva speňažiť, nebolo žalobkyni nikdy doručené a teda výkon záložného práva nevyvolal žiadne právne účinky. Prevod nehnuteľností na podklade takéhoto výkonu záložného práva je neplatný a nakoľko neexistuje žiadna z výnimiek, ktorá by prelomila zásadu nemo plus iuris, žalovaná nikdy nenadobudla k nehnuteľnostiam vlastnícke právo a ich vlastníčkou je aj naďalej žalobkyňa.

6. Žalovaná v danom štádiu konania uviedla: V tejto súvislosti je preto podstatné pre súd prvej inštancie vyriešiť otázku, či je platný výkon záložného práva spoločnosťou RS TEAM, a to len vo vzťahu k jedinej okolnosti, či došlo k riadnemu oznámeniu o výkone záložného práva žalobkyni. Od toho podľa právneho záveru odvolacieho súdu závisí posúdenie, či došlo k platnému prevodu vlastníckeho práva na ďalšie subjekty, včítane žalovanej. V kladnom prípade posudzovanie dobromyseľnosti nadobúdateľa nehnuteľností stráca na význame.

Túto jediná námietku žalobkyne, ktorá je založená na tom, že jej nebolo doručené oznámenie o výkone záložného práva ako neopomenuteľnej podmienke zákonnosti tohto právneho úkonu, odvolací súd neodmietol. V bode 27. svojho rozhodnutia konštatuje, že okresný súd sa musí relevantne vysporiadať s námietkou žalovanej, že jej nebolo riadne doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva, „najmä keď z obsahu katastrálneho spisu vyplýva, že verzia oznámenia o začatí záložného práva, na základe ktorej správa katastra povolila vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech A. L. nebola preukázateľne doručená žalobkyni...sa bude súd prvej inštancie musieť argumentačne vysporiadať so situáciou, či v prípade, ak by aj bolo žalobkyni doručené Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dňa 02.10.2012, obsahovalo všetky potrebné náležitosti a bolo listinou spôsobilou vyvolať zamýšľané právne účinky, teda či mohol záložný veriteľ disponovať so zálohom a previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na tretiu osobu.“

Z listín, ktoré predložil okresnému súdu katastrálny úrad v Nových Zámkoch, vyplýva, že kupujúci A. L. podaním z 5.11.2012 doručil 6.11.2012 správe katastra návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vo svoj prospech.

Správa katastra prerušila katastrálne konanie rozhodnutím z 9.11.2012 (vklad bol potom povolený správou katastra rozhodnutím z 26.11.2012 v prospech navrhovateľa A. L.), v ktorom vyzvala navrhovateľa, aby odstránil nedostatky návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, okrem iného, aby predložil doklad o doručení oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi – vlastníkovi nehnuteľností, ktoré je zaevidované pod č. P 1613/12 (č. l. 171 spisu). Ďalej je v tejto výzve uvedené, že v tomto oznámení o začatí výkonu záložného práva chýba označenie toho, kto ho podpísal za spoločnosť RS TEAM a neobsahuje ani údaje o vlastníkovi nehnuteľností.

Odvolací súd vo svojom rozhodnutí z 29.2.2024 vyjadril práve v tejto súvislosti pochybnosť, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva z 18.9.2012 (č. l. 99 spisu) nie je oznámením zo s. 171 spisu, ale ide o doplnenú listinu v súlade s rozhodnutím správy katastra o prerušení konania, a preto nie je logické, že by táto listina mohla byť žalobkyni doručená už 2.10.2012.

V katastrálnom spise sa naozaj nachádza doručka s dátumom 2.10.2012, podpísaná žalobkyňou, o ktorej však žalobkyňa tvrdí, že nešlo o oznámenie o začatí výkonu záložného práva ale o „obálku, ktorej obsahom bol reklamný časopis“. V katastrálnom spise sa tiež nachádza „opravené“ oznámenie o začatí výkonu záložného práva z 18.9.2012 (č. l. 99 spisu), podpísané konateľom RS TEAM J. I. L. adresované Správe katastra nehnuteľností Nové Zámky.

„Opravené“ oznámenie o začatí výkonu záložného práva z 18.9.2012 (č. l. 99 spisu) nie je opatrené prijímacou pečiatkou správy katastra. Aj z obsahu spisu katastrálneho úradu je však zrejmé, že toto oznámenie bolo doručené správe katastra až po prerušení katastrálneho konania (9.11.2012). Vyplýva to tiež zo skutočnosti, že v súlade výzvou správy katastra je podpísané konateľom RS TEAM a sú v ňom označené nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom výkonu záložného práva. Nemôže ísť preto o oznámenie o začatí výkonu záložného práva, ktoré je zaevidované v spise pod č. P 1613/12, o ktorom správa katastra v rozhodnutí o prerušení konania uvádza, že nie je podpísané a tiež, že nie sú v ňom označené nehnuteľnosti. Toto oznámenie doručené správe katastra po prerušení konania pritom spĺňa všetky zákonné kritériá na začatie výkonu záložného práva a nadväzuje na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech p. A. L..

Ostáva posúdiť, či oznámenie o začatí výkonu záložného práva z 18.9.2012 evidované pod č. P 1613/12 spĺňa zákonom vyžadované vlastnosti a bolo doručené žalobkyni. O tom, že toto oznámenie bolo doručené žalobkyni, svedčí doručka o prevzatí zásielky 2.10.2012, logicky po termíne, ktorým je označené oznámenie (18.9.2012). Tvrdenie žalobkyne, že v zásielke, ktorej prevzatie potvrdila 2.10.2012, sa nachádza reklamný časopis, je nelogické, pretože odosielateľ zásielky má záujem na potvrdení jej prevzatia len v takých prípadoch, v ktorých potvrdenie doručenia má právny význam. Nepochybne „reklamný časopis“ medzi také zásielky nepatrí.

Dodala, že prichádza do úvahy posúdenie otázky, či RS team nadobudol svoje vlastníctvo zákonným spôsobom a máme za to, že pokiaľ áno všetky ďalšie prevody sú zákonné tiež. Zároveň je potrebné vyriešiť otázku, či oznámenie o začatí výkonu ZP bolo alebo nebolo žalobkyni doručené, pričom my máme za to, že tzv. opravené oznámenie nachádzajúce sa v spise na č. l. 99 bolo síce adresované katastru, avšak podľa nás ho žalobkyňa prebrala 02.10. a išlo o zásielku, o ktorej síce žalobkyňa tvrdí, že obsahovala iba reklamný leták, my si však myslíme, že tomu nemožno veriť a že to tak nebolo. Vzhľadom k tomu sa domnievame, že oznámenie, ktoré sa nachádza aj v katastrálnom spise je práve oznámením, ktoré žalobkyňa prevzala. Zároveň máme za to, že ak by súd tieto argumenty neuznal, bol by jeho prístup príliš formalistický a bolo by to v rozpore s právnym poriadkom a preto tvrdíme, že RS team svoje vlastníctvo nadobudol zákonne, ďalšie prevody boli preto tiež zákonné a žiadame, aby súd žalovanej poskytol ochranu.

7. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, výsluchom svedkov a oboznámením ku spisu pripojených dokladov a správ a zistil tento skutkový a právny stav:

8. Z LV č. XXXX (platného ku dňu 13.3.2008) pre kat. územie F. G. H. súd zistil, že žalovaná v danom čase bola podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vedených ako parc. č. 5194 a parc. č. 5197 a to v podiele 1 k celku, pričom ako nájomca týchto nehnuteľností bol je uvedená spoločnosť Agrocontract Mikuláš a.s., Mikuláš 631, Dubník.

9. Z aktuálneho LV č. XXXX pre kat. územie F. G. H. súd zistil, že podielovou spoluvlastníčkou v rozsahu pôvodného podielu žalobkyne (1) nehnuteľností vedených ako parc. č. 5194 a č. 5197 je žalovaná, ktorá vlastníctvo k nim nadobudla kúpnu zmluvou zo dňa 4.6.2013 - V 3168/2013.

10. Z LV č. XXXX (verejne dostupného na webovej stránke katasterportal.sk) pre kat. územie F. G. H. súd zistil, že žalovaná je evidovaná ako výlučná vlastníčka nehnuteľností vedených ako parc. č. 5181/3, č. 5181/4, č. 5183, č. 5184, č. 5185, č. 5186, č. 5187, č. 5188/1, č. 5191/1 a č. 5191/2, pričom vlastníctvo k nim nadobudla kúpnu zmluvou uvedenou v bode 11 tohto rozsudku (kúpna zmluva zo dňa 4.6.2013 - V 3168/2013).

11. Zo zmluvy o pôžičke uzavretej medzi I. B. ako veriteľom a žalobkyňou ako dlžníkom dňa 26.10.2011 súd zistil, že jej predmetom bolo poskytnutie pôžičky vo výške 41 500 €, ktorú sa žalobkyňa zaviazala splatiť do 26.2.2012 za tam uvedených podmienok, pričom strany zmluvy sa zároveň dohodli na uzavretí záložnej zmluvy, ktorá zabezpečí uvedenú pohľadávku a ktorá sa mala týkať vyššie uvedených nehnuteľností.

12. Z dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 26.10.2011 uzavretej medzi I. B. ako veriteľom a O. A. (synom žalobkyne) ako pristupujúcim dlžníkom súd zistil, že pristupujúci dlžník pristúpil k záväzku žalobkyne zo zmluvy o pôžičke uvedenej v bode 6 tohto rozsudku.

13. Z nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou ako prenajímateľom a spoločnosťou Agrocontract Mikuláš a.s., Mikuláš 631, Dubník dňa 14.1.2008 súd zistil, že sa týka nehnuteľností uvedených v bodoch 4 a 5 tohto rozsudku a že bola uzavretá na dobu od 1.1.2008 do 31.12.2053 za nájomné 49 891.-Sk ročne (1656,13 €).

14. Z rozhodnutia Správy katastra Nové Zámky V 3168/13 zo dňa 10.7.2013 súd zistil, že ním bol povolený vklad vlastníckeho práva k parc. č. 5181/3, č. 5181/4, č. 5183, č. 5184, č. 5185, č. 5186, č. 5187, č. 5188/1, č. 5191/1 a č. 5191/2 v prospech žalovanej a to na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi ňou a J. A. K. zo dňa 4.6.2013.

15. Z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou ako kupujúcim a J. A. K. ako predávajúcim dňa 4.6.2013 súd zistil, že ňou bolo prevedené na žalovanú vlastníctvo k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v kat. území F. G. H., ktoré sú na LV č. XXXX zapísané ako parc. č. 5181/3, č. 5181/4, č. 5183, č. 5184, č. 5185, č. 5186, č. 5187, č. 5188/1, č. 5191/1 a č. 5191/2 a podiel 1 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX vedeným ako parc. č. 5194 a č. 5197 za kúpnu cenu 55 000 €.

16. Zo spisu Katastra Nové Zámky V-5684/12 súd zistil, že išlo o konanie o vklade vlastníckeho práva, ktoré bolo začaté na základe návrhu A. L. zo dňa 5.11.2012, týkalo sa nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto súdneho sporu a že tieto nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 5.11.2012 nadobudol A. L. ako kupujúci od žalobkyne ako predávajúcej, ktorá bola zastúpená záložným veriteľom (RS TEAM Bratislava s.r.o.) za kúpnu cenu 60 000 €, pričom vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 26.11.2012. Obsahom spisu je generálna plná moc, ktorou sa konateľka spoločnosti RS TEAM Bratislava J. I. L. dala zastupovať M. N. na všetky právne úkony v rozsahu oprávnení konateľa dňom 12.5.2009. tiež je obsahom spisu doručka podpísaná žalobkyňou dňa 2.10.2012 o prevzatí zásielky od RS TEAM Bratislava s.r.o..

17. Zo spisu Katastra Nové Zámky V-1477/13 súd zistil, že išlo o konanie o vklade vlastníckeho práva, ktoré bolo začaté na základe návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi A. L. ako predávajúcim a J. A. K. ako kupujúcim zo dňa 25.3.2013, ktorou sa prevádzalo vlastnícke

právo k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 75 000 €. Vklad bol povolený rozhodnutím Správy katastra Nové Zámky dňa 19.4.2013.

18. Zo spisu Katastra Nové Zámky V-3168/13 súd zistil, že na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcim J. A. K. a žalovanou ako kupujúcou dňa 4.6.2013 bolo prevedené vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na žalovanú za kúpnu cenu 55 000 €. Vklad bol povolený dňa 10.7.2013.

19. Z kópie listiny N-4/08 súd zistil, že spoločnosť Agrocontract Mikuláš a.s. bola na základe jej návrhu zapísaná ako nájomca predmetných nehnuteľností na základe nájomnej zmluvy zo dňa 14.1.2008.

20. Zo spisov katastra Nové Zámky Z – 7279/2012 a P – 1613/2012 súd zistil, že spoločnosť RS TEAM Bratislava s.r.o. dňa 18.9.2012 oznámila katastru začatie výkonu záložného práva podľa zmluvy o zriadení záložného práva, ktorej vklad bol povolený pod V-56/2012 zo dňa 4.1.2012 na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto konania, ktorý výkon sa uskutoční priamym predajom. Tiež súd zistil, že uvedená spoločnosť správe katastra dňa 18.9.2012 oznámila, že sa stala novým veriteľom na základe zmluvy o zriadení záložného práva, ktorej vklad bol povolený pod V-56/2012 zo dňa 4.1.2012. Ďalej je obsahom uvedených spisov zmluva o postúpení pohľadávky medzi veriteľom a postupcom I. B. a postupníkom – spoločnosťou RS TEAM Bratislava s.r.o., ktorou bola postúpená pohľadávka zo zmluvy uvedenej v bode 7 tohto rozsudku.

21. Žalobkyňa vo svojej výpovedi uviedla, že nezákonne prišla o pozemky výkonom záložného práva, prišla na to koncom roku 2020, kedy poprosila druhého syna aby skontroloval LV, pretože mi začalo byť divné, že to dlho trvá, predtým to nesledovala, spoliehala sa na syna, ktorý potreboval peniaze a v prospech ktorého si ich požičala a založila pozemky s tým, že peniaze investuje do svojho projektu. Požičala si ich od p. B., s ktorou sa roky poznala a ktorá bola ochotne bezúročne mi požičať, pričom sa dohodli, že keď sa projekt zrealizuje, peniaze jej vráti, boli sme v kontakte, občas si volali, občas sa stretávali, nespomína si už kedy naposledy, ale vedela o tom že sa to naťahuje a súhlasila s tým, že počká. Uviedla, že ani nevie ako potom došlo k výkonu záložného práva, bolo to však nezákonné, mala byť o tom upovedomená, no to sa nestalo, nič jej nebolo doručené, ani doklad z čl. 94 spisu, iba si spomína, že raz prišla obálka od RS TEAM Bratislava a v nej bol reklamný časopis. Uviedla, že tie peniaze požičiavala pre syna, on zabezpečoval všetko okolo projektu, na ktorý boli peniaze poskytnuté a keď sa ho na to pýtala hovoril, že to vybavuje, všetko je v poriadku, koncom minulého roka však poprosila druhého syna, ktorý na katasterportáli zistil, že pozemky už nie sú jej. Uviedla, že predávať ich nechcela, preto aj bola nájomná zmluva uzavretá na dlhý čas a už roky predtým mi platili rovnaké nájomné, od istého času, už ale nevie od kedy, ale niekoľko rokov mi syn nosil peniaze v hotovosti v rovnakej výške ako predtým mi chodili a tvrdil, že to je nájomné. Viem, že p. E. mal záujem o tieto pozemky. Ďalej uviedla, že má ukončené stredoškolské vzdelanie v odbore zdravotná sestra, t.č. je v dôchodku, predtým robila maklérku pre maklérsku firmu úvery, so žalovanou som sa stretla asi 2x, viac menej som vyjednávala s jej manželom, ktorého poznám dávno, od roku 1989 mu prenajímala tieto pozemky, mali sme dobrý, bezproblémový vzťah, nájomné riadne a včas platil. Prečo zrazu platil v hotovosti nezisťovala, nepýtala som sa na to jeho, ani syna, ani ju to nenapadlo, ale v hotovosti mi syn toto nájomné priniesol naposledy v roku 2019 včas, vlani to nebolo na čas a aj to mi bolo divné, pričom na výšku nájomného si nespomína. Uviedla, že iným spôsobom ako záložným právom táto pôžička zabezpečená nebola, peniaze išli na projekt jej syna s p. K., s ktorým sa stretli asi 2x, keď boli so synom na káve, či sa pozná E. I. K. neviem, či niekedy prebehlo stretnutie moje, K. a E., to nevie, ale E. s mojim synom sa poznajú, niekoľkokrát sa so E. a synom stretla. Dodala, že začiatkom roku 2021 kontaktovala E., zvykli si volať na nový rok, tak tomu bolo aj teraz, zároveň mu navrhla, že pozemky odkúpi naspäť ale povedal, že ich neplánuje predať. Poznám aj manžela p. B., s ním som však o tejto pôžičke nehovorila, tieto veci si riešili oni v rodine.

22. Žalovaná vo svojej výpovedi uviedla, že sú rodinná poľnohospodárska firma, skupujú poľnohospodársku pôdu a vzhľadom na to, že majú s manželom BSM, tak to robia niekedy na jej meno, niekedy na neho, prípadne aj na deti a keď manžel prišiel s tým, že je možnosť kúpiť pôdu, ktorú si dlhodobo prenajímali, rozhodli sa ju kúpiť na jej meno, preverili si kto je jej vlastníkom a že tam nie je záložné právo, manžel dohodol všetky podrobnosti, vlastníkom bol p. K., ktorého ona nepozná, ani sa s ním nestretla, všetko sa riešilo v Bratislave, urobila sa zmluva a tú ona doma vo firme podpísala. Uviedla, že nevie kto bol vlastníkom pred K. a ako sa vlastníkom stal on a nevie nič ani o vzťahu A. – B. a ani o výkone záložného práva. Dodala, že ani nezisťovala ako to bolo, informácie, ktoré má, má od manžela, pre ňu to bola ponuka na záujem a kúpa nehnuteľnosti a viac sa tomu nevenovala.

23. Svedok J. A. E., manžel žalovanej, vo svojej výpovedi uviedol, že so žalobkyňou má dlhodobý korektný vzťah, myslí si, že nadštandardný a to už od roku 1992, kedy sme prenajímali pozemky ešte od jej otca. Uviedol, že žaloba ho prekvapila a šokovala a môže povedať, že na tieto pozemky sme mali dlhodobý nájom a jedného dňa mu volal Kočner, či tie pozemky nechce kúpiť, nepoznal ho, ani sa s nim nestretol, nevie odkiaľ mal na neho kontakt, ale bol som vtedy verejne známa osoba, asi si ho zohnal, bolo to v roku 2013 a hneď po tomto telefonáte on volal žalobkyňu, či tieto pozemky predala L., chcela sa stretnúť, čo sa stalo v ten istý deň, prišla aj so synom, povedali mu o projekte v Báci, o problémoch, ktoré tam mali a chceli si požičať peniaze s tým, že sa založí nejaká časť ich pozemkov v Báci, to bolo najprv, ale zišlo z toho, stretli sme sa takto ešte viackrát a pri jednom zo stretnutí mu navrhla kúpu tých pozemkov, ktoré sme mali prenajaté. Uviedol, že na niektoré zo stretnutí prišiel aj K., to všetko bolo v roku 2013 a dohodli sa na tom, že peniaze jej nepožičiam, ale že kúpi tie jej pozemky, potom za mnou prišiel K. a navrhol cenu, na nej sme sa dohodli, všetko sme prekontrolovali a podpísali kúpnu zmluvu. Uviedol, že syna žalobkyne a K. som vnímal ako spolupracovníkov, partnerov, predstavila mu ho žalobkyňa sama, vnímal ho ako osobu, ktorá ten projekt financuje a A. som vnímal ako osobu, ktorá má na starosti inžiniering. Uviedol, že keď prišiel K. vyjednávať cenu on bol v tom, že to rieši za nich, resp. že sa dohodli a pozemky prešli na neho, nevedel a ani to neriešil, ako sa K. stal ich vlastníkom, mal za to, že sa tak dohodli, považoval to za technickú vec. Ďalej uviedol, že aj v ďalšom období mu 2-3x žalobkyňa telefonovala, naposledy niekedy na prelome január-február 2021, bolo to po dlhom čase a okrem zdvorilostných vecí mu povedala, že chce pozemky vrátiť tak ako sa vraj dohodli, to ale pravda nebola, zamĺčala mu, že už predtým podala na súd žalobu. Uviedol, že ona bola veľmi finančne gramotná a neverí, že by pozabudla na to, že jej nie je platené nájomné. Pokiaľ ide o kúpu pozemkov uviedol, že robia v poľnohospodárstve a kupujú pozemky v tejto oblasti a to či už na mňa, manželku, deti alebo firmu, v tomto prípade sa tak stalo na ňu, overili si kto je vlastníkom a to z LV, či sú tam nejaké ťarchy, otázku predchádzajúcich vlastníkov neriešili, nikdy o záložnom práve nepočul, nevedel o ňom, nikdy žalobkyňu kúpu tých pozemkov nenavrhol, to ona ich ponúkla jemu, manželka s ňou o tom nerokovala, Kočner kontaktoval jeho, nevedel ale o tom, že tie pozemky vlastní, pretože sa hneď na to žalobkyňu pýtal, teda či mu ich predala, povedala že nie, čo on nepreveroval. Dodal, že K. mu predstavila žalobkyňa na jednom zo stretnutí, kde sme boli aj za účasti jej syna, až na poslednom stretnutí týchto 4 osôb som sa dozvedel, že vlastníkom je K..

24. Svedok J. A. K. vo svojej výpovedi uviedol, že žalobkyňu pozná, asi 2x sa stretli a to pred nejakými 8 – 10 rokmi, žalovanú osobne nepozná, a že môže povedať, že syn žalobkyne A. je jeho známym, v minulosti s nim riešil v Báci jeden projekt, začalo to v roku 2010, stále to nie je ukončené, boli partneri, on tam mal nejaké pozemky a A. tiež, ten mal projektovú myšlienku a on ten projekt financoval, pre rôzne zdržania je však pozastavený, už asi 2 roky sa nestretávajú, iba náhodne, rozišli sa tak nejak neutrálne. Pokiaľ ide o pozemky v k.ú. F., ktoré kúpil, uviedol, že to súviselo s projektom v Báci pretože ho oslovil L., ktorého som práve v Báci spoznal, a ktorý tam vlastnil golfový areál a mal tam projekty a ten mu povedal, že získal pozemky v jeho susedstve, či nemá záujem o ich kúpu, on záujem mal a v jednom balíku aj s týmito pozemkami v Báci mu L. ponúkol pozemky v Dvoroch, o ktoré ale on záujem nemal, L. však trval na tom, že mu pozemky v Báci predá iba v jednom balíku s pozemkami vo Dvoroch, inak že to predá niekomu inému a keďže tie pozemky v Báci boli pre neho lukratívne, išiel do toho, spojil sa s A. a spýtal sa ho ako to bolo, pretože tie pozemky boli predtým jeho a ten mu povedal, že o ne prišiel, bol našťvaný, nevysvetlil mu ako presne o ne prišiel, ale vie, že mal dlhy a asi nimi ručil. Uviedol, že nevie ako sa ich vlastníkom stal L. ale na LV si to overil a bral to ako fakt, preto tú ponuku od L. prijal, ďalej tie pozemky neriešil, ale kontaktoval ho asi o mesiac alebo dva po ich kúpe Záhumenský, ktorého nepoznal a prejavil o ne záujem, z LV si zistil, že je tam zapísaný nájomný vzťah jeho firmy, stretli sa, volal aj A., ktorý povedal, že aj v tomto prípade ide o pozemky, o ktoré prišiel v rámci tých dlhov. Uviedol, že sa stretli, boli tam teda traja, bolo to rýchle, navrhol mu cenu, za ktorú to kúpil od L., on ju znížil na 55.000,- s čím on potom súhlasil, dokonca bol rád, pretože tie pozemky mu boli nadbytočné, keďže potreboval len pozemky v Báci, takže sa dohodli. Uviedol, že Záhumenský spomínal, že to kúpi na seba, pošou mu potom poslal kúpnu zmluvu, ktorú podpísala jeho manželka, s tou sa ani nestretol, ale bolo mu to v podstate jedno, zmluvu podpísal, oni zaplatili a tým to pre neho skončilo. Uviedol, že bol v tom, že tie pozemky pred L. patrili A., aj keď v skutočnosti asi patrili jej, nevie, ale so žalobkyňou o tom nekomunikoval, pretože sa stretli iba raz, aj to sme sa iba pozdravili vo dverách, dokonca A. nechcel aby s ňou o tom hovoril, že by ju to mohlo nahnevať.

25. Podľa § 123 OZ vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

26. Podľa § 126 OZ vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnené zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje. Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

27. Žaloba o určenie vlastníckeho práva a o vydanie veci, resp. o vypratanie nehnuteľnosti (aj bytu), je právnym prostriedkom vlastníka na ochranu svojho vlastníckeho práva. Základnými predpokladmi úspešnosti takejto žaloby sú preukázanie vlastníckeho práva žalobcu a skutočnosť, že žalovaný vec neprávom zadržuje, a pri určovacej žalobe aj preukázanie naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení.

28. Ochrana vlastníckeho práva sú súde povinné poskytovať aj dobromyseľným nadobúdateľom, ktorí odvodzujú svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností od právneho úkonu, ktorý by bol neskôr posúdený hoci aj absolútne neplatným. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z oboch základných práv, treba prihladiť na princíp všeobecnej spravodlivosti a teda vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní. V judikatúre ústavného súdu bola rovnako stanovená povinnosť pre všeobecné súde zohľadňovať špecifické okolnosti a individuálne súvislosti každého konkrétneho prípadu tak, aby bolo dosiahnuté spravodlivé vyriešenie veci, t. j. také, aby úzkostlivé lipnutie na litere zákona v prospech jednej procesnej strany nespôsobilo do očí bijúcu nespravodlivosť druhej procesnej strany. Primárnym cieľom a zmyslom civilného procesu je ochrana porušených alebo ohrozených subjektívnych práv účastníka konania. (I. ÚS 549/2015). V každom konkrétnom prípade spochybňovania vlastníctva treťou osobou sa však súde, v zmysle nálezu Ústavného súdu SR, musia individuálne zaoberať najmä otázkou dobrej viery (dobromyseľnosti) nadobúdateľa vlastníckeho práva, všeobecnými súvislosťami kolízie základných práv (vlastnícke právo pôvodného vlastníka oproti vlastníckemu právu nadobúdateľa) a individuálnymi okolnosťami konkrétneho rozhodovaného prípadu.

29. Dobrá viera nadobúdateľa má právny význam len vtedy, ak to uvádza zákon. Uvedené znamená, že v súvislosti s nadobudnutím vlastníckeho práva je dobrá viera nadobúdateľa významná v prípade vydržania podľa § 134 Občianskeho zákonníka, v prípade nadobudnutia veci z dedičstva od dediča, ktorému bolo dedičstvo potvrdené podľa § 486 Občianskeho zákonníka, v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva od predávajúceho podľa § 446 Obchodného zákonníka (len v prípade hnutelých vecí), v prípade dobromyseľného nadobudnutia veci v konkurze podľa § 93 ods. 3 ZKR, v prípade nadobudnutia cenného papiera podľa § 19 ods. 3 zákona o cenných papieroch a v prípade nadobudnutia veci v exekúcii podľa § 61 Exekučného poriadku v znení účinnom do 31. marca 2017, resp. v prípade vydraženia nehnuteľnosti v exekúcii, ak do začatia dražby nebolo preukázané právo inej osoby nepripúšťajúce dražbu podľa § 140 ods. 2 písm. l/ v spojení s § 150 ods. 2 Exekučného poriadku v znení účinnom od 1. apríla 2017. V iných prípadoch má dobrá viera nadobúdateľa význam len pri nárokoch podľa ustanovenia § 126 ods. 2 v spojení s § 129 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorých sa však nadobúdateľ v dobrej viere - ktorý sa nestal vlastníkom veci s poukazom na zásadu nemo plus iuris - nemôže domáhať voči skutočnému vlastníkovi veci. 83. Veľký senát obchodnoprávneho kolégia sa tak stotožňuje s právnym názorom prezentovaným v judikatúre najvyššieho súdu, podľa ktorého v prípade absolútne neplatného právneho úkonu nedochádza k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a k zmene v osobe vlastníka, a to ani v prípade, ak bolo vyhovené návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Osoba, ktorá bola ako vlastník nehnuteľností zapísaná v katastri nehnuteľností, hoci ich vlastníkom nebola pre neplatnosť právneho úkonu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, nemôže tieto nehnuteľnosti platne previesť na ďalší subjekt - hoci konajúci v dobrej viere v správnosť zápisu v katastri nehnuteľností - s poukazom na zásadu, v zmysle ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má. Preto sa veľký senát obchodnoprávneho kolégia prikláňa k tej časti judikatúry najvyššieho súdu - ktorá v prípade prvého absolútne neplatného právneho úkonu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zotrváva pri ďalších prevodoch nehnuteľností na zásade nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet - prezentovanej uznesením z 27. januára

2016, sp. zn. 1Cdo/146/2012, rozsudkami z 30. marca 2011, sp. zn. 3Cdo/144/2010 a z 26. januára 2017, sp. zn. 3Cdo/223/2016 a uznesením z 29. apríla 2014, sp. zn. 5MCdo/12/2011. 83.1. Naopak veľký senát obchodnoprávneho kolégia nesúhlasí s menšinovými právnymi názormi vyskytujúcimi sa v judikatúre najvyššieho súdu, ktoré v prípade absencie vlastníckeho práva na strane prevodcu (z dôvodu neplatnosti predchádzajúceho právneho úkonu, ktorým malo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti) pripúšťali ochranu nadobúdateľa s poukazom na jeho dobrú vieru, že osobe zapísanej v katastri nehnuteľnosti svedčí vlastnícke právo k nehnuteľnostiam bez definície limitov, v ktorých by prichádzalo do úvahy prelomenie princípu ochrany pôvodného vlastníka (uznesenie z 27. februára 2013, sp. zn. 6Cdo/71/2011); resp. ktoré pripúšťali nadobudnutie vecného práva k nehnuteľnostiam osobou konajúcou v dobrej viere v správnosť údajov zapísaných v katastri nehnuteľnosti, aj keď osoba v katastri zapísaná nebola v skutočnosti nositeľom prevádzaného vecného práva (uznesenia z 27. júna 2019, sp. zn. 4Cdo/102/2017 a z 29. januára 2020, sp. zn. 4Cdo95/2019 a rozsudky z 29. apríla 2020, sp. zn. 4Cdo/142/2019 a z 21. októbra 2020, sp. zn. 4Cdo/28/2020). 83.2. Pri predmetnom konštatovaní veľký senát obchodnoprávneho kolégia poukazuje na to, že právna úprava de lege lata neumožňuje nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka vo všeobecnosti, ale len v prípade taxatívne upravených výnimiek. Vyvodenie ochrany dobromyseľného nadobúdateľa zo strany súdu rozhodujúceho v civilnom sporovom konaní pritom nie je možné ani s poukazom na materiálnu publicitu katastra nehnuteľností, keďže katastrálny zákon priamo pripúšťa spochybnenie hodnovernosti údajov zapísaných v katastri nehnuteľností preukázaním opaku, čo znamená, že osoba, ktorá je ako vlastníka zapísaná v katastri nehnuteľností, v skutočnosti vlastníkom evidovaných nehnuteľností nie je, ak sa preukáže, že skutočným vlastníkom nehnuteľností je niekto iný. Preto táto osoba zapísaná ako „vlastník“ ani nedisponuje oprávnením s týmito nehnuteľnosťami ďalej nakladať. 84. Vzhľadom na vyššie uvedené veľký senát obchodnoprávneho kolégia uzatvára, že: I. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. II. S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet), nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu ten, kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľností ako vlastníka nehnuteľností. III. Dobrá viera nadobúdateľa, že hnuťelnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka, má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje. IV. Ustanoveniu § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ktoré upravuje hodnovernosť údajov katastra, nezodpovedá výklad, podľa ktorého už len sama evidencia vlastníctva nehnuteľností v katastri nehnuteľnosti zakladá dobrú vieru evidovaného vlastníka v to, že je vlastníka (Rozhodnutie NS SR 1VObd/2/2020 z 27.4.2021).

30. Generálne plnomocenstvo udelené právnickou osobou je absolútne neplatný právny úkon pre jeho rozpor s ustanovením § 20 ods. 1 Občianskeho zákonníka (rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky č. III. ÚS 353/2012-17 zo dňa 01.08.2012).

31. Plná moc môže byť všeobecná (generálna), ktorá oprávňuje splnomocnenca ku všetkým právnym úkonom okrem tých, ktoré vyžadujú zvláštnu plnú moc alebo zvláštnu (špeciálnu), ktorá je obmedzená len na určitý právny úkon. Okrem prípadov, keď zákon výslovne vyžaduje špeciálnu plnú moc k určitému právnemu úkonu, je vecou splnomocniteľa, či ku každému právnemu úkonu, ktorý má byť vykonaný v jeho zastúpení, vystaví splnomocnencovi zvláštnu plnú moc, alebo či mu udelí tzv. všeobecnú plnú moc. V každom prípade musí byť z plnej moci zrejмый rozsah oprávneniasplnomocnenca. Rozhodujúci je preto obsah plnej moci. (rozhodnutie NS SR zo dňa 30. júna 2008, č.k. 1 Obo 37/2008).

32. Podľa § 20 OZ ods. 1 právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach robia tí, ktorí sú na to oprávnení zmluvou o zriadení právnickej osoby, zakladacou listinou alebo zákonom (štatutárne orgány).

33. Podľa § 13 ods. 1 ObZ ak je podnikateľ fyzická osoba, koná osobne alebo za neho koná zástupca. Právnická osoba koná štatutárnym orgánom alebo za ňu koná zástupca.

34. Podľa § 31 ods. 1 OZ pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocnenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia.

35. Podľa ust. § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka Začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

36. Podľa ust. § 151l ods. 4 Občianskeho zákonníka Ak je záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorá začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.

37. Podľa ust. § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka Predať záloh spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

38. Podľa § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

39. Z vykonaného dokazovania má súd za nepochybné preukázané z vyššie uvedených listov vlastníctva, že žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností uvedených v bode 5 tohto rozsudku a výlučnou vlastníčkou nehnuteľností uvedených v bode 6 tohto rozsudku, ktoré vlastníctvo a spoluvlastníctvo nadobudla kúpnu zmluvou zo dňa 4.6.2013 od J. A. K..

40. Taktiež má súd zo spisov Katastra Nové Zámky V-5684/12, V-1477/13 a V-3168/13 za preukázané akým spôsobom dochádzalo k prevodu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam od doby, kedy ich vlastníčkou bola žalobkyňa až doteraz, t.j. že predmetné nehnuteľnosti boli prevádzané najprv spôsobom uvedeným v bode 12 tohto rozsudku najprv výkonom záložného práva spoločnosťou RS TEAM Bratislava s.r.o. zo žalobkyne na A. L. dňa 5.11.2012, následne kúpnu zmluvou od predávajúceho L. vlastnícke právo k nim nadobudol J. K., ktorý ho dňa 4.6.2013 kúpnu zmluvou previedol na žalovanú.

41. Z uvedeného je zrejmé, že žalobkyňa vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam stratila už v roku 2012, odkedy je žalovaná v poradí už treťou vlastníčkou týchto nehnuteľností, pričom ich vlastní už od roku 2013.

42. Udelenie plnomocnenstva predstavuje právny úkon, právna úprava upravujúca spôsobilosť na právne úkony vo vzťahu k fyzickým a právnickým osobám. Vychádzajúc zo znenia ustanovenia § 8 a ustanovenia 19a OZ možno konštatovať, že Občiansky zákonník priznáva spôsobilosť na právne úkony ako fyzickým, tak aj právnickým osobám. Zároveň však z predmetných ustanovení vyplýva, že ich spôsobilosť na právne úkony nie je neobmedzená. Pri fyzických osobách môže byť obmedzená napríklad v súvislosti s vekom konajúcej osoby, či z dôvodu duševnej poruchy, pri právnických osobách existujú tiež určité obmedzenia vzhľadom na špecifické postavenie a charakter právnických osôb. V zásade však platí, že obmedzenie spôsobilosti na právne úkony je pri oboch týchto subjektoch možné výlučne len v prípadoch ustanovených zákonom. Na rozdiel od fyzickej osoby, pri právnickej osobe je dokonca explicitne uvedené, že spôsobilosť právnickej osoby nadobúdať práva a povinnosti môže byť obmedzená len zákonom. Odhliadnuc od týchto špecifických, zákonom upravených situácií, je potrebné ich považovať za rovnocenné.

Fyzické osoby môžu konať buď na základe vlastných právnych úkonov (t.j. osobne) alebo v zastúpení. Skutočnosť, že fyzické osoby konajú na základe vlastných právnych úkonov zákon nikde výslovne neuvádza, nakoľko to vyplýva z prirodzenej povahy fyzických osôb. Možnosť ich zastúpenia je už zákonom upravená, a to v ustanovení § 22 resp. § 31 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého sa môžu dať pri právnych úkonoch zastúpiť zástupcom. Zákon tak rozlišuje medzi osobným konaním fyzickej osoby a konaním fyzickej osoby v zastúpení.

Keďže právnická osoba nemôže v pravom slova zmysle nadobúdať práva a povinnosti vlastnými právnymi úkonmi, zákon vytvoril osobitnú konštrukciu konania menom právnickej osoby, ktorá je založená na tzv. fikčnej teórii. Táto teória sa pretavila do zákonných ustanovení tým spôsobom, že kým konanie štatutárneho orgánu právnickej osoby je konaním v mene právnickej osoby, t.j. vlastným priamym konaním právnickej osoby (prostredníctvom orgánu tvoriaceho jej integrálnu súčasť), tak konanie ostatných osôb je považované za konanie „za právnickú osobu“, t.j. konaním v zastúpení. Najlepšie to vidno práve na ustanovení § 13 ods. 1 Obchodného zákonníka, podľa ktorého právnická osoba koná štatutárnym orgánom, alebo za ňu koná zástupca.

Dá sa tak konštatovať, že právne predpisy v otázke konania právnických osôb kopírujú právnu úpravu konania fyzických osôb, keďže kreujú osobné konanie právnickej osoby a odlišujú ho od konania v zastúpení.

Ako vo vzťahu k fyzickej, tak vo vzťahu k právnickej osobe diferencuje zákon medzi zákonným a zmluvným zastúpením. Zákonné zastúpenie fyzickej osoby nájdeme napr. v ustanovení § 26 a nasl. Občianskeho zákonníka, a vo vzťahu k právnickej osobe ho nájdeme napr. v ustanovení § 20 ods. 2 Občianskeho zákonníka, prípadne v ustanovení § 15 ods. 1 Obchodného zákonníka alebo ustanovení § 16 Obchodného zákonníka. Zmluvné zastúpenie potom našlo svoju všeobecnú právnu úpravu pre oba druhy osôb v ustanovení § 31 Občianskeho zákonníka upravujúcom zmluvné zastúpenie. Na rozdiel od vyššie uvedenej úpravy spôsobilosti na právne úkony, osobného konania a zákonného zastúpenia právnických osôb, majú preto fyzické a právnické osoby v otázke zmluvného zastúpenia v zásade spoločnú (jednotnú) právnu úpravu. Pre obe, ako subjekty občianskoprávných vzťahov, platí, že „pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou“, pričom „splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia“. Zákonná úprava preto nerozlišuje medzi zastúpením na základe plnomocenstva vo vzťahu k fyzickým a vo vzťahu k právnickým osobám.

Ústavný súd vo vyššie uvedenom rozhodnutí nezohľadňuje rozdiel medzi zákonným priamym konaním právnickej osoby a zmluvným konaním v zastúpení.

Zákonné konanie menom právnickej osoby vo všetkých jej veciach (t.j. v posudzovanom prípade konanie štatutárneho orgánu) možno prirovnať k osobnému konaniu fyzickej osoby. Aj napriek tomu, že fyzická osoba koná vo všetkých veciach sama, nie je vylúčené, aby sa dala v zmysle ustanovenia § 31 Občianskeho zákonníka vo všetkých veciach zastúpiť inou osobou. Ustanovenie § 20 ods. 1 Občianskeho zákonníka tak nie je v rozpore s ustanovením § 31 Občianskeho zákonníka; predstavuje jeho doplnenie o iný právny inštitút - inštitút zastúpenia.

Ustanovenie § 13 Obchodného zákonníka v zmysle uvádza, že ak je podnikateľ fyzická osoba, koná osobne alebo za neho koná zástupca. Právnická osoba koná štatutárnym orgánom alebo za ňu koná zástupca.

Riadiac sa argumentáciou Ústavného súdu by tak bolo možné ad absurdum dospieť k záveru, že právnické osoby sa nemôžu dať zmluvne zastúpiť zástupcom, keďže ustanovenie § 20 Občianskeho zákonníka, ani ďalšie ustanovenia Obchodného zákonníka upravujúce zákonne zastúpenie právnických osôb, to neumožňujú. Je tak nutné dospieť k záveru, že v otázke zastúpenia na základe plnomocenstva je právna úprava vo vzťahu k fyzickým osobám a právnickým osobám úplne rovnaká. To znamená, že ako fyzické, tak i právnické osoby, môžu konať buď osobne alebo sa môžu dať zastúpiť zástupcom, a to všetkých veciach.

43. Napríklad rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky, sp. zn. 29 Odo 1061/2004, zo dňa 29.11. 2005, alebo rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica, sp. zn. 16Co/474/2016, zo dňa 25.5.2017. Taktiež aj Najvyšší súd Slovenskej republiky akceptoval generálne plnomocenstvo ako platné plnomocenstvo aj na zastupovanie v civilnom konaní, a to aj vtedy, ak neobsahuje označenie účastníkov konania a ani identifikáciu predmetu konania (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 4 Cdo 16/2009, zo dňa 20.1.2010)

44. Uznesenie Krajského súdu Trenčín, sp. zn. 6CoE/184/2012, zo dňa 28.9.2012. Z odbornej literatúry navyše vyplýva, že takéto udelenie generálneho plnomocenstva by malo byť vyjadrené slovným spojením „na všetky právne úkony“ alebo „vo všetkých veciach“. Naopak, formulácia plnomocenstva vyjadrená slovným spojením „je oprávnený zastupovať“ nebude stačiť na platné udelenie generálneho plnomocenstva (JURČOVÁ, M. a kol. Zastúpenie v súkromnom práve. Praha: C.H. Beck, 2012, s. 51).

45. Vychádzajúc z vyššie uvedeného ohľadom platnosti, resp. neplatnosti generálnej plnej moci súd uzavrel, že generálnu plnú moc podľa aktuálneho právneho poriadku SR môže udeliť i právnická osoba

prostredníctvom svojho konateľa a tiež, že tak bolo možné platne urobiť i v čase udelenia plnej moci J. L. dňa 12.5.2009 a teda, že udelená generálna plná moc je platná, konanie splnomocnenca následne bolo konaním spoločnosti. Súd zastáva názor, že predmetná plná moc je platná aj napriek tomu, že na nej absentuje podpis splnomocnenca, zákon totiž nesankcionuje takúto absenciu podpisu neplatnosťou plnej moci.

46. Záver o platnosti plnomocenstva prijal vo svojom zrušujúcom uznesení zo dňa 29.2.2024 i Krajský súd Nitra v bode 31 a nasledujúcich svojho uznesenia zo dňa 29.2.2024.

47. Pokiaľ ide o tvrdenia žalobkyne o tom, že jej nebolo doručené oznámenie o postúpení pohľadávky a o výkone záložného práva a o týchto skutočnostiach a ani o prevode vlastníckeho práva nevedela, je treba s poukazom na uznesenie Krajského súdu Nitra v tejto veci, ktorým je súd prvej inštancie viazaný, konštatovať, že správa katastra prerušila katastrálne konanie, pretože jej nebolo predložené oznámenie o začatí výkonu záložného práva so zákonom požadovanými náležitosťami. Až po prerušení konania (po 09.11.2012) bolo správe katastra doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva s potrebnými náležitosťami. Na základe uvedeného sa súdu javí, že Oznámením o začatí výkonu záložného práva č. I. 98 spisu síce datované dňom 18.09.2012, nie je Oznámením o začatí výkonu záložného práva z č. I. 171 spisu, ale ide o doplnenú listinu v súlade s rozhodnutím správy katastra o prerušení konania, a preto nie je logické, že by táto listina mohla byť žalobkyni doručená už 02.10.2012.

48. Pokiaľ teda ide o prvotnú a pre posúdenie platnosti prechodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam na žalovanú rozhodujúcu skutočnosť – dodržanie notifikačnej povinnosti pri začatí výkonu záložného práva, súd konštatuje, že neboli dodržané ustanovenia § 151l ods. 1, ods. 4 OZ a § 151m OZ.

49. Je treba dať za pravdu žalobkyni v tom, že zatiaľ v konaní nebolo predložená listina Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, ktorá by bola adresovaná žalobkyni. Ak by aj bolo žalobkyni doručené Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dňa 02.10.2012, nešlo o listinu spôsobilú vyvolať zamýšľané právne účinky, záložný veriteľ teda nemohol disponovať so zálohom a previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na tretiu osobu.

50. Z vyššie uvedeného je (pokiaľ ide o naplnenie ustanovení § 151l ods. 1, ods. 4 OZ zrejmé, že právnym následkom nedodržania ochrannej 30 dňovej lehoty, resp. následkom nedoručenia (resp. neplatného doručenia) oznámenia o začatí výkonu záložného práva je to, že záložnému veriteľovi nevznikne oprávnenie záloh predat'. Rovnako tak, ak záložný veriteľ písomne neoznámí začatie výkonu záložného práva, nemôže pristúpiť k predaju zálohu spôsobom dohodnutým v záložnej zmluve.

51. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že za konania neboli preukázané jeho tvrdenia, že z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci, nebola alebo nemohla byť preukázaná a keď teda výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti, ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží na tom účastníkovi konania, ktorí z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tiež tvrdí. Ak teda žalovaný tvrdil, že kúpnu cenu zaplatil, bolo jeho povinnosťou označiť a predložiť súdu relevantné dôkazy na preukázanie tejto skutočnosti. Ak tu existovali dôkazy na podporu tvrdenia žalobcu, že žalovaný doposiaľ kúpnu cenu v požadovanom rozsahu, v žalovanom rozsahu, nezaplatil, bolo úlohou súdu označené a navrhnuté dôkazy účastníkmi konania zákonným spôsobom vykonať, dôkazy vyhodnotiť podľa svojej úvahy a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pritom starostlivo prihliadať na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci tak, ako to vyplýva z ustanovenia § 132 O. s. p. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 24. júna 2010, sp. zn. 5Obo/52/2010)

52. Podľa nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. I. ÚS 24/2019 z 9. júna 2020 Civilné sporové konanie je ovládané prejednacou zásadou, v súlade s ktorou je úspech procesnej strany definovaný jej povinnosťou tvrdenia a na ňou nadväzujúcou dôkaznou povinnosťou a im zodpovedajúcim korelátom v podobe bremena tvrdenia a dôkazného bremena. Z prejednacej zásady potom následne

vyplýva základné procesné pravidlo, podľa ktorého každá strana je povinná dokazovať skutočnosti zodpovedajúce znakom právnej normy, ktorá je pre ňu priaznivá a ktorej sa domáha. Strana domáhajúca sa týchto právnych následkov ponese aj nepriaznivé dôsledky stavu non liquet (neobjasneného určitého skutkového stavu, resp. určitej relevantnej skutočnosti), teda procesných následkov toho, ako keby bolo zistené, že k naplneniu skutkových predpokladov hypotézy právnej normy, ktorej účinkov sa domáhala, nedošlo.

53. Dôkazné bremeno v danom smere preukázania doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva žalobkyni je na žalovanej, ktorá v konaní tvrdí, že tieto účinky nastali. Je treba však konštatovať (ako je už uvedené vyššie), že súd nemá za preukázané, že nastali účinky predpokladané § 151l ods. 1 OZ.

Súd sa stotožňuje s právnou argumentáciou žalobkyne, podľa ktorej bolo spochybnené doručenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva, čím dôkazné bremeno o preukázaní tohto tvrdenia zaťažuje žalovanú, pričom od nikoho nemožno totiž spravodlivo žiadať, aby preukázal reálnu neexistenciu určitej právnej skutočnosti (uznesenie NS SR z 31. mája 2010, sp. zn. 6Cdo/81/2010). Už len rešpektujúc uvedenú zásadu je to potom žalovaná, ktorá je povinná preukázať, že žalobkyni bolo doručené riadne oznámenie o začatí výkonu záložného práva.

Dôkaz, preukazujúci adresovanie listiny v zmysle § 151l ods. 1 OZ žalobkyni nebol v konaní produkovaný.

Súd nemá podklad pre prijatie záveru o tom, že boli splnené hmotnoprávne podmienky pre platný výkon záložného práva, nakoľko skutočnosť doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva žalobkyni nemôže za daného dôkazného stavu považovať za dokázanú. Následkom takéhoto dôkazného stavu je prijatie záveru, že nebola preukázaná obrana žalovanej, podľa ktorej došlo k platnému výkonu záložného práva, od ktorého účinkov následne odvodzuje žalovaná svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam.

54. Taktiež sa súd priklonil k záveru prednášaného v konaní žalobkyňou o tom, že aj pokiaľ by súd pripustil záver, že žalobkyni bolo doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva v znení ako bolo registrované správou katastra pod P 1613/12 (č. l. 171), toto doručenie by bolo potrebné považovať za absolútne neplatné, ktoré nevyvoláva zamýšľané právne následky podľa ust. § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka, v spojení s ust. § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Ide totiž o listinu, ktorá je adresovaná inej osobe ako žalobkyni, ktorá neobsahuje žiadne osobné údaje žalobkyne, z ktorých by mohla identifikovať, že jej je tento úkon určený, ktorá nespĺňa všeobecné náležitosti kladené na právny úkon ale ani náležitosti na ňu kladené osobitným právnym predpisom, katastrálnym zákonom a o ktorej žalovaná dokonca vo svojom podaní zo dňa 11.06.2024 (v bode 13.) pripúšťa, že žalobkyni mohla byť doručená v kópii, preto ju nemožno považovať za platný právny úkon. Adresátom oznámenia o začatí výkonu záložného práva (dokonca v ktoromkoľvek z dvoch rôznych vyhotovení) bola Správa katastra Nové Zámky a teda nie žalobkyňa, navyše tento dokument neobsahoval žiadne osobné údaje žalobkyne, z ktorých by mohla identifikovať, že je jej tento úkon určený, nejedná sa len o formálne nedostatky, ale naopak takýto právny úkon nemožno vyhodnotiť inak ako absolútne neplatný pre jeho neurčitosť a nezrozumiteľnosť (§ 37 ods. 1 OZ). Oznámenie o začatí výkonu záložného práva je jednostranný právny úkon, ktorý pre svoju platnosť musí spĺňať všetky zákonné atribúty – musí byť adresovaný [záložnému dlžníkovi], musí byť určitý a zrozumiteľný, inak je (absolútne) neplatný (§ 37 Občianskeho zákonníka); a to o to viac, že jeho následkom je zbavenie vlastníckeho práva záložcu k jeho vlastníctvu ako jeden z najzásadnejších zásahov do základných práv. Takéto oznámenie nemohlo vyvolať žiadne právne následky (aj keby žalobkyni preukázane bolo doručené, čo sa nestalo) a výkon záložného práva, ktorý z takéhoto oznámenia vychádza, je neplatný.

55. Tým, že nebolo žalovanej doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva, ktoré by bolo spôsobilé nastoliť právne účinky v smere začatia výkonu záložného práva, resp. v konaní nebolo bez akejkoľvek pochybnosti preukázané, že by žalobkyni také oznámenie doručené bolo, je výkon záložného práva absolútne neplatný podľa § 39 OZ pre jeho rozpor so zákonom. To zároveň znamená, že žalovaná nemohla na základe neplatného výkonu záložného práva nadobudnúť svoje vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam platne a tiež, že vlastníčkou predmetných nehnuteľností je žalobkyňa. Na základe vyššie uvedeného súd konštatuje, že žaloba je dôvodná a ako takej jej vyhovel. Súd sa stotožňuje s právnymi i skutkovými závermi uvedenými žalobkyňou týkajúcimi sa oznámenia o začatí výkonu záložného práva tak ako sú uvedené v bode 5 tohto rozsudku. Tieto závery sú zároveň v súlade s konštatovaním odvolacieho súdu (bod 27 jeho uznesenia).

56. Pokiaľ ide o doručenie oznámenia o postúpení pohľadávky, súd má za to, že k platnosti zmluvy o postúpení pohľadávky sa nevyžaduje súhlas dlžníka. Vzhľadom na uvedené platí, že na platnosť zmluvy o postúpení pohľadávky sa nevyžaduje doručenie oznámenia o postúpení pohľadávky dlžníkovi. Doručenie oznámenia o postúpení pohľadávky dlžníkovi má význam z hľadiska zániku záväzku, teda aby dlžník mal vedomosť komu má plniť. Právne účinky postúpenia pohľadávky nastávajú priamo uzavretím zmluvy o postúpení pohľadávky, pričom oznámenie alebo preukázanie postúpenia dlžníkovi nie je z hľadiska účinkov postúpenia významné. Kým však dlžníkovi nie je postúpenie pohľadávky oznámené postupcom alebo preukázané postupníkom, stále je oprávnený plniť svojmu pôvodnému veriteľovi, čo však nemení nič na závere, že prevod pohľadávky už nastal. Aj keby nebolo žalobkyni doručené oznámenie o postúpení pohľadávky, táto skutočnosť nezakladá bez ďalšieho neplatnosť zmluvy o postúpení pohľadávky. Navyše žalobkyňa sa o postúpení pohľadávky dozvedela v tomto konaní, pričom vzhľadom ku skutočnosti, že súd jej žalobe vyhovel, nebola táto skutočnosť pre rozhodovanie súdu viac relevantná.

57. V danom prípade nejde o žiadnu z výnimiek uvedených v rozhodnutí Veľkého senátu NS SR sp. zn. 1VObdo/2/2020 z 27.04.2021 pre priznanie ochrany žalovanej ako dobromyseľnej vlastníčke sporných nehnuteľností a vzhľadom k vyššie uvedeným záverom nemohla žalovaná preto nadobudnúť vlastnícke právo k uvedeným nehnuteľnostiam platne.

58. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobkyni v konaní plne úspešnej priznal súd nárok na plnú náhradu trov konania. O výške jej nároku na náhradu trov konania súd rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd Nitra. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (označenie toho, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis odvolateľa) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.