

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 7Cdo/174/2020  
Identifikačné číslo spisu: 5713219233  
Dátum vydania rozhodnutia: 16.03.2022  
Meno a priezvisko: JUDr. Ivan Rumana  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2022:5713219233.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov: 1.) T. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom ul. S. armády XXXX/XX, M., 2.) K. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom ul. S. armády XXXX/XX, bytom M., obidvaja zastúpení Mgr. Petrom Balážom, advokátom so sídlom P. Mudroňa 39, Martin, proti žalovanej: U. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. F. XXXX/XX, U., zastúpenej SKLENAR & SKLENAR s.r.o., AK v so sídlom Dunajská 30, Bratislava, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, vedenom na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 9C/340/2013, o dovolaní žalobcov 1) a 2) proti rozsudku Krajského súdu v Žiline zo dňa 26. septembra 2019, č.k. 10Co/259/2018-636, takto

### rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Žiline zo dňa 26. septembra 2019, č.k. 10Co/259/2018-636 z r u š u j e a vec mu v r a c i a na ďalšie konanie.

### Odôvodnenie

1. Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Žiline (ďalej „odvolací súd“) potvrdil výrok o zamietnutí žaloby ( výrok II.) a výrok o náhrade trov konania ( výrok III.) rozsudku Okresného súd Martin č.k. 9C/340/2013-533 zo dňa 25. apríla 2018 (ďalej „súd prvej inštancie“). Súčasne žalovanej priznal náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

2. Odvolací súd zistil, že žalobcovia 1) a 2) sa ako pôvodní vlastníci domáhali určenia vlastníckeho práva k bytu č. XX s príslušenstvom nachádzajúceho sa na ul. C. v Y, vchod č. X., na X. nadzemnom podlaží bytového domu, súpis. č. XXXX, zapísaného na zapísanej na LV č. XXXX kat.úz. T.. Byt s príslušenstvom bol predmetom dobrovoľnej dražby, ktorá sa konala 27. októbra 2005. Navrhovateľom dražby bolo Spoločenstvo vlastníkov bytov C. 1, ktoré malo pohľadávky voči žalobcom a vydražiteľom sa stal T. W.. Okresný súd Ružomberok rozsudkom zo dňa 18.3.2010 sp.zn. 3C/14/2007 určil neplatnosť predmetnej dražby a Krajský súd v Žiline ako súd odvolací ho potvrdil rozsudkom zo dňa 16.09.2010 sp.zn. 9Co/204/2010, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 23.11.2010. Účinky príklepu zanikli ku dňu jeho udelenia, a teda vydražiteľ bytu T. W. nenadobudol vlastnícke právo k predmetu sporu. Následne všetky ďalšie realizované prevody mali charakter prevodov medzi nevlastníkmi. Súd prvej inštancie zistil reťazenie prevodov vlastníctva bytu do ktorého žalovaná nebola zainteresovaná.

Výdražiteľ, T. W. predmetný byt s príslušenstvom predal kupujúcemu Y. T. kúpnu zmluvou zo dňa 4.11.2005, právne účinky vkladu nastali 23.11.2005 (rozhodnutie Správy katastra Y. sp. zn. V XXXX/XX). Y. T. predmetné nehnuteľnosti následne previedol kúpnu zmluvou zo dňa 24.11.2005, na kupujúceho - spoločnosť BOBI, s. r. o., IČO: 36 425 800, so sídlom Tajovského 1, Martin, vklad bol povolený dňa 13.1.2006 pod sp. zn. V XXXX/XX. Spoločnosť BOBI, s. r. o. nehnuteľnosti predala na základe kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 2.12.2005 kupujúcim E. A., a Y. A., vklad bol povolený dňa 18.1.2006, sp. zn. V XXXX/XX. Kúpnu zmluvou zo dňa 06.10.2010 ho previedli na žalovanú. Vklad vlastníckeho práva bol povolený na základe rozhodnutia Správy katastra Y. 1.12.2010 pod sp. zn. V XXXX/XX.

3. V dobe nadobúdania nehnuteľnosti žalovanou na LV č.XXXX nebola vyznačená informatívna poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní o neplatnosť dražby. Žalovanej kúpu nehnuteľnosti sprostredkovala realitná kancelária. Kúpu financovala z hypotekárneho úveru so zriadením záložného práva v prospech banky, následne prebehlo vkladové konanie u príslušného katastra a na LV bola žalovaná zapísaná ako vlastníčka bytu. Súd prvej inštancie vychádzal z nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. I. ÚS 549/2015-33. Žalobcovia nedbalým konaním, t.j. nepodaním návrhu na zápis poznámky o začatí súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby spôsobili, že byt mohol byť opakovane prevádzaný bez toho, aby tretie strany boli informované o súdnom konaní o neplatnosť dražby. Žalovaná konala v dobrej viere, že nadobúda vec od vlastníka.

4. Odvolací súd uviedol, že súd prvej inštancie nepochyboval o tom, že žalobcovia 1/ a 2/ boli predchádzajúcimi vlastníckymi predmetných nehnuteľností. Tie boli predmetom neplatnej dražby, súdy (Okresný súd Ružomberok aj Krajský súd v Žiline) konštatovali, že touto dražbou došlo k zásahu do vlastníctva žalobcov k bytu. Preto v aktuálnom spore sú aktívne vecne legitimovaní. Žalovaná je zapísaná ako vlastníčka bytu na liste vlastníctvač. XXXX, preto je pasívne vecne legitimovaná. Napokon súd uzavrel, že žalobcovia 1/ a 2/ preukázali naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva, keďže dražba na základe ktorej boli pozbavení svojho vlastníctva, bola určená súdom za neplatnú a výrok súdu, kto je vlastníkom nehnuteľností, odstraňuje ohrozenie, neistotu alebo neurčitost' v právnom postavení žalobcov.

5. Odvolací súd v závere konštatoval, že princíp dobrej viery chrániaci účastníkov súkromnoprávných vzťahov je jedným z kľúčových prejavov princípu právnej istoty odvíjajúceho sa od princípu právneho štátu. Nadobúdateľovi vlastníckeho práva, pokiaľ toto právo nadobudol v dobrej viere, musí byť poskytovaná široká ochrana, pretože v opačnom prípade by si nikdy nemohol byť istý svojím vlastníctvom, čo by bolo v rozpore s poňatím materiálneho právneho štátu. Otázkou dobrej viery takéhoto nadobúdateľa vlastníckeho práva sa tak všeobecné súdy musia vždy riadne zaoberať pri jeho spochybňovaní treťou osobou - uvádza Ústavný súd SR v náleze ( v bode 15 ) I.ÚS 549/2015 - 33 zo dňa 16.3.2016. V predmetnom náleze Ústavný súd postavil „ na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe dobrej viery. Tým vyvstáva kolízia princípu ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka a pre prípad že nemožno zachovať maximum z oboch základných práv (ako sa stalo aj v aktuálne posudzovanej veci), podľa názoru Ústavného súdu SR „treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti a zvažovať všeobecné súvislosti daného typu kolízie základných práv ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má pri tom niest' nedbalý vlastníck' než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníckovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom ( katastrálnom ) konaní. Predmetné právne úvahy a závery Ústavného súdu SR prijaté v náleze I.ÚS 549/2015 - 33 zo dňa 16.3.2016 dopadajú podľa názoru odvolacieho súdu aj na aktuálnu sporovú vec a okresný súd ich aj správne premietol do odvolaní napadnutého rozhodnutia. V súhrne konštatovaných súvislostí krajský súd nemohol odvolaniu žalobcov vyhovieť a z dôvodu vecnej správnosti potvrdil rozsudok v odvolaní napadnutom výroku v ktorom okresný súd žalobu žalobcov zamietol.

6. Proti rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia (ďalej aj „dovolatelia“) dovolanie, ktorého

prípustnosť odvodzovali z § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. a) a c) zák. č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“). Dovolatelia namietali, že v rozsudku sa odvolací súd nevysporiadal s väčšinou skutočností uvádzaných v odvolaní. Zároveň namietli, že odvolací súd sa napadnutým rozsudkom odchýlil od ustálenej rozhodovacej praxe v súvislosti s konštantnou judikatúrou (NS SR sp.zn. 6Cdo/107/2011, ÚS SR I. ÚS 50/2010), na základe čoho trpí vadou podľa § 421 písm. a) CSP, taktiež vadou v zmysle 421 písm. c) CSP, nakoľko predmetná právna otázka priniesla rozdielne rozhodovanie dovolacieho súdu.

7. Dovolatelia 1) a 2) namietli, že neexistuje legálna definícia pojmu „nedbalý vlastník“, a preto považujú v rozpore s princípmi spravodlivého právneho štátu, pokiaľ ich súd takto označil, napriek tomu, že využívali dostupné právne prostriedky na ochranu ich vlastníckeho práva. Súd prvej inštancie sa v priebehu konania v rámci svojho predbežného názoru „postavil na stranu“ žalobcov, ktorí myslia si, že vykonali všetko, čo zákon na ochranu ich práva vyžaduje pokračovali ďalej v konaní až do jeho právoplatného skončenia. Napokon však súd prvej inštancie aplikoval na predmetnú vec nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015. Podľa názoru dovolateľov je predmetný nález v rozpore so súčasnou právnou úpravou vlastníckeho práva, a to najmä s § 2 ods. 2 a § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, a zásadou „ex iniuria ius non oritur“. Súd aplikoval nález I. ÚS 549/2015 ako priamu normu napriek argumentom žalobcov. Nedostatočne odôvodnil svoje rozhodnutie v súvislosti s protichodnými názormi prezentovanými v rozhodnutí I. ÚS 239/2016. Odvolací súd sa v odôvodnení rozhodnutia nevysporiadal s otázkou aplikácie nálezú ústavného súdu v kontexte retroaktivity judikatúry a jej pôsobenia na práve prebiehajúci spor.

8. Dovolatelia navrhli, aby dovolací súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vrátil mu vec na ďalšie konanie resp. zmenil tak, že ich žalobe vyhovie.

9. Žalovaná vo vyjadrení k podanému dovolaniu uviedla, že odvolací súd svoje rozhodnutie riadne odôvodnil. Napadnutým rozsudkom sa odvolací súd neodchýlil od rozhodovacej praxe poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Cdo/71/2011 zo dňa 27. februára 2013. Dovolatelia argumentovali, že nález I. ÚS 549/2015 vnímajú ako protiústavný, avšak Najvyššiemu súdu SR neprináleží hodnotiť ústavnosť nálezú. Žalovaná navrhla, aby dovolací súd dovolanie žalobcov odmietol, resp. zamietol.

10. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 35 CSP), po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania, v ktorého neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpený v súlade s § 429 ods. 1 CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP), preskúmal vec a dospel k záveru, že dovolanie žalovaného je dôvodné podľa § 449 ods.1 CSP a podľa § 450 CSP vrátil vec odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

Dovolanie podľa § 420 písm. f) CSP

11. V danom prípade dovolatelia prípustnosť podaného dovolania vyvodzujú z § 420 písm. f) CSP poukazom na to, že odvolací súd sa v napadnutom rozsudku nevysporiadal s odvolacími námietkami. Ustanovenie § 420 písm. f) CSP zakladá prípustnosť a zároveň dôvodnosť dovolania v tých prípadoch, v ktorých miera porušenia procesných práv strany nadobudla intenzitu porušenia jej práva na spravodlivý proces. Hlavnými znakmi, ktoré charakterizujú procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP, sú zásah súdu do práva na spravodlivý proces a nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia.

12. Dovolací súd konštatuje, že z odôvodnenia rozhodnutia súdu nevyplýva, prečo odvolací súd a súd prvej inštancie v občianskoprávnom spore o určenie vlastníckeho práva vychádzali z nálezú Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16.03.2016, ktorý sa vzťahuje na vylúčenie veci z konkurznej podstaty a nie z uznesenia Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 239/2016 zo dňa 20.04.2016, v ktorom ústavný súd odmietol sťažnosť ako zjavne neopodstatnenú a konštatoval ústavnú konformnosť právneho názoru okresného a krajského súdu v občianskoprávnom spore o určenie vlastníckeho práva, kde súdy

uviedli, že, „...právna zásada nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet sa dá vyjadriť aj slovami „z nepráva nemôže vzniknúť právo“, a teda žalovaná v rade 2/, podobne ako žalovaný v rade 1/ nemohli platne nadobudnúť vlastnícke právo z dôvodu, že ani ich právni predchodcovia, teda subjekt, od ktorého svoje vlastnícke právo odvodzovali, toto právo k predmetným nehnuteľnostiam nikdy nenadobudli, teda ho nemohli na žalovaných ani platne previesť. Dobrá viera žalovanej v rade 2/ je rozhodná iba potiaľ, že jej možno priznať všetky práva a povinnosti oprávneného držiteľa tak, ako vyplývajú z ust. § 129 a nasl. Občianskeho zákonníka. Dobrá viera nie je takej intenzity, aby zabránila vlastníčkovi nehnuteľnosti účinne uplatňovať svoje absolútne právo. Inak povedané, pokiaľ zápis v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnosti, má táto prevahu nad katastrom, čo je vyjadrené tým, že údaje zapísané v katastri nehnuteľností sa považujú za platné, len pokiaľ sa nepreukáže opak.”

13. Nálezom sp.zn. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16.03.2016 Ústavný súd rozhodol, že bolo porušené základné právo na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a právo na spravodlivé súdne konanie sťažovateľa podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd rozsudkom Krajského súdu v Trnave sp. zn. 21CoKR/3/2013 z 29. októbra 2013 v spojení s uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Obdo/24/2014 z 30. apríla 2014. Podstatou konania pred všeobecnými súdmi bola žaloba sťažovateľa, ktorou sa podľa § 78 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov domáhal vylúčenia nehnuteľností z konkurznej podstaty zapísaných pre katastrálne územie mesta 2 ako kultúrny dom súp. č. 2270, o výmere 1750 m<sup>2</sup> a zast. plocha o výmere 1051 m<sup>2</sup>, ktoré nadobudol na základe kúpnej zmluvy z 15. februára 2000 od predávajúceho úpadcu, v zastúpení správcom konkurznej podstaty a súhlasu príslušného konkurzného súdu opatrením zo 14. decembra 1999 za kúpnu cenu 33 193,92 €, ale ktoré žalovaný správca konkurznej podstaty úpadcu v konkurze, 29. októbra 2007 zapísal do konkurznej podstaty úpadcu. Z bodu 13 nálezu vyplýva, že skutkovo išlo o situáciu keď privatizovaný majetok od štátu získala spoločnosť, ktorá ju v rámci speňažovania svojho majetku v zastúpení správcom konkurznej podstaty a so súhlasom konkurzného súdu previedla kúpnu zmluvou z roku 2000 s povoleným vkladom vlastníckeho práva 9. marca 2000 do príslušného katastra nehnuteľností na sťažovateľa. Dovolací súd konštatuje, že Ústavný súd SR nerozhodoval o porušení článku 20 ods.1 Ústavy SR ( právo vlastníť majetok) ani o porušení čl.1 (Ochrana majetku) Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, ku ktorým judikatúra je pre všeobecné súdy rozhodujúce v občianskoprávnom konaní o určenie vlastníckeho interpretačne záväzná v zmysle čl. 152 ods.4 Ústavy SR pri hmotnoprávnej interpretácii ustanovenia § 126 ods. 1 OZ. Z uvedeného vyplýva, že ústavný súd nerozhodol, že došlo k porušeniu práva na ochranu majetku sťažovateľa ako dobromyseľného nadobúdateľa, ale vrátil vec súdu na ďalšie konanie porušenie práva na súdnu ochranu za účelom opätovného právneho posúdenia a vecného odôvodnenia nového rozhodnutia. Táto skutočnosť následne umožnila, aby právne otázky nadobúdania vlastníckeho práva boli predmetom ďalšieho skúmania, ktoré bolo uzavreté v rámci všeobecných súdov rozhodnutím veľkého senátu Obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1VOBdo/2/2020 zo dňa 27. apríla 2021.

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 písm. a) a c) CSP

14. Dovolatelia prípustnosť dovolania vyvodzovali z § 421 ods. 1 písm. a) a c) CSP, keď namietali právnu otázku „či je možné nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti od osoby, ktorá v skutočnosti nie je jej vlastníkom, ale o ktorej vlastníckom práve svedčí zápis v katastri nehnuteľností, a to len na základe dobrej viery nadobúdateľa tejto nehnuteľnosti”.

15. Pre právnu otázku podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP je charakteristický „odklon“ jej riešenia, ktorý zvolil súd, od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Ide tu teda o situáciu, v ktorej sa už rozhodovanie senátov dovolacieho súdu ustálilo na určitom riešení právnej otázky, odvolací súd sa však svojím rozhodnutím odklonil od „ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu”. Z § 421 ods. 1 písm. c) CSP vyplýva, že za relevantnú zákon označuje otázku, ktorá „je“ dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

16. Dovolací súd konštatuje, že veľký senát obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sa v uznesení sp. zn. 1VOBdo/2/2020 zo dňa 27. apríla 2021 potvrdil záväznosť judikatúry najvyššieho súdu, ktorá v prípade prvého absolútne neplatného právneho úkonu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zotráva pri ďalších prevodoch nehnuteľností na zásade, že nikto nemôže na iného previesť viac práv ako má sám (nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet). Dobromyseľnosť nadobúdateľa, že hnutelnú 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 dobromyseľnosť ich nadobúdateľa výslovne upravuje. Medzi tieto výnimky patrí § 486 Občianskeho zákonníka, § 446 Obchodného zákonníka, § 93 ods. 3 zákona o konkurze a reštrukturalizácii, § 19 ods. 3 zákona o cenných papieroch a § 61 Exekučného poriadku v znení účinnom do 31. marca 2017, resp. § 140 ods. 2 písm. l) v spojení s § 150 ods. 2 Exekučného poriadku v znení účinnom od 01. apríla 2017. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje.

17. Podľa Uznesenia veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1VOBdo/2/2020 zo dňa 27. apríla 2021 bod 90.1.: „Preto veľký senát obchodnoprávneho kolégia konštatuje, že pokiaľ súdy nižšej inštancie dospeli k opačnému právnemu záveru spočívajúcim v prelomení zásady nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet vo všeobecnosti umožňujúcim nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od nevlastníka s odkazom na dobrú vieru žalobcu (ako nadobúdateľa), vec nesprávne právne posúdili“ .

18. Podľa § 48 ods.3, prvá veta CSP právny názor vyjadrený v rozhodnutí veľkého senátu je pre senáty najvyššieho súdu záväzný.

19. Aktuálna rozhodovacia činnosť senátov občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR vychádza z rozhodnutia veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1VOBdo/2/2020 zo dňa 27. apríla 2021. Nadväzujúcu prejudikáciu predstavuje uznesenie Najvyššieho súdu sp.zn. 8Cdo/278/2019 zo dňa 29.06.2021, ktoré bolo publikované pod č. 51 v časopise „ Zo súdnej praxe“ 6/2021, s. 250 s právnou vetou „Na základe absolútne neplatnej kúpnej zmluvy sa kupujúci nestal vlastníkom predávanej nehnuteľnosti, preto sa jej vlastníkom nestal ani ten, kto - aj keď v dobrej viere v správnosť údajov katastra nehnuteľností - odvodzuje od tohto kupujúceho (nevlastníka) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti“.

20. Podľa článku 1 (Ochrana majetku), prvý odsek Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd každá fyzická alebo právnická osoba má právo pokojne užívať svoj majetok. Nikoho nemožno zbaviť jeho majetku s výnimkou verejného záujmu a za podmienok, ktoré ustanovuje zákon a všeobecné zásady medzinárodného práva.

21. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.