

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	2Obdo/45/2022
Identifikačné číslo spisu:	1114207394
Dátum vydania rozhodnutia:	30.11.2023
Meno a priezvisko:	Mgr. Soňa Pekarčíková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2023:1114207394.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Sone Pekarčíkovej a členiek senátu JUDr. Beaty Miničovej a JUDr. Kataríny Pramukovej v spore žalobcu J.P.R. INVEST s.r.o., Bratislava, Kollárovo námestie 15, IČO: 35 819 197, zastúpeného alveare s.r.o., Bratislava, Grösslingova 50, IČO: 51 483 254, proti žalovanému ESPADA spol. s r.o., Bratislava, Kollárovo námestie 15/2934, IČO: 35 684 542, zastúpenému Mgr. Marekom Šmidom, advokátom, Bratislava, Rudnayovo námestie 1, v konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vydržaním, vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 35Cb/27/2014, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 18. januára 2022 č. k. 2Cob/41/2020-661, takto

rozhodol:

I. Dovolanie žalobcu o d m i e t a.

II. Žalovanému n á r o k na náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Bratislava I, ako súd prvej inštancie, rozsudkom zo dňa 27. septembra 2019 č. k. 35Cb/27/2014-597 žalobu zamietol a žalovanému priznal proti žalobcovi náhradu trov konania vo výške 100%.

2. V odôvodnení napadnutého rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa žalobou o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vydržaním doručenou súdu dňa 10. marca 2014 v znení zmeny žaloby, ktorú súd pripustil na návrh žalobcu uznesením na pojednávaní 27. septembra 2019 domáhal voči žalovanému nasledujúceho výroku rozsudku: „Súd určuje, že spoločnosť J.P.R. INVEST s.r.o., so sídlom Kollárovo námestie č. 15, 811 06 Bratislava, IČO: 35 819 197, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo XXXXX/B je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. XXXX, okres A. I, obec A. - V. H. B. mesto, katastrálne územie B. V., a to: - stavby so súpisným číslom XXXX, popis stavby: K. nám. XX, nachádzajúcej sa na K. N. XX v A., postavenej na pozemku parc. číslo XXXX o výmere XXX m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parc. registra „C“ a - pozemku parc. č. XXXX o výmere XXX m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela registra „C“. (ďalej aj

„Nehnutelnosti“). Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy súdneho konania v celom rozsahu“.

3. Súd prvej inštancie poukázal na to, že predmetom sporu je určenie vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam z dôvodu, že žalobca tvrdí, že vlastnícke právo k Nehnutelnostiam vydržal. Súd prvej inštancie vec preto posudzoval podľa § 129, § 130 § 131, § 132, § 134, § 39 a § 28 Občianskeho zákonníka.

4. Z Kúpnej zmluvy 1 datovanej dňa 18. septembra 2000 mal súd za preukázané, že medzi DHB Real, ako kupujúcim a ESPADOU spol. s r.o., ako predávajúcim bola uzatvorená Kúpna zmluva 1, predmetom ktorej bol prevod Nehnutelností. Vklad vlastníckeho práva bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 9. novembra 2000. Z Kúpnej zmluvy 1 mal súd za preukázané, že ESPADA spol. s r.o. bola pri podpise zmluvy zastúpená E. S. a dohodnutá kúpna cena bola vo výške 2 700 000 Sk. Kúpna zmluva 1 bola rozsudkom Okresného súdu Bratislava I č. k. 22C/188/2000-408 (ďalej aj „Rozsudok 1“) v znení rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 9Co/606/2012-551 (ďalej aj „Rozsudok 2“ alebo „rozsudok odvolacieho súdu“) určená za neplatnú. Z Kúpnej zmluvy 2 datovanej dňa 4. septembra 2001 mal súd za preukázané, že medzi DHB Real a J.P.R. INVEST s.r.o. bola uzatvorená Kúpna zmluva 2, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam za kúpnu cenu vo výške 10 000 000 Sk, pričom vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 13. novembra 2001. Zo zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 14. júna 2007 mal súd za preukázané, že Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 14. júna 2007 uzavretou medzi J.P.R. INVEST s.r.o., ako záložcom a EXXON REAL, s.r.o., IČO: 35 825 481, ako záložným veriteľom bolo zriadené záložné právo k Nehnutelnostiam za účelom zabezpečenia pohľadávky spoločnosti EXXON REAL s.r.o. v sume 18 000 000 Sk zo Zmluvy o pôžičke uzatvorenej medzi EXXON REAL s.r.o., ako veriteľom, a žalobcom, ako dlžníkom zo dňa 14. júna 2007. Vklad v zmysle zmluvy bol povolený dňa 18. júna 2007. Z Rozsudku 1 a Rozsudku 2 mal súd za preukázané, že záložné právo v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 14. júna 2007 vôbec nevzniklo. Z listu vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie A., V. H. A. B. V. mal súd za preukázané, že žalovaný je výlučným vlastníkom Nehnutelností. Okresný súd Bratislava I Rozsudkom 1 rozhodol vo veci samej tak, že: I. Spoločnosť ESPADA s.r.o. so sídlom Drieňová 14, Bratislava, IČO: 35 684 542 je výlučným vlastníkom nehnuteľností, zapísaných správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na LV č. XXXX, okres A. I, obec A. - V. H. B. V., katastrálne územie B. mesto a to: Stavby so súpisným číslom XXXX, popis stavby: F., nachádzajúcej sa na K. námestí XX v A., postavenej na pozemku parc. číslo XXXX o výmere XXX m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parc. registra „C“ Pozemku parc. číslo XXXX o výmere XXX m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela registra „C“; II. D. právo viaznúce na nehnuteľnostiach zapísaných správou katastra pre hlavné mesto SR A. na LV č. XXXX, okres A. I, obec A. - V. H. B. V., katastrálne územie B. V. a to na: Stavbe so súpisným číslom XXXX, popis stavby: F. nachádzajúcej sa na K. N. XX v A., postavenej na pozemku parc. číslo XXXX o výmere XXX m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parc. registra „C“; Pozemku parc. číslo XXXX o výmere XXX m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela registra „C“, ktoré bolo zriadené na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 14. júna 2007 uzatvorenej medzi záložcom J. P. R. INVEST s.r.o., K. N. XX, A., IČO 35819197 a záložným veriteľom EXXON REAL s.r.o., K. N. XX, XXX XX A., IČO: 35 825 481 vôbec nevzniklo. Krajský súd Bratislava potvrdil Rozsudok 1 ako správny rozsudkom č. k. 9Co/606/2012-551 zo dňa 5. decembra 2013 (v texte aj „Rozsudok 2“). Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom sp. zn. 2MCdo/9/2014 o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora SR proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I č. k. 22C/188/2000-408 a Krajského súdu Bratislava sp. zn. 9Co/606/2012 (ďalej aj „Rozsudok 3“) rozhodol, že mimoriadne dovolanie generálneho prokurátora SR zamieta a rozhodol o trovách konania.

5. V odôvodnení rozsudku uviedol, že je nepochybné, že účel, ktorý sledoval splnomocnený zástupca žalobcu 5/ (ESPADA, spol. s r.o.) a spoločnosť DHB Real, a.s. pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 18. septembra 2000 a následnom prevode nehnuteľností z nej vyplývajúcich sa priechil dobrým mravom, keďže predajom žalovaných nehnuteľností (za cenu, ktorou sa vyplatila záloha predávaných nehnuteľností veriteľovi) sa spoločnosť DHB Real, a.s. obohatila o prakticky celý obchodný majetok žalobcu 5/.

6. Súd prvej inštalácie mal za to, že z vyššie uvedených rozhodnutí súdov jednotlivých inštalácií vyplýva, že sa zhodli na tom, že z vykonaného dokazovania na účely posúdenia platnosti Kúpnej zmluvy 1 a následne aj Kúpnej zmluvy 2, skúmania vzniku vlastníckeho práva DHB Real a následne J.P.R. INVEST s.r.o. k Nehnutelnostiam, majú za preukázané, že v súvislosti s nadobúdaním Nehnutelností do vlastníctva, došlo účastníkmi Kúpnej zmluvy 1 ku konaniu v rozpore s dobrými mravmi a teda nedobromyseľnosti účastníkov Kúpnej zmluvy 1 pri nadobúdaní Nehnutelností. Kúpnu zmluvu 1 tak vyhodnotili, ako právny úkon absolútne neplatný pre rozpor s dobrými mravmi. Najvyšší súd Slovenskej republiky poukázal na rozpor s dobrými mravmi, najmä pokiaľ ide o obohatenie sa kupujúceho o takmer celý obchodný majetok ESPADY, spol. s r.o. a nízku kúpnu cenu.

7. Súd prvej inštalácie v tomto spore skúmal, či na strane žalobcu došlo k splneniu zákonných požiadaviek pre nadobudnutie vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam vydržaním. Poukázal na to, že v § 130 ods. 1 OZ je ustanovená vyvrátiteľná právna domnienka, že v pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená. Dôkazné bremeno, teda pokiaľ ide o namietanie oprávnenosti držby zaťažuje toho, kto oprávnenosť držby namieta. V prípade preukazovania vydržania je dôkazné bremeno na strane toho, kto tvrdí, že vlastnícke právo nadobudol vydržaním. Z uvedeného vyplýva, že žalobca má v tomto spore dôkazné bremeno pokiaľ ide o preukazovanie, že nadobudol vlastnícke právo k Nehnutelnostiam vydržaním a žalovaný, pokiaľ ide o vyvrátenie domnienky podľa § 130 ods. 1 OZ. Podľa nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky zo 14. novembra 2018 sp. zn. II. ÚS 484/2015: pri ústavne konformnom výklade dobromyseľnosti držby treba skúmať, či držiteľ mohol byť objektívne presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom nesplnil zákonné podmienky. Za poctivý spôsob nadobudnutia veci treba považovať také nadobudnutie, ktoré je v súlade s dobrými mravmi. Spravidla je preto rozhodujúce, že držiteľ za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie, alebo preukázateľne išlo o dar, ako bezodplatné plnenie. Vzhľadom na uvedené, súd na účely skúmania oprávnenosti držby vychádzal aj zo spôsobu nadobudnutia Nehnutelností, okolností uzatvárania kúpnej zmluvy, rešpektujúc právoplatné rozhodnutia súdov ohľadom spôsobu nadobudnutia Nehnutelností kúpnu zmluvou (res iudicata), a to Rozsudok 1 v znení Rozsudku 2 a Rozsudku 3, s ktorými sa súd stotožnil a dospel k záveru, že žalobca vlastnícke právo k Nehnutelnostiam nemohol vydržať, nakoľko DHB Real nebola dobromyseľným držiteľom scudzovaných Nehnutelností, pretože samotný spôsob nadobudnutia Nehnutelností DHB Real bol v rozpore s dobrými mravmi a teda nepoctivým. V súlade s citovaným nálezhom Ústavného súdu Slovenskej republiky sa DHB Real nestala nikdy dobromyseľným držiteľom Nehnutelností, nakoľko jej boli známe okolnosti prevodu vlastníckeho práva, ktoré dobromyseľnosť vylučujú a to najmä okolnosti zastúpenia ESPADY spol. s r.o. pri uzatváraní Kúpnej zmluvy 1, nízka kúpna cena a obohatenie sa o takmer celý obchodný majetok ESPADY spol. s r.o.

8. Súd poukázal na to, že žalobca svoje tvrdenie o vydržaní odvodzuje od DHB Real, nakoľko na účely preukázania uplynutia vydržacej doby vychádza aj z doby držby Nehnutelností spoločnosťou DHB Real, o ktorej tvrdí, že bola oprávnená, t.j. od 9. novembra 2000 do 12. novembra 2001. Tvrdil, že do vydržacej doby sa započítava aj doba, počas ktorej bola DHB Real oprávneným držiteľom Nehnutelností, t.j. od 9. novembra 2000 do 12. novembra 2001. DHB Real nikdy nebola účastníkom konania sp. zn. 22Cb/188/2012. Spoločnosť DHB Real vydržacia doba plynula od 10. novembra 2000 (nasledujúci deň po nadobudnutí vlastníctva) do 13. novembra 2001 (nadobudnutie vlastníctva žalobcom). Žalobca bol oprávneným držiteľom Nehnutelností od 13. novembra 2001 až do 12. januára 2011. Dňa 13. novembra 2001 došlo k uchopeniu sa držby Nehnutelností žalobcom, počnúc týmto dňom bol dobromyseľný v tom, že k Nehnutelnostiam nadobudol vlastnícke právo. Kvalifikovaným spôsobom došlo k spochybneniu jeho vlastníckeho práva doručením uznesenia o pripustení jeho vstupu do konania 12. januára 2011. Žalobcovi vydržacia doba plynula od 14. novembra 2001 (t.j. nasledujúci deň po uchopení držby a nadobudnutí vlastníctva), do 12. januára 2011 (doručenie uznesenia o pripustení vstupu). Vydržacia doba DHB Real, ako dobromyseľného držiteľa začala plynúť odo dňa 10. novembra 2000, pretože oprávneným držiteľom Nehnutelností sa stal odo dňa 9. novembra 2000. Nakoľko k povoleniu vkladu vlastníckeho práva v prospech žalobcu došlo dňa 13. januára 2011, DHB Real bola oprávneným držiteľom do 13. novembra 2001. Oprávnená držba žalobcu, po započítaní

oprávnenej držby DHB Real trvala od 10. novembra 2000 do 12. januára 2011, t.j. 10 rokov a 64 dní, pričom uplynutie vydržacej doby malo konštitutívny účinok pre vznik vlastníckeho práva žalobcu. Žalobca preto nadobudol vlastnícke právo k Nehnutelnostiam dňa 11. novembra 2010.

9. S uvedeným tvrdením žalobcu sa súd prvej inštancie nestotožnil, pretože do vydržacej doby žalobcu nemožno započítať plynutie vydržacej doby DHB Real, t.j., ak žalobca nadobudol vlastnícke právo (neplatne) vkladom do katastra dňa 13. novembra 2011 a vydržacia doba mala začať plynúť odo dňa 14. novembra 2001, avšak uznesenie o pripustení do konania, ktoré sám označuje za dátum kvalifikovaného dozvedenia sa o prebiehajúcom spore o určenie vlastníckeho práva, mu bolo doručené dňa 12. januára 2011, kedy prestal byť dobromyseľným držiteľom, čiže skôr ako uplynulo 10 rokov, teda vlastnícke právo k Nehnutelnostiam nevydržal ako tvrdí. Žalobca na vydržanie vlastníckeho práva nevyhnutne potrebuje započítať dobu držby, resp. vydržacej doby Nehnutelnosti právneho predchodcu, to je však vzhľadom na jeho nedobromyseľnosť a neoprávnenosť držby vylúčené. V zmysle Rozsudku 1, Rozsudku 2 a Rozsudku 3 (res iudicata) súdy zhodne konštatovali neplatnosť Kúpnych zmlúv pre rozpor s dobrými mravmi, t.j. výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, ktorý má za následok neplatnosť právneho úkonu.

10. Podľa súdu prvej inštancie, DHB Real neplatne nadobudla vlastnícke právo k Nehnutelnostiam v rozpore s dobrými mravmi, t.j. nemohla byť oprávneným držiteľom Nehnutelností, ani poctivá ohľadom nadobudnutia Nehnutelností, preto nemožno plynutie vydržacej doby od 10. novembra 2000 do 13. novembra 2001 započítať v prospech žalobcu. Súd sa preto nestotožnil s tvrdeniami žalobcu, že a) neplatnosť právneho úkonu, ktorého titulom došlo k nadobudnutiu veci nespôsobuje nedobromyseľnosť držiteľa ani, že b) záver o neplatnosti kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi nespôsobuje vznik nedobromyseľnosti predchádzajúceho vlastníka, a tým aj neoprávnenosť jeho držby Nehnutelností.

11. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie v zmysle § 255 ods. 1 CSP.

12. Na odvolanie žalobcu, Krajský súd v Bratislave, ako odvolací súd, napadnutým rozsudkom zo dňa 18. januára 2022 č. k. 2Cob/41/2020-661 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil. Zároveň žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

13. Odvolací súd s poukazom na § 387 ods. 2 CSP sa s odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie v celom rozsahu stotožnil, keďže súd prvej inštancie dostatočne zistil skutkový stav, správne aplikoval príslušné právne predpisy, t.j. vec správne právne posúdil a svoje rozhodnutie riadne a presvedčivo odôvodnil. Súd prvej inštancie dospel k správne mu záveru, že vzhľadom na to, že DHB Real nadobudla vlastnícke právo neplatne v rozpore s dobrými mravmi, nemohla byť oprávneným držiteľom Nehnutelností, ani poctivá ohľadom nadobudnutia Nehnutelností, a preto nemožno plynutie vydržacej doby odo dňa 10. novembra 2000 do 13. novembra 2001 započítať v prospech žalobcu.

14. Krajský súd v Bratislave nesúhlasil s odvolacou námietkou žalobcu, že bol nedostatočne zistený skutkový stav, nakoľko podľa žalobcu prvoinštančný súd neskúmal presvedčenie žalobcu, ako aj spoločnosti DHB Real, ako nadobúdateľov Nehnutelností, že konali, alebo nekonali bezprávne, keď si Nehnutelnosti prisvojili. Podľa odvolacieho súdu možno súhlasiť s názorom žalobcu, že podľa súdnej judikatúry sa oprávnená držba nemusí nevyhnutne opierať o existujúci právny dôvod a stačí, aby bol držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu takýto právny titul svedčí. Nemožno však súhlasiť, že pre dobromyseľnosť DHB Real postačovalo, ak táto spoločnosť mala za to, že Kúpna zmluva 1 je platná.

15. V tejto súvislosti poukázal odvolací súd na ustálenú súdnu prax, podľa ktorej dobromyseľnosť držiteľa musí byť posudzovaná nielen na základe subjektívnych predstáv držiteľa, ale aj z objektívneho hľadiska, či držiteľ pri zachovaní náležitej opatrnosti, ktorú možno s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu, od každého subjektu požadovať mal, alebo mohol mať pochybnosti, že užíva nehnuteľnosti, ktorých vlastníctvo nenadobudol. Odvolací súd zhodne so závermi súdu prvej inštancie

uviedol, že dobromyseľnosť DHB Real, ako držiteľa Nehnuteľností vylučujú okolnosti prevodu vlastníckeho práva, najmä zastúpenie ESPADY spol. s r.o. pri uzatváraní Kúpnej zmluvy 1, nízka kúpna cena a obohatenie sa o takmer celý majetok ESPADY spol. s r.o.

16. Odvolací súd zdôraznil, že žalobca sa v odvolaní snažil spochybniť jednotlivé skutočnosti (nízka kúpna cena, spoločníkmi žalovaného boli maloleté osoby, žalovaný bol pri uzatvorení Zmluvy 1 zastúpený splnomocneným zástupcom, splnomocnený zástupca žalovaného zaplatil dlh žalovaného, ktorý bol zabezpečený zriadením záložného práva a spoločnosť DHB Real bola založená za účelom kúpy Nehnuteľností), na základe ktorých súd v Rozsudku 3 dospel k záveru o neplatnosti Kúpnej zmluvy 1 pre jej rozpor s dobrými mravmi. Argumentoval tým, že kúpna cena nepodliehala cenovej regulácii a nebola neprimerane nízka, skutočnosť, že spoločníkmi žalovaného boli v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy 1 maloleté osoby, a že žalovaný bol zastúpený splnomocneným zástupcom, nemá žiaden vplyv na dobromyseľnosť DHB Real ďalej, že skutočnosť, že splnomocnenec zaplatil dlh žalovaného, nemal vplyv na dobromyseľnosť DHB Real, a že spoločnosť DHB Real bola založená podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Možno teda zhrnúť, že podľa žalobcu ani jeden z týchto aspektov nemožno posudzovať ako okolnosť, ktorá by mala prispievať k nedobromyseľnosti spoločnosti DHB Real.

17. Odvolací súd sa s argumentáciou žalobcu nestotožnil, pretože spoločnosť DHB Real sa podieľala na uzatvorení absolútne neplatného právneho úkonu a teda v rozpore s dobrými mravmi bolo nielen konanie splnomocneného zástupcu ESPADY s.r.o., ale aj DHB REAL, ako kupujúceho. Táto spoločnosť, ako kupujúci poznala okolnosti, za ktorých sa Nehnuteľnosti nadobúdajú a rozpor s dobrými mravmi bol konštatovaný v odôvodnení všetkých citovaných rozsudkov (Rozsudok 1, 2 a 3). Ďalej odvolací súd nesúhlasil s argumentáciou žalobcu, že ak bola spoločnosť DHB Real založená podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, okrem iného aj za účelom nadobudnutia Nehnuteľností, neprispieva to k jej nedobromyseľnosti. Práve naopak, odvolací súd bol toho názoru, že táto okolnosť v spojení s ďalšími okolnosťami predaja nasvedčuje jej nedobromyseľnosti, keďže v trestnom konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I (rozsudok č. k. 5T/40/08) vypočutí svedkovia W.Ď., K.K. a Ľ.A. výslovne uviedli, že spoločnosť bola založená iba za účelom kúpy predmetnej budovy. Spoločnosť DHB Real sa sama podieľala na uzavretí absolútne neplatného právneho úkonu a vzhľadom na všetky okolnosti predaja mala, alebo mohla mať pochybnosti o konaní v rozpore s dobrými mravmi. Najvyšší súd Slovenskej republiky v odôvodnení Rozsudku 3 uviedol, že je nepochybné, že účel, ktorý sledoval splnomocnený zástupca žalobcu 5/ (ESPADA, spol. s r.o.) a spoločnosť DHB Real, a.s. pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 18. septembra 2000 a následnom prevode nehnuteľností z nej vyplývajúcich sa prial dobrým mravom, keďže predajom žalovaných nehnuteľností (za cenu, ktorou sa vyplatila záloha predávaných nehnuteľností veriteľovi) sa spoločnosť DHB Real, a.s. obohatila o prakticky celý obchodný majetok žalobcu 5/.

18. Podľa odvolacieho súdu je možné konštatovať nedobromyseľnosť držby na základe skutočnosti, že právny úkon Kúpna zmluva 1 bol rozhodnutím súdov určený za neplatný pre rozpor s dobrými mravmi. V tejto súvislosti súd prvej inštancie správne poukázal na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 14. novembra 2018 sp. zn. II. ÚS 484/2015 podľa ktorého: „pri ústavne konformnom výklade dobromyseľnosti držby treba skúmať, či držiteľ mohol byť objektívne presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom nesplnil zákonné podmienky. Za poctivý spôsob nadobudnutia veci treba považovať také nadobudnutie, ktoré je v súlade s dobrými mravmi. Spravidla je preto rozhodujúce, že držiteľ za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie, alebo preukázateľne išlo o dar ako bezodplatné plnenie“. Ak teda bolo preukázané konanie v rozpore s dobrými mravmi, vylučuje to oprávnenosť držby a teda dobromyseľnosť DHB Real.

19. Odvolací súd zároveň nesúhlasil s argumentáciou, že pre záver o existencii dobrej viery svedčia okolnosti o nadobudnutí a titule uchopenia sa držby. Žalobca na podporu tejto argumentácie citoval z rozsudku Najvyššieho súdu ČR zo dňa 5. februára 2003 sp. zn. 22Cdo/1590/2001, publikovanom v Sbíre soudních rozhodnutí a stanovísk pod č. 22/2004. Odvolací súd bol toho názoru, že uvedené rozhodnutie podporuje správnosť napadnutého rozhodnutia, pretože vzhľadom na všetky okolnosti DHB

Real mohla vedieť pri zachovaní bežnej opatrnosti, že nie je dobromyseľný držiteľ.

20. K námietke žalobcu, že súd prvej inštancie nedostatočne skúmal oprávnenosť držby spoločnosti DHB Real, odvolací súd dodal, že z obsahu spisu vyplýva, že strany sporu nemali žiadne ďalšie návrhy na dokazovanie a súd prvej inštancie správne vychádzal na účely skúmania oprávnenosti držby zo spôsobu nadobudnutia Nehnuteľností, okolností uzatvárania Kúpnej zmluvy 1, rešpektujúc Rozsudky 1, 2, 3, s ktorými sa stotožnil.

21. Preto krajský súd po prejednaní veci dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné, nakoľko rozsudok súdu prvej inštancie je v napadnutom rozsahu správny tak po skutkovej, ako aj právnej stránke, vychádza z dostatočne zisteného a dôkazmi preukázaného skutkového stavu veci, z ktorého dôvodu podľa 387 ods. 1 a 2 CSP rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil. Výrok o trovách konania sa zakladá podľa § 396 ods. 2 CSP v spojení s § 262 ods. 1, 2 a § 255 ods. 1 CSP.

22. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal v zákonom stanovenej lehote dovolanie žalobca (č.l. 691 spisu), prípustnosť ktorého odôvodnil v zmysle obsahu podaného dovolania ust. § 420 písm. f) CSP teda, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, keďže mal za to, že je napádané rozhodnutie arbitrárne pri odôvodnení „nedobromyseľnosti držby“ (č.l. 699-700 spisu). Podľa žalobcu ďalej napadnuté rozhodnutie spočíva najmä v nesprávnom právnom posúdení veci, pričom rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

23. Žalobca (v ďalšom texte tiež ako „dovolateľ“) uviedol, že konajúce súdy neposudzovali oprávnenosť držby držiteľov (žalobcu a DHB Real), najmä ich objektívne presvedčenie, že držanú vec nadobudli poctivým spôsobom a v rozhodnom čase boli jej vlastníckmi. Súd pri skúmaní nadobudnutia držby vychádzal iba zo záverov rozhodnutí súdov (Rozsudok 1, 2 a 3) o tom, že Kúpna zmluva 1 bola uzatvorená neplatne, v rozpore s dobrými mravmi, a tým mala byť spochybnená dobromyseľnosť DHB Real, ako držiteľa.

24. Pre určenie oprávnenosti držby a dobromyseľnosti držiteľa je podľa konštantnej judikatúry odvolacieho súdu, potrebné skúmať vnútorné presvedčenie nadobúdateľa. Konajúce súdy v tomto súdnom konaní sa podľa dovolateľa obmedzili iba na konštatovanie skutočnosti, že Rozsudky 1, 2 a 3 v predošlom konaní určili absolútnu neplatnosť zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi a to, že DHB Real túto zmluvu uzavrel. Podľa odôvodnenia odvolacieho rozsudku v spojení s rozsudkom súdu prvej inštancie, DHB Real mali byť známe okolnosti prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam, a to:

- zastúpenie žalovaného splnomocneným zástupcom pri uzatváraní Kúpnej zmluvy 1;
- nízka kúpna cena za Nehnuteľnosti;
- obohatenie sa o celý majetok žalovaného.

25. Predmetom predošlého súdneho konania, v ktorom boli vydané Rozsudky 1, 2 a 3 nebolo podľa dovolateľa skúmanie, či konanie DHB Real je, alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi. Rovnako v Rozsudkoch 1, 2 a 3 nebolo preukázané konanie DHB Real v rozpore s dobrými mravmi, ako konštatujú konajúce súdy, ale iba to, že sa podieľal na uzatvorení Kúpnej zmluvy 1, ktorá bola určená za absolútne neplatnú pre rozpor s dobrými mravmi. Skutočnosť, že sa DHB Real podieľal na uzatvorení Kúpnej zmluvy 1 (súdom určenej za absolútne neplatnú) ešte automaticky, podľa dovolateľa bez ďalšieho skúmania neznamená, že jej neplatnosť a rozpor s dobrými mravmi aj spôsobil, ani to, že by ju uzatváral v „male fidei“, t.j., že by zmluvu neuzatváral v dobrej viere a nestal by sa dobromyseľným držiteľom.

26. Vyššie uvedeným posúdením dovolateľ má za to, že konajúce súdy vec nesprávne právne posúdili a odklonili sa od ustálenej súdnej praxe dovolacieho súdu. V tejto súvislosti poukázal na početnú judikatúru rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky V 5/1989; sp. zn. 4Cdo/287/2006; sp. zn. 4Cdo/283/2009; sp. zn. 6Cdo/71/2011; Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 484/2015; sp. zn. III. ÚS 247/2014.

27. Žalobca nesprávne právne posúdenie veci a odklon od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu vidí najmä v tom, že oba sudy neposudzovali dobromyseľnosť žalobcu dostatočne, skúmaním presvedčenia žalobcu, ako aj DHB Real, ako držiteľov Nehnuteľností a skutočnosti a informácie známe im pri nadobudnutí ich držby. Sudy sa nezaoberali tým, aké konkrétne skutočnosti mali spôsobiť stratu dobromyseľnosti, ani nehodnotili objektívne skutočnosti, ktoré by mohli spôsobiť stratu dobromyseľnosti, iba konštatovali nedobromyseľnosť držby z dôvodu, že Kúpna zmluva 1 bola súdmi (Rozsudok 1, 2 a 3) určená za absolútne neplatnú pre rozpor s dobrými mravmi. Sudy neskúmali možný rozpor s dobrými mravmi v konaní samotného DHB Real, iba konštatovali skutočnosť, že sa podieľal na uzavretí neplatnej zmluvy.

28. Žalobca považuje odôvodnenie tvrdenej nedobromyseľnosti nadobudnutia držby iba samotnou skutočnosťou, že držba bola nadobudnutá na základe Kúpnej zmluvy 1, ktorá bola neskôr Rozsudkami 1, 2, a 3 určená za absolútne neplatnú zmluvu pre rozpor s dobrými mravmi, bez skúmania samotného presvedčenia nadobúdateľa držby, či dodržania primeranej opatrnosti držiteľa, za odklon od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu.

29. Konajúce sudy tiež neuviedli, nakoľko prísne je potrebné posudzovať dobrú vieru nadobúdateľa Nehnuteľností, a teda, akú mieru obozretnosti pri nadobúdaní nehnuteľnosti DHB Real bolo možné považovať za dostatočnú, aby jej bolo možné priznať ochranu a prednosť pred princípom ochrany vlastníckeho práva. Hoci judikatúra Najvyššieho súdu Slovenskej republiky je jednotná v tom, že dobromyseľnosť držiteľa treba hodnotiť vždy objektívne, rozhodujúce je subjektívne hľadisko, teda skutočnosť, či držiteľ pri normálnej opatrnosti mal, resp. mohol mať, alebo nemal, prípadne nemohol mať pochybnosti o tom, že mu vec patrí. Dobromyseľnosť preto predstavuje vnútorné presvedčenie nadobúdateľa, že nekoná bezprávne, keď si prisvojuje určitú vec.

30. Podľa Ústavného súdu Slovenskej republiky (II. ÚS 484/2015 zo dňa 14. novembra 2018) pri neplatnosti kúpnej zmluvy je potrebné skúmať držiteľove presvedčenie, či vec nadobudol poctivým spôsobom. Za poctivý spôsob nadobudnutia veci treba považovať také nadobudnutie, ktoré je v súlade s dobrými mravmi. Spravidla je preto rozhodujúce, že držiteľ za držanú vec zaplatil, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie, alebo preukázateľne išlo o dar ako bezodplatné plnenie. Pričom DHB Real za Nehnuteľnosti riadne zaplatil určenú kúpnu cenu (cenu zhodnú s cenou určenou znaleckým posudkom, ktorým žalovaný ohodnocoval Nehnuteľnosť).

31. Ustanovenie § 130 ods. 1 druhá veta Občianskeho zákonníka podľa dovolateľa jednoznačne určuje, že v pochybnostiach o oprávnenosti, alebo neoprávnenosti držby je potrebné na držbu hľadiť ako na držbu v dobrej viere, až kým sa nepreukáže opak. V súdnom konaní však nebolo preukázané, že by držba DHB Real nebola oprávnená, nakoľko v rozsudkoch konajúcich súdov úplne absentovalo zistenie podstatnej skutočnosti, ktorou je identifikácia takých individuálnych jedinečných okolností na strane žalobcu, ktoré by odôvodňovali spochybnenie jeho dobromyseľnosti a spochybnenie oprávnenosti držby.

32. Sudy podľa dovolateľa neuviedli žiadne konkrétne okolnosti, ktoré by bez pochyb preukazovali, že DHB Real, ako právny predchodca žalobcu vstúpil do držby sporných Nehnuteľností nedobromyseľne. V prípade pretrvávania pochybností, či držba bola dobromyseľná, alebo nie, má preto platiť opak a teda, že držba DHB Real bola od počiatku dobromyseľná. Vylúčiť dobromyseľnosť DHB Real iba s poukazaním na konštatovanie neplatnosti Kúpnej zmluvy 1 pre rozpor s dobrými mravmi nesie preto podľa dovolateľa zjavné znaky arbitrárnosti rozhodnutia, účelovosti výkladu právnych predpisov, ako i rozporu s rozhodovacou praxou Najvyššieho súdu Slovenskej republiky.

33. Týmto sa podľa dovolateľa odvolací súd svojím konštatovaním nedobromyseľnosti držby DHB Real, z dôvodu podieľania na uzatvorení neplatnej Kúpnej zmluvy 1, bez akéhokoľvek ďalšieho posudzovania skutkových okolností na strane DHB Real dopustil nesprávneho právneho posúdenia oprávnenosti držby odchyľne od rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu Slovenskej republiky i Ústavného súdu Slovenskej republiky.

republiky.

34. V ostatnej časti dovolania poukázal dovolateľ na okolnosti nadobudnutia oprávnenej držby s tým, že podľa Rozsudku 3 jediným dôvodom neplatnosti Kúpnej zmluvy 1 je jej rozpor s dobrými mravmi v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka. Podľa odôvodnenia Rozsudku 3 predmetné porušenie dobrých mravov bolo spôsobené vzájomnou súvislosťou nasledovných skutočností:

1. nízka kúpna cena,
2. spoločníkmi Žalovaného boli maloleté osoby,
3. žalovaný pri uzatvorení Kúpnej zmluvy 1 zastúpený splnomocneným zástupcom,
4. splnomocnený zástupca žalovaného zaplatil dlh žalovaného, ktorý bol zabezpečený zriadením Záložného práva, a
5. spoločnosť DHB Real bola založená za účelom kúpy Nehnuteľností.

Tieto okolnosti sú zhodné s tvrdeniami, na ktoré poukazoval dovolateľ v priebehu súdneho konania na súdoch nižších inštancií, a ktoré v dovolaní žalobca opakovane a rozsiahlo rozoberá.

35. Dovolať taktiež zdôraznil, že z výpovedí jednotlivých svedkov v Trestnom konaní vyplýva, že žalovaný sa o prevode Nehnuteľností dozvedel už v roku 2000, kedy mohol vykonať kroky smerujúce ku spochybneniu dobromyseľnosti DHB Real, a neskôr aj žalobcu. Žalovaný však od roku 2000 nevykonával žiadne kroky, či už smerom k spoločnosti DHB Real alebo smerom ku žalobcovi, prípadne voči všetkým tretím osobám (podaním žaloby o určenie vlastníckeho práva a poznámkou v katastri, čo urobiť mohol a z objektívneho hľadiska pri zachovaní náležitej opatrnosti, to urobiť mal), aby spochybnil nadobudnutie ich vlastníckeho práva t.j., aby spochybnil vlastníctvo zapísané v katastri nehnuteľností a oprávnenú držbu držiteľov. Takýto úkon žalovaný vykonal až v roku 2011 (doručením zmeny žaloby - uznesenia č. k. 22C/188/2000-280 žalobcovi, v tom čase prebiehajúcim spore vedenom na Okresnom súde Bratislava I sp. zn. 22C/188/2000).

36. Taktiež podľa dovolateľa je zrejmé, že spoločnosť DHB Real v dobrej viere o tom, že uzavrela Kúpnu zmluvu 1, vyplatila žalovanému kúpnu cenu za Nehnuteľnosti určenú znaleckým posudkom, ktorý si dal vypracovať sám žalovaný (resp. jeho vtedajšie konateľky), a bola ako vlastníčka zapísaná v katastri nehnuteľností. Rovnako sa spoločnosť DHB Real v dobrej viere aj riadne ujala držby Nehnuteľností. Uvedené skutočnosti, ako ani ďalšie subjektívne predstavy držiteľa, či možnosť objektívneho spochybnenia oprávnenosti, však odvolací, ani prvoinštančný súd vôbec neskúmali a podľa dovolateľa sa tieto súdy obmedzili iba na konštatovanie, že DHB Real bola nedobromyseľným držiteľom z dôvodu, že Kúpna zmluva 1 bola určená za neplatnú pre rozpor s dobrými mravmi. Dovolať zopakoval, že Neplatnosť Kúpnej zmluvy 1 z dôvodu jej rozporu s dobrými mravmi sama o sebe ešte nemôže vylučovať dobromyseľnosť oprávnenej držby DHB Real.

37. Dovolať dodal, že opakom ovládania veci držiteľom je nečinnosť vlastníka (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/87/2010), takáto nečinnosť vlastníka tak hojí najmä vady, alebo nedostatok nadobúdacieho titulu. Nadobúdateľ, spoločnosť DHB Real, so zreteľom na všetky okolnosti bol dobromyseľný, že tu nadobúdací titul je, stal sa ako nadobúdateľ Nehnuteľností ich oprávneným držiteľom. Nečinnosťou žalovaného jeho oprávnenosť držby nebola nijak spochybnená. Rovnako aj sám žalobca so zreteľom na všetky okolnosti bol dobromyseľný, že tu nadobúdací titul je (Kúpna zmluva 2), ako i to, že uzatvára Kúpnu zmluvu 2 s vlastníkom nehnuteľností (DHB Real bol ako vlastníka uvedený v katastri nehnuteľností, v rozhodnom čase nebol preukázaný opak), a teda sa stal ako nadobúdateľ Nehnuteľností ich oprávneným držiteľom. Jeho oprávnená držba bola nespochybnená minimálne do 12. januára 2011. Nečinnosť žalovaného podľa dovolateľa zhojila vady, resp. potenciálny nedostatok nadobúdacieho titulu (Kúpnej zmluvy 1 a následne aj Kúpnej zmluvy 2). Žalovaný sa v rozhodnom čase obmedzil iba na konanie voči jeho vtedajšej konateľke, ktorá podľa neho svojím konaním porušila povinnosti pri správe cudzieho majetku, z tohto činu bola aj v trestnom konaní obvinená a rozsudkom oslobodená spod obžaloby, o čom svedčili aj články z webu predložené žalovaným v tomto konaní. Zároveň je dovolateľ názoru, že ani články z webu o priebehu trestného konania, kde sa spomínalo iba porušenie povinností konateľky pri správe cudzieho majetku, nemohli akokoľvek spochybniť žalobcu, ako vlastníka a oprávneného držiteľa Nehnuteľností (v tom čase bol nad všetky okolnosti dobromyseľný

aj vo vzťahu k nadobudnutiu vlastníctva, ako vo vzťahu k držbe).

38. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti dovolateľ uzavrel, že DHB Real bola oprávneným držiteľom Nehnutelností prinajmenšom v čase od 10. novembra 2000 do 12. novembra 2011 a žalobca oprávneným držiteľom Nehnutelností prinajmenšom v čase od 13. novembra 2001 do 12. januára 2011 (za súčasného započítania oprávnenej držby spoločnosti, t.j. spolu oprávnená držba trvala od 10. novembra 2000 do 12. januára 2011 (t.j. 10 rokov a 64 dní), pričom uplynutie kvalifikovanej vydržacej doby malo konštitutívny právny účinok pre vznik vlastníckeho práva žalobcu k Nehnutelnostiam.

39. Preto dovolateľ navrhol, aby najvyšší súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

40. Žalovaný sa k podanému dovolaniu nevyjadril.

41. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“), ako súd dovolací [§ 35 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej aj „CSP“)], po zistení, že dovolanie podal včas žalobca v neprospech, ktorého bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpený podľa § 429 ods. 1 CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že tento mimoriadny opravný prostriedok žalobcu treba odmietnuť, pretože smeruje proti rozhodnutiu, proti ktorému nie je dovolanie prípustné.

42. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok, ktorým nemožno napadnúť každé rozhodnutie odvolacieho súdu. Výnimočnosť tohto opravného prostriedku zodpovedá právna úprava jeho prípustnosti v Civilnom sporovom poriadku. O všetkých mimoriadnych opravných prostriedkoch platí, že narušenie princípu právnej istoty strán, ktorých právna vec bola právoplatne skončená, musí byť vyvážené sprísnenými podmienkami prípustnosti. Právnu úpravu dovolania, ktorá stanovuje podmienky, za ktorých môže byť výnimočne prelomená záväznosť už právoplatného rozhodnutia, nemožno interpretovať rozširujúco; namiesto je skôr reštriktívny výklad (porovnaj 9Cdo/72/2020, 9Cdo/260/2021).

43. Podľa ustanovenia § 419 CSP, proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. Z citovaného ustanovenia *expressis verbis* vyplýva, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu, ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, tak takéto rozhodnutie nemožno úspešne napadnúť dovolaním. Prípady, v ktorých je dovolanie proti rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, sú taxatívne vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP. Otázka posúdenia, či sú, alebo nie sú splnené podmienky, za ktorých sa môže dovolacie konanie uskutočniť, patrí do výlučnej právomoci odvolacieho súdu.

44. Predmetom dovolacieho prieskumu je napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu, ktorým rozhodnutím bol rozsudok súdu prvej inštancie potvrdený. Z tohto dôvodu je dovolanie voči napadnutému rozhodnutiu prípustné podľa § 420 CSP, pretože ide o rozhodnutie odvolacieho súdu, ktorým sa konanie v danom procesnom štádiu končí.

45. V posudzovanom prípade dovolateľ vyvodzuje prípustnosť dovolania podľa jeho obsahu aj z ustanovenia § 420 písm. f) CSP, v zmysle ktorého dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej, alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

46. Túto vadu na základe obsahu dovolania vzhliadol dovolateľ v takom postupe konajúcich súdov, ktorým tieto odôvodnili nimi tvrdenu nedobromyseľnosť nadobudnutia držby iba samotnou skutočnosťou, že držba bola nadobudnutá na základe Kúpnej zmluvy 1, ktorá bola neskôr Rozsudkami 1, 2, a 3 určená za absolútne neplatnú zmluvu pre rozpor s dobrými mravmi, bez skúmania samotného presvedčenia nadobúdateľa držby, či dodržania primeranej opatrnosti držiteľa. Týmto je napádané

rozhodnutie podľa dovolateľa v spojení s rozhodnutím súdu prvej inštancie arbitrárne a také, ktoré sa odklonilo od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu.

47. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

48. Vo vzťahu k dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP dovolateľ uvádza, že odklon od ustálenej rozhodovacej praxe spočíva na tom, že konajúce súdy neposudzovali dobromyseľnosť žalobcu dostatočne, a to skúmaním jeho vnútorného presvedčenia o dobromyseľnej držbe Nehnutelnosti, ako aj skúmaním tohto presvedčenia u predošlého držiteľa DHB Real, so zameraním sa na skúmanie skutočností o (ne)dobromyseľnosti pri nadobudnutí držby. V tejto súvislosti dovolateľ poukázal prioritne na rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 484/2015 a skutočnosť, že DHB Real, ktorá uzavrela Kúpnu zmluvu 1, vyplatila dohodnutú kúpnu cenu, navrhnutú žalovaným v súlade so znaleckým posudkom a bolo v jej prospech zapísané vlastnícke právo.

49. Podľa dovolateľa súdy nekonkretizovali, kedy malo dôjsť k strate dobromyseľnosti a zároveň neuviedli žiadne konkrétne okolnosti, ktoré by bez pochyb preukazovali, že DHB Real, ako predošlý držiteľ, vstúpil do držby sporných Nehnutelností nedobromyseľne. Dodal, že v prípade pretrvávania pochybností, či držba bola dobromyseľná, alebo nie, má platiť opak, a teda, že držba DHB Real bola od počiatku dobromyseľná. Vylúčiť dobromyseľnosť DHB Real iba s poukázaním na konštatovanie neplatnosti Kúpnej zmluvy 1 pre rozpor s dobrými mravmi, preto nesie podľa dovolateľa zjavné znaky arbitrárnosti rozhodnutia, účelovosti výkladu právnych predpisov, ako i rozporu s rozhodovacou praxou Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (V 5/1989; 4Cdo/287/2006; 4Cdo/283/2009; 6Cdo/71/2011).

50. Dovolací súd z obsahu spisu zisťuje, že žalobca na vydržanie vlastníckeho práva nevyhnutne potrebuje započítať dobu držby, resp. vydržacej doby Nehnutelnosti predošlého držiteľa DHB Real v období od 9. novembra 2000 do 12. novembra 2001, s ktorou mu spolu s obdobím od 13. novembra 2001 do 12. januára 2011 za trvania jeho vlastnej vydržacej doby, mala trvať oprávnená držba Nehnutelnosti 10 rokov a 64 dní s tým, že uplynutie zákonom stanovenej 10-ročnej vydržacej doby nastalo dňa 11. novembra 2010 s konštitutívnym účinkom. Z uvedeného dôvodu je dovolanie žalobcu založené na presvedčení, že vydržacia doba prioritne predošlého držiteľa Nehnutelnosti DHB Real bola dobromyseľná. Túto dobromyseľnosť nemali podľa dovolateľa konajúce súdy skúmať dostatočne, a to zameraním sa na jeho vnútorné presvedčenie o dobromyseľnej držbe Nehnutelnosti, ako aj skúmaním tohto presvedčenia u predošlého držiteľa DHB Real, so zameraním sa na skúmanie skutočností o (ne)dobromyseľnosti pri nadobudnutí držby a stanovením, kedy sa dobromyseľnosť v prípade držiteľov Nehnutelnosti stratila.

51. Predmetom súdneho konania je žaloba o určenie nadobudnutia vlastníckeho práva, a to inštitútom vydržania, ktorý je originálnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva. Pre nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním je potrebné v zmysle § 134 OZ splnenie podmienok vydržania, ktoré musia byť splnené počas vydržacej doby, ide o 1) spôsobilý predmet vydržania, 2) spôsobilý subjekt vydržania, 3) oprávnená držba a 4) uplynutie vydržacej doby. Oprávnená držba na účely vydržania musí trvať počas celej vydržacej doby. Predmetom držby sú Nehnutelnosti, t.j. v zmysle §134 OZ je vydržacia doba 10 rokov.

52. V zmysle rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 16. decembra 2008 sp. zn. 2Cdo/271/2007 „Predpokladom vydržania je skutočnosť, že držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec alebo právo patrí. Posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí, nemôže vychádzať len z posúdenia subjektívnych predstáv držiteľa. Dobromyseľnosť držiteľa musí byť posudzovaná aj z objektívneho hľadiska t.j., či držiteľ pri zachovaní náležitej opatrnosti, ktorú možno s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu na každom subjekte požadovať mať, alebo mohol mať pochybnosti, že užíva veci, ktorých vlastníctvo nenadobudol.

Oprávnená držba sa nemusí nevyhnutne opierať o existujúci právny dôvod, stačí, ak tu bol aj domnelý dôvod (titulus putativus) teda, ide o to, aby držiteľ bol so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu taký právny titul svedčí. Pri posudzovaní oprávnenosti držby treba vychádzať zo zásady, že jej predpokladom je presvedčenie nadobúdateľa, že nekoná bezprávne, ak si určitú vec prisvojuje. Ide o psychický stav, o jeho vnútorné presvedčenie, ktoré sa prejavuje aj navonok, a z ktorého možno vyvodiť, že sa dôvodne považuje za vlastníka veci. Medzi základné okolnosti, ktoré budú svedčiť o oprávnenosti držby veci patrí aj okolnosť, ako vec nadobudol, či mu svedčí nejaký oprávnený nadobúdaci titul. Subjektívny pocit držiteľa nemôže byť sám o sebe podkladom pre vydržanie, ak nie je tento pocit vyvolaný okolnosťami objektívne nasvedčujúcimi oprávnenosti držby práva".

53. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 5Cdo/30/2010 ustálil, že „Posúdenie, či držiteľ je, alebo nie je dobromyseľný, treba hodnotiť vždy objektívne, a nie iba zo subjektívneho hľadiska (osobného presvedčenia) účastníka, a treba vždy brať do úvahy, či držiteľ pri bežnej (normálnej) opatrnosti, ktorú možno s ohľadom na okolnosti a povahu daného prípadu od každého požadovať, nemal, resp. nemohol mať po celú vydržaciú dobu dôvodné pochybnosti o tom, že mu vec patrí".

54. Vyššie označená judikatúra najvyššieho súdu, ako aj ostatná súdna prax, je jednotná v tom, že oprávnenou držbou je držba dobromyseľného držiteľa o tom, že vec mu, alebo právo mu patrí, a to so zreteľom ku všetkým okolnostiam. Dobromyseľnosť sa posudzuje objektívne, t.j. skúma sa, či je držiteľ vzhľadom na všetky okolnosti dobromyseľný v tom, že mu vec patrí. Subjektívne presvedčenie držiteľa o tom, že mu vec patrí, nepostačuje. Oprávnenej držbe, ktorá sa od neoprávnenej držby odlišuje práve subjektívnym stavom existujúcim v psychike držiteľa, patrí dobromyseľnosť držiteľa v tom, že mu vec alebo právo v skutku patrí. Oprávnená, a teda chránená držba je výlučne takým faktickým stavom, pri ktorom sú súčasne splnené oba pojmové znaky, a to dobromyseľnosť držiteľa, že mu vec patrí, ktorá vychádza z presvedčenia držiteľa o tom, že mu vec patrí a z toho, že toto presvedčenie má oporu v skutkových okolnostiach, ktoré nasvedčujú tomu, že vec by mohla držiteľovi vlastnícky patriť. Dobromyseľnosť je vylúčená u toho, kto sa vedome zmocní veci protiprávne.

55. V súdnej veci dovolateľ konajúcim súdom vytkol odklon od ustálenej rozhodovacej praxe nesprávne právne posúdenie vydržania, resp. nedostatočné skúmanie jeho vnútorného presvedčenia o dobromyseľnej držbe Nehnuteľnosti, ako aj skúmanie tohto presvedčenia u predošlého držiteľa DHB Real, so zameraním sa na skúmanie skutočností o (ne)dobromyseľnosti pri nadobudnutí držby a stanovením, kedy sa dobromyseľnosť v prípade držiteľov Nehnuteľnosti stratila. V tejto súvislosti poukázal dovolateľ na judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. V 5/1989; sp. zn. 4Cdo/287/2006; sp. zn. 4Cdo/283/2009; sp. zn. 6Cdo/71/2011; Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 484/2015 a sp. zn. III. ÚS 247/2014. Dovolací súd poznamenáva, že dovolateľom označená judikatúra sa nedotýka dovolateľom vyvodzovanej dobromyseľnosti, ktorá mala byť založená aj prípadným konaním v rozpore s dobrými mravmi pri kúpnej zmluve, ktorou predošlý držiteľ dotknuté Nehnuteľnosti nadobudol. Označená judikatúra rieši „presvedčenie dobromyseľnosti" držiteľa Nehnuteľnosti z objektívneho hľadiska; zaplatenie kúpnej ceny ako dôsledok poctivého nadobudnutia veci; ospravedlniteľný omyl držiteľa; spravodlivé usporiadanie veci; dobrú vieru držiteľa v zmysle evidencii katastri nehnuteľností a pod. Tieto judikáty sa týmto zaoberajú skúmaním dobromyseľnosti držby, avšak z iného aspektu ako je tomu v súdnej veci - konanie v rozpore s dobrými mravmi, z ktorého dôvodu sú na prejednávanej veci neaplikovateľné.

56. Ako dovolací súd poznamenal vyššie, základným a určujúcim právnym posúdením v súdnej veci bolo skúmanie dobromyseľnosti žalobcu, resp. prioritne predošlého držiteľa Nehnuteľnosti DHB Real, a to najmä pri nadobudnutí samotnej držby. Súdny oboch inštancií s poukazom na právny inštitút vydržania a priori uviedli, že dobromyseľnosť držiteľa musí byť posudzovaná nielen na základe subjektívnych predstáv držiteľa, ale aj z objektívneho hľadiska, či držiteľ pri zachovaní náležitej opatrnosti, ktorú možno s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu, od každého subjektu požadovať mal, alebo mohol mať pochybnosti, že užíva nehnuteľnosti, ktorých vlastníctvo nenadobudol (napr. rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo/271/2007; 5Cdo/30/2010). Tento právny záver je súladný s ustálenou súdnou praxou citovanou vyššie, pričom konajúce súdy skúmaním dobromyseľnosti

predošlého držiteľa Nehnutelnosti - DHB Real zistili, že tento pri uzatváraní Kúpnej zmluvy 1 nepostupoval v súlade s dobrými mravmi, a to už pri vzniku tohto právneho úkonu, resp. od počiatku držby Nehnutelností.

57. Súd prvej inštancie v rámci právneho posudzovania oprávnenosti držby skúmal, či na strane žalobcu došlo k splneniu zákonných požiadaviek pre nadobudnutie vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam vydržaním s tým, že v zmysle § 130 ods. 1 OZ je ustanovená vyvrátiteľná právna domnienka, že v pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená. Okresný súd zdôraznil, že v prípade preukazovania vydržania je dôkazné bremeno na strane toho, kto tvrdí, že vlastnícke právo nadobudol vydržaním. Zároveň konajúci súd prvej inštancie poukázal na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 14. novembra 2018 sp. zn. II. ÚS 484/2015, podľa ktorého „pri ústavne konformnom výklade dobromyseľnosti držby treba skúmať, či držiteľ mohol byť objektívne presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom nesplnil zákonné podmienky. Za poctivý spôsob nadobudnutia veci treba považovať také nadobudnutie, ktoré je v súlade s dobrými mravmi“. Vzhľadom na uvedené okresný súd uviedol, že na účely skúmania oprávnenosti držby je potrebné vychádzať aj zo spôsobu nadobudnutia Nehnutelností, okolností uzatvárania kúpnej zmluvy.

58. Pri skúmaní oprávnenosti držby zameranej aj na spôsob nadobudnutia Nehnutelností a okolností uzatvárania kúpnej zmluvy súd prvej inštancie vychádzal z rozsudku Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 22C/188/2000, Krajského súdu Bratislava sp. zn. 9Co/606/2012 a Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2MCdo/9/2014 (resp. z Rozsudkov 1 až 3), ktoré ustálili, že z vykonaného dokazovania na účely posúdenia platnosti Kúpnej zmluvy 1, skúmania vzniku vlastníckeho práva DHB Real (predošlý držiteľ Nehnutelností) a následne J.P.R. INVEST s.r.o. k Nehnutelnostiam, došlo účastníkmi Kúpnej zmluvy 1 ku konaniu v rozpore s dobrými mravmi a teda nedobromyseľnosti účastníkov Kúpnej zmluvy 1 pri nadobúdaní Nehnutelností. Kúpnu zmluvu 1, tak vyhodnotil súd vo vyššie označených súdnych konaniach, ako právny úkon absolútne neplatný pre rozpor s dobrými mravmi, a to od jeho počiatku.

59. Súd prvej inštancie týmto dôvodil, že ak v zmysle právoplatných rozhodnutí súdov preskúmaných aj v rámci dovolacieho konania (vyššie označené rozsudky č. 1 až 3) DHB Real, ako predošlý držiteľ Nehnutelností, neplatne nadobudol vlastnícke právo k Nehnutelnostiam v rozpore s dobrými mravmi, t.j. nemohol byť oprávneným držiteľom Nehnutelností, ani poctivý ohľadom nadobudnutia Nehnutelností, preto nemožno plynutie vydržacej doby od 10. novembra 2000 do 13. novembra 2001 započítať v prospech žalobcu. Okresný súd výslovne zdôraznil, že sa nemohol stotožniť s tvrdeniami žalobcu, že neplatnosť právneho úkonu, ktorého titulom došlo k nadobudnutiu veci nespôsobuje nedobromyseľnosť držiteľa. Zároveň sa konajúci súd prvej inštancie nestotožnil ani s tvrdením, že záver o neplatnosti kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi nemá dopad na dobromyseľnosť predchádzajúceho držiteľa Nehnutelností, a tým aj dopad na oprávnenosť jeho vydržacej doby držby Nehnutelností. S týmto právnym záverom sa v plnom rozsahu stotožnil aj odvolací súd, ktorý dodal, že ak sa spoločnosť DHB Real sama podieľala na uzavretí absolútne neplatného právneho úkonu a vzhľadom na všetky okolnosti predaja mala, alebo mohla mať pochybnosti o konaní v rozpore s dobrými mravmi, nemohla byť dobromyseľná, z ktorého dôvodu aj podľa odvolacieho súdu, súd prvej inštancie správne právne skúmal prioritne oprávnenosť držby spoločnosti DHB Real, ako predošlého držiteľa Nehnutelností. Odvolací súd zároveň uviedol, že aj žalobcom uvádzané rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/1590/2001, potvrdzuje ten právny záver, že vzhľadom na všetky okolnosti spoločnosť DHB Real mohla vedieť pri zachovaní bežnej opatrnosti, že nie je dobromyseľným držiteľom. V tejto súvislosti odvolací súd poukázal aj na trestné konanie vedené pod sp. zn. 5T/40/2008 na Okresnom súde Bratislava I, kde sa k okolnostiam uzatvárania Kúpnej zmluvy 1 vyjadrili konatelia spoločnosti DHB Real, z ktorých záverov mal odvolací súd za ustálené, že nedobromyseľnosť konania vo forme rozporu s dobrými mravmi, bola zistená už pri nadobúdaní držby Nehnutelností.

60. Z právnej úvahy súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu je preto bez akýchkoľvek pochybností zrejmé, že tieto ustálili nedobromyseľnosť držby Nehnutelností predošlým držiteľom v období od 10. novembra 2000 do 13. novembra 2001, ktorú vydržaciú dobu nie je možné započítať v prospech

žalobcu, a to pre nadobudnutie Nehnutelností v rozpore s dobrými mravmi, ktoré nemohlo, a ani nebolo možné založiť na dobromyseľnosti. Keďže žalobca na vydržanie vlastníckeho práva nevyhnutne potrebuje započítať dobu držby, resp. vydržacej doby Nehnutelností právneho predchodcu v období od 9. novembra 2000 do 12. novembra 2001, ktoré však pre absenciu dobromyseľnosti započítať nemožno, žalobca v konaní nenaplnil zákonné predpoklady na vydržanie nehnuteľnosti tak, ako to ustanovuje Občiansky zákonník v ustanovení § 130. Akékoľvek následné skúmanie oprávnenosti držby v zmysle dovolateľom predostretej judikatúry zameranej na objektívnom presvedčení, zaplatení kúpnej ceny, ospravedliteľný omyl, spravodlivé usporiadanie vecí, dobrej viery v zmysle evidencii katastri nehnuteľností a pod., by nemohlo ovplyvniť konajúcimi súdmi vyvodený právny záver, že rozhodné obdobie vydržacej doby predošlého držiteľa Nehnutelností, nemožno hodnotiť ako dobromyseľné a nemožno ho takto započítať do 10-ročnej doby potrebnej na vydržanie Nehnutelností.

61. Vzhľadom na vyššie uvedené zistenia v dovolacom konaní, nie je dôvodná námietka dovolateľa, že v rozsudkoch súdov nižších inštancií absentovalo zistenie podstatnej skutočnosti, ktorou je identifikácia takých individuálnych a jedinečných okolností na strane žalobcu, ktoré by odôvodňovali spochybnenie jeho dobromyseľnosti a spochybňovanie oprávnenosti držby Nehnutelností. Je zrejmé, že konajúce súdy prednostne posudzovali dobromyseľnosť predošlého držiteľa Nehnutelností DHB Real z objektívneho hľadiska, so zameraním sa na dobrú vieru, dobromyseľnosť a poctivosť pri nadobudnutí držby Nehnutelností v súlade s ustálenou súdnou praxou citovanou vyššie. Túto však vyhodnotili v negatívnom vymedzení, kedy vydržaciú dobu predošlého držiteľa Nehnutelností nevyhnutne potrebnú na započítanie do vydržacej doby žalobcu, nemohli započítať. Dovolací súd poznamenáva, že je len ťažko predstaviteľné, aby konanie už pri uzatváraní Kúpnej zmluvy 1, resp. pri nadobudnutí držby Nehnutelností vyhodnotené ako rozporné s dobrými mravmi (právoplatnými rozhodnutiami súdov, rozsudky 1 až 3), bolo založené na poctivosti a dobromyseľnosti držiteľa. Týmto zistením o nedobromyseľnosti predošlého držiteľa Nehnutelností vyvodeným z aspektu objektívneho presvedčenia, že vec nenadobudol poctivo, keďže konal v rozpore s dobrými mravmi, je skúmanie vnútorného presvedčenia žalobcu, ako držiteľa Nehnutelností nadbytočné, keďže jeho vydržacia doba nepostačuje na nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním, kedy by aj v tomto období bolo v ostatnom konaní potrebné podrobiť dôslednému skúmaniu okolností majúce za následok prípadnú stratu dobromyseľnosti držby Nehnutelností, a to napr. z dôvodu poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní v katastri nehnuteľností, medializácii konania strán Kúpnej zmluvy 1 a podobne.

62. Dovolací súd preto konštatuje, že oba súdy nižších inštancií správne právne posudzovali dobromyseľnosť oprávnenej držby predošlým držiteľom Nehnutelností DHB Real, ktorá držba bola vyhodnotená ako nedobromyseľná, a to skúmaním presvedčenia tohto držiteľa nielen zo subjektívneho, ale aj z objektívneho hľadiska v zmysle vyššie označenej a ustálenej súdnej praxe najvyššieho súdu (napr. rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo/271/2007; 5Cdo/30/2010), ktorá je dlhodobo konštantná, a to aj s príslušným odkazom na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 14. novembra 2018 sp. zn. II. ÚS 484/2015, podľa ktorého „...Za poctivý spôsob nadobudnutia veci treba považovať také nadobudnutie, ktoré je v súlade s dobrými mravmi“. Dovolací súd preto konštatuje, že konajúce súdy vec správne právne posúdili a neodklonili sa od žiadnej (nielen dovolateľom označenej) ustálenej súdnej praxe dovolacieho súdu.

63. Súd nižších inštancií vo svojich rozhodnutiach presvedčivo a dôsledne odôvodnili svoje právne závery, prečo ustálili nedobromyseľnosť držby Nehnutelností predošlým držiteľom Nehnutelností DHB Real v období od 10. novembra 2000 do 13. novembra 2001, čím nie je možné napádané rozhodnutie odvolacieho súdu v spojení s rozhodnutím súdu prvej inštancie zhodnotiť ako arbitrárne.

64. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti, keďže prípustnosť dovolania žalobcu nie je daná podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP (keďže odôvodnenie nedobromyseľnosti nie je arbitrárne), a ani podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP, dovolací súd dovolanie žalobcu podľa § 447 písm. c) CSP odmietol, a to bez toho, aby sa zaoberal otázkou vecnej správnosti dovolaním napadnutého rozhodnutia.

65. O trovách dovolacieho konania rozhodol najvyšší súd podľa § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 255

ods. 1 CSP s dôrazom na skutočnosť, že žalovanému žiadne trovy dovolacieho konania nevznikli.

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.