

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne **Mgr. M. M., nar. X., bytom B.**, zastúpenej A., s. r. o., P., IČO: X., proti žalovanému **JUDr. M. B., H.**, správca konkurznej podstaty úpadcu Z., akciová spoločnosť „v konkurze“, L., IČO: X., **o vylúčenie majetku z oddelenej konkurznej podstaty**, vedenej na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 61Cbi 4/2009, na dovolanie žalovaného a na dovolanie žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici zo 4. apríla 2013, č. k. 43CoKr 48/2012-1207, takto

### r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica zo 4. apríla 2013, č. k. 43CoKr 48/2012-1207 **z r u š u j e** a vec **v r a c i a** tomuto súdu na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Banská Bystrica rozsudkom z 10. novembra 2010, č. k. 61Cbi 4/2009-831 vyhovel žalobe a zo súpisu oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa Č., a. s., IČO: X., v konkurze vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 2K 18/2007 na majetok úpadcu Z., a. s. „v konkurze“, L. vylúčil:

- byt č. 63 na 5. poschodí bytového domu na Z., súp. č. X., postaveného na parcele č. X., X. a X., vchod Z., zapísaný na LV č. X., k. ú. S.,
- garáž č. X. na 1. poschodí domu na Z., súp. č. X., postaveného na parcele č. X., X. a X., vchod Z., zapísané na LV č. X., k. ú. S.,
- skladové priestory č. X. na 1. poschodí bytového domu na Z., súp. č. X., postaveného na parc. č. X., X. a X., vchod Z., zapísané na LV č. X., k. ú. S.

Rozhodnutie odôvodnil tým, že úpadca s K. M. a J. M. uzavreli 24. februára 2001 zmluvu o výstavbe podľa § 21 a nasl. zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Úpadca ju uzavrel ako obstarávateľ a stavebník a manželka M. ako stavebníci, za účasti vedľajšieho účastníka zmluvy G., s. r. o. Predmetom zmluvy bola výstavba polyfunkčného objektu „Funkčný celok IV 1-V. na Z.“, podľa projektu vypracovaného Ing. J. Z. a podmienok daných rozhodnutím OÚ B., odbor životného prostredia č. ŽP 1133/ZM/98/GRO.KŠ z 09. 10. 1998 s tým, že výstavba mala byť realizovaná úpadcom ako obstarávateľom na základe zmlúv o budúcej zmluve, uzavretých so stavebníkmi podľa § 50 a/ Občianskeho zákonníka. Ďalej uviedol, že zmluva o výstavbe bola uzavretá v súlade s § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka s použitím § 4 ods. 1 písm. b/ a § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. legálnym a zákonom predpokladaným spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu v bytovom dome, na účinnosť ktorej sa vyžadoval v zmysle § 21 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., v znení účinnom k 31. 06. 2004, zápis zmluvy do katastra nehnuteľnosti, čo aj bolo vykonané vkladom pod č. V244/2001. Od zápisu zmluvy o výstavbe do katastra nehnuteľnosti bol úpadca, ako aj manželka M. evidovaní ako stavebníci k vyššie uvedenej stavbe, a to pri manželoch M. vo vzťahu k vymienenej časti budúceho bytového domu, ktorá bola konkrétne určená ako byt, nebytový priestor a garážové státie v zmluve o výstavbe. Uzavretím uvedenej zmluvy o výstavbe bola podľa súdu prvého stupňa jednoznačne prejavovaná vôľa účastníkov zmluvy o výstavbe, teda tak úpadcu, ktorý vystupoval v pozícii stavebníka, ale zároveň aj obstarávateľa stavby, ako aj manželov M. ako stavebníkov, spoločne sa podieľať na výstavbe bytového domu, a to v presne určenom rozsahu v budúcnosti nadobúdaných bytov a nebytových priestorov po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavebného úradu o povolení užívania jednotlivých bytov a nebytových priestorov. Súd ďalej poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 22Cbo 1174/2001, podľa ktorého ak ide o novozhotovenú stavbu, nadobúda k nej vlastníctvo stavebník, teda ten, kto stavbu uskutočnil s právne relevantným úmyslom mať ju pre seba, pričom nie je rozhodujúce, komu bolo adresované rozhodnutie o stavebnom povolení. K obdobnému záveru dospel aj NS ČR v rozhodnutí sp. zn. 2Cdon 1312/96, podľa ktorého vlastníkom stavby môže byť nielen osoba odlišná od vlastníka pozemku, ale aj osoba odlišná od tej, ktorá vystupovala ako stavebník v stavebnom konaní. Súd prvého stupňa vychádzal zo záveru, že v zmluve o výstavbe došlo k jednoznačnému vymedzeniu účastníkov tejto zmluvy ako stavebníkov v občiansko-právnom zmysle, teda s prejavou vôle v budúcnosti nadobudnúť konkrétnu časť danej nehnuteľnosti, pričom zároveň bolo upravené aj postavenie účastníkov tejto zmluvy ako

stavebníkov pre účely stavebného zákona (čl. 8 bod 2 zmluvy). Pokiaľ žalovaný namietal, že v čl. 5 bod 1 zmluvy o výstavbe, ktorý upravil nadobúdanie vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom na základe právoplatného rozhodnutia príslušného stavebného úradu o povolení užívania bytového domu, bytov a nebytových priestorov, je odkladacou podmienkou nadobudnutia vlastníckeho práva, súd s jeho názorom nesúhlasí. Rozhodnutie stavebného úradu je výhradne a výlučne zákonným predpokladom na zmenu právnej povahy existujúcej veci z rozostavanej stavby na byty a nebytové priestory, vrátane podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve k domu. Právoplatné rozhodnutie stavebného úradu nie je samostatným spôsobom vzniku vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom, ale je predpokladom, aby konkrétna nehnuteľnosť vo fáze po ukončení výstavby mohla byť definovaná de iure ako byt alebo nebytový priestor. Vznik vlastníckeho práva k bytu na základe zmluvy o výstavbe a právoplatného kolaudačného rozhodnutia teda upravuje okamih nadobudnutia vlastníckeho práva ku konkrétne určenej veci (bytu a nebytového priestoru), avšak len a výhradne na základe predtým dojednaných práv a povinností v zmluve o výstavbe podieľať sa na výstavbe uvedeného bytu a nebytového priestoru vo všetkých fázach výstavby. Samotné právoplatné kolaudačné rozhodnutie stavebného úradu je podľa súdu skutočnosťou, s ktorou právne predpisy spájajú zmenu povahy veci právne z rozostavanej stavby, na jednotlivé byty a nebytové priestory v prospech stavebníkov, a to na základe zmlúv o výstavbe. Pokiaľ teda manželia M. uzavreli zmluvu o výstavbe v postavení stavebníkov vo vymedzení občiansko-právneho významu (nielen pre účely stavebného konania), podieľali sa v každej fáze výstavby uvedenej stavby na vlastníckych právach k tejto stavbe. Vydanie kolaudačného rozhodnutia je len zavŕšenie prejavenej vôle nadobudnúť konkrétnu vec, a to v právnej povahe bytu alebo nebytového priestoru.

Podľa súdu úpadca, ako aj manželia M., ako účastníci zmluvy o výstavbe, nadobudli kvalitatívne rovnaký obsah práv a povinností z tejto zmluvy, rozlíšený len vo vzťahu k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom, ktorých sa v budúcnosti mali stať vlastníkmi. Manželvia M. sa v zmluve o výstavbe nevzdali v prospech úpadcu akýchkoľvek, a to ani vecných práv k tejto stavbe, ale len splnomocnili úpadcu ako obstarávateľa na ich zastupovanie v plnom rozsahu práv a povinností stavebníkov, vyplývajúcich z tejto zmluvy vo vzťahu k akýmkoľvek tretím osobám (čl. 8.1 zmluvy). Preto pokiaľ aj následne bola uzavretá zmluva o dielo medzi úpadcom ako objednávateľom a spoločnosťou G., s. r. o., ako zhotoviteľom, v ktorej malo byť dohodnuté vlastnícke právo k predmetnému polyfunkčnému objektu výhradne v prospech úpadcu, takáto zmluva je v rozpore s predtým založenými

právami medzi úpadcom a manželmi M. v zmysle zmluvy o výstavbe. Súd dospel k záveru, že pokiaľ žalovaný popiera vlastnícke právo žalobkyne k rozostavanej stavbe na základe právoplatného stavebného povolenia, to isté právo v zmysle § 46 Katastrálneho zákona a aj čl. 10 zmluvy o výstavbe, s poukazom na vyššie uvedené judikáty, patrí aj manželom M.. Pokiaľ žalovaný v konaní preukazoval, že úpadca je evidovaný ako vlastník rozostavanej stavby, podľa súdu prvého stupňa, v konaní bola preukázaná nesprávnosť evidovania úpadcu ako vlastníka rozostavanej stavby, práve vzhľadom na existenciu postavenia stavebníkov manželov M. v čase uzatvárania zmluvy o výstavbe k predmetnej stavbe, a to na základe prejavenej vôle v zmluve o výstavbe a aj vzhľadom na citovanú judikatúru a znenie § 46 ods. 4 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľnosti. Zmluva o zriadení záložného práva č. ZN30/120/2002 z 05. 11. 2002 na zabezpečenie poskytnutého úveru, bola uzavretá medzi veriteľom I., a. s. a úpadcom ako dlžníkom, pričom v čl. 3 bod 2 zmluvy úpadca vyhlásil, že predmet zálohu, vrátane rozostavaného polyfunkčného domu, je v jeho výlučnom vlastníctve. Predmetom záložného práva podľa čl. 3 tejto záložnej zmluvy boli nehnuteľnosti uvedené v čl. 3 bod 1 zmluvy. Podľa názoru súdu na platné zriadenie záložného práva k rozostavanej stavbe sa nevyhnutne vyžadoval súhlas ostatných stavebníkov, ktorí mali rovnaké vecné práva vo vzťahu k rozostavanej stavbe, ako samotný úpadca. Poukázal na § 151d ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31. 12. 2002 s tým, že úpadca nebol oprávnený samostatne vo vlastnom mene zriadiť záložné právo na celú rozostavanú stavbu, nakoľko tým zasiahol do spoluvlastníckeho práva manželov M. (v čase uzatvárania záložnej zmluvy už aj manželov L.), a to v tej časti, v ktorej uvedené osoby prejavili vôľu nadobudnúť byty a nebytové priestory. Rozsah spoluvlastníckeho práva k rozostavanej stavbe je podľa názoru súdu daný podielom bytov a nebytových priestorov, ktoré mienili stavebníci nadobudnúť podľa zmlúv o výstavbe po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k ostatným bytom a nebytovým priestorom. Keďže podľa Občianskeho zákonníka v znení platnom do 31. 12. 2002 nebolo možné bez súhlasu vlastníka nehnuteľnej veci zriadiť záložné právo, potom nedošlo k platnému uzavretiu záložnej zmluvy na celú rozostavanú stavbu. Uzavretie záložnej zmluvy bolo v rozpore s kogentnou úpravou § 151d ods. 1 Občianskeho zákonníka, čo zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka, a to z dôvodu, že úpadca nedisponoval výlučným vlastníckym právom k celej rozostavanej stavbe.

Na námietku žalovaného, že žalobkyňa nepreukázala, že jej patrí právo, ktoré vylučuje zápis predmetných nehnuteľností zo súpisu podstaty, súd uviedol, že úpadca so žalobkyňou

uzavreli 11. novembra 2004 zmluvu o prevode práv a povinností, v zmysle ktorej previedol úpadca na žalobkyňu v zmysle čl. 10 bod 1 zmluvy o výstavbe všetky práva a povinnosti zo zmluvy o výstavbe, týkajúce sa konkrétneho bytu č. 63, garážového státia č. X. a skladu č. X., v zmysle § 22 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., ktorý bol účinný v čase uzavretia uvedenej zmluvy o postúpení práv a povinností, rieši situáciu prevodu vlastníckych práv k bytu počas výstavby obytného domu, došlo zákonom predpokladaným spôsobom k nadobudnutiu vlastníckeho práva k bytu a nebytovým priestorom určeným v čl. 2 zmluvy v zmysle zmluvy o výstavbe, vzhľadom na prevod všetkých práv a povinností úpadcu zo zmluvy o výstavbe na žalobkyňu. Žalobkyňa v zmysle zmluvy o prevode práv vstúpila v celom rozsahu do práv a povinností, prevedených zo strany úpadcu na ňu v konkrétne vymedzenej časti bytu, nebytového priestoru a skladu a následne došlo aj k zápisu uvedenej zmluvy do katastra nehnuteľností podľa § 21 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. tak, ako to vyplýva z LV k 29. aprílu 2005. Uvedeným spôsobom došlo jednoznačne k nadobudnutiu vlastníckeho práva v prospech žalobkyne zákonom predpokladaným spôsobom, vrátane zákonom splnenej podmienky nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa § 21 ods. 3 s použitím § 22 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. a následne vydaného kolaudačného rozhodnutia. Súčasný zápis vlastníckeho práva žalobkyne je na LV č. X. Žalobkyňa sa na základe zmluvy o prevode práv a povinností z 11. novembra 2004 stala stavebníčkou a vstúpila do práv a povinností zmluvy o výstavbe z 24. februára 2001 v presne vymedzenom určení bytu, nebytového priestoru a garáže a tento právny úkon je spôsobilým podkladom pre príslušný stavebný úrad na vydanie kolaudačného rozhodnutia a zároveň právnym titulom nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Aj keď stavebný úrad vydal 17. decembra 2007 kolaudačné rozhodnutie na podklade iného predloženého právneho úkonu, a to dohody z 10. októbra 2006, žalobkyňa preukázala ako titul nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru práve uvedenou zmluvou o prevode práv a povinností z 11. novembra 2004. Vzhľadom na uvedené skutočnosti žalovaný zapísal do oddelenej podstaty majetok evidovaný ako vlastníctvo žalobkyne, z dôvodu uspokojenia pohľadávky zabezpečeného veriteľa I., a. s., preto súd rozhodol o vylúčení predmetných nehnuteľností z oddelenej podstaty úpadcu.

Na odvolania žalobkyne a žalovaného vec prejednal Krajský súd v Banskej Bystrici a rozsudkom zo 4. apríla 2013, č. k. 43CoKR48/2012-1207 rozsudok súdu prvého stupňa

v napadnutej časti potvrdil a žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobkyni 5 937,48 eur náhrady trov odvolacieho a dovolacieho konania.

Rozhodnutie odôvodnil tým, že súhlasí so záverom súdu prvého stupňa o neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti, ktorú pod č. ZN30/120/2002 uzavreli 5. novembra 2002 I., a. s., B., ako záložný veriteľ a Z., a. s., B. (úpadca) na zabezpečenie viacerých pohľadávok záložného veriteľa z úverových zmlúv, uzavretých medzi záložným veriteľom a záložcom. Predmetom zálohu podľa čl. III. záložnej zmluvy boli nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v k. ú. S., zapísané na LV č. X., vedenom KÚ B., Správa katastra B. I. Úpadca v bode 2 čl. III. prehlásil, že nehnuteľnosti, na ktoré je zriadené záložné právo, sú vo výlučnom vlastníctve záložcu. Vklad záložnej zmluvy bol príslušným katastrálnym orgánom povolený 27. novembra 2002, pod č. 2485/2002. Po vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu uznesením z 8. novembra 2007 žalovaný ako správca konkurznej podstaty v zmysle § 79 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii (ďalej len ZKR) zapísal do oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa I., a. s., B., aj predmetné nehnuteľnosti. Odvolací súd súhlasil so záverom súdu prvého stupňa, že v čase uzavretia záložnej zmluvy 5. novembra 2002, nebol úpadca výlučným vlastníkom nehnuteľností založených na základe uvedenej záložnej zmluvy, spoluvlastníkmi rozostavanej stavby polyfunkčný dom v tom čase boli aj manželia M. na základe zmluvy o výstavbe z 24. januára 2001 a manželia L. na základe zmluvy o postúpení práv a povinností z uvedenej zmluvy o výstavbe zo 4. júna 2001. Súhlasil aj so závermi a odôvodnením súdu prvého stupňa v tom, že na základe zmluvy o výstavbe z 24. februára 2001 nadobudli manželia M. spoluvlastnícke právo k nehnuteľnosti, označenej ako „rozostavaný polyfunkčný dom“. Zmluva o výstavbe domu, uzavretá podľa § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. bola 24. februára 2001 uzavretá medzi úpadcom ako obstarávateľom a stavebníkom a manželmi M. ako stavebníkmi (za účasti vedľajšieho účastníka G., s. r. o.), bola zapísaná do katastra nehnuteľností, v dôsledku čoho nadobudla účinnosť. Táto zmluva o výstavbe je spôsobilým právnym titulom nadobudnutia vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom a manželia M. nadobudli vlastníctvo k bytu a nebytovému priestoru, ide o originárny spôsob nadobudnutia vlastníctva. Vlastníctvo nadobúdajú stavebníci uzavretím zmluvy o výstavbe a sú v dohodnutom rozsahu vlastníkmi nehnuteľností v každom štádiu výstavby až po jej dokončenie. V zmluve o výstavbe bolo presne určené, vo vzťahu ku ktorej časti budúceho bytového domu budú vlastníkmi a v ktorej časti úpadca. Časti budúceho bytového domu boli v zmluve o výstavbe označené ako byt, nebytový priestor

a garážové státie, účastníci zmluvy sa zaviazali na spoločnú realizáciu stavby bytového domu, pričom v zmluve bolo tiež dohodnuté nadobudnutie vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom po nadobudnutí rozhodnutia príslušného stavebného úradu o povolení užívania bytového domu. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvého stupňa, že v čase uzavretia záložnej zmluvy nebol úpadca výlučným vlastníkom nehnuteľností v štádiu rozostavanosti, označenej v záložnej zmluve ako „rozostavaný polyfunkčný dom“, a preto nemohol bez súhlasu spoluvlastníkov platne na túto rozostavanú stavbu zriadiť záložné právo.

Odvolací súd k námietke žalovaného k nadobudnutiu vlastníckeho práva k bytu a nebytovým priestorom na základe tzv. kolaudačného rozhodnutia uviedol, že kolaudačné rozhodnutie je rozhodnutím príslušného stavebného úradu, teda správneho orgánu, ktoré oprávňuje stavebníka na užívanie stavby, a to bez ohľadu na to, či ide o obytný dom s bytmi alebo aj inú stavbu. Kolaudačné rozhodnutie však nie je podmienkou nadobudnutia vlastníckeho práva alebo prevodu vlastníckych práv k rozostavanému bytu. Pokiaľ v zmluve o výstavbe bolo dohodnuté, že stavebníci sa stanú vlastníkmi bytov, nebytových priestorov a garážových státí, ako aj spoluvlastníkmi spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu dňom, keď nadobudne právoplatnosť rozhodnutie Okresného úradu B. – Odbor životného prostredia o povolení užívania bytového domu alebo jeho časti, neznamená to, že až do rozhodnutia príslušného stavebného úradu, stavebníci nie sú vlastníkmi rozostavaného bytového domu v príslušnej fáze rozostavanosti. Účelom kolaudačného rozhodnutia je, aby sa jednotlivým stavebníkom povolilo užívanie stavby na bytové účely s presným určením jednotlivých bytov a nebytových priestorov. Až na základe tzv. kolaudačného rozhodnutia stavebného úradu je možné v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. určitú konkrétnu časť obytného domu považovať za byt, resp. za nebytový priestor. Do rozhodnutia stavebného úradu o povolení užívania boli stavebníci vlastníkmi príslušnej časti nehnuteľnosti, a to vždy v takom štádiu rozostavanosti, v akom sa obytný dom nachádzal. V zmysle platnej právnej úpravy môže byť predmetom právnych vzťahov aj rozostavaný byt a rozostavaný nebytový priestor, je možné k nim nadobudnúť vlastnícke právo a je možný aj prevod vlastníckeho práva uvedených nedokončených vecí. Ako už súd uviedol, v zmluve o výstavbe zmluvné strany prejavili vôľu nadobudnúť konkrétnu časť nehnuteľnosti, úpadca aj keď bol evidovaný v príslušnom katastri nehnuteľností k 19. decembru 2001 ako jediný vlastník rozostavanej stavby, nebol výlučným vlastníkom tejto rozostavanej stavby v čase uzavretia záložnej zmluvy, a preto nemohol platne uzavrieť záložnú zmluvu.

V čl. XIV. Zmluvy o výstavbe sa zmluvné strany dohodli, že úpadca ako obstarávateľ je garantom ukončenia stavby celého funkčného celku po stránke finančnej a stavebno-technickej až po jeho právoplatnú kolaudáciu, pričom stavebníci sa zaviazali, že financovanie svojej časti stavby (bytu, nebytového priestoru, garážového státia) budú realizovať riadne a včas, podľa splátkového kalendára dojednaného v zmluve o dielo. Zmluva o výstavbe vo viacerých ustanoveniach upravuje možnosť prevodu práv a povinností z tejto zmluvy na tretiu osobu (čl. X., čl. XV.), je preto zrejmé, že najmä úpadca, ktorý vlastnil stavbu vo väčšom rozsahu a zodpovedal za jej financovanie, mienil previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy v rozsahu jednotlivých budúcich bytov, resp. nebytových priestorov na tretie osoby už počas výstavby. Úpadca, ktorý zodpovedal za financovanie celej stavby, uzavrel viacero úverových zmlúv, pričom na zabezpečenie pohľadávky banky ako veriteľa, uzavrel s ňou zmluvu o zriadení záložného práva z 5. novembra 2002. Z okolností uzatvárania záložnej zmluvy dospel k záveru, že úmyslom úpadcu bolo zriadiť záložné právo na rozostavaný obytný dom v celosti, k čomu aj došlo, avšak bez súhlasu spoluvlastníkov. Rovnako neprichádza do úvahy aplikácia § 41a, ktorej sa dovoľáva žalovaný a v ktorom je upravená tzv. konverzia neplatného právneho úkonu a dissimulácia. Po zohľadnení všetkých známych okolností uzavierania záložnej zmluvy je nepochybné, že úmyslom úpadcu bolo založiť celú rozostavanú stavbu, čo zodpovedalo aj vôli záložného veriteľa a tento úmysel bol jednoznačne premietnutý do záložnej zmluvy.

V čl. VIII. zmluvy o výstavbe je obsiahnuté splnomocnenie stavebníkov pre úpadcu ako obstarávateľa na zastupovanie stavebníkov v plnom rozsahu ich práv a povinností, vyplývajúcich zo zmluvy a príslušných právnych predpisov v konaniach pred štátnymi orgánmi a príslušnými právnickými a fyzickými osobami v súvislosti s výstavbou, vrátane preberania ich rozhodnutí až do právoplatnosti kolaudácie a zápisu bytov, nebytových priestorov a garážových státí do katastra nehnuteľností. Uvedené plnomocenstvo sa týkalo len úkonov súvisiacich s realizáciou výstavby, čo vyplývalo z postavenia úpadcu v zmluve ako obstarávateľa, a preto sa mohlo vzťahovať aj na uzavretie zmluvy o dielo. Toto plnomocenstvo však neoprávňovalo úpadcu na nakladanie s vlastníctvom ostatných stavebníkov, a preto nie je možné z neho vyvodiť, že zmluvu o zriadení záložného práva uzatváral úpadca z časti vo vlastnom mene a z časti v mene ostatných stavebníkov, ako to tvrdil žalovaný.

Ďalej uviedol, že súd prvého stupňa postupoval správne a v súlade so zákonom, keď zmluvu o prevode práv a povinností z 11. novembra 2004, uzavretú medzi úpadcom a žalobkyňou, ktorou úpadca previedol na žalobkyňu s odkazom na článok X. bod 1 zmluvy o výstavbe všetky práva a povinnosti, týkajúce sa konkrétne určeného bytu č. 63, garážového státia č. X. a skladu pod č. X. považoval za platný titul nadobudnutia vlastníckeho práva žalobkyňou k uvedeným nehnuteľnostiam. Správne odkázal na ustanovenie § 22 ods.4 zákona č. 18/1993 Z. z., ktorý upravuje možnosť prevodu bytov, alebo nebytových priestorov počas výstavby bytového domu odpredajom zo strany stavebníka budúcemu vlastníkovi bytu a upravuje náležitosti takejto zmluvy podľa § 22 ods. 1 zákona. Zmluva o výstavbe v tomto prípade bola uzavretá 24. februára 2001, zmluva o prevode práv a povinností bola uzavretá medzi žalobkyňou a úpadcom 11. novembra 2004. Úprava § 22 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., platná od 01. 07. 2004, nezasahuje retroaktívne do právnych vzťahov, vzniknutých pred 01. 07. 2004, upravuje len spôsob prevodu práv a povinností zo zmluvy o výstavbe, ktorá bola ešte pred 01. 07. 2004 uzavretá v súlade s týmto zákonom. Ďalej uviedol, že prevod práv a povinností zo zmluvy o výstavbe bol možný aj pred 01. 07. 2004, a to na základe dohody v zmluve o výstavbe, v ktorej bolo v článku X. dohodnuté, že jednotliví stavebníci môžu práva a povinnosti zo zmluvy postúpiť na tretiu osobu. Takáto zmluva o prevode práv a povinností zo zmluvy o výstavbe neodporovala platnej právnej úprave, a to ani pokiaľ by bola uzavretá do 30. 06. 2004. Žalobkyňa preto na základe zmluvy o prevode práv a povinností z 11. novembra 2004 vstúpila v celom rozsahu do vlastníckych práv a povinností, nadobudnutých úpadcom na základe zmluvy o výstavbe a prevedených touto zmluvou zo strany úpadcu na žalobkyňu v konkrétne vymedzenej časti bytu, nebytového priestoru a skladu. Následne došlo aj k zápisu uvedenej zmluvy do katastra nehnuteľností, ako to vyplýva z LV k 29. aprílu 2005, žalobkyňa tým nadobudla vlastnícke právo ku konkrétnemu bytu a nebytovému priestoru, a to zákonom predpokladaným spôsobom, vrátane zákonom splnenej podmienky nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy (§ 21 ods. 3, § 22 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z.). Pokiaľ bola následne uzavretá zmluva o prevode práv a povinností 16. decembra 2005, kde bol odlišne určený a vymedzený byt, garážové státie a sklad, táto zmluva nezasahovala do zmluvy z 11. novembra 2004, nemenila a ani nerušila túto zmluvu, preto nedošlo k zániku práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy z 11. novembra 2004.

Podľa tvrdenia žalobkyne, bola úpadcovi vyplatená celá suma za nadobudnutie nehnuteľností, ktoré žalobkyňa aj reálne užíva od roku 2003, pričom žalovaný toto tvrdenie žalobkyne nespochybňoval. Žalobkyňa vykonávala všetky právne úkony s úmyslom nadobudnúť sporný byt do vlastníctva, zaplatiť zaň dohodnutú cenu a úmyslom úpadcu bolo predat' tieto nehnuteľnosti žalobkyni. Žalobkyňa sa teda stále správala ako vlastníčka vyššie uvedených nehnuteľností, vlastníčkou ktorých sa stala už v štádiu rozostavanosti na základe zmluvy o prevode práv a povinností, preto v čase vyhlásenia konkurzu na majetok úpadcu a aj v čase vydania dodatočného povolenia o užívaní stavby bola žalobkyňa vlastníčkou predmetných nehnuteľností. Ako už bolo viackrát uvedené súdom prvého stupňa a aj odvolacím súdom, vydanie kolaudačného rozhodnutia je zavŕšením prejavenej vôle nadobudnúť konkrétnu vec v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. Žalobkyňa nadobudla vlastnícke právo k nehnuteľnostiam už prevodom práv a povinností zo zmluvy o výstavbe, bola vlastníčkou týchto nehnuteľností v štádiu ich rozostavanosti a vydaním kolaudačného rozhodnutia došlo len k rozhodnutiu o tom, že nehnuteľnosti, ktoré žalobkyňa vlastnila, je možné považovať za byt a nebytové priestory v zmysle zákona o bytoch.

Pokiaľ súdna exekútorka JUDr. A. S. vydala 10. júla 2006 upovedomenie o začatí exekúcie proti úpadcovi ako povinnému, ktoré úpadca vrátane upovedomenia o spôsobe exekúcie prevzal 24. júla 2006 a bolo následne vyznačené NV. X., bolo to po uzavretí zmluvy o prevode práv a povinností zo zmluvy o výstavbe medzi úpadcom a žalobkyňou, teda po tom, ako žalobkyňa nadobudla vlastnícke práva k uvedeným nehnuteľnostiam, pričom ani dohoda o zmene dispozičného usporiadania z 10. októbra 2006 nezrušila zmluvu o prevode práv a povinností z 11. novembra 2004 a nemala za následok zánik vlastníckych práv žalobkyne. Zakázať nakladať sa týka iba nehnuteľností vo vlastníctve úpadcu.

Odvolací súd uvedené skutočnosti uzavrel tak, že úpadca nemal právo zaťažiť celú rozostavanú stavbu záložným právom, pretože nebol jej výlučným vlastníkom, z uvedeného dôvodu je záložná zmluva neplatná. Žalobkyňa ako vlastníčka predmetných nehnuteľností bola aktívne legitimovaná na podanie žaloby o vylúčenie týchto nehnuteľností zo súpisu majetku oddelenej podstaty. Nakoľko žalovaný ako správca úpadcu do súpisu oddelenej podstaty na uspokojenie pohľadávky zabezpečeného veriteľa Č., a. s., B., zapísal majetok,

ktorý je vlastníctvom žalobkyne, súd prvého stupňa rozhodol vecne správne, keď tieto nehnuteľnosti vylúčil z oddelenej podstaty úpadcu.

Odvolačný súd potvrdil aj rozhodnutie o trovách konania, ako vecne správne. Odvolačný súd vyhodnotil postup súdu prvého stupňa ako správny, keď o trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 3 O. s. p. a žalobkyni, ktorá bola neúspešná len v pomerne nepatrnej časti, priznal náhradu účelne vynaložených trov konania. K žiadosti žalobkyne, aby o trovách konania súd rozhodol podľa § 78 ods. 4 ZKR, podľa ktorého trovy konania o vylúčení majetku zo súpisu z titulu excindačnej žaloby sú podľa rozhodnutiu súdu pohľadávkou proti dotknutej podstate, uviedol, že postup súdu prvého stupňa, ktorý možnosť priamo v rozsudku určiť, z ktorej podstaty sa trovy konania majú nahradiť, nevyužil a nepriznal trovy konania ako pohľadávku proti dotknutej podstate, pretože nevidel relevantný dôvod zasahovať svojim rozhodnutím do oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa úpadcu, považoval za správny a odvolanie žalobkyne v tejto časti zamietol.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu podal žalovaný dovolanie. Žiadal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

V dovolaní uviedol, že napadnuté rozhodnutie bolo odvolacím súdom vydané po tom, ako Najvyšší súd Slovenskej republiky zrušil rozhodnutie odvolaciemu súdu s odôvodnením, že postupom súdu bola žalovanému odňatá možnosť konať pred súdom, a to predovšetkým zásadnými nedostatkami odôvodnenia rozhodnutia nezlučiteľných so zmyslom a podstatou práva na spravodlivý súdny proces. Napriek jednoznačnému pokynu dôsledne sa s námietkami a argumentami žalovaného zaoberať, odvolací súd pokyn dovolacieho súdu nerešpektoval a žalovaný napriek pokynu dovolacieho súdu bol postavený do úplne totožnej pozície, v akej sa nachádzal po doručení predchádzajúceho odvolacieho rozhodnutia.

Podľa dovolateľa bolo napadnuté rozhodnutie vydané v konaní, v ktorom sa mu postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom (§ 237 písm. f/ O. s. p.), konanie bolo postihnuté aj inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O. s. p.) a napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p.).

K namietanému odňatiu možnosti konať pred odvolacím súdom malo podľa žalovaného dôjsť v dvoch relatívne samostatných aspektoch, a to : obsahovými nedostatkami odôvodnenia napadnutého rozhodnutia a tým, že odvolací súd rozhodnutie založil na právnom posúdení odlišnom od právneho posúdenia súdom prvého stupňa, pričom v rozpore s O. s. p. nezabezpečil žalovanému možnosť zaujať k takejto prekvapivej kvalifikácii svoje stanovisko.

K obsahovým nedostatkom odôvodnenia rozhodnutia uviedol, že v odvolaní, ktoré podal proti rozhodnutiu súdu prvého stupňa, vymedzil okruh odvolacích námietok a argumentov, ktoré pre výsledok konania z hľadiska aplikovateľného hmotného práva sa javia ako zásadné vo svetle práva na riadne a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia. Poukázal na predchádzajúce dovolacie rozhodnutie, ktoré podľa dovolateľa založilo jeho očakávanie uznania správnosti dotknutých východísk aj pri prejednávaní tohto dovolania, teda očakáva, že dovolací súd bude aj v tomto prípade kritické nedostatky odôvodnenia napadnutého rozhodnutia považovať za stav odôvodňujúci per se prípustnosť dovolania podľa ust. § 237 písm. f/ O. s. p. a odvolacie námietky pre výsledok sporu rozhodujúce mali byť odvolacím súdom preskúmané.

Ako prvú uviedol námietku, že u žalobkyne je absencia subjektívneho vlastníckeho práva k predmetným priestorom. Žalovaný k vytvoreniu právneho záveru o existencii subjektívneho vlastníckeho práva žalobkyne k predmetným nehnuteľnostiam uviedol tri koncepcie, ktoré prichádzajú do úvahy.

1/ koncepcia: na základe výslovného dojednania strán v zmluve o výstavbe nadobúdajú jej účastníci vlastnícke právo k jednotlivým bytom alebo nebytovým priestorom až momentom ich vzniku, ako spôsobilých sekundárnych predmetov subjektívneho vlastníctva, momentom právoplatnej kolaudácie toho ktorého bytu alebo nebytového priestoru, pričom až do uvedeného momentu účastníci zmluvy o výstavbe nenadobúdajú na základe zmluvy o výstavbe k jednotlivým postupne vznikajúcim potenciálnym predmetom vlastníckeho práva žiadne (spolu)vlastníctvo až do momentu kolaudácie, preto jediným spôsobilým predmetom prevodu na osobu odlišnú od stavebníka, sú relatívne práva stavebníka, plynúce zo zmluvy o výstavbe, predovšetkým právo stať sa momentom kolaudácie vlastníkom zmluvou určených priestorov.

2/ koncepcie: všetci účastníci zmluvy o výstavbe sa momentom vzniku rozostavanej stavby stávajú podielovými spoluvlastníkmi v zodpovedajúcich podieloch, pričom momentom

kolaudácie priestorov sa spoluvlastníctvo vysporiada reálnym rozdelením bytového domu na jednotlivé byty a nebytové priestory, ktorých vlastníkmí sa v zmysle určenia uskutočneného dojednaniemi v zmluve o výstavbe stanú jednotliví jej účastníci. Keďže v tejto koncepcii sa vôbec nepočíta s vlastníctvom rozostavaných bytov a nebytových priestorov, spôsobilým predmetom súkromnoprávnej dispozície strán zmluvy o výstavbe sú jednak spoluvlastnícke podiely stavebníkov na rozostavanej stavbe a jednak relatívne práva stavebníka, plynúce zo zmluvy o výstavbe, predovšetkým stať sa momentom kolaudácie vlastníkom zmluvou o výstavbe určených priestorov.

3/ koncepcia: všetci účastníci zmluvy o výstavbe sa momentom vzniku rozostavanej stavby stávajú jej podielovými spoluvlastníkmi, pričom momentom vzniku rozostavaných bytov a nebytových priestorov, ako spôsobilých predmetov subjektívneho vlastníckeho práva, sa toto spoluvlastníctvo vyporiada reálnym rozdelením rozostavaného bytového domu na jednotlivé rozostavané byty a nebytové priestory, ktorých vlastníkmí sa v zmysle určenia uskutočneného dojednaniemi v zmluve o výstavbe, stanú jednotliví jej účastníci. Spôsobilým sekundárnym predmetom súkromnoprávnej dispozície v naznačenej koncepcii sú potom do momentu vzniku rozostavaných priestorov spoluvlastnícke priestory stavebníkov na rozostavanej stavbe a následne samostatné rozostavané byty a nebytové priestory a relatívne práva stavebníka, plynúce zo zmluvy o výstavbe.

Súd prvého stupňa sa o odôvodnení svojho rozhodnutia priklonil k druhej koncepcii, pričom pri svojich úvahách v kontexte zmluvy o prevode práv sa nijako nevysporiadal s otázkou právneho osudu spoluvlastníckeho podielu úpadcu k rozostavanej stavbe. Žalovaný v odvolaní namietal aplikáciu druhej koncepcie na skutkový základ a poukázal na nespôsobilosť právnych záverov súdu prvého stupňa. Okrem nesúhlasného stanoviska k vzniku podielového spoluvlastníctva osôb, odlišných od úpadcu k rozostavanej stavbe, žalovaný namietal predovšetkým, že konkurzu podlieha akýkoľvek majetok, patriaci úpadcovi v čase jeho vyhlásenia, pričom žalobca mal podľa súdu prvého stupňa vlastníctvo nadobudnúť až po vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu. Ďalej namietal samotnú existenciu právneho dôvodu vzniku vlastníckeho práva osoby odlišnej od úpadcu bez toho, aby do dňa vyhlásenia konkurzu došlo aj ku samotnej právnej skutočnosti, spôsobujúcej vznik vlastníckeho práva k veci zapísanej do súpisu, nie je spôsobilá odôvodniť právny záver, že takáto vec nepodlieha konkurzu. Napokon namietal, že na žalobcu by právne relevantným spôsobom došlo aj k nadobudnutiu vecnoprávnej pozície úpadcu vo vzťahu k rozostavanej stavbe prevodom

príslušného spoluvlastníckeho podielu úpadcu na rozostavanej stavbe spôsobom predpokladaným normami občianskeho práva, napríklad uzavretím kúpnej zmluvy a následným vkladom do katastra nehnuteľností, k čomu v prejednávanej veci nedošlo.

Odvolací súd sa v napadnutom rozhodnutí výslovne prihlásil k právnym záverom súdu prvého stupňa, obsahovo sa však od nich odchýlil a jeho závery nasvedčujú prijatiu určitej modifikovanej obsahovo neostrej a v kľúčových prvkoch nijako bližšie neobjasnenej variácie tretej koncepcie. K vytvoreniu právneho záveru o existencii subjektívneho vlastníckeho práva žalobcu k priestorom nevyhnutne predpokladá zaujatie právneho stanoviska k vývoju jednotlivých predmetov vlastníckeho práva súvisiacich so zmluvou o výstavbe v priebehu času, ich charakteru a pojmových znakov, momentu ich vzniku ako spôsobilých sekundárnych predmetov vecnoprávných vzťahov, analýzu vecnoprávných pozícií jednotlivých subjektov dotknutých realizovanou výstavbou a napokon aj výsledkami predchádzajúcich úvah determinovanej otázky prípustnosti a právnym poriadkom predpokladaných spôsobov hmotnoprávnej dispozície s uvedenými predmetmi.

Vo vzťahu k otázke vlastníckych práv k rozostavanej stavbe žalovaný poukazuje na to, že obsahuje, aj keď sa stotožnil so záverom súdu prvého stupňa, ďalší záver, ktorým sa prekvapivo opiera o zákon o vlastníctve bytov, podľa ktorého nadobudnutie vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom sa nadobúda na základe zmluvy o výstavbe. Podľa žalovaného odôvodnenie napadnutého rozhodnutia je rozporuplné a dovolateľ má dôvodnú obavu, či odvolací súd na základe svojich úvah, v ňom uvedených, skutočne dospel k právnym záverom, na ktorých svoje rozhodnutie založil, alebo sa jeho myšlienková činnosť uberala opačným smerom. Aj podľa judikatúry Ústavného súdu SR je rozpačitosť odôvodnenia súdneho rozhodnutia nezlučiteľná s pravidlami racionálneho diskurzu jedným z najspôhlivejších indikátorov arbitrárnosti. Odvolací súd vôbec nevysvetlil, ako je vlastnícke právo stavebníkov k príslušnej časti nehnuteľnosti, v ktorej má byť vybudovaný konkrétny byt, resp. nebytový priestor, zlučiteľné s ich vlastníckym právom k rozostavaným bytom a nebytovým priestorom. Rozostavaný byt rovnako ako byt a nebytový priestor, ako priestorovo vymedzené časti bytového domu, nie sú vecou v právnom slova zmysle a spôsobilým predmetom právnych vzťahov sa stali v dôsledku pozitívnej právnej úpravy, ktorá ich vybavila samostatnosťou. Pokiaľ určitá miestnosť alebo súbor miestností nenapĺňa pojmové znaky bytu, nebytového priestoru, rozostavaného bytu ani rozostavaného

nebytového priestoru, nie je spôsobilým samostatným hmotným predmetom vecných práv, ale výlučne súčasťou stavby ako hlavnej veci, ktorej právny osud zdieľa.

Podľa žalovaného odôvodnenie napadnutého rozhodnutia mu neumožnilo vecne porozumieť, na aké sekundárne predmety právnych vzťahov sa tvrdené vlastnícke právo stavebníkov malo v priebehu výstavby bytového domu upínať, kedy tvrdené právo nadobudli a v akom vzťahu sa vlastnícke právo k „časťam stavby“, či priestorom „v štádiu rozostavanosti“ nachádza so spoluvlastníctvom stavebníkov k rozostavanému bytovému domu, spôsobujúcemu neplatnosť záložnej zmluvy.

Podľa dovolateľa odvolací súd nijako nevysvetlil, prečo sa prevod „rozostavaného bytu“ nota bene aj podľa názoru odvolacieho súdu, na rozdiel od akýchkoľvek iných nepriamych predmetov vlastníckeho práva, nerealizuje dvojfázovou schémou predpokladanej v ust. § 133 Občianskeho zákonníka. Podľa žalovaného odôvodnenie rozhodnutia neobsahuje ani zmienku o úvahách súdu, na základe ktorých pri interpretácii § 22 ods. 4 zákona o bytoch dospel k záveru, podľa ktorého upravuje možnosť prevodu bytu alebo nebytového priestoru počas výstavby bytového domu odpredajom zo strany stavebníka budúcemu vlastníkovi bytu a upravuje náležitosti takejto zmluvy. Podľa dovolateľa právna norma vyjadrená v ust. § 22 ods. 4 zákona o bytoch nezakladá oprávnenie „predať byt alebo nebytový priestor počas výstavby“, nakoľko tejto otázky sa svojou dispozíciou vôbec nedotýka. Jej zmyslom je stanoviť uzavretie zmluvy o výstavbe ako normatívny predpoklad pre spoločné uskutočňovanie výstavby, pre ktoré sa jediný stavebník dodatočne po začatí výstavby rozhodne.

Dovolateľ zdôraznil, že odvolací sú opomenul akokoľvek objasniť, na základe čoho dospel ku kvalifikovanému záveru, že zmluva o prevode práv je zmluvou o výstavbe, a to nielen z dôvodu ich odlišného označenia, ale aj celkom zrejme odlišného obsahového zamerania determinovaného ich ekonomickou kauzou (zmluva o výstavbe smeruje k úprave vzájomných záväzkov všetkých stavebníkov pri výstavbe bytového domu a zmluva o prevode práv smeruje podľa názoru odvolacieho súdu k „predaju“ bytu alebo nebytového priestoru). K tejto skutočnosti podotýka, že nesprávnosť kvalifikácie zmluvy o prevode ako zmluvy o výstavbe výslovne, jasne a zároveň dostatočne presne namietal už v odvolaní.

Nie je mu z rozhodnutia odvolacieho súdu jasné ani to, na základe akých úvah v rozpore so súdom prvého stupňa pri výklade zmluvy o prevode práv a povinností dospel k skutkovému záveru o vôli kontrahentov previesť na žalobkyňu namiesto obligračných práv a povinností zo zmluvy o výstavbe „vlastnícke práva a povinnosti“, či priamo vlastnícke právo k predmetnému bytu a nebytovému priestoru „v štádiu rozostavanosti“, a to najmä v kontexte absencie akéhokoľvek prejavu vôle strán zmluvy o prevode, výslovného dojednania o nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetným priestorom až momentom kolaudačného rozhodnutia. Napokon odvolací súd nevenoval žiadnu pozornosť ani skutkovému zisteniu, že úpadca bol v čase uzavretia zmluvy o prevode práv, vlastníkom pozemku, na ktorom bol postavený bytový dom, pričom vlastnícke podiely na pozemku, prislúchajúce k jednotlivým priestorom mal podľa dojednania strán v zmluve o prevode práv, previesť až po zápise bytov a nebytových priestorov na list vlastníctva.

Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia je podľa žalovaného nielen nezlučiteľné so závermi samotného prvostupňového rozhodnutia, ale je aj vnútorne nekonzistentné, pojmovovo vágne až neurčité, argumentačne nedôsledné a nepresvedčivé, popierajúce zmysel a význam aplikovaných noriem. V spojení so zriedkavým výskytom čo i len stručných reakcií súdu na početné a adresné námietky žalovaného, preto napadnuté rozhodnutie vo vzťahu k právnej otázke vlastníckeho práva žalobkyne vníma ako viacdimenzionálne arbitrárne.

Žalovaný v odvolaní a napokon aj v predchádzajúcom dovolaní namietal voči záverom súdu o založení spoluvlastníctva úpadcu a manželov M. k rozostavanej stavbe bytového domu, v ktorom sa v zmysle zmluvy o výstavbe mali v budúcnosti nachádzať byty a nebytové priestory s odôvodnením, že spoluvlastníctvo k stavbe je podľa žalovaného možné originárne nadobudnúť: a) spoločnou výstavbou v zmysle fyzického konania, t. j. uskutočňovaním stavebných prác viacerými osobami aj bez uzavretia osobitnej dohody, b) na základe dohody o založení spoluvlastníctva k stavbe, ktorá je predmetom výstavby, pričom táto dohoda musí byť v konaní riadne preukázaná, musí byť uzavretá ešte pred začatím výstavby a z obsahu musí vyplývať vôľa založiť podielové spoluvlastníctvo. Z uvedeného dôvodu žalovaný v konaní namietal absenciu opory skutkového zistenia súdu prvého stupňa o existencii dohody zakladajúcej spoluvlastníctvo v zmluve o výstavbe s tým, že platí zákonná domnienka výlučného vlastníckeho práva úpadcu k rozostavanej stavbe, založená aj obsahom údajov katastra nehnuteľnosti.

Dovolateľ nesúhlasí so záverom súdov ani v otázke neplatnosti záložnej zmluvy, pretože uzavretie záložnej zmluvy, ktorou sa malo zriadiť záložné právo k celej stavbe, nie je ani za predpokladu existencie podielového spoluvlastníctva tretích osôb k stavbe dôvodom absolútnej neplatnosti záložnej zmluvy. Poukazuje pritom na aktuálnu judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4M Cdo 23/2008 a 3Cdo 142/2002 a na skutočnosť, že ani prípadná neschopnosť úpadcu zriadiť záložné právo k celej nehnuteľnosti, nespôsobuje neplatnosť zmluvy o zriadení záložného práva, ale len vznik zodpovednosti úpadcu voči zabezpečenému veriteľovi za nesplnenie zmluvného záväzku zriadiť záložné právo k celej rozostavanej stavbe. Žalovaný vyjadruje svoje presvedčenie, že v právnom a demokratickom štáte, ktorý si ctí zmluvnú slobodu svojich občanov, by sa vždy malo vychádzať z toho, že zmluva je platná, ak neexistuje dôvod neplatnosti. Takýto dôvod neplatnosti by preto mal byť z rozhodnutia súdu jednoznačne identifikovaný, a to jednak označením individuálnej právnej normy, ktorá tvrdenú neplatnosť právneho úkonu zakladá, ako aj stručným a jasným vysvetlením, v čom neplatnosť spočíva. V materiálnom právnom štáte nemôže zostať nepovšimnutá ústavne neakceptovateľná situácia, v ktorej nie je účastníkovi konania poskytnutá zrozumiteľná odpoveď na jeho právnu námietku s významom pre rozhodnutie vo veci samej ani po vydaní, v poradí tretieho súdneho rozhodnutia na dvoch inštančných stupňoch súdnej sústavy, a to aj napriek kasačnému zásahu súdu najvyššieho stupňa, ktorým sa odvolaciemu súdu zaujatie odôvodneného stanoviska prinajmenšom odporučilo.

Žalovaný poukázal na tú časť odvolania proti rozhodnutiu súdu prvého stupňa, kde namietal voči záveru o absolútnej neplatnosti celej záložnej zmluvy, ktorému záveru malo predchádzať posúdenie záložnej zmluvy z hľadiska kritérií jej deliteľnosti podľa ust. § 41 Občianskeho zákonníka a v prípade, ak tieto sú naplnené, považovať za neplatnú len tú časť záložnej zmluvy, ktorej sa dôvod neplatnosti priamo týka. Pokiaľ má absolútna neplatnosť záložnej zmluvy podľa súdu prvého stupňa spočívať v tom, že úpadca nakladal okrem svojho spoluvlastníckeho podielu k stavbe aj so spoluvlastníckym podielom iných osôb, žalovaný v odvolaní dôkladne posúdil, že časť záložnej zmluvy, ktorou mal úpadca zriadiť záložné právo k spoluvlastníckym podielom iných osôb, je od časti záložnej zmluvy, ktorou úpadca nakladal iba so svojim spoluvlastníckym podielom k stavbe, oddeliteľná, a to s prihliadnutím na povahu založenej veci, obsah záložnej zmluvy a okolnosti, za ktorých došlo k uzavretiu záložnej zmluvy. Zdôraznil, že je potrebné vždy rešpektovať vôľu účastníkov právneho úkonu s prihliadnutím k účelu, ktorého dosiahnutie sledujú všetky osoby uskutočňujúce právny úkon. Podľa dovolateľa je mimoriadne obtiažne možné hľadať námietky proti záveru, že

z hľadiska povahy a obsahu záložnej zmluvy, ktorou sa má zriadiť záložné právo k rozostavanej stavbe, možno jej časť, ktorou sa zriaďovalo záložné právo k podielu patriacemu úpadcovi, oddeliť od zostávajúcej časti záložnej zmluvy. Uvedené potvrdzuje aj rozsudok Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2Cdon 254/96, uverejnený v Sbírcce soudních rozhodnutí, podľa ktorého na účely posudzovania naplnenia hypotézy právnej normy vyjadrenej v ust. § 41 Občianskeho zákonníka platí, že ak dôvod neplatnosti záložnej zmluvy spočíva v tom, že jeden zo spoluvlastníkov dal do zálohu celú vec bez súhlasu ostatných, nebráni tomu ani povaha právneho úkonu, ani jeho obsah v závere o tom, že by túto časť zmluvy nebolo možné oddeliť od jej ostatného obsahu.

V príkrom rozpore s uvedeným sa odvolací súd v napadnutom rozhodnutí vysporiadal s námietkou žalovaného o obsahovej oddeliteľnosti časti záložnej zmluvy, ktorá má vyvolať neplatnosť uvedeného právneho úkonu, od jej zostávajúcej časti. Odvolací súd v odôvodnení rozsudku opäť nevysvetlil, prečo úmysel úpadcu založiť celú rozostavanú stavbu na základe kritérií vyjadrených v ust. § 41 Občianskeho zákonníka vylučuje deliteľnosť obsahu záložnej zmluvy. Žalovaný tak, ako v ostatných častiach dovolania, aj tu zdôraznil, že ani pri právnej otázke obsahovej deliteľnosti záložnej zmluvy, sa odôvodneniu napadnutého rozhodnutia z vecného hľadiska, aj napriek zrušeniu predchádzajúceho rozhodnutia pre nedostatok argumentov, nepodarilo od zrušeného rozhodnutia odlišiť. Súd prvého stupňa sa námietkou žalovaného, týkajúcou sa oddeliteľnosti jednotlivých častí záložnej zmluvy, vôbec nezaoberal, preto žalovaný v priebehu excindačného konania na dotknutý právny argument doposiaľ nedostal od súdov žiadnu odpoveď.

Napokon poukázal na ďalší odvolací dôvod, že aj za predpokladu prijatia záveru o absolútnej neplatnosti záložnej zmluvy sa súd prvého stupňa vôbec nevysporiadal s otázkou možnosti vzniku záložného práva na rozostavanú stavbu v dôsledku dobromyseľnosti záložného veriteľa v zmysle ust. § 151d ods.1 Občianskeho zákonníka, v znení účinnom do 31. 12. 2002. Takýto vznik záložného práva totiž pripúšťa mimoriadne rozsiahla a tiež konštantná judikatúra Najvyššieho súdu ČR, vychádzajúca z totožnej právnej úpravy, aká bola v čase uzavretia záložnej zmluvy, ktorý jednoznačne opustil koncepciu aplikovateľnosti ust. § 151d Občianskeho zákonníka výlučne na hnutel'né veci a vznik záložného práva aj na základe záložnej zmluvy, uzavretej nevlastníkom pripúšťa aj v prípade nehnuteľných vecí. Na rozdiel od súdu prvého stupňa, odvolací podrobil uvedenú námietku vecnému

preskúmaniu, avšak zaujal stanovisko limitujúce aplikáciu ustanovenia § 151d Občianskeho zákonníka výlučne na prípady, ak zálohom je hnutelná vec. Rozhodnutie odvolacieho súdu však podľa dovolateľa nedáva zrozumiteľnú odpoveď na odvolacie námietky a nevyrovnáva sa vecne ani so závermi konštantnej judikatúry.

Dovolateľ je presvedčený, že požiadavka preferencie ústavne konformnej interpretácie pri korektnej aplikácii nie je a nemôže byť prostriedkom legitimizujúcim svojvoľné odklony konajúceho súdu od jasného a nepochybného významu podústavných noriem v záujme ochrany arbitrárne a selektívne zvoleného práva jednej zo strán sporu. Pokiaľ odvolací súd rozhodol na základe právneho posúdenia veci zásadne odlišného od právneho posúdenia, na ktorom bolo založené rozhodnutie súdu prvého stupňa bez toho, aby predtým v súlade s § 213 ods. 2 O. s. p. žalovaného vyzval na zaujatie stanoviska, a teda žalovaný sa po prvýkrát mohol o dôvodoch rozhodnutia dozvedieť až z napadnutého rozhodnutia bez toho, aby mu predtým bola poskytnutá možnosť vyjadriť sa k nim a súdu zas možnosť a zároveň povinnosť vysporiadať sa s jeho argumentáciou, odňal týmto postupom, vedúcim k prekvapivému rozhodnutiu, žalovanému možnosť konať pred súdom (§ 237 písm. f/ O. s. p.). Opätovným opomenutím zaujať akékoľvek substanciálne stanovisko k niektorým odvolacím námietkam, aj napriek explicitnému pokynu inštančne nadriadeného súdu na takýto postup je dovolanie prípustné aj podľa § 238 ods. 2 O. s. p.

Žalovaný ďalej tvrdí, že konanie predchádzajúce vydaniu napadnutého rozhodnutia bolo zaťažené inými vadami, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Ide o tieto vady: a) viaceré skutkové zistenia potrebné pre naplnenie hypotéz aplikovaných právnych noriem nenachádzajú žiadnu oporu vo vykonanom dokazovaní, b) hodnotenie dôkazov konajúcim súdom vykazuje prvky svojvôle a zjavnej jednostrannosti, c) odvolací súd dospel na základe vykonaných dôkazov k odlišnému skutkovému zisteniu bez toho, aby v potrebnom rozsahu sám zopakoval dokazovanie, pričom ktorákoľvek a každá z popísaných väd mala podľa žalovaného za následok nesprávnosť rozhodnutia vo veci samej.

a) podľa žalovaného v priebehu konania neboli žalobkyňou, ako osobou znášajúcou povinnosť tvrdenia rozhodujúcich skutočností a zároveň povinnosť dôkaznú, navrhované a ani vykonané dôkazy, na základe ktorých by bolo možné získať skutkové poznatky nevyhnutné pre naplnenie skutkových podstát právnych noriem, na dispozíciách ktorých sú uvedené právne závery založené. Z rozhodnutia a ani z vykonaného dokazovania nie je možné odvodiť skutkový poznatok, že v čase uzavretia zmluvy o výstavbe, ktorá mala podľa

odvolacieho súdu založiť spoluvlastníctvo úpadcu a manželov M. k rozostavanej stavbe bytového domu, rozostavaná stavba ako samostatná vec ešte neexistovala, že jej výstavba ešte nebola začatá. Ďalej v konaní neboli vykonané žiadne dôkazy umožňujúce získať skutkový poznatok, že v čase uzavretia zmluvy o prevode práv sa priestory nachádzali v stavbe v takom štádiu pokročilosti výstavby, že priestory naplňali pojmové znaky rozostavaného bytu a rozostavaného nebytového priestoru v zmysle § 3 ods. 16 katastrálneho zákona. Napokon vo vykonanom dokazovaní nenachádza žiadnu oporu ani skutkový záver, vyjadrený v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, podľa ktorého mala byť zmluva o prevode práv zapísaná do katastra nehnuteľností.

b) súd prvého stupňa a aj odvolací súd vyvodil dohodu strán na základe zmluvy o výstavbe o založení spoluvlastníctva k rozostavanej stavbe zo slov: „spoločne realizovať stavbu tvorí...“. Žalovaný tvrdí, že ani jedno skutkové zistenie nie je spôsobilé prijať záver o uzavretí dohody zakladajúcej spoluvlastníctvo. Účelom zmluvy o výstavbe je zmluvne upraviť všetky práva a povinnosti zmluvných strán súvisiace s predmetom zmluvy. Jediná zmienka o nadobudnutí vlastníckeho práva stavebníkmi je situovaná až do momentu kolaudácie jednotlivých bytov a nebytových priestorov. Ak mali zmluvné strany vôľu založiť k rozostavanej stavbe spoluvlastnícke vzťahy, mali takýto zhodný prejav vôle jednoznačne v zmluve vyjadriť. Samotný záväzok stavebníkov financovať svoju časť stavby ešte nesvedčí o vôle založiť k rozostavanej stavbe podielové spoluvlastníctvo. Zmluva o výstavbe je svojou povahou zmluvou o združení viacerých osôb za účelom výstavby určitej nehnuteľnosti. Zmluva o výstavbe nijako nepotvrďuje záver prijatý súdom, podľa ktorého zmluvné strany mienili založiť k stavbe podielové spoluvlastníctvo, práve naopak. Taktiež v zmluve o prevode práv a povinností, uzavretej medzi úpadcom a žalobkyňou je absencia akéhokoľvek prejavu vôle strán o nadobudnutí vlastníckeho práva k priestorom v štádiu rozostavanosti, obsahuje výslovné dojednanie o nadobudnutí vlastníckeho práva až momentom právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Odvolací súd celkom nelogicky uzavreli, že kontrahenti, vrátane žalobkyne prejavili vôľu ešte pred vydaním kolaudačného rozhodnutia stať sa vlastníkmi rozostavaných priestorov a na jej základe bolo vlastnícke právo k rozostavaným priestorom vložené do katastra nehnuteľností.

c) ustanovenie § 213 ods. 3 O. s. p. ukladá odvolaciemu súdu procesnú povinnosť zopakovať v potrebnom rozsahu riadny proces dokazovania, pokiaľ by mal v úmysle dospieť k odlišným skutkovým zisteniam ako súd prvého stupňa. Odvolací súd vo vzťahu k obsahu zmluvy o prevode nepochybne založil napadnuté rozhodnutie na skutkovom zistení odchylnom

od zistenia vyjadreného v rozhodnutí súdu prvého stupňa., pričom nevykonal vlastné dokazovanie.

Žalovaný dovolanie založil aj na nesprávnom právnom posúdení veci odvolacím súdom.

Žalovaný tvrdí v priebehu celého konania, že žalobkyňa nie je nositeľom subjektívneho práva vylučujúceho zapísanie priestorov do súpisu v excindačnom konaní, a preto nie je aktívne legitimovaná. Podľa údajov zapísaných v katastri nehnuteľností, obligačným dôvodom nadobudnutia vlastníckeho práva žalobkyňou k priestorom mala byť inominátna zmluva, ktorú však žalovaný považuje za absolútne neplatný úkon. Neplatnosť odôvodnil tým, že uvedenú zmluvu v mene úpadcu podpísal výlučne jeden člen predstavenstva – pán A., podľa výpisu z obchodného registra mali konať súčasne dvaja členovia predstavenstva. Ďalším dôvodom neplatnosti bolo, že bola uzavretá až po tom, ako bolo úpadcovi zo strany povereného súdneho exekútora JUDr. A. S. doručené upovedomenie o začatí exekúcie, obsahujúce zároveň aj upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti, ktorej sa inominátna zmluva týkala. V zmysle § 47 ods. 1 písm. b/ Exekučného poriadku bolo zakázané nakladať s konkrétnou vecou. Na základe zmluvy o prevode práv a povinností, na ktorú poukazujú súdy oboch stupňov vo svojom rozhodnutí, sa žalobkyňa nemohla stať spoluvlastníčkou rozostavanej stavby, lebo vlastnícke právo k nej bolo založené už momentom jej vzniku ako veci v právnom slova zmysle, t. j. najneskôr v roku 2002, kedy bola rozostavaná stavba zapísaná do katastra nehnuteľností, pričom k prevodu akéhokoľvek spoluvlastníckeho podielu úpadcu alebo inej osoby na žalobkyňu do momentu uzavretia inominátnej dohody nedošlo. Žalobkyňa sa nemohla pred uzavretím inominátnej dohody stať vlastníčkou sporného bytu a nebytového priestoru, lebo tieto veci v právnom slova zmysle neexistovali, pričom žalobkyňa sa pred uzavretím inominátnej dohody nemohla stať vlastníčkou ani rozostavaného bytu a rozostavaného nebytového priestoru lebo:

a) aplikácia ust. § 3 ods. 16 katastrálneho zákona vymedzujúceho rozostavaný byt a nebytový priestor ako samostatný predmet právnych vzťahov na právne vzťahy založené zmluvou o výstavbe ešte pred jej účinnosťou, by bolo podľa názoru dovolateľa nielen flagrantným porušením zákazu retroaktivity právnych noriem, ale aj v rozpore s jednoznačne prejavenu vôľou účastníkov zmluvy o výstavbe, ktoré vznik vlastníckeho práva k jednotlivým bytom

a nebytovým priestorom jednoznačne a spôsobom neumožňujúcim odchylnú interpretáciu viazali až na kolaudáciu.

b) uzavretím zmluvy o prevode práv zo zmluvy o výstavbe s úpadcom mohla žalobkyňa nadobudnúť výlučne relatívne práva stavebníka vyplývajúce vo vzťahu k priestorom zo zmluvy o výstavbe, podľa ktorej mali jednotliví stavebníci nadobudnúť vlastnícke právo k určeným bytom a nebytovým priestorom až dňom právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

c) z prejavov vôle vyjadrených v zmluve o prevode práv nie je možné žiadnym z právne aprobovaných postupov interpretácie súkromnoprávných úkonov v zmysle ustanovenia § 35 Občianskeho zákonníka vyvodiť vôľu žalobkyne nadobudnúť priestory „v štádiu rozostavanosti“ a na druhej strane ani zhodnú vôľu úpadcu tieto scudziť.

Dovolateľ tvrdí, že niet sporu o tom, že úpadca bol v čase vzniku záložného práva v zmysle údajov zapísaných v katastri nehnuteľnosti jediným z výlučným vlastníkom nielen pozemkov, ale aj rozostavanej stavby, ktoré mali tvoriť predmet záložného práva. Podľa neho, neobstojí argument, že M., ako ďalší účastníci zmluvy o výstavbe, nadobudli k stavbe, v ktorej sa v budúcnosti mali nachádzať byty a nebytové priestory, spoluvlastnícke právo ako jej stavebníci v občianskoprávnom zmysle, a to predovšetkým z dôvodu, že spoluvlastníctvo k stavbe je podľa názoru žalovaného možné originárne nadobudnúť buď spoločnou výstavbou v zmysle jej fyzického uskutočňovania viacerými osobami, a to prípadne aj bez uzavretia osobitnej dohody, alebo na základe dohody o založení spoluvlastníctva k stavbe, ktorá je predmetom výstavby. Takáto dohoda však musí byť v konaní riadne preukázaná, dohoda musí byť uzavretá ešte pred začatím výstavby, pričom z jej obsahu musí byť zrejmé, že všetci účastníci majú vôľu založiť podielové spoluvlastníctvo.

S odkazom na podrobnú analýzu prejavov vôle zmluvných strán zmluvy o výstavbe, dovolateľ spochybnil oporu v skutkovom zistení súdu prvého stupňa o existencii dohody zakladajúcej spoluvlastníctvo v zmluve o výstavbe. Preto platí zákonná domnienka výlučného vlastníctva úpadcu k rozostavanej stavbe, založená obsahom údajov katastra nehnuteľností.

Opäť zdôraznil, že spoluvlastníctvo tretích osôb k rozostavanej stavbe, nespôsobuje absolútnu neplatnosť záložnej zmluvy, uzavretej úpadcom so záložným veriteľom. Aj keby súd s konečnou platnosťou dospel k právnemu záveru, že v čase uzavretia záložnej zmluvy boli podielovými spoluvlastníkmi rozostavanej stavby okrem úpadcu aj manželia M. prípadne

L., táto skutočnosť podľa žalovaného nespôsobuje absolútnu neplatnosť záložnej zmluvy, a to ani z dôvodu rozporu so zákonom podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka, rovnako ani z dôvodu nemožnosti predmetu plnenia podľa ust. § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Ak sa dovolací súd s týmto právnym názorom nestotožní, tak podľa žalovaného uzavretie zmluvy o zriadení záložného práva k rozostavanej stavbe úpadcom ako podielovým spoluvlastníkom, nespôsobuje neplatnosť celej záložnej zmluvy, ale len neplatnosť čiastočnú, a to v dôsledku ustanovenia § 41 Občianskeho zákonníka podľa ktorého, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatná len táto časť. Podľa žalovaného niet pochyb o tom, že záložná zmluva je z objektívneho hľadiska právnym úkonom deliteľným na základe kvantitatívnych kritérií, a to vrátane delenia na časť, s ktorou mal úpadca nakladať ako so svojim spoluvlastníckym podielom a na časť, s ktorou mal nakladať so spoluvlastníckym podielom iného. Poukázal pritom na judikatúru Najvyššieho súdu ČR, ktorý sa zaoberal obdobnou otázkou čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou mal podielový spoluvlastník scudziť celú nehnuteľnosť, súd dospel k záveru, že „úvaha o tom, pokiaľ spoluvlastník prevede na nabyvateľa smlouvou celou vec, jejíž ideálná časť je v jeho spoluvlastníctví, môže byť táto smlouva považovaná za splnení podmienok uvedených v § 41 ObčZ jen za čiastočne neplatnou a předmětem převodu je spoluvlastnícky podíl, je správná.“

Napokon dovolateľ je presvedčený, že záložné právo, zriadené úpadcom, vzniklo aj za predpokladu spoluvlastníctva tretích osôb k zálohu na celú rozostavanú stavbu z dôvodu, že zabezpečený veriteľ bol pri nadobúdaní zálohu dobromyseľný, a to v zmysle § 151d Občianskeho zákonníka, účinného v čase uzavretia záložnej zmluvy, ako aj v čase vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností, podľa ktorého, ak niekto dá do zálohu cudziu vec bez súhlasu vlastníka alebo osoby, ktorá má k veci iné vecné právo nezlučiteľné so záložným právom, vznikne záložné právo, len ak vec odovzdá záložnému veriteľovi a ten ju prijme dobromyseľne, že záložca je oprávnený vec založiť. V prípade pochybností platí, že záložný veriteľ konal dobromyseľne.

Uviedol, že aj k otázke interpretácie uvedeného ustanovenia bola vytvorená konštantná judikatúra Najvyššieho súdu ČR, ktorý v rozhodnutí sp. zn. 2Odon 85/97 jednoznačne opustil koncepciu, že ust. § 151d Občianskeho zákonníka je možné aplikovať len na hnutelné veci a podľa ktorej:

a) je záložné právo podľa citovaného ustanovenia možné nadobudnúť bez ohľadu na to, či sa jedná o hnutelnú vec, nehnuteľnú vec alebo spoluvlastnícky podiel na nej,

- b) odovzdaním zálohu záložnému veriteľovi sa v prípade založenia nehnuteľnosti rozumie odovzдание v právnom slova zmysle, ktorým je vklad záložného práva do katastra nehnuteľností,
- c) riadne preukázanie dobromyseľnosti záložného veriteľa v otázke oprávnenia kontrahenta nehnuteľnosť založiť, v zásade postačuje zápis vlastníckeho práva osoby uzatvárajúcej záložnú zmluvu k predmetu záložného práva, v katastri nehnuteľností,
- d) aj v prípade pochybností sa dobromyseľnosť záložného veriteľa prezumuje.

Vychádzajúc z uvedených skutočností dovolateľ zastáva stanovisko, že v dôsledku uzavretia zmluvy o zriadení záložného práva medzi úpadcom a zabezpečeným veriteľom došlo k riadnemu vzniku záložného práva na celú rozostavanú stavbu.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podala v časti, ktorou bolo rozhodnuté o trovách konania, podala dovolanie žalobkyňa. Žiadala zrušiť rozsudok odvolacieho súdu v časti, ktorou bolo rozhodnuté o trovách konania na súde prvého stupňa a odvolacom súde a rozsudok súdu prvého stupňa v časti, ktorou rozhodol o trovách konania a vec vrátil v zrušenom rozsahu súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

V dovolaní uviedla, že v konaní žiadala, aby jej trovy konania boli priznané ako pohľadávka proti podstate v zmysle ustanovenia § 78 ods. 4 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii. Napriek uvedenej žiadosti súd prvého stupňa vo výroku rozhodnutia neuviedol, že ich priznáva ako pohľadávku proti podstate. Trovy priznal podľa všeobecných pravidiel O. s. p. s tým, že nevidí žiadny relevantný dôvod zasahovať svojím rozhodnutím do oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa úpadcu, a preto v tejto časti návrhu žalobkyne nevyhovel. Voči tomuto rozsudku podala odvolanie, v ktorom dôsledne špecifikovala aj osobitné dôvody pre zásah do oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa Československej obchodnej banky, a. s., odvolací súd nevyhovel odvolaniu žalobkyne a ani trovy odvolacieho konania nepriznal ako pohľadávku proti dotknutej podstate. Preto podala dovolanie a prípustnosť dovolania vyvodila z ustanovenia § 237 písm. f/ O. s. p. Podľa žalobkyne jej postupom odvolacieho súdu bola odňatá možnosť konať pred súdom tým, že v napadnutom rozhodnutí bolo rozhodnutie o trovách nedostatočne odôvodnené. Rozhodnutie ani v čiastočnom rozsahu nedalo odpoveď na otázky a argumentácie, ktorú žalobkyňa uviedla v odvolaní a v doplnení odvolania. Podľa žalobkyne odvolací súd sa jej odvolaním vôbec nezaoberal a tým jej uprel možnosť domáhať sa nápravy rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Takýto záver prípustnosť dovolania s poukazom na ustanovenie § 237 písm. f/ O. s. p. odôvodňuje celkom jednoznačne. Žalobkyňa ďalej zdôrazňuje, že to, či trovy konania sú priznané ako pohľadávka proti podstate, má veľký význam pre ich vymožiteľnosť. Pri súčasnom rozhodnutí súdu o trovách konania by sa nedomohla ich úhrady, nakoľko tieto by nemohli byť počas konkurzu uspokojené a je len minimálne pravdepodobné, že by zostal akýkoľvek majetok po zrušení konkurzu. Práve z toho dôvodu je žalobkyňa nútená trvať na priznaní trov, ako pohľadávky proti dotknutej podstate zabezpečeného veriteľa v zmysle § 78 ods. 4 ZKR v znení účinnom do 31. 12. 2011.

K dovolaniu žalovaného sa vyjadrila žalobkyňa. Navrhla dovolanie žalovaného odmietnuť a priznať trovy dovolacieho konania ako pohľadávku proti dotknutej podstate. Uviedla, že proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalovaný opäť dovolanie, pritom odvolací súd sa vo svojom druhom rozhodnutí dôsledne vysporiadal a odôvodnil všetky otázky požadované uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. augusta 2012, sp. zn. 5Obdo 63/2011. Pokiaľ ide o otázku platnosti záložnej zmluvy, žalobkyňa vo vyjadrení popísala dôvody, ktoré sú zhodné s odôvodnením, pokiaľ ide o vznik záložnej zmluvy, dobromyseľnosť zabezpečeného veriteľa, deliteľnosť právneho úkonu vo vzťahu k záložnej zmluve a vlastnícke právo žalobkyne. V celom rozsahu súhlasí so závermi odvolacieho súdu, že úpadca nemal právo zaťažiť celú rozostavanú stavbu záložným právom, pretože nebol jej výlučným vlastníkom a záložná zmluva je z tohto dôvodu aj podľa názoru odvolacieho súdu neplatná. Žalobkyňa ako vlastníčka predmetných nehnuteľností bola aktívne legitimovaná na podanie žaloby. Odvolací súd podľa žalobkyne splnil pokyn dovolacieho súdu a zaoberal sa so všetkými otázkami, ktoré mu boli zo strany Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v zrušujúcom uznesení vytknuté.

Žalovaný vo vyjadrení k dovolaniu v podstate urobil sumár svojej právnej argumentácie, ktorá je obsahom jeho rozsiahleho dovolania. K dovolaniu žalobkyne sa nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O. s. p.) po zistení, že dovolanie je podané včas účastníkom konania (§ 240 ods. 1 O. s. p.), má náležitosti v zmysle ustanovenia § 241 ods. 1 a ods. 2 O. s. p., po tom ako zistil, že dovolanie je prípustné, pristúpil k prejednaniu dovolaní, podaných žalobkyňou a žalovaným.

Podľa ustanovenia § 236 ods. 1 O. s. p. dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutie odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

Dovolateľ v dovolaní predovšetkým namietal, že bez ohľadu na pokyny Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ako súdu dovolacieho, aby žalovanému boli poskytnuté odpovede na jeho zásadné otázky, žalovaný je opäť postavený do totožnej pozície, v akej sa nachádzal po predchádzajúcom rozhodnutí odvolacieho súdu. Odvolací súd ničím v napadnutom rozhodnutí nevysvetlil rozpor s účelom a zmyslom rozhodujúcich hmotnoprávných noriem a odklon od judikatúry. Týmto postupom sa žalovanému ako účastníkovi konania odňala v konaní pred odvolacím súdom možnosť konať pred súdom (§ 237 písm. f/ O. s. p.).

Podľa ustanovenia § 237 písm. f/ O. s. p. dovolanie je prípustné, ak účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom.

Dôvodom zakladajúcim prípustnosť dovolania podľa § 237 písm. f/ O. s. p. je vadný postup súdu v občianskom súdnom konaní, ktorým sa účastníkovi odňala možnosť pred ním konať a uplatňovať procesné práva, ktoré sú mu priznané za účelom zabezpečenia účinnej ochrany jeho práv a oprávnených záujmov. O vadu, ktorá je z hľadiska § 237 písm. f/ O. s. p. významná, ide najmä vtedy, ak súd v konaní postupoval v rozpore so zákonom, prípadne s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a týmto postupom odňal účastníkovi konania jeho procesné práva, ktoré mu právny poriadok priznáva.

Súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé konanie podľa článku 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a aj čl. 6 ods.1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré je jasné a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. uplatnením nárokov a obranou proti takémuto uplatneniu (odkaz na rozhodnutie ÚS SR z 23. júna 2004, sp. zn. III. ÚS 209/04). Dovolací súd v tejto súvislosti poukazuje aj na nález ÚS SR sp. zn. II. ÚS 261/06, podľa ktorého vada konania, uvedená v § 237 písm. f/ O. s. p., je porušením čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a aj čl. 6 ods.1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd.

Porušenie práva žalovaného na spravodlivý proces v prejednávanej veci konštatoval Najvyšší súd Slovenskej republiky v predchádzajúcom rozhodnutí, a to v uznesení z 28. augusta 2012, sp. zn. 5 Obdo 63/2011. Podľa uvedeného rozhodnutia dovolacieho súdu, odvolací súd svoje rozhodnutie neodôvodnil v súlade s ustanovením § 157 ods. 2 O. s. p., lebo sa nevysporiadal jasne, zrozumiteľne, presvedčivo, alebo vôbec so všetkými skutkovými a právnymi argumentami, ktoré boli pre rozhodnutie vo veci zásadné.

Napriek usmerneniu dovolacieho súdu, odvolací súd sa vo svojom rozhodnutí opätovne nezaoberal zásadnými námietkami žalovaného. Napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu sa predovšetkým sústredilo na skúmanie platnosti záložnej zmluvy, uzavretej medzi zabezpečeným veriteľom a úpadcom a vlastníctvom žalobkyne k bytu.

Odvolací súd konštatoval neplatnosť záložnej zmluvy s odôvodnením, že podľa Občianskeho zákonníka v znení platnom do 31. decembra 2002 nebolo možné bez súhlasu vlastníka nehnuteľnej veci zriadiť záložné právo. Je potrebné prisvedčiť dovolateľovi, že odvolací súd sa vôbec nevysporiadal s námietkou žalovaného, že záložné právo na celú rozostavanú stavbu, aj za predpokladu spoluvlastníctva tretích osôb k zálohu, vzniklo, lebo zabezpečený veriteľ bol dobromyseľný (§ 151d Občianskeho zákonníka, v znení platnom v čase uzavretia zmluvy). Dobromyseľnosť zabezpečeného veriteľa odôvodnil zápisom v katastri nehnuteľností, kde bol v súlade s vtedy platným zákonom č. 162/1995 Z. z. uvedený ako jediný vlastník úpadca, ďalej uviedol, že zápis v poznámke sa týkal iba v budúcnosti vzniknutého práva stať sa vlastníkom bytu tak, ako to vyplýva zo zákona č. 162/1995 Z. z. a tento nemal vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam. Pokiaľ ide o dobromyseľnosť zabezpečeného veriteľa, odvolací súd vôbec nevysvetlil, prečo sa odklonil od už vtedy platnej judikatúry, podľa ktorej záložné právo podľa ustanovenia § 151d Občianskeho zákonníka je možné nadobudnúť bez ohľadu na to, či sa jedná o huteľnú alebo nehnuteľnú vec a „odovzdaním vecí“. V prípade nehnuteľnosti, sa „odovzdanie vecí“ rozumie vklad záložného práva do katastra nehnuteľnosti. V prejednávanej veci bol vklad záložnej zmluvy povolený príslušným katastrálnym orgánom 27. novembra 2002. Nedostatky zdôvodnenia, prečo sa odvolací súd odklonil od platnej judikatúry v otázke dobromyseľnosti zabezpečeného veriteľa (rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 29 Cdo 2512/2000, rozsudok Najvyššieho súdu 21 Cdo 328/99), a to napriek tomu, že táto je pre rozhodnutie vo veci

zásadnou otázkou, zostala neobjasnená, čo spôsobuje, že napadnuté rozhodnutie je nepresvedčivé a prekvapivé.

Nezodpovedaná zostala ďalšia otázka žalovaného, prečo súd nepovažoval za platnú aspoň tú časť záložnej zmluvy, ktorou úpadca nakladal so svojim spoluvlastníckym podielom k rozostavanej stavbe. Je nepochybné, že úpadca a zabezpečený veriteľ záložnou zmluvou sledovali zabezpečenie záväzku úpadcu záložným právom ku všetkým majetkovým právam úpadcu, teda ich záujmom bolo, aby bola platná aspoň tá časť zmluvy, v ktorej nakladal so svojim nepochybným spoluvlastníckym podielom k rozostavanej stavbe. Taktiež aj k tejto skutočnosti súd v rozhodnutí nevysvetlil, prečo sa odklonil od judikatúry (rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 2Cdon 254/1996, alebo sp. zn. 30Cdo 2218/09, Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I.ÚS 242/07, Nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 625/03).

Odvolačí súd sa v napadnutom rozhodnutí v celom rozsahu stotožnil so záverom súdu prvého stupňa, podľa ktorého žalobkyňa v zmysle zmluvy o prevode práv a povinností nadobudla zákonom predpokladaným spôsobom vlastnícke právo k predmetnému bytu a nebytovému priestoru. Aj keď sa s týmto záverom, ako uvádza, v celom rozsahu stotožnil, svoje rozhodnutie oprel o zákon o vlastníctve bytov, podľa ktorého vlastníctvo k bytu a nebytovému priestoru sa nadobúda na základe zmluvy o výstavbe. Uvedené závery robia rozhodnutie nezrozumiteľným, nejasným a nepresvedčivým, pretože nadobudnutie vlastníckeho práva, ako aj zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti sa stáva účinným až povolením vkladu takéhoto práva do príslušného katastra nehnuteľností.

Rovnako neodôvodnil námietku žalovaného, že zámerom zmluvy o výstavbe nebolo založenie spoluvlastníckych práv k budove a že postavenie určitej osoby ako stavebníka v stavebnom konaní, nemá pre skúmanie vlastníckych pomerov k zhotovenej stavbe právnu relevanciu. Ak by mali zmluvné strany v úmysle založenie spoluvlastníckych práv k rozostavanej stavbe, potom by každý zo „spoluvlastníkov rozostavanej stavby“ mal aj zodpovedať ostatným stavebníkom za akékoľvek vady spoločnej stavby a takáto zodpovednosť zrejme nebola úmyslom osôb, ktoré uzavreli zmluvy o výstavbe s úpadcom.

Nedostatok odôvodnenia početných námietok žalovaného k otázke vlastníckeho práva žalobkyne spôsobuje arbitrárnosť rozhodnutia.

Proti rozhodnutiu v časti, ktorou bolo rozhodnuté o trovách konania, podala dovolanie žalobkyňa. K jej dovolaniu dovolací súd uvádza, že rozhodnutie o trovách konania zdieľa osud rozhodnutia vo veci samej. Rozhodnutie vo veci samej spolu s rozhodnutím o trovách konania dovolací súd zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Je potrebné prisvedčiť žalobkyni, že aj rozhodnutie o trovách konania je potrebné jasne a zrozumiteľne zdôvodniť, preto v novom rozhodnutí odvolací súd jasne a zrozumiteľne odôvodní aj rozhodnutie o trovách konania.

Po preskúmaní veci sa dovolací súd stotožnil s názorom dovolateľa, že napadnutý rozsudok odvolacieho súdu nespĺňa náležitosti predpokladané ustanovením § 157 ods. 2 O. s. p., že nebol naplnený obsah základného práva účastníka na spravodlivé súdne konanie podľa článku 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a článku 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd. Je potrebné prisvedčiť dovolateľovi, že odvolací súd sa dostatočne nevysporiadal s námietkami žalovaného, ktoré vychádzali z platnej judikatúry súdov, čo robí jeho rozhodnutie nepreskúmateľným a prekvapivým. Takýto postup súdu má za následok, že sa účastníkovi konania odňala možnosť náležite právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu a v konečnom dôsledku sa mu odňala možnosť konať pred súdom v zmysle § 237 písm. f/ O. s. p.

V ďalšom konaní bude povinnosťou odvolacieho súdu dôsledne sa zaoberať všetkými právnymi a skutkovými námietkami žalovaného tak, ako mu to vytkol dovolací súd už v predchádzajúcom rozhodnutí, ako aj v predmetnom rozhodnutí, predovšetkým však ak sa odkloní od platnej judikatúry, svoj právny názor riadne, jasne a presvedčivo zdôvodni.

Na základe uvedených skutočností dovolací súd rozhodnutie odvolacieho súdu podľa § 243b ods. 2 O. s. p. zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. V ďalšom konaní sa odvolací súd vysporiada s vytknutými vadami, opätovne vec rozhodne a svoje rozhodnutie náležite odôvodní v súlade s ustanovením § 157 ods. 2 O. s. p. V novom rozhodnutí rozhodne o trovách pôvodného konania a dovolacieho konania a aj toto rozhodnutie náležite odôvodní.

Toto uznesenie bolo prijaté dovolacím senátom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky hlasovaním, a to pomerom 3:0.

**Poučenie:** Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 24. februára 2014

**JUDr. Anna Marková, v. r.**  
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Hana Segečová