

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	8Cdo/56/2024
Identifikačné číslo spisu:	6920200341
Dátum vydania rozhodnutia:	30.09.2025
Meno a priezvisko:	JUDr. Gabriela Klenková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:6920200341.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Klenkovej, PhD. a sudcov JUDr. Martina Holíča a JUDr. Radoslava Svitanu, PhD., v spore žalobcu D.. X. F., narodeného XX. L. XXXX, J. Q., A. XX/XX, zastúpeného advokátom JUDr. Martinom Sečanským, Bratislava, Pšeničná 2/K, proti žalovanej FIN - EKO PLUS, s.r.o., Lučenec, Kolonáda 4685, IČO: 50 084 003, zastúpenej spoločnosťou Advokátska kancelária Krnáč s. r. o., Banská Bystrica, Námestie slobody 2, IČO: 47 232 293, o určenie vlastníckeho práva, vedenom na Okresnom súde Rimavská Sobota pod sp. zn. 8C/3/2020, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 15. júna 2023 sp. zn. 11Co/59/2022, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalobcovi náhradu trov dovolacieho konania n e p r i z n á v a.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Rimavská Sobota (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom č. k. 8C/3/2020-272 z 12. júla 2022 určil, že nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese J. Q., Obec J. Q., k. ú. J. Q., zapísané na liste vlastníctva (ďalej len „LV“) č. XXXX ako pozemky registra „C“ parcelného č. X, o výmere 271 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, stavba súpisného č. XXX nachádzajúca na pozemku parcelného č. X, popis stavby pohostinstvo, fitnes, byty a nebytové priestory, byt č. X na X. poschodí, č. vchodu X, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve spoluvlastnícky podiel k pozemku v rozsahu 125/440, byt č. X na X. poschodí, č. vchodu X, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve spoluvlastnícky podiel k pozemku v rozsahu 86/440, byt č. X na X. poschodí, č. vchodu X, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve spoluvlastnícky podiel k pozemku v rozsahu 98/440, nebytový priestor č. X na prízemí, č. vchodu 1, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v rozsahu 131/440 patria v celosti do vlastníctva žalobcu; žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

1.1. Právne vec posúdil v súlade s ustanoveniami § 39, § 52 ods. 1 až 4, § 53 ods. 10, § 879j a § 879r Občianskeho zákonníka a vecne tým, že z predložených listinných dôkazov považoval za preukázané, že žalobca bol v roku 1998 vlastníkom nehnuteľností, ktoré boli zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. J. Q., celkom 6 položiek a to pol. č. 1 - pozemku registra „C“ parcelného č. X o výmere 271 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pol. č. X - stavby súpisného č. XXX na pozemku parcelného č. X, pol. č. X - bytu č. X na X. poschodí, č. vchodu X, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, spoluvlastnícky podiel k pozemku v rozsahu 125/440, pol. č. X - bytu č. X na X. poschodí, č. vchodu X, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, spoluvlastnícky podiel k pozemku v rozsahu 86/440, pol. č. X - bytu č. X na X. poschodí, č. vchodu X, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, spoluvlastnícky podiel k pozemku v rozsahu 98/440, pol. č. X - nebytového priestoru č. X na prízemí, č. vchodu X, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, spoluvlastnícky podiel k pozemku v rozsahu 131/440 (ďalej len „sporné nehnuteľnosti“). Dňa 26. októbra 1998 uzatvoril žalobca ako dlžník s Prvou stavebnou sporiteľňou, a. s. ako veriteľom zmluvu o mimoriadnom medziúvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie mimoriadneho medziúveru žalobcovi na základe zmluvy o stavebnom sporení. Dňa 26. októbra 1998 uzatvorili Prvá stavebná sporiteľňa, a. s. ako záložný veriteľ so žalobcom záložnú zmluvu na nehnuteľnú vec, ktorou bolo zriadené záložné právo k položkám č. X, č. X a č. X sporných nehnuteľností. O tom, že predmetom záložného práva boli len tieto tri položky, svedčí notárska zápisnica č. N 387/98, Nz 273/98 z 5. novembra 1998. Spoločnosť BENEFIT GROUP I a. s. listom z 21. júla 2014 oznámila žalobcovi postúpenie pohľadávky v celkovej výške 652 912 Sk (21 672,71 eura) s príslušenstvom dňa 7. júla 2014 v zmysle ustanovenia § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka uzatvorenej medzi Prvou stavebnou sporiteľňou, a. s. ako postupcom a spoločnosťou BENEFIT GROUP I, a. s. ako postupníkom, vzniknutej z titulu zmluvy o stavebnom úvere alebo zo zmluvy o medziúvere a stavebnom úvere, čím sa uvedená spoločnosť stala novým veriteľom pohľadávky a súčasne aj novým záložným veriteľom k sporným nehnuteľnostiam. Uvedená spoločnosť zároveň žalobcovi oznámila, že v súlade s čl. 8 záložnej zmluvy na nehnuteľnú vec začala realizovať výkon záložného práva k nehnuteľnostiam pôvodne patriacim žalobcovi, a to formou priameho predaja. Žalobcovi bolo dané oznámenie doručené dňa 24. júla 2014. Žiadne iné listiny, ktoré boli predložené súdu prvej inštancie spoločnosťou BENEFIT GROUP I a. s. sa predmetnej veci netýkali. Súd prvej inštancie nemal preukázané, že by ďalšie písomnosti spojené s vyššie uvedeným prevodom boli žalobcovi doručované. Dňa 6. júna 2017 spoločnosť BENEFIT GROUP I a. s., ktorá v zmysle § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva konala za žalobcu ako predávajúca a spoločnosť INVEST - COM s. r. o. ako kupujúca uzatvorili kúpnu zmluvu vo forme notárskej zápisnice č. N 309/2017, Nz 19377/2017, ktorou spoločnosť BENEFIT GROUP I a. s. previedla stavbu súpisného č. XXX nachádzajúcu sa na pozemku parcelného č. X (položku č. X sporných nehnuteľností), ako aj pol. X - nebytový priestor č. X. Dňa 6. júna 2017 spoločnosť BENEFIT GROUP I a. s. ako predávajúca a spoločnosť INVEST - COM s. r. o. ako kupujúca uzatvorili kúpnu zmluvu vo forme notárskej zápisnice č. N 310/2017, Nz 19378/2017, ktorou predávajúci predal položky č. X, X a X sporných nehnuteľností. Ďalej dňa 16. novembra 2017 spoločnosť INVEST - COM, s. r. o. ako predávajúca s D.. P. C. ako kupujúcim uzavreli kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli všetky sporné nehnuteľnosti a dňa 8. decembra 2017 uzatvorili D.. P. C. ako predávajúci a spoločnosť INVESTCOM s. r. o. ako kupujúca kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli taktiež všetky sporné nehnuteľnosti. Následne dňa 1. októbra 2019 spoločnosť INVESTCOM s. r. o. ako predávajúca so žalovanou ako kupujúcou uzatvorili zmluvu o kúpe nehnuteľností, ktorou žalovaná nadobudla všetky sporné nehnuteľnosti.

1.2. Vzhľadom na určovací charakter žaloby súd prvej inštancie skúmal, či žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení a ustálil, že žalobca bol do dňa uzavretia namietanej kúpnej zmluvy zapísaný ako výlučný vlastníak sporných nehnuteľností, pričom v súčasnosti je ako výlučná vlastníčka sporných nehnuteľností zapísaná žalovaná. Ak žalobca tvrdil, že je aj v súčasnosti výlučným vlastníkom sporných nehnuteľností z dôvodu absolútnej neplatnosti jednotlivých kúpnych zmlúv a žalovaná to popierala, ide o spor o určenie vlastníctva žalobcu k nehnuteľnostiam, kde sa rieši otázka platnosti kúpnych zmlúv. Z uvedeného dôvodu súd prvej inštancie uzavrel, že žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, nakoľko bez tohto určenia by bolo jeho postavenie neisté. Zmluva o

mimoriadnom úvere a o stavebnom úvere z 26. októbra 1998, podpísaná dlžníkmi dňa 4. novembra 1998, ako i záložná zmluva na nehnuteľnú vec uzatvorená dňa 26. októbra 1998, sú spotrebiteľskými zmluvami v zmysle ustanovenia § 52 Občianskeho zákonníka. K novej formulácii ustanovenia § 52 Občianskeho zákonníka došlo v dôsledku novely Občianskeho zákonníka vykonanej zákonom č. 568/2007 Z. z. účinným od 1. januára 2008; v zmysle prechodného ustanovenia § 879j Občianskeho zákonníka sa zmluvy uzatvorené medzi žalobcom a spoločnosťou Prvá stavebná sporiteľňa, a. s. považujú za spotrebiteľské.

1.3. Pri posudzovaní platnosti kúpnych zmlúv uzatvorených formou notárskych zápisníc spísaných dňa 6. júna 2017, súd prvej inštancie vychádzal z ustanovenia § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. S poukazom na prechodné ustanovenie § 879r Občianskeho zákonníka bol toho názoru, že na výkon záložného práva vzniknutého pred 1. júnom 2018 sa použije ustanovenie novšieho zákona. Aj keď záložné právo v danom prípade vzniklo pred 1. júnom 2014, nemohlo byť záložné právo realizované inak, ako predajom na dražbe, teda nemohlo byť vykonané priamym predajom. Na základe uvedeného preto uzavrel, že kúpna zmluva zo 6. júna 2017 uzatvorená formou notárskej zápisnice č. N 310/2017, Nz 19378/2017, NCRls 19776/2017 je neplatná. Právny nástupca pôvodného veriteľa mohol realizovať výkon záložného práva predajom nehnuteľností len formou dražby. Záložnou zmluvou bol zabezpečený záväzok veriteľa zo spotrebiteľskej zmluvy. Priamy predaj zálohu sa v takomto prípade nepripúšťal a mal byť dodržaný postup podľa ustanovenia § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka aj pri výkone záložného práva, ktoré vzniklo na základe záložnej zmluvy na nehnuteľnú vec z 26. októbra 1998. Pokiaľ išlo o kúpnu zmluvu uzatvorenú vo forme notárskej zápisnice č. N 309/2017, Nz 19377/2017, NCRls 19775/2017 zo 6. júna 2017, túto považoval súd prvej inštancie za absolútne neplatnú z dôvodu, že sa ňou realizoval výkon záložného práva, pričom nehnuteľnosť v nej uvedená netvorila predmet zálohu.

1.4. Následne súd prvej inštancie poukázal aj na zásadu *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv ako sám má. Aj keď žalovaná poukázala na rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej aj „ústavný súd“) sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16. marca 2016, súd prvej inštancie bol toho názoru, že v danom prípade bolo potrebné aplikovať závery vyplývajúce aj z nálezu ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 239/2016 z 20. apríla 2016, v ktorom ústavný súd odmietol ústavnú sťažnosť ako zjavne neopodstatnenú. Zároveň konštatoval ústavnú konformitu právneho názoru súdov nižšej inštancie vo vzťahu k uvedenej zásade a teda, že z nepráva nemôže vzniknúť právo. V kontexte uvedeného teda akcentoval, že žalovaná nemohla platne nadobudnúť vlastnícke právo z dôvodu, že ani jej právni predchodcovia toto právo k nehnuteľnostiam nikdy nenadobudli, a teda nemohli ho na žalovanú ani platne previesť. V tejto súvislosti tiež poukázal na závery vyplývajúce z uznesenia veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vysloveného sp. zn. 1VObd/2/2020 z 27. apríla 2021, ako aj na aktuálnu rozhodovaciu činnosť senátov občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky napr. uznesenie sp. zn. 8Cdo/278/2019 z 29. júna 2021, z ktorého vyplýva, že „Na základe absolútne neplatnej kúpnej zmluvy sa kupujúci nestal vlastníkom predávanej nehnuteľnosti, preto sa jej vlastníkom nestal ani ten, kto aj keď v dobrej viere v správnosť údajov z katastra nehnuteľností odvodzuje od tohto kupujúceho (nevlastníka) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti.“ Na základe uvedených dôvodov preto žalobe vyhovel. O nároku na náhradu trov konania rozhodol v súlade s ustanoveniami § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“).

2. Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej len „odvolací súd“) rozsudkom z 15. júna 2023 sp. zn. 11Co/59/2022 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie; žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanej v rozsahu 100 %.

2.1. Odvolací súd v odôvodnení skonštatoval, že súd prvej inštancie vykonal riadne a dostatočné dokazovanie, dospel k správnym skutkovým zisteniam, na ktoré aplikoval správne ustanovenie právneho

predpisu a súčasne vec správne právne posúdil. Závery súdu prvej inštancie boli v plnom rozsahu správne a súladné s vykonaným dokazovaním, s ktorými sa odvolací súd stotožnil vrátane preukázania existencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení v zmysle ustanovenia § 137 CSP. V tejto súvislosti dodal, že určovací žaloba je prípustná pri spornosti práv k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci žalobe môže privodiť zosúladienie evidovaného a právneho stavu. Podľa ustálenej súdnej praxe žalobca má naliehavý právny záujem na určení, že je vlastníkom nehnuteľnosti vždy, ak je žalovaný zapísaný v katastri nehnuteľností. Odvolací súd sa nestotožnil s námietkou žalovanej, že súd prvej inštancie posudzoval naliehavý právny záujem bez toho, aby ho žalobca tvrdeniami a dôkazmi preukázal. Zo žaloby síce výslovné tvrdenie o naliehavom právnom záujme nevyplyvalo, ale žalobca uviedol, že je vlastníkom nehnuteľností, pri ktorých je ako vlastníčka zapísaná žalovaná, pričom takéto tvrdenie je podľa ustálenej judikatúry postačujúce. Podľa názoru odvolacieho súdu postačovalo, že žalobca poukázal na konkrétne skutkové okolnosti ako svoje tvrdené vlastníctvo sporných nehnuteľností, vlastníctvo žalovanej k sporným nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností, ako aj na dôvod, pre ktorý mal za to, že jeho vlastníctvo nikdy nezaniklo v dôsledku neplatnosti právnych úkonov, preto sa žalovaná platne vlastníčkou sporných nehnuteľností nikdy nestala. Ak z uvedeného súd prvej inštancie vyvodil, že žaloba o určenie vlastníckeho práva je procesne vhodným nástrojom a je daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení, nemožno jeho záverom nič vytknúť. Aj podľa názoru odvolacieho súdu určovací žaloba odstraňuje neistotu vzťahu strán sporu a rozhodnutie o takejto žalobe vytvára pevný základ pre usporiadanie vzťahu medzi stranami sporu a definitívne rieši spor určením, ktorej zo strán sporu vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam patrí. Ani s námietkou, že podaná žaloba neodstraňuje stav právnej neistoty a nie je procesne prípustným nástrojom ochrany práv žalobcu, sa odvolací súd nestotožnil. Naopak zdôraznil, že určovací žaloba je práve v situácii, keď obe strany sporu tvrdia a preukazujú vlastníctvo k tým istým nehnuteľnostiam, vhodným prostriedkom na vyriešenie právnej neistoty a na usporiadanie vzťahov medzi nimi. Zo sporu nevyplyvajú žiadne iné vzájomné nároky, ktoré by bolo možné riešiť iným spôsobom, napríklad žalobou na plnenie. Skutočnosť, že rozhodnutie o určovacej žalobe môže nepriamo viesť k ďalším sporom s inými subjektmi neznamena, že medzi žalobcom a žalovanou dôjde k neodôvodnenému rozmnoženiu sporov. Ich sporná otázka bude vyriešená. To, že žalovanej môže vzniknúť nárok na vrátenie kúpnej ceny voči predávajúcemu, neznamena absenciu naliehavého právneho záujmu v tomto spore, keďže medzi jeho účastníkmi nevznikajú nové vzájomné nároky. Ak žalovanej v dôsledku pozitívneho rozhodnutia o určovacej žalobe vznikne ujma, zatiaľ čo žalobcovi prospech, tak to samo o sebe nevylučuje existenciu naliehavého právneho záujmu. Aj vzhľadom k ústavnoprávnej ochrane vlastníckeho práva je žiadúce, aby k zmene vlastníckeho práva dochádzalo právom dovoleným spôsobom, najmä ak pôvodný vlastník má postavenie spotrebiteľa a realizuje sa záložné právo spôsobom, akým tomu bolo v danom prípade. Ak boli scudzovacie tituly postihnuté sankciou neplatnosti v dôsledku rozporu so zákonom, má ochrana vlastníckeho práva prednosť pred inými nárokmi vzniknutými v dôsledku neplatných právnych úkonov. V konečnom dôsledku každému zo subjektov, zúčastnených na neplatných prevodoch sporných nehnuteľností, jeho právo na vrátenie kúpnej ceny ostáva proti predávajúcemu zachované.

2.2. Podľa názoru odvolacieho súdu je síce pravdou, že podanou určovacou žalobou nemožno obnoviť právny stav, aký existoval v čase uzavretia neplatných právnych úkonov formou notárskych zápisníc zo 6. júna 2017, najmä pokiaľ ide o existenciu záložných práv na nehnuteľnostiach viaznucich v dôsledku úverovej a záložnej zmluvy. To však nepredstavovalo prekážku pre rozhodnutie vo veci určovacej žaloby, najmä ak žalobca neplatnosť zmlúv o prevode vlastníckeho práva nespôsobil. Medzi žalobcom a žalovanou neexistoval synalagmatický vzťah, ale spor sa týkal výlučne otázky, kto je vlastníkom sporných nehnuteľností. Riešenie tejto otázky neovplyvňuje vznik, zmenu ani zánik právneho vzťahu medzi nimi, keďže medzi nimi žiadny zmluvný vzťah nevznikol. Určovací žaloba smeruje len k vyriešeniu vlastníckeho práva, a nerieši nároky žalovanej voči tretím osobám, ani nároky tretích osôb voči žalobcovi, hoci ich vznik môže byť rozhodnutím súdu nepriamo ovplyvnený. V rozpore s naliehavým právnym záujmom na požadovanom určení nie je ani skutočnosť, že na dotknutom LV č. XXXX pre k. ú. J. Q. sú evidované ťarchy v prospech Š. C.. Žalobca sa žalobou domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, nie určenia, že na nich neviazne záložné právo Š. C.. Samotná existencia záložného práva nebráni ani podaniu určovacej žaloby, ani zápisu rozsudku súdu v katastri

nehnuteľností. Rozsudok súdu teda netrpí vadou vykonateľnosti. Ak súdne rozhodnutie záväzne upravuje právo k nehnuteľnosti vo vzťahu k osobe zapísanej v katastri, okresný úrad vykoná záznam podľa výroku rozhodnutia. Záložné právo tretej osoby týmto rozhodnutím ostáva nedotknuté. Ak žalovaná poukázala na rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 24Sp/42/2014-57 z 30. októbra 2014, pripisovala mu význam, ktorý v tejto veci nemal. V danom prípade išlo o správnu žalobu proti rozhodnutiu okresného úradu, katastrálneho odboru, ktorým bol zamietnutý návrh na vklad vlastníckeho práva z dôvodu existencie ťarchy na liste vlastníctva. Išlo však o iný typ ťarchy, a to poznámky o predbežnom opatrení, exekúcii, daňových a colných exekučných príkazoch, ktoré predstavujú obmedzenie nakladania s nehnuteľnosťou podľa § 29 ods. 1 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. Na rozdiel od toho, v danom prípade išlo o zmluvné záložné právo, ktoré takýto obmedzujúci účinok nemá.

2.3. Následne odvolací súd skonštatoval, že pokiaľ ide o záložnú zmluvu na nehnuteľnú vec, predmetom záložného práva neboli všetky nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX, ale len položky č. X, č. X a č. X. Uvedené skutkové zistenia sú súladné s vykonaným dokazovaním a v podanom odvolaní neboli namietnuté. Z vykonaného dokazovania bolo zrejmé, že k zabezpečeniu pohľadávky pôvodného veriteľa došlo na základe záložnej zmluvy na nehnuteľnú vec a k realizácii záložného práva došlo priamym predajom na základe kúpnych zmlúv uzatvorených vo forme notárskych zápisníc dňa 6. júna 2017. Záložný veriteľ pri výkone záložného práva bol povinný postupovať v zmysle ustanovení platných právnych predpisov.

2.4. Citujúc ustanovenia § 53 ods. 10 a § 879r Občianskeho zákonníka, odvolací súd dôvodil, že pokiaľ záložný veriteľ mienil realizovať výkon záložného práva zo zmluvy, ktorá zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, mal postupovať predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných predpisov. Pokiaľ tak nepostupoval, kúpna zmluva uzatvorená čo aj vo forme notárskej zápisnice, je neplatná podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor so zákonom; ide o absolútnu neplatnosť, ktorá nastáva zo zákona od začiatku (ex tunc) a pôsobí voči každému. K aplikácii ustanovenia § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka žalovaná s poukazom na závery vyplývajúce z nálezu ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 250/2011-30 z 8. decembra 2011 namietala, že je neakceptovateľné pripustiť, aby sa nároky účastníkov záložnej zmluvy riadili novou právnou úpravou, ktorú v čase vzniku nároku ani poznať nemohli. Tvrdila, že práve prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam realizovaným formou dobrovoľnej dražby by bol neplatný. Odvolací súd k tejto argumentácii uviedol, že v uvedenom náleze ústavný súd potvrdil, že nároky zo záložného práva vzniknuté pred 1. januárom 2003 sa posudzujú podľa vtedy platných právnych predpisov, čo je v súlade s princípom právnej istoty. Zároveň zdôraznil, že nie je možné, aby sa tieto nároky riadili novou úpravou, ktorú v čase vzniku nároku nepoznali. Žalovaná však opomenula, že ústavný súd vyložil prechodné ustanovenie k zmene právnej úpravy z roku 2003 (§ 879e Občianskeho zákonníka), nie však k prechodným ustanoveniam účinným od roku 2014 (§ 879r Občianskeho zákonníka), ktoré sa na danú vec vzťahujú a ktoré ústavný súd v danom náleze nemohol posudzovať. Argumentácia žalovanej, že došlo k nesprávnej aplikácii ustanovenia § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka, preto nebola dôvodná. Prechodné ustanovenie § 879r Občianskeho zákonníka neobmedzuje účinnosť novej právnej úpravy len na právne vzťahy vzniknuté po 1. júni 2014. Naopak, táto úprava sa vzťahuje aj na vzťahy vzniknuté pred týmto dátumom, ak ide o spotrebiteľské zmluvy alebo zmluvy zabezpečujúce záväzky zo spotrebiteľských zmlúv. Vznik právnych vzťahov a nároky z nich vzniknuté sa posudzujú podľa predchádzajúcich predpisov, avšak obsah týchto zmlúv mohol byť zosúladený s novou právnou úpravou v záujme ochrany spotrebiteľa. K nutnosti aplikácie ustanovenia § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka platného v čase výkonu záložného práva (6. júna 2017) odvolací súd dodal, že nejde o pravú retroaktivitu, pričom odkázal na závery vyplývajúce z uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/98/2010 z 29. júna 2010, z ktorého relevantnú časť citoval. V kontexte uvedeného odvolací súd poznamenal, že zákonodarca stanovením podmienok výkonu záložného práva zo zmlúv zabezpečujúcich pohľadávku zo spotrebiteľských zmlúv, nezasiahol do práv a povinností nadobudnutých podľa skoršieho právneho predpisu. Podmienka realizácie výkonu záložného práva formou dražby platí až od 1. júna 2014 a pôsobí len do budúcnosti. Nejde teda o spätné zneplatnenie úkonov pred týmto dátumom, ale o zavedenie novej podmienky na platnosť výkonu záložného práva, čo nepredstavuje neprípustnú (pravú) retroaktivitu. Napokon podotkol, že úmyslom zákonodarcu bolo v záujme

zamedzenia obchádzaniu zákona výslovne upraviť, aby sa záložné právo zabezpečujúce záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, realizovalo v rámci výkonu záložného práva len predajom zálohu na dražbe alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Pri výkone záložného práva zabezpečujúceho spotrebiteľské záväzky je preto zakázaná a absolútne vylúčená realizácia tzv. priameho predaja zálohu alebo iného spôsobu speňaženia zálohu obsiahnutého v záložnej zmluve, mimo zákonom dovolených spôsobov. Zákonodarca napokon prechodné ustanovenie § 879r Občianskeho zákonníka považoval za štandardné prechodné ustanovenie, ktoré na základe nepravnej retroaktivity reguluje vzťah novej právnej úpravy a skoršej právnej úpravy.

2.5. Odvolací súd súhlasil s názorom súdu prvej inštancie o neplatnosti zmluvy o kúpe nehnuteľností uzatvorenej formou notárskej zápisnice č. N 309/2017, NZ 19377/2017, NCRLs 19775/2017 zo 6. júna 2017. Predmetom tejto zmluvy mali byť nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. J. Q., a to pozemok parcelného č. X o výmere 271m², zastavané plochy a nádvoría, stavba so súpisným č. XXX, postavená na pozemku parcelného č. X; nebytový priestor č. X-X, o výmere 131m², vo vchode č. X, na prízemí bytového domu, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v rozsahu 131/440. Porovnaním záložnej zmluvy na nehnuteľnú vec, ňou definovaným predmetom záložného práva a zmluvy o kúpe nehnuteľností bolo nepochybné, že predmetom tejto zmluvy boli nehnuteľnosti, ktoré neboli predmetom záložného práva. Vo vzťahu k týmto nehnuteľnostiam záložnému veriteľovi BENEFIT GROUP I a. s. nevzniklo a ani nemohlo vzniknúť oprávnenie konať v mene žalobcu (§ 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka). Ak veriteľ BENEFIT GROUP I a. s. previedol na tretiu osobu nehnuteľnosti, ku ktorým mu nepatrilo žiadne oprávnenie záložného veriteľa, takýto úkon nemohol v žiadnom prípade požívať právnu ochranu, pretože ním došlo k porušeniu vlastníckeho práva žalobcu, nakoľko dispozičný úkon s nehnuteľnosťami vykonal subjekt, ktorý k uvedenej dispozícii nemal žiadne oprávnenie. Vo vzťahu k zmluve o kúpe nehnuteľností uzatvorenej formou notárskej zápisnice č. N 310/2017, NZ 19378/2017 a NCRLs 19776/2017 zo 6. júna 2017 platí, že v danom prípade síce došlo k prevodu nehnuteľností, ktoré boli predmetom záložnej zmluvy, ale výkon záložného práva bol v rozpore s ustanovením § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka pre rozpor so zákonom. Priamy predaj nehnuteľností bol uskutočnený v rozpore so zákonom a z tohto dôvodu je neplatný v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Spoločnou argumentáciou žalovanej pre platnosť prevodu nehnuteľností bolo tvrdenie, že prekročenie oprávnení záložným veriteľom zakladá zodpovednosť záložného veriteľa vo vzťahu ku škode spôsobenej vlastníkovi nehnuteľnosti, nie však neplatnosť právneho úkonu. Obe odvolateľom citované rozhodnutia sa však zaoberali inou skutkovou situáciou, a to porušením ustanovenia § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka, a teda povinnosti záložného veriteľa postupovať pri predaji zálohu s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a v mieste predaja zálohu. V danom prípade nedošlo k obdobnému pochybeniu, ale záložný veriteľ v jednom prípade previedol na iného vec, ktorá nebola predmetom záložného práva a v druhom prípade previedol na iného vec spôsobom, ktorý ustanovenia právneho predpisu neumožňovali. Nevyhnutnou sankciou za postup záložného veriteľa v rozpore so zákonom je vyslovenie neplatnosti týchto úkonov. V prvom prípade z dôvodu absencie akéhokoľvek dispozičného oprávnenia subjektu, ktorý pred notárom uviedol, že je vo vzťahu k nehnuteľnostiam záložným veriteľom, a preto mu patrí oprávnenie vyplývajúce z ustanovenia § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka. V druhom prípade z dôvodu zvolenia formy priameho predaja v prípade, keď ustanovenie právneho predpisu umožňovalo len realizáciu záložného práva predajom na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných predpisov.

2.6. K posúdeniu tvrdení dobromyseľnosti žalovanej pri nadobudnutí vlastníckeho práva s odkazom na nález ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16. marca 2016, pripúšťajúci ochranu nadobúdateľa s odkazom na jeho dobrú vieru, odvolací súd zdôraznil, že uvedený nález v čase jeho vydania predstavoval prelomové rozhodnutie, ktorého závery boli prevzaté do niekoľkých ďalších rozhodnutí. Daný názor bol následne korigovaný nálezom ústavného súdu z 19. januára 2021 sp. zn. I. ÚS 510/2016, ktorý v súvislosti s dobromyseľnosťou nadobúdateľa vyjadril potrebu prihliadnutia na mimoriadne výnimočné okolnosti pri poskytnutí ochrany právam nadobúdateľa, zároveň však vyjadril presvedčenie, že k tejto otázke je potrebné pristupovať zdržanlivo. Nesúladiť rozhodovacej praxe založený týmito rozhodnutiami

bol zjednotený uznesením veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1VObd/2/2020 z 27. apríla 2021, v ktorom sa veľký senát vysporiadal s otázkou prelomenia zásady *nemo plus iuris* a s ňou súvisiacou možnosťou nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka na základe dobrej viery nadobúdateľa. Konštatoval, že slovenská právna úprava umožňuje nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka len v zákonom stanovených prípadoch, kedy uprednostňuje ochranu dobromyseľného nadobúdateľa veci a umožňuje prelomenie zásady *nemo plus iuris*. V zmysle záveru vyššie uvedeného rozhodnutia neprichádza do úvahy, aby súdy bez existencie zákonného podkladu „rozširujúco vyvodzovali možnosť ochrany dobromyseľného nadobúdateľa tým spôsobom, že samotná dobrá viera nadobúdateľa postačuje na priznanie jej vlastníckeho práva, t. j. že by nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka bolo prípustné vo všeobecnosti. Uvedené platí bez ohľadu na to, že zotrvanie na zásade *nemo plus iuris* môže pôsobiť v subjektívnej rovine nespravodlivo voči nadobúdateľovi veci.“ Podľa právnej vety citovaného rozhodnutia „Dobrá viera nadobúdateľa, že hnutelnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka, má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava *de lege lata* nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje.“ Zmluva o kúpe nehnuteľností uzavretá medzi spoločnosťou INVESTCOM s. r. o. ako predávajúcou a žalovanou ako kupujúcou bola uzatvorená podľa ustanovení § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. a § 588 Občianskeho zákonníka. Nešlo tak o žiadnu z výnimiek, kedy slovenská právna úprava umožňuje nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka a uprednostňuje ochranu dobromyseľného nadobúdateľa veci a umožňuje prelomenie zásady *nemo plus iuris*. Nešlo o kúpnu zmluvu podľa § 446 Obchodného zákonníka, ktoré ustanovenie je jedným zo zákonných predpokladov umožňujúcich prelomenie zásady *nemo plus iuris*. V tomto smere bola ďalšia argumentácia žalovanej nadbytočná, pokiaľ poukazovala na žalobcu ako nedbalého vlastníka. V danom prípade spôsob voľby ochrany vlastníckeho práva spočíval na žalobcovi, ako aj zároveň, kedy prípadné nároky z dôvodu nepremlčateľnosti vlastníckeho práva a absolútnej neplatnosti právnych úkonov uplatní. Nebolo možné dôvodne tvrdiť, že k podaniu žaloby došlo neočakávane, nakoľko jedným z tvrdení žalovanej bolo, že sa užívania nadobudnutých nehnuteľností ujať nemohla. Nebolo ani možné poprieť, že medzi žalobcom a žalovanou existovali určité rokovania k vyriešeniu sporných otázok, aj keď obe strany sporu obsah týchto rokovaní popisovali odlišne. Navyše odvolací súd dodal, že žalovanú nemožno v plnom rozsahu považovať za plne dobromyseľnú, nakoľko sa v plnom rozsahu neoboznámila s históriou prevodov sporných nehnuteľností od namietanej a spornej realizácie záložného práva obchodnou spoločnosťou BENEFIT GROUP a. s., ktoré prevody teda nemohla ani relevantne vyhodnotiť. Inak by žalovaná nepochybne nadobudla pochybnosti ovplyvňujúce rozhodnutie o ich kúpe. Podľa názoru odvolacieho súdu uvedené pochybnosti vyplývajú z výpovede svedka F. F. A. (spoločnosť INVEST-COM s. r. o. nemala ani vedomosť, čo kupuje, kupovali to ako produkt, nevedeli, že kupujú problém), ako aj svedka G. (kúpa a predaj nehnuteľností D. P. C. bez toho, aby tento nehnuteľnosti videl a teda kúpna nehnuteľnosti na firmu, ktorá je platcom dane z pridanej hodnoty). Napokon história prevodov a oboznámenie sa so spôsobom realizácie záložného práva a jeho vyhodnotenie, ku ktorému došlo dva roky pred uzavretím kúpnej zmluvy medzi INVESTCOM s. r. o. a žalovanou a následné prevody vlastníckeho práva, do ktorých boli zapojené aj personálne prepojenými subjektami (INVEST-COM s. r. o. a INVESTCOM s. r. o.), by pre bdelého nadobúdateľa musela vyvolať vyššiu mieru obozretnosti. Uvedené u žalovanej absentovalo.

2.7. K ostatným odvolacím námietkam odvolací súd uviedol, že žalobca v žalobe svoje vlastnícke právo tvrdil a preukazoval s poukazom na neplatnosť zmlúv, ktorými došlo k prevodu nehnuteľností v jeho vlastníctve. Je pravdou, že žalobca časť svojej žalobnej argumentácie venoval postupu záložného veriteľa v rozpore s ustanoveniami § 151a a § 151m Občianskeho zákonníka. Uvedené tvrdenia sa nepreukázali a na takomto porušení citovaných ustanovení súd prvej inštancie napadnuté rozhodnutie nezažil. Nemenej podstatnou bola ale argumentácia žalobcu, že k predaju nehnuteľností došlo v rozpore so zákonom z dôvodu, že záložný veriteľ realizoval záložné právo predajom veci, ktorá nebola predmetom záložného práva a zároveň, že veriteľ v rozpore s ustanovením § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka realizoval výkon záložného práva priamym predajom. Nebolo preto možné jednoznačne konštatovať, že všetka žalobná argumentácia bola v konaní vyvrátená. Odvolací súd sa nestotožnil ani s argumentáciou žalovanej, ktorá namietala, že určenie neplatnosti notárskej zápisnice sa nepripúšťa. Uvedené tvrdenie je

v rozpore s odôvodnením napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie. Súd prvej inštancie neurčil neplatnosť notárskych zápisníc, ale konštatoval neplatnosť zmlúv uzatvorených vo forme notárskej zápisnice a na základe takéhoto záveru určil vlastnícke právo žalobcu k sporným nehnuteľnostiam, pričom takáto žaloba je prípustná. Rozhodnutie súdu prvej inštancie nie je založené na konštatovaní, že záložný veriteľ previedol na tretiu osobu viac práv ako sám mal a prevádzal na základe zákonného splnomocnenia len to, čo vlastnil žalobca, čo zakladá len zodpovednostný vzťah medzi žalobcom a záložným veriteľom a nie neplatnosť zmluvy z dôvodu porušenia zásady nemo plus iuris. Rozhodnutie súdu prvej inštancie je založené na závere, že právne úkony záložného veriteľa sú neplatné z dôvodu ich rozporu so zákonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Až pri následných prevodoch vlastníckeho práva zo spoločnosti INVEST-COM s. r. o. na Š. C., následne na INVESTCOM s. r. o. a na žalovanú sa zásada nemo plus iuris uplatňuje, z dôvodov vyššie uvedených. Žalovaná tvrdila, že žalobca nesprávne vymedzil okruh subjektov na žalovanej strane a tiež tvrdila, že ako žalovaní mali byť označení všetci účastníci zmlúv, na základe ktorých dochádzalo k prevodu vlastníckeho práva od žalobcu k žalovanej. Ani s uvedenou námietkou sa odvolací súd nestotožnil. Predmetom sporu bolo určenie vlastníckeho práva ku konkrétnym nehnuteľnostiam, o ktorých žalobca tvrdil, že sú v jeho vlastníctve a zápis na liste vlastníctva svedčal žalovanej. V takomto prípade nie je dané ani nerozlučné a ani nútené spoločenstvo a nejde o žalobu o určenie právnej skutočnosti podľa ustanovenia § 137 písm. d) CSP. Pokiaľ súd prvej inštancie posudzoval otázku platnosti ucelenej reťaze prevodov až na žalovanú ako otázku predbežnú, nebol žiaden dôvod, aby subjektami na žalovanej strane boli aj predošlí nadobúdatelia vlastníckeho práva. S poukazom na iné rozhodnutia okresného súdu v obdobných veciach žalovaná tvrdila, že došlo k porušeniu zásady právnej istoty z dôvodu, že okresný súd v obdobnej veci rozhodol inak a žalobu zamietol. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní nebol viazaný iným rozhodnutím toho istého okresného súdu, najmä v prípade, ak iné rozhodnutie v obdobnej veci právoplatnosť nenadobudlo. V súvislosti s tvrdením, že súd má poznať vlastnú judikatúru, odvolací súd poukázal na to, že v právne a skutkovo obdobnej veci s totožným žalobcom rozhodol Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom z 25. októbra 2022 sp. zn. 14Co/59/2022 tak, že potvrdil rozsudok okresného súdu, ktorým bolo určené vlastníctvo žalobcu k nehnuteľnosti, a to na základe rovnakých právnych záverov, aké boli prijaté aj v danom prípade. Odvolací súd si overil aj tvrdenie odvolateľa ohľadom rozsudku Okresného súdu Rimavská Sobota sp. zn. 11T/48/2014 a zistil, že zo skutkovej vety konania kladeného za vinu obžalovanému - žalobcovi v danom spore, nezistil žiaden súvis.

2.8. Napokon k námietke nepreskúmateľnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolací súd uviedol, že z odôvodnenia rozsudku pre odvolací súd vyplynuli všetky rozhodujúce skutočnosti, bolo z neho zrejmé, čoho sa žalobca domáhal, aká bola procesná obrana žalovanej. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia uviedol, ktoré dôkazy vykonal, čo z vykonaného dokazovania zistil, ktoré ustanovenia právneho predpisu na zistený skutkový stav aplikoval a ako vec právne posúdil. Na základe uvedených dôvodov odvolací súd preto potvrdil napadnutý rozsudok ako vecne správny v súlade s ustanovením § 387 ods. 1 a 2 CSP. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol v súlade s ustanoveniami § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a § 262 ods. 1 CSP.

3. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podala dovolanie žalovaná (ďalej len „dovolateľka“), ktorého prípustnosť vyvodzovala z ustanovenia § 420 písm. f) CSP, § 421 ods. 1 písm. b) CSP a § 421 ods. 1 písm. c) CSP. V rámci uplatneného dovolacieho dôvodu v zmysle § 420 písm. f) CSP namietala, že rozhodnutie odvolacieho súdu je nesprávne, arbitrárne a porušujúce právo žalovanej na spravodlivý súdny proces. Argumentovala tým, že žalobca v čase prevodu nehnuteľností, resp. v čase výkonu záložného práva, bol vlastníkom sporných nehnuteľností, pričom všetky boli zaťažené záložným právom. Vlastnícke právo žalobcu malo v čase výkonu záložného práva charakter výlučného vlastníctva, zaťaženého záložným právom, ktoré slúžili na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložný veriteľ oprávňovalo uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva. V súvislosti s výkonom záložného práva žalovaná akcentovala, že záložný veriteľ zrealizoval výkon záložného práva v súlade s uzavretou záložnou zmluvou, a to priamym predajom. Zmluvy boli aj z dôvodu právnej istoty uzavreté formou notárskej zápisnice. Na túto skutočnosť žalobca nijako nerefletoval, len tvrdil, že zmluva je absolútne neplatná, čo sa podľa dovolateľky v konaní nepotvrdilo. Tomuto skutkovému a právnomu stavu však nezodpovedá znenie žalobného petitu ani

výrokom rozsudkov súdov nižšej inštancie. Napriek týmto skutočnostiam súdy v rozpore so zákonom žalobnému petitu v plnom rozsahu vyhovel. Nezohľadnili špecifický charakter notárskej zápisnice, ani to, že z ustálenej súdnej praxe vyplýva, že určenie neplatnosti notárskej zápisnice ako formy zachytenia právneho úkonu sa nepripúšťa. Žalobcom zvolený žalobný petít žalovaná považovala za neakceptovateľný, nakoľko vyhovie žalobnému petitu v zmysle žaloby spôsobilo, že žalobca nadobudol nehnuteľnosti, ktoré boli v čase realizácie právneho úkonu zaťažené záložným právom, ako aj množstvom exekučných záložných práv. Vlastnícke právo žalobcu malo v čase výkonu záložného práva určitý charakter (ťarchy viaznuce na nehnuteľnostiach) a rozhodnutia súdu prvej inštancie, aj odvolacieho súdu tieto skutočnosti odignorovali. Odvolací súd tak rozsudkom priznal žalobcovi viac práv ako mal, keďže v dôsledku jeho rozhodnutia žalobca nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, bez ťarchy, a tým zmenil nielen charakter jeho vlastníckeho práva, ale zasiahol tým do akcesorických právnych vzťahov, na čo neexistuje žiadny právny dôvod.

3.1. V súvislosti s uplatneným dovolacím dôvodom podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP dovolateľka namietala porušenie zásady *vigilantibus iura scripta sunt* žalobcom. Dovolateľka v konaní opakovane poukazovala na nezodpovednosť a nedbalosť žalobcu ako vlastníka, keďže od roku 2014 mal vedomosť o realizácii výkonu záložného práva, a od roku 2017 už nebol evidovaný ako vlastník predmetných nehnuteľností. I napriek tomu v tejto veci nekonal až do roku 2020, kedy podal žalobu voči žalovanej. Vzhľadom na uvedené dovolateľka bola toho názoru, že žalobca v predmetnom konaní nemal naliehavý právny záujem. Žalobca ako vlastník zanedbal svoje práva, keď po tom, čo bol informovaný o výkone záložného práva a o prevode vlastníctva na spoločnosť INVESTCOM s. r. o., nepodnikol žiadne právne kroky ani nezapísal poznámku o prebiehajúcom súdnom spore do katastra. Tým mohol zabrániť ďalším prevodom, keďže žalovaná by pri vedomí o spornosti vlastníckeho práva zrejme zmluvu neuzavrela. V rámci svojej argumentácie odkázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Sžf 65/2011 a uznesenie ústavného súdu sp. zn. IV. ÚS 59/2021. Ďalej dovolateľka namietala posúdenie dobromyseľnosti pri nadobúdaní vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Argumentovala tým, že z vykonaného dokazovania nepochybne vyplynulo, že žalovaná nadobudla predmetné nehnuteľnosti v dobrej viere a ako dobrý hospodár spravila všetko, čo sa od nej mohlo vyžadovať pred realizáciou kúpy predmetných nehnuteľností, keď sa riadne a zodpovedne zaujímal o predmet kúpy, nehnuteľnosť si riadne obhliadla, vyžiadala si aktuálne listy vlastníctva, oboznámila sa so znaleckým posudkom predloženým zo strany predávajúceho, úhradu kúpnej ceny zrealizovala formou notárskej úschovy. Na podporu svojich tvrdení poukázala na rozhodnutia ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 151/2016 z 3. mája 2017, v zmysle ktorého by súd mal poskytnúť ochranu žalovanému ako dobromyseľnému nadobúdateľovi oproti žalobcovi, ktorý nedbal o svoje vlastníctvo a sp. zn. II. ÚS 845/2014 z 11. decembra 2014, v zmysle ktorého výkon záložného práva zo strany záložného veriteľa musí prebiehať v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka, teda s náležitou starostlivosťou, aby bol záloh predaný za obvyklú cenu za porovnateľných podmienok. V prípade, že záložný veriteľ túto povinnosť poruší a dôjde k zníženiu majetku záložcu alebo k zhoršeniu postavenia záložného dlžníka, nejde automaticky o neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Takýto postup však môže zakladať zodpovednosť záložného veriteľa za škodu podľa § 420 a nasl. Občianskeho zákonníka. V tomto smere poukázala aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo 222/2012 z 30. septembra 2013. Podľa názoru dovolateľky, ustanovenie § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka nie je kogentnej povahy a jeho prípadné porušenie nemá za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu, tak ako to nesprávne posúdili súdy nižších inštancií. Pokiaľ by zákonodarcu s porušením tohto zákonného ustanovenia spájal absolútnu neplatnosť právneho úkonu, nepochybne by to v znení zákonného ustanovenia explicitne uviedol, a neumožňoval by v inom zákonom ustanovení možnosť záložcu a záložného veriteľa dohodnúť sa na spôsobe výkonu záložného práva napr. ustanovenia § 151j, § 151m ods. 1 až 3 Občianskeho zákonníka. Súdy oboch inštancií opomenuli základné interpretačné pravidlo, podľa ktorého je potrebné uprednostniť výklad zmluvy, ktorý zachováva jej platnosť, pred výkladom vedúcim k jej neplatnosti, ak sú možné oba výklady, v záujme zachovania autonómie vôle zmluvných strán a funkcie zmluvy v súkromnom práve. Ako uviedol ústavný súd v rozhodnutí sp. zn. I. ÚS 242/2007, nie je ústavne konformné, ak všeobecné súdy preferujú výklad smerujúci k neplatnosti zmluvy. Dovolateľka vytkla odvolaciemu súdu, že neuviedol, či právny úkon posúdený ako absolútne neplatný odporuje zákonu svojím obsahom alebo účelom. Z tohto dôvodu možno jeho rozhodnutie v

tejto časti považovať za nepreskúmateľné a neodôvodnené. Dovolateľka namietala, že odvolací súd v bode 10.13 rozhodnutia nesprávne vyvodil úmysel zákonodarcu, keď sa odvolával na dôvodovú správu, ktorá však nijako nepodporuje jeho tvrdenia. Dôvodová správa k zákonu č. 106/2014 Z. z., ktorým bolo doplnené aj ustanovenie § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka neobsahuje nič, čo by naznačovalo, že porušenie tohto ustanovenia má za následok absolútnu neplatnosť. Ak by takýto úmysel zákonodarcu mal, výslovne by ho vyjadril v rámci predmetnej novely, v ktorej zároveň zaviedol aj ustanovenie § 39a Občianskeho zákonníka a presne definoval prípady absolútnej neplatnosti. Následne opätovne poukázala na nález ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 250/2011 k výkladu ustanovenia § 879e Občianskeho zákonníka, pričom trvala na tom, že ak by bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam realizovaný formou dobrovoľnej dražby, tak by bol, v zmysle uvedeného rozhodnutia, realizovaný v rozpore so zákonom. Podporne odkázala aj na rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Obo/92/2012 z 26. marca 2013 a sp. zn. 6Cdo/71/2011. Vzhľadom na uvedené vymedzila právnu otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie súdu v znení, či „je ustanovenie § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka kogentnej povahy, ktorého porušenie zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka“.

3.2. V súvislosti s uplatneným dovolacím dôvodom podľa § 421 ods. 1 písm. c) CSP s poukazom na uvedené rozhodnutia dovolacieho súdu (sp. zn. 7Cdo 222/2012, 6Cdo/71/2011 a 4Obo/92/2012) je podľa dovolateľky otázka posúdenia „kolízie princípu nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet a ústavného princípu ochrany dobrej viery legitímne očakávanie o nadobudnutom majetku v spojení so zásadou vigilantibus iura scripta sunt, t. j. práva patria len bdelym (pozorným, ostražitým), a teda tým, ktorí sa aktívne zaoberajú o ochranu a výkon svojich práv a zároveň s poukazom na zachovanie princípu právnej istoty, s prihliadnutím na princíp elementárnej spravodlivosti“, dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne, ako ju posúdil veľký senát obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v uznesení sp. zn. 1VObo/2/2020 z 27. apríla 2021. Uvedené rozhodnutie podľa názoru dovolateľky nepredstavuje finálne vyriešenie dotknutej otázky, pretože k nej doposiaľ nezaujalo stanovisko plénum ústavného súdu, prípadne občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu Slovenskej republiky. Podľa názoru dovolateľky, plošné a formalistické uplatňovanie uvedeného rozhodnutia na všetky spory o určenie vlastníckeho práva vytvára priestor pre špekulatívne nároky aj po dlhom časovom odstupe. Takýto výklad ohrozuje právnu istotu dobromyseľných nadobúdateľov, ktorí ani pri vynaložení maximálnej starostlivosti nemôžu predvídať staré alebo utajené nároky. V tejto súvislosti zdôraznila, že dobromyseľného nadobúdateľa je potrebné chrániť, inak by vlastnícke práva boli trvalo ohrozené. V danom prípade žalobca zjavne sleduje špekulatívny cieľ nadobudnúť nehnuteľnosti bez tiarch, čo by viedlo k popretiu viacerých právnych inštitútov. Takýto výklad nemôže požívať právnu ochranu, keďže by otvoril priestor pre zneužitie zo strany nepoctivých subjektov a poprel princípy právneho štátu. Z uvedeného dôvodu navrhla postúpiť vec veľkému senátu občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky. Napadnutý rozsudok navrhla zmeniť a žalobu zamietnuť, alternatívne zrušiť, prípadne zrušiť aj rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Uplatnila si nárok na náhradu trov konania.

4. Žalobca sa k doručenému dovolaniu písomne nevyjadril.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „dovolací súd“) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, v neprospech ktorej bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) po preskúmaní, či dovolanie obsahuje zákonom predpísané náležitosti (§ 428 CSP) a či sú splnené podmienky podľa § 429 CSP, v rámci dovolacieho prieskumu s nariadením termínu verejného vyhlásenia rozhodnutia v súlade s § 438 ods. 1 v spojení s § 219 ods. 3 CSP dospel k záveru, že dovolanie nie je dôvodné.

6. Podľa § 419 CSP proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

7. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné sú vymenované v § 420 a § 421 CSP. 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.

8. Podľa § 420 CSP dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

9. Podľa § 431 CSP dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

10. Hlavnými znakmi charakterizujúcimi procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP sú zásah súdu do práva strany sporu a nesprávny procesný postup súdu reprezentujúci takýto zásah znemožňujúci procesnej strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Podstata práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky a ich spravodlivé rozhodnutie (I. ÚS 26/94).

11. Ustanovenie § 420 písm. f) CSP zakladá prípustnosť a zároveň dôvodnosť dovolania v tých prípadoch, v ktorých miera porušenia procesných práv strany nadobudla intenzitu porušenia jej práva na spravodlivý proces. V zmysle uvedeného ustanovenia treba za nesprávny procesný postup považovať postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zákonnému, ale aj ústavnoprávnemu rámcu, a tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

12. Pod porušením práva na spravodlivý proces vo všeobecnosti treba rozumieť taký postup súdu, ktorým sa účastníkom konania znemožní realizácia tých procesných práv, ktoré im právna úprava priznáva za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov v tom - ktorom konkrétnom konaní, pričom miera tohto porušenia znamená porušenie práva na spravodlivý proces; jeho súčasťou je aj náležité odôvodnenie rozhodnutia (sp. zn. II. ÚS 559/2018, III. ÚS 47/2019, 4Cdo/140/2019, 4Cdo/120/2019).

13. V rámci uplatneného dovolacieho dôvodu v zmysle § 420 písm. f) CSP dovolateľka namietala arbitrárnosť napadnutého rozhodnutia, jeho nepresvedčivé a nedostatočné odôvodnenie, vrátane absencie právneho posúdenia neplatnosti právneho úkonu, ignorovania právneho významu notárskej zápisnice a nevysporiadania sa so skutkovým stavom ohľadom záložných práv. Zároveň namietala prekročenie žalobného petitu a porušenie zásady kontradiktórnosti spočívajúce v opomenutí kľúčových dôkazov o jej dobromyseľnosti pri nadobúdaní sporných nehnuteľností.

14. V preskúmvanej veci predmetom sporu bolo určenie vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Z vykonaného dokazovania jednoznačne vyplynulo, že dňa 26. októbra 1998 žalobca uzatvoril s Prvou stavebnou sporiteľňou, a. s. zmluvu o mimoriadnom medziúvere, ako aj záložnú zmluvu k položkám č. X, X a X sporných nehnuteľností. Pohládávka z uvedeného medziúveru bola dňa

7. júla 2014 postúpená spoločnosti BENEFIT GROUP I a. s., ktorá túto skutočnosť dňa 24. júla 2014 oznámila žalobcovi, spolu s oznámením o začatí realizácie výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam. Dňa 6. júna 2017 uzatvorili spoločnosť BENEFIT GROUP I a. s. a spoločnosť INVEST - COM s. r. o. dve kúpne zmluvy vo forme notárskych zápisníc č. N 309/2017, NZ 19377/2017, NCRls 19775/2017 na položky č. 2 a 6 sporných nehnuteľností a č. N 310/2017, NZ 19378/2017, NCRls 19776/2017 na položky č. X, X a X sporných nehnuteľností. Dňa 16. novembra 2017 spoločnosť INVEST - COM s. r. o. ako predávajúca s D.. P. C. ako kupujúcim uzavreli kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli všetky sporné nehnuteľnosti a dňa 8. decembra 2017 uzatvorili D.. P. C. ako predávajúci a spoločnosť INVESTCOM s. r. o. ako kupujúca kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli taktiež všetky sporné nehnuteľnosti. Následne dňa 1. októbra 2019 uzatvorili spoločnosť INVESTCOM s. r. o. ako predávajúca so žalovanou ako kupujúcou kúpnu zmluvu, ktorou bolo žalovanej prevedených všetkých šesť položiek sporných nehnuteľností. V napadnutom rozhodnutí sa odvolací súd stotožnil s konštatovaním, že právny vzťah vyplývajúci zo zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo 4. novembra 1998 je potrebné považovať za vzťah spotrebiteľský, ako aj záložnú zmluvu na nehnuteľnú vec, a to z dôvodu jej akcesority k hlavnej úverovej zmluve. Pokiaľ išlo o zmluvu spísanú vo forme notárskej zápisnice č. N 309/2017, NZ 19377/2017, NCRls 19775/2017 zo 6. júna 2017, túto považoval za neplatnú z dôvodu, že ňou došlo pri výkone záložného práva k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá nebola predmetom zálohu. Za neplatnú bola považovaná aj kúpna zmluva spísaná formou notárskej zápisnice č. N 310/2017, NZ 19378/2017, NCRls 19776/2017 zo 6. júna 2017, nakoľko pri realizácii záložného práva nebolo dodržané ustanovenie § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka. K predaju zálohu nedošlo na dražbe podľa osobitného zákona a ani predajom zálohu podľa osobitných predpisov. Voľba spôsobu realizácie záložného práva formou priameho predaja tak bola v rozpore s ustanoveniami právnych predpisov a z toho dôvodu neplatná pre rozpor so zákonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Nutnosť aplikácie ustanovenia § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka umocňuje prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. januára 2014, a to § 879r Občianskeho zákonníka, podľa ktorého na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 1. júnom 2014, sa použijú ustanovenia tohto zákona.

15. K namietanej arbitrárnosti dovolací súd uvádza, že ústavný súd vo viacerých svojich rozhodnutiach, aktuálne napr. v uznesení sp. zn. III. ÚS 44/2022 z 27. januára 2022 uviedol, že arbitrárnosť sa v zásade môže prejavovať vo dvoch podobách. Procesná arbitrárnosť je hrubým alebo opakovaným porušením zásadných ustanovení právnych predpisov upravujúcich postup orgánu verejnej moci, hmotnoprávna (meritórna) arbitrárnosť sa prejavuje ako extrémny nesúlad medzi právnym základom pre rozhodovanie veci a závermi orgánu verejnej moci, ktoré sú vo vzťahu k tomuto právnemu základu neobhájiteľné všeobecne akceptovateľnými výkladovými postupmi (II. ÚS 576/2012). Z judikatúry ústavného súdu tiež vyplýva, že arbitrárnosť i zjavná neodôvodnenosť rozhodnutí všeobecných súdov je najčastejšie daná rozporom súvislostí ich právnych argumentov a skutkových okolností prejednávaných prípadov s pravidlami formálnej logiky alebo absenciou jasných a zrozumiteľných odpovedí na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu (napr. IV. ÚS 115/03). Uvedené nedostatky pritom musia dosahovať mieru ústavnej relevancie, teda ich intenzita musí byť spôsobilá porušiť niektoré z práv uvedených v čl. 127 ods. 1 ústavy. O zjavnú neodôvodnenosť alebo arbitrárnosť súdneho rozhodnutia ide spravidla vtedy, ak sa zistí taká interpretácia a aplikácia právnej normy zo strany súdu, ktorá zásadne popiera účel a význam aplikovanej právnej normy, alebo ak dôvody, na ktorých je založené súdne rozhodnutie, absentujú, sú zjavne protirečivé alebo popierajú pravidlá formálnej a právnej logiky, prípadne, ak sú tieto dôvody zjavne jednostranné a v extrémnom rozpore s princípmi spravodlivosti (III. ÚS 305/08, IV. ÚS 150/03, I. ÚS 301/06).

16. Podľa názoru dovolacieho súdu dovolateľka nevytýka žiadne nedostatky v procesnom postupe odvolacieho súdu, jej nesúhlas s právnym posúdením odvolacieho súdu, nepredstavuje vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP (R 54/2012, sp. zn. 1Cdo/62/2010, 2Cdo/97/2010, 3Cdo/53/2011, 4Cdo/68/2011, 5Cdo/44/2011, 6Cdo/41/2011, 7Cdo/26/2010 a 8ECdo/170/2014). Skutočnosť, že dovolateľka má odlišný právny názor než odvolací súd, bez ďalšieho nezakladá a nedokazuje ňou tvrdenú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP. O arbitrárnosti (svojvôli) pri výklade a aplikácii zákonného predpisu

všeobecným súdom by bolo možné uvažovať len v prípade, ak by sa tento natoľko odchýlil od znenia príslušných ustanovení, že by zásadne poprel ich účel a význam (m. m. I. ÚS 115/02, I. ÚS 12/05, I. ÚS 383/06), čo sa netýka preskúmvanej veci.

17. V reakcii na dovolacie argumenty dovolateľky dovolací súd uvádza, že za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že odvolací súd napadnuté rozhodnutie neodôvodnil podľa predstáv sporovej strany. Do práva na spravodlivý proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov. Neznamená ani právo na to, aby bol účastník konania úspešný, teda, aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami a právnymi názormi. Nie je porušením práva na spravodlivý proces iné hodnotenie vykonaných dôkazov, skutkových tvrdení účastníkov, ako aj iný právny názor súdu na dôvodnosť podaného nároku, resp. uplatnených námietok. Právo na súdnu ochranu nemožno stotožňovať s procesným úspechom účastníka, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom účastníkov konania, vrátane ich dôvodov a námietok (II. ÚS 4/94, II. ÚS 3/97, I. ÚS 204/2010). Je však povinný na zákonom predpokladané a umožnené procesné úkony účastníka primeraným, zrozumiteľným a ústavne akceptovateľným spôsobom reagovať v súlade s platným procesným právom (II. ÚS 675/2014, IV. ÚS 252/04, IV. ÚS 329/04, III. ÚS 32/07).

18. K dovolacej námietke ohľadom prekročenia žalobného návrhu dovolací súd uvádza, že z ustanovení § 131 a § 216 ods. 1 CSP vyplýva dispozičný princíp, ktorým je ovládané každé sporové konanie. Tento princíp znamená, že súd môže rozhodovať o ochrane ohrozených alebo porušených subjektívnych práv len v medziach žaloby, najmä v rozsahu samotného žalobného návrhu (petitu), teda návrhu na výrok požadovaného rozhodnutia. Žalobu môže žalobca v priebehu konania meniť, na rozdiel od jej podania však na toto už potrebuje súhlas súdu, vyjadrený v uznesení o pripustení zmeny žaloby. V sporovom konaní je súd viazaný žalobným návrhom, ako aj skutkovými okolnosťami vyplývajúcimi z obsahu, preto vyhovením žalobnému petitu nedošlo k rozhodnutiu vydanému nad jeho rozsah. Predmetom konania bolo určenie vlastníckeho práva, v ktorom konaní súdy nižších inštancií prejudiciálne posudzovali namietanú (ne)platnosť právnych úkonov, ktorými došlo k jednotlivým prevodom sporných nehnuteľností. Otázka existencie záložného práva nebola predmetom sporu. Obsah žaloby nie je tvorený výlučne žalobným návrhom (petitom), ale aj rozhodujúcimi skutkovými tvrdeniami - opísaním skutkového deja (causa petendi). Súd je viazaný petitom žaloby po obsahovej stránke a tento petit je potrebné vykladať v súvislosti so skutkovými tvrdeniami v žalobe. Súd má skúmať celý obsah podanej žaloby, nielen samotný žalobný návrh (R 14/2021).

19. V preskúmvanej veci však k prekročeniu žalobného petitu napadnutým rozhodnutím nedošlo. Uplatnená námietka preto nezakladá prípustnosť a ani dôvodnosť uplatneného dovolacieho dôvodu podľa 420 písm. f) CSP.

20. K namietanému hodnoteniu dôkazu odvolacím súdom dovolací súd uvádza, že nesúhlas dovolateľky s procesným postupom odvolacieho súdu, s hodnotením dôkazov nemožno považovať za porušenie jej procesných práv. Zásada voľného hodnotenia dôkazov vyplývajúca z čl. 15 Základných princípov CSP v spojení s § 191 CSP, vyplýva z ústavného princípu nezávislosti súdov (čl. 46 ústavy) a znamená, že záver, ktorý sudca urobí o vykonaných dôkazoch z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Hodnotenie dôkazov úvahou súdu však neznamená ľubovôľu, lebo hodnotiaca úvaha musí vždy zodpovedať zásadám formálnej logiky, musí vychádzať zo zisteného skutkového stavu veci a vykazovať funkčnú a teleologickú zhodu s priebehom konania. Výsledky hodnotenia dôkazov sú súčasťou odôvodnenia rozhodnutia, v ktorom súd stručne, jasne a výstižne vysvetľuje, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a pod. Hodnotiaca úvaha súdov v danom prípade zodpovedá zásadám formálnej logiky, vychádza zo zisteného skutkového stavu veci a z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov a právnym posúdením. K uvedenému dovolací súd poznamenáva, že dovolanie nepredstavuje opravný prostriedok, ktorý by mal slúžiť na odstránenie nedostatkov pri ustálení skutkového stavu veci. Dovolací

súd nemôže v dovolacom konaní formulovať nové skutkové závery a rovnako nie je oprávnený preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení, už len z toho dôvodu, že nie je oprávnený prehodnocovať vykonané dôkazy, pretože na rozdiel od súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu v dovolacom konaní nemá možnosť vykonávať dokazovanie, lebo je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP). Dovoláním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi nižších inštancií, ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania, vrátane nesprávneho vyhodnotenia niektorého dôkazu. Dovolací súd síce má možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konanie nie je postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.) a či konajúcimi súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP, avšak v preskúmvanej veci dovolací súd takúto vadu nezistil.

21. Do práva na spravodlivý proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov. Neznamená ani právo na to, aby bol účastník konania úspešný, teda, aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami a právnymi názormi. Nie je porušením práva na spravodlivý proces iné hodnotenie vykonaných dôkazov, skutkových tvrdení účastníkov, ako aj iný právny názor súdu na dôvodnosť podaného nároku, resp. uplatnených námietok. Právo na súdnu ochranu nemožno stotožňovať s procesným úspechom účastníka, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom účastníkov konania, vrátane ich dôvodov a námietok (II. ÚS 4/94, II. ÚS 3/97, I. ÚS 204/2010). Je však povinný na zákonom predpokladané a umožnené procesné úkony účastníka primeraným, zrozumiteľným a ústavne akceptovateľným spôsobom reagovať v súlade s platným procesným právom (II. ÚS 675/2014, IV. ÚS 252/04, IV. ÚS 329/04, III. ÚS 32/07).

22. Nadväzujúc na uvedené dovolací súd konštatuje, že odôvodnenie uvedené odvolacím súdom v bodoch 6. až 17, ktorého obsah v podstatnom rozsahu vyplýva z tohto odôvodnenia uvedeného v bodoch 2. až 2.7, ale aj v celom jeho kontexte s odôvodnením uvedeným súdom prvej inštancie, ktoré tvoria jeden celok vo vzťahu k ustáleniu zisteného skutkového stavu (IV. ÚS 372/08, IV. ÚS 350/09), spĺňa zákonné náležitosti odôvodnenia rozhodnutia vyplývajúce z ustanovení § 220 ods. 2 CSP a § 393 ods. 2 CSP. Základné právo podľa čl. 46 ods. 1 ústavy aj právo podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) v sebe zahŕňajú aj právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia (II. ÚS 383/2006). V preskúmvanej veci odôvodnenie rozsudku zodpovedá základnej, formálnej štruktúre odôvodnenia rozhodnutia. Súslednosti jednotlivých častí odôvodnenia a ich obsahové (materiálne) náplne zakladajú súhrnne ich zrozumiteľnosť aj všeobecnú interpretačnú presvedčivosť. Z jeho obsahu vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami, aj úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. V hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť. Argumentácia odvolacieho súdu je koherentná a jeho rozhodnutie konzistentné, logické a presvedčivé.

23. Odvolací súd sa s uplatnenými odvolacími námietkami žalovanej ohľadom jej dobromyseľnosti dôsledne vysporiadal v odôvodnení uvedenom najmä v bodoch 14. až 14.6., konštatovaním ich nedôvodnosti s prihliadnutím na výsledky vykonaného dokazovania a skutkové závery, ku ktorým došiel súd prvej inštancie. Prezentoval názor k nálezu ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 549/2015, pripúšťajúcemu ochranu nadobúdateľa s odkazom na jeho dobrú vieru s tým, že daný názor bol korigovaný nálezom ústavného súdu z 19. januára 2021 sp. zn. I. ÚS 510/2016, ktorý v súvislosti s dobromyseľnosťou nadobúdateľa vyjadril potrebu prihliadnutia na mimoriadne výnimočné okolnosti pri poskytnutí ochrany právam nadobúdateľa, zároveň však vyjadril presvedčenie, že k tejto otázke je potrebné pristupovať zdržanlivo. V tejto súvislosti podotkol, že nesúlad rozhodovacej praxe založený týmito rozhodnutiami bol zjednotený rozhodnutím veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia najvyššieho súdu sp. zn. IVOBdo/2/2020 z 27. apríla 2021, v ktorom sa najvyšší súd vysporiadal s otázkou prelomenia zásady nemo plus iuris a s ňou súvisiacou možnosťou nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka na základe dobrej viery nadobúdateľa. V rozhodnutí bolo konštatované, že

slovenská právna úprava umožňuje nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka len v zákonom stanovených prípadoch, kedy uprednostňuje ochranu dobromyseľného nadobúdateľa veci a umožňuje prelomenie zásady *nemo plus iuris*. Vzhľadom k tomu, že zmluva o kúpe nehnuteľností uzavretá medzi spoločnosťou INVESTCOM s. r. o. ako predávajúcou a žalovanou ako kupujúcou bola uzatvorená podľa ustanovení § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. a § 588 Občianskeho zákonníka, nešlo o žiadnu z výnimiek, kedy slovenská právna úprava umožňuje nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka a uprednostňuje ochranu dobromyseľného nadobúdateľa veci a umožňuje prelomenie zásady *nemo plus iuris*. Z uvedeného dôvodu preto odvolací súd ďalšiu argumentáciu žalovanej, v ktorej poukazovala na žalobcu ako nedbalého vlastníka, považoval za nadbytočnú. Napokon odvolací súd dodal, že žalovanú nemožno v plnom rozsahu považovať za plne dobromyseľnú, pretože uvedené je v rozpore so závermi vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie. V tomto zmysle poukázal na históriu prevodov sporných nehnuteľností od namietanej a spornej realizácie záložného práva, na obsah svedeckých výpovedí F. F. A. (spoločnosť INVEST-COM s. r. o., ktorá nemala ani vedomosť, čo kupuje, kupovali to ako produkt, nevedeli, že kupujú problém); svedka G. (kúpa a predaj nehnuteľností D. P. C. bez toho, aby tento nehnuteľnosti videl a teda kúpa nehnuteľnosti na firmu, ktorá je platcom dane z pridanej nehnuteľnosti), ako aj na následné prevody vlastníckeho práva, do ktorých boli zapojené aj personálne prepojenými subjektami (INVEST-COM s. r. o. a INVESTCOM s. r. o.), by pre bdelého nadobúdateľa musela vyvolať vyššiu mieru obozretnosti, čo u žalovanej absentovalo. Z uvedenej argumentácie je zrejmé, že odvolací súd posudzoval dobromyseľnosť žalovanej, avšak v nadväznosti na ďalšie vykonané dokazovanie nedospel k záveru o dobromyseľnosti žalovanej v danom prípade. Odvolací súd sa takisto dostatočne vyjadril aj k otázke neplatnosti zmlúv uzatvorených vo forme notárskej zápisnice, a to v bode 16.2 napadnutého rozhodnutia. Z rozhodnutia odvolacieho súdu, ako aj z rozhodnutia súdu prvej inštancie, je zrejmé, z akých dôvodov boli zmluvy o prevode sporných nehnuteľností posúdené ako neplatné. V kontexte uvedeného preto vysporiadanie sa s uplatnenými podstatnými odvolacími námietkami možno považovať za dostatočné aj v súlade s ustanovením § 387 ods. 3 CSP.

24. K námietke dovolateľky týkajúcej sa nepreskúmateľnosti a nedostatočného odôvodnenia, z akých dôvodov bol právny úkon posúdený ako absolútne neplatný, či odporuje zákonu svojím obsahom, dovolací súd akcentuje, že odvolací súd sa veľmi dôsledne a zákonným spôsobom vysporiadal so všetkými relevantnými námietkami uplatnenými v odvolaní. Jeho odôvodnenie je potrebné vnímať v celom kontexte ako celok spolu s odôvodnením uvedeným súdom prvej inštancie. Napríklad v bode 10. 6 uviedol, že „pokiaľ záložný veriteľ mienil realizovať výkon záložného práva zo zmluvy, ktorá zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, mal postupovať predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných predpisov. Pokiaľ tak nepostupoval, kúpna zmluva uzatvorená čo aj vo forme notárskej zápisnice, je neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor so zákonom; ide o absolútnu neplatnosť, ktorá nastáva zo zákona od začiatku (*ex tunc*) a pôsobí voči každému“.

25. Do úvahy preto neprichádza ani relevantnosť námietky, že odvolací súd nedostatočným odôvodnením napadnutého rozhodnutia dovolateľke znemožnil, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že by došlo k porušeniu jej práva na spravodlivý proces. V tejto súvislosti považuje dovolací súd za potrebné poznamenať, že odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia nemusí dať odpoveď na všetky odvolacie námietky uvedené v odvolaní, ale len na tie, ktoré majú pre rozhodnutie o odvolaní podstatný význam, ktoré zostali sporné, alebo na ktoré považuje odvolací súd za nevyhnutné dať odpoveď z hľadiska doplnenia dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie (II. ÚS 78/05). Ako vyplýva aj z judikatúry ústavného súdu, iba skutočnosť, že dovolateľka sa s právnym názorom odvolacieho súdu nestotožnila, nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti jeho rozhodnutia (I. ÚS 188/06). Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05; m. m. I. ÚS 218/2019).

26. Právo na spravodlivý proces je naplnené tým, že všeobecné súdy zistia skutkový stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nepopierajú

zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces, nie sú svojvoľné, neudržateľné a nie sú prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov. Nie je porušením práva na spravodlivý proces iné hodnotenie vykonaných dôkazov, skutkových tvrdení účastníkov, ako aj iný právny názor súdu na dôvodnosť podaného nároku, resp. uplatnených námietok. Právo na súdnu ochranu nemožno stotožňovať s procesným úspechom účastníka, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom účastníkov konania, vrátane ich dôvodov a námietok (II. ÚS 4/94, II. ÚS 3/97, I. ÚS 204/2010).

27. Rovnako Európsky súd pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“) stabilne judikuje, že súdne rozhodnutia musia v dostatočnej miere uvádzať dôvody, zároveň však nevyžaduje, aby na každý argument strany bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia, ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Ruiz Torija proti Španielsku z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - A, s. 12, § 29, Hiro Balani proti Španielsku z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - B, Georgiadis proti Grécku z 29. mája 1997, Higgins proti Francúzsku z 19. februára 1998). Z práva na spravodlivú súdnu ochranu vyplýva aj povinnosť súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a návrhmi na vykonanie dôkazov strán s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (Kraska proti Španielsku z 29. apríla 1993; m. m. II. ÚS 410/06, I. ÚS 736/2016).

28. Vzhľadom na uvedené dôvody dovolací súd konštatuje, že z procesného postupu súdov nižšej inštancie nebola zistená existencia vady zmätočnosti, preto prípustnosť a ani dôvodnosť uplatneného dovolacieho dôvodu v zmysle § 420 písm. f) CSP nie je daná, čím je daný dôvod na odmietnutie dovolania v súlade s § 447 písm. c) CSP.

29. Podľa § 421 ods.1 CSP dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom, rozhodovaná rozdielne.

30. Podľa § 432 CSP dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

31. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

32. Otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna, nie skutková. Môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu, ako aj o otázku procesnoprávnu, ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení. Na to, aby na základe dovolania podaného podľa uvedeného ustanovenia mohlo byť rozhodnutie odvolacieho súdu podrobené meritórnemu dovolaciemu prieskumu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 432 ods. 1 CSP), musia byť (najskôr) splnené predpoklady prípustnosti (vecnej prejednávateľnosti) dovolania, zodpovedajúce niektorému zo spôsobov riešenia tej právnej otázky, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a tiež podmienky dovolacieho konania, medzi ktoré okrem iného patrí riadne odôvodnenie dovolania prípustnými dovolacími dôvodmi a spôsobom vymedzeným v ustanoveniach § 431 až § 435 CSP (sp. zn. 4Cdo/64/2018). K posúdeniu dôvodnosti dovolania a teda vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia, či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva na nesprávnom právnom posúdení, môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania.

33. Žalovaná prípustnosť dovolania vyvodzovala z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Za neriešenú

právnú otázku v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu považovala otázku v znení, či „je ustanovenie § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka kogentnej povahy, ktorého porušenie zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka“. Podľa jej názoru ustanovenie § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka nie je ustanovením kogentnej povahy, preto jeho prípadné porušenie nemá za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Pokiaľ by zákonodarca s porušením tohto zákonného ustanovenia spájal absolútnu neplatnosť právneho úkonu, nepochybne by to v znení zákonného ustanovenia explicitne uviedol, a neumožňoval by v inom zákone ustanovení možnosť záložcu a záložného veriteľa dohodnúť sa na spôsobe výkonu záložného práva (napr. § 151j, § 151m ods.1 až 3 Občianskeho zákonníka). V rámci uplatnenej argumentácie s prihliadnutím na skutkový stav, v danom prípade akcentovala poskytnutie ochrany dobromyseľnému nadobúdateľovi oproti žalobcovi, ktorý roky nedbal o svoje vlastníctvo s odkazom na nález ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 151/2016 z 3. mája 2017. Ďalej dôvodila, že sankciou za porušenie právnej povinnosti záložného veriteľa vyplývajúcej pre neho z § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka je jeho zodpovednosť za vzniknutú škodu podľa § 420 a nasl. Občianskeho zákonníka a nie neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka (II. ÚS 845/2014 z 11. decembra 2014), s odkazom na právnú vetu vyplývajúcu z judikátu publikovaného pod R 124/2014. Zdôraznila, že záložné právo ako akcesorické slúži na zabezpečenie pohľadávky tým, že v prípade jej riadneho a včasného nesplnenia je záložný veriteľ oprávnený zákonom stanoveným spôsobom alebo v zmluve určeným spôsobom dosiahnuť splnenie svojej pohľadávky. Dovolateľka prezentovala názor podľa ktorého, pokiaľ by zákonodarca mal v skutočnosti úmysel s porušením ustanovenia § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka spájať absolútnu neplatnosť právneho úkonu, nepochybne by to bol vyriešil práve zákonom č. 106/2014 Z. z., ktorým novelizoval Občiansky zákonník s poukazom na ochranu spotrebiteľa, ktorým okrem iného bolo do právneho poriadku doplnené aj nové zákonné ustanovenie § 39a Občianskeho zákonníka, v ktorom explicitne zákonodarca vymedzil, kedy je právny úkon urobený fyzickou osobou nepodnikateľom neplatný. Citujúc ustanovenie § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka, dovolateľka zdôraznila, že posudzovanie povahy ustanovení, od ktorých sa nemožno odchyliť je pomerne náročný proces s prihliadnutím na zachovanie princípu elementárnej spravodlivosti. Záložný veriteľ pri prekročení rozsahu oprávnenia zodpovedá za škodu, ktorú takýmto konaním spôsobil, čo však nemá za následok ex lege neplatnosť právneho úkonu záložného veriteľa, ale pripúšťa využitie inštitútu žaloby na plnenie, ktorá má vždy prednosť pred žalobou o určenie. Podľa názoru dovolateľky, preto priamym predajom sporných nehnuteľností došlo k zákonnému prevodu vlastníckeho práva nehnuteľností tak, že ním nebolo porušené žiadne ustanovenie zákona, preto zmluvu o kúpe nehnuteľnosti z 1. októbra 2019 uzatvorenú medzi spoločnosťou INVESTCOM s. r. o. ako predávajúcou a FIN-EKO PLUS s. r. o. ako kupujúcou, nemožno považovať za neplatný právny úkon.

34. Dovolací súd posudzujúc prípustnosť dovolacieho dôvodu uplatneného podľa § 421 ods.1 písm. b) CSP v súlade s § 432 CSP v spojení s § 124 CSP (I. ÚS 51/2020), v snahe autenticky porozumieť textu dovolania (IV. ÚS 15/2021, I. ÚS 115/2020, I. ÚS 336/2019) dospel k záveru, že dovolanie je procesne prípustné. V rámci namietaného nesprávneho právneho posúdenia sa následne zaoberal uplatnenou argumentáciou dovolateľky k otázke posúdenia, či je ustanovenie § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka kogentnej povahy, ktorého porušenie zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka“.

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

36. Podľa § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 1. júna 2014, ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných predpisov.

37. Podľa § 879r Občianskeho zákonníka prechodného ustanovenia k úpravám účinným od 1. júna 2014, ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. júnom 2014; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté sa však posudzujú podľa predpisov účinných

do 1. júna 2014. Na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 1. júnom 2014, sa použijú ustanovenia tohto zákona.

38. Z citovaného prechodného ustanovenia je nepochybné, že ustanovenie § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 1. júna 2014 sa vzťahuje aj na výkon záložného práva, ktorý vznikol pred 1. júnom 2014. Cieľom zákonodarcu bolo teda obmedzenie výkonu záložného práva len na dva zákonné spôsoby a toto obmedzenie vzťahovať aj na záložné práva vzniknuté pred 1. júnom 2014. K aplikácii uvedeného ustanovenia dovolací súd uvádza, že v teórii a praxi sa rozlišuje tzv. pravá a nepravá spätná účinnosť (retroaktivita) právnych predpisov. Význam tohto rozlišovania je založený na skutočnosti, že pokiaľ sa pravá retroaktivita v zásade odmieta ako nezlučiteľná s obsahom princípu právneho štátu, nepravá retroaktivita sa akceptuje ako prípustný nástroj na dosiahnutie ustanovených a dostatočne významných cieľov verejnej moci. Pri pravej retroaktivite zákonodarca v novom právnom predpise neuzná práva alebo povinnosti založené právnymi skutočnosťami, ktoré sa ako právne skutočnosti uznávali na základe skoršieho (predchádzajúceho) právneho predpisu. O pravú retroaktivitu ide napr. vtedy, keď neskorší právny predpis so spätnou účinnosťou (s dopadom do minulosti) upravuje vzťahy, ktoré vznikli v minulosti. V dôsledku toho nastáva stav, v rámci ktorého účinnosť neskoršieho právneho predpisu nastáva skôr ako jeho platnosť skôr, než začal existovať. Pri nepravej retroaktivite zákonodarca uznáva právne skutočnosti, na základe ktorých podľa predchádzajúcej právnej normy došlo k vzniku určitých právnych vzťahov. O nepravú retroaktivitu môže ísť napriek tomu, že zákonodarca prípadne novým právnym predpisom zároveň s účinnosťou do budúca prinesie určité zmeny aj tých práv alebo povinností, ktoré vznikli za platnosti skoršieho zákona. Nepravá retroaktivita teda nebráni zákonodarcovi novou právnou úpravou vstúpiť aj do tých právnych vzťahov, ktoré vznikli na základe skôr prijatej právnej normy a meniť ich režim. Za prípustné sa považuje, pokiaľ nová právna úprava (uznávajúc práva a povinnosti nadobudnuté podľa skoršieho právneho predpisu) zavádza do budúca nový režim a mechanizmus (procedúru) uplatnenia týchto práv alebo pokiaľ právam nadobudnutým za skoršej právnej úpravy priznáva odo dňa účinnosti neskoršej právnej úpravy nový obsah. V konečnom dôsledku nepôsobí nepravá retroaktivita do minulosti. Akceptuje stav, ktorý nastal za skôr platnej a účinnej právnej úpravy, tento stav ale rieši až v čase účinnosti novej právnej úpravy (sp. zn. 4Cdo/98/2010). K zavedeniu ustanovenia ods. 10 v § 53 Občianskeho zákonníka, zákonodarca pristúpil v záujme ochrany práv slabšej strany. Záujem na ochrane spotrebiteľa vyžaduje, aby speňaženie zábezpeky, ktorú spotrebiteľ poskytol prebehlo na dobrovoľnej dražbe alebo na dražbe v exekúcii, preto iný spôsob výkonu záložného práva, ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy nie je prípustný. Z uvedeného je teda zrejmé, že pri výkone záložného práva zabezpečujúceho záväzky zo spotrebiteľskej zmluvy je zakázaná a absolútne vylúčená realizácia tzv. priameho predaja zálohu alebo iného spôsobu speňaženia zálohu obsiahnutého v záložnej zmluve, mimo zákonom dovolených spôsobov.

39. Podľa § 2 ods. 1 až 3 Občianskeho zákonníka občianskoprávne vzťahy vznikajú z právnych úkonov alebo z iných skutočností, s ktorými zákon vznik týchto vzťahov spája. V občianskoprávných vzťahoch majú účastníci rovnaké postavenie. Účastníci občianskoprávných vzťahov si môžu vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchyľne od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť.

40. Podľa právnej teórie sa právne normy delia podľa viazanosti subjektov obsahom právnej normy na kogentné a dispozitívne. Kogentné (kategorické) právne normy sú také, ktoré vylučujú, aby sa subjekty právneho vzťahu odchyľili od pravidiel v nich uvedeného, a to ani v prípade dohody všetkých účastníkov právneho vzťahu. Kogentnú normu nemôžu účastníci právneho vzťahu ani vylúčiť, či obmedziť. Najčastejšie nachádzame kogentné právne normy v trestnom, štátnom práve, finančnom práve, avšak sa nachádzajú aj v ostatných právnych odvetviach. Súkromné právo plní aj sociálnu funkciu spočívajúcu v zabezpečení rovnováhy záujmov subjektov súkromného práva a to vzhľadom na ich prirodzene nerovné postavenie. Prejavom sociálnej funkcie súkromného práva je princíp ochrany tzv. slabšej strany, ktorý objektívne nie je schopná konkurovať pri uplatňovaní svojich práv iným subjektom. Takou slabšou stranou je v širšom význame napríklad maloletý, osoba vyžadujúca obligatórne zastúpenie zákonným zástupcom, zamestnanec, či spotrebiteľ. Dispozitívne právne normy umožňujú účastníkom odchyliť sa

od uvedenej právnej normy, a teda dohodou si môžu vzájomné práva a povinnosti v právnom vzťahu upraviť odlišne od právnej normy. Pokiaľ by ale účastníci neprejavili vôľu upraviť vzájomné práva a povinnosti ináč, ako v dispozitívnej právnej norme, na úpravu ich vzťahu sa bude táto norma vzťahovať. Princíp autonómie vôle znamená prejavenie slobody jednotlivca svojou autonómnou, na objektívnom práve nezávislou vôľou stanovovať práva povinnosti nezávisle od textu právnej normy. Inak povedané, tam kde intenzita spoločenského záujmu neodôvodňuje kogentné, spravidla imperatívne ustanovenie práv a povinností priamo zákonom, môže subjekt práva prejavom svojej vôle vylúčiť aplikáciu dispozitívnej právnej normy vytvorením vlastnej autonómnej právnej normy.

41. V kontexte uvedeného teda dovolací súd v odpovedi na právnu otázku týkajúcu sa povahy právnej normy uvedenej v § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka uvádza, že s prihliadnutím na záujem na ochrane slabšej strany a výkon záložného práva zabezpečeného záväzku spotrebiteľskou zmluvou možno konštatovať, že uvedené ustanovenie § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka je kogentnou právnou normou, ktorej porušenie má za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. O rozpore so zákonom možno hovoriť v prípade rozporu s kogentnou normou, resp. porušenia povinnosti ustanovenej kogentnou normou. Kogentnosť právnej úpravy znamená obmedzenie princípu autonómie vôle a pre toto obmedzenie musí existovať racionálny dôvod, najmä ochrana verejného poriadku, ochrana tretích osôb, ochrana slabšej strany a ochrana právnej istoty. Pred konštatovaním neplatnosti je potrebné konkrétnu normu, s ktorou je právny úkon v rozpore, interpretovať z hľadiska jej obsahu aj účelu (Melzer, F. Právni jednání a jeho výklad. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2009, s. 124).

42. Z predmetnej dikcie vyplýva, že výkon záložného práva zabezpečujúceho záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy možno realizovať výhradne predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, ktorý poskytuje spotrebiteľovi ako dlžníkovi aspoň minimálne záruky ochrany jeho práv v procese realizácie dražby alebo predajom zálohu v exekúcii podľa Exekučného poriadku, ak dodávateľ disponuje exekučným titulom. Ustanovenie § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka teda predstavuje osobitnú právnu úpravu výkonu záložného práva v spotrebiteľských záväzkoch. Z uvedeného dôvodu preto do úvahy neprichádza argumentácia dovolateľky týkajúca sa výkonu oprávnení záložného veriteľa v zmysle § 151m a nasl. Občianskeho zákonníka.

43. Z okolností preskúmvanej veci je nesporné, že záložný veriteľ v tom čase spoločnosť BENEFIT GROUP I a. s. realizovala výkon záložného práva priamym predajom na základe kúpnych zmlúv uzatvorených vo forme notárskych zápisníc dňa 6. júna 2017, čo je v rozpore s ustanovením § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka, preto uzatvorené kúpne zmluvy sú absolútne neplatnými právnymi úkonmi pre rozpor so zákonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege). Táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením (ratihabíciou) a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nepôsobí právne následky ani v prípade, keď na jeho podklade už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti (R 56/2021).

44. K spochybneniu posúdenia existencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení v zmysle § 137 písm. c) CSP dovolateľkou, dovolací súd len dodáva, že pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný, účinný a správne zvolený procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva. Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobcu). Pokiaľ chce žalobca osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti vedúce k sporu medzi stranami a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý rieši, odstraňuje neistotu vzťahu sporových strán alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie.

Rešpektujúc zásadu hospodárnosti konania sa súd musí zaoberať otázkou existencie naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe už po začatí konania, pričom naliehavý právny záujem na požadovanom určení musí byť daný aj v čase rozhodovania (napr. rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 5Cdo/264/2007, 5Cdo/31/2011, 4Cdo/111/2008). Súdna prax sa ustálila na názore, že určovacia žaloba je prípustná pri spornosti práv (právných vzťahov) k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci žalobe môže privodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu (R 17/1972, sp. zn. 1Cdo/56/2003).

45. Nadväzujúc na uvedené dôvody dovolací súd konštatuje, že právne posúdenie neplatnosti kúpnych zmlúv realizovaných formou notárskych zápisníc v súvislosti s výkonom záložného práva záväzku zabezpečeného spotrebiteľskou zmluvou je správne, preto vo vzťahu k tejto otázke uplatnený dovolací dôvod v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) CSP nie je dôvodný, preto dovolanie ako nedôvodné dovolací súd zamietol v súlade s § 448 CSP.

46. V súvislosti s uplatneným dovolacím dôvodom v zmysle § 421 ods. 1 písm. c) CSP dovolateľka vymedzila právnu otázku posúdenia „kolízie princípu nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet a ústavného princípu ochrany dobrej viery v legitímne očakávanie o nadobudnutom majetku v spojení so zásadou vigilantibus iura scripta sunt, t. j. práva patria len bdelym (pozorným, ostražitým), a teda tým, ktorí sa aktívne zaoberajú o ochranu a výkon svojich práv a zároveň s poukazom na zachovanie princípu právnej istoty, s prihliadnutím na princíp elementárnej spravodlivosti“. Uvedená otázka je podľa názoru dovolateľky dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne napr. v rozhodnutiach najvyššieho súdu sp. zn. 7Cdo/222/2012, 6Cdo/71/2011 a 4Obo/92/2012, ako ju posúdil veľký senát obchodnoprávneho kolégia najvyššieho súdu sp. zn. 1VObo/2/2020 z 27. apríla 2021. Napadnutý rozsudok považovala za nespravodlivý, lebo poskytuje ochranu tomu, kto sám koná v rozpore s právom. Dovalateľka citujúc judikatúru ústavného súdu týkajúcu sa prelomenia uvedenej zásady s dôrazom na zhodnotenie individuálnych skutkových okolností danej veci, s prihliadnutím na ústavný princíp ochrany dobrej viery v legitímne očakávanie o nadobudnutom majetku (článok 1 Dodatočného protokolu k dohovoru) v súlade s princípom právnej istoty. Podľa názoru dovolateľky, rozhodnutie veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia najvyššieho súdu sp. zn. 1VObo/2/2020 z 27. apríla 2021 nie je finálnym vyriešením dotknutej otázky, pretože k nej doposiaľ nezaujalo stanovisko plénum ústavného súdu, prípadne občianskoprávne kolégium najvyššieho súdu, preto navrhol postúpiť vec veľkému senátu občianskoprávneho kolégia najvyššieho súdu. V tejto súvislosti zdôraznil, že dobromyseľného nadobúdateľa je potrebné chrániť, pretože by si nikto nemohol byť istý svojím vlastníckym právom.

47. Dovolací súd posudzujúc náležité vymedzenie dovolacieho dôvodu v zmysle § 421 ods. 1 v spojení s § 432 CSP konštatuje, že dovolanie je procesne prípustné, preto sa následne zaoberal podstatou dovolacej argumentácie k vymedzenej otázke.

48. Z rozhodovacej praxe dovolacieho súdu vyplýva, že otázka kolízie princípu nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet a ochrany dobrej viery dobromyseľného nadobúdateľa je rozhodovacou praxou dovolacieho súdu ustálená a to uznesením veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia najvyššieho súdu z 27. apríla 2021 sp. zn. 1VObo/2/2020, ktoré bolo publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 5/2021 pod R 56/2021 v znení právnej vety: „Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet), nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu ten, kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľností. Dobrá viera nadobúdateľa, že hnutel'nú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka, má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje. Ustanoveniu § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a

iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ktoré upravuje hodnovernosť údajov katastra, nezodpovedá výklad, podľa ktorého už len sama evidencia vlastníctva nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti zakladá dobrú vieru evidovaného vlastníka v to, že je vlastník“.

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

49.1. Zjednocovanie judikatúry všeobecných súdov je podľa zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch v znení neskorších predpisov [§ 8 ods. 3, § 20 ods. 1 písm. b), § 21, § 22 a § 23 ods. 1 písm. b)] zverené najvyššiemu súdu (resp. jeho plénu a kolégiám), keď mu okrem iného priznáva aj právomoc zaujímať stanoviská k zjednocovaniu výkladu zákonov a iných všeobecne záväzných právnych predpisov (I. ÚS 17/01, III. ÚS 346/05). Od 1. júla 2016 je zabezpečenie jednoty rozhodovania a jednoty judikatúry predovšetkým úlohou veľkého senátu najvyššieho súdu (§ 48 CSP; II. ÚS 252/2019). K retrospektívnym účinkom zmenenej judikatúry dovolací súd uvádza, že účinky zmeny judikatúry nemožno obmedziť len do budúcnosti, ale nový právny názor je potrebné aplikovať aj na všetky už prebiehajúce konania. Uvedené vychádza z názoru v zmysle ktorého, pokiaľ dôjde k zmene judikatúry bez zmeny právnej normy, nejde o zmenu právneho pravidla. Ide o tú istú normu a iba je nanovo vyjadrený obsah.

49.2. V kontexte uvedeného preto dovolací súd nepovažoval za dôvodný návrh dovolateľky na predloženie veci veľkému senátu občianskoprávneho kolégia najvyššieho súdu. Dovoláním napadnutý rozsudok vychádzajúci zo záväzného právneho názoru dovolacieho súdu, plne rešpektuje judikatúrou nastolenú líniu vyššie citovaným rozhodnutím veľkého senátu. Z uvedeného dôvodu preto nastolenú právnu otázku dovolací súd vyhodnotil ako vyriešenú a jednotne aplikovanú, čím nie je naplnený predpoklad dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. c) CSP. Nadväzujúc na uvedené dovolací súd ustálil, že v otázke kolízie zásady nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet a ochrany dobromyseľného nadobúdateľa, nie je rozhodovacia prax dovolacieho súdu rozdielna, preto následne skúmal, či napadnutým rozhodnutím pri riešení uvedenej právnej otázky nedošlo k odklonu od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP (R 71/2018, R 83/2018).

50. Veľký senát obchodnoprávneho kolégia najvyššieho súdu v uznesení z 27. apríla 2021 sp. zn. IVObo/2/2020 vo vzťahu k nastolenej otázke okrem iného uviedol, že slovenská právna úprava nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka vo všeobecnosti neupravuje, keďže vlastnícke právo možno nadobudnúť len zákonom predpísaným spôsobom. To platí tak v prípade derivatívneho nadobúdania vlastníckeho práva, ako aj v prípade originárneho nadobúdania vlastníckeho práva. Nadobudnutie vlastníckeho opráva od nevlastníka právna úprava umožňuje len v zákonom upravených prípadoch, predstavujúcich výnimku zo zásady, že vlastnícke právo možno nadobudnúť len od nevlastníka len v týchto prípadoch, ak zákon uprednostňuje ochranu dobromyseľného nadobúdateľa veci a umožňuje prelomenie zásady nemo plus iuris. Z predmetného konštatovania vyplýva, že neprichádza do úvahy, aby súdy bez toho, aby existoval zákonný podklad rozširujúco vyvodzovali možnosť ochrany dobromyseľného nadobúdateľa tým spôsobom, že samotná dobrá viera nadobúdateľa postačuje na priznanie vlastníckeho práva, t. j., že by nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka bolo prípustné vo všeobecnosti. Nadobudnutie veci v dobrej viere od nevlastníka vo všeobecnosti, okrem prípadov výslovne predpokladaných zákonom, nie je možné zaradiť ani medzi iné skutočnosti ustanovené zákonom, na základe ktorých možno nadobudnúť vlastnícke právo k veci (§ 132 Občianskeho zákonníka). Veľký senát ďalej poukázal na výnimky zo zásady nemo plus iuris, uprednostňujúce ochranu dobromyseľného nadobúdateľa, ktoré sú taxatívne upravené naprieč jednotlivými právnymi predpismi. Medzi tieto výnimky zaradil ustanovenia § 486 Občianskeho zákonníka, § 446 Obchodného zákonníka, § 93 ods. 3 zákona o konkurze a reštrukturalizácii, § 19 ods. 3 zákona o cenných papieroch a § 61 Exekučného poriadku (v znení účinnom do 31. marca 2017) resp. § 140 ods. 2 písm. l) v spojení s § 150 ods. 2 Exekučného poriadku v znení účinnom od 1. apríla 2017, pričom uviedol, že v iných prípadoch má dobrá viera nadobúdateľa význam len pri nárokoch podľa ustanovenia § 126 ods. 2 v spojení s § 129 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorých sa však nadobúdateľ v dobrej viere, ktorý sa nestal vlastníkom veci s poukazom na zásadu nemo plus iuris nemôže domáhať voči skutočnému

vlastníkovi veci. Ďalej konštatoval, že pri posudzovaní zásady nemo plus iuris resp. ochrany dobromyseľného nadobúdateľa je potrebné rozlišovať situácie, kedy došlo po uzatvorení kúpnej zmluvy k zrušeniu nadobúdacieho titulu predávajúceho od situácie, kedy sa predávajúci vôbec nestal vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti, napríklad z dôvodu absolútnej neplatnosti zmluvy ako nadobúdacieho titulu na strane predávajúceho. Dodal, že v prípade neplatnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nedochádza k právnym následkom ňou predkladaným. Uvedené okrem iného znamená, že ňou nedochádza k prevodu vlastníckeho práva z prevodcu na nadobúdateľa a keďže nadobúdateľ vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nenadobudol, nemôže s danými nehnuteľnosťami nakladať, čo okrem iného znamená, že nadobúdateľ ich nemôže ďalej previesť na ďalší subjekt, ktorý sa v takom prípade taktiež nemôže stať ich vlastníkom. Veľký senát vyslovil, že je potrebné naďalej zotrvať na právnom závere vyslovenom najvyšším súdom už v rozsudku sp. zn. 1Cdo/96/1995, v zmysle ktorého „absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona a hľadá sa naň, ako by nebol urobený; táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností“ (publikovanom v časopise Zo súdnej praxe pod č. 39/1998). Možnosť prelomenia zásady nemo plus iuris, okrem zákonom predvídaných výnimiek, nie je podľa veľkého senátu možné odvodiť ani zo znenia ustanovenia § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), a to ani s odkazom na článok 1 ods. 1 ústavy, z ktorého ako takého tiež nie je možné odvodiť uprednostnenie ochrany dobrej viery nadobúdateľa nehnuteľnosti pred ochranou jej vlastníka alebo aspoň pomerovanie medzi ochranou vlastníka veci a dobrou vierou ďalšieho nadobúdateľa. Napokon veľký senát dospel k záveru, že dobrá viera nadobúdateľa nehnuteľnosti v správnosť zapísaného údajov v katastri nehnuteľností o jej (predchádzajúcom) vlastníkovi nepostačuje pre záver súdu o tom, že mohol nadobudnúť vlastnícke právo (a pre poskytnutie ochrany tomuto právu), ak sa preukáže, že táto zapísaná osoba v skutočnosti v čase uzavretia kúpnej zmluvy nebola vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti, napríklad z dôvodu, že predchádzajúca zmluva o prevode nehnuteľnosti predstavovala absolútne neplatný právny úkon. Z dôvodu absolútnej neplatnosti zmluvy predávajúci nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti a rovnako tak nemohol „neexistujúce“ vlastnícke právo previesť na ďalšiu osobu, hoci konajúcu v dobrej viere. Naďalej tak je potrebné zotrvať na právnom závere, že absolútne neplatný právny úkon nespôsobí právne následky ani v prípade, ak na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Totožný právny záver vyplýva napríklad aj z uznesenia najvyššieho súdu z 29. júna 2021 sp. zn. 8Cdo/278/2019, z 27. októbra 2022 sp. zn. 5Cdo/165/2019.

51. K tvrdenej rozdielnej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, dovolateľka poukázala na rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 7Cdo/222/2012, 6Cdo/71/2011 a 4Obo/92/2012.

51.1. Najvyšší súd v rozsudku z 30. septembra 2013 sp. zn. 7Cdo/222/2012 riešil otázku týkajúcu sa porušenia povinnosti záložným veriteľom podľa § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka, ktorý má postupovať pri predaji zálohu s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu, nemá za následok neplatnosť zmluvy o predaji zálohu podľa § 39 Občianskeho zákonníka, môže však, ak sú splnené ostatné predpoklady viesť k zodpovednosti za škodu podľa § 420 Občianskeho zákonníka. Právny záver vyplývajúci z uvedeného rozhodnutia vzhľadom na odlišné skutkové okolnosti nie je aplikovateľný na daný spor.

51.2. V uznesení z 27. februára 2013 sp. zn. 6Cdo/71/2011 najvyšší súd uviedol, že „ak vlastníctvo nadobúdané v tzv. malej privatizácii je vlastníctvom nadobúdaným na základe zmluvy, potom sa na takúto zmluvu vzťahuje jedna zo základných zásad súkromného práva, a to zásada nemo ad alium plus iuris transfere potest quam ipse habet (nikto nemôže previesť viac práv, než má sám). Táto zásada chráni vlastnícke právo skutočného (pravého) vlastníka. Jej uplatnenie znamená, že platne nemôže nadobudnúť vlastnícke právo právny nástupca, ak subjekt, od ktorého odvodzuje (derivatívne) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, toto právo nikdy nenadobudol, a teda ho ani nemohol ďalej platne

previesť (porovnaj uznesenie ústavného súdu z 10. februára 2010, sp. zn. I. ÚS 50/2010). Aj keď dôsledkom vyplývajúcim z vyššie uvedenej zásady je nemožnosť nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti od nevlastníka, nemožno vylúčiť situáciu, keď proti princípu ochrany práva pôvodného vlastníka bude pôsobiť princíp ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa. V súvislosti s riešením kolízie týchto princípov dovolací súd zastáva názor, že ochranu skutočného vlastníka, zaručovanú zásadou nikto nemôže previesť viac práv, než má sám možno prelomiť ochranou dobrej viery nadobúdateľa len celkom výnimočne, pokiaľ je nad akúkoľvek pochybnosť zjavné, že nadobúdateľ je dobromyseľný, že vec riadne podľa práva nadobudol (porovnaj nález Ústavného súdu Českej republiky z 2. októbra 2012, sp. zn. I. ÚS 3314/11). Dobrá viera musí byť pritom hodnotená veľmi prísne, pričom poskytnutie ochrany dobromyseľnému nadobúdateľovi sa s prihliadnutím na individuálne okolnosti posudzovanej veci musí javiť ako spravodlivé. Poskytnutie tejto ochrany sa vo svojich dôsledkoch prejaví ako možnosť dobromyseľného nadobúdateľa pokračovať v oprávnenej držbe. O dobrú vieru ide vtedy, ak nadobúdateľ nehnuteľnosti ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú možno od neho s ohľadom na okolnosti a povahu prípadu požadovať, nemal, prípadne nemohol mať (z hľadiska kritéria priemerne obozretného jedinca) dôvodné pochybnosti o tom, že v skutočnosti subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri (evidencii) nehnuteľností, takéto právo nesvedčí.“ Následne však senát občianskoprávného kolégia najvyššieho súdu 6C uviedol, že v rozhodovanej veci nemožno konštatovať dobrú vieru žalovaných. Uvedené rozhodnutie patrilo do skupiny rozhodnutí napríklad sp. zn. 1Cdo/160/2018, 2Cdo/231/2017, 4Cdo/102/2017, 4Cdo/95/2019, 4Cdo/142/2019, 4Cdo/28/2020, 6Cdo/71/2011 a 6Cdo/792/2015, ktoré pripúšťali prelomenie zásady nemo plus iuris, resp. priamo konštatovali možnosť nadobudnutia vlastníckeho práva resp. iného vecného práva s odkazom na dobrú vieru jeho nadobúdateľa. Právny záver vyplývajúci z uvedeného rozhodnutia však nepredstavuje ustálenú rozhodovaciu prax k riešenej otázke.

51.3. Najvyšší súd v rozsudku z 26. marca 2013 sp. zn. 4Obo/92/2012 vo vzťahu k nadobudnutiu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam žalobcom na základe kúpnej zmluvy č. 2/2009 z 11. decembra 2009 uviedol, že je relevantné, že „sporné nehnuteľnosti po tom, ako ich od 17. decembra 2009 začal užívať na základe vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, užíval ako dobromyseľný vlastník. Žalobca totiž tieto nehnuteľnosti užíval v dobrej viere, že mu patria, a teda že sú jeho vlastníctvom. Princíp dobrej viery, vo všeobecnosti chrániaci účastníkov súkromnoprávných vzťahov, predstavuje jeden z prejavov ústavného princípu právnej istoty. Vzhľadom na uvedené, vyššie označené rozhodnutie Katastrálneho úradu v Prešove môže pôsobiť výhradne medzi účastníkmi predmetného správneho konania, nemôže mať však vplyv na riadne nadobudnuté vlastnícke právo tretej osoby. Ochrana vlastníckeho práva ďalších nadobúdateľov za predpokladu, že toto svoje právo nadobudli v dobrej viere, je zakotvená v § 124 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana. Toto rovné postavenie subjektov vlastníckeho práva tak fyzických ako aj právnických osôb, alebo aj štátu, pokiaľ je účastníkom občianskoprávných vzťahov, je zaručené Ústavou Slovenskej republiky, z ktorej vyplýva právo každého vlastniť majetok s tým, že vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu (čl. 20 ods. 1) a rovnako vyplýva aj z čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd (ústavný zákon č. 23/1991 Zb.). Opačná interpretácia, podľa ktorej dodatočným odpadnutím právneho dôvodu, na základe ktorého nadobudol vlastníctvo ktorýkoľvek z právnych predchodcov vlastníka, stráca vlastnícke právo aj posledný - aktuálny vlastník, by bola narušením celého konceptu právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv. Nemožno preto akceptovať výklad, podľa ktorého by zánikom právneho titulu, na základe ktorého nadobudol vlastníctvo k určitej veci právny predchodca aktuálneho vlastníka, zaniklo aj vlastníctvo osoby, ktorá svoje právo odvodzuje od svojho právneho predchodcu (tzv. derivatívny - odvodený spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva), pretože v opačnom prípade by si tento svojím vlastníctvom nemohol byť nikdy istý. Ochrana vlastníckeho práva dobromyseľného nadobúdateľa je podporená judikatúrou ústavného súdu (napr. nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. II. ÚS 165/11), i keď je nepopierateľným faktom, že prevod vlastníckeho práva medzi viacerými nadobúdateľmi sa musí skúmať vždy s ohľadom na konkrétne okolnosti toho-ktorého prípadu“.

52. V napadnutom rozhodnutí odvolací súd k posúdeniu dobrej viery žalovanej správne akcentoval, že žalovaná sa v plnom rozsahu neoboznámila s históriou prevodov sporných nehnuteľností od namietanej a

spornej realizácie záložného práva spoločnosťou BENEFIT GROUP a. s., ktoré prevody tak ani nemohla relevantne vyhodnotiť. Uvedené pochybnosti odvolací súd nadobudol z vykonaného dokazovania, ako aj z tvrdenia svedkov F. F. A., G.. Napokon história prevodov a oboznámenie sa so spôsobom realizácie záložného práva a jeho vyhodnotenie, ku ktorému došlo dva roky pred uzavretím kúpnej zmluvy medzi INCESTCOM s. r. o a žalovanou, a následné prevody vlastníckeho práva do ktorých boli zapojené aj personálne prepojenými subjektami (INCEST_COM s. r. o a INVESTCOM s. r. o) by pre bdelého nadobúdateľa musela vyvolať vyššiu mieru obozretnosti, čo uvedené v prípade žalovanej absentovalo. V kontexte uvedeného preto sa odvolací súd správne stotožnil so záverom uvedeným súdom prvej inštancie, podľa ktorého na základe absolútne neplatného právneho úkonu, nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva. Pre absolútne neplatnú prvotnú zmluvu o prevode vlastníctva, ktorý nedostatok nemôže byť zhojený ani následným prevodom na ďalšieho „domnelého vlastníka“, nemohlo dôjsť ani k platným následným prevodom sporných nehnuteľností s poukazom na zásadu nemo plus iuris.

53. Ústavný súd v uznesení z 24. mája 2022 sp. zn. II. ÚS 245/2022 k riešenej právnej otázke uviedol, že „právna a súdna prax v otázke uprednostnenia ochrany práv pôvodného vlastníka pred ochranou dobromyseľného nadobúdateľa od nevlastníka prešla obdobím názorovej nejednotnosti (napr. sp. zn. I. ÚS 50/2010 a I. ÚS 510/2016). Na úrovni najvyššieho súdu došlo k nastoleniu jednoty rozhodnutí veľkého senátu z 27. apríla 2021 sp. zn. IVOBdo/2/2020. Na úrovni ústavnej súdnej praxe taktiež došlo v ostatnom období k ustáleniu na právnom názore o potrebe uprednostnenia ochrany pôvodného vlastníka s výnimkou tých prípadov, kde zákon výslovne vytvára právny rámec pre možnosť nadobudnutia vlastníctva od nevlastníka“.

54. V náleze z 19. januára 2021 sp. zn. I. ÚS 510/2016-72 ústavný súd taktiež prezentoval názor v zmysle ktorého, materiálna publicita údajov katastra nehnuteľnosti je vyvrátiteľná a podmienená tým či sa v konkrétnom prípade nepreukáže nesúlad údajov katastra so skutočným stavom. S touto okolnosťou musí byť opatrný nadobúdateľ uzrozumený, preto iba viera nadobúdateľa v správnosť údajov v katastri nestačí na prelomenie zásady nemo plus iuris. De lege lata vychádza náš právny poriadok z predpokladu, že ak zákon neustanoví inak, nemôže previesť na iného vlastnícke právo, ktorým sám nemôže disponovať.

55. Vzhľadom na uvedené dôvody dovolací súd konštatuje, že napadnutým rozhodnutím nedošlo k odklonu od ustálenej rozhodovacej praxe pri riešení nastolenej otázky uvedenej v bode 47, preto dovolanie z tohto dôvodu nie je prípustné a je daný dôvod odmietnutia dovolania v súlade s § 447 písm. c) CSP.

56. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd rozhodol v súlade s § 453 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP a zásadou úspechu žalobcu v dovolacom konaní, ktorému nepriznal náhradu trov dovolacieho konania, lebo mu z obsahu spisu žiadne trovy dovolacieho konania nevyplyvajú a ani nevznikli (R 72/2018).

57. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.