

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 26C/36/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2112212369  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 04. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Vyskočová  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2013:2112212369.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava, v konaní vedenom pred sudkyňou JUDr. Andreou Vyskočovou, v právnej veci ž a l o b c u : Y. Y. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. 80X/X, X., zastúpený JUDr. Petrom Tóthom, advokátom, so sídlom Bartoškova 7, Bratislava, proti ž a l o v a n é m u : L. M. FINANC, s.r.o., IČO: 36 250 244, so sídlom Tehelná 8, Trnava, zastúpený Advokátskou kanceláriou Kucek, Havlík & Partners, s.r.o., so sídlom Račianska 61, Bratislava, prevádzka Kukuričná 1, Bratislava, IČO: 36 865 192, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a .

II. Súd rozhodne o náhrade trov konania samostatným rozhodnutím po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobca podal na tunajší súd dňa 14.6.2012 žalobu, ktorou sa domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na Správe katastra Trnava na LV č. XXXX pre katastrálne územie O. a k nehnuteľnostiam zapísaným na Správe katastra O. na LV č. XXXX pre katastrálne územie O. s odôvodnením, že nezákonným a protiprávnym konaním Správa katastra O. zbavila navrhovateľa vlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom určovacej žaloby.

Dňa 19.9.2012 bolo tunajšiemu súdu doručené vyjadrenie žalovaného k žalobe a súčasne i vzájomný návrh, ktorým sa žalovaný domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na Správe katastra O. na LV č. XXXX pre katastrálne územie O. a k nehnuteľnostiam zapísaným na Správe katastra O. na LV č. XXXX pre katastrálne územie O., ktorý súd vylúčil na samostatné konanie, vedené pod spis. značkou 26C/74/2012, ktoré nie je doteraz právoplatne skončené.

Okresný súd Trnava rozsudkom č.k. 16C/27/2012 - 185, ktorý nadobudol právoplatnosť dňom 21.9.2012 odvolal O. T. z funkcie opatrovníka ustanoveného nezvestnému I. T. a ustanovil H. T., nar. XX.X.XXXX, bytom O., P. XX za opatrovníčku nezvestnému I. T..

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením sa s obsahom pripojených spisov tunajšieho súdu spis. zn. 16C/27/2012, 8C/58/2012, spismi katastrálneho úradu v Trnave V 5257/10, V 1055/09, V 5258/10, obsahom celého spisového materiálu a zistil nasledovný skutkový stav:

Žalobca uviedol, že O. T., nar. XX.XX.XXXX bol ako syn nezvestného otca I. T. ustanovený za jeho opatrovníka, keď v uznesení tunajšieho súdu č.k. 36C/115/2008-121, ktoré je právoplatné a vykonateľné, súd do výroku rozhodnutia uviedol, že O. T. je oprávnený a povinný zastupovať opatrovanca pri všetkých

právnych úkonoch a spravovať jeho majetok v celom rozsahu, najmä uzatvárať za opatrovanca zmluvy, vrátane zmlúv o prevode nehnuteľností, disponovať s jeho finančnými prostriedkami a vykonávať práva a povinnosti spoločníka a konateľa obchodnej spoločnosti L.M. FINANC s.r.o., ktoré rozhodnutie nikdy nebolo napadnuté. Žalobca uviedol, že v súlade s týmto uznesením O. T. ako opatrovník realizoval právne úkony a to uzavrel zmluvu s L. Z., kde na základe zmluvy bol zapísaný pod č.k. na Správe katastra TT V-1055/2009 vklad vlastníckeho práva v prospech L. Z., keď kúpna zmluva medzi nimi bola v r. 2009 a tri roky to nebolo nikým spochybnené. Žalobca uviedol, že nakoľko vo výroku uznesenia tunajšieho súdu bolo uvedené, že O. T. je oprávnený a povinný zastupovať I. T. vrátane zmlúv o prevode nehnuteľností, má za to, že nebolo potrebné predkladať takýto právny úkon na schválenie súdu. Neskôr na základe protestu prokurátora bola podaná žaloba žalobcu Okresná prokuratúra O. proti žalovanej Správa katastra O. za účasti L.M. FINANC s.r.o. a L. Z. o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia správneho orgánu v katastrálnom konaní a Najvyšší súd SR rozsudkom 1Sžr/46/2011 zo dňa 17.01.2012 rozsudok KS v Trnave zo dňa 26.1.2011 č.k. 24S/13/2010-70 zmenil tak, že rozhodnutie žalovaného pod číslom V1055/09 zo dňa 3.4.2009 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a následne Správa katastra O. bez akéhokoľvek oznámenia žalobcovi bez udania dôvodu, bez akéhokoľvek rozhodnutia, vymazala žalobcu ako vlastníka sporných nehnuteľností, teda takýmto konaním bol vyvlastnený majetok žalobcu bez rozhodnutia. Žalobca uviedol, že poukazuje na to, že pokiaľ ide o vkladové konania V5258/10 a V5257/10, na základe ktorých bol zapísaný vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu, na základe zmluvy uzavretej medzi L. Z. a žalobcom, v týchto prípadoch prokurátor nedal protest a doteraz nebolo nikým a ničím spochybnené a napadnuté citované uznesenie tunajšieho súdu 36C/115/2008-121. Žalobca uviedol, že právny úkon vykonaný medzi O. T. a L. Z., na základe ktorého O. T. previedol vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam na L. Z., je platný, keď vychádzal z právoplatného rozhodnutia tunajšieho súdu. Žalobca uviedol, že neplatnosti sa nemôže domáhať ten, kto takýto právny úkon vykonal a preto to, čo je vo výroku citovaného rozhodnutia tunajšieho súdu, je záväzné a nemôže byť na ťarchu fyzickej osoby. Žalobca sa obrátil na Ústavný súd SR s tým, že boli porušené jeho práva, keď ÚS pod č. IIUS/176/2012-18 vec prejednal a v závere svojho rozhodnutia nad rámec uviedol, že žalobca má požiadať o ochranu súd a podať určovaciu žalobu, a preto žalobca podal predmetnú žalobu. Žalobca uviedol, že zbaviť vlastníckeho práva občana SR je možné len na základe právoplatného a vykonateľného rozhodnutia príslušného súdu a takáto žaloba doteraz podaná nebola. Žalobca uviedol, že správny orgán svojím rozhodnutím nikoho nemôže zbaviť vlastníckeho práva tak, ako sa to stalo v danom prípade. Žalobca uviedol, že v konaní bola preukázaná dobromyseľnosť na strane žalobcu pri uzavretí kúpnej zmluvy, ktorou nadobudol vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam a pochybenia súdu resp. prokuratúry nemôžu byť na škodu žalobcu ako fyzickej osoby. Žalobca uviedol, že poukazuje na zásadu zmluvy a záväzky sa majú dodržiavať.

Žalovaný uviedol, že žiada žalobu zamietnuť. Žalovaný uviedol, že rozsudkom tunajšieho súdu 16C/27/2012-185, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 21.9.2012 súd odvolal O. T. z funkcie opatrovníka ustanoveného nezvestnému I. T. a ustanovil H. T., nar. XX.X.XXXX za opatrovníčku nezvestnému I. T., ktorá je ho oprávnená a povinná ho zastupovať. Žalovaný uviedol, že poukazuje hlavne na zásadu, že nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sa má a teda že L. Žiak nikdy nebol vlastníkom sporných nehnuteľností, a preto ani nemohol previesť vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam na žalobcu, nakoľko právny úkon vykonaný medzi žalovaným a L. Z. je absolútne neplatný právny úkon zo dňa 23.3.2009, a preto ani nemohli nastať žiadne právne následky v súvislosti s takýmto právnym úkonom, nakoľko má za to, že predaj nehnuteľnosti nie je bežná vec, preto sa vyžadovala ako podmienka platnosti kúpnej zmluvy jej schválenie súdom, čo sa nestalo. Žalovaný uviedol, že v tejto súvislosti aj poukazuje na konanie vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 27C/153/2010 v spojení s rozhodnutím KS O. v tejto veci, kde súd neschválil právny úkon, ktorý vykonal O. T. dňa XX.X.XXXX, a to uzatvorenie kúpnej zmluvy s L. Z., kde okrem iného sa v odôvodnení uvádza, že súd neschválil právny úkon najmä pre príliš nízku kúpnu cenu. Žalovaný uviedol, že má za to, že je vlastníkom sporných nehnuteľností a taktiež aj v rozhodnutí NS SR je v odôvodnení uvedené, že malo dôjsť k schváleniu právneho úkonu, ktorý vykonal O. T. za opatrovanca. Žalovaný uviedol, že nesúhlasí s výkladom splnomocneného zástupcu žalobcu, že nakoľko vo výroku uznesenia tunajšieho súdu, ktorým bol O. T. ustanovený za opatrovníka, bol oprávnený a povinný vykonávať právne úkony, a to aj zmluvy o prevode nehnuteľností, keď aj Najvyšší súd vo svojom rozhodnutí, ktoré je založené v spise, uviedol, že v zmysle § 28 je potrebné schválenie právneho úkonu, ak nejde o bežnú vec v súvislosti s nakladaním majetku. Žalovaný uviedol, že keby súhlasil s tým, čo tvrdí žalobca, že nie je potrebné schválenie súdu, vylúčila by sa tým opodstatnenosť opatrovanského súdu, ktorý má posúdiť, či daný právny úkon je v záujme opatrovanca. Žalovaný uviedol, že poukazujeme aj na dohodu o urovnaní, kde v článku 1 je uvedené, že účastníci tejto





XXXX/XX o výmere 20 m2 záhrady, parc. č. XXXX/XX o výmere 20 m2 záhrady, parc. č. XXXX/XX o výmere 1932 m2, nehnuteľnosti zapísané na U. katastra O. na LV č. XXXX pre katastrálne územie O., ako parc. č. XXX o výmere 1052 m2 zastavané plochy a nádvoría, budova s.č. XX na parc. č. XXX v 1/1 a nehnuteľnosti zapísané na Správe katastra O. na LV č. XXXX pre k.ú. O. ako parc. číslo XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 642 m2, parc.č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 22 m2, parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 213 m2 v 1/1.

Súd z rozhodnutia Správy katastra O. zo dňa 4.12.2012 pod V1055/09-04 zistil, že Správa katastra O. rozhodla tak, že konanie o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pod č.k. V 1055/09 zamietla z dôvodov, že neboli splnené hmotnoprávne podmienky povolenia vkladu do katastra nehnuteľností, keď právny úkon obsiahnutý v kúpnej zmluve zo dňa 23.3.2009, týkajúci sa nehnuteľností v k.ú. O., vedených na LV č. XXXX, XXXX a XXXX podlieha schváleniu súdom v zmysle ustanovenia § 28 Občianskeho zákonníka, keď konanie o schválenie právneho úkonu vedené na Okresnom súde Trnava pod sp.zn. 27C/153/2010, sa skončilo rozsudkom zo dňa 16.2.2012, ktorým súd neschválil právny úkon O. T. obsiahnutý v kúpnej zmluve evidovanej na Správe katastra O. pod č. V1055/09, proti ktorému rozhodnutiu bolo podané odvolanie a Krajský súd v O. uznesením zo dňa 14.8.2012 odvolacie konanie zastavil z dôvodu, že predávajúci vzal odvolanie späť, a teda právny úkon obsiahnutý v kúpnej zmluve, nebol súdom schválený.

Podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku, návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 28 Občianskeho zákonníka, ak zákonní zástupcovia sú povinní aj spravovať majetok tých, ktorých zastupujú, a ak nejde o bežnú vec, je na nakladanie s majetkom potrebné schválenie súdu.

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

Podľa § 132 ods.1 Občianskeho zákonníka, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Podľa § 132 ods.2 Občianskeho zákonníka, ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

Podľa § 133 ods.2 Občianskeho zákonníka, ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak. 2a)

Podľa § 588 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Podľa § 179 Občianskeho súdneho poriadku, ak je pre platnosť právneho úkonu, ktorý urobil zákonný zástupca za maloletého, potrebné schválenie súdu, súd ho schváli, ak je to v záujme maloletého.

Podľa § 193 Občianskeho súdneho poriadku, ustanovenia § 176 až 180 platia obdobne.

Vykonaním dokazovaním bolo preukázané, že žalobca má naliehavý právny záujem na určení, že sporná nehnuteľnosť je v jeho výlučnom vlastníctve, pretože žalovaný je vedený na Správe katastra O. ako jej výlučný vlastníak a bez tohto určenia sú pochybnosti o vlastníctve k spornej nehnuteľnosti, keď žalobca sa svojou určovacou žalobou snaží dosiahnuť zhodu medzi skutočným stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností a preto je v predmetnej veci naliehavý právny záujem na určení, že žalobca je v celosti vlastníkom sporného pozemku, daný.

Súd mal z vykonaného dokazovania preukázané, že Správa katastra O. rozhodnutím zo dňa 3.4.2009 pod č. V 1055/09 povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pre k.ú. O. ako parc.č. XXXX/XX až XXXX/XX, všetko záhrady v obci O., k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pre k.ú. O. ako parc. č. XXX zast. plochy a nádvoría a stavba súp. č. XX v obci O. a k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pre k.ú. O. ako parc.č. XXXX/X až XXXX/XX, všetko zastavané plochy a nádvoría v obci O. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 23.3.2009 uzavretej medzi žalovaným ako predávajúcim a L. Z. ako kupujúcim. Následne Správa katastra O. rozhodnutím zo dňa 19.10.2010 pod č. V 5258/10 povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam a to pozemkom registra C KN parc.č. XXX zast. plochy a nádvoría o výmere 577 m2, parc.č. XXXX/XX až XXXX/XX, všetko záhrady v obci O. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 22.9.2010 uzavretej medzi L. Z. ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim. Správa

katastra O. rozhodnutím zo dňa 19.10.2010 pod č. V 5257/10 povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam a to pozemkom registra C KN parc.č. XXX zast. plochy a nádvoría o výmere 1052 m<sup>2</sup>, stavba s.č. XX na parc.č. XXX v obci O. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 22.9.2010 uzavretej medzi L. Z. ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim.

Súd ako predbežnú otázku riešil platnosť kúpnej zmluvy zo dňa 23.3.2009, ktorú uzavrel s L. Z. ako kupujúcim žalovaný ako predávajúci a to v zastúpení súdom ustanoveného opatrovníka nezvestného I. T. - konateľa spoločnosti L.M.FINANC, s.r.o., ktorý bol v zmysle Uznesenia Okresného súdu Trnava č.k. 26C/115/2008 oprávnený a povinný zastupovať opatrovanca pri všetkých právnych úkonoch, vrátane zmlúv o prevode nehnuteľností.

Pre opatrovnícke konanie sa analogicky uplatňujú ustanovenia § 176 až 180 Občianskeho súdneho poriadku týkajúce sa ochrany maloletých detí a teda tiež schvaľovania právnych úkonov.

Schválenie právneho úkonu sa vyžaduje v situácii, keď opatrovník je povinný spravovať majetok opatrovanca a nejde o bežnú záležitosť vo veci nakladania s majetkom opatrovanca. Za bežnú vec nemožno považovať nakladanie s nehnuteľnosťami, tak ako tomu bolo v prípade kúpnej zmluvy zo dňa 23.3.2009, keď súdom ustanovený opatrovník nezvestného uzatvoril ako predávajúci kúpnu zmluvu s L. Z. ako kupujúcim. Ak ide o vybavovanie nie bežnej veci, je na platnosť právneho úkonu, ktorý za nezvestného urobil jeho súdom ustanovený opatrovník, potrebné schválenie súdom, keď základným kritériom pre rozhodnutie súdu o schválenie právneho úkonu je záujem osoby, ktorej bol ustanovený opatrovník.

Súd mal z vykonaného dokazovania preukázať, že právny úkon a to kúpna zmluva zo dňa 23.3.2009, ktorú za predávajúceho uzavrel súdom ustanovený opatrovník, nebol súdom schválený, čo nebolo ani v konaní sporné.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd dospel k záveru, že kúpna zmluva zo dňa 23.3.2009 je absolútne neplatný právny úkon v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka, nakoľko bola uzavretá v rozpore s ust. § 28 Občianskeho zákonníka, pretože nebola schválená súdom, keď súd prihliada na absolútnu neplatnosť ex offi.

Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemohlo dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam zo žalovaného na L. Z., keď L. Žiak nenadobudol vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam. G. zásada „Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“, ktorá znamená, že nikto nemôže previesť na iného viac práv ako sám má, sa uplatňuje v súčasnom platnom právnom poriadku, keď na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemohlo dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, a preto nemožno uvažovať o ochrane vlastníckeho práva žalobcu hoc ako i dobromyseľného nadobúdateľa. Taktiež nie je možné v takýchto prípadoch uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, žalobca nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti od nevlastníka a preto súd v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia a žalobu ako nedôvodnú zamietol.

Súd zamietol návrh navrhovateľa na doplnenie dokazovania výsluchom svedka O. T., nakoľko podstatou žaloby je právny otázka, či mohlo dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy, ktorú za predávajúceho uzatvoril súdom ustanovený opatrovník nezvestného bez súhlasu súdu, keď výpoveď navrhnutého svedka by neovplyvnila rozhodnutie súdu vo veci samej a takto navrhnuté doplnenie dokazovania súd považoval za nadbytočné a nehospodárne.

Súd rozhodne o trovách konania v zmysle ust. § 151 ods.3 Občianskeho súdneho poriadku tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané a datované. Ďalej musí byť v odvolaní uvedené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho

sa odvolateľ domáha. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
- účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
- v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
- účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
- rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,
- súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec, a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy,
- konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.