

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 6C/70/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4619203029
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 03. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Ľuboš Chrenko
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2023:4619203029.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany samosudcom Ľubošom Chrenkom v právnej veci žalobcov v 1/ rade: Y. Y., nar. XX.XX.XXXX, v 2/ rade: K. Y., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom T. XXX, XXX XX T., zastúpení: Mgr. Peter Miklóssy, advokát so sídlom Hlavná 1221, 952 16 Vráble, proti žalovaným v 1/ rade: Ing. Y. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XXX/X, XXX XX Y. N., v 2/ rade: Y. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXXX/XX, XXX XX F., o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že žalobcovia v 1/ a v 2/rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 2/3-iny k nehnuteľnosti zapísanej Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor, v liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie Q., obec Q., okres M., ako rodinný dom so súpisným číslom XXX na pozemku s parc. č. XXX.

II. Súd priznáva žalobcom v 1/ a v 2/ rade voči žalovaným v 1/ a v 2/ rade nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie a odvolacieho konania v plnej výške. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1/ a v 2/ rade podali dňa 27.12.2019 na tunajšom súde žalobu voči žalovaným v 1/ a v 2/ rade, domáhajúc sa určenia, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 2/3-iny k nehnuteľnosti zapísanej Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor na LV č. XXX pre kat. úz. Q. ako rodinný dom so súp. č. XXX na pozemku s parc. č. XXX. Žalobu podali z dôvodu, že stavba rodinného domu so súpisným číslom XXX, ktorá sa nachádza na pozemku parc. č. XXX v kat. úz. Q. bola v celosti predmetom predaja a kúpy podľa kúpno-predajnej zmluvy uzavretej dňa 22.02.2006 medzi U. R., Y. R., S. Y. a R. Š. ako predávajúcimi a žalobcami ako manželmi a kupujúcimi. Predmetná kúpna zmluva bola riadne uzavretá a podpísaná všetkými zmluvnými stranami za prítomnosti dvoch svedkov, ktorými boli žalované. Podľa predmetnej kúpnej zmluvy bola dohodnutá kúpna cena vo výške 150.000,- Sk, ktorá kúpna cena bola žalobcami ako kupujúcimi riadne uhradená.

1.1. Od času uzavretia kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 22.02.2006 žalobcovia v celosti stále a nepretržite, a to aj v súčasnej dobe, ako svoju vlastnú stavbu rodinného domu súp. č. XXX užívajú a na vlastné náklady sa starajú o ňu, udržiavajú ju a investujú do jej rekonštrukcií a úprav.

1.2. Napriek tomu, že na základe kúpno-predajnej zmluvy uzavretej dňa 22.02.2006 uvedenej vyššie, nebol vykonaný zápis žalobcov ako vlastníkom stavby rodinného domu so súp. č. XXX, ktorý sa nachádza na parc. č. XXX v kat. úz. Q., do katastra nehnuteľností. Žalobcovia na základe tejto kúpno-predajnej zmluvy, ako právneho úkonu, na základe ktorého sa predmetný rodinný dom prevádza na nich, mali všetky dôvody sa domnievať, že predmetný rodinný dom patrí im ako manželom, resp. že ako manželia užívajú svoj vlastný rodinný dom, ktorý kúpili a kúpnu cenu zaň riadne zaplatili. Žalobcovia

nemali žiadne pochybnosti, že užívajú predmetný rodinný dom, ktorý spoločne ako manželia nadobudli a zaň zaplatili dohodnutú kúpnu cenu. Kúpno-predajná zmluva uzavretá dňa 22.02.2006 tak predstavuje právny titul, na základe ktorého je možné objektívne usudzovať na dobromyseľnosť žalobcov, že im ako manželom patrí stavba rodinného domu súp. č. XXX. Žalobcovia následne od roku 2006 na základe dlhodobej, viac ako desať rokov trvajúcej dobromyseľnosti, t.j. oprávnenej držby stavby rodinného domu so súp. č. XXX, túto stavbu do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov nadobudli vydržaním.

1.3. V záujme dosiahnutia zhody zápisu vlastníckeho práva v evidencii katastra nehnuteľností so skutočnosťou prostredníctvom svojho právneho zástupcu listom zo dňa 10.05.2019 adresovali návrh na usporiadanie vlastníctva k stavbe rodinného domu súp. č. XXX osobám, ktoré boli evidované v katastri nehnuteľností ako spoluvlastníci tejto nehnuteľnosti. Týmito osobami boli U. R. (pôvodná účastníčka kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 22.02.2006), Q. R. (právna nástupkyňa po účastníkovi kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 22.02.2006 S. Y.), žalovaná v 1/rade (právna nástupkyňa po účastníčke kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 22.02.2006 R. Š.) a žalovaná v 2/rade (právna nástupkyňa po účastníčke kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 22.02.2006 Y. Y.).

1.4. Na uvedený návrh na usporiadanie vlastníctva k stavbe predmetného rodinného domu súhlasne reagovali U. R. a Q. R., s ktorými bola uzavretá kúpna zmluva, v ktorej na strane nadobúdateľa vystupovala dcéra žalobcov R. M. (so súhlasom žalobcov a z praktického dôvodu, aby žalobcovia nemuseli ďalšou zmluvou nehnuteľnosť prevádzať na dcéru). Na uvedený návrh na usporiadanie vlastníctva k stavbe rodinného domu nesúhlasne reagovali žalovaná v 1/ a žalovaná v 2/ rade, s ktorými napriek snahe žalobcov, nebolo možné uzavrieť mimosúdnu dohodu smerujúcu k tomu, aby aj podľa evidencie katastra nehnuteľností zápis vlastníckeho práva k tejto stavbe zodpovedal skutočnému právnenému stavu, vyplývajúcejmu z kúpno-predajnej zmluvy uzavretej dňa 22.02.2006.

1.5. V súčasnej dobe evidencia nehnuteľností stavba rodinného domu so súp. č. XXX na parc. č. XXX, nachádzajúca sa v kat. úz. Q., zapísaná v LV č. XXX je evidovaná v podielovom spoluvlastníctve dcéry žalobcov (spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/3-iny), žalovanej v 1/ rade (spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 2/5-iny) a žalovanej v 2/rade (spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 4/15-in).

1.6. Žalobcovia sa podanou žalobou domáhajú určenia vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu žalovanej v 1/rade vo veľkosti 2/5-iny a k spoluvlastníckemu podielu žalovanej v 2/rade vo veľkosti 4/15-iny. Podaná žaloba sa netýka dcéry žalobcov a jej spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/3-ina. Pasívne legitimované sú tak iba žalované, ako dotknuté spoluvlastníčky tých spoluvlastníckych podielov, ku ktorým určenie vlastníckeho práva je predmetom podanej žaloby (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/51/2009 zo dňa 28.10.2010).

1.7. Žalobcovia majú naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom k predmetnej nehnuteľnosti vzhľadom k tomu, že súčasný stav zápisu vlastníckeho práva žalovanej v 1/rade k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 2/5-iny a vlastníckeho práva žalovanej v 2/rade k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 4/15-iny k predmetnému domu, je nesprávny. Právne postavenie žalobcov, ako bezpodielových spoluvlastníkov spoluvlastníckych podielov žalovaných k tejto nehnuteľnosti, je bez súdneho určenia, že tieto spoluvlastnícke podiely patria žalobcom, nieisté. Teda žalobcovia majú na požadovanom určení v zmysle petitu žaloby naliehavý právny záujem. Bez tohto určenia nie je možné dosiahnuť zápis ich vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

2. Žalovaná v 1/ rade vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe uviedla, že nesúhlasí so žalobou s tým, že uvedenú nehnuteľnosť, teda jej spoluvlastnícky podiel, si môže odkúpiť pani M. za sumu 3.319,-eur, bez pozemkov. Vo svojom písomnom vyjadrení ďalej uviedla, že väčšinou vlastníci predmetnej nehnuteľnosti, vzhľadom na svoj vek, sa rozhodli danú nehnuteľnosť predať. V lete v roku 2005 boli ona, jej manžel a sesternica Y. F. (žalovaná v 2/rade) dať nehnuteľnosť ako tak do poriadku, pokosiť burinu. Susede nechali kľúč od nehnuteľnosti s tým, aby si prípadní záujemcovia vedeli prezrieť dom aj zvnútra. Koncom februára 2006 sa ozvali záujemcovia, ktorí nehnuteľnosť potrebovali okamžite, pretože im zrušili nájom bytu v družstevnej bytovke, v susednej obci v T., kde majú dodnes trvalý pobyt. Mali tri maloleté deti. S vtedajšími majiteľmi nehnuteľnosti Q. č. XXX sa dohodli na zálohe 150 000,- Sk. Dňa 22.02.2006 prišli do Bratislavy odovzdať zálohu. Predtým len ráno telefonovali a prišli v podstate nečakane. Nebol ani čas na spísanie poriadnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, nie to na získanie podpisov všetkých zúčastnených strán. Z toho dôvodu im bola daná tá zmluva, ktorá je súčasťou žaloby.

Podpismi na tejto zmluve len potvrdili, že Y., t.j. žalobcovia, vyplatili zálohu 150 000,- Sk. Pri podpise riadnej kúpno-predajnej zmluvy a pred zavkladovaním do katastra nehnuteľností mali žalobcovia uhradiť zvyšnú časť do 300.000,- Sk.

2.1. Po dvoch týždňoch žalobcov, spolu so žalovanou v 2/rade, videli ešte raz, keď im doniesli druhý zväzok kľúčov od spomínanej nehnuteľnosti. Už v tom čase bol dom celý „rozbitý“, a žalobcovia bez súhlasu majiteľov robili v dome úpravy - žumpu, kúpeľňu. Odvtedy žalobcovia nekomunikovali ani s vtedajšími majiteľmi, t.j. ich rodičmi ale ani s ňou.

2.2. Až po dedičskom konaní po zosnulej matke R. Š., zistila, že zdedila jej podiel na nehnuteľnosti v Q. XXX. Dovtedy nevenovala pozornosť tejto veci, boli starosti s ňou, s otcom, s tetou. Myslela, že vec je dotiahnutá do konca a všetko je tak, ako bolo dohodnuté. V novembri 2008 bola v Q. na hrobe svojich predkov, chcela sa stretnúť so žalobcami, zistiť skutočnosti a dohodnúť sa, čo a ako ďalej, no nemali záujem, z krčmy nemienili odísť. Písala im listy, ktoré zostali bez odpovede. Až po 13tich rokoch sa ozval advokát. Podľa nej žalobcovia sa úmyselne predtým neozvali, poznali vek troch z majiteľov nehnuteľností a čakali. Tiež poukázala na to, že žalobcovia bez ich vedomia a súhlasu robili zmeny na dome, rekonštrukciu, prestavbu, nadstavbu, menili vzhľad domu. Pri dome bola vystavaná žumpa. Všetko bez súhlasu ich, ako majiteľov. Čo sa týka uvedenej zmluvy, tá nezodpovedá žiadnym štandardom a treba ju brať len ako potvrdenie, že odovzdali dohodnutú zálohu. Tak, ako ju brali ich rodičia a tak isto, v akom duchu túto „zmluvu“, podpisovali ony dve, teda len ako doklad, že žalobcovia odovzdali zálohu. V závere uviedla, že v dedičskom konaní po jej matke R. Š. bola nehnuteľnosť ohodnotená na 400.000,- Sk. Takže jej podiel je 160.000,- Sk, pričom 60.000,- Sk uhradili žalobcovia vo februári 2006 a zostáva uhradiť 100.000,- Sk čo je 3.319,- eur.

3. Žalovaná v 2/ rade vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe uviedla, že so žalobou nesúhlasí a že jej spoluvlastnícky podiel k predmetnému rodinnému domu si môže odkúpiť pani M. za sumu 2.213,- eur, bez pozemkov. V písomnom vyjadrení ďalej uviedla, že väčšina dediči sa, vzhľadom na svoj vek, rozhodli danú nehnuteľnosť predať. V lete v roku 2005 boli spolu so žalovanou v 1/rade a jej manželom dať ako tak nehnuteľnosť do poriadku. Tiež, zhodne s písomným vyjadrením žalovanej v 1/ rade, uvádza, že koncom februára 2006 sa ozvali záujemcovia, ktorí nehnuteľnosť potrebovali okamžite a mali tri maloleté deti. S vtedajšími majiteľmi nehnuteľnosti Q. XXX sa dohodli na zálohe 150 000,-Sk. Dňa 22.02.2006 prišli do Bratislavy odovzdať zálohu. Predtým len ráno telefonovali a prišli v podstate nečakane. Nebol ani čas na spísanie poriadnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, nie to na získanie podpisov všetkých zúčastnených strán. Podpismi na tej zmluve len potvrdili, že žalobcovia vyplatili zálohu 150 000,- Sk. Pri podpise riadnej kúpno-predajnej zmluvy a pred zavkladovaním do katastra nehnuteľností mali žalobcovia uhradiť zvyšnú časť do 300.000,- Sk. Neskôr, v dedičskom konaní po zosnulej matke, Y. Y., zdedila jej podiel na nehnuteľnosti v Q. č. XXX. Dovtedy nevenovala pozornosť tejto veci. Myslela si, že vec je dotiahnutá do konca a všetko je tak, ako bolo dohodnuté. Písali žalobcom listy, dohody, žiadali ich o odpovede, no bez výsledne. Takisto ako žalovaná v 1/rade uviedla, že podľa nej žalobcovia sa úmyselne neozývali, keď poznali vek troch z majiteľov nehnuteľností a čakali. Vyššie uvedenú zmluvu treba brať len ako potvrdenie, že odovzdali dohodnutú zálohu. Tak ako ju brali ich rodičia a takisto v akom duchu oni túto zmluvu podpísali, t.j. so žalovanou v 1/rade, ako doklad, že žalobcovia odovzdali zálohu. Poukázala na to, že v dedičskom konaní po jej tete, z roku 2008, po R. Š., bola nehnuteľnosť ohodnotená na 400.000,- Sk.

4. Žalobcovia v 1/ a v 2/ rade v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaných uviedli, že žalovaná v 1/ rade a žalovaná v 2/ rade svojimi písomnými vyjadreniami potvrdzujú, že medzi žalobcami ako kupujúcimi a U. R., Y. Y., S. Y. E. R. Š. ako predávajúcimi došlo k dohode o predaji a kúpe stavby rodinného domu so súp. č. XXX. Túto skutočnosť (dohodu zo dňa 22.02.2006 o predaji a kúpe predmetnej nehnuteľnosti) je tak potrebné považovať za nespornú. Žalované v 1/rade a v 2/rade svojimi písomnými vyjadreniami nepopreli skutočnosť, že dňa 22.02.2006 bola uzavretá a podpísaná písomná kúpno-predajná zmluva, podľa ktorej sa zmluvné strany dohodli na predaji a kúpe stavby rodinného domu so súp. č. XXX. V súvislosti s uzavretím kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 22.02.2006 uviedli, že na tejto zmluve sa nachádzajú aj podpisy oboch žalovaných, ktoré túto zmluvu podpísali ako svedkovia. Žalovaná v 1/ rade a žalovaná v 2/ rade svojimi písomnými vyjadreniami nepopreli skutočnosť, že žalobcovia ako kupujúci vyplatili predávajúcim sumu 150.000,- Sk, uvedenú v texte podpísanej písomnej kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 22.02.2006.

4.1. Žalované v 1/ a v 2/ rade vo svojich písomných vyjadreniach tvrdia, že suma 150.000,- Sk, uvedená v texte písomnej kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 22.02.2006 predstavovala zálohu, a že túto zmluvu treba brať len ako potvrdenie o odovzdaní zálohy. Tieto tvrdenia žalovaných v celom rozsahu popierajú. Jedná sa o tvrdenia nepravdivé a účelové v snahe žalovaných dosiahnuť, zaplatenie ďalších finančných prostriedkov, čo vlastne ďalší obsah vyjadrenia žalovaných potvrdzuje).

4.2. Suma 150.000,- Sk uvedená v texte písomnej kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 22.02.2006 nepredstavovala zálohu, táto suma predstavovala dohodnutú výšku kúpnej ceny. Vyplýva to priamo z textu tejto zmluvy, najmä z ustanovení jej článkov II. a III., kde je predmetná suma uvedená a kde je označená ako „dohodnutá odkupná hodnota“, resp. „cena stanovená dohodou“. Práve naopak z textu zmluvy vôbec nevyplýva, že by predmetná suma mala predstavovať len zálohu, resp. že by kúpna cena mala byť vyššia a ďalej doplácaná.

4.3. Písomná kúpno-predajná zmluva nie je potvrdením o odovzdaní zálohy, jedná sa o písomnú dohodu (zmluvu) o predaji a kúpe predmetnej nehnuteľnosti. Vyplýva to priamo z textu tejto zmluvy, najmä z ustanovení jej článkov I. II. a IV., z ktorých je zrejmá dohoda zmluvných strán o predaji a kúpe, resp. prevode vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti.

4.4. Žalované svojimi písomnými vyjadreniami nepopreli skutočnosť, že od času uzavretia kúpno-predajnej zmluvy predmetný rodinný dom žalobcovia v celosti stále a nepretržite, a to aj v súčasnej dobe, ako svoj vlastný. V tejto nehnuteľnosti bývajú a na vlastné náklady sa starajú o ňu, udržiavajú ju a investujú do jej rekonštrukcií a úprav.

5. Žalovaná v 1/rade vo svojom písomnom vyjadrení k písomnému vyjadreniu žalobcov uviedla, že celá „zmluva“ je neplatná z dôvodov, že tam nie sú všetky údaje o LV, parcelné čísla, podiely majiteľov uvedenej nehnuteľnosti, kupci a suma boli dopísané ručne, omnoho neskôr, ako vznikol ten doklad, boli ručne dopísané rodné čísla predávajúcich, každé iným písmom, oni podpisovali len prevzatie sumy 150.000,- Sk, aby budúci kupujúci mali doklad, že naozaj tú časť dohodnutej sumy odovzdali predávajúcim. Formát kúpno-predajnej zmluvy vyzerá inak, musia byť overené podpisy predávajúcich, musia byť presne uvedené podiely predávajúcich, musia byť uvedené údaje kupujúcich, rodné priezviská. Podľa nej dohoda znela inak. Žalobcovia ju nedodrжали, preto im nebola zaslaná zmluva s notársky overenými podpismi a so všetkými náležitosťami.

6. Žalovaná v 2/rade vo svojom písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobcov uviedla, rovnako ako žalovaná v 1/rade, t.j. k náležitostiam riadne uzavretej kúpno-predajnej zmluvy a zhodne uviedla v ostatných častiach tohto vyjadrenia ako žalovaná v 1/rade.

7. Rozsudkom Okresného súdu Topoľčany zo dňa 04.11.2020 č.k. 6C/70/2019-128 súd v odseku I. určil, že žalobcovia v 1/ a v 2/rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 2/3-iny k nehnuteľnosti zapísanej Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor, v liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie Q., obec Q., okres M., ako rodinný dom so súpisným číslom 131 na pozemku s parc. č. XXX. V odseku II. bol priznaný žalobcom v 1/ a v 2/ rade voči žalovaným v 1/ a v 2/ rade nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

7.1. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že predmetom konania je určenie vlastníckeho práva žalobcov ako bezpodielových spoluvlastníkov k predmetnému rodinnému domu vo veľkosti 2/3-in titulom vydržania, na základe právneho titulu, ktorým je kúpno-predajná zmluva, uzavretá dňa 22.02.2006. Žalované tvrdenia žalobcov popierajú s tým, že nešlo o riadne uzavretú kúpno-predajnú zmluvu, ktorá neobsahovala všetky náležitosti a nebola uhradená riadne kúpna cena, keďže suma 150 000,- Sk predstavuje iba zálohu. Podľa nich pri podpise riadnej kúpno-predajnej zmluvy a pred zavkladovaním do katastra nehnuteľností mali žalobcovia uhradiť zvyšnú časť do 300 000,- Sk. Podľa žalovaných uvedenú kúpno-predajnú zmluvu treba brať ako potvrdenie, že žalobcovia odovzdali dohodnutú zálohu.

7.2. Na základe vykonaného dokazovania sa súd stotožnil s tvrdením žalobcov, že majú naliehavý právny záujem na určení ich vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom predmetného rodinného domu, vzhľadom na súčasný stav zápisu vlastníckeho práva žalovaných v 1/ a v 2/rade. Právne postavenie žalobcov, ako bezpodielových spoluvlastníkov, spoluvlastníckych podielov žalovaných k tejto nehnuteľnosti, je bez súdneho určenia, že tieto spoluvlastnícke podiely patria žalobcom, neisté.

7.3 Podľa súdu vzhľadom na zisťovanie dobromyseľnosti žalobcov v 1/ a v 2/rade, títo objektívne boli presvedčení o tom, že držanú vec - rodinný dom č. XXX v kat. úz. Q., poctivým spôsobom nadobudli, teda v súlade s dobrými mravmi, za ktorú nehnuteľnosť zaplatili dohodnutú kúpnu cenu. Od uzavretia kúpno-predajnej zmluvy boli žalobcovia v 1/ a v 2/rade v tom, že existuje titul, na základe ktorého vzhľadom k všetkým okolnostiam im rodinný dom vlastnícky patrí. Skutočnosť, že rodinný dom užívali ako vlastný potvrdzuje ich starostlivosť o nehnuteľnosť a realizácia jeho rekonštrukcie, a teda v domnení, že im rodinný dom vlastnícky patrí, tento od marca 2006 riadne užívali.

8. Rozsudok súdu prvej inštancie napadla odvolaním žalovaná v 1/ rade.

9. Krajský súd v Nitre uznesením zo dňa 30.03.2022 č.k. 5Co/19/2021-220 napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

9.1. Z odôvodnenia uznesenia odvolacieho súdu vyplýva, že v danej veci prvoinštančný súd svoje rozhodnutie vo veci samej, ktorým bolo vyhovené žalobnému nároku žalobcov 1/ a 2/ ohľadne ich určenia za bezpodielových spoluvlastníkov spoluvlastníckeho podielu v rozsahu 2/3-ín k nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej vo výroku napadnutého rozsudku odôvodnil aplikáciou ust. § 134 ods. 1, § 129 ods. 1 a § 130 ods. 1 OZ, t. j. splnením podmienok vydržania zo strany žalobcov 1/ a 2/. Odvolací súd zdieľal výhrady, ktoré sa vzťahujú k odôvodneniu preukázania existencie esenciálnych náležitostí oprávnenej držby v zmysle § 134 ods. 1 OZ, ktorými sú: a/ spôsobilý predmet vydržania, b/ držba musí byť oprávnená, c/ držba musí byť nepretržitá počas celej zákonom stanovenej doby. K zdôvodneniu dostatku dobrej viery na strane žalobcov odôvodnenie napadnutého rozsudku v tejto časti nevysvetľuje, z akého dôvodu žalobcovia po uzavretí kúpno-predajnej zmluvy na predmetnú domovú nehnuteľnosť v roku 2006 nepožiadali o jej zaregistrovanie príslušným katastrálnym odborom, keď na túto povinnosť boli upozornení priamo v bodoch II. a III. uvedenej zmluvy.

9.2. Odvolací súd tiež uložil súdu prvej inštancie vysporiadať sa s procesnou obranou žalovanej v 1/ rade vzhľadom na prerušenie alebo neprerušenie dobrej viery žalobcov, že im predmetná nehnuteľnosť patrí, keď počas plynutia 10-ročnej premlčacej doby boli vyzývaní žalovanou v 1/ a aj žalovanou v 2/ rade najmä písomne k usporiadaniu vzťahov k tejto nehnuteľnosti a to požadovaným doplatením kúpnej ceny na konečných 400.000,- Sk. V tejto súvislosti bude úlohou prvoinštančného súdu sa v rámci nového rozhodnutia vo veci samej vysporiadať aj s konaním vedeným na Okresnom súde Topoľčany pod sp. zn. 6C/218/2010 s poukazom na možné spochybnenie dobromyseľnosti žalobcov v tom, že im predmetná nehnuteľnosť patrí. Taktiež z hľadiska kritérií v zmysle § 220 ods. 2 CSP vyhodnotí aj písomné podania vypracované právny zástupcom žalobcov Mgr. Petrom Miklóssym, adresované žalovaným v 1/ a v 2/ rade, v ktorých sa uvádza ponuka zo strany žalobcov v 1/ a v 2/ rade na odkúpenie spoluvlastníckych podielov žalovaných v 1/ a v 2/ rade za 1.500,- eur, resp. 1.000,- eur z hľadiska pohnútky pre ich napísanie a možného vplyvu na dobromyseľnosť žalobcov v súvislosti s vydržaním. V tejto súvislosti v rámci odôvodnenia rozsudku sa bude zaoberať aj tým, prečo žalovaným v 1/ a v 2/ rade za odkúpenie ich spoluvlastníckeho podielu bola navrhovaná v eurách suma, ktorá je diametrálne odlišná od kúpnej ceny jedného eura pri uzatvorenej zmluve zo dňa 04.07.2019.

9.3. Zároveň bude potrebné doplniť výsluch žalovaných v 1/ a v 2/ rade v tom smere, že ak predmetná kúpno-predajná zmluva z r. 2006 mala byť iba akýmsi potvrdením o prevzatí časti kúpnej ceny v sume 150.000,- Sk (podľa tvrdení žalovaných 1/ a 2/), prezentovaných v tomto konaní), tak potom z akého dôvodu táto skutočnosť nebola zapracovaná aj do písomného vyhotovenia predmetnej kúpno-predajnej zmluvy, ktorú vypracovali predávajúci. V rámci účastníckeho výsluchu žalovanej v 1/ rade nech táto bližšie špecifikuje ňou uvádzané konanie na polícii, ktoré malo byť iniciované z jej strany, prípadne aj zo strany žalovanej 2/ s uvedením výsledku tohto konania, alebo čísla, pod ktorým prebiehalo, pretože žalované v tomto smere zaťažuje dôkazné bremeno. V ďalšom konaní súd zistí dôvod nezaregistrovania predmetnej kúpno-predajnej zmluvy z roku 2006 na príslušnom katastri nehnuteľností, keď táto povinnosť pre nich vyplývala priamo z textu samotnej zmluvy. Ďalej sa vyjadria v tom smere, či boli písomne alebo osobne kontaktovaní zo strany žalovaných 1/ a 2/ ohľadne požadovaného doplatenia kúpnej ceny za predmetnú domovú nehnuteľnosť do konečnej sumy 400.000,- Sk. V rámci opätovného právneho posúdenia veci súd prvej inštancie vezme zreteľ aj na ust. § 47 ods. 1, 2 a § 133 ods. 2 OZ a s tým súvisiacu možnosť aplikácie, resp. neaplikácie týchto hmotnoprávných ustanovení na danú prejednávajúcu vec. V kontexte týchto dôvodov, pri rešpektovaní záväzného právneho záveru

odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 CSP) obsiahnutého v tomto uznesení, súd prvej inštancie v poradí druhým rozhodnutím vo veci samej, ktorého odôvodnenie bude súladné s obsahom ust. § 220 ods. 2 CSP, t. j. bude presvedčivé, opätovne rozhodne o uplatnenom nároku žalobcov 1/ a 2/ pri vyvinutí maximálnej snahy ohľadne vynesenia objektívneho a zároveň aj spravodlivého rozsudku.

10. Vo veci súd vytyčil termín pojednávania na deň 23.09.2022, na ktorom právny zástupca žalobcov v 1/ a v 2/rade uviedol, že odvolací súd v rozsudku súdu prvej inštancie vytyka nedostatočné odôvodnenie, alebo vysporiadanie sa so skutočnosťou, prečo žalobcovia po uzavretí zmluvy nepožiadali o registráciu na katastri nehnuteľností. K tomu právny zástupca žalobcov v 1/ a v 2/ rade uviedol, že táto otázka ak aj nie je celkom irelevantná, je v kontexte celej tejto veci a v kontexte toho, že sa domáhajú určenia vlastníctva titulom vydržania, nepodstatná. V tejto súvislosti poukázal na nález Ústavného súdu SR, sp. zn. II. ÚS 484/2015. Ústavný súd jednoznačne konštatoval, že pre vydržanie nie je rozhodujúce splnenie zákonných podmienok prevodu vlastníckeho práva, ale je rozhodujúca poctivosť nadobudnutia nehnuteľnosti, pričom Ústavný súd výslovne konštatuje, že za takýto spôsob nadobudnutia nehnuteľnosti treba považovať také nadobudnutie, ktoré je v súlade s dobrými mravmi a kedy napríklad držiteľ za držanú vec aj zaplatil dohodnutú odplatu. Tento nález Ústavný súd vydal v prípade, kedy titulom oprávnenej držby bola uzavretá ústna kúpna zmluva, teda má za to, že tieto závery Ústavného súdu platia v tomto prípade dvojnásobne, keď žalobcovia odvodzujú poctivosť nadobudnutia vlastníctva a svoju dobromyseľnosť počas celej doby výkonu oprávnenej držby od uzavretia písomnej kúpnej zmluvy.

10.1. Otázka, či u žalobcov bola alebo nebola prerušená dobrá viera, že im predmetná nehnuteľnosť patrí, bola vykonaným dokazovaním zodpovedaná. Žalobcovia sa už k tejto otázke vyjadrovali a tiež napríklad aj svedkyňa R. M., keď potvrdili, že ich vlastníctvo nebolo nikým spochybňované. Jedine v roku 2010 dostal predvolanie žalobca v 1/rade na políciu vo veci údajného neoprávneného užívania predmetnej nehnuteľnosti, kde po jeho výpovedi bola celá vec okamžite ukončená a odmietnutá, s poukazom na predloženú kúpnopredajnú zmluvu. Žalobcovia naozaj mali všetky dôvody sa domnievať, že im nehnuteľnosť, za ktorú zaplatili dohodnutú kúpnu cenu v celom rozsahu patrí a táto ich dobromyseľnosť nebola prerušená počas celej vydržacej doby žiadnou požiadavkou na doplatenie kúpnej ceny.

10.2. O konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 6C/218/2010 žalobcovia nevedeli, keďže im žaloba nebola doručená z dôvodu, že konanie bolo zastavané pre nezaplatenie súdneho poplatku.

10.3. K písomným výzvam, adresovaným žalovaným v 1/ a v 2/rade, listami právneho zástupcu uviedol, že pred podaním žaloby, ako v podstate v každej inej veci, sa právny zástupca žalobcov v ich mene snažil doceliť mimosúdne vyriešenie veci. Oslovil všetky štyri, v tom čase evidované, spoluvlastníčky nehnuteľnosti a navrhol im spísanie zmluvy, na základe ktorej by došlo k zápisu žalobcov, resp. ich dcéry aj do katastra nehnuteľnosti. Všetky listy sa jasne a jednoznačne odvolávajú na skutočnosť, že žalobcovia predmetnú nehnuteľnosť kúpili už v roku 2006 a že návrh na uzavretie zmluvy v ich mene predkladá právny zástupca iba z dôvodu, aby sa vyhlí súdnemu sporu, resp. z dôvodu, že katastru je pre zápis skutočného vlastníka vždy potrebné niečo predložiť. V tomto prípade uzavretie mimosúdnej dohody, resp. vyhnutie sa súdnemu sporu nebolo možné riešiť inak, ako uzavretím zmluvy, ktorá bude katastru predložená. Toto presne sa udialo aj v prípade ostatných dvoch spoluvlastníčok, pričom aj v texte vyhotovených zmlúv jednoznačne a jasne uviedol, že zmluva sa vytvára a uzatvára len formálne pre potreby katastrálneho konania, keď podľa práva túto nehnuteľnosť už predtým nadobudli žalobcovia titulom vydržania. Zdôraznil, že iná možnosť, ako predloženie právneho úkonu katastru, neexistuje, keďže kataster vydržania vlastníctva nezapíše do údajov katastra inak, ako na základe súdneho rozhodnutia. Rokovania so žalovanými viedli k tomu, že po ich počiatočnom nesúhlase s týmto spôsobom mimosúdneho usporiadania boli žalobcovia im ochotní aj ponúknuť určité finančné vyrovnanie. Bola to však iba snaha vyhnúť sa súdnemu konaniu. Celú túto mimosúdnu komunikáciu súdu predložil a jej obsah to potvrdzuje v plnom rozsahu. Pri uzatváraní mimosúdnej dohody je úplne normálne, že sa hľadá kompromis, ktorý v mnohých prípadoch spočíva práve vo finančnom vyrovnaní, na ktoré bez mimosúdnej dohody inak neexistuje právny nárok. Pri porovnaní doterajšej dĺžky trvania tohto konania a počet úkonov právnej služby pri zastupovaní žalobcov, už dnes je zrejmé, že keby k uzavretiu mimosúdnej dohody došlo aj za cenu, ktorú v tom čase ponúkali, bolo by to pre žalobcov lacnejšie, nehovoriac o tom, že neporovnateľne rýchlejšie.

10.4. K požiadavke na doplatenie kúpnej ceny do končenej sumy 400.000,- Sk právny zástupca žalobcov uviedol, že táto požiadavka evidentne vznikla účelovo, niekoľko rokov po uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy, potom čo jedna z jej účastníčok zomrela a uvedená suma vychádza, ako to sama žalovaná v 1/rade potvrdila, z dedičského konania. Takáto požiadavka predtým po uzavretí kúpnej zmluvy v roku 2006, vo vzťahu k žalobcom vznesená nebola a podstatné je, že ani vznesená nemohla oprávnené byť, keď predložená kúpna zmluva jasne hovorí o tom, že žalobcovia dohodnutú kúpnu cenu zaplatili a že výška dohodnutej kúpnej ceny bola 150.000,- Sk. Toto v konaní potvrdili aj ďalší svedkovia a napríklad samotná žalovaná v 1/ rade sa vo svojom výsluchu vyjadrila, že len predpokladá, že kúpna cena bola dohodnutá dvojnásobne a že sama sa jednania o uzavretí kúpnej zmluvy nezúčastnila. Za daných okolností, keď žalobcovia uzavreli písomnú kúpnu zmluvu, v ktorej je výslovne uvedené, že kúpna cena je 150.000,- Sk, pričom táto kúpna zmluva bola podpísaná, a to dokonca aj oboma žalovanými ako svedkami, by akákoľvek dodatočná požiadavka na doplatenie kúpnej ceny nemohla relevantným spôsobom a objektívne spochybníť dobromyseľnosť žalobcov v tom, že nehnuteľnosť kúpili, že za ňu zaplatili celú kúpnu cenu a že im táto nehnuteľnosť vlastnícky patrí. Po nahliadnutí do súdneho spisu 6C/218/2010 navyše zistil, že listy žalovanej v 1/rade, ktoré boli v tom konaní súdu predložené, ani u jedného z listov, nebolo preukázané jeho doručenie žalobcom. Nachádza sa tam fotokópia jednej poštovej obálky, ktorá sa žalovanej vrátila s poznámkou: adresát neznámy. Teda takáto požiadavka na doplatenie kúpnej ceny, počas plynutia vydržacej doby, ani nebola preukázaná.

11. Žalobca v 1/ rade vo svojej výpovedi uviedol, že to, že nepredložili katastrálnemu odboru kúpnu zmluvu na vkladovanie bolo to preto, že si mysleli, že s tým nemusia ponáhľať. Mali kúpnu zmluvu a mysleli si, že dom je ich.

11.1. Na otázku sudcu, či po uzavretí kúpnej zmluvy vysporiadaní vzťahov k nehnuteľnostiam, boli vyzvaní žalovanými na doplatenie kúpnej ceny do konečných 400.000,- Sk, žalobca v 1/rade uviedol, že vôbec, o takej ponuke nevie.

11.2. Žalobca v 1/ rade ďalej uviedol, že pokiaľ ide o kúpnu cenu, táto bola napísaná na bráne. Telefonicky sa informovali, vycestovali za tým účelom do Bratislavy. Stále sa hovorilo o kúpnej cene 150.000,- Sk, čo aj vyplatili a po uzavretí kúpnej zmluvy boli v tom, že dom je ich.

11.3. Na otázku sudcu, aby sa vyjadril, či im boli doručené listy nachádzajúce sa v spise sp. zn. 6C/218/2010 zo dňa 24.05.2010, 03.08.2010, 23.07.2010, 21.07.2010 na čl. 10-12, 13 spisu, s tým, že tieto listiny boli predložené k nahliadnutiu žalobcovi v 1/rade, žalobca v 1/rade uviedol, že nie, nemá o tom vedomosť.

11.4. Na otázku právneho zástupcu žalobcov v 1/ a v 2 /rade, či boli osobne kontaktovaní žalovanými alebo niektorým z predávajúcich, čo sa stretli v Bratislave na doplatenie kúpnej ceny, žalobca v 1/ rade uviedol, že od tej doby, ako vyplatili 150.000,- Sk ich nevideli, až na pojednávaní na súde.

11.5. Na otázku právneho zástupcu žalobcov v 1/ a v 2/ rade, keď hovoril o tom, že to neoprávnené bývanie sa malo riešiť na polícii, či bol na výsluchu na polícii a ako to dopadlo, žalobca v 1/rade uviedol, že áno bol na výsluchu na polícii. Priniesol tam zmluvu, ktorú im ukázal a tým všetko skončilo. Viackrát predvolaný nebol.

12. Žalobkyňa v 2/ rade vo svojej výpovedi, uviedla, že to že predmetnú kúpnu zmluvu nepredložili katastrálnemu odboru, ako uviedol žalobca v 1/ rade, bolo preto, že si mysleli, že majú čas. Nehnuteľnosť prerábali v domnení, že im vlastnícky patrí. Kúpno-predajnú zmluvu mali, vyplatili kúpnu cenu 150.000,- Sk ako bolo dohodnuté. Nič im zo stany žalovaných neprišlo, aby doplatili cenu do konečných 400.000,- Sk. Zhodne so žalobcom v 1/ rade uviedla, že predložené listiny zo spisu sp. zn. 6C/218/2010 im neboli doručené.

13. Žalovaná v 1/rade vo svojej výpovedi, na otázku z akého dôvodu sa v kúpno-predanej zmluve roku 2006 neuviedlo, že išlo iba o prevzatie zálohy, keď túto zmluvu vypracovali predávajúci uviedla, že to nie je žiadna kúpna zmluva, pretože neobsahuje náležitosti kúpnej zmluvy. Preto ju ani nemohli predložiť na kataster a asi ich tam aj vysmiali. Chýbali tam dôležité údaje, ktoré kúpna zmluva musí mať: LV, parcelné čísla, priezvisko za slobodna, dokonca je tam zmenené meno U. R. na U. a množstvo ďalších vecí. Ako už uviedla, bolo to všetko na rýchlo, oni zmluvu nerobili, robili ju ich rodičia. Predpokladá,

že dohodovali ku predaji nehnuteľností. Oni boli len zavolané na prevzatie časti peňazí, čo aj potvrdili. Žiadna kúpno-predajná zmluva nemôže byť so svedectvom. Musia tam byť predávajúci a treba to brať za obyčajný pokladničný doklad. Prečo sa to takýmto spôsobom neuviedlo, oni pri tom neboli. To mali žalobcovia okamžite riešiť s bývalými vlastníckmi. Žalovaná v 1/ rade uviedla, že o tom nevie nič, nestarala sa o to. Prevzali len tých 150.000,- Sk a tým, že je to neplatná zmluva, berú to iba ako podpisy, ako doklad, že naozaj peniaze prevzali. Viac nevie, nestarali sa do toho. Nebola to ich nehnuteľnosť.

13.1. Na otázku sudcu, aby žalovaná v 1/ rade špecifikovala ňou uvádzané konanie na polícií, ktoré malo byť iniciované z jej strany, prípadne aj zo strany žalovanej v 2/ rade s uvedením výsledku tohto konania, prípadne aj čísla pod ktorým prebiehalo, žalovaná v 1/ rade uviedla, že podala trestné oznámenie, avšak nevie presne kedy to bolo, asi v auguste 2010. Má to na USB kľúči. Je tam presný dátum, kedy to bolo vytvorené. Bude to podané elektronicky, takže bude tam všetko. V trestnom oznámení iniciovala neoprávnené užívanie žalobcami, pretože predtým ich niekoľkokrát kontaktovala. Boli tam osobne s manželom, neboli doma. Boli v krčme. Ich dcéru poslali po nich. Odkázali, aby prišli za nimi do krčmy, čo však žalovaná v 1/ rade odmietla. Čakali u susedov. Podanie žalovanej v 1/ rade skončilo na polícií tak, že polícia zavolala len U. R., ta tam narozprávala čo narozprávala a tým pádom to zrušili. Preto bola následne podaná žaloba a tá zas dopadla tak ako dopadla, pretože jej volala žalobkyňa v 2/ rade, že oni si to dajú do poriadku. Preto súdny poplatok nezaplatila. Ona len telefonovala, že to dajú do poriadku, že sa ozvú, ale nestalo sa tak. Vždy keď boli na cintoríne v obci, snažili sa s nimi skontaktovať, ale nepodarilo sa im to. Takisto aj keď píšú ohľadne pozemku, na nič nereagujú, nič nepreberajú.

13.2. Žalovaná v 1 /rade k cene uviedla, že si nevšimla po dedičskom konaní mamy, pretože mala iné dôležité veci. Ostala sama s tromi deťmi, v podstate to uznesenie o dedičskom konaní si poriadne prečítala až keď sa ozval právny zástupca žalobcov v roku 2019 a navrhol im tú smiešnu sumu. Dedičské konanie po mame riešil otec, mali dosť času sa dohodnúť s otcom, aj s mamou, na riadnej kúpnej zmluve, oni sa na to vykašľali. V podstate tak, ako minule povedali, že oni ani nevedia s kým jednali, a nejaké číslo na bráne, ktoré ani nevedeli zdokladovať, povedia, že je to smerodajná suma. Predsa smerodajné je to, čo sa dohodne s predávajúcimi. Oni ani nevedia s kým jednali. Podľa jej názoru, dohodnutá bola kúpna cena, to čo je na dedičskom konaní. Otec to riešil po matke, v roku 2008. Otec vtedy musel zabezpečiť odhadcu. Myslí, že odhadca odhadol tú cenu v dedičskom konaní, na ktorej sa dohodli. Ona pri dedičskom konaní nebola. Mali dva roky, aby si dali všetky veci do poriadku. Oni urobili chybu, preto im to kataster nezobral. Žalobcovia mali jednať s každým zo spoluvlastníkov, s každým si mohli dať do poriadku kúpno-predajnú zmluvu. Právny zástupca žalobcov spomínal dobrú vôľu, z ich strany dobrá vôľa nikdy nebola, oni ich nekontaktovali. Ako uviedla kúpna zmluva nebola s riadnymi náležitosťami. Dodala, že najväčším vlastníkom bola jej matka, mali s ňou jednať, nejednali s nikým. Oni boli len pri preberaní zálohy, ktorá sa odovzdala v byte tety žalovanej v 1/ rade, U. Y.. Dodala, že táto pôvodná zmluva bola urobená ešte v roku 2005, ale slúžila len ako dohoda, že štyria vlastníci majú záujem predat' nehnuteľnosť. Potom keď narýchlo došli, otec doniesol túto listinu a podpísali ju ako príjmový pokladničný doklad. O celkovej sume sa nebavilo, prevzali iba zálohu. Povedali im, že kúpnu zmluvu si musia dať do poriadku, predložiť na kataster. V tom čase už mali rozbúranú kuchyňu. Vtedy im žalovaná v 1/ rade hovorila, aby to neprerábali teraz, aby si to dali najskôr do poriadku na katastri, že je to čierna stavba. Povedala im to, keď boli pre šijací stroj. Pred dvomi mesiacmi podala trestné oznámenie, že z nehnuteľností urobili čiernu stavbu, kvôli tomu, že ich nepustia na svoj pozemok.

14. Žalovaná v 2 / rade na otázku z akého dôvodu sa v kúpno-predanej zmluve roku 2006 neuviedlo, že išlo iba o prevzatie zálohy, keď túto zmluvu vypracovali predávajúci, vo svojej výpovedi uviedla, že pri vypracovaní kúpno-predajnej zmluvy nebola osobne. Všetky náležitosti ohľadne kúpno-predajnej zmluvy dohadovali ich rodičia, teda matka žalovanej v 1/rade a jej matka, ktorí boli vlastníckmi nehnuteľností. Vedomosť o ich úmysloch alebo o ich dohadovaní sa so žalobcami nemá. Bolo jej to tak prezentované, že išlo o vyplatenie iba zálohy z ceny 400.000,- Sk, ako to bolo odhadnuté znalcom v tom čase, keď to riešil otec žalovanej v dedičskom konaní. Nevie sa vyjadriť koľko bola kúpna cena dohodnutá, osobne pri tom nebola. Nevie, prečo sa neuviedlo, že išlo len o vyplatenie zálohy. Myslí, že išlo len o vyplatenie zálohy a JUDr. M. Š. to chcel riešiť riadnou zmluvou, ale nerozprávala sa s ním. Ku konaniu na polícií, pri tom nebola, prosila žalovanú v 1/ rade aby ju z toho vynechala, nakoľko mala starosti o zdravotný stav svojej matky. Mrzí ju, že to dospelo až do takejto situácie, aj vzhľadom na to, že má neskutočný vzťah k rodinnému domu v Q.. Ako deti tam trávili prázdniny, voľný čas. Teraz keď išla okolo, bola zarazená, lebo ten dom nemá dušu. Potvrdila, čo povedala žalovaná v 1/ rade, že nie je pravda, že by

žalobcov nevyzývali na urovanie tohto problému, dokladajú to listy, osobné návštevy žalovanej v 1/ rade s manželom, chodia tam pravidelne na hroby rodičov.

14.1. Na otázku sudcu, či listy doložené v spise sp. zn. 6C/218/2010 boli doručené žalobcom, žalovaná v 2/ rade uviedla, že boli doručované. Môže to nájsť, musí sa pozrieť doma.

14.2. Na otázku právneho zástupcu žalobcov v 1/ a v 2/rade aby sa žalobkyňa v 2/ rade vyjadrila k tomu, čo uvádzala žalovaná v 1/rade, že mali spolu telefonovať, žalobkyňa v 2/rade uviedla, že žiadne telefonáty nemala od žalovanej v 1/ rade. Ani ona jej vôbec netelefonovala.

15. Právny zástupca žalobcov v 1/ a v 2/ rade ďalej uviedol, že otázky kladené odvolacím súdom žalované vôbec nezodpovedali, resp. je zrejmé, že ich nevedia a ani nemajú ako zodpovedať. Vo svojich výpovediach však uviedli, že ani jedna z nich sa nezúčastňovala alebo nezúčastnila rokovania o uzavretí kúpnej zmluvy vrátane dohody o výške kúpnej ceny. Doslova uviedli „ja som pri dohode nebola“, „vedomosť o dohode rodičov so žalobcami nemám, „osobne som pritom nebola“. Ak je to tak, tak pre ich tvrdenie, že suma 150.000,- Sk bola len zálohou, neexistuje nielen žiadny relevantný podklad, ale je práve naopak zrejmé, že je to len nimi vymyslené účelové tvrdenie. Rovnako absurdné je označovanie kúpnopredajnej zmluvy z roku 2006 so všetkými jej jasnými jazykovými vyjadreniami toho, že sa jedná o kúpnu zmluvu, že sa jedná o dohodnutú kúpnu cenu, tak označovanie tejto písomnosti za príjmový pokladničný doklad je absurdné. Zásady elementárnej logiky postráda aj tvrdenie, že došlo k dohode na kúpnej cene, ktorá bola určená v dedičskom konaní, keď je zrejmé, že kúpna zmluva bola uzatvorená v roku 2006 a suma 400.000,- Sk vzišla zo znaleckého posudku realizovaného niekoľko rokov po uzavretí kúpnej zmluvy, nie z dohody. V súvislosti s trestným oznámením z roku 2010 a tým, čo uviedol žalobca v 1/ rade, že celá vec bola uzavretá okamžite potom, čo predložil kúpnopredajnú zmluvu uviedol, že táto skutočnosť práve naopak nie že mohla spochybniť alebo prerušiť dobromyseľnú držbu predmetnej nehnuteľnosti, ale práve naopak mohla žalobcov len posilniť v ich presvedčení, že užívajú nie neoprávnené nejakú nehnuteľnosť, ale že užívajú nehnuteľnosť svoju vlastnú. V nadväznosti na tvrdenie žalovanej, ktoré sa týkalo investícií žalobcov do predmetnej nehnuteľnosti, uviedol, že skutočnosť, že predmetnú nehnuteľnosť prerábali a že do nej investovali, je potrebné považovať na potvrdenie ich dobrej viery o tom, že nehnuteľnosť im vlastnicky patrí. Ak by v tomto dobromyseľní neboli, nehnuteľnosť by pre svoje vlastné potreby neprerábali a neinvestovali do nej nemalé finančné prostriedky.

16. Žalovaná v 1/rade uviedla, že právny zástupca žalobcov musí dobre vedieť aká je pravá kúpna zmluva a aká je fiktívna. Predmetná zmluva neobsahuje podstatné náležitosti, aby mohla prejsť vkladom na katastri. Dodala, že na žalobcov podala žalobu na Okresnom súde Levice, aj na pani R., pretože porušili ich predkupné práva. Predložila vo veci žalobu na uplatnenie nároku zo zákonného predkupného práva podľa § 140 OZ a § 40 OZ zo dňa 15.11.2021. Žaloba bola podaná žalovanou v 1/rade voči žalovaným v 1/rade Mgr. R. M., v 2/rade U. R., v 3/rade Q. R., a to titulom nesplnenia ponukovej povinnosti pri uzatvorení kúpnej zmluvy V 3729/2019, v ktorom sa domáha rozsudku v znení, že súd ruší kúpnu zmluvu uzavretú medzi Mgr. R. M. a U. R., rovnako Q. R. a ukladá povinnosť Mgr. R. M. v lehote 10 dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu previesť svoj podiel 1/3-iny LV č. XXX v kat. úz. Q. č. XXX na Ing. Y. C..

17. Na pojednávaní právny zástupca žalobcov predložil nález Ústavného súdu SR č.k. II. ÚS 484/2015-46 zo dňa 14.11.2018.

18. Žalovaná predložila súdu do spisu uznesenie Obvodného oddelenia PZ Topolčany z 30.08.2022 ČVS:ORP-252/TO-TO-2022 v zmysle ktorého bola odmietnutá vec podozrenie zo spáchania prečinu neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo nebytovému priestoru, ku ktorému malo dôjsť tak, že páchatel' v presne nezistenom období od roku 2005 do 12.07.2022 v Q. č. XXX mal neoprávnené užívať pozemok evidovaný na parcele reg. „E“ č. XXXX/X zapísaný na LV č. XXX, parcele reg. „E“ XXXX/X zapísaný na LV č. XXXX a parcele reg. „E“ č. XXXX,XXXX zapísaný na LV č. XXXX, čím znemožnil ďalšie užívanie uvedeného pozemku poškodenej (žalovanej v 1/ rade), nakoľko nebol dôvod na začatie trestného stíhania alebo na postup podľa § 197 ods. 2/ Trestného poriadku. Zároveň žalovaná v 1/ rade predložila fotografie z ktorých vyplýva ako vyzeral starý dom.

19. Žalovaná v 1/ rade dňa 26.09.2022 predložila súdu dve trestné oznámenia, a to žalovanej v 1/ rade a žalovanej v 2/rade, zo dňa 01.09.2010 - neoprávnené užívanie nehnuteľnosti, žalobu žalobkyne

(žalovanej v 1/ rade v tomto konaní) proti žalovanému (žalobcovi v 1/ rade v tomto konaní) za neoprávnené používanie cudzej veci - rodinného domu Q. XXX, zo dňa 30.08.2010 a tiež žaloby žalobkyne (žalovanej v 1/ rade v tomto konaní) proti žalovaným 1/ Mgr. R. M., 2/ U. R. a 3/ Q. R. o uplatnenie nároku zo zákonného predkupného práva.

20. Dňa 11.11.2022 žalovaná v 1/ rade predložila súdu uznesenie Okresnej prokuratúry Topoľčany č. k. 1Pn 374/22/4406-4 zo dňa 17.10.2022, ktorým bolo zrušené uznesenie OO PZ Topoľčany ČVS:ORP-252/TO-TO-2022 zo dňa 30.08.2022 a uložené poverenému príslušníkovi PZ OR PZ Obvodné oddelenie PZ Topoľčany, aby vo veci znovu konal a rozhodol, Podanie podnetu a sťažnosti zo dňa 30.10.2022 adresovaného žalovanou v 1/ rade Stavebnému úradu pri OÚ Hrušovany.

21. Dňa 26.01.2023 doručila žalovaná v 1/ rade tunajšiemu súdu okrem iného aj oznámenie o vykonaní štátneho stavebného dozoru zo dňa 09.01.2023, ktorý mal byť vykonaný dňa 25.01.2023 o 9.00 hod. na základe podnetu žalovanej v 1/ rade na pozemky parc. č. XXX kat. úz. Q. a tiež oznámenie zo dňa 25.01.2023 o odložení termínu vykonania štátneho stavebného dozoru.

22. Na pojednávaní dňa 01.02.2023 právny zástupca žalobcov uviedol, že listiny predložené žalovanou stranou po poslednom pojednávaní neobsahujú žiadne nové a podstatné skutočnosti, ktoré by menili skutkový stav veci, resp. ktoré by mali mať vplyv na jej právne poúdenie a rozhodnutie súdu.

23. Žalovaná v 1/ rade uviedla, že listiny, ktoré predložila súdu majú svoje opodstatnenie, pretože preukazujú, že žalobcovia od nich dostali listy, nekomunikovali s nimi a ani nemali záujem s nimi komunikovať. Okrem listiny, ktorú predložili, nedoložili žiadne iné listiny, ktoré by preukázali ich tvrdenia. Ako dôkaz uviedla, že právny zástupca žalobcov jej ponúkol 1.500,- eur za to, že sa vzdajú svojich podielov a žalovanej v 2/ rade 1.000,- eur. Tých 1.500,- eur nevie kde zobrali. Je to v listine zo dňa 05.07.2010, posielala to večer mailom, 23.09.2022 hneď po pojednávaní. Tým vlastne preukázala, že mailovú adresu vyčítali z tohto listu, takže list dostali. Originál má na CD. Stalo sa, že p. M. jej raz písala mail, v ktorom písala len toľko, aby dali okamžite do poriadku ten dom. Keď tu bola sa jej spýtala odkiaľ má jej mailovú adresu, nevedela odpovedať. Má za to, že ide o dôkaz, že dostali aj prečítali listy. Pri ďalších vypočúvaniach na ORPZ v novembri 2022 prehlásili, že oni nebudú platiť za pár m2 sumu 38.000,- eur až 40.000,- eur. To zase preukazuje, že listy prevzali, čítali a úmyselne s nimi nekomunikovali. V trestnom oznámení zo dňa 01.09.2010 sú tiež písané prílohy, takže museli tam vydokladovať, že im písali. Nerozumie, prečo v listine, ktorú vydávajú za platnú, nie sú spomenutí majitelia pozemkov, nie sú tam ich podpisy a údaje, keď tvrdia že všetko je ich, aj pozemky, aj dom. Na druhej strane nie sú tam ani plné moci niektorého z účastníkov z tých štyroch, že by splnomocnili niekoho na uzatvorenie kúpnej zmluvy.

23.1. Keď by žalované mali právo predať nehnuteľnosť za svojich rodičov a tety, takisto by museli mať od nich plnú moc. Keďže plná moc nie je, listinu (kúpnu zmluvu) treba brať iba ako interný doklad medzi týmito štyrmi zúčastnenými, ktorí podpisom potvrdili, že si nebudú uplatňovať predkupné právo. Nebolo to zakomponované do kúpnej zmluvy, pretože to bolo narychlo. Oni volali zo Serede, že idú do Bratislavy, tam sa nedalo nič robiť. Bola sobota okolo 11:00 hodiny, a vtedy v Bratislave nie je možné zohnať notára. Zároveň uviedla, že žalobcom obecný úrad zrušil trvalý aj prechodný pobyt, sú bezdomovci. Nie sú zaevidovaní ani v Q., nemajú tam žiaden trvalý pobyt, nie sú občanmi obce. Preto celé podanie žaloby je neplatné, lebo nemajú platný občiansky preukaz a to platí aj o ich dcére.

24. Právny zástupca žalobcov uviedol, že to, čo práve povedala žalovaná v 1/ rade neobsahuje žiadne nové a žiadne také podstatné skutočnosti, ktoré by podľa jeho názoru mali mať vplyv na ustálenie skutkového stavu v tejto veci a jej právne posúdenie. K listom, ktoré mali byť žalobcom zasielané v roku 2010 sa žalobcovia vyjadrili na prechádzajúcom pojednávaní, tieto listy sú súčasťou pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 6C/218/2010. Dnes predložený list sa medzi týmito listami nenachádza, z tejto listiny vôbec nevyplýva, že by mala byť žalobcom doručená a je na nej navyše zaujímavé práve to, že je evidentne na úplne čistom a novom papieri predkladaná v roku 2023, ale v roku 2010, kedy mala byť vyhotovená súdu predložená nebola.

24.1. Žalobcovia na prechádzajúcom pojednávaní jasne uviedli, že žiadne podobné listy im doručené neboli a ich slová v podstate dokazuje aj obsah už spomenutého pripojeného spisu, pretože ani v roku 2010 žalované neboli schopné súdu predložiť žiaden doklad o doručení týchto listín. Práve naopak,

v pripojenom spise sa nachádza jedna obálka, z ktorej vyplýva, že zásielka žalovanej v 1/ rade, adresovaná žalobcom, doručená nebola a jej bola poštou vrátená. Je zrejmé, že právny zástupca žalobcov sa na vyhotovovaní kúpnej zmluvy v roku 2006 nepodieľal a nebol ani pri jej podpisovaní. Uviedol, že pre vec je absolútne irelevantné, kde mali, resp. aktuálne majú žalobcovia evidovaný trvalý pobyt. Evidencia trvalého pobytu je len administratívnoprávnu evidenciou a nemá žiaden vplyv na vlastnícke právo ku konkrétnej nehnuteľnosti.

25. Na otázku žalovanej v 1/ rade, že v liste zo dňa 01.07.2019 im ponúkal právny zástupca žalobcov úplatok 1.500,- eur, kde tú sumu zobral, že je jasné, že z listu z 05.07.2010, právny zástupca žalobcov uviedol, že túto listinu zo dňa 05.07.2010 vidí tu na pojednávaní prvýkrát a k jeho mimosúdnej komunikácii so všetkými štyrmi spoluvlastníkmi dotknutej nehnuteľnosti, vrátane oboch žalovaných pred začatím tohto súdneho sporu, sa vyjadroval už na predchádzajúcom pojednávaní.

26. Žalovaná v 1/ rade uviedla, že majú doklad o tom, čo tvrdili, že táto listina bola vytvorená v roku 2005 a nie vtedy, keď oni prišli do Bratislavy. Ide o originál splnomocnenia p. Y. Y. z 27.07.2005, kúpno predajná zmluva s podpismi z 22.02.2006 a kúpno predajná zmluva s podpismi z 22.02.2006. To čo hovorí právny zástupca žalobcov, že nikdy nepísali žalobcom nie je pravda, pretože naposledy im písali v máji, v júni minulého roku. Jej list prevzali, prevzali aj list jej dcéry, ale žalovanej v 2/rade list neprevzali. Tam bol práve návrh odkúpenia pozemku za 38.000,- až 40.000,- eur. Teraz cena pozemku v Preseľanoch je cca 100eur/m2. Dokonca p. M. sa vyjadrila, že ona nebude pár m2 kupovať za 40.000,- eur. Im žalobcovia tvrdili, že na vypočítaní v novembri 2022 povedali vyšetrovatelke, že žiadne pojednávanie 23.09.2022 nebolo. Je to uvedené vo výpovedi, ako to vyplýva z uznesenia OO PZ Topoľčany z 08.12.2022 č. ČVS: ORP-252/TO-TO-2022. Verejne oficiálne klamú. Ak si nepamätajú čo bolo pred 6 týždňami, nemôžu si pamätať čo bolo v roku 2006.

27. Právny zástupca žalobcov k predloženým listinám uviedol, že predložené plnomocenstvo sa tejto veci vôbec netýka. Kúpna zmluva, ktorá sa nachádza za plnomocenstvom, k nej sa nevie vyjadriť. Podstatná je kópia ďalšej kúpnej zmluvy, ktorá je kópiou kúpnej zmluvy, ktorú uzavreli žalobcovia, ktorú súdu doložili aj oni a práve to je ten podstatný doklad, od ktorého odvodzujú žalobcovia nadobudnutie svojho vlastníckeho práva vydržaním.

27.1. K uzneseniu zo dňa 08.12.2022 uviedol, že potvrdzuje skutočnosť, že trestné oznámenie žalovaných bolo opäť vyhodnotené ako absolútne bezdôvodné. Aj po zrušení predchádzajúceho rozhodnutia povereného príslušníka PZ zo strany prokuratúry poverený príslušník PZ opäť rozhodol o odmietnutí veci. Žalobcovia sa žiadneho trestného činu evidentne nedopustili a nemohli dopustiť v súvislosti s užívaním rodinného domu, ktorý kúpili, zaplatili zaň dohodnutú kúpnu cenu a ktorý už viac ako 10 rokov užívajú ako svoj vlastný.

27.2. K mimosúdnej komunikácii so žalovanými uviedol, že pokiaľ žalovaná v 1/ rade poukazuje na jeho list z 01.07.2019, ktorý obsahuje návrh na finančné vyrovnanie, je treba povedať, že tento jeho list je reakciou na listy, ktoré mu predtým boli doručené od oboch žalovaných, z ktorých zasa vyplýva, že žalované nesúhlasili s bezodplatným prevodom, tak ako im to na začiatku navrhol, ale požadovali finančné vyrovnanie v sume vyššej ako sa na základe ich listov s klientami dohodol, že im za cenu možného predĺženia súdneho sporu ponúknu. Sumy uvádzané v liste z 01.07.2019 nemajú nič spoločné s listinou z 05.07.2010, ktorá bola súdu predložená.

28. Právny zástupca žalobcov v 1 / a v 2/ rade vo svojej záverečnej reči uviedol, že v priebehu tohto konania sa podrobne vyjadroval ku všetkému, čo je v tejto veci podstatné. Uviedol, že sa pridrižiava všetkých svojich doterajších tvrdení a argumentov. Má za to, že vykonané dokazovanie jednoznačne potvrdilo poctivosť nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcami k spornej nehnuteľnosti, ktorá poctivosť je preukázaná nielen ich výpoveďami a výpoveďami niektorých svedkov, ale aj písomnou listinou, z ktorej obsahu jednoznačne vyplýva, že rodinný dom kúpili a že zaň zaplatili sumu, ktorá je v tejto listine označená ako kúpna cena. Následne po uzavretí tejto kúpnej zmluvy, síce neperfektnej a nepredloženej katastru, žalobcovia predmetný rodinný dom užívali a užívali ho stále a nepretržite až doteraz, pričom ho evidentne užívali ako svoj vlastný a ako do svojho vlastného doň investovali aj nemalé finančné prostriedky. Tieto skutočnosti spochybnené vlastne ani neboli.

28.1. V prípade žalobcov nedošlo ani k prerušeniu vydržacej doby, resp. nedošlo k takej udalosti, ktorá by mohla spochybniť ich dobromyseľnosť o tom, že predmetný rodinný dom kúpili a že im patrí. Takou udalosťou nebolo a nemohlo byť podanie trestného oznámenia v roku 2010, ktoré trestné oznámenie nevedlo k obvineniu žalobcov, ale k odmietnutiu veci práve na základe toho, že žalobca predložil aj na polícií predmetnú kúpnu zmluvu a trestné oznámenie žalovaných bolo vyhodnotené ako absolútne nedôvodné. Toto trestné oznámenie, resp. jeho odmietnutie práve naopak nie že spochybnilo, ale posilnilo objektívne a logicky dobrú vieru žalobcov, že nehnuteľnosť im patrí. Spochybniť ich dobrú vieru by mohol len taký postup polície, kedy by sa polícia týmto trestným oznámením ďalej zaoberala, čo sa však nestalo. K iným udalostiam, ktoré by mohli spochybniť dobromyseľnosť žalobcov nedošlo, resp. žiadne také iné udalosti neboli preukázané. Korešpondencia zasielaná žalovanými žalobcom nebola žalobcom doručená a rovnako žalobcovia nevedeli ani o súdnom konaní, ktoré prebiehalo na tunajšom súde v roku 2010. Práve naopak z obsahu pripojeného súdneho spisu vyplýva, že zásielka adresovaná žalobcom bola poštou vrátená ako nedoručená.

28.2. Rovnako sa podrobne vyjadroval aj k úplne bežnému spôsobu, akým vec začal riešiť po prevzatí zastúpenia žalobcov pred podaním žaloby na súd, keď sa snažil dohodnúť mimosúdne so všetkými štyrmi, v tom čase evidovanými, spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti. S dvoma z nich sa im podarilo dohodnúť, ale žalobu museli podať proti zostávajúcim dvom žalovaným, s ktorými sa im dohodnúť nepodarilo napriek tomu, že žalobcovia im boli ochotní ponúknuť finančné vyrovnanie, na ktoré samozrejme žalované právny nárok nemajú a ponúkané im bolo len v snahe vyhnúť sa nákladnému a zdĺhavému súdnemu sporu. Žalobcovia splnili a preukázali splnenie všetkých zákonom stanovených predpokladov vydržania vlastníckeho práva k predmetnému rodinnému domu a preto navrhol, aby súd žalobe vyhovel a v prípade úspechu žalobcom priznal nárok na náhradu trov konania. Hoci bol predchádzajúci rozsudok súdu prvej inštancie odvolacím súdom zrušený, z obsahu odôvodnenia uznesenia odvolacieho súdu nevyplýva, že by žaloba mala byť nedôvodná. Odvolacím súdom boli nastolené určité otázky, ktoré podľa názoru právneho zástupcu žalobcov zodpovedané boli, a to v prospech žalobcov. Právne posúdenie splnenia podmienok vydržania je v tomto prípade v prospech žalobcov, a to aj s odkazom na právne závery rozhodnutia Ústavného súdu SR č.k. II. ÚS 484/2015-46 zo dňa 14.11.2018.

29. Žalovaná v 1/ rade v súvislosti so záverečnou rečou uviedla, že túto majú v písomnej podobe a preto ju prečítala, nežiadala, aby bola protokolovaná, keďže ju zakladá do spisu. Žalované v 1/ a v 2/ rade vo svojej záverečnej reči uviedli, že v konaní súdu preukázali, že listina, ktorú žalobcovia predložili nie je kúpnu zmluvou, nakoľko neobsahuje náležitosti kúpnej zmluvy a preto ju kataster nemohol prijať a zavkladovať. Preto na základe dedičského konania a výpisu z katastra sú stále vlastníckymi nehnuteľnosťami zapísaných na LV č. XXX. Zároveň preukázali, že v tzv. kúpnej zmluve žalobcov chýbajú: LV, parc. č., podiely predávajúcich, kupujúcich, informácie o kupujúcich, spôsob úhrady dohodnutej sumy predávajúcim za nehnuteľnosť, notársky overené podpisy predávajúcich. Z toho vyplýva, že to bol iba doklad o prevzatí zálohy, pri kúpnej zmluve neexistuje možnosť svedkov, ani s notársky overenými podpismi, takto postúpiť listinu - kúpnu zmluvu na kataster. Táto listina bola jediným dokladom po ruke keďže žalobcovia prišli do Bratislavy neohlásene, neočakávane a bez dokladov potrebných pri spracovaní kúpnej zmluvy. Nič si nenachystali. Volali zo Serede, že sú na ceste a pre krátkosť času, v predobednej dobe a v sobotu nebolo možné narýchlo spracovať kúpnu zmluvu a zabezpečiť notára kvôli overeniu podpisov, ale aj účastníkov konania - predávajúcich spoluvlastníkov nehnuteľnosti. Menovaní sa dohodli telefonicky na kúpe nehnuteľnosti, ale nevedia s kým.

29.1. Žalobcovia neprejavili dobrú vôľu uviesť náležitosti do poriadku za čas od 11/2006 do roku 2019, neprejavili záujem dať veci do poriadku ani s bývalými majiteľmi, ani s nimi. Nevyzvali pôvodných vlastníkov a to niektorí bývali v ich susedstve. Oni nemali povinnosť dať veci do poriadku, nikde sa o tom v predloženej doklade nepíše. Ani v listine, ani v dedičskom konaní. Až na dedičských konaniach zistili, že s nehnuteľnosťou to nie je doriešené. Tieto staršie záležitosti si mali žalobcovia riešiť v čase, keď majitelia žili. Oni sú iní vlastníci ako tí, čo sú podpísaní na listine. Všetko to majú popletené, nakoľko s nikým nič neriešili, nepoznali majiteľov a súvislosti.

29.2. Zároveň preukázali na to, že žalobcovia zavádzali súd už 26.06.2020 a aj ich svedok nehovoril pravdu dňa 07.10.2020. Meno svedka sľúbili dodať do týždňa, čo sa im nepodarilo. Dôkazom je výpoveď u vyšetrovateľky a to, že nikomu neoznámili búracie a stavebné práce, nežiadali povolenia od pôvodných majiteľov ani od dedičov a zároveň vlastníkov, ani stavebný úrad. Klamali u vyšetrovateľa. Nepamätajú

si, čo bolo pred šiestimi týždňami, nie ešte pred 14tými rokmi. Preukázali, že nehovoria pravdu, čo sa týka prestavby domu - u vyšetrovateľa tvrdili iné, na súde iné. Hovoria tak, ako sa im hodí, ale fotky neklamú. Z nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX urobili neoprávnenú stavbu v čase, keď na LV sú zapísaní žalovaní. Boli porušené predkupné práva žalovaných na podiely z nehnuteľnosti na LV č. XXX. Súčasťou zmluvy mal byť doklad, že ostatní majitelia si neuplatňujú predkupné právo.

29.3. Žalované ďalej uviedli, že preukázali, že ponúknutou sumou chceli ovplyvniť svoje rozhodnutie vzdať sa podielov alebo predkupného práva. Dokázali, že ponúknutá suma 1.500,- eur žalovanej v 2/ rade za vzdanie sa predkupného práva a podielu na nehnuteľnosti nebola náhodná, ale ju našli v liste z 04.07.2010, ktorý predložila do spisu. Podobne to bolo aj s ďalšími listami - výzvami, podaním trestného oznámenia na OO PZ v Topoľčanoch, čím dokázali, že so žalobcami chceli komunikovať. Žalobcovia však iba vyčkávali, kým umrú pôvodní majitelia nehnuteľnosti. V konaní bolo preukázané, že žalobcovia listy čítali, sumu 1.500,- eur ponúkli ako odškodné. Mailovú adresu vyčítali z listu. Nikto ju nemal, žalovaná si ju vytvorila v roku 2010. U vyšetrovateľa sa žalobcovia vyjadrili, že za pár m² chcú 48.000,- až 50.000,- eur. Zároveň žalované preukázali, že sa snažili dať vec do poriadku, ale z ich strany nebol záujem. Žalobcovia nemajú potuchy, s kým jednali o kúpe a podmienkach predaja nehnuteľnosti, nie ešte o doplnení pripomienok. Tú pravú zmluvu nevideli alebo videli a 150.000,- Sk bol podiel matky žalovanej a tá im povedala, že za svoj podiel chce uvedenú sumu. Matka bola natoľko seriózna, že sa podelila so súrodencami. A verila, že sa žalobcovia dohodnú aj s ostatnými vlastníkmi nehnuteľnosti. To, čo dal otec do dedičstva ako ohodnotil odhadca nehnuteľnosť má logické základy. V dedičstve po Y. Y. je nehnuteľnosť ohodnotená na 200.000,- Sk, nik z dedičov by si nedovolil predať dom pod cenu.

29.4. Žalované poukázali na to, že v predmetnom spore ide o nehnuteľnosť na LV č. XXX, nie o pozemky, nakoľko tie uvoľnil pozemkový fond až v roku 2015. Na základe toho prebehlo dodatočné dedičské konanie a teda v dobe riešenia bývania žalobcov vlastníci pozemkov neboli určení, pozemky vlastnil Slovenský pozemkový fond. Zdedili ich žalované riadne po matke v roku 2020. Na inkriminovanej listine nie sú vlastníci pozemkov, neexistuje plná moc spoluvlastníkov, či už pozemku alebo nehnuteľnosti a ich podielov, na predaj akejkoľvek časti domu, pozemku na žalované. Listina je zrejme len dohodou medzi vlastníkmi, že vlastníci nehnuteľnosti súhlasia s odpredajom domu, že si nebudú uplatňovať predkupné právo. Na listine doplnili údaje o sebe z dôvodu, aby sa mohla pripraviť riadna zmluva. Bol to ich interný doklad.

29.5. Žalované majú za to, že o vydržanie nehnuteľnosti nejde, nakoľko v žalobe takýto návrh nie je. Tým, že preukázali postupne v dobe od úmrtia pôvodných majiteľov dobrú vôľu riešiť problém po celú dobu, či už stretnutím, písomne, žalobou, trestným oznámením - chceli komunikovať a teda mali záujem, ktorý zo strany žalobcov chýbal.

29.6. V tejto súvislosti podali aj trestné oznámenie, že žalobcovia nevpustili žalované na ich pozemok a že z nehnuteľnosti urobili čiernu stavbu. Riešil to štátny stavebný dozor. Zároveň podali žalobu na p. M. a p. R., že im neumožnili uplatniť predkupné právo. Žalované majú za to, že žalobcovia konali vedome, vzhľadom na vek majiteľov nehnuteľnosti. Čakali na ich smrť s úmyslom nevyplatiť zvyšnú sumu, ktorá je uvedená v dedičskom konaní po matke žalovaných s úmyslom nevyplatiť zvyšnú sumu.

29.7. Žalobcovia trvalo neobývajú nehnuteľnosť, nemajú tam trvalý pobyt, nie sú občanmi obce Q., nemajú trvalý pobyt ani v obci T.. U vyšetrovateľky tvrdili, že sa zdržiavajú v zahraničí, na Slovensko chodia iba dva razy do roka. Žalobcovia nepredložili okrem neplatnej listiny žiaden relevantný dôkaz o tom, že by mali snahu komunikovať, či už s bývalými majiteľmi alebo so žalovanými. Dokonca darovali nehnuteľnosť, ktorá im nepatrila svojej dcére v roku 2019. Žalované majú za to, že vtedy žalobcovia zistili pravdu.

29.8. Žalované uviedli, že žalobcovia oklamali súd, vyšetrovateľa, že ich občianske preukazy sú neplatné možno od roku 2006, teda aj ich žaloba je neplatná. Žalobcovia nemali na úhradu zvyšnej časti za nehnuteľnosť. Navrhli podanú žalobu zrušiť, zrušiť kúpnu zmluvu uzavretú medzi Q. R., U. R. E. R. M. o odkúpení podielov 1/3 nehnuteľnosti na LV č. XXX, zálohu vo výške 150.000,- Sk považovať ako nájomné za roky, ktoré obývali nehnuteľnosť a z LV č. XXX s okamžitou platnosťou vymazať zápis pri ich menách. Ak sa nedohodnú do určitej doby, navrhli predať predmetné nehnuteľnosti po riadnom ohodnotení odhadcom a získanú sumu rozdeliť na pomery podľa podielov, z tejto sumy odpočítať prípadné penále a pokuty za nepovolené úpravy na uvedenom rodinnom dome.

30. Na pojednávaní dňa 01.02.2023 žalovaná v 1/ rade predložila kúpno - predajnú zmluvu zo dňa 22.02.2006 uzavretú medzi predávajúcimi: R. Š., Y. Y., S. Y., U. R.Č. a kupujúcimi - bez označenia. V zmysle článku I. sa predávajúci a kupujúci dohodli na odpredaji nehnuteľnosti - rodinného domu v obci Q. súp. č. XXX. Súčasťou predmetu predaja je pozemok pod rodinným domom a oplotený voľný pozemok patriaci k predmetnému rodinnému domu (humno). V zmysle článku II. sa predávajúci a kupujúci dohodli na hotovostnej platbe vo výške,- Sk (záloha) - dopísané ručne, pri podpise tejto kúpno - predajnej zmluvy.

30.1. Zároveň žalovaná v 1/ rade predložila kúpno - predajnú zmluvu zo dňa 22.02.2006 uzavretú medzi predávajúcimi: R. Š., Y. Y., S. Y., U. R. a kupujúcimi - žalobcami v 1/ a v 2/ rade. V zmysle článku I. sa predávajúci a kupujúci dohodli na odpredaji nehnuteľnosti - rodinného domu v obci Q. súp. č. XXX. Súčasťou predmetu predaja je pozemok pod rodinným domom a oplotený voľný pozemok patriaci k predmetnému rodinnému domu (humno). V zmysle článku II. sa predávajúci a kupujúci dohodli na hotovostnej platbe vo výške 150.000,- Sk pri podpise tejto kúpno - predajnej zmluvy. Ako svedkovia sú uvedení: Ing. Y. V. a Y. F..

31. Žalovaná v 1/ rade tiež predložila list zo dňa 05.07.2010 adresovaný žalobcovi v 1/ rade, ktorým oznamuje žalobcovi, že nehnuteľnosť na LV č. XXX obýva neoprávnene. Preto mu navrhla „odkúpenie 2/5-ín uvedenej nehnuteľnosti za už spomínanú cenu 1.500,- eur“. Súčasne uvádza svoj mail: C..Z..

31.1. Tiež predložila unesenie OO PZ Topoľčany sp. zn. ČVS:ORP-252/TO-TO-2022 zo dňa 08.12.2022, ktorým bola odmietnutá vec spáchanie prečinu neoprávneneho užívania cudzej veci. Vec sa týkala trestného oznámenia od Y. C., doručené OO PZ Topoľčany dňa 12.07.2022 vo veci podozrenia z prečinu neoprávnený zásah do práva domu, bytu, alebo nebytovému priestoru podľa § 218 ods. 1 Trestného zákona, z ktorého sú podozriví manželia K. a Y. Y..

32. Žalovaná v 1/ rade dňa 07.02.2023 súdu doručila fotografiu predžalobnej výzvy adresovanej žalobcovi v 1/ rade, fotografiu predžalobnej výzvy zo dňa 18.11.2020 adresovanej žalobcovi v 1/ rade, fotografiu oznámenia adresovaného žalobcovi v 1/ rade s podacím lístkom, a tiež fotografiu výzvy zo dňa 06.10.2020 adresovanú žalobcovi v 1/ rade s obálkou, 3 fotografie sledovania zásielok s potvrdením o doručení 26.05.2022, 01.07.2022 a vrátenej dňa 22.06.2022 a tiež výzvu č. 6 zo dňa 16.05.2022 adresovanej žalobcom za účelom prepisu časti pozemkov žalovanej v 1/ rade, fotografiu osvedčenia o dedičstve sp. zn. 2D 487/2002-22, Dnot 117/2002 zo dňa 20.08.2003 po zomr. Y. Y., z ktorého vyplýva, že nehnuteľnosti v kat. úz. Q. zapísané na parc. č. XXX - dom so súp. č. XXX je v hodnote 200.000,- Sk.

33. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcov v 1/ a v 2/rade, žalovaných v 1/ a v 2/rade, svedkov U. R., Q. R., Mgr. R. M., Y. E., R. C., oboznámením sa s obsahom kúpnopredajnej zmluvy, výpisov z LV č. XXX, kúpnej zmluvy, obsahom spisu tunajšieho súdu sp. zn. 6C/218/2010. V zmysle intencií rozhodnutia Krajského súdu v Nitre boli vypočutí žalobcovia, žalovaní súd sa oboznámil s listinnými dôkazmi - nález Ústavného súdu SR č.k. II. ÚS 484/2015-46 zo dňa 14.11.2018, uznesenie Obvodného oddelenia PZ Topoľčany z 30.08.2022 ČVS:ORP-252/TO-TO-2022, fotografie, dve trestné oznámenia zo dňa 01.09.2010, uznesenie Okresnej prokuratúry Topoľčany č. k. 1Pn 374/22/4406-4 zo dňa 17.10.2022, oznámenie o vykonaní štátneho stavebného dozoru zo dňa 09.01.2023, kúpno - predajná zmluva zo dňa 22.02.2006, kúpno - predajná zmluva zo dňa 22.02.2006, list žalovanej v 1/ rade adresovaný žalobcovi v 1/ rade, uznesenie OO PZ Topoľčany sp. zn. ČVS:ORP-252/TO-TO-2022 zo dňa 08.12.2022, fotografia predžalobnej výzvy adresovanej žalobcovi v 1/ rade, fotografia predžalobnej výzvy zo dňa 18.11.2020 adresovanej žalobcovi v 1/ rade, fotografiu oznámenia adresovaného žalobcovi v 1/ rade s podacím lístkom, fotografiu výzvy zo dňa 06.10.2020 adresovanú žalobcovi v 1/ rade s obálkou, 3 fotografie sledovania zásielok s potvrdením o doručení, resp. vrátení a tiež výzvu č. 6 zo dňa 16.05.2022 adresovanú žalobcom, fotografiu osvedčenia o dedičstve sp. zn. 2D 487/2002-22, Dnot 117/2002 zo dňa 20.08.2003 po zomr. Y. Y., ostatných listinných dôkazov a tiež v zmysle intencií rozhodnutia Krajského súdu v Nitre výsluchom žalobcov v 1/ a v 2/rade a žalovaných v 1/ a v 2/rade a zistil tento skutkový stav:

33.1. Dňa 22.02.2006 bola uzavretá kúpnopredajná zmluva medzi predávajúcimi R. Š., rod. Y. (právna predchodkyňa žalovanej v 1/rade), Y. Y. (právna predchodkyňa žalovanej v 2/rade), S. Y. (právny predchodca Q. R.) a U. R. a na strane kupujúcich medzi žalobcami v 1/ a v 2/ rade. Z článku I. vyplýva, že predávajúci a kupujúci sa dohodli na odpredaji nehnuteľnosti: rodinný dom v obci Q.,

popisné číslo XXX. Súčasťou predmetu predaja je pozemok pod rodinným domom a oplotený voľný pozemok patriaci k rodinnému domu (humno). Podľa článku II. kúpno-predajnej zmluvy predávajúci a kupujúci sa dohodli na hotovostnej platbe vo výške 150 00,- Sk pri podpise tejto kúpno-predajnej zmluvy. Predávajúci postúpia po podpise kúpno-predajnej zmluvy všetky relevantné písomné doklady k nehnuteľnosti tak, aby si kupujúci bol schopný vybaviť kompletný prepis a následný zápis do katastra nehnuteľností, ako nový vlastník. Podľa článku III. kupujúci prehlasuje, že nehnuteľnosť s pozemkami si riadne prehladal, pozná jej súčasný stav a je uzrozumený s výškou dohodnutej odkúpnej ceny. Cena bola stanovená dohodou. Podľa článku IV. kupujúci preberá na seba bremeno právneho vysporiadania na všetkých príslušných úradoch až po zanesenie do katastra nehnuteľností a vydania LV. V deň vydania nového LV túto skutočnosť neodkladne oznámi všetkým predávajúcim. Predávajúci sa zaväzujú k spolupráci pri prípadných nejasnostiach a prejavujú dobrú vôľu pomáhať pri vybavovaní náležitých dokladov, potrebných na uskutočnenie prevodu do vlastníctva kupujúceho. Podľa článku V. obidve strany prehlasujú, že si Kúpno-predajnú zmluvu riadne prečítali, nekonajú v tiesni ani pod nátlakom a s textom kúpno-predajnej zmluvy súhlasia. Podľa článku VI. kúpno-predajná zmluva sa považuje za relevantnú len pre obidve účastné strany a nie je prístupná tretím osobám.

33.1.1. Z kúpno-predajnej zmluvy tiež vyplýva, že pod podpismi predávajúcich a kupujúcich a dátumom uzavretia sú podpísané ako svedkyne žalované v 1/ a v 2/rade.

33.2. Z osvedčenia o dedičstve sp. zn. 46D/288/2008-38 vyplýva, že v dedičskom konaní po poručiteľke R.K., rod. Y., zomrelej dňa XX.XX.XXXX, bolo prejednané dedičstvo okrem iného k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX pre kat. úz. Q. na parc. č. XXX, rod. dom súp. č. XXX na meno poručiteľky pod B1 v 2/5-inách s uvedením všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti 400.000,- Sk, z toho podiel poručiteľky predstavoval 160.000,- Sk, ktorý podiel nadobudla žalovaná v 1/rade.

33.3. Z výpisu z LV č. XXX k dátumu 07.11.2019 vyplýva, že rodinný dom súp. č. XXX, nachádzajúci sa na parc. č. XXX v kat. úz. Q., je v podielovom spoluvlastníctve U. R. v spoluvlastníckom podiele 2/15-iny, Y. C., t.j. žalovanej v 1/rade, v spoluvlastníckom podiele 2/5-iny, Q. R. v spoluvlastníckom podiele 1/5-ina a Y. F., t.j. žalovanej v 2/rade, v spoluvlastníckom podiele 4/15-iny.

33.4. Z listu právneho zástupcu žalobcov v 1/ a v 2/ rade zo dňa 10.05.2019, adresovaný vyššie uvedeným podielovým spoluvlastníkom vyplýva, že žalobcovia predmetný rodinný dom už v roku 2006, na základe písomnej kúpno-predajnej zmluvy, uzavretej dňa 22.02.2006, odkúpili a zaplatili zaň dohodnutú kúpnu cenu a napriek tomu nebol realizovaný vklad vlastníckeho práva a zápis žalobcov, ako nových vlastníkov, do katastra nehnuteľností. Preto prejavili záujem usporiadať vlastníctvo k stavbe rodinného domu so súp. č. XXX v Q..

33.5. Dňa 04.07.2019 uzatvorili kúpnu zmluvu U. R. a Q. R., ako predávajúce, ktoré odpredali kupujúcej R. M. (dcére žalobcov) svoje spoluvlastnícke podiely k predmetnému rodinnému domu, a to U. R. vo veľkosti 2/15-iny a Q. R. vo veľkosti 1/5-iny. Z článku IV. označeného ako kúpna cena, z bodu 1 vyplýva, že s prihliadnutím na skutočnosti uvedené v článku V. zmluvy, kúpna cena za spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti, ktorý je predmetom prevodu podľa článku III. ods. 1 zmluvy, je dohodnutá ako symbolická kúpna cena, ktorá predstavuje sumu 1,- euro vo vzťahu ku každej predávajúcej. Z článku V. bodu 1 tejto zmluvy vyplýva, že zmluvné strany vyhlasujú a podpisom zmluvy potvrdzujú nasledovné skutočnosti. Nehnuteľnosť ku ktorej spoluvlastnícke podiely sú predmetom predaja a kúpy podľa zmluvy bola v celosti predmetom predaja a kúpy podľa kúpnej zmluvy uzavretej dňa 22.02.2006 medzi U. R., Y. Y., S. Y. (právny predchodca Q. R.) a R. U. ako predávajúcimi a žalobcami v 1/ a v 2/ rade (rodičmi R. M.) ako kupujúcimi. Predmetná kúpna zmluva bola riadne uzavretá a podpísaná všetkými zmluvnými stranami za prítomnosti svedkov. Podľa predmetnej kúpnej zmluvy bola dohodnutá cena za nehnuteľnosť vo výške 150.000,- Sk, ktorá kúpna cena bola kupujúcimi riadne uhradená. Od času uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy kupujúci žalobcovia spolu s R. M. nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXX pre kat. úz. Q., ako stavba rodinného domu, so súp. č. XXX na pozemku s parc. č. XXX, v celosti nepretržite ako svoju vlastnú užívajú a na vlastné náklady sa starajú o ňu, udržiavajú ju a investujú do rekonštrukcii a úprav.

33.6. Z aktuálneho výpisu z LV č. XXX vyplýva, že predmetný rodinný dom, nachádzajúci sa v kat. úz. Q., súp. č. XXX, stojaci na parc. č. XXX, je vlastnícky vedený na žalovanú v 1/rade v podiele 2/5-in, žalovanú v 2/rade v podiele 4/15-in a dcéru žalobcov Mgr. R. M. v podiele 1/3-ina.

33.7. Z uznesenia Obvodného oddelenia Policajného zboru Topoľčany zo dňa 30.08.2022, ČVS: ORP-252/TO-TO-2022 vyplýva, že OO PZ Topoľčany podľa § 197 ods. 1 písm. d) Trestného poriadku vec podozrenia zo spáchania prečinu neoprávnený zásah do práva k domu, bytu alebo nebytovému priestoru, ku ktorému malo podľa oznamovateľa dôjsť tak, že páchatel v presne nezistenom období od roku 2005 do 12.07.2022 v Q. č. XXX mal neoprávnene užívať pozemok uvedený na parc. „E“ č. XXXX/X, zapísaný na LV č. XXXX a tiež tak ako je to uvedené v uznesení zapísané parcely na LV č. XXX, č. XXXX, č. XXXX, čím znemožnil ďalšie užívanie pozemku poškodenej Y. C., odmieta.

33.8. Uznesením Okresnej prokuratúry Topoľčany zo dňa 17.10.2022 č.k. 1Pn/374/2022/4406-4 bolo zrušené uznesenie povereného príslušníka PZ OR PZ v Topoľčanoch, obdobné oddelenie Topoľčany, ČVS: ORP-252/TO-TO-2022 zo dňa 30.08.2022 a uložené poverenému príslušníkovi, aby vo veci znovu konal a rozhodol. Z odôvodnenia okrem iného vyplýva, že podozriví majú oznamovateľke Y. C. brániť vstupu na jej pozemok, ktorý je evidovaný na LV č. XXXX, č. XXXX, č. XXX, pričom nejde o rodinný dom, nebytový priestor, tak ako to predpokladá skutková podstata preverovaného trestného činu neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu, alebo nebytovému priestoru, podľa § 218 Trestného zákona.

33.9. Zo spisu Okresného súdu Topoľčany sp. zn. 6C/218/2010 súd zistil, že dňa 06.09.2010, písomným podaním zo dňa 30.08.2010, navrhovateľky Y. F. a Ing. Y. C., podali žalobu za neoprávnené používanie cudzej veci - rodinný dom Q. č. XXX, Okres Topoľčany - LV č. XXX, voči odporcovi Y. Y. a navrhli: Y. Y. sa musí spolu so svojou rodinou z uvedenej nehnuteľnosti LV č. XXX Q. okamžite vysťahovať. V odôvodnení návrhu navrhovateľky uviedli, že menovaný neoprávnene užíva predmetnú nehnuteľnosť, ktorú zdedili po svojich rodičoch a od roku 2008 sa s menovaným snažia osobne skontaktovať. Menovaný neodpovedá, nereaguje na ich výzvy. Ako dôkaz predložili výpis z LV č. XXX, osvedčenie o dedičstve po Y. Y., sp. zn. 1D/225/2010-37, tiež kópiu zásielky, list Ing. Y. C. adresovaný Y. Y., datovaný 24.05.2010, list Ing. Y. C. zo dňa 03.08.2010, označeného ako pokus o zmier, list zo dňa 23.07.2010 označený ako oznámenie, tiež adresovaný Y. Y., rovnako list z 25.07.2010. Výzvou Okresného súdu Topoľčany zo dňa 01.10.2010 boli žalobkyne vyzvané na zaplatenie súdneho poplatku za podanú žalobu vo výške 99,50 eura. Uznesením Okresného súdu Topoľčany zo dňa 26.10.2010 č.k. 6C/218/2010 bolo konanie zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku. Zo spisu tiež vyplýva, že k doručeniu žalobného návrhu spolu s pripojenými listinnými dôkazmi odporcovi Y. Y. nedošlo a neboli mu tieto listiny zasielané, vzhľadom na výsledok konania, ktoré bolo pre nezaplatenie súdneho poplatku zastavené.

33.10. V zmysle intencií rozhodnutia Krajského súdu v Nitre žalované predložili listiny datované 01.09.2010, adresované Okresné riaditeľstvo PZ Topoľčany, vec: trestné oznámenie - neoprávnené užívanie nehnuteľnosti podľa § 218 Trestného poriadku s tým, že obe listiny nie sú podpísané a ani doložené s potvrdením, že by tieto boli v tejto forme aj odoslané a doručené.

34. Predmetom konania je určenie vlastníckeho práva žalobcov ako bezpodielových spoluvlastníkov k predmetnému rodinnému domu vo veľkosti 2/3-ín titulom vydržania, na základe právneho titulu, ktorým je kúpnopredajná zmluva, uzavretá dňa 22.02.2006. Žalované tvrdenia žalobcov popierajú s tým, že nešlo o riadne uzavretú kúpnopredajnú zmluvu, ktorá neobsahovala všetky náležitosti a kúpna cena nebola uhradená riadne, keďže suma 150.000,- Sk predstavuje iba zálohu. Podľa nich pri podpise riadnej kúpnopredajnej zmluvy a pred zavkladovaním do katastra nehnuteľností mali žalobcovia uhradiť zvyšnú časť do 300.000,- Sk, pričom neskôr uviedli do 400.000,- Sk. Podľa žalovaných uvedenú kúpnopredajnú zmluvu treba brať ako potvrdenie, že odovzdali dohodnutú zálohu.

35. Podľa § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

36. Ustanovenie § 137 CSP obsahuje demonštratívny výpočet druhov žalôb. Určovacia žaloba je podľa písm. c) napríklad určenie vlastníckeho práva, neplatnosť právneho úkonu a podobne. Naliehavý právny záujem, podľa § 137 písm. c) OZ, sa viaže na konkrétny určovací petit a súvisí s vyriešením otázky, či sa žalobou s daným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu. Určovacia žaloba nie je spravidla opodstatnená najmä vtedy, ak vyriešenie určitej otázky neznamená úplné vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu

alebo práva, alebo ak požadované určenie má povahu predbežnej otázky vo vzťahu k posúdeniu, či tu je (alebo nie je) právny vzťah alebo právo. Naliehavý právny záujem v zmysle citovaného ustanovenia nie je daný, ak sa petit žaloby, jej skutkové tvrdenia a právne hodnotenia neviažu na odstránenie konkrétnej spornosti žalobcom uplatneného práva.

37. Na základe vykonaného dokazovania sa súd stotožnil s tvrdením žalobcov, že majú naliehavý právny záujem na určení ich vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom predmetného rodinného domu, vzhľadom na súčasný stav zápisu vlastníckeho práva žalovaných v 1/ a v 2/ rade. Právne postavenie žalobcov, ako bezpodielových spoluvlastníkov, spoluvlastníckych podielov žalovaných k tejto nehnuteľnosti, je bez súdneho určenia, že tieto spoluvlastnícke podiely patria žalobcom, neisté.

38. Podľa § 126 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

39. Podľa § 129 ods. 1 OZ, držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou alebo kto vykonáva právo pre seba.

40. Podľa § 130 ods. 1 OZ, ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená.

41. Podľa § 134 ods. 1 OZ, oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnutelnosť, a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť.

42. Z ustanovenia § 129 ods. 1 OZ vyplýva, že za držiteľa sa považuje osoba fyzická alebo právnická, ktorá fakticky ovláda vec a nakladá s ňou ako s vlastnou. Faktické ovládanie veci a nakladanie s vecou ako vlastnou je spojené so subjektívnou stránkou držby veci. Tá istá vec môže byť súčasne v držbe aj viacerých osôb. Zákon výslovne upravuje oprávnenú držbu (§ 130) i držbu neoprávnenú (§ 131). Predmetom držby môže byť každá vec v právnom zmysle, a to tak hnutel'ná, ako aj nehnuteľná.

42.1. Oprávnená držba je faktické ovládanie veci, alebo vykonávanie práva, späté s vôľou nakladat' s nimi ako so svojimi, v dobrej viere, že držiteľovi veci alebo vykonávateľovi práva tieto patria. Pri oprávnenej držbe musia byť teda splnené nasledovné náležitosti: a) faktické ovládanie veci alebo vykonávanie práva, nevylučuje sa ani spoločná držba veci, napríklad aj manželmi, ak sú splnené potrebné predpoklady oprávnenej držby; b) vôľa nakladat' s vecou alebo s právom ako so svojimi, to znamená správať sa k veci tak, ako by držiteľovi vlastnícky patrila; c) dobrá viera, že mu vec, alebo vykonávanie práva, patria. Tú skutočnosť, či držiteľ veci alebo vykonávateľ práva je dobromyseľný treba vždy hodnotiť objektívne a nielen zo subjektívneho hľadiska, z hľadiska osobného presvedčenia samotného držiteľa veci, resp. vykonávateľa práva. Treba mať na zreteli, že dobromyseľnosť, ako vnútorný psychický stav, nemožno priamo dokázať. Možno o nej usudzovať len z okolností, v ktorých sa tento psychický stav navonok prejavuje. Základným rozlišujúcim kritériom je, či držiteľ veci alebo vykonávateľ práva pri normálnej opatrnosti, ktorú možno so zreteľom na okolnosti daného prípadu, rozumne od neho požadovať, mohol alebo nemohol mať pochybnosti o tom, že mu vec, ktorú fakticky ovláda, alebo právo, ktoré vykonáva, patrí. V prípade pochybností o tom, či ide o držbu oprávnenú sa predpokladá - platí vyvrátiteľná právna domnienka - že držba je oprávnená. V takom prípade ten, kto popiera napr. dobromyseľnosť držiteľa, má dôkazné bremeno na preukázanie neoprávnenej držby. Strata dobrej viery držiteľa veci, alebo vykonávateľa práva, nastane okamihom, keď sa mu stali známymi skutočnosťami, ktoré z hľadiska objektívneho posudzovania museli u neho dôvodne vyvolať pochybnosti o tom, že mu vec alebo právo patrí.

42.2. V zmysle ustanovenia § 134 ods. 1 OZ vydržanie je osobitný originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva zo zákona, pri splnení zákonom požadovaných predpokladov: a) musí ísť o spôsobilý predmet vydržania, b) držba musí byť oprávnená, c) držba musí byť nepretržitá počas celej zákonom ustanovenej doby. U nehnuteľností je táto doba desaťročná. Výsledkom splnenia všetkých zákonom požadovaných predpokladov vydržania je nadobudnutie vlastníckeho práva k veci vydržiteľom, a to okamihom uplynutia vydržacej doby.

42.3. Dobrá viera oprávneného držiteľa, ktorá je daná so zreteľom ku všetkým okolnostiam veci, musí sa vzťahovať aj k titulu, na základe ktorého mohlo držiteľovi vzniknúť vlastnícke právo. Postačuje, že držiteľ je so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že tu taký titul je. Postačuje teda aj domnelý právny titul. Dobrá viera znamená, že nadobúdateľ je presvedčený, že nekoná bezprávne, ak si určitú vec prisvojuje. Preto pri skúmaní, či existuje dobrá viera držiteľa, je potrebné zohľadniť jednotlivé právne aj skutkové okolnosti spojené s prevodom nehnuteľnosti, ktoré sa viažu k nadobúdaciemu titulu. Je pri tom potrebné vziať do úvahy, či držiteľ pri bežnej opatrnosti, ktorú je možné vzhľadom na okolnosti a povahu veci po každom vyžadovať, nemal dôvodné pochybnosti v priebehu vydržacej doby o tom, že mu vec alebo právo patrí.

42.4. O dobromyseľnosti je možné hovoriť aj vtedy, ak držiteľ vec drží v omyle, že mu patrí, pričom ide o omyl ospravedliteľný. Ospravedliteľný je taký omyl, ku ktorému došlo napriek skutočnosti, že mýliaci sa postupoval s obvyklou mierou opatrnosti, ktorú možno od každého očakávať so zreteľom na všetky okolnosti prípadu. Je dôležité, aby sa dobrá viera vzťahovala na všetky právne skutočnosti majúce za následok nadobudnutie veci alebo práva, ktoré je predmetom držby. Zároveň musí byť dobrá viera podložená konkrétnymi okolnosťami z ktorých je možné vyvodiť, že jeho presvedčenie je opodstatnené.

43. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žaloba žalobcov o určenie, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi spoluvlastníckeho podielu 2/3-in predmetnej nehnuteľnosti je dôvodná. Pasívna legitímácia žalovaných v 1/ a v 2/ rade, ako podielových spoluvlastníčok, u žalovanej v 1/ rade 2/5-in a u žalovanej v 2/ rade 4/15-in je daná a vyplýva i zo stanoviska Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, zaujatého vo veci vedenej pod sp. zn. 3Cdo/51/2009, z ktorého stanoviska vyplýva, že v konaní o určenie, komu patrí spoluvlastnícky podiel niektorého zo spoluvlastníkov nehnuteľností, je pasívne vecne legitimovaný iba podielový spoluvlastník, práva ktorého žalobca popiera.

44. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobcovia, ktorí potrebovali zabezpečiť bývanie pre svoju rodinu, potom čo videli inzerciu na predmetnom rodinnom dome, že rodinný dom je na predaj za kúpnu cenu 150.000,- Sk, telefonicky na označené telefónne číslo sa informovali, či oznámenie platí. Po potvrdení a vykonanej prehliadke rodinného domu vycestovali do Bratislavy a v ten deň, t.j. 22.02.2006 uzavreli kúpnopredajnú zmluvu, predmetom ktorej bol rodinný dom v Obci Q., popisné číslo XXX a ako vyplýva z článku II. zmluvy predávajúci a kupujúci sa dohodli na hotovostnej platbe vo výške 150.000,- Sk, pri podpise tejto kúpnopredajnej zmluvy. Tiež v článku je uvedené, že predávajúci postúpia po podpise kúpnopredajnej zmluvy všetky relevantné písomné doklady k nehnuteľnosti, tak aby si kupujúci bol schopný vybaviť kompletný prepis a následný zápis do katastra nehnuteľnosti ako nový vlastník. Z článku III. vyplýva, a to z druhej vety, že cena bola stanovená dohodou.

44.1. Od začiatku marca 2006 v dobrej viere, že im nehnuteľnosť patrí, začali žalobcovia v 1/ a v 2/ rade užívať predmetný rodinný dom a následne ho rekonštruovať. Podľa tvrdenia žalovaných nešlo o riadne uzatvorenú kúpnopredajnú zmluvu, ale iba o potvrdenie zálohy 150.000,- Sk. V tejto súvislosti súd poukazuje na ustanovenie § 35 ods. 2 OZ, že právny úkon vyjadrený slovami treba vykladať nielen podľa jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak nie je táto vôľa v rozpore s jazykovým prejavom.

44.2. S poukazom na uzatvorenú kúpnopredajnú zmluvu dňa 22.02.2006 podľa súdu skutočnosť, že nešlo o zálohu potvrdzuje obsah zmluvy, a to konkrétne článok II., kde sa uvádza, že predávajúci a kupujúci sa dohodli na hotovostnej platbe vo výške 150.000,- Sk pri podpise tejto kúpnopredajnej zmluvy, a najmä z ďalšej nasledujúcej vety, že : predávajúci postúpia po podpise kúpnopredajnej zmluvy všetky relevantné písomné doklady k nehnuteľnosti (LV, znalecký posudok, výpisy z katastra nehnuteľností...) tak, aby si kupujúci bol schopný vybaviť kompletný prepis a následný zápis do katastra nehnuteľností ako nový vlastník. Z článku V. pritom vyplýva, že obidve strany prehlasujú, že si kúpnopredajnú zmluvu riadne prečítali, nekonajú v tiesni ani pod nátlakom a s textom kúpnopredajnej zmluvy súhlasia. Zo žiadneho článku zmluvy nevyplýva, že by malo ísť o zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a že by mala byť uzavretá následne kúpnopredajná zmluva, ako ani skutočnosť, že uvedená suma 150.000,- Sk predstavuje zálohu a že ako tvrdia žalované bolo povinnosťou kupujúcich, teda žalobcov, doplatiť do 300.000,- Sk, prípadne ako neskôr uviedli do 400.000,- Sk. Uznanie vlastníckeho práva ku kúpnopredajnej zmluve potvrdzuje aj uzavretie kúpnej zmluvy medzi U. R., pôvodnou spoluvlastníčkou a teda účastníčkou kúpnej zmluvy a Q. R., právnu nástupníčkou po účastníkovi kúpnej zmluvy S. Y.. Potvrdzuje to dojednanie kúpnej ceny, ako to vyplýva z článku IV. bod 1. kúpnej zmluvy, že bola dohodnutá symbolická kúpna cena 1,- euro. Podľa

žalovanej v 1/rade „tých 150.000,- Sk bola len záloha a druhú polovicu mali uhradiť“. Žalované však svoje tvrdenia žiadnym hodnoverným spôsobom nepreukázali. Je rozporné prečo samotní predávajúci, keď malo ísť iba o zálohu, sami nekontaktovali žalovaných a nevyzvali ich k doplateniu kúpnej ceny 300.000,- Sk, resp. 400.000,- Sk, ako to tvrdili obe žalované. Podľa žalovanej v 1/rade až po dedičskom konaní po zosnulej matke R. U. zistila, že zdedila jej podiel na nehnuteľnostiach v Q. č. XXX, dovtedy nevenovala pozornosť tejto veci. Myslela si, že vec je dotiahnutá dokonca a všetko je tak, ako bolo dohodnuté. To znamená, že dovtedy bola v tom, že jej matka R.K., po uzavretí predmetnej kúpnopredajnej zmluvy za kúpnu cenu 150.000,- Sk nevlastnila svoj spoluvlastnícky podiel a že vlastníckmi sú žalobcovia. Pokiaľ tvrdila, že v novembri 2008 sa chcela stretnúť so žalobcami, ktorí z krčmy nemienili odísť, však neuviedla, za akým účelom sa chcela s nimi kontaktovať a najmä, či sa následne s nimi skontaktovala, a teda či spochybnila ich nadobudnutie vlastníctva k nehnuteľnosti. Sama žalovaná v 1/rade vo veci uviedla, ako to vyplýva z bodu 2.1. tohto rozsudku, že po dvoch týždňoch žalobcov, spolu so žalovanou v 2/rade videli ešte raz, keď im doniesli druhý zväzok kľúčov od spomínanej nehnuteľnosti. Odvtedy žalobcovia nekomunikovali ani s vtedajšími majiteľmi, t.j. ich rodičmi, ale ani s ňou. Nepreukazujú to ani listy, ako tvrdí žalovaná, že žiadala o odpoveď, keď nebolo preukázané, že tieto boli riadne aj doručené žalobcom. Potvrdila to i žalobkyňa v 2/rade vo svojej výpovedi, keď uviedla, že vyplatili kúpnu cenu 150.000,- Sk, ako bolo dohodnuté a nič im zo strany žalovaných neprišlo, aby doplatili cenu do konečných 400.000,- Sk.

44.3. Žalovaná v 2/rade vo veci tvrdila, že s vtedajšími majiteľmi nehnuteľnosti sa žalobcovia dohodli na zálohe 150.000,- Sk. Dňa 22.02.2006 prišli do Bratislavy odovzdať zálohu. Rovnako však žiadnym hodnoverným dôkazom svoje tvrdenia žalovaná v 2/rade nepreukázala. Rovnako tak nepreukázala, že malo ísť o zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ako bolo tvrdené vo vyjadrení. Takisto ani nepreukázala tvrdenie, že pri podpise riadnej kúpnej zmluvy a pri zavkladovaní do katastra nehnuteľnosti mali žalobcovia uhradiť ešte sumu do 300.000,- Sk, resp. 400.000,- Sk. K uvedeným tvrdeniam žalovaných súd dodáva, že nič nebránilo či už predávajúcim, alebo žalovaným, ako svedkyňiam, ktoré sa podpísali pod kúpnu zmluvu, uviesť že podpisujú iba odovzdanie a prevzatie zálohy 150.000,- Sk, čo sa nestalo. Žalované v 1/ a v 2/ rade vo veci predložili stanovisko starostu obce zo dňa 13.11.2015, k žiadosti žalovaných, že na adrese súp. č. XXX v Obci Q., na trvalý pobyt nie je nikto prihlásený. Na nehnuteľnosť na uvedenom súpisom čísle nebolo podané oznámenie k stavebným úpravám a nebolo vydané ani stavebné povolenie. K tomuto súd uvádza, že ani toto stanovisko nepotvrzuje, že by žalované narušili svojim konaním vo vzťahu k žalobcom ich dobrú vieru, že im nehnuteľnosť patrí po dobu 10 rokov trvania vydržacej doby.

44.4. Žalovaná v 1/rade vo svojej výpovedi potvrdila, že cena 150.000,- Sk bola napísaná na bráne, čo bolo v lete 2005. Napísali to vtedy, keď tam boli kosiť trávu. Naďalej tvrdila, že išlo iba o zálohu a že kúpnopredajná zmluva neobsahuje LV, overené podpisy. Tiež uviedla, že až po dedičskom konaní matky zistila, že vlastnícke vzťahy nie sú dokončené. Potvrdila, že žalobcovia užívali predmetný rodinný dom, ako to uviedol ich právny zástupca. Chcela sa s nimi stretnúť po skončení dedičského konania po jej matke a dať to doporiadku, len oni nemali záujem, neodpovedali. Takže nebolo jednoznačným spôsobom preukázané, že by došlo k narušeniu dobrej viery žalobcov po dobu plynutia vydržacej 10 ročnej doby. Z výpovede žalobcu v 1/rade vyplýva, že v skutočnosti to bolo dojednané tak, ako je napísané v kúpnopredajnej zmluve. Telefonovali v sobotu, opýtali sa, či platí tá suma, ktorá bola napísaná na bráne, bolo tam napísané 150.000,- Sk. Bolo mu povedané, že platí, tak sa opýtal, že kedy by to mohol vidieť, povedali mu, že kľúče majú susedia. Z uvedeného vyplýva, že ešte v tom čase, keď prejavili záujem žalobcovia o kúpu predmetného rodinného domu bola zverejnená kúpna cena 150.000,- Sk, takže nemožno hovoriť že šlo o vyplatenie zálohy. Ako ďalej uviedol bolo to v sobotu a v nedeľu, keď bol nehnuteľnosti pozrieť, prejavili o ňu záujem, peniaze zohnal v pondelok a v utorok boli v Bratislave. Uviedol tiež že „oni (predávajúci) mali presne napísanú tú kúpnopredajnú zmluvu, tam sa napísalo jeho meno a meno žalobkyne v 2/rade a tiež kúpna cena, ktorú vyplatili“ čo potvrdzuje dobromyseľnosť žalobcov v danej veci. Žalobca tiež poukázal na stav tohto rodinného domu, v ktorom zhruba 10 rokov nikto nebýval. Je to rodinný dom cca 80 rokov starý, nebolo tam WC, teplá voda, a preto dom začal prerábať. Asi v polovici marca, ako dom kúpili, ho začali užívať. K tomu súd uvádza, že vlastnícke právo, teda dobromyseľnosť žalobcov nebola narušená ani tým, že ako uviedol žalobca prišlo mu predvolanie na políciu, kde bolo dané podanie, že neprávom predmetnú nehnuteľnosť užíva. Doniesol tam kúpnopredajnú zmluvu, polícia ho vypočula, zapísala a odvtedy nič neprišlo, takže ani predvolanie na políciu nemohlo narušiť jeho dobrú vieru v to, že nehnuteľnosť patrí žalobcovi spolu so žalobkyňou v 2/rade.

44.5. K zverejneniu kúpnej ceny na bráne nehnuteľnosti 150.000,- Sk sa vyjadrila žalovaná v 1/rade tak, že je pravdou, že táto bola napísaná na bráne, avšak nevedela sa vyjadriť, či táto suma tam bola napísaná aj v čase, keď o jej kúpu prejavili záujem žalobcovia, čo tiež potvrdzuje skutočnosť, že žalobcovia boli v tom, že ide o kúpnu cenu 150.000,- Sk, pretože pokiaľ mali záujem predávajúci predaj nehnuteľnosť drahšie, nič im nebránilo v tom, aby zvesili pôvodný oznam na kúpnu cenu 150.000,- Sk a prípadne aj oznámili novo požadovanú kúpnu cenu. Žalovaná v 2/rade vo veci vo svojej výpovedi potvrdila, že bola svedkom toho, keď bola prevzatá suma od žalobcov 150.000,- Sk, prišla tam potom, ako jej zatelefonovala žalovaná v 1/rade. Z výpovede svedkyne U. R., jednej z účastníčiek kúpnej zmluvy vyplýva, že kúpna cena bola 150.000,- Sk. So žalobcami, ako kupujúcimi sa nestretla. Stretla sa so sesternicou, t.j. žalovanou v 1/rade, ktorá jej povedala, že ona vybaví všetky záležitosti. Tiež uviedla, že boli vyrovnaní s tým, že išlo o sumu 150.000,-Sk.

44.6. Tvrdenia žalobcov v 1/ a v 2/rade potvrdila svedkyňa Mgr. R. M., keď uviedla, že v roku 2006 žalobcovia chceli kúpiť rodinný dom, zbadali na bráne na predaj cenu 150.000,- Sk a telefónne číslo. Žalobcovia prišli domov s tým, že zavolajú na telefónne číslo a na druhý deň dom išli pozrieť, čoho bola prítomná a tiež aj sestry N. a H.. Rodičia sa rozhodli, že to kúpia na druhý deň zatelefonovali do Bratislavy, kam o týždeň odišli. Potvrdila, že má vedomosť o tom, že kúpna cena rodinného domu bola 150.000,- Sk. Koncom februára to žalobcovia kúpili a už začiatkom marca sa do rodinného domu sťahovali a tak to je užívané doposiaľ. Tiež potvrdila, že jedenkrát, a to v roku 2010, bol žalobca predvolaný na políciu ohľadne užívania domu, ale odtiaľ sa vrátil s tým, že je to v poriadku. Potvrdila, že od roku 2006 tam bývajú nepretržite a do nehnuteľnosti sa uskutočnili investície za účelom prerábania domu. Odkedy tam bývajú žalované k nim neprišli s tým, že by mali odtiaľ odísť.

44.7. Zhodne sa vyjadrila žalobkyňa v 2/ rade, keď uviedla, že v roku 2006 prišiel manžel, že v Q. sa predáva dom a na bráne je napísané 150.000,- Sk, tak tam telefonovali a povedali im, že sused má kľúče a že keď to chcú kúpiť, môžu si ho ísť pozrieť, čo aj urobili. Následne volali do Bratislavy, kde im bolo potvrdené, že predávajú rodinný dom za 150.000,- Sk. Ku dohodnutej kúpnej cene 150.000,- Sk uviedla, že koľko bolo napísané na bráne, toľko aj vyplatili. Od roku 2006 ich vlastníctvo nebolo nikým spochybňované a sú v tom, že im dom vlastnícky patrí. Dom bol v katastrofálnom stave, preto ho začali prerábať, a to kúpeľňu, plastové okná. Tiež potvrdila, že keď prišli do Bratislavy kúpnopredajnú zmluvu už mali pripravenú s tým, že všetci predávajúci sú už podpísaní a že za 150.000,- Sk dom predávajú. Nebolo hovorené o tom, že by išlo iba o zálohu. Tiež potvrdila, že sama videla na bráne napísanú cenu 150.000,- Sk, ktorá tam bola ešte mesiac od vtedy, ako boli v Bratislave, až pokiaľ so žalobcom nevymenili bránu.

44.8. Svedok Y. E., bytom Q., potvrdil tiež tvrdenia žalobcov, že na bráne bolo napísané 150.000,- Sk, čo videl a videla to celá dedina. Podľa neho, ešte že sa našli záujemcovia, inak by predávajúci nedostali ani to, keďže nehnuteľnosť bola v katastrofálnom stave. Má vedomosť o tom preto, lebo je rodák z obce, aj tam býva a okolo domu chodieval do potravín. Tiež potvrdil, že potom ako to žalobcovia kúpili tak pomáhal žalobcovi pri prerábaní domu. Prerábalo sa komplet, dávala sa nová strecha, nová záhrada, chodník. Odkedy to žalobcovia kúpili to užívajú nepretržite.

45. Súd v súvislosti s oznámením ceny rodinného domu na jeho bráne, poukazuje na rozpor výpovede žalovanej v 1/rade s výpoveďou svedka R.W. C., manžela žalovanej v 1/rade, keď na pojednávaní dňa 26.06.2020 žalovaná v 1/rade uviedla, že boli v lete 2005 kosiť trávu a vtedy tam napísali cenu na bránu, ktorá bola 150.000,- Sk, čo bolo ešte trištvrte roka predtým, t.j. uzavretím kúpnopredajnej zmluvy žalobcami. Svedok R. C. však narozdiel od tvrdenia žalovanej v 1/rade uviedol, že v roku 2005 sa súrodenci Y. a R. Š. rozhodli predaj tú nehnuteľnosť a v tej dobe jeho budúci svokor ho požiadal, spolu s vtedajšou priateľkou, t.j. neskôr manželkou, žalovanou v 1/rade, aby išli do Q. a pripravili dom, vyčistili a upratali na predaj. Celý týždeň tam počas prázdnin júl, alebo august, pracovali. Záujemca sa vtedy nedostavil. Budúci svokor vtedy rozhodol, že majú na bránu napísať, že nehnuteľnosť je na predaj a telefonický kontakt. Cena tam uvedená nebola, boli tam dve slová na predaj a telefónne číslo. Uvedené je však v rozpore s tvrdením žalovanej v 1/rade, vzhľadom na zverejnený oznam na bráne domu a cene 150.000,- Sk. Takže uvedená výpoveď je v rozpore nielen s výpoveďou žalovanej v 1/rade, ale aj s výpoveďami žalobcov, svedkyne Mgr. R. M., ako i svedka Y. E..

45.1. Žalovaná v 2/rade vo veci uviedla, že pokiaľ išlo o kúpnopredajnú zmluvu na dojednanie náležitostí, dohadovali to ich rodičia, teda vlastníci nehnuteľnosti. Nijakým spôsobom nepreukázala, ako uviedla vo

svojej výpovedi na pojednávaní dňa 23.09.2022, že išlo o vyplatenie iba zálohy ceny 400.000,- Sk, ako to bolo dohodnuté znalcom v tom čase, keď to riešil otec žalovanej v dedičskom konaní, k čomu súd uvádza, že toto dedičské konanie bolo v roku 2008 a k uzatvoreniu zmluvy došlo v roku 2006. Uvedená kúpna cena 400.000,- Sk sa súdu javí ako účelová, čo súvisí aj s rozporom tvrdení žalovaných, keď najskôr uvádzali, že žalobcovia mali uhradiť zvyšnú časť do 300.000,- Sk a neskôr do 400.000,- Sk, vychádzajúc pritom však z dedičského konania po matke žalovanej v 1/rade, ktoré bolo v roku 2008.

46. Z vykonaného dokazovania nevyplývala žiadna taká skutočnosť, ktorá by nasvedčovala tomu, že by došlo k prerušeniu dobrej viery žalobcov, že im predmetná nehnuteľnosť patrí. Svedkyňa R. M., potvrdila že ich vlastníctvo nebolo nikým spochybnené. Žalobcovia nemali dôvod domnievať sa, že by im nehnuteľnosť, za ktorú zaplatili kúpnu cenu, patrila. Nestalo sa tak ani podaním žaloby vo veci sp. zn. 6C/218/2010. Súd mal za preukázané, že o konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 6C/218/2010 žalobcovia nemali vedomosť, nakoľko im nebola doručená žaloba, keďže konanie bolo zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku. Takou udalosťou, ktorá by spôsobila prerušenie dobrej viery žalobcov, nemohlo byť ani podanie trestného oznámenia žalovanou v 1/ rade v roku 2010, ktoré trestné oznámenie podľa vyjadrení strán sporu viedlo k odmietnutiu. Predmetné rozhodnutie práve naopak posilnilo dobrú vieru žalobcov v tom, že im nehnuteľnosť vlastnícky patrí.

46.1. Doručenie korešpondencie žalobcom zo strany žalovaných, ktorou by vyzývali žalobcov na usporiadanie vlastníckych vzťahov k predmetnej nehnuteľnosti a na doplatenie kúpnej ceny v období od 22.02.2006 do 22.02.2016 (10-ročná premlčacia doba) súdu nebolo preukázané, a toto tvrdenie popreli vo svojich výpovediach žalobcovia v 1/ a v 2/rade.

46.2. Súd mal za preukázané, že v rámci mimosúdneho vyriešenia sporu žalobcovia, prostredníctvom právneho zástupcu, oslovil všetky štyri pôvodné spoluvlastníčky nehnuteľnosti. V týchto výzvach je uvedené, že žalobcovia predmetnú nehnuteľnosť kúpili už v roku 2006 a že návrh na uzavretie zmluvy predkladajú žalobcovia iba z dôvodu, aby sa vyhli súdnemu sporu, resp. pre potreby katastrálneho konania, keďže podľa práva túto nehnuteľnosť už nadobudli žalobcovia titulom vydržania. Keďže žalovaní s mimosúdny rokovaniami nesúhlasili, žalobcovia im ponúkli určité finančné vyrovnanie ako kompromis a snahu vyhnúť sa súdnemu konaniu. Súd sa stotožňuje s tvrdením právneho zástupcu žalobcov, že uzavretie mimosúdnej dohody, a tak sa vyhnúť súdnemu sporu nebolo možné riešiť inak, ako uzavretím zmluvy, ktorá by bola predložená katastru.

47. V zmysle odôvodnenia krajského súdu, v rámci opätovného právneho posúdenia veci mal súd vziať zreteľ aj na ustanovenie § 47 ods. 1, 2 a § 133 ods. 2 OZ a s tým súvisiacu možnosť aplikácie, resp. neaplikácie týchto hmotnoprávných ustanovení na danú prejednávajúcu vec. K čomu súd uvádza, že je pravdou, že žalobcovia v lehote troch rokov od uzavretia predmetnej kúpnopredajnej zmluvy nepodali návrh na jej registráciu. Súd preto pristúpil k posúdeniu, či nedošlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva žalobcov na základe inštitútu vydržania v zmysle § 134 OZ, ktoré predpoklady pre vydržanie boli splnené.

47.1. Ku skutočnosti, prečo žalobcovia po uzavretí zmluvy nepožiadali o registráciu na katastri nehnuteľností žalobcovia uviedli, že si mysleli, že majú kúpnu zmluvu, zaplatili kúpnu cenu a že dom je ich. V zmysle nálezov Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 484/2015 zo dňa 14.11.2018, pri ústavne konformnom výklade dobromyseľnosti držby treba skúmať, či držiteľ objektívne mohol byť presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom nesplnil zákonné podmienky. Za poctivý spôsob nadobudnutia veci treba považovať také nadobudnutie, ktoré je v súlade s dobrými mravmi. Spravidla je preto rozhodujúce, že držiteľ za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie, alebo preukázateľne išlo o dar ako bezodplatné plnenie.

47.2. Z uvedeného potom vyplýva, vzhľadom na zisťovanie dobromyseľnosti žalobcov v 1/ a v 2/ rade, že títo objektívne boli presvedčení o tom, že držanú vec - rodinný dom č. XXX v kat. úz. Q., poctivým spôsobom nadobudli, teda v súlade s dobrými mravmi, za ktorú nehnuteľnosť zaplatili dohodnutú kúpnu cenu. Od uzavretia kúpnopredajnej zmluvy boli žalobcovia v 1/ a v 2/rade v tom, že existuje titul, na základe ktorého vzhľadom k všetkým okolnostiam im rodinný dom vlastnícky patrí. Skutočnosť, že rodinný dom užívali ako vlastný potvrdzuje ich starostlivosť o nehnuteľnosť a realizácia jeho rekonštrukcie, a teda v domnení, že im rodinný dom vlastnícky patrí, tento od marca 2006 riadne užívali, pričom súd nezistil žiadnu takú skutočnosť, ktorá by nasvedčovala tomu, že by došlo k prerušeniu

dobrej viery žalobcov, že sú vlastníkami predmetných nehnuteľností. Preto súd žalobe vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

48. Na záver súd uvádza, že na pojednávaní dňa 01.02.2023 žalované navrhli v rámci vykonania dokazovania preveriť, kedy bol žalobcom zrušený trvalý a prechodný pobyt, ktorý dôkazný návrh bol zamietnutý z dôvodu, že nemal podstatný význam pre rozhodnutie vo veci samej.

49. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

50. Podľa § 262 ods.1, 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

51. Podľa § 396 ods. 1, 3 CSP, Ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

Ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci.

52. Vzhľadom na úspech žalobcov v 1/ a v 2/rade, súd im priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške, a to pred súdom prvej inštancie a odvolacieho konania, ktoré trovy pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za podanie žaloby a z odmeny právneho zástupcu za zastupovanie. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, cestou Okresného súdu Topoľčany na Krajský súd v Nitre.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekučné konanie sa začína na návrh. Exekúciu možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nespĺnil to, čo mu exekučný titul ukladá. (§ 48 ods. 1,2 zák. č. 233/1995 Z.z.).

Návrh na vykonanie exekúcie sa podáva príslušnému súdu. Na exekučné konanie je kauzálné príslušný Okresný súd Banská Bystrica (§ 49 zák. č. 233/1995 Z.z.).