

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 25Co/93/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4619202962  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 11. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Soňa Vacková  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4619202962.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Sone Vackovej a členiek senátu JUDr. Lýdie Gálisovej a JUDr. Márie Malíkovej v právnej veci žalobcu: P. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX P. XXX, zastúpeného: Mgr. Juraj Šimuny, advokát so sídlom Nám. M. R. Štefánika 30/33, 955 01 Topoľčany, IČO: 42 133 173, proti žalovaným: 1. W. E., s.r.o., so sídlom SNP 876/6, 920 01 Hlohovec, IČO: 48 045 314, 2. C.. Z. X., P., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XXXX/X, XXX XX B., zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Tomáš Mutkovič, s.r.o., so sídlom SNP 10, 920 01 Hlohovec, IČO: 53 121 279, 3. U.. X. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXXX/XX, XXX XX Z. časť M., zastúpený: Advokátska kancelária KONCOVÁ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Kpt. Jaroša 1312/29, 911 01 Trenčín, IČO: 47 256 907, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a o určenie neplatnosti právnych úkonov, o odvolaní žalovaného v 3. rade proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany zo dňa 28. septembra 2021 č.k. 4C/69/2019-451, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom I. a V. výroku **p o t v r d z u j e.**

Žalobca má nárok voči žalovanému v 3. rade na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

1.1. Súd prvej inštancie rozsudkom určil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností v kat.úz. B. zapísaných na LV č. XX ako parcely registra C parc.č. X/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 465 m<sup>2</sup>, parc.č. X/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup>, parc.č. X záhrada o výmere 96 m<sup>2</sup>, parc.č. X záhrada o výmere 322 m<sup>2</sup> spolu s rodinným domom súp. č. XXX na parc.č. X/X (výrok I.). Žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam proti žalovaným v 1. a 2. rade zamietol (výrok II.). Žalobu v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy č. V1607/2016 uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade, kúpnej zmluvy č. V2644/2016 uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade a kúpnej zmluvy č. V2208/2017 uzavretej medzi žalovanými v 2. a 3. rade, predmetom ktorých bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat.úz. B. zapísaným na LV č. XX zamietol (výrok III.). Žalovaným v 1. a 2. rade priznal náhradu trov konania proti žalobcovi v plnej výške, o ktorej rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku (výrok IV.). Rozhodol, že žalobca a žalovaný v 3. rade navzájom nemajú na náhradu trov konania právo (výrok V.). Svoje rozhodnutie právne zdôvodnil ustanoveniami § 137 písm. c), d) Civilného sporového poriadku (CSP), § 34, § 37 ods. 1, § 39, § 132 ods. 1, § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

1.2. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd prvej inštancie k záveru, že žaloba na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam proti žalovanému v 3. rade je dôvodná a preto jej vyhovel. Zároveň žalobu v časti určenia vlastníckeho práva proti žalovaným v 1. a 2. rade zamietol ako nedôvodnú. Žalobu v časti určenia neplatnosti kúpnych zmlúv, predmetom ktorých bol prevod vlastníckeho práva

k predmetným nehnuteľnostiam s poukazom na ustanovenie § 137 písm. d) CSP zamietol ako neprípustnú.

1.3. Vo vzťahu k určení vlastníckeho práva proti žalovanému v 3. rade a s poukazom na § 137 písm. c) CSP uviedol, že žalobca preukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože na jeho podklade by bolo možné dosiahnuť zmenu v katastri nehnuteľností, nakoľko v súčasnej dobe je ako vlastník predmetných nehnuteľností zapísaný žalovaný v 3. rade a len rozsudkom o určení vlastníckeho práva v prospech žalobcu je možné tento stav zmeniť. Existenciu naliehavého právneho záujmu na určení vlastníckeho práva žalobca preukázal tým, že v podanej žalobe, ako aj v priebehu konania, poukázal na určité skutkové okolnosti, na základe ktorých považoval kúpnu zmluvu uzavretú so žalovaným v 1. rade, a následne aj ďalšie dve kúpne zmluvy uzavreté medzi žalovanými, za absolútne neplatné právne úkony. Keďže v súčasnej dobe je ako vlastník predmetných nehnuteľností zapísaný žalovaný v 3. rade, tak určením vlastníckeho práva žalobcu k týmto nehnuteľnostiam dôjde k zmene zápisu v katastri nehnuteľností, a tým sa odstráni neisté právne postavenie žalobcu.

1.4. Pri rozhodovaní o žalobe o určení vlastníckeho práva súd prvej inštancie ako predbežnú otázku riešil platnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade, a následne platnosť ďalších zmlúv, na základe ktorých sa stal aktuálnym vlastníkom predmetných nehnuteľností žalovaný v 3. rade. Žalobca ako dôvody neplatnosti kúpnej zmluvy uviedol skutočnosť, že v kúpnej zmluve uzavretej so žalovaným v 1. rade bola uvedená iná kúpna cena (90 000 eur) ako bola pôvodne dohodnutá s Mgr. M., ktorý sprostredkoval uzavretie tejto kúpnej zmluvy za žalovaného v 1. rade. Podľa tejto pôvodnej dohody kúpnu cenu mala tvoriť výška dlhov žalobcu, v dôsledku ktorých boli nehnuteľnosti zaťažené záložným právom. Tieto dlhy podľa žalobcu mali predstavovať sumu do 60 000 eur, pričom na pojednávaní upresnil, že mal finančné problémy asi vo výške 50 000 eur a s p. M. sa dohodli na kúpnej cene 60 000 eur, z ktorej suma 50 000 eur tvorila výšku dlhov a 10 000 eur bola provízia. Žalobca trval na tom, že na kúpnej cene 90 000 eur sa nedohodli, a preto považuje kúpnu zmluvu za neplatnú, pričom si ju ani neprečítal, keďže p. Kinčík sa ponáhľal a v zmluve mu ukázal iba tú časť, kde boli vyčíslené jeho dlhy.

1.5. Súd prvej inštancie uviedol, že podľa § 37 ods. 1 OZ sa právny úkon musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný, a zároveň podľa § 39 OZ je neplatný právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 OZ je založená jeho nedovolenosťou, ktorá môže spočívať buď v tom, že právny úkon je v rozpore so zákonom (nielen s Občianskym zákonníkom) alebo s dobrými mravmi. O právny úkon odporujúci zákonu (contra legem) ide vo všeobecnosti vtedy, keď úkon zákon výslovne zakazuje, teda keď právny úkon je v rozpore so zákonným zákazom. O prípad právneho úkonu zákon obchádzajúceho ide vtedy, ak právny úkon smeruje k dôsledkom, ktoré síce výslovne zakázané nie sú, ale ich neprípustnosť je možné vyvodiť zo zmyslu a účelu zákonnej úpravy. Na rozdiel od toho, v rozpore s dobrými mravmi je právny úkon, ktorý nezodpovedá mravným zásadám, prípadne kultúrnym a spoločenským normám, ktoré sú všeobecne prijímané v určitej spoločnosti a vytvárajú tak všeobecnú mienku o tom, čo je touto spoločnosťou akceptovateľné a považované za poctivé konanie. V rozpore s dobrými mravmi je právny úkon vtedy, ak odporuje takým pravidlám správania sa, ktoré nemajú povahu právnych noriem. Absolútne neplatný právny úkon v zmysle citovaného zákonného ustanovenia je taký právny úkon, ktorý nie je dovolený. O nedovolenosť (a teda aj o absolútnu neplatnosť) právneho úkonu ide vtedy, ak svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza. Obchádzanie zákona obsahom alebo účelom právneho úkonu spravidla znamená, že právny úkon síce neodporuje výslovnému zneniu konkrétneho zákonného ustanovenia, avšak svojimi dôsledkami sleduje cieľ, ktorý smeruje k nedodržaniu zákona. Pod zákonom pritom treba rozumieť všetky právne predpisy, ktoré majú silu zákona (rozsudok Krajského súdu Nitra sp.zn. 6Co/12/2020 z 29.04.2020).

1.6. Neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 OZ možno posudzovať len vzhľadom na okolnosti, ktoré existovali v čase jeho vzniku. Ak sa plnenie predpokladané právnym úkonom stalo po jeho vzniku nedovolené (napríklad nadobudnutím účinnosti zákona, ktorý práva a povinnosti tvoriace obsah právneho úkonu zakazuje), nemôže ísť o prípad počiatočnej nedovolenosti v zmysle § 39. Z hľadiska posudzovania jednotlivých skutkových podstát § 39 je takisto potrebné hovoriť o postupnej subsidiarite. Ak je obsah alebo účel právneho úkonu v rozpore so zákonom, zakladá táto skutočnosť neplatnosť a nie je potrebné ďalej posudzovať, či zákon obchádza alebo či je v rozpore s dobrými mravmi. O rozpor obsahu právneho úkonu so zákonom ide vtedy, ak sú v rozpore so zákonom práva a povinnosti, ktoré tvoria obsah právneho úkonu. O rozpor so zákonom z hľadiska účelu ide vtedy, ak účel právneho úkonu smeruje k porušeniu zákona. Vo všeobecnosti však platí, že nie každý rozpor so zákonnou normou spôsobuje bez ďalšieho neplatnosť právneho úkonu. Absolútne neplatné sú typicky právne úkony, ktoré sú v rozpore s normami trestného práva. Neplatný je podľa českej judikatúry aj právny úkon, ktorý bol rozhodujúcou súčasťou skutku, za ktorý bola osoba právoplatne odsúdená za trestný čin podvodu

(Najvyšší súd ČR sp.zn. 30Cdo/2705/2006). Rozpor so zákonom, jeho obchádzanie alebo rozpor s dobrými mravmi zakladajú absolútnu neplatnosť právneho úkonu a táto nastáva aj v prípade, ak účastníci o rozpore nevedeli. Právny úkon sa považuje za absolútne neplatný ex tunc.

1.7. Súd prvej inštancie uviedol, že náležitosťou uzatvorenia kúpnej zmluvy je dohoda o predmete kúpy a o cene, za ktorú sa predmet kúpy predáva. Ak je predmetom zmluvy nehnuteľnosť, vyžaduje sa písomná forma uzatvorenia zmluvy podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Právnym úkonom je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv, alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. Na vznik kúpnej zmluvy treba zhodný prejav vôle zmluvných strán. Pri uzatváraní kúpnej zmluvy sa vyžaduje zhodný prejav vôle o predmete kúpy a o kúpnej cene. V danom prípade nebol prejav vôle zmluvných strán zhodný. Žalobca uvádzal, že kúpna cena prevádzaných nehnuteľností bola dohodnutá vo výške 60 000 eur, pričom v kúpnej zmluve bola uvedená kúpna cena 90 000 eur. Ak je v písomnom vyhotovení kúpnej zmluvy týkajúcej sa nehnuteľnosti uvedená kúpna cena odchylna od kúpnej ceny skutočne dojednanej účastníkmi zmluvy v súlade s ich skutočnou vôľou, je neplatná celá kúpna zmluva. Totiž v zmysle ustanovenia § 37 ods. 1 OZ právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný a v zmysle ustanovenia § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Dohoda o kúpnej cene 90 000 eur medzi stranami podľa zmluvy zavkladovanej v katastri nehnuteľností nebola preukázaná a teda kúpna cena uvedená v zmluve nezodpovedala skutočnej vôli strán čo do dohody o kúpnej cene, za ktorú sa nehnuteľnosti prevádzali. Z uvedeného dôvodu potom treba túto kúpnu zmluvu považovať za absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Občianskeho zákonníka (rozsudok Krajského súdu v Nitre sp.zn. 12Co/22/2017 zo dňa 24.10.2017). Záveru súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade na základe vyššie uvedeného zodpovedá aj zistený skutkový stav, keď z výpovede a tvrdení žalobcu, ako aj z výpovede Mgr. Martina Kinčíka v trestnom konaní, jednoznačne vyplýva, že kúpnu cenu mal tvoriť súčet dlhov žalobcu, ktoré viazli na prevádzaných nehnuteľnostiach a podľa samotnej kúpnej zmluvy to tvorilo sumu 40 513,29 eura, a nie suma 90 000 eur ako bola následne do kúpnej zmluvy Mgr. M. zakomponovaná. Na tomto závere nič nemení ani skutočnosť, že žalobca zmluvu podpísal na notárskom úrade, pretože s touto sa riadne neoboznámil pred jej podpisom a ani mu nebol odovzdaný žiaden exemplár z podpísanej kúpnej zmluvy. U.. U. M. v trestnom konaní vo svojej výpovedi potvrdil, že žalobca mal finančné problémy vo výške XX 000 eur, čo bola asi tretinová cena z hodnoty nehnuteľnosti, pričom JUDr. R. M. (spoločník a konateľ žalovaného v 1. rade) stanovil kúpnu cenu na 90 000 eur, a to bez akejkoľvek dohody so žalobcom. Kúpna cena bola rozdelená na niekoľko častí, pričom fiktívna časť kúpnej ceny bola približne 50 000 eur. Aj následné konanie žalobcu a sprostredkovateľa uzavretia kúpnej zmluvy po jej podpise nasvedčuje tomu, že medzi účastníkmi zmluvy bola dohodnutá iná kúpna cena ako sa nachádza v samotnej zmluve, keďže fiktívna časť kúpnej ceny bola síce žalobcovi zaslaná na jeho účet, ale tento ju následne v dôsledku podvodného konania sprostredkovateľa a ním vymyslených dôvodov vrátil a naspäť sa dostala ku kupujúcemu, resp. JUDr. R.ovi M..

1.8. Okrem vyššie uvedeného súd prvej inštancie posúdil kúpnu zmluvu uzavretú medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade za neplatnú aj podľa § 39 OZ z dôvodu, že svojím účelom odporuje zákonu a to normám trestného práva, keďže k jej uzavretiu došlo podvodným konaním kupujúceho resp. osôb, ktoré sprostredkovali uzavretie kúpnej zmluvy v prospech kupujúceho. Je nesporné, že v súvislosti s kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade sa vedie trestné stíhanie proti U.. U.ovi M.ovi, JUDr. R.ovi M. a žalovanému v 1. rade pre obzvlášť závažný zločin podvodu ako aj založenia a zosnovania zločineckej skupiny, pričom jedným zo skutkov, pre ktoré sú tieto osoby trestne stíhané sú aj okolnosti uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 10.05.2016, na základe ktorej žalobca previedol nehnuteľnosti v kat.úz.. zapísané na LV č. XX na žalovaného v 1. rade. V trestnom konaní U.. U. M. v rámci svojej výpovede podrobne popísal, akým spôsobom došlo k založeniu a zosnovaniu zločineckej skupiny a následne k jej podvodnému konaniu, výsledkom ktorého bolo uzatváranie právnych úkonov s osobami v tiesni, čím aj žalobcovi bola spôsobená škoda vo výške okolo 50 000 eur. Protiprávnosť tohto konania vyplýva zo samotnej skutkovej podstaty zločinu podvodu (§ 221 Trestného zákona), ktorý ho špecifikuje ako konanie, keď niekto seba alebo iného na škodu cudzieho majetku obohatí tým, že ho uvedie do omylu alebo využije jeho omyl a spôsobí tak škodu na cudzom majetku. Súd prvej inštancie mal z výpovede žalobcu a U.. U. a M. a v trestnom konaní preukázané, že účel kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade odporuje zákonu alebo ho obchádza, nakoľko účelom uzavretej kúpnej zmluvy bol prevod nehnuteľností na žalovaného v 1. rade za podstatne nižšiu kúpnu cenu ako bola hodnota nehnuteľností, a týmto sa obohatiť na škodu cudzieho majetku. Z výpovede U.. M. a nesporne vyplýva podvodné konanie, ktoré predchádzalo uzavretiu kúpnej zmluvy a pokračovalo aj po jej uzavretí vylákaním časti kúpnej ceny uvedenej v kúpnej zmluve od žalobcu, ktorému tak bola

spôsobená škoda minimálne do výšky 50 000 eur. Z uvedených dôvodov kúpnu zmluvu uzavretú medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade považoval za neplatný právny úkon, pričom na základe takéhoto absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet), nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu ten, kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľnosti ako vlastník nehnuteľnosti (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn.1VObdo/2/2020 zo dňa 27.04.2021). Keďže kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade je v dôsledku podvodného konania žalovaného v 1. rade a osôb s ním spojených považovaná za absolútne neplatný právny úkon, tak na základe tohto právneho úkonu sa žalovaný v 1. rade nemohol stať vlastníkom predmetných nehnuteľností, i keď na základe uzavretej kúpnej zmluvy bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a s poukazom na vyššie citovanú právnu zásadu nemo plus iuris potom žalovaný v 1. rade nemohol platne previesť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na žalovaného v 2. rade a tento následne nemohol platne previesť vlastnícke právo na žalovaného v 3. rade. V prípade neplatnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nedochádza k právnym následkom ňou predpokladaným. Uvedené okrem iného znamená, že ňou nedochádza k prevodu vlastníckeho práva z prevodcu na nadobúdateľa, a keďže nadobúdateľ vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nenadobudol, nemôže s danými nehnuteľnosťami nakladať, čo okrem iného znamená, že nadobúdateľ ich nemôže ďalej previesť na ďalší subjekt. V dôsledku neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade a následného neplatného prevodu vlastníckych práv na žalovaných v 2. a 3. rade zostáva vlastníkom predmetných nehnuteľností žalobca, ktorý preukázal naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva. Preto súd prvej inštancie žalobe o určenie vlastníckeho práva smerujúcej proti žalovanému v 3. rade vyhovel a určil žalobcu za výlučného vlastníka predmetných nehnuteľností špecifikovaných vo výrokovej časti rozsudku.

1.9. Súd prvej inštancie sa zaoberal námietkou žalovaného v 3. rade, ktorý tvrdil, že pri nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam bol dobromyseľný. Poukázal na uznesenie NS SR sp.zn. 1VObdo/2/2020, podľa ktorého má dobrá viera nadobúdateľa, že huteľnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje. V súvislosti s nadobudnutím vlastníckeho práva je dobrá viera nadobúdateľa významná v prípade vydržania podľa § 134 OZ, v prípade nadobudnutia veci z dedičstva od dediča, ktorému bolo dedičstvo potvrdené podľa § 486 OZ, v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva od predávajúceho podľa § 446 Obchodného zákonníka (len v prípade huteľných vecí), v prípade dobromyseľného nadobudnutia veci v konkurze podľa § 93 ods. 3 ZKR, v prípade nadobudnutia cenného papiera podľa § 19 ods. 3 zákona o cenných papieroch a v prípade nadobudnutia veci v exekúcii podľa § 61 Exekučného poriadku v znení účinnom do 31.marca 2017, resp. v prípade vydraženia nehnuteľnosti v exekúcii ak do začatia dražby nebolo preukázané právo inej osoby nepripúšťajúce dražbu podľa § 1XX ods. 2 písm. l) v spojení s § 150 ods. 2 Exekučného poriadku v znení účinnom od 01.apríla 2017. V iných prípadoch má dobrá viera nadobúdateľa význam len pri nárokoch podľa ustanovenia § 126 ods. 2 v spojení s § 129 ods. 1 OZ, ktorých sa však nadobúdateľ v dobrej viere - ktorý sa nestal vlastníkom veci s poukazom na zásadu nemo plus iuris - nemôže domáhať voči skutočnému vlastníkovi veci. Veľký senát obchodnoprávneho kolégia NS SR sa teda priklonil k tej časti judikatúry najvyššieho súdu, ktorá v prípade prvého absolútne neplatného právneho úkonu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zotráva pri ďalších prevodoch nehnuteľností na zásade nemo plus iuris prezentovanej vo viacerých rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR. Rovnako tak ustanoveniu § 70 ods. 1 katastrálneho zákona, ktoré upravuje hodnovernosť údajov katastra, nezodpovedá výklad, podľa ktorého už len sama evidencia vlastníctva nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností zakladá dobrú vieru evidovaného vlastníka v to, že je vlastník. Z uvedených dôvodov sa žalovaný v 3. rade nemohol stať vlastníkom sporných nehnuteľností s poukazom na svoju dobromyseľnosť.

1.10. S poukazom na zistený skutkový stav ako aj jeho právne hodnotenie, a rozhodnutia iných súdov v obdobných veciach, dospel súd prvej inštancie k záveru, že žaloba žalobcu na určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam proti žalovanému v 3. rade je dôvodná a preto jej vyhovel. Určovací žalobu proti žalovaným v 1. a 2. rade ako osobám, ktoré nie sú pasívne vecne legitimované, zamietol. V priebehu konania právny zástupca žalobcu s poukazom na prebiehajúce trestné konanie, v ktorom žalobca vystupuje ako poškodený, navrhol prerušenie prejednávanej veci do právoplatného

skončenia trestnej veci. Súd prvej inštancie nevyužil možnosť prerušenia konania v zmysle § 164 CSP z dôvodu, že prípadné rozhodnutie v trestnej veci (ak bude obžaloba vôbec podaná) by bolo v zmysle § 193 CSP záväzným pre súd iba v časti rozhodnutia, že bol spáchaný trestný čin a o tom, kto ho spáchal. S poukazom na ustanovenie § 164 CSP je rozhodnutie o prerušení konania fakultatívnym rozhodnutím a je teda na vôli súdu, či tak urobí. V tomto prípade nevidel dôvod na prerušenie konania a preto uznesenie o prerušení konania nevydal. Vychádzal zo znenia ustanovenia § 193 CSP a zo záväznosti rozhodnutia súdu v prípadnom trestnom konaní s poukazom na to, že v trestnom konaní treba na odsúdenie to, aby zástupca obžaloby preukázal všetky znaky skutkovej podstaty trestného činu vrátane zavinenia, pričom platí zásada „in dubio pro reo“ (v pochybnostiach v prospech obvineného). Avšak súd v občianskom súdnom konaní vykonáva (zásadne na návrh strán sporu) vlastné dokazovanie, ktoré je oprávnený (okrem rámca zákonom vymedzenej viazanosti) hodnotiť nezávisle od výsledkov trestného konania. Keďže v tomto prípade protiprávnosť konania pri uzatváraní kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade mal preukázanú z výpovede žalobcu, ako aj U.. U.a M.a v trestnom konaní, nepovažoval za potrebné konanie prerušiť do právoplatného skončenia trestnej veci z uvedených dôvodov, ako aj s poukazom na zásadu rýchlosti a hospodárnosti konania. Zároveň zamietol návrh právneho zástupcu žalobcu na výsluch svedka U.. U.a M.a, ktorý podrobne vypovedal v trestnom konaní a obsah jeho výpovede bolo možné použiť v tejto prejednávanej veci a posúdiť okolnosti uzatvárania kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade.

1.11. O náhrade trov konania medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovaným v 1. a 2. rade, ktorí mali vo veci plný úspech (žaloba o určenie neplatnosti právnych úkonov ako aj žaloba o určenie vlastníckeho práva proti nim bola zamietnutá) priznal náhradu trov konania v plnej výške s tým, že podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne samostatným uznesením súdny úradník po právoplatnosti tohto rozsudku. O náhrade trov konania medzi žalobcom a žalovaným v 3. rade rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že ani jednej strane nepriznal právo na náhradu trov konania, nakoľko obe strany mali vo veci iba čiastočný úspech a to žalobca v časti konania o určenie vlastníckeho práva a žalovaný v 3. rade v časti konania o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy.

2.1. Žalovaný v 3. rade podal v zákonnej lehote odvolanie a navrhoval, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Alternatívne navrhoval, aby rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil vo výroku I. tak, že žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat.úz. Hrušovany zapísaných na LV č. XX zamietne, a vo výroku V. tak, že prizná žalovanému v 3. rade nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi. Dôvodil, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f) CSP), rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP), a konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d) CSP).

2.2. Nesúhlasil so záverom súdu prvej inštancie, podľa ktorého ak je v písomnom vyhotovení kúpnej zmluvy týkajúcej sa nehnuteľnosti uvedená kúpna cena odchylna od kúpnej ceny skutočne dojednanej účastníkmi zmluvy v súlade s ich skutočnou vôľou, je neplatná celá zmluva v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, a aj z dôvodu, že svojím účelom odporuje zákonu. Tvrdil, že žalobca svoju nevedomosť o výške kúpnej ceny dojednanej kúpnu zmluvou nepreukázal žiadnymi relevantnými dôkazmi, pričom z trestného konania, ktoré tvorilo podklad pre rozhodnutie súdu prvej inštancie, nie je túto nevedomosť, resp. nezhodu vôle žalobcu s jej prejavom, možné preukázať. Výpovede osôb obvinených v trestnom konaní, ktoré opisujú ich vlastný modus operandi nepokladal za priamy dôkaz potvrdzujúci skutočnosť spočívajúcu v žalobcovej nevedomosti. Výpoveď konateľa žalovaného v 1. rade nie je súladná s tvrdeniami žalobcu. Pri nahliadnutí do súdneho spisu a naštudovaní si predmetných výpovedí mal za to, že táto osoba popísala konanie tejto skupiny, avšak jednoznačne uviedla, že žalobca mal vedomosť o výške kúpnej ceny a s touto súhlasil. Žalobca dobrovoľne podpísal so žalovaným v 1. rade kúpnu zmluvu, a s ohľadom na zásadu právnej istoty nie je akceptovateľné prijatie záveru, v zmysle ktorého bude žalovaný v 3. rade znášať následky nezodpovedného konania žalobcu, ktorý si, podľa jeho vlastných tvrdení, zmluvu ani riadne nepreštudoval.

2.3. S poukazom na § 415 a § 417 ods. 1 Občianskeho zákonníka namietal, že súd prvej inštancie nevzal do úvahy jeho tvrdenia, podľa ktorých bolo nevyhnutné prihliadať dodržiavanie obvyklej miery opatrnosti osoby, ktorá sa mala ocitnúť v takto znevýhodnenej pozícii. V konaní pred súdom prvej inštancie žalobca nepreukázal, dokonca ani netvrdil, že žalovaný v 1. rade by pri uzatváraní kúpnej zmluvy zneužil jeho neskúsenosť, prípadne jeho rozumovú slabosť. Sám žalobca v konaní tvrdil, že mal isté finančné problémy, do ktorých sa dostal sám a jeho nehnuteľnosti boli zaťažené exekúciami v nemalej výške. Žalobca sa rozhodol nehnuteľnosti predať, v zmysle čoho previedol vlastnícke právo na žalovaného v 1. rade. Pre prípad, že by takéto rozhodnutie neučinil, o nehnuteľnosti by prišiel z

dôvodu existencie exekučných konaní, ktoré žalobca, ako na pojednávaní sám uviedol, nemal ako vyplatiť. Tvrdil, že z uvedeného je zrejmé, že žalobca sám inicioval uzatvorenie kúpnej zmluvy, pričom za tým účelom kontaktoval žalovaného v 1. rade. Následne žalovaný v 1. rade previedol nehnuteľnosti na žalovaného v 2. rade, pričom aj o uvedenom mal žalobca vedomosť, keďže v krátkom časovom období uzatvoril so žalovaným v 2. rade nájomnú zmluvu, prostredníctvom ktorej bolo žalobcovi umožnené nehnuteľnosti užívať. Žalovaný v 2. rade následne tieto nehnuteľnosti previedol na žalovaného v 3. rade, a z podanej žaloby zrejme, že i o tomto mal žalobca vedomosť. Určenia vlastníckeho práva sa začal domáhať až po tom, ako žalovaný v 3. rade podal žalobu o vypratanie nehnuteľnosti. Tvrdil, že uvedené konanie žalobcu od počiatku považoval za účelové, a v konaní poukazoval na zjavnú nelogickosť tvrdení žalobcu, avšak konajúci súd sa s jeho argumentáciou pri rozhodovaní nevyporiadal, resp. vyporiadal podľa len okrajovo. Poukázal na všeobecne uznávanú právu zásadu *vigilantibus iura scripta sunt*, tvrdil, že konanie žalobcu považuje za oneskorené. Poukázal na nález Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 736/16, z ktorého citoval bod 24.

2.4. Namietal voči záveru súd prvej inštancie, podľa ktorého dobrá viera nadobúdateľa, že hnutelnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje a v iných prípadoch právna úprava *de lege lata* nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka, s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa, neumožňuje. Tvrdil, že uvedený záver narúša princíp právnej istoty, aj princíp právnej istoty vlastníctva. Tvrdil, že podľa doterajšej judikatúry súdov Slovenskej republiky, Českej republiky a Európskeho súdu pre ľudské práva, dobromyseľnému nadobúdateľovi vlastníckeho práva musí byť v materiálnom právnom štáte poskytnutá ochrana pred pôvodným vlastníkom. Poukázal na nález Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 549/15, z ktorého citoval bod 15, na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 6 Cdo 71/2011, rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci GLADYSHEVA v. Ruská federácia zo 6. decembra 2011 (sťažnosť č. 7097/10).

3. Žalobca sa k odvolaniu písomne nevyjadril.

4. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané stranou sporu v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania (§ 359, 362 ods. 1 CSP) a zistení, že spíňa náležitosti § 363 CSP, viazaný dôvodmi a rozsahom odvolania (§ 379, § 380 CSP), viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), vec prejednal s verejným vyhlásením rozhodnutia (§ 219 ods. 3 CSP). Dospel k záveru, že odvolanie žalovaného v 3. rade nie je dôvodné, preto rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom I. a V. výroku ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

5. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

6. V danej veci sa žalobca domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy V1607/2016 uzavretej so žalovaným v 1. rade, neplatnosti kúpnych zmlúv V2644/2016 uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade a V2208/2017 uzavretej medzi žalovanými v 2. a 3. rade, predmetom ktorých bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat.úz. B. zapísaným na LV č. XX ako parcely registra C parc.č. X/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 465 m<sup>2</sup>, parc.č. X/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup>, parc.č. 5 záhrada o výmere 96 m<sup>2</sup>, parc.č. 6 záhrada o výmere 322 m<sup>2</sup> spolu s rodinným domom súp. č. XXX na parc.č. X/X, a zároveň sa domáhal určenia vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam v kat.úz. B. zapísaným na LV č. XX. Žalovaný v 1. rade sa k podanej žalobe nevyjadril. Žalovaní v 2. rade a v 3. rade žiadali žalobu zamietnuť.

7. Súd prvej inštancie určil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností v kat.úz. B. zapísaných na LV č. XX ako parcely registra C parc.č. X/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 465 m<sup>2</sup>, parc.č. X/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup>, parc.č. X záhrada o výmere 96 m<sup>2</sup>, parc.č. 6 záhrada o výmere 322 m<sup>2</sup> spolu s rodinným domom súp. č. XXX na parc.č. X/X (výrok I.). Žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam proti žalovaným v 1. a 2. rade zamietol (výrok II.). Žalobu v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy č. V1607/2016 uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade, kúpnej zmluvy č. V264X/X016 uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade a kúpnej zmluvy č. V2208/2017 uzavretej medzi žalovanými v 2. a 3. rade, predmetom ktorých bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat.úz. B. zapísaným na LV č. XX zamietol (výrok III.). Žalovaným v 1. a 2. rade priznal náhradu trov konania proti žalobcovi v plnej výške, o ktorej rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku (výrok IV.). Rozhodol, že žalobca a žalovaný v 3. rade navzájom nemajú na náhradu trov konania právo (výrok V.). Na odvolanie žalovaného v 3. rade je rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom I. a V. výroku predmetom prieskumu odvolacím súdom.

8. Podľa § 137 písm. c) 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 alebo podľa písm. d/ o určení, právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

9. Podľa § 34 Občianskeho zákonníka, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

10. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný.

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

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

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

14. Odvolací súd posudzujúc rozsudok v napadnutej vyhovujúcej časti týkajúcej sa určenia vlastníctva žalobcu (výrok I.) z hľadiska súdom prvej inštancie zisteného skutkového stavu popísaného v bodoch 5., 6., 7. a 8. jeho rozhodnutia, citovaných zákonných ustanovení a odvolacích dôvodov dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal vo veci v dostatočnom rozsahu dokazovanie potrebné pre zistenie rozhodujúcich skutočností, pričom z vykonaného dokazovania vyvodil i správny právny záver. Súd prvej inštancie sa v prvom rade zaoberal existenciou naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení vlastníctva a dospel k záveru, že žalobca preukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože na jeho podklade by bolo možné dosiahnuť zmenu v katastri nehnuteľností, nakoľko v súčasnej dobe je ako vlastníak predmetných nehnuteľností zapísaný žalovaný v 3. rade a len rozsudkom o určení vlastníckeho práva v prospech žalobcu je možné tento stav zmeniť, pričom zmenou v zápise v katastri nehnuteľností sa odstráni neisté právne postavenie žalobcu. Pri rozhodovaní o určení vlastníckeho práva ako predbežnú otázku riešil platnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade a následne platnosť ďalších zmlúv, na základe ktorých sa stal aktuálnym vlastníkom predmetných nehnuteľností žalovaný v 3. rade. Vo vzťahu ku kúpnej zmluve uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade dospel k záveru, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy nebol zhodný prejav vôle o kúpnej cene, keďže kúpna cena prevádzaných nehnuteľností bola dohodnutá vo výške 60 000 eur, ale v kúpnej zmluve bola uvedená kúpna cena 90 000 eur. Preto kúpna cena uvedená v zmluve nezodpovedala skutočnej vôli strán, a pre túto odchýlku od skutočnej vôle účastníkov, je kúpna zmluva absolútne neplatným právnym úkonom podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Kúpnu zmluvu uzavretú medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade posúdil ako neplatnú aj podľa § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že svojím účelom odporuje zákonu, konkrétne normám trestného práva, keďže k jej uzavretiu došlo podvodným konaním kupujúceho resp. osôb, ktoré sprostredkovali uzavretie kúpnej zmluvy v prospech kupujúceho. Konštatoval, že na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet), nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu ten, kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľnosti ako vlastníak nehnuteľnosti (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn.1VObdo/2/2020 zo dňa 27.04.2021). Na základe neplatného právneho úkonu sa žalovaný v 1. rade nemohol stať vlastníkom predmetných nehnuteľností, preto nemohol platne previesť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na žalovaného v 2. rade a tento následne nemohol platne previesť vlastnícke právo na žalovaného v 3. rade. V prípade neplatnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nedochádza k právnym následkom ňou predpokladaným. To okrem iného znamená, že ňou nedochádza k prevodu vlastníckeho práva z prevodcu na nadobúdateľa a keďže nadobúdateľ vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nenadobudol, nemôže s danými nehnuteľnosťami nakladať, teda nemôže ich ďalej platne previesť na ďalší subjekt. V dôsledku neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade a následného neplatného prevodu vlastníckych práv na žalovaných v 2. a 3. rade, zostáva vlastníkom predmetných nehnuteľností žalobca, ktorý preukázal naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva. Preto súd prvej inštancie žalobe o určenie vlastníckeho práva smerujúcej proti žalovanému v 3. rade vyhovel a určil žalobcu za výlučného vlastníka predmetných nehnuteľností špecifikovaných vo výrokovej časti rozsudku. Odvolací súd sa s uvedenými závermi v plnom rozsahu stotožnil a preto rozsudok súdu prvej inštancie vo vyhovujúcej časti (výrok I.) ako vecne správny potvrdil. Správny bol aj výrok súdu prvej inštancie o trovách konania medzi žalobcom a žalovaným v 3. rade, keďže mali vo veci iba čiastočný

úspech, žalobca v časti konania o určenie vlastníckeho práva a žalovaný v 3. rade v časti konania o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy. Zároveň odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie svoj rozsudok v napadnutej časti v dostatočnej miere po právnej aj skutkovej stránke odôvodnil, keď uviedol svoje úvahy, ktorými sa pri rozhodovaní riadil a danú vec správne právne posúdil. Odvolací súd sa týmto odôvodnením v plnom rozsahu stotožnil a preto na správnosť dôvodov rozsudku v napadnutej časti ďalej iba poukazuje (§ 387 ods. 2 CSP).

15. Na zdôraznenie správnosti rozsudku súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej časti odvolací súd dodáva, že sa v plnom rozsahu stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie o existencii naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení. Žalobca zvolil správny nástroj ochrany svojich práv a to určovací žalobu, keď vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú predmetom žaloby, je v katastri nehnuteľností zapísaný žalovaný v 3. rade, preto vo vzťahu k nemu má naliehavý právny záujem na požadovanom určení. S prihliadnutím na význam zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností je odôvodnený záver, že právne postavenie žalobcu v takejto situácii je neisté a bez požadovaného určenia by jeho vlastnícke právo bolo ohrozené, pretože rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva je podkladom na vykonanie zmeny v katastri nehnuteľností. Preto je žaloba o určenie vlastníckeho práva spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie neistoty o skutočných právnych vzťahoch medzi stranami sporu. Umožňuje totiž dosiahnuť zhodu medzi skutočným právnym stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností. Naliehavý právny záujem je daný vtedy, ak v prípade, že súd žalobe vyhovie, dôjde k zmene právneho postavenia žalobcu. V danej veci preto možno konštatovať, že žalobca má naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva, a preto určovací žaloba je vhodným procesným nástrojom na ochranu jeho práv.

16. K záveru súdu prvej inštancie o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade, považuje odvolací súd za potrebné dodať, že základom pre prijatie uvedeného záveru bol súdom prvej inštancie vykonaným dokazovaním zistený skutkový stav, popísaný v bodoch 5., 6., 7. a 8. jeho rozhodnutia, ktorý odvolací súd nepovažuje za potrebné opakovať. Tento skutkový stav jednoznačne svedčí záveru, že podmienky platnosti právneho úkonu, ktoré sa týkajú vôle konajúcej osoby podľa § 37 Občianskeho zákonníka pri kúpnej zmluve uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade splnené neboli. Vôľa je základným prvkom právnych úkonov, a preto sa na ich vznik vyžaduje danosť vôle, ktorá má právnu relevanciu len vtedy, ak je slobodná, vážna, určitá a zrozumiteľná. Vôľa, ktorá tieto zákonom stanovené podmienky nespĺňa, nemôže byť vôbec základom právneho úkonu, a preto ide o absolútne neplatný právny úkon. Existenciu vôle k právnemu úkonu je možné posúdiť z objektívnych skutočností, za ktorých bol úkon urobený, najmä, ak bol urobený spôsobom a za okolností, ktoré nevzbudzujú pochybnosti, že subjekt prejavujúci vôľu zamýšľal privodiť právne účinky, ktoré zákon s takým prejavom vôle spája. V danej veci vzhľadom na skutočnosti zistené súdom prvej inštancie jednak výsluchom žalobcu, ale aj správami Prezídia PZ, s uznesením OR PZ v Trenčíne ČVS: ORP-968/2-VYS-TN-218 zo dňa 11.04.2019 (č.l. 299), s uznesením Prezídia PZ, Národná kriminálna agentúra Nitra ČVS:PPZ-345/NKA-ZA2-2019 zo dňa 17.02.2020 (č.l.308) a s návrhom na podanie obžaloby zo dňa 16.07.2021 (č.l. XX2), aj odvolací súd dospel k záveru, že žalobca v konaní preukázal, že nemal vôľu uzatvoriť kúpnu zmluvu a previesť vlastnícke právo na žalovaného v 1. rade za kúpnu cenu 90 000 eur, v skutočnosti len mal záujem vyrovnať svoje dlhy, hoci aj s províziou pre sprostredkovateľa, s možnosťou nehnuteľnosti odkúpiť späť za dohodnutú kúpnu cenu 60 000 eur. Keďže pri uzatváraní kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade nebol zhodný prejav vôle o kúpnej cene uvedenej v zmluve, ktorá nezodpovedala skutočnej vôli strán, odvolací súd, zhodne so súdom prvej inštancie, dospel k záveru, že uvedená kúpna zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Navyše je potrebné prisvedčiť aj záveru súdu prvej inštancie, podľa ktorého kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade je neplatná aj podľa § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že svojím účelom odporuje zákonu, keďže k jej uzavretiu došlo podvodným konaním kupujúceho resp. osôb, ktoré sprostredkovali uzavretie kúpnej zmluvy v prospech kupujúceho.

17. 1. Na základe záveru, podľa ktorého je kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade absolútne neplatným právnym úkonom, nebolo možné následne platne nadobudnúť vlastnícke právo kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalovanými v 1. rade a 2. rade, ani kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalovanými v 2. rade a 3. rade, a to ani na základe toho, že žalovaný v 3. rade uzavrel predmetnú zmluvu v dobrej viere, že žalovaný v 2. rade je vlastníkom predmetných nehnuteľností. V tejto súvislosti aj odvolací súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, Veľkého senátu NS SR z 27. 04. 2021 sp.zn. 1Vdo 2/2020. Zo záverov tohto rozhodnutia vyplýva, že: „Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má (nemo plus iuris ad alium

transferre potest quam ipse habet), nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu ten, kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľností ako vlastníak nehnuteľností. Dobrá viera nadobúdateľa, že hnutelnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka, má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch práva úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje. Ustanoveniu § 70 ods. 1 zákona číslo 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ktoré upravuje hodnovernosť údajov katastra, nezodpovedá výklad, podľa ktorého už len sama evidencia vlastníctva nehnuteľností v katastri nehnuteľností zakladá dobú vieru evidovaného vlastníka v to, že je vlastníak.“.

17.2. S poukazom na citované závery Veľkého senátu Najvyššieho súdu SR, ktoré sú aplikovateľné aj v danej veci, je nesporný záver, že žalovaný v 3. rade za situácie, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade bola vyhodnotená ako absolútne neplatný právny úkon, nemohol ani v dobrej viere, ani platne nadobudnúť do vlastníctva sporné nehnuteľnosti, ktorých pôvodným vlastníkom bol žalobca. Žalovaný v 1. rade na základe absolútne neplatného právneho úkonu (kúpnej zmluvy zo dňa 10.05.21016), nemohol platne previesť vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam v prospech žalovaného v 2. rade, nakoľko nemohol nimi disponovať, keďže ich platne nenadobudol a teda sa nestal ich vlastníkom s právom dispozície s týmito nehnuteľnosťami. Obdobne žalovaný v 2. rade nemohol platne previesť vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam v prospech žalovaného v 3. rade. preto aj za situácie, že žalovaný v 3. rade tvrdil, že vlastnícke právo nadobudol v dobrej viere, nebolo možné poskytnúť mu pri posudzovaní dobromyseľnosti právnu ochranu. Z uvedených dôvodov je aj kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným v 2. rade a žalovaným v 3. rade neplatným právnym úkonom, čo má za následok nemožnosť platne nadobudnúť vlastnícke právo žalovaným v 3. rade k sporným nehnuteľnostiam.

18. Odvolací súd považuje za potrebné dodať, že z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že v rámci vyšetrovacieho spisu ČVS:PPZ-345/NKA-ZA2-2019 bol spracovaný návrh na podanie obžaloby a podľa tohto návrhu medzi obvinenými osobami sú okrem iných JUDr. R. M. (spoločník a konateľ žalovaného v 1. rade), U.. U. M. a obchodná spoločnosť Expres Reality s.r.o., (žalovaný v 1. rade). V bode 15 je popisovaný skutok týkajúci sa poškodeného P. L. (žalobca) a uzavretia kúpnej zmluvy so žalovaným v 1. rade ohľadom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v katastrálnom území B. zapísaným na LV č. XX, pričom spáchaním tohto skutku poškodenému obvinený JUDr. R. M. a obvinený U. M. spôsobili škodu vo výške 51 000 eur. Podľa návrhu na podanie obžaloby obvinený JUDr. R. M. a obvinený U.. U. M. jednotlivými citovanými skutkami založili a zosnovali zločineckú skupinu s tým, že na škodu cudzieho majetku seba alebo iného obohacovali tým, že uviedli do omylu viacerých poškodených, medzi ktorými boli aj osoby vyššieho veku alebo využili ich omyl, tieseň, neskúsenosť, odkázanosť alebo podriadenosť a spôsobili tak na cudzom majetku škodu veľkého rozsahu, a zároveň obchodná spoločnosť Expres Reality s.r.o. (žalovaný v 1. rade) bola obvinená z toho, že založila alebo zosnovala zločineckú skupinu, je jej členom, je pre ňu činná alebo ju podporuje, pričom na škodu cudzieho majetku seba alebo iného obohacovala tým, že uviedla do omylu poškodeného alebo využila jeho omyl a spôsobila tak na cudzom majetku značnú škodu. Z uvedeného vyplýva, že existovala skupina ľudí, ktorá koordinovaným konaním vytvorila a uplatňovala podvodnú schému s cieľom odkúpiť nehnuteľnosti od osôb v nepriaznivej finančnej situácii, ktorým bola zo strany tejto organizovanej skupiny nepravdivo prezentovaná schéma riešenia ich zlej finančnej situácie a prostriedkov na prefinancovanie dlhov a odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva straty nehnuteľnosti. Takéto konanie nemôže požívať právnu ochranu. Na toto konanie odvolací súd však iba poukazuje, keďže v trestnom konaní nebolo doteraz rozhodnuté, a podľa zásady prezumpcie neviny, nie je možné závery vyšetrovania a obžaloby prijať ako nezvratné a súd v tomto konaní nemôže byť nimi viazaný.

19.1. Odvolací súd v zmysle § 387 ods. 3 CSP sa pri posudzovaní danej veci zaoberal podstatnými námietkami žalovaného v 3. rade v odvolaní. S námietkou voči záveru súdu prvej inštancie, podľa ktorého ak je v písomnom vyhotovení kúpnej zmluvy týkajúcej sa nehnuteľnosti uvedená kúpna cena odchylna od kúpnej ceny skutočne dojednanej účastníkmi zmluvy v súlade s ich skutočnou vôľou, je neplatná celá zmluva v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, a aj z dôvodu, že svojim účelom odporuje zákonu, sa odvolací súd nestotožňuje. Žalovaný v 3. rade túto námietku založil na tvrdení, že žalobca svoju nevedomosť o výške kúpnej ceny v zmluve nepreukázal a nevyplýva ani z trestného konania. Odvolací súd, zhodne so súdom prvej inštancie, považuje nevedomosť žalobcu o výške kúpnej ceny v zmluve za preukázanú, a to nielen tvrdeniami žalobcu, ale aj listinnými dôkazmi predloženými políciou z vyšetrovacieho spisu ČVS:PPZ-345/NKA-ZA2-2019, osobitne z návrhu na podanie obžaloby zo dňa

16.07.2021, z ktorého vyplýva obsah výpovede sprostredkovateľa kúpy U.. M.a, a to nielen vo vzťahu ku konaniu pri obvinených všeobecne, ale aj ku postupu voči žalobcovi pri uzatvorení kúpnej zmluvy.

19.2. Odvolací súd sa nestotožňuje ani s námietkou, podľa ktorej súd prvej inštancie nevzal do úvahy jeho tvrdenia, podľa ktorých bolo nevyhnutné prihliadať na dodržiavanie obvyklej miery opatrnosti osoby, ktorá sa mala ocitnúť v takto znevýhodnenej pozícii, keďže žalobca nepreukázal, ani netvrdil, že žalovaný v 1. rade by pri uzatváraní kúpnej zmluvy zneužil jeho neskúsenosť, prípadne jeho rozumovú slabosť, ale tvrdil, že mal isté finančné problémy, do ktorých sa dostal sám a jeho nehnuteľnosti boli zaťažené exekúciami v nemalej výške, preto inicioval uzatvorenie kúpnej zmluvy so žalovaným v 1. rade. Odvolací súd nespochybňuje, že žalobca reagoval na inzerát, ktorý ponúkal vyrovnanie dlhov na nehnuteľnostiach, avšak návrh, podľa ktorého budú dlhy vyrovnané v spojení s kúpou predmetnej nehnuteľnosti, ktorú si po roku bude môcť odkúpiť späť, mu predložil žalovaný v 1. rade prostredníctvom sprostredkovateľa U.. M.a. Následné prevody sa už konali bez účasti žalobcu, a preto nie je rozhodujúca jeho vedomosť, či nevedomosť o nich, a pre rozhodnutie o určení vlastníckeho práva nie je ani významné, že žalobca sa začal domáhať určenia vlastníckeho práva až po začatí sporu o vypratanie nehnuteľnosti, preto podľa názoru odvolacieho súdu konanie žalobcu nie je možné považovať za oneskorené.

19.3. Žalobca v odvolaní namietal inú vadu konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci podľa § 365 ods. 1 písm. d) CSP, pričom poukázal na nález Ústavného súdu SR I. ÚS 736/2016. Uvedená argumentácia svedčí tomu, že namietal nedostatok odôvodnenia napadnutého rozsudku, ktoré malo spôsobiť jeho nepreskúmateľnosť. Odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že vada konania vymedzená v ustanovení § 365 ods. 1 písm. d) CSP je vo svojej podstate porušením základného práva účastníka súdneho konania na spravodlivý proces, ktoré právo zaručuje v podmienkach právneho poriadku Slovenskej republiky okrem zákonov aj článok 46 a nasl. Ústavy SR a článok 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (Oznámenie Ministerstva zahraničných vecí ČSFR č. 209/1992 Zb.). Požiadavky na riadne zdôvodnenie rozsudku súdu stanovuje ustanovenie § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku. Podľa neho v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé. Výkladom citovaného ustanovenia Civilného sporového poriadku pritom treba dospieť k záveru, že s tam uvedenými požiadavkami je v rozpore úplný nedostatok (absencia) dôvodov rozhodnutia, existencia extrémneho nesúladu medzi právnymi závermi súdu a jeho skutkovými zisteniami, prípad, keď právne závery zo skutkových zistení pri žiadnej novej interpretácii nevyplývajú, a len všeobecné súhrnné zistenia špecifikácie jednotlivých dôkazov, z ktorých mali byť tieto zistenia vyvedené. Odvolací súd po preskúmaní rozsudku súdu prvej inštancie dospel k záveru, že rozhodnutie obsahuje skutkové zistenia, súdom prvej inštancie aplikované právne normy a právne závery, pre ktoré nemožno konštatovať jeho nepreskúmateľnosť a tým inú vadu konania majúcu za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

19.4. Odvolací súd nepovažuje za dôvodnú ani námietku voči záveru súdu prvej inštancie, podľa ktorého dobrá viera nadobúdateľa, že hnutelnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje a v iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka, s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa, neumožňuje. K uvedenej námietke poukazuje na dôvody uvedené v bode 17., ktoré nepovažuje za potrebné opakovať. Len dodáva, že dôvody uvedené v bode 17. tohto rozsudku, sú v podstate zhodné s dôvodmi súdu prvej inštancie, uvedenými v bode 21. prvoinštančného rozsudku, pričom reagujú na najnovšiu judikatúru Najvyššieho súdu SR. V žiadnom prípade ich však nie je možné považovať za rozporné so závermi doterajšej judikatúry, ani so závermi starších rozhodnutí, na ktoré poukázal žalovaný v odvolaní (nález Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 549/15, uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 6 Cdo 71/2011, rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci T. v. Ruská federácia zo 6. decembra 2011).

19.5. Odvolací súd nespochybňuje, že Ústavný súd SR v náleze sp.zn. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16.03.2016 konštatoval: „15. Princíp dobrej viery chrániaci účastníkov súkromnoprávných vzťahov je jedným z kľúčových prejavov princípu právnej istoty odvíjajúceho sa od princípu právneho štátu. Nadobúdateľovi vlastníckeho práva, pokiaľ toto právo nadobudol v dobrej viere, musí byť poskytovaná široká ochrana, pretože v opačnom prípade by si nikdy nemohol byť istým svojim vlastníctvom, čo by

bolo v rozpore s poňatím materiálneho právneho štátu (porovnaj aj R 1X/X009). Otázkou dobrej viery takého nadobúdateľa vlastníckeho práva sa tak všeobecné súde musia vždy riadne zaoberať pri jeho spochybňovaní treťou osobou.“. Považuje za potrebné upozorniť aj na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 7Cdo/31/2020 zo dňa 27. mája 2020, ktorý konštatoval, že „Otázka, či sa súde v individuálnych okolnostiach daného prípadu neodklonili od všeobecných právnych východísk pri interpretovaní sporu „nemo plus iuris“ vs. „bona fides“, súvisí s ich skutkovými zisteniami; zodpovedanie tejto otázky je vždy v každom konkrétnom prípade jedinečné.“. Podľa názoru odvolacieho súdu v danej veci neobstoja ani skutkové a ani právne dôvody preferencie ochrany dobromyseľného nadobúdateľa nehnuteľnosti pred princípom „nemo plus iuris“, a to z dôvodu, že v posudzovanej veci bol žalobca úspešný z dôvodu absolútnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy, na základe ktorého nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, a teda nemožno uvažovať o ochrane vlastníckeho práva, hoc i dobromyseľného nadobúdateľa. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona, v dôsledku čoho sa naň hľadí tak, ako keby nebol nikdy urobený. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva.

20. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom I. a V. výroku podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

21. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s ustanovením § 396 ods. 1 CSP a podľa § 255 ods. 1 CSP priznal žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému v 3. rade v rozsahu 100 % z dôvodu, že žalobca bol v odvolacom konaní úspešný. O výške trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom podľa § 262 ods. 2 CSP.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Nitre v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), to neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).