

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 16C/513/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2113219617
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Hanzlíková
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2015:2113219617.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava samosudkyňou JUDr. Janou Hanzlíkovou v právnej veci žalobcov: 1. S. obaja zastúpení JUDr. Magdalénou Lesayovou, advokátkou, Hlavná 27/1, Trnava, proti žalovanej: R. zast. JUDr. Vierou Laczovou, advokátkou, Dolné bašty 2, Trnava, o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti, taktó

rozhodol:

1. Súd žalobu **z a m i e t a**.
2. Žalobcovia v 1. a 2. rade sú **p o v i n n í** spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanej trovy konania 421,42 eur, k rukám jej zástupkyne do troch dní **od právoplatnosti tohto rozsudku**.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali určenia, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. TO. zapísanej na LV č. XXXX SK Trnava ako byt č. XX, XX. P. bytového domu - XX b. j., I. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu bytového domu vo veľkosti 4099/444331, a to každý v 1-ici. Žalobu odôvodnili tým, že kúpnu zmluvou zo dňa 16. 7. 2007 sa stali spoluvlastníkmi tejto nehnuteľnosti, a to kúpou od I.. Na základe určovacej žaloby OS Trnava Rozsudkom zo dňa 24. 6. 2009 č. k. 37C 23/07-187 v spojení s Rozsudkom KS Trnava zo dňa 12. 9. 2012 č. k. 11Co 218/2011-277 súd určil, že výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti je R. /žalovaná/ a vzájomný návrh S. /žalobcovia/ o určení, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, zamietol. Súd rozhodnutie odôvodnil tým, že ako predbežnú otázku riešil platnosť, resp. neplatnosť zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, ktorú uzavrela R. s FINANCREAL s r. o. Trenčín, pričom dospel k záveru, že zmluva je v rozpore s dobrými mravmi a odvolací súd mal za to, že zmluva o zabezpečovacom prevode práva môže byť neplatnou aj v prípade, ak základná zmluva o úvere je platná. Súd sa zaoberal aj hodnotou bytu, ktorým bola zabezpečená pohľadávka, jeho hodnota predstavovala neporovnateľne vyššiu cenu ako požičaná suma peňazí, čo spôsobuje neplatnosť právneho úkonu a rozpor s dobrými mravmi. Vlastníkom bytu je teda R. Vzájomný návrh bol zamietnutý z dôvodu, že S. nepreukázali naliehavý právny záujem na určovacej žalobe, keď doposiaľ sú zapísaní ako spoluvlastníci bytu na liste vlastníctva a určenia vlastníctva bytu sa môžu domáhať až potom, ako prestanú byť vlastníkami bytu. Vlastníctvo následne bolo na liste vlastníctva prepísané na žalovanú: Nie je daná prekážka res iudicata, nakoľko vzájomný návrh bol zamietnutý len pre nedostatok naliehavého právneho záujmu, súd nerozhodoval o tom, či žalobcom prislúcha vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti a nimi tvrdené skutočnosti ani neskúmal. Žalobcovia nadobudli vlastnícke právo k nehnuteľnosti dobromyseľne, do terajšej situácie sa dostali nie na základe svojho rizikového konania, ale na základe rizikového konania R.. Boli v dobrej viere, v čase uzavretia kúpnej zmluvy dňa 16. 7. 2007 mala žalovaná podanú žalobu o určenie vlastníctva /23. 2. 2007/, avšak na liste vlastníctva neboli žiadne poznámky, ani informatívne. Žalobcovia si na kúpu a rekonštrukciu nehnuteľnosti zobrali úver, ktorý riadne splácajú. Poukázali na princíp dobrej viery ako jeden z kľúčových prejavov princípu právnej istoty. Ich vlastnícke právo, ktoré nadobudli v dobrej viere, bolo narušené v rozpore s čl. 11 Listiny základných práv a slobôd a ústavnými

princípmi právnej istoty. Neplatnosť zmluvy môže pôsobiť výlučne medzi stranami tejto zmluvy, nemôže mať vplyv na riadne nadobudnuté vlastnícke právo tretej osoby.

Uznesením tunajšieho súdu zo dňa 6. 2. 2014 č. k. 16C 513/2013-80 súd konanie zastavil z dôvodu, že v konaní 37C 23/2007 bolo právoplatne rozhodnuté a bolo určené vlastníctvo k spornej nehnuteľnosti v prospech v tomto konaní žalovanej. Uznesením Krajského súdu Trnava zo dňa 27. 2. 2015 č. k. 11Co 260/2014-98 bolo toto uznesenie zrušené a vec bola vrátená na ďalšie konanie, keď odvolací súd vyslovil názor, že sa v danom prípade nejedná o prekážku veci rozhodnutej, keď vzájomný návrh - určovacia žaloba žalobcov /v uvedenom konaní žalovaných/ bola zamietnutá pre nedostatok naliehavého právneho záujmu, teda nedošlo k záväznému posúdeniu ich právneho vzťahu k nehnuteľnosti /v čase rozhodovania vo veci 37C 23/2007 boli zapísaní ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti/.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom odporcu 2, oboznámením sa s listinnými dôkazmi, v súlade s ust. § 101 ods. 2 O. s. p. konal v neprítomnosti žalobkyne v 1. rade, ktorá žije v zahraničí, k veci sa vyjadrila a súhlasila s pojednávaním v jej neprítomnosti/ žalovanej /ktorá sa zo zdravotných dôvodov pojednávania nemôže zúčastniť/, pričom vzhľadom na potrebu právneho posúdenia veci osobný výsluch neprítomných účastníkov nebol potrebný a zistil nasledovný skutkový stav:

Žalobcovia v konaní žiadali, aby súd určil, že žalobcovia 1 a 2 sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v k. ú. P.. Naliehavosť právneho záujmu je daná tým, že 1. žalovanou je popieraná existencia vlastníckeho práva žalobcov 1 a 2, 2. u žalobcov 1 a 2 je ohrozená existencia práva, resp. stav neistoty právneho postavenia - táto spočíva v tom, že nie sú považovaní za vlastníkov predmetnej nehnuteľnosti, 3. u žalobcov je daná aj potreba odstránenia tejto neistoty, resp. ohrozenia práva. Pre posúdenie veci je potrebné vyriešiť predbežnú otázku platnosti kúpnej zmluvy, uzavretej medzi žalobcami 1 a 2 a vtedajším vlastníkom nehnuteľnosti l. z 16.7.2007. Právne účinky vkladu nastali 20.9.2007. Na kúpu nehnuteľnosti si obaja žalobcovia zobrali od Slovenskej sporiteľne úver v sume 1.390.000 Sk, s výškou mesačných splátok po 6.512 Sk. Počet splátok je 359 a konečná splatnosť úveru je 20.6.2037. Splátky sa splácajú pravidelne doteraz. Žalobcovia tvrdia, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi nimi a JA. neexistovali žiadne dôvody, pre ktoré by bolo možné kúpnu zmluvu považovať za neplatnú pre rozpor so zákonom podľa § 39 OZ. Platnosť právneho úkonu je treba vždy posudzovať podľa právneho stavu, kedy k úkonu došlo. Požiadavka právnej istoty svedčí tomu, že ak niekto nadobudol vlastnícke práva za určitých podmienok, ktoré sa bez jeho zavinenia spätne zmenia, nesmie byť postihnutý on, ale subjekty, ktoré nesú zodpovednosť za zmeny. Absolútne neplatný právny úkon je taký, ktorý je nedovolený a kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcami a l.m nenesie žiadne znaky neplatnosti. Platnosť právneho úkonu teda kúpnej zmluvy treba posudzovať podľa okamihu a so zreteľom na okolnosti prípadu, keď k právnemu úkonu došlo. Pokiaľ ide o prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ani nie je právne rozhodné, či navrhovatelia boli dobromyseľní alebo nie, pretože táto otázka je právne relevantná iba pri nadobúdaní od vlastníka. Žalobcovia nadobudli nehnuteľnosť od osoby, ktorá bola vlastníkom nehnuteľnosti. Na LV nebola uvedená žiadny poznámka o tom, že by nehnuteľnosť bola v súdnom spore. Žalobcovia nemali akým spôsobom nahradiť záloh a úver splácajú doteraz.

Nehnuteľnosť nadobudli na základe riadnej kúpnej zmluvy a v dobrej viere, nemali pochybnosti, že nehnuteľnosť predáva oprávnený vlastníak, kúpa sa realizovala na základe úveru z peňažného ústavu, ktorý do dnešného dňa riadne splácajú a budú musieť splácať. Nehnuteľnosť aj dlhodobo užívali aj zhodnotili, zásadným záverom, ktorý vyplýva aj z judikatúry je, že vlastnícke právo ďalších nadobúdateľov, pokiaľ svoje právo nadobudli v dobrej viere, požíva ochranu a nezaniká, čo je v súlade s článkom 11 listiny a s ústavnými princípmi právnej istoty a ochrany nadobudnutých pr. Opačná interpretácia, podľa ktorej dodatočným odpadnutím právneho dôvodu, na základe ktorého nadobudol vlastníctvo ktorýkoľvek z právnych predchodcov vlastníctva, ďalší vlastníak by mal stratíť vlastnícke právo, hoci mu čl.11 Listiny a ust. § 123 Obč.zák. poskytujú ochranu, narušuje celý koncept právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv. Akceptovanie výkladu, že zánikom v tomto prípade zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva, a to z akéhokoľvek dôvodu, ktorá bola uzavretá v rade ako prvá, by si vlastníak, ktorý nadobudol vlastníctvo derivatívne, nikdy nemohol byť istý svojím vlastníctvom, čo zjavne nezodpovedná princípu chápania právneho štátu. Žalobcovia nenesú zodpovednosť za neplatnosť zmluvy uzavretej medzi právnymi predchodcami, čo dokazuje aj skutočnosť, že v dlhšom medziobdobí z úveru zhodnotili nehnuteľnosť. Aj preto im ako osobám, ktoré urobili právny úkon z dôverou v určitý skutkový stav, navyiac potvrdený údajmi z verejnej štátom vedenej evidencie, musí

byť v právnom štáte poskytovaná ochrana. Požiadavka právnej istoty svedčí tomu, že ak niekto raz nadobudne vlastníctve právo za určitých podmienok, ktoré sa bez jeho zavinenia spätne zmenia, nesmie byť preto postihnutý on, ale subjekty, ktoré nesú za takú zmenu zodpovednosť. Žalobcovia predloženými listinnými dôkazmi a ich vyjadreniami dostatočne objasnili skutkový stav. Pokiaľ ide o právne posúdenie veci, ich názor a názor žalovanej sú diametrálne odlišné, žalobcovia tvrdia, že platnosť právneho úkonu je nutné vždy posudzovať podľa právneho stavu, kedy k úkonu došlo, t.j. v okamihu a so zreteľom na okolnosti daného prípadu.

Žalobkyňa v 1. rade vo svojom písomnom vyjadrení uviedla, že so žalovaným 2 oslovili kanceláriu DUPOS za účelom zakúpenia bytu, spoločnosti ako odborníkovi verili. V júli 2007 nehnuteľnosť kúpili, čerpali na ňu úver, pričom ako realitná kancelária, tak banka si overili na katastri nehnuteľností aj Bytovom družstve jej stav, boli presvedčení, že nie je daná prekážka kúpy, stali sa jej výhradnými vlastníckmi a bol im poskytnutý úver. Byt zrekonštruovali. V júli 2008 obdržali predbežné opatrenie a to zmenilo ich život tak, že jej vznikli zdravotné problémy a rozpadol sa aj vzťah so žalovaným 2. Nie je jej zrejmé, prečo nebola na LV vyznačená plomba alebo poznámka, že vec je v súdnom riešení. Platia úver za vec, ktorú nevlastnia, pričom nikomu nechceli uškodiť.

Žalobca 2 uviedol, že so žalobkyňou 1 bol partner. Na internete našli ponuku ohľadne sporného bytu, ponúkala ho RK Dukos. Vlastnícky patrilo pánovi I.. Po ohliadke sa dohodli na predbežnej zmluve. Požiadali banku o úver, tento im bol poskytnutý a uzavreli kúpnu zmluvu a uhradili kúpnu cenu. Predbežná cena bola 1.390.000 Sk, kúpna cena bola v tejto výške, hoci v zmluve je uvedené 650.000 Sk. Samotnú rekonštrukciu robili so stavebného sporenia, boli to peniaze v hotovosti, bolo to 170.000 až 200.000 Sk. Keď robili ohliadku bytu, byt bol prázdny, nemá vedomosť o tom, či tam G. býval. Rekonštrukciu započali hneď po uzavretí zmluvy. V byte bývali počas rekonštrukcie až do roku 2012, kedy ho odovzdali odporkyni na základe rozsudku súdu. Od žalovanej žiadali prostriedky, ktoré do bytu investovali. Doposiaľ im nič nevyplatila. Pred kúpou nehnuteľnosti nemal informáciu o tom, kto bol predtým vlastníkom ani o súdnom konaní, a ako bol byt získaný od pôvodnej majiteľky.

Žalovaná prostredníctvom svojej zástupkyne žiadala žalobu zamietnuť ako nedôvodnú. Poukázala na rozsudok OS Trnava z 24.6.2009 č.k. 37C/23/2007, kde žalovaná ako navrhovateľka podala žalobu o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti a na základe vykonaného dokazovania súd skonštatoval, že jedinou a výlučnou vlastníčkou je žalovaná. Zároveň súd zamietol protinávrh žalobcov (v uvedenom konaní ako žalovaných) a proti odporcovi 1 Financreal bolo konanie zastavené. Žalobcovia mali zamietnutý vzájomný návrh pre nedostatok preukázania naliehavého právneho záujmu a žiadny iný dôvod nepreukazujú ani v tomto konaní a jediným argumentom v podanej žalobe je, že konali dobromyseľne pri kúpe nehnuteľnosti. Žalobca pristupoval ľahkovážne, nezodpovedne, s vedomosťou o tom, že nehnuteľnosť v krátkom čase zmenila 5 vlastníkov a aj pri ohliadke s p. I. boli upozornení susedou žalovanej S., že táto nehnuteľnosť je v súdnom konaní. Žalobcovia sa od počiatku správali v rozpore s dobrými mravmi, keď sa postavili na strane žalovaného 1 v konaní 37C/23/2007 a nie na stranu žalobkyne. Ich konanie v rozpore s dobrými mravmi pretrvávalo aj po vyhlásení rozsudku, v ktorom súd určil za vlastníčku žalovanú v tomto konaní, keď po vyhlásení rozsudku žalobcovia 1 a 2 ako vlastníci bytu odkupovali pozemok pod predmetným bytom. Taktiež na základe úveru od SS použili byt ako záloh a zriadili záložné práv v prospech SS a ani po právoplatnosti rozhodnutia súdu neboli ochotní zmeniť predmet zálohy. Preto sa obrátili na ombudsmanku SS, nereagovali ani na jej výzvu. Na základe ňou predložených rozhodnutí súdu sa Slovenská sporiteľňa vzdala takto záložného práva. Takýto návrh nemôže požívať právnu ochranu. Upozorňovali žalobcov, aby si svoje nároky uplatňovali voči p. JS.i ako predávajúcemu.

V konaní 37C 23/2007 súd určil, že jedinou a výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti je žalovaná a všetky prevody v tom čase urobené, a to aj na žalobcov v tomto konaní sú neplatné. Pokiaľ ide o dobromyseľnosť žalobcov, aj túto od počiatku spochybňuje, keď vedeli a nepopreli ani v tomto konaní, od susedy žalovanej vedeli, že nehnuteľnosť je v súdnom konaní. Teda tvrdí, že svoj nárok si mohli uplatniť od predávajúceho, a neurobili tak len z dôvodu ako vyplynulo aj z predchádzajúcich vyjadrení žalobcov, že túto nehnuteľnosť kúpili za sumu 650.000 Sk, ale v skutočnosti bola kúpna cena vyplatená 1.390.000 Sk. Toto sa nemôže zhojiť touto žalobou. Od počiatku sa nesprávali v súlade s dobrými mravmi a v tomto konaní aj pokračovali, keď po rozhodnutí súdu, že výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti je žalovaná, odkúpili podiel na pozemku s nehnuteľnosťou, a odmietli urobiť zmenu zálohu, na základe zmluvy o záložnom práve, keď nehnuteľnosť založili sa poskytnutý úver SS a táto sa na základe ňou

predložených rozhodnutí dobrovoľne vzdala záložného práva. Žalobu žiadala zamietnuť, keď jedinou a výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti je žalovaná.

Kúpnu zmluvou zo dňa 16. 7. 2007 nadobudli žalobcovia ako kupujúci od I. ako predávajúceho nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v k. ú. P., zapísanej na LV č. XXXX SK P. ako byt č. XX, XX. P. bytového domu - XX b. j., JW. č.s . XXXX na parc. reg. „C“ č. XXXX/XX, vchod I. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu bytového domu vo veľkosti 4099/444331, a to každý v 1-ici. Kúpna cena bola dohodnutá sumou 650.000 Sk. Žalobcovia predložili Zmluvu o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX, ktorú uzavreli so Slovenskou sporiteľňou a.s. Bratislava, predmetom ktorej bol úver na bývanie vo výške 1.390.000 Sk. V čase uzavretia kúpnej zmluvy bol ako vlastník na liste vlastníctva zapísaný predávajúci.

Z obsahu spisu tunajšieho súdu 37C 23/07 vyplýva, že Rozsudkom tunajšieho súdu zo dňa 24. 6. 2009 č. k. 37C 23/07-187 v spojení s dopŕňacím Rozsudkom tunajšieho súdu zo dňa 16. 8. 2010 č. k. 37C 23/2007-245 a Rozsudkom KS Trnava zo dňa 12. 9. 2012 č. k. 11Co 218/2011-277 súd určil, že výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. TO. zapísanej na LV č. XXXX SK Trnava ako byt č. XX, XX. P. bytového domu - XX b. j., JiO., č.s . XXXX na parc. reg. „C“ č. XXXX/XX, vchod I. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu bytového domu vo veľkosti 4099/444331 je R. /v tomto konaní žalovaná/ a vzájomný návrh S. /v tomto konaní žalobcovia/ o určení, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, zamietol.

Súd pri svojom rozhodovaní posudzoval platnosť zmluvy o úvere, uzavretej dňa 29. 11. 2005 medzi spoločnosťou FINANCREAL s. r. o. Trenčín a jej osobou, predmetom ktorej bol úver vo výške 120.000 Sk a zároveň na zabezpečenie uspokojenia pohľadávky bola uzavretá zmluva o zabezpečení záväzku prevodom vlastníckeho práva k jej nehnuteľnosti. V dôsledku nesplácania úveru spoločnosť realizovala prepis bytu a následne na ďalšie osoby, naposledy na žalobcov. Súd konštatoval ohľadne záložného práva, že tzv. prepadná klauzula je neprijateľná pri zabezpečovanom prevode práva, ako aj pri iných druhoch zabezpečenia a dojednanie o spôsobe uspokojenia pohľadávky tým, že si veriteľ ponechá predmet zabezpečenia, odporuje účelu ust. § 553 OZ a je v rozpore s dobrými mravmi. Posúdil tiež hrubý nepomer medzi hodnotou bytu a zabezpečenou pohľadávkou. Súd konštatoval, že zmluva je neplatná v zmysle § 39 OZ a z takého neplatného úkonu sa FINANCREAL nemohol stať vlastníkom nehnuteľnosti. . Vzájomný návrh žalobcov /v uvedenom konaní v postavení žalovaných/ zamietol súd pre nedostatok naliehavého právneho záujmu. Súd však zároveň konštatoval, že žalovaní /v tomto konaní žalobcovia/ neuviedli žiadne nové a relevantné skutočnosti.

Už v uvedenom konaní a rozhodnutí súd dal do pozornosti, že na základe uvedeného rozhodnutia súdu sú neplatné aj následné prevody z odporcu 1 /spoločnosť FINANCREAL s. r. o./ na ďalších nadobúdateľov nehnuteľností, naposledy na odporkyňu 2. a 3. /tako vystupujúcich v uvedenom konaní, v tomto konaní žalobcov/. Súd v tomto konaní ako predbežnú otázku riešil platnosť - neplatnosť zmluvy o zabezpečovanom prevode práva, na základe ktorej došlo pôvodne k prevodu vlastníctva na spoločnosť FINANCREAL a dospel k záveru, že zmluva je absolútne neplatná, zároveň určil vlastníctvo v prospech žalovanej v tomto konaní.

Zo spisu Okresného úradu Trnava odbor katastrálny č. OÚKOTT-K2-291/2015 vyplýva, že na LV č. 9XXX SK P. XX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu bytového domu vo veľkosti 4099/444331, bol na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu a V 6092/05 Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva bol realizovaný zápis vlastníctva na spoločnosť FINANCREAL s. r. o., ktorý bol vymazaný, , ako vlastník bol ďalej zapísaný a následne vyškrtnutý B. na základe kúpnej zmluvy V 951/07 právoplatnej 26. 2. 2007, E.n na základe kúpnej zmluvy V 2335/07 právoplatnej 7. 5. 2007, I. na základe kúpnej zmluvy V 2539/07 právoplatnej 14. 5. 2007, následne žalobcovia na základe kúpnej zmluvy V 4065/07 právoplatnej 20. 9. 2007 a zapísanou je žalovaná na základe Rozsudku tunajšieho súdu 37C 23/2007. Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky š. p. Bratislava podľa Zmluvy o postúpení pohľadávok bolo vymazané., rovnako záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. Bratislava.

Predmetom konania je určenie vlastníctva k nehnuteľnosti.

Podľa § 80 O. s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä a/ o osobnom stave, b/ o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva, c/ o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Takéhoto určenia sa však žalobca môže domáhať len vtedy, ak je na tom naliehavý právny záujem, ktorý spočíva v tom, že právne postavenie žalobcu je bez tohto určenia ohrozené alebo neisté. Výrok súdu o určení potom ohrozenie, neistotu alebo neurčitosť v právnom postavení žalobcu odstraňuje bez toho, že by ukladal splnenie nejakej povinnosti. Naliehavý právny záujem na určení je potom daný vtedy, ak je to aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý možno týmto právnym prostriedkom odstrániť. Akonáhle bolo právo porušené, nemá preventívna ochrana postavenia navrhovateľa žiadny zmysel, lebo jej prostredníctvom už v zásade nie je možné spory, ktoré by mohli v budúcnosti vzniknúť alebo ktorých vznik už bezprostredne hrozí, odvrátiť. Naliehavý právny záujem môže zásadne byť daný len vtedy, ak by bez súdom vysloveného určenia bolo buď ohrozené právo žalobcu alebo by sa stalo jeho postavenie neisté, teda buď musí u žalobcu ísť o právny vzťah už existujúci alebo o takú jeho procesnú, prípadne hmotnoprávnu situáciu, v ktorej by objektívne v už existujúcom právnom vzťahu mohol byť ohrozený, príp. pre neisté svoje postavenie by mohol byť vystavený konkrétnej ujme. Stále platí, že naliehavý právny záujem na určení nie je daný tam, kde je možné domáhať sa plnenia. Ak teda niekto tvrdí, že je vlastníkom veci, i nehnuteľnej, nemôže uplatňovať svoje právo žalobou o určení, ale iba žalobou na plnenie. Z hľadiska ochrany vlastníckeho práva nemôže byť v inej situácii vlastník, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností, a vlastník, ktorý zapísaný nie je. Naliehavosť právneho záujmu na určovanom výroku je totiž daná až vtedy, ak je v spore na ochranu vlastníckeho práva preukázané vlastnícke právo, a odvíja sa len od toho, že taký výrok je podkladom pre zápis do katastra. Naliehavosť právneho záujmu sa teda neodvíja od potreby zisťovania vlastníctva, ale zo skutočnosti, že predpisy o katastri nehnuteľností neumožňujú katastru zapísať vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na základe výrokov, ktorými sa meritórne rieši vlastníctvo k nehnuteľnosti zapisované do katastra nehnuteľností. Aj keď by bolo možné vykonať zmenu v zápisoch vlastníckych práv k nehnuteľnostiam na základe rozhodnutia o určovacej žalobe, nie je bez ďalšieho len z tohto dôvodu naliehavý právny záujem dovodiť.

Určovacie žaloby všeobecne majú potom podľa teórie procesného práva aj relevantných záverov rozhodovacej praxe súdov v tejto oblasti opodstatnenie tam, kde je ešte len stav ohrozenia práva a nie už jeho porušenia (nakoľko určovacia žaloba podľa § 80 písm. c/ O. s. p. má charakter prostriedku preventívnej ochrany práva a naopak nápravu stavu vzniknutého porušením práva je už zásadne spôsobilá odstrániť len žaloba na plnenie, teda žaloba podľa § 80 písm. b/ O. s. p.). Okrem toho tu však musí byť stav právnej neistoty žalobcu, ktorý má určovacia žaloba odstrániť, pričom naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení tkvie v tom, že práve takéto určení (nie teda žiadne iné) vyrieši všetky sporné právne otázky medzi účastníkmi a vytvorí tak aj pevný právny podklad pre ich budúce právne vzťahy (čiže najmä vytvorí prekážku pre prípadné ďalšie určenia a podľa možnosti predíde aj sporom o plnenia). Práve z toho však plynie záver sformulovaný takto v nie až tak dávnej dobe a síce ten, že naliehavý právny záujem nemôže byť daný tam, kde právna otázka majúca sa vyriešiť v konaní o určení má len povahu otázky predbežnej či čiastkovej vo vzťahu k inej právnej otázke, ktorá sa môže sama stať predmetom určovacej žaloby.

Ak bol správou katastra povolený vklad vlastníckeho práva na základe absolútne neplatnej zmluvy, je teda reálne daný len modus, avšak jasne chýba titul, teda platne uzavretá zmluva. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu takto nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a teda nemožno uvažovať o ochrane vlastníckeho práva hoc i dobromyseľného nadobúdateľa. Rovnako tak nie je možné za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám /Uznesenie Ústavného súdu SR sp. Zn. I.ÚS 50/2010-11 zo dňa 10. 2. 2010/. Ak teda v dôsledku absolútne neplatného právneho úkonu došlo k ďalšiemu prevodu vlastníctva k nehnuteľnosti, v rámci zásady nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet /z nepráva nemôže vzniknúť právo/, nemohlo dôjsť k účinnému prevodu od subjektu, ktorý nebol nositeľom žiadnych práv k nehnuteľnosti, a teda nemal čo previesť.

Súd poukazuje aj na Nález ÚS ČR II 349/2003 a jeho závery - „Dále se Ústavní soud zabýval námietskou stěžovatelky, dle níž kupní smlouvu na předmětnou nemovitost uzavřela v dobré víře, spoléhajúc na správnost údajů obsažených v katastru nemovitostí. Ani tuto námitku však neshledal Ústavní soud

dúvodnou, neboť zásadně nelze trvat na zachování právní jistoty, jež byla, ač v dobré víře, nabyta v rozporu s právem. Vklad práva do katastru nemovitostí je nutno vnímat jen jako jednu z podmínek pro platný převod vlastnického práva k nemovitosti.“

S prihliadnutím na uvedené je daná absencia naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe a vzhľadom na neplatnosť pôvodného právneho úkonu /ktorým bolo predtým odňaté vlastnícke právo žalovanej/ nemôže obstať ani tvrdenie o vlastníctve žalobcov, ktoré má byť odvodené z absolútne neplatného právneho úkonu.

Len tým, že žalobcovia mali podľa ich vyjadrenia konať v dobrej viere v zápis v katastri nehnuteľnosti, nemohli sa stať vlastníkom týchto nehnuteľností (porovnaj rozsudok Veľkého senátu NS ČR sp. zn. 31 Odo 1424/2006 z 9.12.2009).

K otázke vplyvu neplatnosti právneho úkonu na práva dobromyseľných nadobúdateľov sa už vyjadril i Ústavný súd SR v uznesení z 10.2.2010 sp. zn. I. ÚS 50/10. Poukázal v ňom na zásadu rímskeho práva *nemo plus iuris ad alium tranfere potest quam ipse habet*, v zmysle ktorej z nepráva nemôže vzniknúť právo. Zdôraznil, že platne nemôže nadobudnúť vlastnícke právo ďalší subjekt, ak subjekt, od ktorého odvodzuje svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, toto právo nikdy nenadobudol, teda ho ani nemohol platne previesť. Dobrá viera týchto ďalších nadobúdateľov je významná len potiaľ, pokiaľ im možno priznať všetky práva a povinnosti oprávneného držiteľa /§129 a nasl. OZ/.

Dobrej viere ale súčasný právny poriadok žiadne iné právne následky nepriznáva. Ochrana, ktorú poskytuje nadobúdateľovi, nie je takej intenzity, aby zabránila vlastníkovi nehnuteľnosti účinne uplatňovať svoje absolútne právo. Nie je možné uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv ako má sám.

Pokiaľ ide o zhodnotenie nehnuteľnosti, predmetom konania je určenie vlastníckeho práva a nie vysporiadanie vzájomných nárokov účastníkov. Ak potom žalobcovia tvrdia, že boli dobromyseľní v tom, že im nehnuteľnosť vlastnícky patrí, mali postavenie oprávneného držiteľa /§130 ods. 1 OZ/. Za tohto stavu majú zákonné právo voči vlastníkovi nehnuteľnosti na náhradu nákladov, ktoré účelne vynaložili na nehnuteľnosti po dobu ich oprávnenej držby, a to v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu nehnuteľnosti ku dňu jej vrátenia. Platné hmotné právo upravuje aj vzájomné nároky účastníkov neplatného právneho úkonu /§ 457 OZ/. Vzhľadom na opakovaný prechod vlastníckeho práva smerujúcich až ku žalobcom potom nastupujú samostatné právne vzťahy nielen voči žalovanej, ale aj predávajúcejmu.

Z hľadiska dobromyseľnosti sa súd stotožňuje s argumentáciou žalovanej v tom smere, že pokiaľ sa odvolávajú žalobcovia na zápis na liste vlastníctva - ako verejnú listinu, pri dostatočnej starostlivosti by venovali pozornosť skutočnosti, že za obdobie od februára do septembra 2007 došlo k trom prevodom vlastníctva k bytu, teda už táto skutočnosť sama osebe mala u nich vzbudiť pochybnosti. Navyiac samotní žalobcovia konali v rozpore so zákonom, keď kúpna cena je uvedená v zmluve vo výške 650.000 Sk, podľa vyjadrenia žalovaného 2 v skutočnosti bola vo výške 1.390.000 Sk /i táto okolnosť by mohla byť dôvodom skúmania platnosti zmluvy a tvrdenie žalovanej, že určovacou žalobou chcú žalobcovia zhojiť svoje konanie sa javí potom ako dôvodné, keď vymáhanie skutočne vyplatenej čiastky od predávajúceho nemusí byť zrejme preukázateľné/. Pre rozhodnutie súdu majú tieto skutočnosti význam v tom smere, že samotní žalobcovia nekonali celkom v dobrej viere a v súlade so zákonom, i keď sa jedná o okolnosti s poukazom na vyššie uvedené len ako okrajové.

V konaní tunajšieho súdu 37C 23/2007-187 bolo právoplatne rozhodnuté a určené vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti. Vlastnícke právo žalovanej bolo týmto rozhodnutím obnovené a trvá, žalobcovia neuviedli žiadny relevantný dôvod na spochybnenie tohto práva, ani skutočnosti, ktoré by po právoplatnom rozhodnutí súdu nastali. Svoj nárok odvodzujú od právnych úkonov realizovaných v nadväznosti na neplatné právne úkony, o ktorých bolo právoplatne rozhodnuté, pričom už v tomto konaní namietali žalobcovia zhodné skutočnosti.

Nemožno sa s poukazom na uvedené stotožniť s argumentáciou žalobcu v tom smere, že vlastnícke právo ďalších nadobúdateľov, pokiaľ svoje právo nadobudli v dobrej viere, požíva ochranu a nezaniká. Prvotným vlastníkom /vo vzťahu účastníkov konania/ bola žalovaná, ktorej vlastnícke právo bolo dočasne odňaté na základe absolútne neplatného právneho úkonu /zabezpečovacieho prevodu/ a v súdnom konaní sa určením svojho vlastníctva iba deklaroval pôvodný stav, potvrdilo sa jej vlastníctvo,

ktoré jej bolo odňaté v rozpore so zákonom. Ako bolo uvedené, z neplatného právneho úkonu nemôže byť odvodený žiadny platný právny úkon. Teda nemožno konštatovať, že žalobcovia nadobudli vlastníctvo od vlastníka /pretože ani predávajúci vo vzťahu k žalobcom ním už nemohol byť/. Vo vzťahu k žalovanej potom nemožno hovoriť ako o zmluve uzavretej prv z hľadiska ochrany vlastníctva - pred spoločnosťou FINANCREAL, ktorá vlastníctvo nadobudla v rozpore so zákonom, bola vlastníčkou žalovaná. Naopak, došlo by k zásadnému a nezákonnému zásahu do vlastníckeho práva žalovanej, ak by súd žalobe vyhovel. V tomto smere práve žalovanú treba posudzovať ako prvotného vlastníka a chrániť predovšetkým jej vlastnícke právo.

Súd sa stotožňuje s argumentáciou žalobcov v tom smere, že nenesú zodpovednosť za neplatnosť prvotného prevodu vo vzťahu k žalovanej, zákon však žalobcom poskytuje dostatočnú ochranu vo vzťahu k predávajúcemu, od ktorého vlastníctvo mali nadobudnúť a takisto vo vzťahu k žalovanej pokiaľ ide o investície do nehnuteľnosti /keď však ako bolo uvedené, pri uzatváraní zmluvy nielenže neboli sami dostatočne dobromyseľní, ale zmluva sama osebe v časti kúpnej ceny bola v rozpore so zákonom/. Navyiac v čase, kedy mali vedomosť o súdnom spore i jeho výsledku, odkúpili spoluvlastnícky podiel na pozemku pod domom, a teda v tomto smere absentuje ich dobromyseľnosť v celom rozsahu.

S prihliadnutím na uvedené súd nepovažoval za účelné a hospodárne vykonávať dôkazy nad rámec navrhovaných dôkazov /výsluch predávajúceho a predchádzajúcich vlastníkov/, keď sa jednalo o právne posúdenie veci.

Vzhľadom na uvedené má súd za to, že návrh bolo potrebné ako nedôvodný zamietnuť v celom rozsahu z dôvodu absencie naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe /keď je potrebné domáhať sa plnenia v naznačenom smere/ a tiež z dôvodu, že od absolútne neplatného právneho úkonu sa nemôže odvíjať žiaden platný právny úkon /z nepráva nemôže vzniknúť právo/, nemohlo dôjsť k účinnému prevodu od subjektu, ktorý nebol nositeľom žiadnych práv k nehnuteľnosti, a teda nemal čo previesť.

Podľa § 142 ods. 1 O. s. p. úspešnej žalovanej priznal súd náhradu trov konania titulom právneho zastúpenia za prevzatie a prípravu zastúpenia, vyjadrenie á 60,07 eur, paušál á 7,81 eur, pojednávanie 6. 2. 2014, vyjadrenie k odvolaniu á 61,87 eur, paušál á 8,04 eur, pojednávanie 2. 6. 2015, 8. 9. 2015 á 64,53 eur, paušál á 8,39 eur, v zmysle § 10, 11 ods. 1 písm. c/ vyhl. č. 655/2004 Z. z.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podľa § 42 ods. 3 O. s. p. uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

Podľa § 209 O. s. p. súd prvého stupňa vyzve toho, kto podal odvolanie neobsahujúce náležitosti podľa § 205, aby chýbajúce náležitosti doplnil podľa § 218 ods. 1 písm. d/ O. s. p. (odmietnutie odvolania). Ak aj napriek výzve súdu odvolanie nedoplní alebo ide o oneskorené odvolanie alebo podané tým, kto naň nie je oprávnený, predloží súd prvého stupňa odvolaciemu súdu. V takom prípade bude rovnako odvolanie odmietnuté.