

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 5Co/748/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4313205126
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Pátrovičová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2015:4313205126.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Pátrovičovej a sudcov JUDr. Vladimíra Pribulu a JUDr. Borisa Minksa v právnej veci navrhovateľky: U. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. nad O., ul. XX. augusta XXX/XX, zastúpená JUDr. Pavlom Koczánom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom Levice, Ľ. Štúra 33, proti odporcom: 1. A. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. K. XXX, 2. F. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. L., K. Z. V. XXX, 3. F. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., X. K. XXXX/X, zastúpený JUDr. Petrom Šebom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom Levice, Mlynská 2238, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, o odvolaní navrhovateľky a odporcu v 3. rade proti rozsudku Okresného súdu Levice zo dňa 30. mája 2014 č. k. 9C/81/2013-62, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej **p o t v r d z u j e**.
V časti týkajúcej sa výroku o náhrade trov konania napadnutý rozsudok **z r u š u j e** a vec vracia súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Okresný súd Levice (súd prvého stupňa) rozsudkom zo dňa 30. mája 2014 č. k. 9C/81/2013-62 (napadnutý rozsudok) zamietol návrh navrhovateľky a odporcom náhradu trov konania nepriznal. Uviedol, že navrhovateľka v návrhu podanom dňa 26.03.2013 prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadala, aby súd určil, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti - bytu č. 11 na piatom poschodí bytového domu súpisné číslo 131 vchod 24, vedenej na LV XXX k. ú. A., parcely registra „C“ parc. č. 187/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 700 m² a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 187/7, veľkosti podielu 6137/330648, ako aj spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve domu o veľkosti podielu 6137/330648. V návrhu a na pojednávaní uviedla, že na základe zmluvy uzavretej na jeseň roku 1998 dojednala u advokáta kúpu uvedenej nehnuteľnosti od odporcov v 1. a 2. rade. Dojednaná kúpna cena 400.000,- Sk bola predávajúcim aj v plnom rozsahu vyplatená. Vybavením ďalších formalít poverila svojho syna P. K. a manželku M.. Od 13.09.1998 nie je vo svojom vlastníckom práve nikým rušená, od kúpy nehnuteľnosti ju užíva pokojne, slobodne a vážne ako vlastníčka, pričom jej vlastnícke právo je verejne rešpektované. Byt užíva po dobu dlhšiu ako 10 rokov. Tvrdila s poukazom na § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka, že byt užívala od 13.09.1998 až do marca 2013 ako jej vlastníctvo nikým nerušené a rešpektované, vzhľadom na právne úkony, ktoré urobila nemala žiadne pochybnosti o svojom vlastníctve. Poukázala aj na nález ÚS ČR z 13.03.2013 sp. zn. IVUS 1241/14.

Odporca v 1. rade tvrdil, že predmetný byt, ktorý získali s odporkyňou v 2. rade do osobného vlastníctva od Obce prevodom vlastníctva, mienili predat'. Navrhovateľkin syn ho oslovil, že majú v záujme ho kúpiť a pôvodne sa dohodli, že kupujúcou bude navrhovateľka. Bola spísaná prvá dohoda, neskôr ale navrhovateľkin syn K. ho informoval, že byt kúpi on s manželkou a následne sa spísala druhá dohoda. Bola dohodnutá kúpna cena 400.000,- Sk, ktorú mu vyplatili. Pán K. však odmietol vyplatiť ešte navyše 100.000,- Sk, na ktorej sume sa predtým dohodli. V priebehu predchádzajúceho konania mu navrhol

dohodu, navrhovanú dohodu však odporca odmietol. Aj on mal záujem vec doriešiť, napokon ale k stretnutiu nedošlo. Podľa neho mali záležitosť riešiť do troch rokov od uzavretia predbežnej zmluvy, čo neriešili, on neskôr stratil záujme o celú záležitosť a tak sa to ťahalo doposiaľ. Navrhovateľka bola prítomná u advokáta pri spisovaní druhej dohody, vedela, čo podpisuje. Spočiatku vyzýval tak navrhovateľku, ako aj jej syna ukončiť vec, dožadoval sa doplatenia kúpnej ceny.

Odporkyňa v 2. rade uviedla, že sa s manželom, odporcom v 1. rade dohodli, že predmetný byt predajú a všetky záležitosti s tým spojené vybavoval on. Bola osobne u advokáta podpísať dohodu a prevzala si časť kúpnej ceny. Nevedela, kto konkrétne bol u advokáta prítomný.

Uznesením z 30.08.2013 č. k. 9C/81/2013-17 bol pribratý do konania odporca v 3. rade, nakoľko v priebehu konania nadobudol byt do svojho vlastníctva kúpnu zmluvou uzavretou s odporcami v 1. a 2. rade.

Oporca v 3. rade uviedol, že byt odkúpil od odporcov v 1. a 2. rade po skončení predchádzajúceho konania. Odporca v 1. rade ho informoval, že prebieha súdne konanie a preto bola na liste vlastníctva ťarcha. Vedel o tom, že v byte býva matka pána K..

Boli vypočutí syn navrhovateľky P. K. a jeho manželka. P. K. uviedol, že sa s manželkou rozhodli, že oni kúpia byt od odporcov v 1. a 2. rade a takto doriešia bytovú otázku svojej matky, ktorú nechali v byte bývať. Od počiatku to bolo tak, že v byte bude bývať matka. Od tej doby navrhovateľka v byte bývala, platila všetky úhrady spojené s bývaním. Časť kúpnej ceny zaplatila navrhovateľka a časť on s manželkou. Navrhovateľka nevedela o probléme s odporcami v 1. a 2. rade. Celý proces nedokončili z dôvodu, že s odporcom sa ďalej jednať nedalo. Svedkyňa M. K. vypovedala, že s manželom odkupovali byt do svojho vlastníctva s tým, že ho prenechajú navrhovateľke do užívania. Navrhovateľka vedela, že byt kupujú do svojho vlastníctva, keďže aj oni dali peniaze na kúpnu cenu vo výške 200.000,- Sk a obci zaplatili aj pokutu za predčasný prevod bytu.

Súd prvého stupňa konštatoval, že nehnuteľnosť evidovaná na Okresnom úrade odbor katastrálny k. ú. A. nad O. č. LV XXX parcely registra „C“ ako parc. č. 188/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 760 m², súpisné číslo 131 na parc. č. 188/7 bytový dom, byt č. 11, vchod 24, piate poschodie a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 6137/330648 je vedená vo vlastníctve odporcu v 3. rade, ktorý ju nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2013 vklad povolený pod V-3007/2013. Podľa pôvodného listu vlastníctva číslo XXX vlastníckymi predmetného bytu boli odporcovia v 1. a 2. rade, ktorí ho získali zmluvou o prevode vlastníctva uzavretou s Obcou Kalná nad Hronom dňa 10.09.1998. Z poznámok nachádzajúcich sa na liste vlastníctva vyplýva, že upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehnuteľnosť voči povinnému odporcovi v 1. rade bolo vydané dňa 22.05.2009, a boli vykonané ďalšie zápisy o zriadení exekučného záložného práva, zákaz disponovať s nehnuteľnosťou bol zapísaný na základe predbežného opatrenia súd z 24.11.1999. Navrhovateľka a odporcovia v 1. a 2. rade uzavreli dňa 14.08.1998 číslo Le - 1/98 - IB Dohodu o budúcej kúpnej zmluve, podľa ktorej spornú nehnuteľnosť odporcovia ako predávajúci bezodkladne po tom, ako bude byt prevedený do ich vlastníctva, riadnou kúpnu zmluvou odpredajú navrhovateľke ako kupujúcej za kúpnu cenu 400.000,- Sk. Ako z Dohody ďalej vyplýva, od navrhovateľky prevzali zálohu 100.000,- Sk, ktorú jej poskytol syn P..

Ďalej súd prvého stupňa uviedol, že z vyjadrenia od Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, došlého 12.09.2013, zistil, že navrhovateľka byt užíva a platí zaň úhrady spojené s užívaním bytu. Doposiaľ ako vlastníka bytu Spoločenstvo evidovalo odporcov v 1. a 2. rade. Z oznámenia Obce Kalná nad Hronom zistil, že navrhovateľka je užívateľom sporného bytu a má tam od 04.02.1999 trvalý pobyt na základe Dohody o budúcej zmluve č. Le - 1/98 - IB zo 16.09.1998. Zo spisu Správy katastra Levice zistil, že odporcovia v 1. a 2. rade ako predávajúci a odporca v 3. rade ako kupujúci uzavreli dňa 18.06.2013 kúpnu zmluvu, vklad povolený pod V-3007/13 dňa 07.08.2013.

Zo spisu sp. zn. 13C/13/2011 vyplýva, že P. K. a M. K. podali dňa 01.02.2011 na súd návrh smerujúci proti odporcom v 1. a 2. rade, ktorým sa domáhali určenia vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti. Z tohto spisu podrobne oboznámil Dohodu o budúcej zmluve zo 16.09.1998 číslo Le - 1/98 - IB, z ktorej je možné zistiť, že jej účastníci pozmenili predchádzajúcu Dohodu tak, že nehnuteľnosť odpredajú za súhlasu navrhovateľky, nie navrhovateľke, ale jej synovi P. K. s manželkou M., za rovnakých podmienok so zarátaním už vyplnenej zálohy 100.000,- Sk. Túto Dohodu podpísali navrhovateľka, odporcovia v 1. a 2. rade a aj K. a M. K.. Rozsudkom Okresného súdu Levice zo 07.06.2012 č. k. 13C/13/2011-88 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Nitra z 31.01.2013 č. k. 9Co/292/2012-114 bol ich návrh zamietnutý.

Z pripojeného spisu sp. zn. Nc 3504/99 je zrejmé, že súd uznesením z 24.11.1999 č. k. Nc 3504/99-7 odporcom v 1. a 2. rade predbežne zakázal nakladanie s nehnuteľnosťou, uložil odporcom uzavretie kúpnej zmluvy s navrhovateľmi P. K. a M. K., a že predbežné opatrenie zaniká uzavretím kúpnej zmluvy.

Zo spisu sp. zn. 12Er 215/05 vyplýva, že sa začalo exekučné konanie voči odporcovi v 1. rade a podľa upovedomenia o začatí exekúcie zo 17.06.2005 sa exekučné konanie začalo, okrem iného, aj predajom spornej nehnuteľnosti.

Súd prvého stupňa poukázal na to, že navrhovateľka sa domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, tvrdiac, že vlastníctvo vydržala, preto skúmal, či je daný naliehavý právny záujem na tomto určení a dospel k záveru, že navrhovateľka má naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva, nakoľko len rozhodnutím súdu sa dosiahne zmena zápisu v katastri nehnuteľností a odstráni sa spornosť práv navrhovateľky, keďže v katastri nehnuteľností je ako vlastník zapísaný odporca v 3. rade. Dokazovaním mal súd prvého stupňa preukázané, že navrhovateľka má od 04.02.1999 hlásený trvalý pobyt v byte, ktorý je predmetom určenia jej vlastníckeho práva. Od toho času v byte býva, užíva ho, platí všetky platby súvisiace s užívaním bytu, obci platí aj daň z nehnuteľnosti a v užívaní bytu jej nikto nebránil. Po vykonanom dokazovaní však súd dospel k tomu právnemu záveru, že navrhovateľka nepreukázala nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti vydržaním. Nie je splnený jeden z predpokladov vydržania, a to jej dobrá viera, že byt užíva ako vlastníčka. Navrhovateľka spĺňa síce základnú podmienku vydržania, a to oprávnenú držbu veci, keďže bolo nepochybne preukázané, že byt užívala v dobrej viere už od roku 1998, nikdy však nemohla považovať byt za svoje vlastníctvo. Dobrá viera sa posudzuje objektívne, so zreteľom na konkrétne okolnosti a z hľadiska osobného presvedčenia držiteľa. V tejto súvislosti treba poukázať na obsah druhej Dohody o budúcej zmluve uzavretej 16.09.1998, ale aj na výpoveď svedkov P. K. a M. K., ktorí potvrdili aj tvrdenie odporcov v 1. a 2. rade, že nehnuteľnosť kupovali manželka K.. V tejto druhej Dohode o budúcej zmluve navrhovateľka dala súhlas k tomu, že nehnuteľnosť od odporcov v 1. a 2. rade odkúpi manželka K. a nie ona. Títo sa osvedčili, že byt kúpi do svojho vlastníctva a navrhovateľke umožnia v byte bývať až do jej dožitia, čo sa následne počas plynutia rokov aj realizovalo. Navrhovateľka v Dohode o budúcej zmluve prejavila svoju vôľu, keď súhlasila s tým, že nie ona bude kupujúcou, a teda nie ona nadobudne vlastníctvo k bytu, ale jej syn s manželkou. Vzhľadom na tieto okolnosti navrhovateľka nemôže byť ani len subjektívne presvedčená o tom, že je vlastníčka, pretože vedela, že byt patrí inému. Posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že mu vec patrí, teda že je vlastníkom, nemôže vychádzať len z posúdenia subjektívnych predstáv držiteľa. I keď pôvodne navrhovateľka zamýšľala stať sa vlastníčkou, neskôr svoje rozhodnutie zmenila, svoju vôľu aj zrejme prejavila keď dala súhlas na zmenu obsahu Dohody o predbežnej zmluve. Preto ako kupujúci uzavreli dňa 16.09.1998 K. Dohodu o budúcej zmluve. Nie je právne významné, čo viedlo navrhovateľku a manželov K. zmeniť obsah zmluvy o budúcej zmluve, významné je to, že k tejto zmene došlo. Ani skutočnosť, že napokon nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy nespôsobila, že by sa navrhovateľka mala cítiť ako vlastníčka, keď navyše o tom, ako sama tvrdí, ani nevedela. Je síce pravdou, že pôvodne zamýšľala byt kúpiť, svoje rozhodnutie však zmenila a vyjadrila ho jednoznačne v Dohode zo 16.09.1998. Existenciu dobrej viery navrhovateľky nemožno odvodzovať z prvej Dohody o budúcej kúpnej zmluve zo 14.08.1998, podľa ktorej bola ona kupujúcou, pretože toto svoje rozhodnutie zmenila a jasne ho vyjadrila v druhej Dohode zo 16.09.1998. Navrhovateľka nemôže svoje vlastnícke právo odvodzovať od zmluvy o budúcej zmluve, pretože obsah prvej zmluvy bol zmenený následnou zmluvou. Zmluva o budúcej zmluve nie je konečnou zmluvou, ale sa viaže na inú zmluvu, ktorá sa má v budúcnosti uzavrieť. Navrhovateľka by sa nemohla ani súdnou cestou v zákonom stanovenej lehote domáhať uzavretia hlavnej kúpnej zmluvy. Tvrdenie navrhovateľky, že o žiadnej inej dohode okrem tej, ktorú uzavrela ako kupujúca nevie považuje súd za účelové. Podpis na druhej dohode nepoprela a osobne bola prítomná u advokáta na jednaní o druhej zmluve o budúcej kúpnej zmluve, čo potvrdili tak odporcovia v 1. a 2. rade ako aj ako svedkovia P. K. a M. K..

Súd prvého stupňa v závere uviedol, že mal za bezpečne preukázané, že navrhovateľka nebola dobromyseľná pri vstupe do držby v dobrej viere, že nehnuteľnosť vlastní, nespĺnila preto podmienky vydržania vlastníctva, preto návrh zamietol. Dospel k záveru, že nie sú naplnené podmienky na vydržanie vlastníctva, pričom tento záver nevyplýva z formalistického postupu súdu, ako na to poukázala navrhovateľka v súvislosti s nálezom Ústavného súdu ČR z 13.03.2013 sp. zn. IV. ÚS 1241/12. Vo veci súd rozhodol po posúdení všetkých zistených okolností a vzájomných súvislostí s prihliadnutím aj na ochranu ústavných práv všetkých účastníkov konania. Keďže mal za preukázané, že navrhovateľka nevydržala vlastníctvo k spornej nehnuteľnosti, neriešil v ďalšom platnosť, resp. neplatnosť kúpnej zmluvy z 18.06.2013 vklad povolený pod V - 3007/13, ktorou odporcovia v 1. a 2. rade predali nehnuteľnosť odporcovi v 3. rade, ani ako predbežnú otázku, pretože je to vzhľadom na výsledok právne nepodstatné.

Vec právne posúdil podľa § 80 písm. c/ OSP, § 134 ods. 1, § 129 ods. 1, § 130 ods. 1 veta prvá OZ.

O náhrade trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP s použitím § 150 OSP, pretože mal za to, že na vzniknutej situácii sa podieľajú účastníci spoločne svojím celkovým postojom pri uzatváraní zmluvy,

preto odporcom nepatrí náhrada trov konania. Pokiaľ ide o odporcu v 3. rade, kúpnu zmluvu uzavrel v čase, keď už na súde prebiehal tento spor. Vedel, že sa viedol predchádzajúci spor, preto mal svoje rozhodnutie urobiť s náležitou opatrnosťou.

Proti uvedenému rozsudku podala odvolanie navrhovateľka, žiadala napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmeniť a určiť, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti - bytu č. 11 na piatom poschodí bytového domu súpisné číslo 131 vchod č. 24 vedeného na LV č. XXX kat. úz. A. na parc. reg. „C“ č. 187/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 700 m² a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 187/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 700 m², o veľkosti podielu 6137/330648 ako aj spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve domu o veľkosti podielu 6137/330648. Uviedla, že na základe zmluvy uzavretej na jeseň 1998 dojednala u advokáta JUDr. Borovského kúpu predmetných nehnuteľností od odporcov v 1. a 2. rade za kúpnu cenu 400.000,- Sk, ktorá im bola vyplatená. Vybavením ďalších formalít ohľadne kúpy bytu poverila svojho syna P. K. a nevestu M. K.. Byt užíva od 19.09.1998 a plní si všetky povinnosti v súvislosti s vlastníctvom predmetného bytu. Až v marci 2013 zistila, že nie je ako vlastníčka predmetného bytu vedená v katastri. Až do augusta 2013 nebola nikým rušená v užívaní, jej vlastníctvo bolo rešpektované a do bytu investovala. V auguste 2013 sa dozvedela, že odporcovia v 1. a 2. rade byt odpredali odporcovi v 3. rade, ktorý dal odpojiť elektrinu a plyn, v úmysle, aby sa vysťahovala. Poukázala na rozhodnutie NS SR č. R 44/1966, že ani prípadná neplatnosť právneho úkonu o prevode vlastníctva nie je okolnosťou vylučujúcou nadobudnutie vlastníctva vydržaním. Bolo preukázané, že vzhľadom na všetky okolnosti bola dobromyseľná, že tu titul je, nakoľko došlo k dojednaniu predmetu kúpy, k zaplateniu kúpnej ceny a odovzdaniu predmetu kúpy do jej faktickej držby. Predmet držby je spôsobilým predmetom vydržania, držba je oprávnená a dobromyseľná, nikým nerušená po dobu viac ako 10 rokov, čím sú splnené všetky podmienky vydržania. Nehnuteľnosť nadobudla jednak titulom kúpy a jednak titulom vydržania. Odporcovia v 1. a 2. rade ju v užívaní nerušili, sami predaj rešpektovali, pretože im bola vyplatená kúpna cena. Konali podvodne, keďže dvakrát predali tú istú vec odplatne.

Proti uvedenému rozsudku podal odvolanie odporca v 3. rade v časti náhrady trov konania, žiadal v uvedenej časti rozsudok zmeniť a priznať mu náhradu trov právneho zastúpenia prvostupňového konania v sume 965,14 eura a trov odvolacieho konania v sume 143,57 eura. V odvolaní uviedol, že sa s rozhodnutím okresného súdu prvého stupňa v časti týkajúcej sa náhrady trov konania nestotožnil. Nesúhlasil s úvahou súdu o jeho neopatrnosti pri uzatváraní kúpnej zmluvy s odporcami v 1. a 2. rade. Poukázal na to, že v čase, keď kupoval byt od odporcov 1. a 2. rade bol nimi ubezpečený, že spor o určenie vlastníckeho práva k tomu istému predmetu sporu, ktorý skôr prebiehal v konaní vedenom na OS Levice pod sp. zn. 13C/13/2011 bol v spojení s potvrdzujúcim rozhodnutím odvolacieho súdu sp. zn. 9Co/292/2012 právoplatne ukončený. Ukončenie tohto sporu mu bolo pred uzatvorením kúpnej zmluvy deklarované zo strany odporcov v 1. a 2. rade predložením rozhodnutí okresného a krajského súdu. V čase uzatvárania kúpnej zmluvy nemal žiadnu pochybnosť o tom, že vlastníctvo odporcov k prevádzanému bytu je nesporné. Konštatoval, že jeho podiel na vzniknutej situácii nemôže byť ničím daný, pretože nemal vedomosť o tom, že navrhovateľka má záujem domáhať sa v tomto konaní určenia vlastníckeho práva, navyše sa tohto práva domáha účelovo a od počiatku bez možnosti dosiahnutia úspechu. Navrhovateľka vedela, že uzavrela zmluvu o budúcej zmluve, ktorá jej ani v budúcnosti neumožňovala nadobudnúť vlastnícke právo k spornému bytu, keďže tento nárok bol s jej výslovným súhlasom postúpený na jej syna s manželkou. Neexistencia dôvodov pre vznik vlastníckeho práva navrhovateľky k bytu bola aj dôvodom zamietnutia žaloby v súdnom konaní. Napriek uvedenému vystupoval v konaní ako odporca v 3. rade bez toho, aby svojim správaním dal podnet na začatie konania a súd prvého stupňa mu nepriznal náhradu trov právneho zastúpenia, ktoré bol nútený v konaní vynaložiť. Taktiež poukázal na to, že súd vzal do úvahy ohľad na navrhovateľku, ktorá sa jednoznačne bezúspešne domáhala neexistujúceho práva, pričom je zjavné, že týmto len účelovo odďaľuje možnosť domôcť sa mu užívania predmetného bytu, ktorého je vlastníkom. Záverom uviedol, že navrhovateľka mu neplatí žiadnu náhradu za užívanie bytu.

V písomnom vyjadrení k odvolaniu odporcu v 3. rade odporca v 1. rade uviedol, že s obsahom odvolania súhlasí.

V písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľky odporca v 1. rade uviedol, že na Okresnom súde Levice sa v roku 2011 pod sp. zn. 13C/13/2011 viedlo konanie o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto sporu, ktorého účastníkmi boli P. K. a M. K.. Toto konanie bolo ukončené zamietnutím žaloby, pričom rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 20.03.2013. Navrhovatelia sa proti rozsudku odvolali a Krajský súd v Nitre rozsudkom č. k. 9Co/292/2012-114 správnosť rozsudku Okresného súdu Levice potvrdil. Vzhľadom k uvedenému už o určení vlastníckeho

práva predmetnej nehnuteľnosti bolo právoplatne rozhodnuté, a preto žiadal odvolací súd, aby napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil.

V písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľky odporca v 3. rade uviedol, že súdom prvého stupňa bolo dokazovaním bez akýchkoľvek pochybností zistené, že napriek tomu, že navrhovateľka užíva nehnuteľnosti po dobu dlhšiu ako 10 rokov nespĺňa žiadnu z pripomienok inštitútu vydržania v zmysle § 134 Občianskeho zákonníka. Taktiež odporca v 1. rade na pojednávaní uviedol, že počas doby užívania bytu navrhovateľkou ju ústne upozorňoval na to, že nie je oprávnenou držiteľkou. Vzhľadom k tomu sa nikdy nemohla domnievať, že môže vlastnícke právo k bytu nadobudnúť. Od počiatku bola navrhovateľka upozorňovaná, že byť môže maximálne užívať a vedela, že neskôr budú chcieť jej syn s nevestou byť vlastnícky vysporiadať na seba, k čomu však nedošlo, pretože sa v zákonnej prekluzívnej lehote nedomáhali nahradenia vôle odporcov v 1. a 2. rade súdom v zmysle zmluvy o budúcej zmluve. Následne P. K. a M. K. sa rovnakou žalobou o určenie vlastníckeho práva domáhali určenia, že sú vlastníkami predmetného bytu, odvolávajú sa na dohodu o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola uzatvorená za prítomnosti navrhovateľky. Táto žaloba bola zamietnutá, pretože nevedeli v konaní preukázať dobromyseľnosť užívania - držby nehnuteľnosti. S poukazom na uvedené skutočnosti žiadal zamietnuť odvolanie navrhovateľky ako nedôvodné a rozhodnutie vo veci samej žiadal ako vecne správne potvrdiť. Zároveň žiadal, aby bola navrhovateľka zaviazaná na náhradu trov odvolacieho konania, ktoré mu vznikli za podanie odvolania vo výške 287,14 eura + 8,04 eura režijný paušál.

Krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP) prejednal odvolanie navrhovateľky (§ 212 ods. 1 OSP) bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 OSP a § 156 ods. 3 OSP) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa je vecne správny, preto ho podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdil.

Podľa § 219 ods. 1 OSP, odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa § 219 ods. 2 OSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Koncepcia ust. § 219 OSP vychádza zo zjednodušeného rozhodnutia odvolacieho súdu. Ak má odvolací súd za to, že prvostupňový súd nielen vecne správne rozhodol, ale v odôvodnení sa (úplne) správne argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením, nemusí vyhotovovať štandardné rozhodnutie s náležitosťami podľa § 157 ods. 2 OSP, ale sa len obmedzí na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. Odvolací súd zároveň môže doplniť ďalšie dôvody na zdôraznenie správnosti preskúmaného rozhodnutia. Využitie tohto oprávnenia získava takmer charakter povinnosti v prípade, ak účastník v odvolaní, ktorého dôvodom je odvolací súd viazaný (§ 212 ods. 1), uvedie úvahy, či už vo väzbe na skutkový stav alebo právne posúdenie, s ktorými sa prvostupňový súd nezaoberal. Veľakrát ide o vyjadrenia, ktoré sú už reakciou na závery prvostupňového súdu, preto logicky predstavujú novú argumentačnú bázu. V tomto smere je potrebné zdôrazniť, že právo na odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako nedeliteľnej súčasť práva na spravodlivý súdny proces neznamená povinnosť súdu dať odpoveď na všetky argumenty účastníka, ale len na argumenty zásadného významu, t. j. pre vec rozhodujúcu.

V danej veci navrhovateľka s odporcami v 1. a 2. rade uzavrela Dohodu o budúcej kúpnej zmluve dňa 14.08.1998 s tým, že odporcovia v 1. a 2. rade jej odpredajú nehnuteľnosť - byt č. 11 na piatom poschodí bytového domu súpisné číslo 131 vchod 24, vedený na LV XXX k. ú. A., bezodkladne po tom, čo im bude prevedený do vlastníctva. Bola im vyplatená záloha 100.000,- Sk, ktorú mal navrhovateľke poskytnúť jej syn P. K..

Zo spisu sp. zn. 13C/13/2011 vyplýva, že P. K. a jeho manželka M. K. podali dňa 01.02.2011 voči odporcom v 1. a 2. rade žalobu o určenie ich bezpodielového spoluvlastníctva k predmetnému bytu, ktorú odôvodnili tým, že na základe dohody o budúcej zmluve uzavretej dňa 16.09.1998 dojednali podmienky kúpy predmetného bytu od odporcov za dojednanú cenu 400.000,- Sk, ktorá bola odporcom ako predávajúcim vyplatená, čo potvrdili podpisom dohody. Po tom čo odporcovia nadobudli vlastníctvo k predmetnému bytu, vyhýbali sa podpisu riadnej kúpnej zmluvy napriek tomu, že od 13.09.1998 byt užívajú tak, že byt obýva matka navrhovateľa. V spise sa nachádza uvedená Dohoda o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 16.09.1998, ktorou zmenili pôvodnú dohodu zo dňa 14.08.1998 tak, že byt odporcovia odpredajú nie navrhovateľke ale jej synovi a jeho manželke za rovnakých podmienok so zarátaním už zaplatenej zálohy 100.000,- Sk. Návrh navrhovateľov bol rozsudkom Okresného súdu Levice zo dňa

07.06.2012 č. k. 13C/13/2011-88 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre zo dňa 31.01.2013 č. k. 9Co/292/2012-114 zamietnutý z dôvodu, že navrhovatelia svoje vlastnícke právo odvodzovali od dohody o budúcej zmluve, pričom si museli byť vedomí, že uzavretie tejto zmluvy na nadobudnutie vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam nestačí a že po tom čo sa odporcovia stanú vlastníkmi nehnuteľností, je potrebné uzavrieť aj riadnu kúpnu zmluvu, avšak kúpnu zmluvu neuzatvorili a nemohli byť ani dobromyseľní pri vstupe do držby, ani počas vydržacej doby, a preto podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním nesplnili.

Z vykonaného dokazovania bolo jednoznačne preukázané, že odporcovia v 1. a 2. rade uzatvorili Dohodu o budúcej kúpnej zmluve najprv s navrhovateľkou a bola im vyplatená záloha 100.000,- Sk a následne novú Dohodu o budúcej kúpnej zmluve so synom navrhovateľky a jeho manželkou, ktorá sa týkala totožného bytu. Navrhovateľka mala vedomosť o uvedenej druhej Dohode, preto sa nemala dôvod domnievať, že sa ona stane vlastníčkou bytu, a teda, že odporcovia odpredajú byt. Ani na základe prvej Dohody o budúcej kúpnej zmluve sa nemohla domnievať, že je vlastníčkou bytu, pretože taká dohoda nezakladá vlastnícke právo, čo navrhovateľke muselo byť zrejmé a taktiež i to, že by muselo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorú by musela ona ako kupujúca vlastnoručne podpísať, alebo by musela podpísať splnomocnenie pre inú osobu (syna), v ktorej by bolo uvedené, že splnomocňuje ju výslovne na uzavretie kúpnej zmluvy s odporcami ohľadne presne špecifikovaných nehnuteľností. Navrhovateľka bola prítomná u advokáta pri spisovaní druhej Dohody o budúcej kúpnej zmluve a podpísala ju, preto mala aj možnosť si ju prečítať.

Svedok P. K. (syn navrhovateľky) i jeho manželka potvrdili, že predmetný byt kupovali oni do ich vlastníctva, pre potreby bývania navrhovateľky. Zaplatili aj časť kúpnej ceny a obci pokutu za predčasný prevod bytu.

Navrhovateľka sa domáhala určenia jej vlastníckeho práva k predmetnému bytu titulom vydržania z dôvodu, že byt užíva od roku 1998, teda viac ako 10 rokov, počas celého obdobia uhrádzala všetky platby za byt výlučne ona.

Podľa § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný v tom, že mu vec alebo právo patria, je držiteľom oprávneným. V pochybnostiach sa má za to, že držba je oprávnená.

Podľa § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka, oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu 3 rokov, ak ide o hnutelnosť a po dobu 10 rokov, ak ide o nehnuteľnosť.

Inštitút vydržania je originálnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva a dochádza k nemu v prípade, ak je držba oprávnená (§ 130 OZ), ak trvá nepretržite po stanovenú dobu (§ 134 ods. 1 OZ) a ak ide o spôsobilý predmet vydržania (§ 134 ods. 2 OZ). Súčasná právna úprava pripúšťa, že subjektom vydržania môže byť tak fyzická, ako aj právnická osoba, príp. štát, pokiaľ je účastníkom občiansko-právnych vzťahov (§ 21 OZ). Pri posudzovaní otázky, či bol držiteľ so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že mu vec patrí, je potrebné vychádzať z toho, či pri zachovaní náležitej (bežnej) opatrnosti, ktorú možno s prihliadnutím k okolnostiam konkrétneho prípadu po každom subjekte práva požadovať, mal, resp. mohol mať behom vydržacej doby dôvodné pochybnosti o tom, že vec alebo právo mu patrí. Dobrá viera je psychický stav držiteľa. Takýto držiteľ sa domnieva, že mu vykonávané právo patrí, napriek tomu, že tak v skutočnosti nie je. Skutočnosť, či držiteľom je so zreteľom ku všetkým skutočnostiam v dobrej viere, že mu vec alebo právo patrí, je treba vždy hodnotiť objektívne, a nielen zo subjektívneho hľadiska samotného účastníka. Dobrá viera držiteľa je daná so zreteľom ku všetkým okolnostiam veci a musí sa vzťahovať i k okolnostiam, za ktorých vôbec mohlo vecné právo vzniknúť, teda i k právnomu dôvodu (titulu), na základe ktorého mohlo držiteľovi vzniknúť vlastnícke právo. Postačuje i domnelý právny titul, avšak povinnosť tvrdiť a preukázať okolnosti dobrej viery prináležia tomu, kto tvrdí, že došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva vydržaním.

Navrhovateľka nemala žiadny právne relevantný titul, nemala žiadny právny úkon, ktorý by mohol vyvolávať jej domnienku, že je vlastníčkou predmetného bytu. Nemožno vychádzať zo subjektívneho pocitu navrhovateľky, ale iba s ohľadom na objektívne okolnosti, ktoré však v danej veci v žiadnom prípade nepodporujú subjektívny pocit navrhovateľky. Nemohla byť z objektívneho hľadiska v dobrej viere, že jej vec patrí, t.j. že je vlastníčkou predmetného bytu, pretože mala vedomosť o tom, že došlo

k zmene v dojednaniach s odporcami v tom, že byt predajú nie navrhovateľke, ale jej synovi a neveste, a k podpísaniu druhej Dohody o budúcej kúpnej zmluve, z ktorej vyplýva právo na uzavretie kúpnej zmluvy ohľadne predmetného bytu synovi a neveste navrhovateľky. Doba užívania bytu navrhovateľkou je bezpredmetná, pokiaľ nie je preukázaná dobrá viera objektívne.

Súd prvého stupňa vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, správne zistil skutkový stav, vec správne posúdil po právnej stránke, preto odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil (§ 219 ods. 1 OSP). Odvolací súd sa plne stotožňuje s dôvodmi súdu prvého stupňa uvedenými v napadnutom rozsudku, na tieto poukazuje ako na správne a preto ich nebude opakovať (§ 219 ods. 2 OSP), na zdôraznenie ich správnosti odvolací súd doplnil vyššie uvedené skutočnosti.

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v časti výroku o náhrade trov konania podľa § 221 ods. 1 písm. f) OSP zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie z dôvodu nepreskúmateľnosti pre nedostatok dôvodov a zmätočnosť. Uviedol, že na vzniknutej situácii sa podieľajú účastníci spoločne svojím celkovým postojom pri uzatváraní zmluvy, preto odporcom nepatrí náhrada trov konania. Tento svoj záver vôbec ničím nešpecifikoval a bližšie nezdôvodnil. Taktiež nedostatočne zdôvodnil rozhodnutie o trovách i vo vzťahu k odporcovi v 3. rade. Uviedol, že rozhodol podľa § 142 ods. 1 a § 150 OSP, ktoré necitoval a opomenul, že ustanovenie § 150 OSP má dva odseky.

Toto rozhodnutie prijal odvolací senát pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.