

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 17Co/25/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6420200941  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubomír Šabla  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6420200941.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ľubomíra Šablu a sudcov JUDr. Zity Nagypálovej a JUDr. Dušana Ďuriana ako členov senátu, v spore žalobcu: TALERUS s. r. o., so sídlom Andreja Kmeťa 123/11, 969 01 Banská Štiavnica, IČO: 45 922 594, právne zastúpený JUDr. Ľubomírom Schweighoferom, advokátom, Advokátska kancelária so sídlom Šafárikovo nám. 2, 811 02 Bratislava, proti žalovaným: 1/ K. J., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXX/XX, XXX XX Q. K. a 2/ K.. J. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J. N. XXXX/XX, XXX XX U., prechodne bytom D. XX, XXX XX D., obaja právne zastúpení Mgr. Martinom Štoffom, advokátom, Advokátska kancelária so sídlom Stoličková 4, 974 01 Banská Bystrica, v konaní o vypratanie nehnuteľnosti a o vydanie bezdôvodného obohatenia, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom č. k. 5C/8/2020-452 zo dňa 06. septembra 2021 ako súdu prvej inštancie, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie v prvom výroku o zamietnutí žaloby a v druhom výroku o nároku strán sporu na náhradu trov prvoinštančného konania **p o t v r d z u j e**.

II. Rozsudok súdu prvej inštancie v treťom výroku o nároku štátu na náhradu trov provinštančného konania (obhliadky) **m e n í** tak, že žalobca je povinný nahradiť štátu trovy provinštančného konania (obhliadky) v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov prvoinštančného konania (obhliadky).

III. Žalobca **j e p o v i n n ý** nahradiť žalovaným 1/ a 2/ trovy odvolacieho konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu žalobcu zamietol (prvý výrok); žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne náhradu trov konania v rozsahu 100 % v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia, ktorým súd rozhodne o ich výške (druhý výrok) a vyslovil, že štát má nárok na náhradu trov obhliadky voči žalobcovi v rozsahu 100 % (tretí výrok).

2. Z obsahu spisu a odôvodnenia rozsudku prvej inštancie vyplýva, že žalobca sa žalobou podanou na súde prvej inštancie dňa 11.03.2020 domáhal uloženia povinnosti žalovaným 1/ a 2/ vypratať manzardnú miestnosť s výmerou podlahovej plochy XX m<sup>2</sup> nachádzajúcu sa na 2. nadzemnom podlaží rodinného domu súp. č. XX postavenom na C-KN parc. č. XXXX/X vyznačenej ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m<sup>2</sup> a na C-KN parc. č. XXXX/X vyznačenej ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> (poznámka odvolacieho súdu - správne XX m<sup>2</sup>) pre katastrálne územie (ďalej aj „k. ú.“) D. C., zapísané na liste vlastníctva (ďalej aj „LV“) č. XXXX. Zároveň žiadal vydať bezdôvodné obohatenie (po rozšírení žaloby v tejto časti) vo výške 2 890,67 € za užívanie manzardnej miestnosti žalovanými 1/ a 2/ za obdobie od 27.04.2018 do 30.04.2021, vychádzajúc zo sumy 80,- € mesačne.

3. Z nesporných skutkových tvrdení strán sporu a vykonaného dokazovania zistil súd prvej inštancie nasledovný skutkový stav:

4. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že žalobca je evidovaný na LV č. XXXX pre k. ú. D. C. ako vlastník domu súp. č. XX postavenom na C-KN parc. č. XXXX/X a C-KN parc. č. XXXX/X, C-KN parc. č. XXXX/X vyznačenej ako zastavaná plocha nádvorie o výmere XX m<sup>2</sup>, C-KN parc. č. XXXX/X vyznačenej ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, C-KN parc. č. XXXX/X vyznačenej ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m<sup>2</sup> a E-KN parc. č. XXX/X vyznačenej ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m<sup>2</sup>, ktoré nadobudol kúpnyimi zmluvami zo dňa 25.05.2015 a 27.07.2015. Nebolo tiež sporné, že žalovaní 1/ a 2/ sú evidovaní na LV č. XXXX pre k. ú. D. C. ako podieloví spoluvlastníci (žalovaný 1/ v podiele 2/3, žalovaná 2/ v podiele 1/3) domu súp. č. XX postavenom na C-KN parc. č. XXXX/X, C-KN parc. č. XXXX/X vyznačenej ako zastavaná plocha a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, C-KN parc. č. XXXX/X vyznačenej ako záhrada o výmere XX m<sup>2</sup>, C-KN parc. č. XXXX vyznačenej ako záhrada o výmere XXX m<sup>2</sup> a E-KN parc. č. XXX vyznačenej ako záhrada o výmere XX m<sup>2</sup>, ktoré nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 27.04.2018.

5. Spornou medzi stranami zostala otázka, kto je vlastníkom manzardnej miestnosti nachádzajúcej sa v podkroví rodinného domu súp. č. XX postaveného na C-KN parc. č. XXXX/X.

6. V spore bolo preukázané, že pôvodnou vlastníčkou nehnuteľností a to celého rodinného domu súp. č. XX ako aj C-KN parciel č. XXXX/X a XXXX/X bola W. J.. Dňa 19.09.1985 bola uzavretá kúpna zmluva, v zmysle ktorej W. J. predala manželom N. konkrétne vymedzené nehnuteľnosti a nové časti nehnuteľnosti, v zmysle geometrického plánu č. XXX-XXX-XXX/XX zo dňa 17.09.1985, na základe ktorého došlo k rozdeleniu pôvodnej parcely na dve časti a to na parcelu č. XXX/X o výmere XX m<sup>2</sup> (v súčasnosti parc. č. XXXX/X) a na parcelu č. XXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup> (v súčasnosti parc. č. XXXX/X). K. N. nadobudli E-KN parcely č. XXX/X, XXX, XXX/X a rodinný dom súp. č. XX/X pozostávajúci zo X izieb, kuchyne, špajze, kúpeľne, maštale, udiarne práčovne a drevárne a W. J. po tejto deľbe ostala vlastníčkou E-KN parc. č. XXX/X a rodinného domu súp. č. XX/X pozostávajúceho z X izieb, kuchyne, kúpeľne a špajze. Výsluchom svedkyne V. N. bolo preukázané, že manzardná miestnosť, ktorú tiež s manželom kúpili a následne predali, bola prístupná výlučne len z izby vlastnícky patriacej právny predchodcom žalovaných 1/ a 2/ rovnakým spôsobom od roku 1985. Uvedené potvrdili aj svedkovia JUDr. W. F. a N. N..

7. Nehnuteľnosti, ktoré po predaji ostali vo vlastníctve W. J. a to E-KN parc. č. XXX/X a rodinný dom č. XX/X pozostávajúci z X izieb, kuchyne, kúpeľne a špajze následne nadobudli manželka D.. Svedkyňa S. D. potvrdila, že ona s manželom nemali manzardu vo vlastníctve ani ju neobývali a užívali ju N.. Ďalší vlastník svedok Bc. S. D. v spore potvrdil, že on manzardnú miestnosť neužíval, pretože nebol jej vlastníkom a vstup do tejto miestnosti bol len cez nehnuteľnosti susedov. R. nehnuteľnosti nadobudol K. U. ako ich vydražiteľ v zmysle Notárskej zápisnice N 256/2015, NZ 8290/2015 zo dňa 12.03.2015, kde bolo síce konštatované, že manzarda vlastnícky patrí k hodnotenému domu na parc. č. XXXX/X tým, že je daná parcelným číslom, avšak len z dôvodu konštatovania tejto skutočnosti v znaleckom posudku X.. N., ktorý tiež uviedol, že do manzardy prístup nemal a od vlastníka (p. D.) bol informovaný, že prístup do tejto miestnosti je len z podkrovia susedného domu. Výpoveďou Bc. S. D. bolo preukázané aj to, že znalca informoval, že manzarda patrí do iného domu. Žalobca uzavrel kúpnu zmluvu ako kupujúci s predávajúcim K. U. dňa 10.05.2015, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. D. C. (okrem E-KN parc. č. XXX/X). Súd prvej inštancie poukázal na to, že v článku II. kúpnej zmluvy je konštatované, že podkrovie k pristavanej časti na parc. č. XXXX/X tvorí prevažne povalový priestor, je tu však aj manzardná miestnosť prístupná dverami zo susedného domu na parc. č. XXXX/X, umiestnením aj vlastnícky však patrí k domu na parc. č. XXXX/X a v článku IV. kúpnej zmluvy je uvedené, že kupujúci sa zaväzuje, že dá do súladu rozpor vo veci podkrovia, pristavanej časti na parc. č. XXXX/X. Z uvedeného podľa názoru súdu prvej inštancie vyplynulo, že žalobca mal v čase kúpy nehnuteľností, vrátane časti domu súp. č. XX, vedomosť o tom, že vo vzťahu k manzardnej miestnosti v podkroví nie sú právne vzťahy vyriešené a sám sa zaviazal dať tento rozpor do súladu. Súd prvej inštancie poukázal aj na to, že pokiaľ je v zmluve konštatované, že manzardná miestnosť umiestnením aj vlastnícky patrí k domu na parc. č. XXXX/X, táto formulácia vychádza len zo znaleckého posudku X.. C. N., ktorý uvedenú skutočnosť do znaleckého posudku uviedol na základe jej danosti parcelným číslom, a teda vychádzal iba z teoretických poznatkov. Z oznámenia p. D., s ktorým bol pri obhliadke, mal pritom vedomosť, že

manzarda patrí k inej časti domu, pričom aj svedok K. U. v spore potvrdil, že ho manželka N. informovali o tom, že manzarda je ich vlastníctvom.

8. Na základe nesporných skutkových zistení a vykonaného dokazovania dospel súd prvej inštancie s poukazom na ustanovenia § 123 a § 126 Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej aj „O.z.“) k nasledovným právnym záverom:

9. Ustanovenie § 126 O.z. upravuje nárok vlastníka na súdnu ochranu, ktorú možno realizovať prostredníctvom žaloby na vydanie veci alebo zapieracou žalobou. Žaloba na vydanie veci predpokladá, že iná osoba neoprávnene, t.j. bez právneho dôvodu, zadržáva vec patriacu vlastníkovi a súčasne mu ju odmieta vydať. Aktívna legitímácia patrí vlastníkovi, pričom vlastnícke právo musí trvať až do poskytnutia súdnej ochrany. Pasívna legitímácia prislúcha osobe, ktorá má vec fakticky u seba, avšak nemá na to žiaden právom aprobovaný dôvod. Žalobca v spore nepreukázal svoje tvrdené vlastnícke právo k manzardnej miestnosti, a nepreukázal ani, že žalovaní 1/ a 2/ neoprávnene užívajú časť jeho vlastníctva. Žalovaní v spore naopak preukázali, že v zmysle genézy nadobudli do vlastníctva aj manzardnú miestnosť, nakoľko už W. J. ako pôvodná vlastníčka v tomto rozsahu predala nehnuteľnosti vrátane manzardnej miestnosti manželom N., ktorí v rovnakom rozsahu (vrátane manzardnej miestnosti) predali nehnuteľnosti žalovaným 1/ a 2/.

10. S poukazom na vyššie uvedené súd prvej inštancie žalobu žalobcu zamietol a vyslovil, že vzhľadom na jej zamietnutie nebolo dôvodné zaoberať sa bezdôvodným obohatením žalovaných 1/ a 2/.

11. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a 2 Civilného sporového poriadku v platnom znení (ďalej aj „C.s.p.“), tak, že žalovaným 1/ a 2/, ktorí boli v konaní plne úspešní priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi. Voči žalobcovi, ktorý bol v spore neúspešný, priznal súd prvej inštancie štátu trovy obhliadky na mieste samom.

12. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote prostredníctvom svojho právneho zástupcu odvolanie žalobca. Rozhodnutie súdu prvej inštancie označil za nesprávne z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b), d), f) a h) C.s.p., t.j. z dôvodov, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces; konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

13. Žalobca pokladá záver súdu prvej inštancie o tom, že nepreukázal svoje vlastnícke právo k manzardnej miestnosti za nesprávny a nedostatočne odôvodnený. Svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktorých súčasťou je aj sporná manzardná miestnosť, žalobca nadobudol kúpnu zmluvou zo dňa 10.05.2015 od predávajúceho K. U., ktorý ich vydražil na dobrovoľnej dražbe a jej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N 256/2015, NZ 8290/2015 spísanou Notárskym úradom S.. A. C. dňa 12.03.2015. Ako podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby nehnuteľností bol vyhotovený znalecký posudok č. 83/2014 zo dňa 15.12.2014 znalcom X.. C. N.. Vo vyššie uvedených dokumentoch je jednoznačne skonštatované a vyplýva to aj z nákresu pôdorysu rodinného domu, že manzardná miestnosť nachádzajúca sa v podkroví rodinného domu so súpisným č. XX postavenom na parc. č. XXXX/X, umiestnením aj vlastnícky patrí k tomuto domu. Potvrdili to svedkovia K. U., X.. C. N., ako aj K.. I. S. z dražobnej spoločnosti. Vlastnícke právo bolo zo strany žalobcu a jeho právnych predchodcov dostatočne preukázané a osvedčené listinnými dôkazmi. Pokiaľ sa žalovaní domnievajú, že v rámci delenia nehnuteľnosti, ktoré realizovala W. J. bola manzardná miestnosť prevedená na právnych predchodcov žalovaných, žalobca poukazuje na to, že takéto rozdelenie nebolo možné, nakoľko právna úprava del'by nehnuteľností neumožňuje a ani v minulosti neumožňovala reálnu del'bu nehnuteľností takým spôsobom, že by manzardná miestnosť patrila k inej nehnuteľnosti, než s ktorou je stavebno-technicky spojená. Manzardná miestnosť umiestnením aj stavebnotechnicky prináleží k časti stavby postavennej na pozemku žalobcu a s týmito nehnuteľnosťami žalobcu tvorí jeden ucelený stavebnotechnický celok. Reálna del'ba takýchto nehnuteľností je spravidla možná len zvislým rezom. Podľa judikatúry Najvyššieho súdu SR je možné aj horizontálne delenie stavieb, avšak len vtedy ak takouto del'bou vzniknú samostatné bytové jednotky podľa režimu zákona č. 182/1993 Z.z., čo nie je podľa žalobcu tento prípad. Zápis na LV v katastri nehnuteľností a zakreslenie v katastrálnej mape

jednoznačne preukazuje, že ide o dve samostatne stojace stavby. Znalecký posudok a následný výsluch znalca jednoznačne potvrdili, že žalobcom deklarováný vlastnícky stav zodpovedá zakresu v katastrálnej mape, stavebnotechnickým postupom, ale aj katastrálnemu a stavebnému zákonu. Súd prvej inštancie sa vôbec nevysporiadal s argumentami znalca ohľadom nemožnosti reálnej delby nehnuteľností tak, ako to tvrdia žalovaní. Právny stav ako rozhodol súd prvej inštancie vyvoláva viaceré sporné otázky ohľadom umiestnenia časti nehnuteľností nad cudzím pozemkom, ale aj ohľadom spoluvlastníctva tzv. spoločných častí domu, či možnosti realizácie vlastníckeho práva v plnom rozsahu vrátane nakladania so stavbou jej zničením. Hodnotenie dôkazov vykonané zo strany súdu prvej inštancie, ktorý vôbec neprihliadol na zistenia znalca, svedecké výpovede K. U. a K.. I. S., listinné podklady zabezpečené žalobcom a skutočnosti, ktoré svedčia v prospech vlastníckeho práva žalobcu, považuje žalobca za selektívne a nedostatočné.

14. Súd prvej inštancie do odôvodnenia rozsudku bezvýhradne prevzal argumentáciu žalovaných ohľadom genézy nadobudnutia vlastníckeho práva a jej rozdelenia v roku 1985, a následných prevodov vlastníckeho práva, ktorá však vzhľadom na argumentáciu žalobcu ohľadom stavebnotechnického rozdelenia nehnuteľností nie je relevantná. Okrem toho v žiadnom dokumente predloženom žalovanými nie je špecifikované, že by predmetná manzardná miestnosť bola súčasťou vlastníctva žalovaných, resp. ich právnych predchodcov (uvedená ako predmet ich vlastníctva) a táto skutočnosť nevyplýva ani z kúpnej zmluvy z roku 1985. Žalovaní tak nepreukázali vlastnícke právo k manzardnej miestnosti, pričom v nadobúdacích dokumentoch žalobcu je manzardná miestnosť označená ako súčasť domu so súp. č. XX postavenom na parc. č. XXXX/X. Výpoveď svedka Bc. S. D. označil žalobca za účelovú a nedôveryhodnú. V konaní vyšlo najavo, že svedok pri obhliadke v rámci vypracovania znaleckého posudku č. 83/2014 označil za predmet svojho vlastníckeho práva aj manzardnú miestnosť. Táto skutočnosť vyplynula z výsluchu znalca a z jeho znaleckého posudku. Pokiaľ svedok vo svojej písomnej výpovedi pred súdom zo dňa 05.07.2021 uviedol, že táto miestnosť nebola jeho vlastníckym právom a znalca informoval, že manzarda patrí do iného domu, takéto vyhlásenie je v príkrom rozpore s jeho skorším vyjadrením pri obhliadke nehnuteľností. Okrem toho p. D. je v rodinnom vzťahu s manželmi N., ktorí sú právny predchodcami žalovaných, a existuje dôvodný predpoklad, že jeho písomná výpoveď bola vykonaná účelovo.

15. Žalobca namietol aj vyhodnotenie článku IV. ods. 3 kúpnej zmluvy žalobcu zo dňa 10.05.2015, kde je uvedené, že kupujúci dá do súladu rozpor vo veci podkrovia, ktorý rozpor však spočíval v tom, že žalobca bol ako kupujúci zo strany predávajúceho K. U. informovaný, že časť kupovanej nehnuteľnosti užívajú neoprávnene právni predchodcovia žalovaných, pričom žalobca sa zaviazal tento zmätočný stav vyriešiť.

16. Na záver žalobca namietal, že súd prvej inštancie sa vôbec nevysporiadal s ochranou žalobcu ako dobromyseľného nadobúdateľa, čím zaťažil svoje rozhodnutie vadou zmätočnosti a nepreskúmateľnosti, pričom právo na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia tvorí imanentnú súčasť práva na spravodlivý proces. Žalobca bol dobromyseľným nadobúdateľom nehnuteľností vrátane manzardnej miestnosti a vzhľadom na listinné podklady bol absolútne presvedčený o tom, že je nadobúdateľom celej nehnuteľnosti. Rovnako dobromyseľným nadobúdateľom bol aj jeho právny predchodca K. U.. Žalobca poukázal na nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16.03.2016, v ktorom Ústavný súd SR uviedol, že je potrebné postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Do pozornosti dal aj uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/71/2011 z 27.02.2013, podľa ktorého ochranu skutočného vlastníka, možno prelomiť ochranou dobrej viery nadobúdateľa, pokiaľ je nadobúdateľ dobromyseľný, že vec riadne podľa práva nadobudol. Žalobca nemohol mať žiadnu dôvodnú pochybnosť o správnosti a pravdivosti údajov uvedených v kúpnej zmluve zo dňa 10.05.2015, v notárskej zápisnici zo dňa 12.03.2015 a v znaleckom posudku. Na základe vyššie uvedeného s prihliadnutím na ustálenú judikatúru Ústavného súdu SR, ktorou došlo k prelomeniu zásady „nemo plus iuris“ v prospech dobromyseľného nadobúdateľa, mal súd prvej inštancie poskytnúť ochranu vlastníckeho práva žalobcu, ktoré nadobudol aj k manzardnej miestnosti.

17. Žalobca preto navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobe vyhovel, alternatívne, aby rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na nové rozhodnutie.

18. Žalovaní 1/ a 2/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhli odvolaciemu súdu napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť a uplatnili si náhradu trov odvolacieho konania.

19. Mali za to, že súd prvej inštancie vykonal vo veci rozsiahle a vyčerpávajúce dokazovanie. Už len obhliadka na mieste samom rozptýlila akékoľvek pochybnosti o skutočnom stave vecí, o reálnom užívaní manzardnej miestnosti žalovanými a ich právnymi predchodcami, ako aj o jej vlastníckom režime. Z nákresu pôdorysu rodinného domu a najmä z reálnej dispozície a členenia miestností nemožno dôjsť k inému záveru, ako že sporná miestnosť tvorí súčasť vlastníctva žalovaných. V konaní bolo preukázané, že manzardná miestnosť je stavebnotechnicky spojená s časťou rodinného domu žalovaných, pretože bol a je do nej prístup iba z ich nehnuteľnosti a vždy bola užívaná s ich časťou rodinného domu, z ktorej je do nej zavedená aj elektrina a rozvody.

20. Pokiaľ sa žalobca dovoláva tvrdení svedkov p. U., p. S. a p. N. o tom, že manzardná miestnosť je súčasťou vlastníctva žalobcu, žalovaní poukázali, že svedok p. U. pri svojom tvrdení vychádzal iba zo zápisnice o dražbe a znaleckého posudku p. N., svedok p. S. vychádzal iba zo znaleckého posudku p. N. a p. N. vychádzal údajne z usmernenia bývalého vlastníka p. D., ktorý to však v konaní pred súdom prvej inštancie poprel. Navyše p. S. a p. N. nikdy fyzicky neboli v uvedenej miestnosti a nemali k dispozícii ani podklady zo zbierky listín katastra nehnuteľností o predchádzajúcich prevodoch vlastníctva. Sám žalobca navrhol vypočuť ako svedka p. D., no keď sa svedok vyjadril tak, ako to považoval za správne a pravdivé, žalobca už jeho výpoveď spochybňuje.

21. V odvolaní žalobca poukázal na to, že deľba je „spravidla možná len zvislým rezom“, čiže si je zjavne sám vedomý, že to znamená aj inak ako zvisle. Výklad prezentovaný žalobcom by viedol k záveru, že nemôže existovať žiadna stavba, ktorej pôdorys druhého nadzemného podlažia presne nekopíruje pôdorys prvého nadzemného podlažia.

22. Žalobca prehliada autonómiu vôle pôvodnej celistvej vlastníčky a prvej prevodkyne p. W. J., avšak práve jej rozhodnutím došlo k takémuto rozdeleniu, ktoré bolo viac než 30 rokov rešpektované. Oba rodinné domy vo vlastníctve žalobcu aj žalovaných sú samostatnými a oddeliteľnými vecami v právnom zmysle slova, pričom z režimu pôvodného zmluvného rozdelenia a stavebnotechnického usporiadania vyplýva záver, že manzardná miestnosť sleduje právny režim rodinného domu vo vlastníctve žalovaných. Rozdelením pôvodnej jednej celistvej domovej nehnuteľnosti v roku 1985 vznikli dve nové plne funkčné časti ako samostatne užívateľné rodinné domy, pričom boli stavebne upravené tak, že manzardka tvorí súčasť domu žalovaných. W. J. rozdelila nehnuteľnosť tak, ako to potrebovala a vyhovovalo to jej potrebám podľa stavebnotechnických možností členenia stavby, čo sa odrazilo aj v textácii kúpnej zmluvy s manželmi N., kde sa uvádza, čo si predávajúca ponecháva a čo odpredáva kupujúcim „lebo to nepotrebuje“.

23. Žalovaní 1/ a 2/ nesúhlasili ani s tvrdením žalobcu o jeho dobromyseľnosti pri nadobúdaní manzardnej miestnosti. Žalobca sa snaží účelovým výkladom pojmu dobromyseľnosti nahradiť jeho chýbajúcu opatrnosť a ostražitosť pri vstupe do zmluvných vzťahov. Priznanie žalobcom požadovanej ochrany by viedlo k bezprecedentnému zásahu do vlastníckeho práva žalovaných 1/ a 2/. Žalovaní opakovane poukázali na spochybnené časti výpovede tých svedkov, na ktoré sa odvoláva žalobca a tiež na konanie samotného žalobcu, ktorý chcel od žalovaných odkúpiť predmetnú miestnosť (aj od ich právnych predchodcov), a teda si musel byť vedomý, že má záujem nadobudnúť niečo, čo sám nevlastní. Okrem toho nadobúdanie vlastníctva v dobrej viere je skôr výnimočná situácia majúca povahu ojedinele prípustnej výnimky z obvyklého stavu a na kvalitatívnu stránku dobromyseľnosti sú v takom prípade kladené prísne požiadavky, ktoré žalobca nespĺňa.

24. Žalobca v odvolacej replike uviedol, že vyjadrenie žalovaných neobsahuje žiadne nové skutkové ani právne argumenty, ktoré by boli relevantné pre rozhodnutie odvolacieho súdu. Zopakoval, že závery súdu prvej inštancie vo vzťahu k vlastníckemu právu žalobcu k manzardnej miestnosti sú nesprávne a nedostatočne odôvodnené. Tvrdenie žalovaných, že manzardná miestnosť je stavebnotechnicky spojená s ich časťou rodinného domu nemá žiadnu oporu v zistenom skutkovom stave, je v rozpore s odbornými zisteniami a stanoviskami znalca Ing. C. N., ako aj so skutkovým stavom na mieste samom. Manzardná miestnosť sa nachádza nad pozemkom a časťou rodinného domu na C-KN parc. č. XXXX/X, ktorý patrí žalobcovi a s touto časťou rodinného domu tvorí ucelený stavebnotechnický celok. Žalobca ďalej zopakoval svoju argumentáciu z odvolania ohľadom nemožnosti rozdelenia stavby zo

stavebnotechnického hľadiska, tak ako uvádzajú žalovaní, a ohľadom nepreukázania vlastníckeho práva k manzardnej miestnosti z ich strany. Tvrdenie žalovaných o skutočnej vôli p. W. J. pri rozdelení stavby v roku 1985 považuje žalobca za absurdné, nakoľko ju nepoznali a neboli pri tomto rozdelení osobne prítomní.

25. Žalobca poukázal na to, že v priebehu súdneho konania riadne vykonával všetky procesné práva a povinnosti, predkladal a navrhoval dôkazy, vrátane svedkov, nespôsobil žiadne prietahy v konaní, pričom sa pri nadobúdaní jeho vlastníckeho práva oboznámil s dostatočnými listinami, ale aj s dokumentami z dobrovoľnej dražby, ktorou nadobudol vlastnícke právo p. K. U., čo bola dostatočná miera opatrnosti a obozretnosti v právnych vzťahoch pri preverovaní režimu vlastníckeho práva.

26. Na záver žalobca zopakoval svoju odvolaciu argumentáciu ohľadom ochrany žalobcu ako dobromyseľného vlastníka a dodal, že žalovaní nijakým spôsobom nepopreli a nevyvrátili dobromyseľnosť žalobcu pri nadobúdaní nehnuteľností.

27. Žalovaní 1/ a 2/ v odvolacej duplike zotrvali na svojich doterajších vyjadreniach a uviedli, že žalobca sa pokúša súdnou cestou nadobudnúť časť nehnuteľnosti, ku ktorej nemá žiadny vlastnícky nadobúdaci titul. Ďalej v podstate totožne zopakovali svoju argumentáciu uvedenú už vo vyjadrení k odvolaniu a dodali, že nesúhlasia s tvrdením žalobcu, že by v danej veci „genéza vlastníckych práv nebola určujúca a potrebná na rozhodnutie súdu“, pretože je to úplným popretím základnej zásady možnosti prevodu len toľkých práv a povinností, koľkých je prevodca sám nositeľom. Týmto tvrdením si žalobca protirečí, nakoľko on sám odvodzuje svoje domnelé právne nároky od svojich právnych predchodcov. Žalobca si vopred nedostatočne overil skutkový a právny stav nadobúdaných nehnuteľností, vzhľadom na čo nepoznal dobre pomery na mieste a uspokojil sa s chybnými informáciami, ktoré nezodpovedajú skutočnému a ani evidenčnému stavu. K argumentácii žalobcu ohľadom jeho dobromyseľnosti dodali, že jeho správanie vylučuje akékoľvek ďalšie úvahy o možnosti priznania ochrany dobromyseľného nadobúdateľa, keďže v konaní vyšlo najavo, že žalobca stav ním kupovanej časti nehnuteľnosti nepoznal, osobnej prehliadky na mieste samom sa nezúčastnil, vychádzal z mylných podkladov tretích osôb, mal vedomosť o užívaní iným vlastníkom a dokonca vo vlastnej kúpnej zmluve zo dňa 10.05.2015 v čl. IV. ods. 3 uviedol, že „dá do súladu rozpor vo veci podkrovia pristavanej časti“.

28. Krajský súd funkčne príslušný na rozhodnutie o odvolaní žalobcu podľa § 34 C.s.p. po prejednaní veci bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 C.s.p. len v rozsahu odvolania podľa § 379 C.s.p., z dôvodov vymedzených v odvolaní podľa § 380 ods. 1 C.s.p. a mimo nich v rozsahu väd týkajúcich sa procesných podmienok, ktoré vady nezistil, dospel k názoru, že rozsudok súdu prvej inštancie je v prvom výroku vo veci samej a v druhom výroku o trovách konania vecne správny a je potrebné ho podľa § 387 ods. 1, 2 C.s.p. potvrdiť. V treťom výroku o trovách obhliadky bol rozsudok súdu prvej inštancie zmenený v zmysle § 388 C.s.p. len z formálnych dôvodov. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia vo veci samej, na toto v celom rozsahu poukazuje a na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku reagujúc na odvolacie dôvody žalobcu udáva:

29. Vlastnícke právo je priame a výlučné právo individuálneho subjektu voči konkrétnej veci, ktorému na druhej strane korešponduje povinnosť ostatných subjektov rešpektovať toto právne panstvo vlastníka, nezasahovať do neho a nerušiť jeho výkon. Ide o absolútne právo, ktoré pôsobí voči všetkým a v systematike vecných práv predstavuje to najsilnejšie právo. Vlastnícke právo možno charakterizovať ako právo exkluzívne svojou mocou vec ovládať, najmä ju držať, užívať, požívať jej plody a úžitky a nakladať s ňou. Spôsob ochrany vlastníckeho práva určuje vlastníkovi hmotnoprávne ustanovenie § 126 O.z., z ktorého vyplýva, že tento je realizovaný predovšetkým dvomi druhmi žalôb na plnenie a to žalobou na vydanie veci (actio reivindicatio) a zapieracou žalobou (actio negatoria). Na to, aby sa vlastník úspešne domohol reivindikačnou žalobou ochrany svojho vlastníckeho práva musia byť v konaní o vydanie veci (resp. vypratanie nehnuteľnosti) v zmysle § 126 ods. 1 O.z. splnené predpoklady vyplývajúce z predmetného ustanovenia, ktorými sú jednak preukázanie vlastníckeho práva k predmetu sporu, t.j. k veci, ktorej vydania (vypratania) sa žalobca domáha (danosť aktívnej vecnej legitímácie žalobcu). V prípade, že v priebehu súdneho konania príde k spochybneniu vlastníckeho práva na strane žalobcu (na základe procesného úkonu toho, kto má vec vydať/vypratať - žalovaného) je súd povinný vyriešiť prioritne otázku vlastníckeho práva, t.j. otázku, kto je skutočným vlastníkom veci, a to ako prejudiciálnu otázku. Pokiaľ súd dospeje k záveru, že vlastnícke právo žalobcovi neprislúcha, zamietne žalobu pre nedostatok

aktívnej vecnej legitímácie. V prípade, ak súd uvedenú prejudiciálnu otázku vyrieši tak, že vlastnícke právo svedčí žalobcovi, t.j. tomu kto sa označil za vlastníka a domáha sa ochrany vlastníckou žalobou podľa § 126 O.z., bude skúmať ďalšie predpoklady pre poskytnutie ochrany v rozsahu predmetného ustanovenia, ktorými sú preukázanie, že vec sa nachádza u tretej osoby, proti ktorej žaloba smeruje, a ktorá zároveň túto vec zadržáva u seba neoprávnene.

30. V predmetnom spore sa žalobca domáha reinvindikačnou žalobou vypratania (sú)časti nehnuteľnosti (manzardnej miestnosti) a zároveň vydania bezdôvodného obohatenia za neoprávnené užívanie predmetnej miestnosti žalovanými 1/ a 2/. Žalobca je vlastníkom domu súp. č. XX postaveného na C-KN parc. č. XXXX/X. Spornou zostala otázka, či manzardná miestnosť je súčasťou jeho domu, alebo či je súčasťou domu súp. č. XX postaveného na C-KN parc. č. XXXX/X, ktorého vlastníkmi sú žalovaní 1/ a 2/ a len z ktorého vedie prístup do spornej manzardnej miestnosti a preto výlučne len žalovaní predmetnú manzardnú miestnosť užívajú. Čo sa týka tejto špecifickej situácie v skutkovom stave, odvolací súd poukazuje na to, že pôvodne existoval len jeden rodinný dom súp. č. XX (predtým súp. č. XX/X) vo vlastníctve W. J. (v súčasnosti nebohá). Geometrickým plánom č. 244-254-629/85 vyhotoveným dňa 17.09.1985 došlo k rozdeleniu pozemku E-KN parc. č. XXX/X pod stavbou rodinného domu (viď 1 strana - Geometrický plán na rozdelenie parc. č. XXX/X) na dve samostatné časti (E-KN parc. č. XXX/X a E-KN parc. č. XXX/X), pričom pôvodná vlastníčka W. J. ako predávajúca uzatvorila dňa 19.09.1985 kúpnu zmluvu s právnymi predchodcami žalovaných 1/ a 2/ N. N. a V. N. ako kupujúcimi. Predmetom zmluvy boli E-KN parc. č. XXX/X vyznačená ako zastavaná plocha o výmere XXX m<sup>2</sup>, E-KN parc. č. XXX vyznačená ako záhrada o výmere XXX m<sup>2</sup>, podľa geometrického plánu rozdelená E-KN parc. č. XXX/X vyznačená ako zastavaná plocha o výmere XXX m<sup>2</sup> a rodinný dom súp. č. XX/X postavený na E-KN parc. č. XXX/X, pozostávajúci zo X izieb, kuchyne, špajze, kúpeľne, maštale, udiarne, práčovne a drevárne. W. J. zostali v zmysle kúpnej zmluvy podľa geometrického plánu rozdelená E-KN parc. č. XXX/X o výmere XX m<sup>2</sup> a na tejto parcele postavený rodinný dom súp. č. XX/X, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne, kúpeľne a špajze. K. N. previedli kúpnu zmluvu zo dňa 27.04.2018 žalovaným 1/ a 2/ nehnuteľnosti v takom istom rozsahu ako ich nadobudli oni od pôvodnej vlastníčky W. J..

31. Odvolací súd nepovažuje odvolanie žalobcu za dôvodné a stotožňuje sa s napadnutým rozsudkom súdu prvej inštancie, ktorý vzhľadom na zistený skutkový stav v konaní dospel k správne právnemu záveru o tom, že žalobca nepreukázal svoje tvrdené vlastnícke právo k manzardnej miestnosti, ktorej vypratania sa domáha, čo je základným predpokladom pre úspešnosť reinvindikačnej žaloby. V konaní bolo naopak preukázané, že vlastnícke právo k spornej manzardnej miestnosti svedčí žalovaným 1/ a 2/, keď právnym úkonom pôvodnej vlastníčky W. J. (kúpnu zmluvou z roku 1985) došlo k reálnej delbe rodinného domu súp. č. XX/X v jej výlučnom vlastníctve, a to tak, že právnym predchodcom žalovaných predala reálnu časť rodinného domu pozostávajúcu zo X izieb, kuchyne, špajze, kúpeľne, maštale, udiarne, práčovne a drevárne. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že jednou zo X izieb uvedených v kúpnej zmluve bola aj manzardná miestnosť, keď túto skutočnosť potvrdili na obhliadke na mieste samom svedkovia V. N. a N. N. (právní predchodcovia žalovaných) a vyplynula z tejto obhliadky aj súdu prvej inštancie, keď tento síce v súčasnosti zidentifikoval v nehnuteľnosti (dom súp. č. XX postavený na C-KN parc. č. XXXX/X) X izieb, zo svedeckej výpovede vyššie uvedených svedkov zistil, že piata izba (izba navyše oproti kúpnej zmluve z roku 1985) vznikla prestavbou špajze na obytnú miestnosť. Špecifikácia predmetu zmluvy - izieb v zmysle kúpnej zmluvy z roku 1985 tak korešponduje stavu zistenému na obhliadke na mieste samom. Z výpovede ďalších svedkov, ktorí sú pôvodnými vlastníkmi nehnuteľnosti v súčasnosti vo vlastníctve žalobcu, a to S. D. a Bc. S. D. v konaní tiež vyplynulo, že manzardnú miestnosť vo vlastníctve nikdy nemali a vždy ju užívali len právní predchodcovia žalovaných 1/ a 2/.

32. Vzhľadom na argumentáciu žalobcu v odvolaní týkajúcu sa možnosti stavebnotechnického členenia domu s poukazom na vertikálnu a horizontálnu delbu stavieb odvolací súd konštatuje nasledovné. Odvolaciemu súdu je zrejmé, že judikatúra súdov pri vyporiadaní podielového vlastníctva spoluvlastníkov v prípade reálneho rozdelenia stavby v minulosti nepripúšťala delenie stavby podľa poschodí a ich častí (tzv. horizontálne delenie), ale iba delenie vertikálne, a to v prípade, že stavebnými úpravami vznikli nové veci v súlade so stavebnými predpismi (porovnaj napr. R 108/1967, R 61/1968). Uvedená prax bola v našej judikatúre prelomená v prospech reálneho delenia aj horizontálne rozhodnutím Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2MCdo/3/2004, čo bolo odôvodnené najmä posilnením ochrany vlastníckeho práva s požiadavkou na minimalizáciu prípadov, kedy je vlastník zbavený svojho vlastníckeho práva. Následne bola rozvinutá ďalšími rozhodnutiami Najvyššieho súdu SR sp. zn.

3Cdo/90/2018 a sp. zn. 5Cdo/156/2021, ktoré pripustili aj možnosť horizontálnej deľby rodinného domu, avšak len v prípade vytvorenia bytových (resp. nebytových) jednotiek podľa režimu zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací však konštatuje, že v predmetnom spore ide o skutkovo odlišnú situáciu, kedy v zmysle vyššie naznačenej judikatúry nejde o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva viacerých spoluvlastníkov, ale o vôľu prvej prevodkyne a výlučnej (jedinej) vlastníčky pôvodného domu W. J., ktorá sa rozhodla takýmto spôsobom rozdeliť svoju nehnuteľnosť. Rovnako vzhľadom na stavebnotechnické hľadisko nehnuteľnosti (stavby) v tomto spore nemožno pristúpiť k názoru o výlučne vertikálnom delení alebo výlučne horizontálnom delení podľa podlaží, keď 1. nadzemné podlažie je v tom prípade rozdelené vertikálne (zvislým rezom) totožne s parcelami ako boli rozdelené geometrickým plánom, a až pri 2. nadzemnom podlaží v časti predmetnej manzardnej miestnosti je rozdelenie nehnuteľnosti s prvkom horizontálnej deľby. K rozdeleniu stavby takým spôsobom ako ho vykonala W. J. došlo podľa názoru odvolacieho súdu aj so zreteľom na dispozičné riešenie predmetného domu, pretože takéto rozdelenie vytvorilo dve samostatné stavby bez potreby zasahovania do nich stavebnými úpravami, keď aj z výpovede svedkov vyplynulo, že manzardná miestnosť bola prepojená vstupom len s rodinným domom súp. č. XX postaveným na C-KN parc. č. XXXX/X (predtým E-KN parc. č. XXX/X), pričom z rodinného domu súp. č. XX postavenom na C-KN parc. č. XXXX/X (predtým E-KN parc. č. XXX/X), ktorý si ponechala vo vlastníctve W. J., vchod do manzardnej miestnosti nebol. V danom prípade bolo rozdelenie parcely (E-KN č. XXX/X) pod rodinným domom súp. č. XX/X odlišné od rozdelenia samotnej stavby (súp. č. XX/X) kúpnu zmluvou, ktorá v čase delenia v roku 1985 (s poukazom na upustenie od zásady superficies solo cedit v roku 1950, ktorý stav je kontinuálne zachovaný doteraz), nebola súčasťou pozemku, ale samostatnou vecou a reálna deľba stavby, preto podľa názoru odvolacieho súdu nemusela korešpondovať s hranicou rozdelených pozemkov podľa geometrického plánu č. 244-254-629/85. Čo sa týka stavebnotechnického zaradenia tejto miestnosti, odvolací súd vzhľadom na argumentáciu žalobcu poukazuje aj na to, že manzardná miestnosť sa vyznačuje prvkom samostatnosti od rodinného domu žalobcu, má svoj vlastný vchod (prístup) len z rodinného domu žalovaných, z ktorého vedú aj elektrické rozvody (sieť) a teda možno skonštatovať, že aj zo stavebnotechnického hľadiska je manzarda súčasťou stavby vo vlastníctve žalovaných. Odvolací súd podotýka, že ani v prípade dvojdomov, či domov s viacerými bytovými jednotkami so samostatnými vchodmi nemôže vlastník jedného domu, či bytovej jednotky nakladať so svojím majetkom tak, že by ho zbúral, pretože by tým neprípustným spôsobom zasiahol do vlastníctva iného vlastníka.

33. Pokiaľ žalobca argumentuje tým, že žalovaní 1/ a 2/ neboli pri prevode nehnuteľností v roku 1985 prítomní a teda nemôžu vedieť, či bolo skutočnou vôľou W. J. spornú manzardnú miestnosť previesť, odvolací súd s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti uvádza, že vôľa pôvodnej vlastníčky je zrejme zo samotnej kúpnej zmluvy z roku 1985 v spojení s výsledkami obhliadky nehnuteľností na mieste samom, pričom túto vôľu potvrdili aj svedkovia manželia N., ktorí od W. J. uvedené nehnuteľnosti aj s manzardou odkúpili.

34. Žalobca sa nestotožnil ani s vykonaným dokazovaním zo strany súdu prvej inštancie a namietal, že hodnotenie dôkazov súdom prvej inštancie bolo selektívne, keď neprihliadal na dôkazy produkované žalobcom najmä výsluch znalca Ing. C. N. (aj K. U. a K. I. S.), pričom naopak výpoveď svedka Bc. S. D., z ktorej súd prvej inštancie vychádzal, považoval za nedôveryhodnú. Odvolací súd považuje za potrebné zdôrazniť, že z výpovede znalca na pojednávaní konanom sa dňa 03.05.2021 (č.l. 403 c-d spisu) vyplynulo, že pri obhliadke nehnuteľností dňa 09.12.2014 znalec prístup do manzardy nemal, pričom od vlastníka (Bc. S. D.) bol informovaný, že prístup do nej je len z podkrovia susedného domu, ktorý užívajú susedia. Na otázku súdu, aby znalec uviedol z akých informácií čerpal, keď v znaleckom posudku uviedol, že manzardná miestnosť patrí umiestnením aj vlastnícky k hodnotenému domu na parc. č. XXXX/X, znalec uviedol, že je daná parcelným číslom, nemôže sa deliť horizontálne lebo to neumožňuje katastrálny zákon a iný údaj v katastri nebol. Okrem uvedeného znalec pri výsluchu ešte uviedol, že od p. D. dostal ústne informáciu, že manzarda patrí do iného domu. S poukazom na predmetnú výpoveď znalca odvolaciemu súdu nie je zrejme, z čoho vychádza vo svojej odvolacej argumentácii žalobca, ktorý uvádza, že z výsluchu X. C. N. malo vyplývať, že svedok S. D. označil za predmet svojho vlastníckeho práva aj manzardnú miestnosť a teda si bol vedomý svojho vlastníckeho práva k nej. Z výsluchu znalca naopak odvolaciemu súdu totožne ako súdu prvej inštancie vyplynulo, že znalec vychádzal len z teoretických poznatkov o možnosti delenia stavieb a skutočnosti, že manzarda je daná parcelným číslom. Svedok Bc. S. D. a vtedajší vlastník nehnuteľnosti, na ktorej ohodnotenie znalec vyhotovoval znalecký posudok, naopak v spore potvrdil, že on nebol vlastníkom manzardnej miestnosti, preto ju ani neužíval a potvrdil tiež, že vstup do tejto miestnosti bol len cez nehnuteľnosti susedov. Predmetná

výpoveď svedka Bc. S. D. teda nebola ani v rozpore s výpoveďou svedka - znalca X.. C. N.. Navyše aj keby bol Ing. N. v pozícii svedka v tomto konaní vypovedal to, čo tvrdí žalobca, teda že mu mal Bc. D. povedať, že manzardná miestnosť patrí do jeho vlastníctva ako súčasť vtedy jeho domu, jednalo by sa len o nepriame svedectvo, svedectvo z tzv. druhej ruky, pričom pri verifikácii takejto výpovede má prednosť priama svedecká výpoveď bývalého vlastníka o sporných skutočnostiach v konaní pred súdom. K námietke žalobcu týkajúcej sa účelovosti výpovede svedka Bc. S. D., odvolací súd poukazuje na to, že výpoveď svedka navrhol v konaní sám žalobca, vierohodnosť výpovede svedka nespochybnili v konaní žiadne objektívne skutočnosti, pričom len skutočnosť, že tento má byť podľa žalobcu v príbuzenských vzťahu s právnymi predchodcami žalovaných 1/ a 2/ (dokonca ani nie so samotnými žalovanými) nemôže podľa názoru odvolacieho súdu zakladať záver o účelovosti výpovede svedka, najmä keď svedok bol v rámci konania poučený o následkoch krivej výpovede. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 276/2014-29 z 9. júna 2015. Čo sa týka výpovede svedkov K. U. a K.. I. S. odvolací súd konštatuje, že títo majú ohľadom spornej manzardnej miestnosti len sprostredkované informácie od znalca (keď K.. I. S. mal k dražbe informácie o manzardnej miestnosti len z vyhotoveného znaleckého posudku X.. C. N. a K. U. zase zo zápisnice o dražbe), ktoré vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti neboli spôsobilé prívodiť odlišné vyhodnotenie skutkového stavu, než k akému dospel súd prvej inštancie.

35. Odvolacia námietka žalobcu o nedostatočnom odôvodnení a nepreskúmateľnosti napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, ktorá má zakladať odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) C.s.p. nie je dôvodná. K otázke nepreskúmateľnosti rozhodnutia súdu a jej právnym dôsledkom prijalo občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu SR dňa 03.12.2015 stanovisko R 2/2016, podľa ktorého: „nepreskúmateľnosť rozhodnutia zakladá inú vadu konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ Občianskeho súdneho poriadku. Výnimočne, keď písomné vyhotovenie rozhodnutia neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu, môže ísť o skutočnosť, ktorá zakladá prípustnosť dovolania podľa § 237 ods. 1 písm. f/ Občianskeho súdneho poriadku.“ Z uvedeného stanoviska pre účely odvolacieho konania vyplýva záver, že len v mimoriadnych a ojedinelých prípadoch môže nepreskúmateľnosť rozhodnutia súdu zakladať vadu v zmysle § 365 ods. 1 písm. b) C.s.p., a to napríklad vtedy, ak rozhodnutie neobsahuje vôbec žiadne odôvodnenie, prípadne vtedy, ak odôvodnenie napadnutého rozhodnutia má také zásadné nedostatky, ktoré sa svojou povahou, intenzitou, významom a právnymi následkami blížia k „justičnému omylu“ (porovnaj uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/123/2020 zo dňa 27.10.2021, 9Cdo/118/2020 zo dňa 29.11.2021, 7Cdo/138/2019 zo dňa 27.01.2021). Preskúmaním napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie a odvolania žalobcu dospel odvolací súd k názoru, že z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia sú zrejmé skutkové a právne závery súdu prvej inštancie, z ktorých súd pri zamietnutí žaloby žalobcu o vypratanie nehnuteľnosti vychádzal. Pokiaľ žalobca konkrétne namietal, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s jeho argumentáciou ohľadom ochrany dobromyseľného nadobúdateľa, odvolací súd uvádza, že z bodu 27. odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie vyplýva, že súd prvej inštancie sa s procesnou obranou žalobcu ohľadom jeho dobromyseľnosti pri nadobúdaní spornej miestnosti nestotožnil, keď výslovne uviedol, že „z obsahu uvedenej zmluvy vyplýva, že žalobca v čase kúpy nehnuteľností, vrátane časti domu súp. č. XX mal vedomosť o tom, že vo vzťahu k manzardnej miestnosti v podkroví nie sú právne vzťahy vyriešené a sám sa zaviazal tento rozpor dať do súladu.“ Odvolací súd konštatuje, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu, a preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo strany sporu na spravodlivý proces (pozri uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 115/03 zo dňa 03.07.2003, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/145/2011 zo dňa 16.11.2011). Okrem toho skutočnosť, že sa žalobca s odôvodnením rozsudku nestotožňuje, najmä pokiaľ ide o nestotožnenie sa s neposkytnutím ochrany žalobcovi ako dobromyseľného nadobúdateľovi nezakladá dôvodnosť odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b) C.s.p. (porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/218/2010 zo dňa 23.11.2010). Odvolací súd na záver ešte dodáva, že s vyššie uvedenou námietkou žalobcu ohľadom jeho ochrany ako dobromyseľného nadobúdateľa, ktorá tvorila časť jeho argumentácie v odvolaní, sa vysporiada odvolací súd v tomto rozhodnutí v nasledujúcom bode odôvodnenia. S poukazom na uvedené považuje odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie za dostatočne a zrozumiteľne odôvodnený, súladný s ustanovením § 220 ods. 2 C.s.p., a preto nie je možné konštatovať porušenie práva žalobcu na spravodlivý proces.

36. Odvolací súd sa s odvolacou argumentáciou žalobcu ohľadom jeho ochrany ako dobromyseľného nadobúdateľa nestotožnil, keď v danom prípade podľa názoru odvolacieho súdu žalobcovi ochrana dobromyseľného nadobúdateľa neprináleží. Odvolaciemu súdu je zrejmý nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS/549/2015-33 zo dňa 16.03.2016, v ktorom Ústavný súd SR uprednostnil dobrú vieru nadobúdateľa pred striktným dodržaním zásady nemo plus iuris. Odvolací súd však poukazuje na to, že uvedené rozhodnutie predstavuje v slovenskej judikatúre, ktorá prioritizuje ochranu pôvodného vlastníka a pristupuje k možnosti odklonu od zásady nemo plus iuris len výnimočne, skôr osamotenú výnimku (porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.04.2021 uverejnené v Zbierke stanovísk NS SR a rozhodnutí súdov SR pod č. 56/2021). V zmysle nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 510/2016 zo dňa 19.01.2021 „podstatným dôvodom na eventuálny odklon od striktného uplatňovania zásady nemo plus iuris musí byť výnimočnosť okolností, ktoré založia dobromyseľnosť nadobúdateľa s následkom jej prevahy nad ochranou pôvodného vlastníka...Z tohto dôvodu konajúci senát ústavného súdu úplne nezavrhuje mimoriadne výnimočnú možnosť poskytnutia ochrany práv dobromyseľným nadobúdateľom, prioritne však k tejto otázke pristupuje zdržanlivo.“ S poukazom na uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 245/2022 zo dňa 24.05.2022 „na úrovni ústavnej súdnej praxe taktiež došlo v ostatnom období k ustáleniu na právnom názore o potrebe uprednostnenia ochrany pôvodného vlastníka s výnimkou tých prípadov, kde zákon výslovne vytvára právny rámec pre možnosť nadobudnutia vlastníctva od nevlastníka. Z hľadiska vývoja a bližšieho odôvodnenia ústavný súd pripomína rozhodnutia č. k. I. ÚS 50/2010 a č. k. I. ÚS 510/2016.“ Vzhľadom na vyššie načrtnutú judikatúru Ústavného súdu SR odvolací súd konštatuje, že pre odklon od uplatnenia zásady nemo plus iuris musia byť dané výnimočné okolnosti, ktoré by založili dobromyseľnosť nadobúdateľa vlastníckeho práva s následkom jej prevahy nad ochranou pôvodného vlastníka, ktorá dobromyseľnosť musí byť v každom jednotlivom prípade náležite a prísne hodnotená. Žalobca v danom konaní podľa názoru odvolacieho súdu nepreukázal potrebnú opatrosť, ktorú od neho bolo možné pri kúpe nehnuteľnosti požadovať a to aktívny záujem o zistenie stavu nehnuteľnosti na mieste samom. Z konania vyplynulo, že žalobca pri kúpe vychádzal len zo znenia kúpnej zmluvy, znaleckého posudku a zápisnice o dražbe a teda nebol (konajúc svojím štatutárnym orgánom) na obhliadke rodinného domu pred jeho kúpou sa priamo na mieste presvedčiť o tom, čo a v akom rozsahu vlastne nadobúda do vlastníctva, kedy mohol zistiť užívanie prevádzanej nehnuteľnosti (manzardnej miestnosti) osobami odlišnými od prevodcu K. U. (právnymi predchodcami žalovaných 1/ a 2/), čo by objektívne vyvolalo podozrenie, či vôbec je prevod rodinného domu (manzardnej miestnosti) bezchybný. Odvolací súd preto nesúhlasí, že by sa mala takémuto konaniu žalobcu, ktorý pri kúpe nehnuteľnosti nekonal s náležitou opatrosťou a nepreveril si reálny stav na mieste samom, poskytnúť súdna ochrana. Zároveň je potrebné dodať, že vlastnícke právo patrí medzi práva požívajúce tú najvyššiu mieru ústavnej ochrany, pričom žalovaní 1/ a 2/ by boli takýmto konaním, bez ďalšieho, zbavení ich v predmetnom konaní preukázaného vlastníckeho práva.

37. Odvolací súd konštatuje, že ani jeden z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), d), f) a h) C.s.p. nebol žalobcom uplatnený dôvodne. Odvolací súd v konaní nezistil taký nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie, ktorým by znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že by došlo k porušeniu jej práva na spravodlivý proces a nezistil ani inú vadu v konaní, ktorá by mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Súd prvej inštancie naopak dôkladne zistil skutkový stav, pričom jeho skutkové zistenia zodpovedajú vykonaným dôkazom a vec zároveň správne právne posúdil. S poukazom na vyššie uvedené, preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej (prvý výrok) ako vecne správny v zmysle § 387 ods. 1 a 2 C.s.p. potvrdil.

38. Odvolací súd v zmysle § 379 písm. a) C.s.p. preskúmal aj od prvého výroku vo veci samej závislý druhý výrok rozsudku súdu prvej inštancie o nároku na náhradu trov prvoinštančného konania a tretí výrok rozsudku súdu prvej inštancie o náhrade trov obhliadky. Čo sa týka druhého výroku súd prvej inštancie rozhodol v rozsudku o náhrade trov konania podľa pomeru úspechu strán sporu vo veci v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p., nakoľko žalovaní 1/ a 2/ mali plný úspech vo veci. Tento výrok je vykonateľný, pretože ním bola uložená aj povinnosť a lehota na plnenie, a preto ho odvolací súd ako vecne správny potvrdil.

39. Čo sa týka nároku štátu na náhradu trov obhliadky (tretí výrok), súd prvej inštancie o ňom rozhodol nevykonateľným výrokom, v ktorom neuložil žalobcovi povinnosť nahradiť štátu trovy obhliadky a neuviedol, v akej lehote má byť náhrada trov obhliadky zaplatená. Zmena výroku rozhodnutia súdu prvej inštancie vo výroku o trovách obhliadky teda súvisí len s nesprávne formulovaným výrokom, v ktorom absentovali tieto údaje. O výške a prijímateľovi náhrady trov obhliadky rozhodne v zmysle § 262

ods. 2 C.s.p. súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Z tohto dôvodu určil odvolací súd začiatok lehoty na plnenie podľa § 232 ods. 2 C.s.p. od právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov obhliadky. V treťom výroku bol, preto rozsudok súdu prvej inštancie len formálne zmenený podľa § 388 C.s.p.

40. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovaným 1/ a 2/ priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, pretože aj v odvolacom konaní boli plne úspešní žalovaní 1/ a 2/, keďže odvolanie žalobcu nie je dôvodné. Aj o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne v zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník, z toho dôvodu určil aj odvolací súd začiatok lehoty na plnenie podľa § 232 ods. 2 C.s.p. od právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

41. Rozhodnutie senátu odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C. s. p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C. s. p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C. s. p.).

Dovolanie v prípadoch uvedených v § 421 odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) C. s. p. (§ 421 ods. 2 C. s. p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 C. s. p. nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 C. s. p.); na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 C. s. p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C. s. p.).

Dovolanie môže podať strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C. s. p.).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 C. s. p.).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 C. s. p.).

Dovolanie sa podáva 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 C. s. p.); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C. s. p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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 C. s. p.).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
  - b) kto ho robí,
  - c) ktorej veci sa týka,
  - d) čo sa ním sleduje a
  - e) podpis
- (§ 127 ods. 1 C. s. p.).

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 C. s. p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 C. s. p.).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 C. s. p.).

Strany sporu majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 C. s. p.). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z.z.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom; dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C. s. p.); povinnosť podľa odseku 1 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 C. s. p.).

Ak neboli splnené podmienky podľa § 429 C. s. p., resp. dovolanie má vady podľa § 429 C. s. p. napriek riadnemu poučeniu dovolateľa o povinnosti podľa § 429 C. s. p. v odvolacom konaní, resp. napriek výzve súdu prvej inštancie adresovanej dovolateľovi na odstránenie vád a jeho poučení o následkoch neodstránenia vád dovolania, dovolací súd dovolanie odmietne (§ 447 písm. e) C. s. p. v spojení s § 436 ods. 1 C. s. p.).