

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 17Co/50/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3117220038
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Janáková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2022:3117220038.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Janákovvej a sudcov Mgr. Ivana Kubínyho a Mgr. Zuzany Holúbkovej v spore žalobcu: Portos Real Estate SE, európska spoločnosť, so sídlom Záhřebská 562/14, Vinohrady, Praha, Česká republika, IČ: 087 19 322, zast. Advokátska kancelária JUDr. AŽALTOVIČ & PARTNERS s.r.o., so sídlom Potočná 650/135B, Trenčín, IČO: 36 857 882, proti žalovanému: EQUITE, s.r.o., so sídlom Astrová 2/A, Bratislava, IČO: 46 405 071, zast. Advokátska kancelária JUDr. Marek Doktor, s.r.o., so sídlom Legionárska 7735/31B, Trenčín, IČO: 52 536 891, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 14. júna 2021, č.k. 14C/57/2017-419, takto

rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom výroku III. a závislom výroku IV. o náhrade trov konania **p o t v r d z u j e .**

II. Žalovanému **p r i z n á v a** proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. zastavil konanie v časti o určenie, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností, evidovaných v katastri nehnuteľnosti vedeným Okresným úradom v Trenčíne, katastrálny odbor na LV č. 9433 pre k.ú. Trenčín, a to parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape ako pozemok s parcelným číslom č. 201/16 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 44 m² a pozemok s parcelným číslom č. 201/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m². Výrokom II. žalovanému priznal proti žalobcovi právo na náhradu trov konania v zostávajúcej časti vo výške 100 %. Výrokom III. vo zvyšku žalobu zamietol. Výrokom IV. žalovanému priznal proti žalobcovi právo na náhradu trov konania 100 % s tým, že o jej výške bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

2. Súd prvej inštancie rozhodoval na základe žaloby, ktorou sa žalobca domáhal proti žalovanému určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 9433 pre k. ú. Trenčín ako pozemky vedené Okresným úradom v Trenčíne, katastrálny odbor ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako C-KN parc. č. 198/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131 m², parc. č. 201/16 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 44 m² a pozemok parc. č. 201/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m² a náhrady trov konania. Žalobca uviedol, že je vlastníkom týchto nehnuteľností, avšak žalovaný je evidovaný ako ich výlučný vlastník v katastri nehnuteľností. Žalovaný so žalobou nesúhlasil. Žalovaný svoje vlastnícke právo odvodzoval od kúpnych zmlúv registrovaných pod V 4894/16 a V-2070/2018 (kúpna zmluva č. 16679 a č. 1561/18) a od vydržania.

3. V priebehu konania vzal žalobca čiastočne späť žalobu vo vzťahu k parcelám č. 201/16 a 201/17. Žalovaný s čiastočným späťvzatím žaloby súhlasil. Preto súd prvej inštancie čiastočne konanie zastavil.

4. Predmetom sporu po čiastočnom späťvzati žaloby zostalo určenie vlastníckeho práva k C-KN parc. č. 198/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 131 m², zapísanej aktuálne na LV č. 9433 v k.ú. Trenčín (ďalej ako „parcela č. 198/2“).

5. V tomto prípade je žalovaný zapísaným vlastníkom parcely č. 198/2 v katastri nehnuteľností. Táto parcela bola pôvodne vo vlastníctve spoločnosti REALITY-NÁJOMNÉ DOMY a.s. Tá previedla kúpnu zmluvou zo dňa 29.6.2006 („prvotná zmluva“) túto parcelu na F. L.. F. L. previedol kúpnu zmluvou túto parcelu na spoločnosť ROZMARÍN, a.s. Spoločnosť ROZMARÍN, a.s. previedla kúpnu zmluvou túto parcelu na spoločnosť KANTA s.r.o. Spoločnosť KANTA s.r.o. previedla kúpnu zmluvou túto parcelu na žalovaného. Žalovaný previedol kúpnu zmluvou túto parcelu na spoločnosť Oberbank Leasing s.r.o. Spoločnosť Oberbank Leasing s.r.o. kúpnu zmluvou túto parcelu opätovne previedla na žalovaného.

6. Žalobca v konaní pred súdom prvej inštancie tvrdil, že je jej vlastníkom z dôvodu, že už prvotná zmluva je absolútne neplatná, a preto sú i nasledujúce prevody, ktorých dôsledkom bolo, že je žalovaný ako vlastník zapísaný v katastri nehnuteľností, absolútne neplatné.

7. Súd prvej inštancie v rozhodnutí upozornil, že prvotná zmluva už bola preskúmaná Okresným súdom Trenčín. Okresný súd Trenčín v rozsudku zo dňa 24.6.2019, č.k. 12C/149/2013-414, konštatoval, že prvotná zmluva je neplatná z dôvodu porušenia zákona - § 196a ods. 1 Obchodného zákonníka a § 39 Občianskeho zákonníka pre absenciu súhlasu dozornej rady s prevodom nehnuteľností. Súd prvej inštancie zdôraznil, že uvedený rozsudok Okresného súdu Trenčín sa síce netýkal parcely č. 198/2, avšak prvotnej zmluvy áno. Preto pri svojom rozhodovaní dospel súd prvej inštancie k záveru, že niet pochybností o tom, že prvotná zmluva je neplatná pre rozpor so zákonom (pre absenciu súhlasu dozornej rady spoločnosti REALITY-NÁJOMNÉ DOMY, a.s. s prevodom nehnuteľností).

8. Súd prvej inštancie sa ďalej zaoberal skúmaním, či žalovaný vec nenadobudol vydržaním, nakoľko to sám v priebehu konania tvrdil.

9. Za sporné súd prvej inštancie považoval, či je možné započítať držbu parcely č. 198/2 aj právnymi predchodcami žalovaného. Preto sa zaoberal tým, či žalovaný mal právny dôvod, vzhľadom na všetky okolnosti, domnievať sa, že je dobromyseľný. Žalovaný podľa súdu prvej inštancie uniesol dôkazné bremeno, že mal parcelu č. 198/2 v nepretržitej držbe so započítaním jeho právnych predchodcov po dobu viac ako 10 rokov. Súd prvej inštancie pritom konštatoval, že pri tejto parcele sa realizoval vklad zo spoločnosti REALITY-NÁJOMNÉ DOMY, a.s. na F. L. dňa 9.10.2006, a tak 10-ročná vydržacia lehota uplynula dňa 9.10.2016. Následné zmluvné prevody tejto nehnuteľnosti boli zrealizované formou písomných zmlúv. Nebolo zároveň preukázané, že by dojednané kúpne ceny medzi jednotlivými prevodcami po F. L. neboli riadne zaplatené. Všetky zmluvy prešli vkladovým konaním a boli registrované na Okresnom úrade, odbor katastrálny v Trenčíne. F. L. bol podľa vlastného vyjadrenia do roku 2015 dobromyseľný, že mu vec patrí a nakladal s ňou ako s vlastnou, a noví nadobúdatelia nemali vedomosť, ba ani pri obvyklej opatrnosti možnosť, zistiť, že prvotná zmluva by mala byť absolútne neplatná. Pozemok všetci kupovali od vlastníka, zapísaného v katastri nehnuteľností, a nemali pochybnosť o tom, že predávajúcemu vec patrí.

10. Žalobca podľa súdu prvej inštancie nepreukázal, že by sa do sféry legitímnych nadobúdateľov pozemkov dostala v priebehu plynutia 10-ročnej vydržacej doby informácia o tom, že by prvotná zmluva mala byť absolútne neplatná pre porušenie zákona (čo by spochybnilo ich presvedčenie o dobromyseľnosti držby). Taktiež nepreukázal, že by došlo k prerušeniu plynutia vydržacej doby v dôsledku nejakých súdnych sporov. Žiaden z nových nadobúdateľov parcely č. 198/2 totiž nebol ich účastníkom. Tieto sa viedli vždy s okruhom strán sporu. Do vydržacej doby v prospech žalovaného teda možno podľa súdu prvej inštancie započítať vydržaciú dobu všetkých jeho právnych predchodcov, vrátane F. L. ako fyzickej osoby, ktoré sa odvíjali od právnych úkonov nasledujúcich po absolútne neplatnej zmluve uzavretej medzi spoločnosťou REALITY-NÁJOMNÉ DOMY, a.s. a F. L..

11. Dokazovaním tak súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaný svoju dobromyseľnosť a oprávnenú držbu po dobu plynutia zákonom stanovenej 10-ročnej vydržacej doby preukázal a nehnuteľnosť žalovaný zákonným spôsobom nadobudol do vlastníctva vydržaním. Žaloba v tejto veci bola podaná na súd dňa 14.11.2017, pôvodnému žalovanému spol. Oberbank Leasing bola žaloba doručená až začiatkom marca 2018 a dovolanie sa neplatnosti kúpnej zmluvy adresované spol. Oberbank Leasing, s.r.o. pochádza zo dňa 16.10.2017, teda až po uplynutí vydržacej doby, ku ktorej došlo 9.10.2016. Preto súd prvej inštancie v zostávajúcej časti žalobu zamietol.

12. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 256 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. Zastavenie konania v časti zavínol žalobca, preto je povinný zaplatiť žalovanému náhradu trov konania, a vo zvyšku vo veci samej bol neúspešný. Preto súd prvej inštancie priznal žalovanému právo na náhradu trov konania proti neúspešnému žalobcovi vo výške 100 %.

13. Proti výrokom III. a IV. tohto rozsudku sa odvolal žalobca.

14. Žalobca namietal, že v otázke posúdenia platnosti uzatvorenej prvotnej zmluvy vychádzal súd prvej inštancie z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď opomenul aplikovať kogentné ust. § 196a a nasl. Obchodného zákonníka. Súdom prvej inštancie aplikovaná právna norma (§ 19a Občianskeho zákonníka a v tejto súvislosti na ňu nadväzujúce) je nesprávna, v dôsledku čoho odvolaním napadnutý rozsudok vykazuje znaky nezákonnosti a arbitrárnosti. Súd prvej inštancie aplikoval na skutkový stav rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. MCdo 76/2002, keď podľa jeho právneho názoru je analogicky aplikovateľný na prejednávajúcu vec. Žalobca sa s uvedeným nestotožňuje. Súd prvej inštancie len mechanicky prevzal právne závery obsiahnuté v rámci judikátu bez komplexného prihliadnutia na osobitosti tejto veci a toho-ktorého času platného právneho stavu. Uvedenú judikatúru podľa žalobcu nemožno na tento skutkový stav analogicky aplikovať, keďže v čase rozhodnom pre judikovanie právneho názoru vychádzajúceho z rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. M Cdo 76/2002, bol rozdielny právny stav, nakoľko nebolo platné a účinné ustanovenie § 196a ods. 1 a nasl. Obchodného zákonníka (ustanovenie § 196a ods. 1 a nasl. Obchodného zákonníka bolo do Obchodného zákonníka inkorporované až zákonom č. 500/2001 Z.z. s účinnosťou od 1.1.2002).

15. Keďže prvotná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor so zákonom, poukázal žalobca na to, že absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona, v dôsledku čoho sa hľadá na absolútne neplatný úkon tak, ako keby nebol nikdy urobený. Následne s poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má, nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu ten, kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľností.

16. Na platný prevod majetku spoločnosti na kupujúceho sa vyžaduje súhlas dozornej rady, ktorý musel byť udelený vopred a súčasne, aby sa prevod majetku uskutočnil za podmienok obvyklých v bežnom obchodnom styku. Keďže takýto predchádzajúci súhlas dozornej rady predávajúceho daný nebol, bola podľa názoru žalobcu prvotná zmluva uzatvorená v rozpore s kogentným § 196a ods. 1 Obchodného zákonníka, a teda je prvotná zmluva (a všetky ďalšie na ňu nadväzujúce) podľa § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatný právny úkon z dôvodu jej rozporu so zákonom (keďže jej uzatvorením bolo porušené kogentné ustanovenie § 196a ods.1 Obchodného zákonníka). Aj keď v súčasnej dobe je ako vlastník nehnuteľností zapísaný žalovaný, tento nie je a vzhľadom na účinky absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy ani nebol ich skutočným vlastníkom. Právne závery súdu prvej inštancie tak nepochybné spočívajú na nesprávnom právnom posúdení veci.

17. Čo sa týka vydržania nehnuteľnosti žalovaným, s výkladom súdu prvej inštancie sa nestotožnil. Vyslovil názor, že na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Prvotná zmluva je od počiatku absolútne neplatným právnym úkonom. V dôsledku toho nemohol ani žalovaný (vrátane jeho predchodcov) nadobudnúť vlastnícke právo, a teda nikdy nebol vlastníkom nehnuteľnosti. Je nepochybné, že ak sa jedná o prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a bol povolený vklad do katastra na základe absolútne neplatného právneho úkonu, je daný len modus, t.j. spôsob nadobudnutia - vkladom do katastra, ale jasne chýba titulus, čiže platne uzavretá zmluva - právny dôvod nadobudnutia. Preto nie je prípustné vydržanie vlastníckeho práva k veciam, ktoré niektorý z právnych predchodcov domnelých vlastníkov nadobudol na základe absolútne neplatného právneho úkonu. Žalobca považoval napadnutý rozsudok za nepreskúmateľný, čím došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces.

18. Preto žalobca navrhol, aby odvolací súd zrušil výroky III. a IV. napadnutého rozsudku a aby vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Zároveň požiadal o náhradu trov odvolacieho konania.

19. K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný. Napadnutý rozsudok považoval za správny, dôvodný a vydaný v súlade so zákonom. Odvolanie žalobcu podľa žalovaného neobsahuje žiadnu argumentáciu, ktorá by odôvodňovala zmenu či zrušenie napadnutého rozsudku, keďže žalovaný len opakuje argumenty, s ktorými sa súd prvej inštancie riadne vysporiadal.

20. Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP, bez nariadenia pojednávania odvolacieho súdu podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné v napadnutom výroku III. a v závislom výroku IV. o náhrade trov konania podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť.

21. Rozsudok súdu prvej inštancie vo výrokoch I. a II. odvolaním napadnutý nebol, preto je v týchto výrokoch právoplatný a týmto rozhodnutím odvolacieho súdu nedotknutý (§ 367 CSP).

22. Žalobca v odvolaní namietal, že prvotná zmluva je neplatná. Poukázal v tejto súvislosti na bod 19. napadnutého rozsudku, v ktorom súd prvej inštancie odkázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. MCdo 76/2002.

23. Odvolací súd, rovnako ako žalobca, postrehol tento vnútorný rozpor v odôvodnení napadnutého rozsudku, keď na jednej strane súd prvej inštancie upriamil pozornosť na závery uvedeného rozhodnutia Najvyššieho súdu SR a súčasne na druhej strane skonštatoval absolútnu neplatnosť prvotnej zmluvy (teda opačný názor, než aký sa deklaruje v spomenutom rozhodnutí Najvyššieho súdu SR). Podstatné však je, že napokon súd prvej inštancie skonštatoval, že prvotná zmluva je absolútne neplatná, o čom už bolo prejudiciálne rozhodnuté v inom konaní, a to v konaní vedenom pred Okresným súdom Trenčín, sp. zn. 12C/149/2013. Súd prvej inštancie explicitne konštatoval absolútnu neplatnosť prvotnej zmluvy v bodoch 21. a 26. napadnutého rozsudku.

24. Žalobca sa ďalej v odvolaní nestotožnil s právnym posúdením súdu prvej inštancie o vydržaní parcely č. 198/2 žalovaným. Žalobca k vydržaniu namietal iba to, že nie je prípustné vydržanie vlastníckeho práva k veciam, ktoré niektorý z právnych predchodcov domnelých vlastníkov nadobudol na základe absolútne neplatného právneho úkonu.

25. S týmto záverom sa odvolací súd nestotožňuje. Nezodpovedná totiž podstate vydržania.

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

27. Podľa § 134 ods. 3 Občianskeho zákonníka do doby podľa odseku 1 sa započíta aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca.

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

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

30. Žalobca nelogicky namietá, že na podklade právneho úkonu, ktorý je neplatný, nie je možné vydržaním nadobudnúť vlastnícke právo k veci. Tento názor by podľa odvolacieho súdu celkom eliminoval podstatu inštitútu vydržania. Práve inštitút vydržania docieľuje nadobudnutie vlastníckeho práva osobe, ktorá nie je jej vlastníkom, tým, že má vec v kvalifikovanej dlhodobej držbe na podklade nie právne perfektného nadobúdacieho titulu. Vydržanie preto mieri práve na situácie, keď osoba nie je právne vlastníkom veci, napr. v dôsledku toho, že právny úkon, na podklade ktorého nadobudla vec, je absolútne neplatným právnym úkonom, ale v dôsledku dlhodobej oprávnenej držby sa ním stane. Aj konštantná judikatúra potvrdzuje, že „oprávnená držba sa nemusí nutne opierať o existujúci právny dôvod; postačí, aby bol daný aj domnelý (putatívny) právny dôvod. Pôjde však vždy o to, aby držiteľ bol so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že mu taký právny dôvod svedčí (rozhodnutia sp. zn. 2 Cdo 207/2005, 2 Cdo 271/2007, 5 Cdo 534/2009, 4 Cdo 287/2006)“ (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 30.3.2020, sp. zn. 5 Cdo 74/2019).

31. To je i prípad tejto veci. Žalovaný právne vlastníkom nebol (lebo nemožno vec nadobudnúť od nevlastníka - prvotná zmluva je neplatná, a teda i ďalšie na ňu nadväzujúce), avšak so zreteľom na všetky okolnosti (t.j. na to, že spornú parcelu riadne kúpil a zavkladoval, disponoval tak putatívnym nadobúdacím titulom, čo bol prípad aj jeho právnych predchodcov) bol dobromyseľný v tom, že skutočne je vlastníkom.

32. Iné námietky k vydržaniu žalobca v odvolaní neprezentoval.

33. Preto súd prvej inštancie rozhodol vecne správne. To je dôvodom na potvrdenie rozsudku v napadnutom výroku III. a závislom výroku IV. o náhrade trov konania (§ 387 ods. 1 CSP).

34. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Žalovaný bol v odvolacom konaní úspešný, a preto mu prináleží nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu proti žalobcovi. V zmysle § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov bude rozhodovať súd prvej inštancie.

35. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednomyseľne.

Poučenie:

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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