

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 13C/136/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4412212047
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Garaj
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2017:4412212047.21

Rozhodnutie

Okresný súd Nové Zámky samosudcom Mgr. Petrom Garajom v právnej veci žalobcu: V. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. I., J. A. XX, zastúpený Mgr. Ján Polák, advokát, so sídlom Bratislava, Miletičova 64, IČO: 31 817 432, proti žalovaným: I.) A. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. I., P. X a II.) O. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. Zámky, P. 5, obaja zast. JUDr. Vlasta Suchanová, advokát, Nové Zámky, Podzámska 32, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

Súd žalobu z a m i e t a .

Súd p r i z n á v a žalovaným v I. a II. rade nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa svojou žalobou voči žalovaným domáhal určenia, že jeho rodičia ku dňu svojej smrti boli bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností a tvrdil, že je tomu tak preto, že kúpna zmluva, ktorou vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam bolo prevedené na T. a K. Q., bola určená súdom za neplatnú, preto aj zmluvy, ktorými nadobúdatelia vlastníctva ďalej vlastníctvo prevádzali na D.. F. K. a následne na žalovaných, sú preto taktiež neplatné.

2. Žalovaní so žalobou nesúhlasili a uviedli, že žalobca nie je aktívne legitimovaný na podanie tejto žaloby, pretože sa dedičstva po svojom otcovi vzdal a tiež namietali, že oni nadobudli vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam v dobrej viere a za podmienok, ktoré sa v budúcnosti bez ich zavinenia zmenili, za čo však oni sankcionovaní nemôžu byť a že žalobca si môže svoje nároky uplatniť len voči osobám, s ktorými bol on alebo jeho rodičia v právnom vzťahu.

3. Okresný súd Nové Zámky rozsudkom 13C/136/2012-156 zo 04.12.2013 žalobe vyhovel a určil, že U. K., rod. U., nar. XX.XX.XXXX, r. č. XXXXXX/XXX, ktorá zomrela dňa XX.XX.XXXX a P. K., nar. XX.XX.XXXX, r. č. XXXXXX/XXX, ktorý zomrel dňa XX.XX.XXXX, boli ku dňu smrti P. K., nar. XX.XX.XXXX, zomrelého dňa XX.XX.XXXX bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nové Zámky, zapísaných Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, na LV č. XXX, ako parcela registra C č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², parcela registra C č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m² a stavba č. súp. XXXX na parcela registra C č. XXXX/X. Ďalej určil, že nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Z. I., zapísané Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, na LV č. XXX ako parcela registra C č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², parcela registra C č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m² a stavba č. súp. XXXX na parcela registra C č. XXXX/X patria do dedičstva po poručiťoch - U. K., rod. U., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXX, ktorá zomrela dňa XX.XX.XXXX a P. K., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXX, ktorý zomrel dňa XX.XX.XXXX. V zostávajúcej časti súd žalobu zamietol. Konštatoval pritom, že po tom ako bola prvá z kúpnych zmlúv týkajúcich sa predmetných nehnuteľností súdom určená za neplatnú, sú i ďalšie (následné) kúpne zmluvy týkajúce sa rovnakých nehnuteľností absolútne neplatné, pretože platí zásada, že nikto nemôže

na iného previesť viac práv, než sám má a v tomto prípade prvý z predávajúcich sa nikdy účinne vlastníkom týchto nehnuteľností nestal.

4. Krajský súd Nitra uznesením 5Co/158/2014-228 zo 14.10.2015 zrušil vyššie uvedený rozsudok súdu prvého stupňa, vrátil ho tomuto súdu na nové prejednanie a rozhodnutie a uviedol, že v danej veci na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 13.05.1996 medzi pôvodnými žalobcami v I. a II. rade ako predávajúcimi a T. Q. a K. Q. ako kupujúcimi, prešlo vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tohto konania na T. a K. Q., kúpnu zmluvou uzavretou dňa 13.12.1996 medzi T. Q. a K. Q. ako predávajúcimi a D.. F. K. ako kupujúcim, nadobudol vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam D.. F. Tuma. Z. kúpnu zmluvou uzavretou dňa 05.03.1998 medzi predávajúcim D.. F. K. a žalovanými v I. a II. rade ako kupujúcimi predmetné nehnuteľnosti nadobudli do svojho bezpodielového spoluvlastníctva žalovaní v I. a II. rade. Ide o nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území Nové Zámky zapísané na LV Č. XXX ako parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha o výmere XXX m² - dom č. súp. XXXX a parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha o výmere 32 m². Kúpna zmluva uzavretá dňa 13.05.1996 medzi pôvodnými žalobcami v I. a II. rade ako predávajúcimi a T. Q. a K. Q. ako kupujúcimi bola rozsudkom Krajského súdu Nitra 7Co 223/03-241 ZO dňa 08.09.2004 (ktorý zmenil rozsudok Okresného súdu Nové Zámky 5 C 56/97-216 z 08.04.2003) týkajúca sa nehnuteľností, ktoré sú predmetom tejto určovacej žaloby, určená za neplatnú. Tento rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 18.11.2004. Najvyšší súd SR rozsudkom sp. zn. 3Cdo 60/2005 zo dňa 29.11.2005 dovolanie T. a K. Q. voči vyššie uvedenému rozsudku Krajského súdu v Nitre zamietol. V judikatúre týkajúcej sa problematiky nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka došlo k posunu. Súdny Slovenskej republiky pri rozhodovacej činnosti vychádzajú aj z judikatúry súdov Českej republiky. Napríklad v náleze Ústavného súdu ČR .zo dňa 25.02.2009 sp. zn. I.ÚS 143/07 a náleze ÚS ČR zo dňa 11.05.2011 sp. zn. II.ÚS 165/11 sa uvádza, že princíp právnej istoty a ochrany vlastníckeho práva a práv nadobudnutých v dobrej viere vedie k tomu, že je obvykle poskytovaná ochrana nadobúdateľovi vlastníckeho práva. V prípade nadobudnutia od nevlastníka by bolo krajne nespravodlivé neposkytovať ochranu právam nadobudnutým v dobrej viere. Osoby, ktorým dobrá viera nasvedčuje, totiž nenesú žiadny diel zodpovednosti za neplatnosť zmluvy uzatvorenej medzi právnyimi predchodcami a s ohľadom na svoju dobrú vieru mohli v medziobdobí nemalým spôsobom zhodnotiť inkriminované nehnuteľnosti. Osobe, urobila určitý právny úkon s dôverou v určitý, jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navyše potvrdený Údajmi z verejnej, štátom vedenej evidencie, musí byť v materiálnom právnom štáte poskytovaná ochrana. Z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany je treba postaviť na rovnakú úroveň. Vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty - princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet, tj. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv, treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovú sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní. Súdny sú preto povinné skúmať dobrú vieru ďalšieho nadobúdateľa (tretieho a ďalšieho v poradí) a zhodnotiť naplnenie dobrej viery týchto subjektov s ohľadom na všetky okolnosti prípadu, resp. s ohľadom na všetky okolnosti nadobudnutia predmetných nehnuteľností takto dotknutých osôb. Ak by nebol takýto subjekt v dobrej viere, nebolo by možné jeho vlastníckemu právu poskytovať ochranu. V dobrej viere je ten, kto vychádzal zo zápisu v katastri a nevedel, že stav zápisu nezodpovedá skutočnosti. Treba reflektovať zásadu legitímneho očakávania obsiahnutú v čl. I Dodatkového protokolu Zmluvy o ochrane ľudských práv a základných slobôd, nakoľko nadobúdateľ si mohol byť pri obvyklom a všeobecne známom behu vecí istý, že sa kúpnu zmluvou stane vlastníkom. Právo pôvodného vlastníka vlastníť majetok nemá prednosť oproti vlastníckemu právu tretieho nadobúdateľa. Došlo by tak k obmedzeniu jeho vlastníckeho práva, čo je možné len vo verejnom záujme, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to na základe zákona, len na tento účel a za náhradu. Ak raz niekto nadobudne vlastnícke právo za určitých podmienok, ktoré sa bez jeho zavinenia spätne zmenia, nesmie byť pre to postihnutý on, ale subjekty, ktoré nesú zodpovednosť za túto zmenu (rozsudok NS SR sp. zn. Cdo 311/2008). Vzťah medzi zmluvnými stranami nemôže mať vplyv na riadne nadobudnuté vlastnícke právo tretích osôb. Nemožno kľúčovú otázku dobrej viery tretieho nadobúdateľa prejsť iba lakonicky odkazom na zásadu, že nikto nemôže vec nadobudnúť od nevlastníka. Uzavrel, že povinnosťou súdu prvej inštancie bude posúdiť dôkazy umožňujúce odpoveď

na otázku, či možno dobrú vieru odporcov pri nadobudnutí nehnuteľnosti usudzovať. Ak by neboli v dobrej viere, nebolo by možné ich vlastníckemu právu poskytovať. V ďalšom konaní vykoná súd prvého stupňa dokazovanie v naznačenom smere, pričom je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, že pokiaľ sa preukáže dobrá viera odporcov pri nadobudnutí nehnuteľností do ich vlastníctva, je potrebné ich vlastníckemu právu poskytnúť právnu ochranu.

5. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, výsluchom svedka D.. A. Q. a oboznámením ku spisu pripojených dokladov a správ a zistil tento skutkový a právny stav:

6. Z osvedčenia o dedičstve 13D/3 10/2007 zo 06.12.2007 súd zistil, že dedičkou po P. K., nar. XX.XX.XXXX, r. č. XXXXXX/XXX, ktorý zomrel dňa XX.XX.XXXX, sa stala U. K., rod. U., nar. XX.XX.XXXX.

7. Z osvedčenia o dedičstve 5D/74/2013, Dnot 31/2013 z 26.06.2013 súd zistil, že výlučným dedičom po U. K., rod. U., nar. XX.XX.XXXX, r. č. XXXXXX/XXX, ktorá zomrela dňa XX.XX.XXXX sa stal žalobca.

8. Z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 13.05.1996 medzi pôvodnými žalobcami v I. a II. rade ako predávajúcimi a T. Q. a K. Q. ako kupujúcimi, vkladovanej dňa 16.08.1996 pod V 2192/96 súd zistil, že ňou prešlo vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tohto konania na T. a K. Q..

9. Z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 13.12.1996 medzi T. Q. a K. Q. ako predávajúcimi a D.. F. K. ako kupujúcim, vkladovanej pod V 3580/96 dňa 13.12.1996 súd zistil, že ňou prešlo vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tohto konania na D.. F. K..

10. Z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 05.03.1998 medzi predávajúcim D.. F. K. a žalovanými v I. a II. rade ako kupujúcimi, ktorá bola vkladovaná dňa XX.XX.XXXX pod V XXX/XX súd zistil, že ňou žalovaní v I. a II. rade za kúpnu cenu 829.300.-- Sk nadobudli do svojho bezpodielového spoluvlastníctva nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat území Nové Zámky, zapísané na LV č. XXX ako parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha o výmere 545 m² - dom č. súp. 4438 a parc. č. 7864/2 - zastavaná plocha o výmere 32 m².

11. Z osvedčenia o dedičstve 13D/310/2007 zo 06.12.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.12.2007, súd zistil, že pôvodný žalobca v I. rade zomrel dňa 05.06.2007 a že jedinou dedičkou po ňom sa stala žalobkyňa v II. rade.

12. Z rozsudku Krajského súdu Nitra 7Co/223/2003-241 Z 08.09.2004 súd zistil, že ním bol zmenený Rozsudok Okresného súdu Nové Zámky 5C/56/1997 - 216 z 08.04.2003 a že ním bola kúpna zmluva uzavretá dňa 13.05.1996 medzi predávajúcimi Jánom a U. K. a kupujúcimi T. a K. Q., týkajúca sa nehnuteľností, ktoré sú predmetom tejto určovacej žaloby, určená za neplatnú. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 18. 11.2004.

13. Z Rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 3Cdo/60/2005 z 29.11.2005, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 09.01.2006, súd zistil, že dovolanie T. a K. Q. voči vyššie uvedenému rozsudku Krajského súdu v Nitre bolo zamietnuté.

14. Z LV Č. XXX pre kat. územie Z. I. súd zistil, že žalovaní sú zapísaní ako vlastníci v katastrálnom území Nové Zámky, zapísaných na LV Č. XXX ako parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha o výmere 545 m² - dom č. súp. XXXX a parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha o výmere 32 m².

15. Žalobca vo svojej výpovedi uviedol, že prvý súd v roku 1997 dal jeho rodičom za pravdu, že kúpna zmluva so Q. je neplatná a potom niekedy v roku 1998 -1999 cez jednu známu žalovaným oznámil, či vedia aký dom kúpili, že je v súdnom spore a tí mu odkázali, že to kúpili legálne.

16. Žalovaný v I. rade vo svojej výpovedi uviedol, že hľadali dom pre dcéru, tento bol síce zdevastovaný, ale na dobrom mieste, kontaktovali D.. K. ako predávajúceho, ktorý bol zaťom vtedajšieho okresného prokurátora, ktorého poznali a zistili, že na katastri je to čisté, vzbudilo to v nich dôveru a rozhodli sa dom kúpiť, všetko vybavili a zaplatili kúpnu cenu, potom dom rekonštruovali a nasťahovali sa tam a až po asi 4 - 5 rokoch sa ozval nejaký advokát, ktorý im poslal list o tom, že zmluva je neplatná, pretože tam bol nejaký podvod, dovtedy bolo všetko v poriadku. Uviedol, že predtým žiadne takéto indicie nemali,

susedia síce naznačovali nejaké problémy, ktoré mali s otcom žalobcu, ale viac nevie a dodal, že keby boli o nich vedeli, neboli by do toho išli.

17. Žalovaná v II. rade vo svojej výpovedi uviedla, že to bolo tak ako hovoril jej manžel, všetko bolo v poriadku až do roku 2004, keď dostali list o tom, že zmluva sa zrušila, avšak boli na katastri a to aj v roku 2006, aj 2011. Kde stále nebola žiadna ťarcha ani zápis, nevedeli čo sa deje, rodičia žalobcu si to mali dať do poriadku so Szelepcsényiovými a nie s nimi a ani žalobca, ktorý vedel, že dom prechádza z ruky do ruky, ich na to neupozornil, rovnako tak ani Tuma im nič nepovedal.

18. Svedok Ing. A. Q., syn žalovaných vo svojej výpovedi uviedol, že jeho rodičia sa rozhodli kúpiť dom pre dcéru (jeho sestru), ktorá sa zo zahraničia vracala na Slovensko, hľadali v danej lokalite, pretože blízko má dom i on a dozvedeli sa o tomto konkrétnom dome, jednali s pánom K. a práve pre ten dom sa aj rozhodli, on bol pri podpisovaní zmluvy a odovzdávaní peňazí, potom dom rekonštruovali a nakoniec sa tam presťahovali a až po asi 6 - 7 rokoch dostali list o tom, že s tým domom niečo po právnej stránke nemusí byť v poriadku, prekvapilo ich to, ale veľmi tomu pozornosť nevenovali, kontaktovali však Tumu a ten ich ubezpečil, že je všetko v poriadku. R., že so žalobcom alebo jeho rodičmi sa nikdy nestretol a ani oni jeho rodičov nekontaktovali, aspoň o tom nevie a dodal, že sa celej kúpy zúčastnil ako člen rodiny, tak ako to v takých prípadoch býva.

19. Podľa § 123 OZ vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

20. Podľa § 126 OZ vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje. Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

21. Ochrana vlastníckeho práva sú súdy povinné poskytovať aj dobromyseľným nadobúdateľom, ktorí odvodzujú svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností od právneho úkonu, ktorý by bol neskôr posúdený hoci aj absolútne neplatným. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z oboch základných práv, treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti a teda vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní. V judikatúre ústavného súdu bola rovnako stanovená povinnosť pre všeobecné súdy zohľadňovať špecifické okolnosti a individuálne súvislosti každého konkrétného prípadu tak, aby bolo dosiahnuté spravodlivé vyriešenie veci, t. j. také, aby úzkostlivé lipnutie na litere zákona v prospech jednej procesnej strany nespôsobilo do očí bijúcu nespravodlivosť druhej procesnej strany. Primárnym cieľom a zmyslom civilného procesu je ochrana porušených alebo ohrozených subjektívnych práv účastníka konania. (I. ÚS 549/2015). V každom konkrétnom prípade spochybňovania vlastníctva treťou osobou sa však súdy, v zmysle nálezu Ústavného súdu SR, musia individuálne zaoberať najmä otázkou dobrej viery (dobromyseľnosti) nadobúdateľa vlastníckeho práva, všeobecnými súvislosťami kolízie základných práv (vlastnícke právo pôvodného vlastníka oproti vlastníckemu právu nadobúdateľa) a individuálnymi okolnosťami konkrétneho rozhodovaného prípadu.

22. Súd po vykonanom dokazovaní, súc viazaný právnym názorom odvolacieho súdu a s prihliadnutím na vyššie uvedené rozhodnutie Ústavného súdu SR (I. ÚS 549/2015) uzavrel, že je nutné žalobu zamietnuť. Závery v poradí prvého rozsudku súdu prvého stupňa súd síce stále považuje za platné a správne pokiaľ ide o hodnotenie neplatnosti všetkých vyššie uvedených kúpnych zmlúv, avšak hodnotiac vec po skutkovej i právnej stránke z pohľadu kolízie princípu ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery) a princípu ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má) súd konštatuje, že ochrana dobromyseľného nadobúdateľa vlastníctva má prednosť pred ochranou vlastníckeho práva žalobcu a to z nižšie uvedených dôvodov.

23. Princíp dobrej viery chrániaci účastníkov súkromnoprávných vzťahov je jedným z kľúčových prejavov princípu právnej istoty odvíjajúceho sa od princípu právneho štátu. Nadobúdateľovi vlastníckeho práva, pokiaľ toto právo nadobudol v dobrej viere, musí byť poskytovaná široká ochrana, pretože v opačnom

prípade by si nikdy nemohol byť istým svojim vlastníctvom, čo by bolo v rozpore s poňatím materiálneho právneho štátu. Otázkou dobrej viery takého nadobúdateľa vlastníckeho práva sa tak všeobecné súdy musia vždy riadne zaoberať pri jeho spochybňovaní treťou osobou. Z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany musí tak súd postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty - princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv (čo platí aj pre tento prípad), treba prihladiť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní.

24. Občiansky zákonník explicitne neupravuje všeobecný spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od nevlastníka iba na základe dobrej viery nadobúdateľa, s výnimkou vydržania nemožno bezvýnimočne tvrdiť, že samotná absencia vlastníckeho práva prevodcu (dominum auctoris) povedie automaticky k neplatnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva. V tomto smere musí dôjsť aj k určitému posunu v doterajšej judikatúre ústavného súdu v riešení otázky „nemo plus iuris“ (I. ÚS 50/2010) o nové interpretačné závery či vývoj sociálnej reality najmä v zmysle zásadnej ochrany tej osoby, ktorá robila právny úkon s dôverou v určitý - jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav. Navyše, ak bol potvrdený údajmi z verejnej štátom vedenej evidencie a najmä, keď ho potom aprobuje aj príslušný orgán verejnej moci (kataster nehnuteľností).

25. Z vykonaného dokazovania (výsluchov strán i svedka Ing. Suchana) má súd za nepochybné preukázané, že žalovaní v I. a II. rade nadobudli vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam dobromyseľne a v dobrej viere v to, že predávajúci, ktorému vlastnícke právo svedčalo a bolo osvedčené i zápisom v katastri, je platným vlastníkom predmetných nehnuteľností. Neskoršia zmena v tom, že došlo k určení v poradí prvej z kúpnych zmlúv za neplatnú, nemôže byť na ťarchu dobromyseľných nadobúdateľov vlastníctva.

26. V takomto prípade musí predchádzajúci vlastník nehnuteľnosti (resp. v tomto prípade žalobca ako dedič po ňom) znášať väčšie riziko a to ako nedbalý vlastník než je riziko nadobúdateľa v dobrej viere (žalovaných) pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní. Inými slovami, žalovaní v I. a II. rade ako kupujúci nemali žiadnu možnosť dozvedieť sa o spore o vlastníctvo kupovanej nehnuteľnosti.

27. Z výpovedí strán je totiž zrejmé, že žalovaní v I. a II. rade nemali v čase uzatvárania spornej kúpnej zmluvy (ktorou vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam nadobudli), t. j. ku dňu 05.03.1998 žiadnu vedomosť o tom, že by predávajúci nebol vlastníkom predávanej nehnuteľnosti alebo že by bolo jeho vlastníctvo spochybnené. Žaloba o určenie neplatnosti pôvodnej kúpnej zmluvy uzavretej dňa 13.05.1996 medzi pôvodnými žalobcami v I. a II. rade ako predávajúcimi a Arpádom Q. a K. Q. ako kupujúcimi bola na súde síce podaná skôr než uzavreli kúpnu zmluvu žalovaní (a to dňa 16.04.1997), avšak v priebehu tohto konania bolo preukázané, že žalovaní (ktorí účastníkmi konania 5C/56/1997 neboli) o ňom vedomosť nemali, nikdy sa so žalobcom (pred začatím tohto súdneho konania) nestretli a rovnako ani s jeho rodičmi.

28. Žalobca sám nepochybnil dobromyseľnosť žalovaných pri nadobúdaní ich vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti, naopak, sám uviedol, že im spornosť vlastníckeho práva k uvedenému domu oznámil až následne, uviedol totiž, že im po známej odkázal, či vedia aký dom kúpili, z čoho je nepochybné, že k tomu došlo až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorou žalovaní vlastníctvo nadobudli a že teda pred jej uzavretím o uvedených skutočnostiach nič nevedeli a boli dobromyseľní v tom, že nehnuteľnosť, ktorú kupujú, patrí predávajúcemu (Ing. K.). Navyše nebola preukázaná skutočnosť, že takému odovzdaniu odkazu žalovaným cez tretiu osobu (súdu neznámu) vôbec došlo.

29. Súd konštatuje, že z vyššie uvedeného bolo preukázané, že žalovaní v čase uzatvárania kúpnej zmluvy, ktorou sporné nehnuteľnosti nadobudli, boli dobromyseľní v tom, že predávajúci je vlastníkom predávaných nehnuteľností, vyplývalo to zo zápisu jeho vlastníctva v katastri nehnuteľností a nič nespochybňovalo tento ich záver.

30. Ak žalovaní pri nadobudnutí nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľností konali v dobrej viere v konštitutívny akt štátu, mali by požívať ústavnú ochranu. Obdobnou problematikou sa zaoberal aj Ústavný súd Českej republiky (napr. III. ÚS 415/15) a v ostatnom náleze sp. zn. III. ÚS 247/14 z 28. januára 2016 zhrnul svoju doterajšiu judikatúru s jasným záverom o orginárnom spôsobe nadobudnutia vlastníckeho práva dobromyseľným nadobúdateľom, ktorému treba poskytnúť ústavnoprávnu ochranu, ak odvodzoval svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností od právneho úkonu, ktorý by bol neskôr posúdený hoci aj absolútne neplatným. Nevyhnutným predpokladom pre tento orginárnny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva je dobrá viera nadobúdateľa, ktorú sú všeobecné sudy povinné dôsledne posúdiť s ohľadom na individuálne okolnosti každého prípadu. Zistenie, že osoba bola v dobrej viere, zakladá poskytnutie ochrany jej vlastníckemu právu.

31. Vychádzajúc z uvedeného súd žalobu zamietol, keď konštatuje, že ochrana dobromyseľného nadobúdateľa vlastníckeho práva (žalovaných) má prednosť pred ochranou žalobcovho vlastníckeho práva a to s poukazom na vyššie uvedené.

32. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovaným v I. a II. rade v konaní plne úspešným priznal právo na plnú náhradu trov konania. O výške týchto trov konania súd rozhodne podľa § 262 ods. 1, 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd Nitra. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (označenie toho, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis odvolateľa) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.