

Súd: Okresný súd Bratislava III  
Spisová značka: 12C/51/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1313205652  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 10. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Sládečková  
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2017:1313205652.12

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v Bratislave v konaní pred sudkyňou JUDr. Vierou Sládečkovou v právnej veci žalobcu: K. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom I., XXX XX Suchá Hora, štátny občan SR, v zast.: JUDr. Henrieta Danišová, advokátka, so sídlom Janka Alexyho 7, Bratislava, proti žalovanému: S., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. N., štátny občan SR, v zast.: JUDr. Marta Vícenová, advokátka, AK v Malackách, Záhorácka 5478/15B, o určenie vlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovanému sa priznáva náhrada trov konania v rozsahu 100%, pričom o výške náhrady trov konania žalovaného rozhodne súd prvej inštancie, po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa pred podaním žaloby vo veci samej, návrhom doručeným tun. súdu dňa 04.04.2013 domáhal vydania predbežného opatrenia zákazu nakladania s nehnuteľnosťou. Na výzvu súdu uznesením č. k. 12 C 51/2013-9 na odstránenie väd návrhu, žalobca tento upravil tak, že žiadal, aby súd žalovanému zakázal uzatvárať kúpne, darovacie, zámenné alebo iné zmluvy, predmetom ktorých je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných na Správe katastra hl. m. SR Bratislavu, k.ú. C., na LV č. XXX ako stavba-rodinný dom so súp. č. XXXX, postavený na parc. č. XXX- zast. plochy a nádvorí o výmere 311 m<sup>2</sup>, pozemku parc.č. 360-záhrady o výmere 464 m<sup>2</sup>, do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, o vrátenie daru. Žalovaný je povinný zdržať sa akýkoľvek zásahov do pokojného užívania nehnuteľností a obydli Z. a jej mal. detí zapísaných na LV č. XXX, do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

2. Tun. súd uznesením č. k. 12C/51/2013-20 06.05.2013 návrhu vyhovel. Na odvolanie žalovaného odvolací súd uznesením č.k. 4 Co 445/2013-37 zo dňa 30.08.2013 uznesenie tun. súdu zmenil tak, že návrh žalobcu zamietol. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 14.11.2013.

3. Žalobca podal dňa 26.06.2013 žalobu vo veci samej, ktorou sa domáhal od žalovaného vydania nehnuteľností, zapísaných na Správe katastra hl. m. SR Bratislavu, k.ú. C., na LV č. XXX ako stavba-rodinný dom so súp. č. XXXX, postavený na parc. č. 359- zast. plochy a nádvorí o výmere 311 m<sup>2</sup>, pozemku parc.č. XXX-záhrady o výmere 464 m<sup>2</sup>, titulom vrátenia daru.

4. Žalobu odôvodnil tým, že ako výlučný vlastník spornej nehnuteľnosti, darovacou zmluvou uzatvorenou dňa 21.02.2013 daroval žalovanému sporné nehnuteľnosti, zapísané na LV č. XXX. Vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod č. V-3657/13. Pri uzavretí darovacej zmluvy informoval žalovaného, ako obdarovaného, že okrem neho je k trvalému bydlisku na adrese nehnuteľnosti prihlásená aj manželka

žalovaného, Z. a ich deti, K., nar. XX.XX.XXXX a S., nar. XX.XX.XXXX. Užívanie nehnuteľností manželkou a ich detí žalovaný akceptoval, ako to bolo doposiaľ. Dňa 27.03.2013 mu telefonicky oznámila jeho švagriná, Z., že žalovaný vymenil zámky na dome, bráni im v užívaní nehnuteľnosti, čo žalobca považuje za správanie, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi. Preto sa rozhodol a požiadal žalovaného listom zo dňa 28.03.2013 o vrátenie daru, pričom k jeho vráteniu nedošlo, preto podal žalobu o vydanie nehnuteľností na súd.

5. Žalovaný sa k žalobe písomne vyjadril tak, že žalobu žiada v celom rozsahu zamietnuť z nasledovných dôvodov : On a jeho bývalá manželka, Z. boli bezpodieloví spoluvlastníci sporného rodinného domu a nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXX, k. ú. C., ktorých vlastníctvo kúpnu zmluvou zo dňa 08.10.2008, previedli na žalobcu. Žalobca nikdy kúpnu cenu nezaplatil, nikdy neužíval, neplatil daň z nehnuteľností. Prevod sa uskutočnil na žiadosť Z. s odôvodnením, že „idú po nej neznámi ľudia“, a na určitý čas sa musí zbaviť majetku, lebo o tento majetok ju môžu pripraviť. Povedala, že to stačí na tri mesiace a tak sa dohodla so žalobcom, ktorý je jej švagrom, že tento do 3 mesiacov, prevedie vlastníctvo vyššie uvedených nehnuteľností, darovacou zmluvou, späť na nich, teda na neho a Z.. Žalobca dohodu nedodrжал a Z. bola vzatá na 31 mesiacov do väzby a obvinená zo spáchania zvlášť závažného zločinu. Z tohto dôvodu Z. potom nechcela, aby vlastníctvo bolo späť prevedené na ňu, ale iba na neho. Špecializovaným súdom v Pezinku v konaní č.k. 1 T 56/11 bola uznaná vinnou a bol jej uložený vysoký nepodmienečný trest, vec nie je t.č. právoplatne skončená. Tiež na Okresnom súde Bratislava I je voči nej vedené ďalšie trestné konanie pod sp. zn. 2 T 87/2010, ktoré nie je právoplatne skončené. Poukázal na to, že kúpna zmluva zo dňa 13.10.2008, na základe ktorej sa žalobca stal výlučným vlastníkom sporných nehnuteľností, je simulovaný právny úkon, nakoľko žalobca za nehnuteľnosti nezaplatil kúpnu cenu. Tvrdil, že zo spornej nehnuteľnosti Z. vyhodila jeho, na Vianoce r. 2011 a odvtedy nevedú spoločnú domácnosť. S Z. sa rozvedol pred tun. súdom v konaní sp. zn. 38P 130/2013-39, právoplatne dňa 26.03.2014. Žalobca mu potom, darovacou zmluvou uzatvorenou dňa 21.02.2013 daroval sporné nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX a tak sa on stal ich výlučným vlastníkom. Nakoľko nikdy neexistovali dôvody, pre ktoré by sa darca mohol domáhať vrátenia daru, odmieta mu ho vrátiť.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámil sa so spisom tun. súdu č. k. 38P 130/2013, č.k. 44 C 302/2014, č. k. 19 Pc 8/2017, darovacou zmluvou, kúpnu zmluvou, LV č. XXX, ako i ostatným obsahom spisu a zistil nasledovný skutkový stav :

7. Z pripojeného spisu tun. súdu č.k. 38 P 130/2013 súd zistil, že žalovaný a Z. uzatvorili manželstvo dňa 05.04.1997, ktoré bolo rozsudkom č. k. 38P 130/2013-39 zo dňa 11.03.2014, právoplatne rozvedené dňa 26.03.2014.

8. Z pripojeného spisu tun. súdu č. k. 44 C 302/2014 súd zistil, že Z., ako žalobkyňa, sa v tomto konaní domáhala voči žalovanému určenia, že je podielovou spoluvlastníčkou sporných nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXX. Žaloba bola zmietnutá pre nedostatok naliehavého právneho záujmu, nakoľko sporné nehnuteľnosti boli pôvodne v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov a BSM účastníkov konania nebolo doposiaľ vypořiadané. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 05.01.2016.

9. Z pripojeného spisu tun. súdu č.k. 19 Pc 8/2017 súd zistil, že predmetom konania sporu je vypořiadanie BSM manželov S., pričom do masy BSM sú zahrnuté aj sporné nehnuteľnosti. Konanie nie je právoplatne skončené.

10. Pred otvorením pojednávania dňa 08.03.2017 súd na návrh žalobcu uznesením č.k. 12 C 51/2013-119 pripustil zmenu petitu v nasledovnom znení: Súd určuje, že žalobca je vlastníkom 1/1 nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. C., obec D. - m.č. C., okres D. X., zapísaných na LV č. XXX : pozemku parcely registra „C“ parc. č. XXX, o výmere 211 m<sup>2</sup> - zast. plochy a nádvorí, parc. č. XXX, o výmere 464 m<sup>2</sup> - záhrady, stavby - súp. č. XXXX na parc. č. XXX - iná stavba. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi trovy konania.

11. Predmetom konania je žaloba o určenie vlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v k. ú. C., obec D. - m. č. C., okres D., zapísaných na LV č. XXX : pozemku parcely registra „C“ parc. č. XXX, o výmere 211 m<sup>2</sup> - zast. plochy a nádvorí, parc. č. XXX, o výmere 464 m<sup>2</sup> - záhrady, stavby - súp. č. XXXX na parc. č. XXX - iná stavba.

12. Podanie určovacej žaloby je viazané na preukázanie naliehavého právneho záujmu (§ 137 písm. c) C. s. p.) a preto sa súd najskôr zaoberal posúdením splnenia tejto podmienky.

13. Určovacie žaloby majú preventívnu funkciu, smerujú k tomu, aby sa porušeniu práva v budúcnosti predišlo. Existencia/neexistencia práva sa určuje vždy vo vzťahu k prítomnosti, t.j. v čase vyhlásenia rozsudku. Zásadnou podmienkou dôvodnosti a teda východiskom prípadnej úspešnosti určovacej žaloby podľa § 137 písm. c) CSP je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Naliehavosť právneho záujmu je charakterizovaná určitými aspektmi, a to:

- existencia aktuálneho stavu neistoty medzi stranami sporu,
- existencia ohrozenia práva, ktorú nemožno odstrániť inak ako určovacím výrokom,
- existencia potreby odstránenia neistoty, resp. ohrozenia práva alebo právneho záujmu.

14. Právny zástupca žalobcu naliehavý právny záujem odôvodňoval tým, že bez tohto určenia je právo žalobcu ohrozené a neisté a len výrok súdu je spôsobilý byť podkladom pre zmenu zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností tak, aby zodpovedal skutočnému stavu. Žalovaný sa nemohol stať vlastníkom nehnuteľností, nakoľko nebol dobromyseľný, chýbala mu dobrá viera, neexistovala žalobcova vôľa a preto zostal vlastníkom žalobca. Absencia skutočnej vôle zadáva absolútnu neplatnosť právneho úkonu, preto je darovacia zmluva podpísaná žalobcom dňa 13.10.2008 a žalovaným dňa 21.02.2013 neplatným právnym úkonom, pretože vôľa žalobcu, darovať nehnuteľnosti žalovanému dňa 21.02.2013, už neexistovala.

15. Súdna prax sa ustálila na názore, že určovacia žaloba je prípustná pri spornosti práv (právnych vzťahov) k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci žalobe môže privodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu. Tento právny záver zaujal Najvyšší súd Slovenskej republiky napríklad v rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 56/2003 publikovanom v časopise Zo súdnej praxe pod č. 48/2004, v ktorom uviedol, že ak je žalovaný zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník spornej nehnuteľnosti, žalobca má naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva. Takto koncipovaná žaloba je relevantným nástrojom preukazujúcim naliehavý právny záujem na danom určení a preto súd vec prejednal.

16. Z Kúpnej zmluvy zo dňa 08.10.2008 uzatvorenej medzi zmluvnými stranami : v tom čase manželmi S., ako predávajúcimi a žalobcom, ako kupujúcim, mal súd za preukázané, že predmetom predaja boli sporné nehnuteľnosti, zapísané na LV č. XXX, ktoré sú v bezpodielovom spoluvlastníctve predávajúcich, ktorí tieto predávajú do výlučného vlastníctva žalobcu. Podľa čl. III cit. zmluvy kúpna cena bola stanovená dohodou, vo výške 500 000 Sk, ktorá bude vyplatená v hotovosti, do rúk predávajúcich. Zmluva bola dňa 13.10.2008 zavkladovaná pod č. V-28989/08.

17. Ďalej mal súd za preukázané, že bola uzatvorená darovacia zmluva medzi žalobcom, ako darcom a žalovaným, ako obdarovaným, ktorú žalobca podpísal a podpis na nej si dal u notára overiť dňa 13.10.2008, žalovaný ju podpísal dňa 21.02.2013, predmetom darovania boli sporné nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalovaného. Zmluva bola zavkladovaná dňa 12. 03. 2013, pod č. V- 3657/131.

18. Z výsluchu žalobcu súd zistil, že v r. 2008 mu telefonoval žalovaný, že s manželkou, Z., majú problémy, mohli by prísť o dom, aby ráno pricestoval do D..

Keď ráno prišiel, zmluva už bola pripravená, išli ju k notárovi podpísať, jednalo sa o kúpnu zmluvu zo dňa 8.10.2008, na základe ktorej, mu žalovaný s manželkou, Z., previedli ich rodinný dom, do jeho výlučného vlastníctva. Zmluva bola následne zavkladovaná dňa 13.10.2008. Pred súdom potvrdil, že hoci v kúpnej zmluve, v jej čl. III., bola dohodnutá kúpna cena vo výške 500 000,-Sk, on ako kupujúci, túto sumu nezaplatil z dôvodu ich dohody, že keď sa „ukľudní situácia“, manželom nehnuteľnosť prevedie naspäť, darovacou zmluvou. Ako výlučný vlastník domu on v skutočnosti nikdy v dome nebýval, ale tam nechal tam bývať žalovaného s manželkou s Z. a ich 2 deťmi, ktorí dom užívali a platili náklady s užívaním spojené.

Následne bol vypracovaný návrh darovacej zmluvy, ktorú podpísal a dal na nej overiť svoj podpis u notára dňa 13.10.2008, pričom od počiatku vedel, že ako obdarovaný je v tejto darovacej zmluve uvedený iba žalovaný, bez manželky Z., nakoľko táto mala v tom čase „pracovné problémy“ a pretrvávala obava, že by o dom mohli prísť.

Po cca 2-3 rokoch ho oslovil žalovaný, aby vec dali definitívne do poriadku, predložil mu návrh novej darovacej zmluvy, t.j. že sporná nehnuteľnosť bude vrátená obom manželom S.. On tento návrh zmluvy podpísal dňa 27.07.2011 a podpisom tejto zmluvy bol presvedčený, že zanikla darovacia zmluva ním

podpísaná dňa 13.10.2008 a považoval záležitosť za vybavenú. Neskôr však kontaktovala Z. jeho manželku, že sa nemôže dostať do svojho domu, pretože výlučným vlastníkom domu sa stal žalovaný, pričom však on nemal vedomosť o tom, že žalovaný dal zavkladať prvý návrh darovacej zmluvy, ktorý on podpísal dňa 13.10.2008 a ktorou sporné nehnuteľnosti daroval iba žalovanému. Žalobu podal preto, že sa chce opäť stať výlučným vlastníkom domu žalovaného a jeho bývalej manželky, Z. aby nebol vlastníkom na LV č. XXX iba žalovaný, lebo chce vec vrátiť do pôvodného stavu a chce, aby vlastními domu sa stali tak žalovaný, ako i Z. pretože to považuje za spravodlivé. Pred súdom potvrdil, že Z. ho požiadala, aby túto žalobu podal.

19. Z výsluchu žalovaného pred súdom bolo zistené, že v r. 2003 predal svoj byt v W. a z predaja bytu a pôžičky od mamy, kúpil sporný rodinný dom, N., v Bratislave. A keďže v tom čase bol ženatý s Z., táto bola z toho dôvodu zapísaná na liste vlastníctva, ako jeho manželka, čím nehnuteľnosť nadobudli v podiele 1/1.

V októbri 2008 mu manželka povedala, že má podozrenie, že ju „chcú obrať o majetky“, čo má napísané na seba, pracovala ako realitný maklér, avšak bez náležitých oprávnení, teda „načierne“, išlo o „pozemkovú mafiu“. Bolo voči nej začaté trestné stíhanie, ktoré nie je doposiaľ právoplatne skončené. Manželka z tohto dôvodu pripravila kúpnu zmluvu, pretože pracovala s realitami, ako to uvádzala i v žalobe o určenie vlastníckeho práva vedenej pred tun. súdom sp. zn. 44C/202/2014, že ona je toho iniciátorom.

Pôvodne bola dohoda taká, že sa na 3 mesiace uzatvorí kúpna zmluva, ktorou my s manželkou predáme svoj dom žalobcovi a po uplynutí 3 mesiacov malo dôjsť k spätnému prevodu vlastníctva na nás, ako manželov, a to darovacou zmluvou.

K uzavretiu darovacej zmluvy v prospech mňa a manželky, Z. však nikdy nedošlo, pretože Z. takto koncipovanú darovaciu zmluvu nepripravila, ale pripravila iba darovaciu zmluvu, kedy obdarovaným bol iba on sám, bez nej. On tento návrh zmluvy podpísal dňa 21.2.2013.

Tvrdil, že medzi manželkou, žalobcom a ním bola iba jediná dohoda a to taká, že po podpise kúpnej zmluvy, ktorou dom fiktívne predali žalobcovi, pretože kúpnu cenu od neho nikdy neobdržali, bude podpísaná darovacia zmluva, ktorou predmetný dom nadobudne ako obdarovaný iba on. Takto to uvádza i Z. v konaní vedenom pod sp. zn. 44C/302/2014. Žalobca podpísal darovaciu zmluvu v tomto znení už dňa 28.10.2008, pretože ako to pred súdom potvrdil sám : „ Podľa mojich vedomostí švagriná tieto zmluvy starostlivo uschovala, presnejšie, mala ich v úschove výlučne ona, bez prístupu žalovaného“, teda v čase, keď ju podpísal žalobca, t.j. 13.10.2008, on ju podpísať nemohol, lebo tento návrh zmluvy nemal.

Preto medzi tým inicioval druhý návrh zmluvy, ktorý žalobca podpísal 27.7.2011 s tým, že sporné nehnuteľnosti budú prevedené na neho a jeho manželku, darovacou zmluvou. Keď bol tento návrh zmluvy predložený Z. táto ho odmietla podpísať.

A tak, až keď kompletizoval listiny potrebné pre kolaudáciu, po viac ako piatich rokoch, našiel prvý text darovacej zmluvy, podpísanej žalobcom dňa 13.10.2008, s jeho overeným podpisom, ktorou sporné nehnuteľnosti žalobca daroval iba jemu. Zmluvu vzal, na katastri preveril situáciu, či môže postupovať podľa tejto zmluvy, či ju môže podpísať a či bude zavkladovaná a po kladnom stanovisku z katastra tak urobil a zmluvu dal zavkladať, čím sa stal výlučným vlastníkom sporných nehnuteľností.

20. Právna zástupkyňa žalovaného žiadala žalobu zamietnuť z dôvodu, že darovacia zmluva podpísaná žalobcom dňa 13.10.2008, žalovaným dňa 21.2.2013 a ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený Správou katastra pod č. V3657/13 zo dňa 13.3.2013, je platná. Tento právny úkon bol zmluvnými stranami urobený slobodne, vážne, zrozumiteľne a určito, čo vyplýva aj z výpovede a písomného podania žalobcu, že tento postupoval v súlade s dohodou so žalovaným a jeho vtedajšou manželkou. Žalobca nikdy neučinil právny úkon, ktorým by od tejto zmluvy odstúpil alebo ju vyhlásil za neplatnú. Text darovacej zmluvy, ktorú podpísal iba žalobca dňa 27.7.2011 zostal iba v polohe návrhu, nakoľko žalovaný ani jeho vtedajšia manželka, Z., ktorá v tom čase bola vo väzbe a sama pripustila, že takéto riešenie nie je vhodné, ho nepodpísala a pripustila, aby dar nadobudol len žalovaný, čo sa aj stalo. Všetky ostatné okolnosti a rodinné väzby považovala za právne bezvýznamné.

21. Podľa čl. 20 ods. 5 Ústavy SR iné zásahy do vlastníckeho práva možno dovoliť iba vtedy, ak ide o majetok nadobudnutý nezákonným spôsobom alebo z nelegálnych príjmov a ide o opatrenie nevyhnutné v demokratickej spoločnosti pre bezpečnosť štátu, ochranu verejného poriadku, mravnosti alebo práv a slobôd iných.

22. Podľa ust. § 39 Obč. zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom.

23. Podľa § 40a Obč. zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovoliavať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

24. Podľa § 43a ods. 1-3 Obč. zákonníka

(1) Prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy, ktorý je určený jednej alebo viacerým určitým osobám, je návrhom na uzavretie zmluvy (ďalej len „návrh“), ak je dostatočne určitý a vyplýva z neho vôľa navrhovateľa, aby bol viazaný v prípade jeho prijatia.

(2) Návrh pôsobí od doby, keď dôjde osobe, ktorej je určený. Návrh, aj keď je neodvolateľný, môže navrhovateľ zrušiť, ak dôjde prejav o zrušení osobe, ktorej je určený, skôr alebo aspoň súčasne s návrhom.

(3) Dokiaľ nebola zmluva uzavretá, môže byť návrh odvolaný, ak odvolanie dôjde osobe, ktorej je určené, skôr, než táto osoba odoslala prijatie návrhu.

25. Podľa § 44 ods. 1, 3 Obč. zákonníka zmluva je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť. Mlčanie alebo nečinnosť samy o sebe neznamenajú prijatie návrhu. 3) Ak je návrh určený dvom alebo viacerým osobám, a z jeho obsahu vyplýva, že úmyslom navrhovateľa je, aby všetky osoby, ktorým je návrh určený, sa stali stranou zmluvy, je zmluva uzavretá, ak všetky tieto osoby návrh prijímú.

26. Podľa § 46 ods. 1,2 Obč. zákonníka (1) Písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

(2) Pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

27. Podľa § 47 ods. 1,2 Obč. zákonníka ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

(2) Ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

28. Podľa ust. § 588 Obč. zákonníka z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

29. Vykonaným dokazovaním mal súd žalobu žalobcu v celom rozsahu za nedôvodnú. V rámci konania o určenie vlastníckeho práva ako predbežnú otázku súd riešil platnosti predloženej kúpnej a darovacej zmluvy k sporným nehnuteľnostiam.

30. Súd boli predložené celkom dve zmluvy, týkajúce sa genézy vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam.

31. 1. bola Kúpna zmluva zo dňa 08.10.2008 uzatvorená medzi zmluvnými stranami : žalovaným a jeho manželkou Z., ako predávajúcimi a žalobcom, ako kupujúcim, v ktorej bolo deklarované a medzi účastníkmi konania nesporné, že išlo o nehnuteľnosti, zapísané na LV č. XXX, ktoré boli v tom čase v bezpodielovom spoluvlastníctve predávajúcich. Zmluva bola dňa 13.10.2008 zavkladovaná pod č. V-28989/08. Medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že kúpna cena vo výške 500 000 Sk nebola žalobcom, ako kupujúcim, predávajúcim vyplatená a to z toho dôvodu, že zmluvné strany, ako rodinní príslušníci, ani nemali úmysel kúpnu zmluvu uzatvoriť, mali iba snahu obísť zákon a takýmto prevodom uchrániť majetok Z., ako manželky žalovaného, pred následkami jej trestného stíhania, za majetkové podvody.

32. V danom prípade bolo výsledkami vykonaného dokazovania preukázané, že účastníci zmluvy označenej ako „kúpna zmluva“ len predstierali uzatvorenie kúpnej zmluvy, pretože v skutočnosti nemali vôľu sporné nehnuteľnosti vôbec predať, čomu zodpovedá ten fakt, že ako žalobca, tak i žalovaný zhodne potvrdili, že kúpna cena, stanovená dohodou vo výške 500 000 Sk, nebola kupujúcim vôbec vyplatená. Keďže predmetná „kúpna zmluva“ ako dvojstranný právny úkon nebola urobená vážne (absentoval v nej jeden prvok vôle - vážnosť), je takáto simulovaná zmluva podľa § 37 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná.

33. Ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka taxatívne vymedzuje prípady, kedy je právny úkon absolútne neplatný, pričom uvedený výpočet nemožno žiadnym spôsobom výkladom rozširovať, t.j. absolútne neplatným môže byť len právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu, ako aj taký právny úkon, ktorý zákon obchádza alebo ktorý sa prieči dobrým mravom.

34. Právny úkon svojim obsahom alebo účelom obchádza zákon vtedy, ak síce nie je v priamom rozpore so zákonom, ale v jeho dôsledkoch vedie k tomu, že právny predpis nie je dodržaný (viď. napr. R 23/2014). Za dobré mravy je potrebné považovať súhrn spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré v historickom vývoji osvedčujú istú nemennosť, sú zdieľané rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu noriem základných.

35. Z uvedeného súd vyvodil, že dôvodom uzavretia kúpnej zmluvy v skutočnosti nebolo to, čo sa vo všeobecnosti sleduje takýmto právnym úkonom (výmena vecí za peniaze), ale zbavenie sa majetku v snahe vyhnúť sa jeho trestu prepadnutia pri majetkovej trestnej činnosti v tom čase manželky žalovaného, čo je dôvodom absolútnej neplatnosti daného právneho úkonu v zmysle § 39 Obč. zákonníka.

36. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 96/1995 (publikovanom v časopise Zo súdnej praxe pod č. 39/1998) uviedol, že absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege), v dôsledku čoho sa hľadá na absolútne neplatný úkon tak, ako keby nebol nikdy urobený. Absolútne neplatný právny úkon nepôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

37. Ak je určitý úkon absolútne neplatný, nastáva jeho neplatnosť priamo zo zákona už v čase jeho urobenia. Ani pri uplatnení princípov spravodlivosti a dobrých mravov pri výkone práv a povinností nemá súd možnosť dodatočne zväžiť, či absolútnu neplatnosť úkonu „uzná alebo neuzná“ (resp. či ju zohľadní alebo nezohľadní). Na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy prihliadnuť, a to aj bez návrhu (z úradnej povinnosti - ex officio).

38. Ak je prvotná kúpna zmluva neplatná, nestal sa prvý kupujúci (v preskúmvanej veci je ním žalobca) vlastníkom nehnuteľnosti a v prípade jej ďalšieho prevodu nesvedčí v prospech ďalších nadobúdateľov, t.j. žalovaného vlastníckeho práva, ktoré by malo byť odvodené od vlastníckeho práva prvého kupujúceho.

39. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemohlo dôjsť k ďalšiemu platnému prevodu vlastníckeho práva, preto ani uzatvorenej Darovacej zmluve medzi žalobcom, ako darcom a žalovaným, ako obdarovaným, ktorú žalobca podpísal dňa 13.10.2008, žalovaný dňa 21.02.2013, a ktorá bola zavkladovaná dňa 12.03.2013 pod č. V-3657/131, nemohol súd poskytnúť ochranu vlastníckeho práva, naviac nedobromyseľného, a vedome podvodne konajúceho, nadobúdateľa. Rovnako tak nie je možné za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám. Súd mal naviac predložený návrh darovacej zmluvy, podpísaný iba žalobcom, ako darcom, dňa 27.07.2011, kedy obdarovanými mali byť manželka, S. ktorí návrh zmluvy neprijali a nepodpísali, pre posúdenie veci, za právne bez významu.

40. Súd i keď si uvedomuje šírku, časovú náročnosť a celkovú zložitosť riešenia problémov vyvolaných neplatnosťou kúpnej zmluvy z 13.10.2008, následne neplatnosťou darovacej zmluvy zo dňa 12.03.2013 a tiež negatívnych dopadov na (nielen) právne pomery žalovaného, musí konštatovať, že predmetom konania v danej veci bolo určenie vlastníckeho práva, a nie vyporiadanie vzájomných nárokov účastníkov

tohto konania. Na okolnosti uvádzané v tejto súvislosti žalovaným, ( investície, hypotéka a pod.) bude možné prihladiť v konaní s iným predmetom a to pri vypořiadaní BSM, ktoré súd náležite vyhodnotí, posúdi a rozhodne.

41. Na základe vykonaného dokazovania, vyhodnotením predložených listinných dôkazov, oboznámením sa s pripojenými spismi tun. súdu k veci sa vzťahujúcimi, dostatočným ozrejmiením skutkových okolností prejednávanej veci súd návrh na výsluch svedkov: Z., K., D. z dôvodu nadbytočnosti a nehospodárnosti zamietol, nakoľko ich výpovede nemohli zvrátiť výsledok sporu.

42. Na základe vyššie uvedeného súd konštatuje, že žalobca nepreukázal nadobudnutie vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti zákonným spôsobom, súd jeho nárok nemal za osvedčený a preto žalobu v celom rozsahu zamietol.

43. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

44. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

45. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

46. O nároku na náhradu trov konania procesných strán súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP tak, že žalovanému, ako úspešnej procesnej strane priznal voči žalobcovi, ktorý bol v spore neúspešný, náhradu trov konania v plnej výške. Súd v zmysle § 262 ods. 2 CSP o výške priznanej náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré môže strana sporu podať v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorému rozhodnutie smeruje (ust. § 355 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 362 C.s.p.).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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) podľa ust. § 363 C.s.p.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (ust. § 364 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.