

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 2Co/82/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7219205548
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Matyiová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2022:7219205548.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Matyiovej a sudkýň JUDr. Anny Slovinskej a JUDr. Oľgy Mičietovej v spore žalobcu Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice, IČO: 00 691 135, proti žalovanému REALMAN, s.r.o., so sídlom Stará Vajnorská 37, Bratislava, IČO: 35 860 405, zast. JUDr. Ing. Ľubomírom Niedelským, advokátom, so sídlom Košice, Hviezdoslavova 7, za účasti intervenienta AUPARK KOŠICE, spol. s.r.o., so sídlom Žilina, Veľká okružná 59A, IČO: 35 873 221, zast. Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o., so sídlom Bratislava, Mlynské nivy 16, IČO: 35 821 477, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobcu a intervenienta proti rozsudku 27C/38/2019-340 z 18.12.2020 Okresného súdu Košice II

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

P r i z n á v a žalovanému náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice II (ďalej „súd prvej inštancie“ alebo len „súd“) zamietol žalobu (I), žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu (II.), o náhrade trov intervenientovi rozhodol tak, že tento nemá na nich nárok (III.) a posledným výrokom zrušil uznesenie 27C/38/2019-131 z 19.7.2019 Okresného súdu Košice II.

2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal určenia, že je vlastníkom pozemku parc. reg. „C“ č. 1723/118, druh zastavané plochy a nádvoria, o výmere 759 m² a pozemku parc. reg. „C“ č. 1723/119, druh zastavané plochy a nádvoria, o výmere 254 m², evid. na LV č. XXXXX pre kat. úz. T., obec Q. - J., okres Q. S..

3. Žalobca žalobu skutkovo odôvodnil tým, že spoločnosť AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., Žilina, IČO: 35873221, dňa 30.12.2009 nadobudla vlastnícke právo od pôvodného vlastníka spoločnosti REALMAN, s.r.o., na základe rozhodnutia o vyvlastnení, právoplatného 30.12.2009, a to k parcelám v súčasnosti evidovaným ako je uvedené v bode 2. tohto odôvodnenia. Žalobca sa stal vlastníkom predmetných nehnuteľností na základe zámennej zmluvy č. XXXXXXXXXXX z 23.7.2010 (schválené Mestským zastupiteľstvom v Košiciach uznesením č. 1204 z 29.6.2010), ktorou spoločnosť AUPARK Košice spol. s r.o. previedla vlastnícke právo na žalobcu a k zápisu vlastníckeho práva došlo na základe rozhodnutia Správy katastra Košice o povolení vkladu zámennej zmluvy, V-6902/2010 z 3.8.2010 vz.389/2010. Následne bolo vlastnícke právo žalobcu odňaté záznamom Správy katastra Košice Z 7654/11 z 26.10.2011 a ako vlastníkom pozemku bol zapísaný záznamom žalovaný (pôvodný vlastník). Podkladom bolo rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžp/15/2011-18 zo 7.9.2011, právoplatného 10.11.2011, ktorým došlo k zrušeniu vyvlastňovacieho rozhodnutia. Krajský súd v Košiciach v rozhodnutí sp. zn. 7S/15/2016 z 20.9.2017 uviedol, že spor o tom, kto je vlastníkom dotknutých nehnuteľností, nemožno

riešiť v rámci konania o oprave chyby, ale výlučne súdnou cestou, určovacou žalobou.. Žalobca tvrdil, že bol dobromyseľný pri nadobúdaní predmetných nehnuteľností, čo odôvodnil existenciou právoplatných vyvlastňovacích rozhodnutí v čase uzatvorenia zámennej zmluvy dňa 23.7.2010. Vyvlastňovacie rozhodnutia boli zrušené až po uzavretí zámennej zmluvy (rozhodnutím najvyššieho súdu z roku 2011 a po vykonaní vkladu vlastníckeho práva), preto má žalobca za to, že nadobudol predmetný pozemok od vlastníka (AUPARK) a nie od nevlastníka, ani nie od domnelého vlastníka. Hodnovernosť zápisu vlastníckeho práva v prospech žalobcu, môže byť spochybnená jedine spochybnením nadobúdacieho titulu, ktorým je u žalobcu zámenná zmluva. Žalobca má zato, že nemožno aplikovať zásadu „Nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet“, pretože v čase uzatvorenia zámennej zmluvy AUPARK Košice disponoval vlastníckym právom, a teda bol spôsobilý vlastnícke právo preniesť na žalobcu. Žalobca na podporu svojho tvrdenia poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/311/2008 z 30.3.2010, sp. zn. 2Cdo/68/2007 z 25.3.2008, sp. zn. 4 Cdo/274/2006 zo dňa 18.12.2007.

4. Uznesením sp. zn. 27C/38/2019-131 z 19.7.2019, právoplatným dňa 20.8.2019, vykonateľným dňa 4.8.2019, Okresný súd Košice II uložil žalovanému povinnosť zdržať sa akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťami zapísanými na liste vlastníctva č. 11466 pre kat. územie T., obec Q. - J., okres Q. S. bližšie definovanými v bode 2. tohto odôvodnenia, najmä v rozsahu predaja, darovania, zámeny, založenia, zaťaženia vecným bremenom, vypožičania alebo vloženia do obchodnej spoločnosti alebo družstva, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej Okresným súdom Košice II pod sp. zn. 27C/38/2019.

5. Podaním zo 17.12.2019 oznámila spoločnosť AUPARK KOŠICE, spol. s.r.o., že do konania v zmysle § 82 CSP vstupuje ako intervenient a navrhla, aby súd vydal rozsudok, že žalobca je vlastníkom pozemkov definovaných v bode 2. tohto odôvodnenia. Stotožnila sa s právnou argumentáciou žalobcu, že žalobca nadobudol pozemky od intervenienta ako od vlastníka na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva. Tvrdil, že rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžp/15/2011-18 zo 7.9.2011, ktorým boli vyvlastňovacie rozhodnutia zrušené, nemalo účinky ex tunc. Tiež poukázal na skutočnosť, že ak zrušením vyvlastňovacích rozhodnutí bola žalovanému spôsobená ujma z úradného postupu príslušných orgánov štátnej správy, ktoré vydali vyvlastňovacie rozhodnutia, má sa domáhať nápravy uplatnením si nároku na náhrady škody u príslušného orgánu štátnej správy podľa zák. č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci. Žalobca nemohol niesť zodpovednosť za to, že vyvlastňovacie rozhodnutia boli zrušené, pričom žalobca nemá žiadny právny titul, aby si vzniknutú škodu nárokoval. Rovnako sa stotožnil s argumentáciou žalobcu o jeho dobromyseľnosti pri nadobúdaní predmetných pozemkov a poukázal na nález Ústavného súdu SR I. ÚS 549/215 z 16.3.2016.

6. Žalovaný namietal dobromyseľnosť žalobcu pri nadobúdaní predmetných pozemkov, poukazoval na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžp/15/2011 zo 7.9.2011, ktorým boli zrušené vyvlastňovacie rozhodnutia a na jeho vplyv na určenie vlastníctva. Dovoľával sa neplatnosti zámennej zmluvy uzatvorenej medzi Mestom Košice a AUPARK Košice, mal za to, že bola uzavretá v rozpore so zákonom a dobrými mravmi, a teda ide o absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Obč. zákonníka. Tvrdil, že žalobca Zmluvou o spolupráci z 24.9.2008 uzavretou s AUPARKOM Košice, s cieľom získať vyvlastnené pozemky, aktívne sa podieľal na nezákonnom vyvlastnení pozemkov v rámci vyvlastňovacieho konania, a to predložením plnomocenstva pre AUPARK Košice- súkromnú osobu, aby v jeho mene vyvlastnila pozemky vo vlastníctve žalovaného, čo bolo v hrubom rozpore s vtedy platnými zákonmi, následkom čoho vznikol nezákonný právny stav, počas ktorého zámennou zmluvou žalobca previedol na seba vyvlastnené pozemky, aj keď vedel, že jeho zmluvná voľnosť je obmedzená účastníctvom v konaní o preskúmanie zákonnosti vyvlastňovacích rozhodnutí. Poukázal na nález Ústavného súdu SR I. ÚS 259/2016-35 zo 7.3.2018, ktorým bola odmietnutá ústavná sťažnosť žalobcu, ktorou namietal porušenie svojho základného práva vlastníť majetok, v ktorom meritom sporu bola otázka dobromyseľnosti zmluvných strán zámennej zmluvy v čase, keď najvyšší súd rozhodol o zrušení vyvlastňovacích rozhodnutí.

7. Súd vykonaným dokazovaním ustálil skutkový stav a zistil, že žalobca a intervenient dňa 24.9.2008 uzavreli Zmluvu o spolupráci podľa § 262 ods. 2 Obch. zák., podľa ktorej článku I. bod 3, 4 sa na základe projektovej dokumentácie v súlade s platným regulačným plánom Námestie Osloboditeľov Košice, výstavba verejných komunikácií má uskutočňovať aj na častiach pozemkov, ktoré sú vo

vlastníctve žalovanej spoločnosti REALMAN s.r.o. zapísané na LV XXXX, k.ú. T., pričom celková výmera častí pozemkov dotknutých výstavbou a určených na výstavbu miestnej štvorprúdovej komunikácie významného a verejného charakteru predstavuje 1.308 m². V čl. II Zmluvy o spolupráci sa jej strany okrem iného dohodli, že spoločnosť AUPARK Košice zabezpečí na svoje náklady realizáciu výstavby verejných komunikácií podľa článku I bod 2 tejto zmluvy, vrátane majetkovo-právneho vysporiadania dotknutých pozemkov v prospech Mesta Košice, ako aj ich financovania a vykonanie prevodu dotknutých pozemkov do vlastníctva Mesta Košice za cenu 1,-Sk v zmysle zmluvy o budúcej zmluve o prevode nehnuteľnosti (článok II., bod 1, písm. b/), že spoločnosť AUPARK Košice je povinná uzavrieť Zmluvu o prevode nehnuteľnosti - pozemkov vyšpecifikovaných v článku I. bod 3 tejto zmluvy s budúcim kupujúcim Mestom Košice za cenu 1,-Sk za podmienok dohodnutých v Zmluve o budúcej zmluve o prevode nehnuteľnosti a zmluvné strany sa tiež dohodli, že budú navzájom v súlade s touto zmluvou spolupracovať tak, aby bol dosiahnutý účel tejto zmluvy, a to právoplatné nadobudnutie vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom spoločnosťou AUPARK Košice od spoločnosti REALMAN s následným nadobudnutím vlastníckeho práva Mestom Košice k dotknutým pozemkom od spoločnosti AUPARK Košice na základe Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam za podmienok dohodnutých v Zmluve o budúcej zmluve o prevode nehnuteľnosti. Podľa čl. III Zmluvy o spolupráci, na dosiahnutie účelu tejto zmluvy, uvedeného v jej čl. II, sa zmluvné strany dohodli, že AUPARK Košice vykoná všetky právne úkony súvisiace s nadobudnutím vlastníckeho práva k pozemkom dotknutým výstavbou verejných komunikácií od spoločnosti REALMAN, vrátane právnych úkonov vo veci prípadného vyvlastnenia dotknutých pozemkov, a to všetko na náklady spoločnosti AUPARK Košice s následným vykonaním prevodu vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom do vlastníctva Mesta Košice za podmienok podľa článku II. tejto zmluvy.

8. Súd ďalej chronologicky popísal priebeh vyvlastňovania dotknutých pozemkov a zistil, že rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Košiciach č. 20009/00665 z 27.5.2009, potvrdeným rozhodnutím Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, Bratislava z 10.12.2009 sp. zn. 2009-15155/65815-8;530/Ka, boli na návrh intervenienta AUPARK Košice vyvlastnené sporné nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného v podiele 1/1 za finančnú náhradu za predmet vyvlastnenia vo výške 202.600 €. Na návrh spoločnosti REALMAN, s r.o., Krajský súd v Bratislave uznesením sp. zn. 1S/35/2010-135 z 3.5.2010 odložil vykonateľnosť rozhodnutia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2009-15155/65815-8;530/Ka z 10.12.2009 až do právoplatného rozhodnutia súdu o žalobe spoločnosti REALMAN, s r.o. Krajský súd v Bratislave uznesením sp. zn. 1S/35/2010-137 z 13.5.2010 pribral do konania Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, vo veci žalobcu REALMAN, s.r.o. Stará Vajnorská 37, Bratislava proti žalovanému Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, Prievozská 2/B, Bratislava, za účasti AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., Prievozská 4, Bratislava v konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia č. 2009-15155/65815-8;530/Ka z 10.12.2009. Z odôvodnenia uznesenia vyplýva, že žalobca REALMAN, s.r.o. sa žalobou na Najvyššom súde SR domáhal preskúmania rozhodnutia žalovaného č. 2009-15155/65815-8;530/Ka z 10.12.2009 a Mesto Košice listom doručeným súdu dňa 22.4.2010 požiadalo o pribratie do konania. S poukazom na to, že výsledkom tohto sporu môžu byť dotknuté práva a povinnosti Mesta Košice, súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto odvolania. Krajský súd v Bratislave uznesením sp. zn. 1S/35/2010-160 z 10.6.2010 zrušil uznesenie sp. zn. 1S/35/2010-135 z 3.5.2010 lebo mal za to, spoločnosť REALMAN, s r.o. nepreukázala hrozbu závažnej ujmy v dôsledku okamžitého výkonu napadnutého rozhodnutia ani priamu príčinnú súvislosť medzi okamžitým výkonom napadnutého rozhodnutia a existenciou hrozby závažnej ujmy. Krajský súd v Bratislave rozhodnutím sp. zn. 1S/35/2010-166 z 27.5.2010 zamietol žalobu spoločnosti REALMAN, s r.o., ktorou sa domáhal preskúmania zákonnosti rozhodnutia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, Bratislava, z 10.12.2009 sp. zn. 2009-15155/65815-8;530/Ka a rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Košiciach, odboru štátnej stavebnej správy č. 2009/00665 z 27.5.2009 potvrdil.

9. Následne Mestské zastupiteľstvo v Košiciach uznesením z XXXVI. rokovania Mestského zastupiteľstva v Košiciach dňa 29.6.2010 č. 1204 (č.l. 63) schválilo zámenu nehnuteľností vo vlastníctve AUPARK Košice s finančným vyrovnaním 316.166 € v prospech mesta Košice a Zámennou zmluvou č. 2010000740 z 23.7.2010 podľa § 611 a nasl. Obč. zákonníka medzi zmluvnými stranami Mesto Košice a AUPARK KOŠICE, spol. s r.o. sa zmluvné strany dohodli na vzájomnej zámene nehnuteľností, pričom Mesto Košice previedlo do vlastníctva AUPARK KOŠICE, spol. s r.o. pozemky: časť parc. č. KN-E 640/1 (diel 1) s výmerou 8 m², časť parc. č. KN-E 640/1 (diel 2) s výmerou 7 m², časť parc. č. KN-E 640/2 (diel 3) s výmerou 329 m², časť parc. č. KN-E 642 (diel 4) s výmerou 555 m², časť parc. č.

KN-E 800/1 (diel 5) s výmerou 598 m², pričom z vyššie uvedených dielov 1,2,3,4 a 5 bola vytvorená parc.č. 2443/25 s výmerou 1 497 m², ostatné plochy, časť parc.č. KN-E 800/2 (diel 6) s výmerou 3 m², časť parc. č. KN-E 2443/2 (diel 7) s výmerou 229 m², z ktorej bola vytvorená parc.č. 2443/27 s výmerou 229 m², ostatné plochy, časť parc. č. KN-E 2444/1 (diel 8) s výmerou 326 m², časť parc. č. KN-E 2444/3 (diel 9) s výmerou 55 m², k.ú. Stredné mesto, pričom mesto Košice zároveň prevádza do vlastníctva AUPARK KOŠICE, spol. s r.o. pozemok parc.č. 1982/1 s výmerou 74 m², zastavané plochy a nádvoría v k.ú. T. R., a to všetko so všetkými súčasťami a príslušenstvom (ďalej len „predmet prevodu 1“), ktoré AUPARK Košice, spol. s r.o. prijal do svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1 a AUPARK Košice previedol do vlastníctva mesta Košice pozemky: časť parc. č. 2444/6 (diel 10) s výmerou 589 m², časť parc. č.1980/1 s výmerou 1 214 m², z ktorej boli vytvorené parc. č. 1980/10 s výmerou 199 m², zastavané plochy a nádvoría, parc.č 1980/11 s výmerou 330 m², zastavané plochy a nádvoría a parc.č. 1980/12 s výmerou 685 m², zastavané plochy a nádvoría, časť parc.č. 1973/2 s výmerou 687 m², z ktorej bola vytvorená parc.č. 1973/4 s výmerou 687 m², ostatné plochy v k.ú. T. R., pričom AUPARK Košice, spol. s r.o. zároveň previedol do vlastníctva mesta Košice pozemok parc.č. 1971/1 s výmerou 280 m², zastavané plochy a nádvoría v k.ú. T. R. a pozemok parc.č.1723/118 s výmerou 1. 013 m², zastavané plochy a nádvoría v k.ú. T., a to všetko so všetkými súčasťami s príslušenstvom (ďalej len „predmet prevodu 2“) a mesto Košice predmet prevodu 2 prijalo do svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1. Podľa čl. III bodu 7 zmluvy spoločnosť AUPARK KOŠICE, spol. s r.o. vyhlásila, že nemá vedomosť o tom, že predmet prevodu 2 je predmetom súdneho, rozhodcovského, arbitrážneho alebo správneho sporu, s výnimkou tých konaní /sporov, ktorých účastníkom je aj mesto Košice, resp. konaní, ktorých písomnosti príslušné orgány/úradu doručujú mestu Košice. Predmetná Zámena prevodu 1 a prevodu 2 bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 1204 z 29.6.2010.

10. Po uzavretí zámennej zmluvy (23.7.2010) medzi Mestom Košice a spoločnosťou AUPARK KOŠICE, Najvyšší súd SR uznesením sp. zn. 8Sžo/230/2010 z 15.12.2010 zrušil rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 1S/35/2010-166 z 27.5.2010 a vrátil mu vec na ďalšie konanie z dôvodu, že krajský súd nepreskúmal komplexne žalobcovce (REALMAN, s.r.o., pozn. odvolacieho súdu) procesné i hmotné námietky. Krajský súd v Bratislave rozsudkom sp. zn. 1S/35/2010-228 z 31.3.2011 žalobu (opätovne) zamietol. Najvyšší súd SR rozsudkom zo 7.9.2011, sp. zn. 6Sžp/15/2011, právoplatným 10.11.2011, preskúmajúc rozhodnutia o vyvlastnení, zmenil rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 1S/35/2010-228 z 31.3.2011 tak, že zrušil rozhodnutie žalovaného Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2009-15155/65815-8:530/Ka z 10.12.2009, vrátane rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Košiciach č. 2009/00665 z 27.5.2009 o vyvlastnení sporných nehnuteľností a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie.

11. Správa katastra Košice, rozhodnutím č. X-1/12 Kol z 11.4.2012 v LV č. XXXXX, k. ú. T. v časti B - Vlastníci, zrušila zápis žalovaného ako vlastníka a zapísala ako vlastníka žalobcu (Mesto Košice) Uvedené rozhodnutie potvrdil Katastrálny úrad v Košiciach rozhodnutím č. Xo 15/2012/Su-15 z 18.6.2012 a odvolanie REALMAN, s.r.o. zamietol. Najvyšší súd SR rozsudkom sp.zn. 4Sžr/55/2013 z 10.2.2015 zmenil rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 23.9.2013 sp. zn. 7S/153/2012-98 tak, že zrušil rozhodnutie Katastrálneho úradu v Košiciach č. Xo 15/2012/su-15 z 18.6.2012 spolu s rozhodnutím Správy katastra Košice č. X-1/12-Kol z 11.4.2012 a vec vrátil žalovanému Okresnému úradu Košice (pôv. Správa katastra Košice) na ďalšie konanie.

12. Okresný úrad Košice, katastrálny odbor rozhodnutím č. X-1/2012-III-Kol z 5.10.2015 v LV č. XXXXX, k. ú. T. v časti B - Vlastníci, zrušil zápis REALMAN, s.r.o. ako vlastníka zapísal ako vlastníka Mesto Košice a zapísal informatívnu poznámku o vyvlastňovacom konaní vedenom Okresným úradom Košice- odbor výstavby a bytovej politiky pod č. 2009/00665 voči REALMAN, s.r.o. v prospech Aupark na základe rozsudku NS SR 6Cžp/15/2011 zo 7.9.2011, ktorým bolo zrušené rozhodnutie MVaRR SR č. 2009/15155/65815-8 vrátane rozhodnutia KSÚ v Košiciach č. 2009/00665 a vec vrátená na ďalšie konanie. Rozhodnutím zo 16.12.2015 č. Xo 15/2012-III Okresný úrad Košice, odbor opravných prostriedkov potvrdil uvedené rozhodnutie a zamietol odvolanie REALMAN, s.r.o.

13. Následne rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 7S/15/2016 z 20.9.2017 bolo zrušené rozhodnutie Okresného úradu Košice, odboru opravných prostriedkov č. k. Xo 15/2012-III, sp. zn. OU-KE-OOP5-2015/029785/SUC zo 16.12.2015, ako aj rozhodnutie Okresného úradu Košice, katastrálneho odboru č. X - 1/2012-III-Kol z 5.10.2015 a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie, pričom odvolací súd

konštatoval, že je tu spor o tom, kto je vlastníkom dotknutých nehnuteľností a o tomto spore môže rozhodnúť len príslušný súd na základe určovacej žaloby.

14. Okresný úrad Košice, katastrálny odbor rozhodnutím č. X - 1/2012-IV-Kol zo 16.9.2019 návrh Mesta Košice a spoločnosti AUPARK KOŠICE vo veci opravy chyby v katastrálnom aparáte v konaní vedenom pod č. X 1/2012-Kol zamietol.

15. Súd prvej inštancie konštatoval, že podľa aktuálneho LV č. XXXXX pre k. ú. T., obec Q. - J., okres Košice IV žalovaný je zapísaný ako vlastníkom pozemku parc. reg. „C“ č. 1723/118, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 759 m² a pozemku parc. reg. „C“ č. 1723/119, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 254 m², kat. úz. T., obec Q. - J., okres Košice IV. Titulom nadobudnutia je: rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžp/15/2011, Z-7654/11 vz.618/11(právoplatný 10.11.2011 a vykonateľný 29.11.2011), rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Sžr/55/2013, Z-2956/15 vz.262/15 (právoplatný 11.4.2015 a vykonateľný 31.3.2015), rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 7S/15/2016 vz.542/18 (právoplatný 10.11.2017). Na LV je zapísaná informatívna poznámka: vedené súdne konanie pred Najvyšším súdom SR sp. zn. 1Sžrk/3/2018 vo veci kasačnej sťažnosti proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 7S/15/2016 zo dňa 20.9.2017, P-210/2019-191/2019. Zápisom geometrického plánu č. 544/2010 do katastra nehnuteľností na základe R-1874/2010 z 28.12.2010-41/11 bol pôvodný pozemok parc. KN-C č. 1723/118 o výmere 1013 m² rozdelený na dve parcely a to parc. č. 1723/118 o výmere 752 m² a parc. č. 1723/119 o výmere 254 m².

16. Súd prvej inštancie z oznámenia Ministerstva dopravy a výstavby SR z 24.6.2020 o stave vyvlastňovacieho konania zistil, že Sekcia výstavby ministerstva listom z 1.2.2012 postúpila v tom čase príslušnému krajskému stavebnému úradu rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžp/15/2011 zo 7.9.2011 spolu so spisovým materiálom súvisiacim s cit. rozhodnutím krajského stavebného úradu s tým, aby krajský stavebný úrad zabezpečil ďalší postup v intenciách cit. rozsudku, t. j. rozhodol o návrhu na vyvlastnenie zo dňa 22.4.2009. Sekcia výstavby ministerstva v nasledujúcich rokoch nekonala vo veci predmetného návrhu na vyvlastnenie (riadny alebo mimoriadny opravný prostriedok) a ani zo svojej úradnej činnosti nemá informáciu o stave uvedeného vyvlastňovacieho konania. Okresný úrad Košice, odbor výstavby a bytovej politiky, Košice oznámil súdu, že žiadne rozhodnutia po rozsudku NS SR sp. zn. 6Sžp/15/2011 zo 7.9.2011 neboli vydané, lebo v čase nadobudnutia právoplatnosti rozsudku Najvyššieho súdu SR, vyvlastnené časti pozemkov neboli právne identické so stavom v čase vyvlastňovacieho konania, v tom čase už boli zastavené stavbou, na účel ktorej sa vyvlastňovalo, preto sa nezačalo žiadne „nové“ vyvlastňovacie konanie a rozsudok NS SR je nevykonateľný.

17. Z Nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 259/2016-35 zo 7.3.2018 súd zistil, že nebolo vyhovené ústavnej sťažnosti Mesta Košice vo veci namietaného porušenia základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR postupom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v konaní vedenom pod sp. zn. 4 Sžr 55/2013 a jeho rozsudkom z 10.2.2015, lebo medzi napadnutým rozsudkom najvyššieho súdu a obsahom základného práva na súdnu ochranu podľa § 46 ods. 1 ústavy v spojení s právom na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru neexistuje taká príčinná súvislosť, na základe ktorej by mohol reálne dospieť k záveru o ich porušení.

18. Súd na zistený skutkový stav aplikoval čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, čl. 1 dodatkového protokolu, § 3, § 34, § 39, § 123, § 126 ods. 1, § 132 ods. 1, § 611 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a § 137 písm. c/ CSP a konštatoval, že žalobca naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam preukázal svojím neistým právnym postavením, lebo nie je evidovaný v katastri nehnuteľností ako vlastníkom predmetných nehnuteľností, pričom sa domnieva, že je ich vlastníkom na základe zámennej zmluvy, ktorej vklad bol povolený, ale zápis bol následne zrušený a ako vlastníkom je evidovaný žalovaný. Zároveň bol odkázaný na podanie určovacej žaloby rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 7S/15/2016 z 20.9.2017. Tvrdenie žalovaného o neplatnosti zámennej zmluvy vyhodnotil súd tak, že zámenná zmluva je pre rozpor s dobrými mravmi v časti prevodu predmetných nehnuteľností neplatná. Podľa názoru súdu, pokiaľ sa zmluvné strany v zámennej zmluve dohodli na prevode predmetných nehnuteľností z intervenienta na žalobcu, pričom spôsob nadobudnutia uvedených nehnuteľností intervenientom od pôvodného vlastníka (žalovaného) si dohodli vopred v zmluve o spolupráci (žalovaný nebol stranou uvedenej zmluvy), a to prípadne aj spôsobom vyvlastnenia, potom ak zámennú zmluvu uzavreli v čase, kedy ešte prebiehalo súdne správne konanie o preskúmanie zákonnosti vyvlastňovacích rozhodnutí, zámenná zmluva bola uzavretá v rozpore s

dobrymi mravmi, lebo este nebolo ustalené či intervenient, s ktorým žalobca uzavrel zámennú zmluvu, platne nadobudol (vyvlastnil) predmetné pozemky. Pri skúmaní dobrej viery žalobcu pri uzavieraní zámennej zmluvy dňa 23.7.2010 súd uzavrel, že žalobca ako nadobúdateľ predmetných nehnuteľností mal celú dobu vedomosť o „osude“ nehnuteľností - vedel o spôsobe ako sporná nehnuteľnosť opustila sféru žalovaného, v tom čase pôvodného vlastníka, o prebiehajúcich správnych súdnych konaniach o preskúmaní zákonnosti vyvlastňovacieho rozhodnutia, ktoré ešte nebolo právoplatne skončené, o spochybnení nadobúdacieho titulu predošlého vlastníka v dôsledku napadnutého vyvlastňovacieho rozhodnutia, lebo žalobca bol pribratý ako účastník uvedeného konania (bolo mu doručené aj uznesenie o odklade vykonateľnosti vyvlastňovacích rozhodnutí, aj keď neprávoplatné a neskôr zrušené). Žalobca teda nekonal pri uzavretí zámennej zmluvy dostatočne obozretne a opatrne a sporná je aj jeho dobrá viera pri nadobúdaní predmetných nehnuteľností. Žalovaný pritom nebol ľahkovážny, lebo využíval všetky právne prostriedky na ochranu svojho vlastníctva. V tejto súvislosti odkázal konajúci súd na uznesenie Ústavného súdu SR z 10.2.2010 sp. zn. I. ÚS 50/2010, podľa ktorého v „danej situácii mal kupujúci v dobrej viere vynaložiť náležitú starostlivosť preverení si právneho dôvodu nadobudnutia vlastníckeho práva predávajúceho.“ K argumentácii žalobcu, že spornú nehnuteľnosť nadobudol od vlastníka (AUPARK Košice) a nie od nevlastníka, preto nie je dôvodné skúmať jeho dobrú vieru, pričom poukazoval na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 2 Cdo/311/2008 z 30.3.2010, „súd uviedol, že uvedené rozhodnutie nie je možné použiť v tomto konaní z dôvodu, že v danom konaní žalobca (pôvodný vlastník) svoje vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam previedol dobrovoľne (kúpnu zmluvou od ktorej odstúpil potom ako kupujúci ďalej previedol nehnuteľnosť) na rozdiel od tohto sporu, kde žalovaný (pôvodný vlastník) stratil svoje vlastnícke právo na základe vyvlastňovacieho, teda núteného, konania a nie dobrovoľne. Súd poukázal aj na to, že dobrá viera žalobcu bola spochybnená už v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Sžr/55/2013 z 10.2.2015, v ktorom súd uviedol, že sa „nemôže stotožniť s názorom, že obidva subjekty si neboli vedomé možných dôsledkov vyplývajúcich z konania správneho súdu na ich zámer prostredníctvom zámennej zmluvy zmeniť vlastnícke pomery na parc. č. 1723/118, ktorá bola predmetom priamo dotknutých cez prebiehajúce konanie, t.j. že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, keď pochybnosti v čase podania návrhu na zavkladovanie zámennej zmluvy nebolo možné jednoznačne vylúčiť“ a napokon aj v náleze ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 259/2016-35 zo 7.3.2018, podľa ktorého „konanie sťažovateľa (žalobcu, pozn. odvolacieho súdu) neobsahuje žiadne prvky dobromyseľnosti pri nadobúdaní pozemkov“. Na základe uvedených skutočností súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

19. Súd zrušil podľa § 335 CSP neodkladné opatrenie nariadené po začatí konania, z dôvodu zamietnutia žaloby vo veci samej.

20. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovanému priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu, nakoľko tento mal vo veci plný úspech.

21. Intervenientovi vystupujúcemu na strane žalobcu, súd nepriznal nárok na náhradu trov konania, nakoľko jeho úspech sa odvodzuje od úspechu žalobcu.

22. Rozsudok napadli včas podaným odvolaním intervenient a žalobca.

23. Intervenient odvolanie podal z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/ a h/ CSP, t.j. súd nesprávnym procesným postupom znemožnil žalobcovi a intervenientovi, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Navrhol, aby odvolací súd zmenil rozsudok tak, že žalobe žalobcu vyhovie. K otázke platnosti zámennej zmluvy č. XXXXXXXXXX z 23.7.2010 uzatvorenej medzi intervenientom ako prevodcom a žalobcom ako nadobúdateľom, intervenient uviedol, že v čase jej uzavretia bol vlastníkom pozemkov ako ich vyvlastiteľ na základe rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Košiciach č. 2009/00665 zo dňa 27.5.2009 o vyvlastnení, ktoré bolo potvrdené rozhodnutím Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 2009-15155/65815-8:530/Ka z 10.12.2009, právoplatným 30.12.2009. Napriek tomu súd prvej inštancie konštatoval, že v čase uzatvorenia zámennej zmluvy nebolo ustálené, či intervenient platne nadobudol vlastnícke právo k pozemkom. Tento záver nevychádza z platného práva, lebo podanie správnej žaloby samo o sebe nemá suspenzívny účinok (§ 250c ods. 1 O.s.p.) a vykonateľnosť vyvlastňovacích rozhodnutí nebola odložená v čase uzatvorenia zámennej zmluvy. Na základe vyvlastňovacieho rozhodnutia intervenient v zmysle § 109 ods. 2 z. č. 50/1976 Zb. nadobudol vlastnícke právo k pozemkom a mal právo s

predmetom vlastníctva nakladať. Záver súdu o „nestálosti“ vlastníckeho práva intervenienta z dôvodu, že bolo spochybnené žalobou na súde, nemá oporu v judikatúre a je v rozpor s úpravou vlastníckeho práva v Ústave SR a OZ. Pôvodný vlastník - žalovaný na svoju obranu nevyužil právne inštitúty, napr. pozastavenie vykonateľnosti napadnutého rozhodnutia správneho orgánu, nariadenie neodkladného opatrenia, vyznačenie poznámky v katastri nehnuteľností, ktoré by jedine boli spôsobilé obmedziť vlastnícke právo intervenienta. Zdôraznil, že v čase uzavretia Zámennej zmluvy ani jeden z uvedených právnych inštitútov nebol vydaný, resp. úspešne použitý a preto vlastnícke právo intervenienta nebolo ničím obmedzené, vrátane práva dispozície s predmetom vlastníctva. uviedol, že neskorším zrušením vyvlastňovacieho rozhodnutia (už po uzatvorení zámennej zmluvy a jej zavkladovaní do katastra nehnuteľností) nedošlo k zániku pôvodného vlastníckeho práva intervenienta k pozemkom ex tunc. Záver súdu, že uzavretie Zámennej zmluvy bolo konaním v rozpore s dobrými mravmi, je arbitrárny a rozsudok je v tejto časti nepreskúmateľný, lebo nie je podložený dôvodmi, ktoré by boli náležite vysvetlené. Vytkol, že súd prvej inštancie sa odklonil od názoru Najvyššieho súdu SR vyjadreného v jeho rozhodnutí sp. zn. 2 Cdo/311/2008 z 30.3.2010, podľa ktorého pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od osoby, ktorá je aktuálne vedená v katastri nehnuteľností ako jej vlastníčka, nie je právne rozhodné, či je nadobúdateľ dobromyseľný alebo nie, pretože táto otázka je relevantná pri nadobúdaní od nevlastníka v prípadoch podľa OZ“. Súd prvej inštancie uviedol, že toto rozhodnutie je použiteľné len v prípade dobrovoľného prevodu vlastníckeho práva, čo je podľa odvolateľa v rozpore s judikatúrou súdov SR. Intervenient trval na tom, že princíp dobromyseľnosti nemal vôbec byť vo veci aplikovaný. Odvolateľ zopakoval, že žalovaný opomenul požiadať o pozastavenie vykonateľnosti vyvlastňovacích rozhodnutí, resp. požiadať príslušný správny orgán na úseku katastra nehnuteľností o vyznačenie poznámky v katastri nehnuteľností o prebiehajúcom súdom konaní. Intervenient trval na tom, že žalobca bol dobromyseľný pri uzatvorení zámennej zmluvy. Žalobca nadobudol pozemky od vlastníka, ktorému svedčal právoplatný nadobúdaci titul, pričom vykonateľnosť nadobúdacieho titulu intervenienta k pozemkom nebola pozastavená a intervenient nebol ani iným spôsobom obmedzený vo výkone svojho vlastníckeho práva. Vo vzťahu k nadobúdaciemu titulu intervenienta k pozemkom platí prezumpcia správnosti správneho aktu. Zámenná zmluva bola uzatvorená až potom, čo Krajský súd v Bratislave rozsudkom č. 1 S 35/2010-166 z 27.5.2010 zamietol žalobu žalovaného, ktorou sa domáhal nezákonnosti vyvlastňovacích rozhodnutí, čo mohlo žalobcu utvrdiť v tom, že vyvlastňovacie rozhodnutia sú bez väd.

24. Rozsudok vo výrokoch I., II. a IV napadol žalobca z odvolacích dôvodov podľa ust. 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/ a h/ CSP, t.j. 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. Navrhol, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie tak, že žalobe vyhovie v celom rozsahu. Nesúhlasil s názorom súdu prvej inštancie, že zámenná zmluva je neplatná v časti týkajúcej sa prevodu sporných nehnuteľností, lebo bola uzatvorená v rozpore s dobrými mravmi, ktorý podľa súdu bol daný tým, že zmluvné strany mali v danom čase vedomosť o súdnom konaní prebiehajúcom v rámci správneho súdnictva, v ktorom sa preskúmavala zákonnosť vyvlastňovacieho rozhodnutia, a teda ešte nebolo ustálené, či intervenient naozaj platne nadobudol (vyvlastnil) predmetné pozemky. Poukázal na to, že každé právoplatné rozhodnutie správneho orgánu je vykonateľné, ak jeho vykonateľnosť nebola odložená. Zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva účastníkovi správneho konania „príkaz“, aby nepostupoval, či nevyužíval oprávnenia, ktoré mu vyplývajú resp. boli priznané právoplatným a vykonateľným rozhodnutím správneho orgánu. Názor súdu prvej inštancie by znamenal, že ak je v akomkoľvek správnom konaní napadnuté právoplatné rozhodnutie na správnom súde, účastník konania (v ktorého prospech bolo vydané administratívne rozhodnutie) by musel naďalej čakať do právoplatného skončenia súdneho konania o preskúmaní rozhodnutia. Pri akceptácii uvedeného názoru súdu by sa zákonné ustanovenia ohľadom odkladných účinkov správnej žaloby (podľa § 184 až § 189 Správneho súdneho poriadku,) stali obsolétymi a bezpredmetnými. Zdôrazňoval, že intervenient a žalobca v čase uzatvorenia zmluvy vychádzali nielen z vedomosti o právoplatnom (a vykonateľnom) vyvlastňovacom rozhodnutí, ale aj z rozhodnutí správneho súdu o zrušení uznesenia o odložení vykonateľnosti a dokonca aj prvotnom rozhodnutí správneho súdu, ktorý potvrdil vyvlastňovacie rozhodnutie. Úvahy súdu o neplatnosti zámennej zmluvy sú preto absolútne nesprávne a odporujú aj všeobecnej zásade preferencie výkladu právneho úkonu v prospech jeho platnosti. Súd zaujal úplne nesprávny pohľad, pokiaľ ide o skúmanie dobrej viery žalobcu - žalobca si všetky nadobudnutia vlastníckeho práva u intervenienta ako prevodcu dostatočne preveril - vlastníctvo

intervenienta bolo priznané právoplatným a vykonateľným vyvlastňovacím rozhodnutím, intervenient bol ako vlastníik zapísaný v katastri nehnuteľností a dokonca správny súd (síce neprávoplatne) zamietol žalobu proti vyvlastňovaciemu rozhodnutiu, ba navyše aj zrušil obmedzenie vo forme odloženia vykonateľnosti napadnutého rozhodnutia. Uviedol, že aplikácia právnych záverov Ústavného súdu SR, č. k. I. ÚS 549/2015, podľa ktorého vyššie riziko má niesť nedbalý vlastníik než nadobúdateľ v dobrej viere, je neprijateľná, lebo z konkrétneho konania intervenienta vôbec nevyplýva, žeby nedbalým vlastníikom bol práve intervenient. Žiaden zo zainteresovaných subjektov nekonali ako nedbalý vlastníik, ale naopak, všetky subjekty, teda nielen žalovaný, ako to naznačuje súd využívali dostupné právne prostriedky na ochranu svojho vlastníctva. Rovnako podľa názoru žalobcu neobstojí ani spochybnenie dobrej viery v rozhodnutí Najvyššieho súdu SR z 10.2.2015, sp. zn. 4Sžr/55/2013 resp. v náleze Ústavného súdu SR zo 7.3.2018, sp. zn. I. ÚS 259/2016-35, ktoré boli vydané v súvislosti s konaniami o oprave chyby v katastrálnom operáte. Napokon zhrnul svoje argumenty a zdôraznil, že spoločnosť AUPARK Košice, s. r. o. v čase uzavretia zámennej zmluvy bola na základe právoplatného vyvlastňovacieho rozhodnutia potvrdeného správnym súdom vlastníikom nehnuteľností, v danom čase pominuli účinky obmedzenia vo forme odloženia vykonateľnosti vyvlastňovacieho rozhodnutia, prebiehajúce súdne konania v rámci správneho súdnictva ju a žalobcu nijako neobmedzovali v nakladaní s pozemkami a tak žalobca nadobudol predmetné pozemky od vlastníka a napokon zrušenie vyvlastňovacieho rozhodnutia nastalo až po uzavretí zámennej zmluvy.

25. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniam navrhol rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Stotožnil sa s názorom súdu prvej inštancie, že zámenná zmluva bola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi, poukázal v tejto súvislosti aj na svoje písomné vyjadrenie vo veci z 25.9.2019. Mal za to, že argumenty žalobcu a intervenienta v odvolaní sú irelevantné pri posudzovaní, či zámenná zmluva bola alebo nebola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi, čo ju robí absolútne neplatnou, pretože kritériá na posúdenie právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi sú iné ako kritériá pre posudzovanie právneho úkonu pre jeho rozpor so zákonom. Podporne poukazoval na rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 6Co/319/2009 z 7.7.2010 a rozsudok NS SR pod sp. zn. 2Cdo/99/2009 zo dňa 25.5.2010, v zmysle ktorých rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi nemusí vyplývať iba z jeho obsahu, ale tiež z cieľu, resp. účelu, ktorý ním niektorá zo strán sleduje, pričom sú dôležité všetky okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený. Správanie sa Mesta Košice a AUPARKu s prihliadnutím na okolnosti, za ktorých uzatvárali zámennú zmluvu mal za špekulatívne, nepoctivé, ktorého konečným cieľom bolo sprevádzkovať nákupné centrum AUPARK ešte pred vydaním konečného súdneho rozhodnutia o nezákonnosti vyvlastňovacích rozhodnutí, neberúc ohľad na dobré mravy. Zopakoval, že ešte pred uzatvorením zámennej zmluvy Mesto Košice a AUPARK uzatvorili dňa 24.9.2008 zmluvu o spolupráci, v ktorej sa dohodli, že AUPARK vykoná všetky právne úkony súvisiace s nadobudnutím vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom, vrátane právnych úkonov vo veci ich vyvlastnenia s následným prevodom do vlastníctva Mesta Košice, ktoré sa zaviazalo poskytnúť všetku súčinnosť. Spôsob získania predmetných pozemkov formou ich vyvlastnenia súkromnou spoločnosťou AUPARK vo verejnom záujme dohodnutý v zmluve o spolupráci bol nezákonný, viď rozsudok NS SR sp. zn. 6Sžp/15/2011. Mesto Košice v čase prebiehajúceho vyvlastňovacieho konania bolo a stále je aj stavebným úradom rozhodujúcim vo veciach vyvlastnenia, čo podľa žalovaného znamená, že muselo vedieť posúdiť, že námietky REALMANu, podané pred vydaním vyvlastňovacích rozhodnutí, o tom, že súkromná osoba nemôže podať právne relevantný návrh na vyvlastnenie dotknutých pozemkov, sú dôvodné. Mesto Košice, sa podľa názoru žalovaného, spojilo s developerom (v snahe zachrániť jeho postavenie ako navrhovateľa vyvlastnenia mu mesto predložilo do odvolacieho konania proti prvostupňovému rozhodnutiu o vyvlastnení plnomocenstvo pre AUPARK, v ktorom ho splnomocnilo na vyvlastnenie), poskytlo mu neprenosné práva, ktorých nositeľom mohlo byť jedine mesto, ktoré ako jedno z mála môže vyvlastňovať vo verejnom záujme. Predloženie plnomocenstva mesta do odvolacieho konania voči prvostupňovému rozhodnutiu o vyvlastnení spôsobilo, že AUPARK nadobudol dotknuté pozemky, začal stavať a REALMAN musel podať žalobu o súdne preskúmanie nezákonných vyvlastňovacích rozhodnutí. Pri predložení plnomocenstva si mesto uvedomovalo, že z udeleného plnomocenstva vznikajú priamo jemu práva a povinnosti, lebo samo požiadalo Krajský súd v Bratislave, aby mohlo byť účastníkom konania sp. zn. 1S 35/2010, lebo je dotknutým účastníkom, keďže žalované MVRR SR rozhodlo vo veci vyvlastnenia vo verejnom záujme v prospech Mesta Košice. Žalovaný poukázal na to, že mesto potom nemalo pristúpiť k uzatvoreniu zámennej zmluvy v časti dotknutých pozemkov, pretože ňou prevádzalo do svojho vlastníctva pozemky, ktoré mu už do jeho vlastníctva vyvlastnil AUPARK. Mesto ako aj AUPARK si nekalosť svojho konania v súvislosti s udelením plnomocenstva na zastupovanie mesta vo vyvlastňovacom konaní uvedomovali aj pri uzavieraní zámennej zmluvy, lebo si v nej dohodli, že

najneskôr ku dňu nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zápise vlastníckeho práva na základe tejto zámennej zmluvy, uzavrú dodatok k Zmluve o spolupráci z 24.8.2008 ktorým zrušia čl. III pojednávajúci o plnomocenstve pre AUPARK. Pred uzavretím zámennej zmluvy, za účelom získania dotknutých pozemkov uzavreli medzi sebou Mesto Košice a AUPARK dňa 24.9.2008 aj zmluvu o budúcej zmluve, tvoriacu súčasť Zmluvy o spolupráci z 24.9.2008, v ktorej sa strany dohodli, že AUPARK prevedie do majetku Mesta Košice dotknuté pozemky súčasne s bezodplatným odovzdaním verejnoprospešnej stavby na nich postavenej a to tak, že návrh zmluvy o prevode týchto nehnuteľností mal predložiť Mestu Košice do 10 dní od skolaudovania stavby. AUPARK a Mesto Košice však prakticky okamžite po doručení uznesenia KS v Bratislave sp. zn. 1S 35/2010-160 z 10.6.2010, ktorým bola odložená vykonateľnosť vyvlastňovacích rozhodnutí do právoplatného rozhodnutia o žalobe, pristúpili k uzavretiu zámennej zmluvy, v zmysle ktorej previedol AUPARK do vlastníctva mesta iba dotknuté pozemky, bez verejnoprospešných stavieb a nie za 1,00 SK, ako bolo dohodnuté, ale za iné hodnotné pozemky vo vlastníctve Mesta Košice, teda konajúc v rozpore so zmluvou o budúcej zmluve, ktorú si sami dohodli.

26. Intervenient reagoval vyjadrením, v ktorom uviedol, že žalovaný nereagoval na skutočnosti uvedené v jeho odvolaní, zopakoval len svoje predchádzajúce tvrdenia uvedené v konaní pred súdom prvej inštancie. Argumentácia žalovaného týkajúca sa vyvlastňovacieho konania je vo vzťahu k prejednávanej veci irelevantná. Znova uviedol, že vlastníkom pozemkov sa stal na základe rozhodnutia o vyvlastnení z 27.5.2009, potvrdeného rozhodnutím MVRR SR z 10.12.2009, právoplatného 30.12.2009. Nestotožnil sa s názorom žalovaného, že pozemky boli vyvlastnené vo verejnom záujme v prospech Mesta Košice, lebo vlastníkom pozemkov sa v zmysle výroku vyvlastňovacieho rozhodnutia stal intervenient a všetky jeho následné kroky vychádzali zo správnosti a zákonnosti vyvlastňovacích rozhodnutí. Nestotožnil sa s názorom žalovaného a o neplatnosti zámennej zmluvy. Zotrvával na všetkých skutočnostiach uvedených v odvolaní a navrhol, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie a žalobe vyhovel.

27. Žalovaný vo vyjadrení ku skutočnostiam, ktoré uviedol intervenient vo svojom vyššie uvedenom podaní poukázal na to, že s úvahou intervenienta, že vlastníctvo k vyvlastneným pozemkom nadobudol na základe právoplatných rozhodnutí správnych orgánov a vzhľadom na prezumpciu správnosti takýchto rozhodnutí, do času dokiaľ neboli právoplatne súdom zrušené, mohol s pozemkami voľne nakladať, by bolo možné súhlasiť, ak by vyvlastnené pozemky previedol na tretiu osobu, ktorá by bola dobromyseľná pri ich nadobúdaní. Zhrnul, že ak intervenient previedol vyvlastnené pozemky zámennou zmluvou na Mesto Košice v čase, keď na Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 1S 35/2010 už prebiehalo konanie o preskúmanie zákonnosti vyvlastňovacích rozhodnutí, začatého na návrh žalovaného REALMAN, pričom intervenient aj Mesto Košice boli ešte pred uzavretím zámennej zmluvy účastníkmi tohto konania, pričom konečný rozsudok bol záväzný pre všetkých účastníkov, ktorí museli rátať aj s možnosťou, že vyvlastňovacie rozhodnutia budú zrušené, tak nedobromyseľnosť Mesta Košice ako aj AUPARKu spol. s r.o. pri uzatváraní zámennej zmluvy, predmetom ktorej bol prevod vyvlastnených pozemkov z intervenienta na Mesto Košice, je viac ako zjavná. Tento názor potvrdzuje aj NS SR v rozsudku sp. zn. 4Sžr/55/2013 zo dňa 10.2.2015 ako aj Ústavný súd v náleze sp. zn. I ÚS 219/20166-55 zo dňa 7.3.2018. Navrhol rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť.

28. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“) prejednal odvolania žalobcu a intervenienta ako podané včas, oprávnenými osobami proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 a § 380 CSP a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov a dospel k záveru, že odvolania nie sú dôvodné.

29. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 12. mája 2022 o 10.05 hod. v pojednávacej miestnosti č. dverí 202, II. poschodie, pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku boli zverejnené na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach v zmysle ust. § 219 ods. 1, 3 CSP.

30. Žalobca a intervenient uplatnili odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/ a h/ CSP.

31. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b/ CSP je naplnený, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Ide o taký procesný postup súdu, ktorým sa strane sporu odnímajú tie procesné práva, ktoré mu zákon priznáva. Vo všeobecnosti ide o taký postup súdu, ktorým sa strane sporu znemožní realizácia jeho procesných práv, priznaných mu v súdnom konaní za účelom

ochrany jeho práv a právom chránených záujmov. K odňatiu možnosti pred súdom konať dochádza tiež vtedy, keď súd nedostatočne odôvodní svoje rozhodnutie, t.j. že dôvody rozhodnutia nespĺňajú požiadavky kladené ustanovením § 220 ods. 2, 3 CSP.

32. K odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. d/ CSP (t.j. konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci) odvolací súd uvádza, že inou vadou sa rozumie také porušenie procesných predpisov, ktoré mohlo mať vplyv na výrok napadnutého rozhodnutia. Ide predovšetkým o porušenie procesných práv účastníka, ktoré nemožno podradiť pod ust. § 365 ods. 1 písm. a/, b/, c/ CSP, ale ich dôsledok sa mohol (nemusel) prejavíť vo výsledku konania formulovanom vo výroku súdneho rozhodnutia vo veci samej.

33. Podstata odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f/ CSP spočíva predovšetkým v nesprávnom postupe súdu prvého stupňa pri hodnotení výsledkov dokazovania. Dôsledkom je to, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú alebo neboli stranami sporu prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané či vyplývajú z prednesov strán. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

34. K odvolaciemu dôvodu v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu prvej inštancie, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, tzn. vyvodzuje zo skutkového zistenia aké práva a povinnosti majú strany sporu podľa príslušného právneho predpisu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávne ho vyložil, príp. ho na daný skutkový stav inak nesprávne aplikoval (z podradenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil nesprávne právne závery o právach a povinnostiach strán sporu).

35. Odvolací súd dospel k záveru, že tieto odvolacie dôvody nie sú naplnené.

36. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v dostatočnom rozsahu pre náležité zistenie skutkového stavu, dôkazy vyhodnotil podľa ust. § 191 a § 192 CSP, z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správny právny záver a neboli zistené žiadne vady, týkajúce sa procesných podmienok, ktoré by mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, preto odvolací súd rozsudok ako vecne správny podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

37. Odvolacie námietky žalobcu a intervenienta nie sú spôsobilé spochybniť vecnú správnosť rozsudku a neumožňujú prijať iné závery.

38. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. V zmysle uvedeného čl. 20 ústavy štát je povinný vlastníctvo jednotlivca nielen rešpektovať (status negativus), ale tiež chrániť ho pred zásahmi zo strany tretích subjektov (status positivus) [pozri napr. nález Ústavného soudu České republiky sp. zn. IV. ÚS 1735/07 z 21.10.2008 k čl. 11 Listiny základných práv a svobod] a túto ochranu poskytuje predovšetkým skrz všeobecné súdnictvo. Garancie, ktoré musia všeobecné súdy pri poskytovaní ochrany vlastníckeho práva dodržiavať, sú zakotvené v ustanoveniach čl. 46 ústavy a nasl. Chránené je slobodné (autonómne) rozhodnutie jednotlivca predmet svojho vlastníckeho práva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním spôsobom, ktorý uzná za vhodný. Naopak tam, kde slobodné rozhodnutie pri nakladaní s predmetom vlastníctva chýba, a tiež tam, kde sa konkrétny právny úkon dostane do rozporu s dobrými mravmi, je povinnosťou štátu poskytnúť jednotlivcovi ochranu prostredníctvom orgánov na to určených (všeobecných súdov, orgánov činných v trestnom konaní a pod.) V tomto smere sa prejavuje vlastnícke právo ako status positivus. Vyžaduje totiž určité plnenie zo strany štátu, a to poskytnutie ochrany pred nezákonnými zásahmi, pričom táto ochrana musí byť spravodlivá a účinná (viď aj v čl. 2 ods.1 CSP).

39. Pojmom „vôľa“ sa ústavný súd zaoberal v náleze sp. zn. III. ÚS 196/2017 z 12. 9. 2019. Uviedol, že „vôľa je základnou pojmovou kategóriou právneho systému. Právo stanovením normatívov (príkazov, zákazov, dovoľení) pôsobí na jej utváranie. Do procesu jej tvorby vstupujú aj mimoprávne (sociologické,

psychologické) momenty. Právny systém uvažuje o konaní ako o právnej skutočnosti závislej od vôle. Konanie preto hodnotí s ohľadom na vôľu subjektu práva. Niektoré konania považuje za súladné s právom (inak povedané, za právne) iné za nesúladné s právom (inak povedané, za protiprávne). Pri úvahách ako správne súdiť právnu relevanciu konania berie právny systém na zreteľ jednak proces utvorenia obsahu vôle (napr. hodnotenie danosti a zamerania obsahu vôle či dobromyseľnosť toho, komu bol právny úkon určený v civilných veciach; alebo rozsiahly inštitút zodpovednosti za zavinené konanie vo veciach trestných) a tiež prejav vôle (napr. stanovenie obsahových náležitostí prejavu vôle).“

40. Zákonodarca v záujme vyváženia spravodlivosti doplnil právny poriadok o všeobecný korektív spočívajúci v zákaze konaní namierených proti účelu zákona, ktoré myšlienku spravodlivosti potierajú (napr. zneužitia práva, obchádzania zákona, konaní priečiacich sa dobrým mravom a pod.). Takýmto konaniam právny poriadok ochranu neposkytuje. Až tak je naplnené poslanie, ktoré myšlienka spravodlivosti presadzuje. Pri riešení konfliktu medzi skutočnou vôľou a vôľou prejavenu zohráva rolu pojem „dobrá viera“. Pri posúdení otázky, ktorej strane sporu v konkrétnom prípade poskytnúť ochranu, v prípade, že nie je možné zachovať maximum oboch v kolízii stojacich základných práv, je súd povinný túto kolíziu vyriešiť v prospech toho, komu svedčí všeobecná idea spravodlivosti [podobne pozri nález Ústavného súdu České republiky sp. zn. Pl. ÚS 34/09]. Preto je potrebné zohľadňovať aj okolnosti, ktoré predchádzali vzniku právneho úkonu, platnosť ktorého je spochybňovaná, pohnútky zúčastnených strán, ich obozretnosť (v zmysle zásady „vigilantibus iura“), existenciu či, naopak, absenciu dobrej vôle a podobne. Súd sa nemôže obmedziť len na skúmanie písomného prejavu vôle (textu zmluvy). Súd pri rozhodovaní nesmie zabúdať ani na to, že „hranice vzájomného súžitia nie sú definované len právom, ale tiež morálkou, etikou a zvykmi, ktoré vytvárajú zásady existencie každého spoločenstva“ [Petr Bohata. Dobré mravy v německém právu. Právní rozhledy 9/1999, s. 466 a nasl.; ďalej len „Bohata, 1999“]. Tieto zásady sú do zákona vtelené pod pojmom „dobré mravy“, ktoré možno vyjadriť tiež ako „cítienie každého poctivo a spravodlivo zmysľajúceho človeka“ (Bohata, 1999). Rozpor s dobrými mravmi môže byť zistený až po preskúmaní všetkých okolností úkonu (pohnútok, účelu, ktorý sleduje), nemusí spočívať len v samotnom obsahu právneho úkonu. Preto prichádza do úvahy aj prípad, keď vyjde rozpor s dobrými mravmi najavo až po zhodnotení viacerých nadväzujúcich právnych úkonov (Bohata, 1999). Zásada súladu výkonu práv s dobrými mravmi predstavuje významný princíp, ktorý v odôvodnených prípadoch dovoľuje zmierňovať tvrdosť zákona a dáva sudcovi priestor pre uplatnenie pravidiel slušnosti. Konanie proti dobrým mravom je konaním protiprávnym. (nález Ústavného súdu ČR z 21. októbra 2008, sp. zn. IV. ÚS 1735/07).

41. Žalovaným namietaná neplatnosť zámennej zmluvy pre jej rozpor s dobrými mravmi bola primárnou otázkou v spore, pretože jej dôsledkom je absolútna neplatnosť, na ktorú súd musí prihliadať z úradnej povinnosti, pokiaľ skutkové okolnosti, ktoré ju zakladajú, vyjdú v konaní najavo.

42. 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.

43. 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). Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva; nemožno preto ani uvažovať o ochrane vlastníckeho práva, hoc i dobromyseľného nadobúdateľa.

44. Žalobca tvrdí, že je vlastníkom pozemku parc. reg. „C“ č. 1723/118, druh zastavané plochy a nádvoria, o výmere 759 m² a pozemku parc. reg. „C“ č. 1723/119, druh zastavané plochy a nádvoria, o výmere 254 m², evid. na LV č. XXXXX pre kat. úz. T., obec Q. - J., okres Q. S. a svoje vlastnícke právo odvodzuje od zámennej zmluvy uzavretej s intervenientom v tomto konaní, ktorý ich mal získať vyvlastnením od spoločnosti REALMAN s.r.o. na základe právoplatného vyvlastňovacieho rozhodnutia, ktoré bolo neskôr - až po uzavretí zámennej zmluvy, zrušené. Mesto Košice uviedlo, že kupovalo parcely

od ich vlastníka, a z tohto dôvodu nemal súd zisťovať jeho dobromyseľnosť pri uzatváraní zámennej zmluvy, táto by bola podstatnou ak by pozemky kupoval od ich nevlastníka.

45. V kontexte už skôr uvedeného sa odvolací súd nemôže stotožniť s takýmto názorom žalobcu (ani intervenienta) a konštatuje, že súd prvej inštancie postupoval správne, keď zvýšenú pozornosť venoval ne/platnosti zámennej zmluvy. Odvolací súd sa takisto v plnom rozsahu stotožňuje s právnymi úvahami súdu prvej inštancie, ktoré ho viedli k záveru o absolútnej neplatnosti tejto zmluvy pre jej rozpor s dobrými mravmi, a v podrobnostiach na jeho závery poukazuje (viď bod 18. tohto odôvodnenia).

46. Nepochybne na argumentáciu žalobcu uvedenú v bode 46. odôvodnenia by bolo možné prihliadať a zohľadniť ju v prospech mesta, ak by Mesto Košice bolo absolútne nezainteresované do právnych aj iných krokov predchádzajúcich vyvlastňovaniu nehnuteľností patriacich spoločnosti REALMAN s.r.o. a následne po ich vyvlastnení v prospech spoločnosti AUPARK by bez nejakých znalostí o veci a možnosti odôvodnených pochybností o platnosti a zákonnosti prebehnutého vyvlastnenia, uzavrelo zámennú zmluvu s AUPARKom ohľadne sporných pozemkov. Dôkazná situácia však svedčí opaku - mesto malo od začiatku celkom jednoznačné vedomosti o tom, kto je vlastníkom sporných pozemkov, a na ich následnom „osude“, ktorý je vyššie popísaný sa intenzívne podieľalo v úzkej spolupráci s AUPARKom, a to napriek svojmu postaveniu stavebného úradu, z ktorého nepochybne vyplýva, že jeho zodpovední pracovníci museli a mali poznať správny spôsob a postup vyvlastňovania vo verejnom záujme. Zámenná zmluva bola medzi jej stranami uzavretá v čase, keď obe pri vynaložení náležitej, potrebnej a dôležitosti veci primeranej pozornosti a opatrnosti mohli mať dôvodné pochybnosti o správnosti svojich krokov vedúcich k vyvlastneniu, k jeho platnosti a zákonnosti. Už pred uzavretím zámennej zmluvy Mesto Košice na základe svojej žiadosti z 22.4.2010 v súdnom správnom konaní sp. zn. 1S 35/2010 o preskúmanie zákonnosti vyvlastňovacích rozhodnutí bolo účastníkom konania, a teda argumentácia žalovaného, že zmluvnými stranami zámennej zmluvy boli účastníci súdneho konania o preskúmanie zákonnosti vyvlastňovacích rozhodnutí a nie nejaká tretia, dobromyseľná strana, je dôvodná. Treba tiež uviesť, že vo veci Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 1 S 35/2010 bol prvýkrát rozhodnuté dňa 27.5.2010, kedy po odvolaní sa spoločnosti REALMAN s.r.o. Najvyšší súd SR zrušil dňa 15.12.2010 napadnutý rozsudok a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Krajský súd v Bratislave rozhodol opätovne dňa 31.3.2011 rozsudkom 1S/35/2010-228 a po odvolaní spoločnosti REALMAN s.r.o. proti tomuto rozsudku rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom sp. zn. 6Sžp/15/2011 dňa 7.9.2011 a zrušil vyvlastňovacie rozhodnutia. Z uvedeného je zrejmé, že v čase uzavretia zámennej zmluvy (23.7.2010) mali jej strany vedomosť, že otázka vyvlastňovacích rozhodnutí nie je s definitívnou platnosťou uzavretá a stále o nej prebieha konanie, čo je v príkrom rozpore s nimi tvrdenou dobromyseľnosťou pri uzatváraní zámennej zmluvy.

47. Z nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 259/2016-35 zo 7.3.2018 vo veci sťažnosti žalobcu na porušenie jeho základného práva vlastníť majetok postupom Najvyššieho súdu SR a jeho rozsudkom vo veci sp. zn. 4Sžr/55/2013 vo veci preskúmania zákonnosti rozhodnutia správnosti orgánu v katastrálnom konaní vyplýva, že sťažnosť je nedôvodná, najvyšší súd dal na námietky uvedené v sťažnosti primerané a dostatočné odpovede.

48. V tejto súvislosti odvolací súd z rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Sžr/55/2013 z 10.2.2015 poukazuje na argumentáciu v bode 36., podľa ktorej „Najvyšší súd sa nemôže stotožniť s názorom, že obidva subjekty (Mesto Košice a AUPARK Košice, spol. s r.o., pozn. odvolacieho súdu) si neboli vedomé možných dôsledkov vyplývajúcich z konania správneho súdu na ich zámer prostredníctvom zámennej zmluvy zmeniť vlastnícke pomery na parc. č. 1723/118, ktorá bola predmetom priamo dotknutým cez prebiehajúce konanie, t.j. že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, keď pochybnosti v čase podania návrhu na zavkladovanie zámennej zmluvy nebolo možné jednoznačne vylúčiť.“

49. Na základe uvedeného, žalobca tvrdiaci svoje vlastnícke právo zo zámennej zmluvy z 23.7.2010, nemôže rozumne očakávať, že mu bude v rozpore s elementárnou zásadou spravodlivosti sporového konania poskytnutá ochrana a toto vlastnícke právo určené na úkor pôvodného vlastníka spoločnosti REALMAN s.r.o. za situácie, keď tento koordinovanými krokmi v spolupráci s intervenientom chcel pripraviť alebo „obrať“ o jeho vlastnícke právo vyvlastňovacím konaním. Vlastnícke právo spoločnosti REALMAN s.r.o. vyvlastnením nezaniklo, pretože po zrušení vyvlastňovacích rozhodnutí rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžp/15/2011 dňa 7.9.2011 žiadne ďalšie vyvlastňovacie konanie v prospech Mesta Košice, AUPARKu spol. s r.o. alebo iného subjektu neprebehlo.

50. Vychádzajúc z absolútnej neplatnosti zámennej zmluvy, ktorej obe strany konali pri jej uzavretí v rozpore s dobrými mravmi na úkor tretej strany, odvolací súd zistil, že žalobca nemá právny titul preukazujúci jeho vlastnícke právo k sporným pozemkom. Rozsudok súdu prvej inštancie preto ako vecne správny vo všetkých jeho výrokoch podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

51. Pokiaľ ide o odkaz súdu prvej inštancie a aj intervenientom použitý na Nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS/549/2015, ktorý mal prelomiť zásadu „nemo plus iuris“ v prospech dobromyseľného držiteľa, odvolací súd zdôrazňuje, že aj keď ide o Nález Ústavného súdu SR, nemožno opomenúť, že jeho závery sa dotýkajú konkrétne rozhodovaného sporu, ktorý je skutkovo odlišný od sporu posudzovaného v tomto konaní.

52. Odvolací súd tiež zdôrazňuje, že uvedenú zásadu a možnosti jej prelomenia je potrebné posudzovať nielen podľa záverov tohto jedného rozhodnutia, ktoré predstavuje odklon od predchádzajúcej judikatúry ústavného súdu (pozri sp. zn. II.ÚS 223/2020), ale je potrebné brať do úvahy závery ďalších, po ňom prijatých rozhodnutí ústavného súdu (napr. I. ÚS 510/2016 ako aj uznesenia ústavného súdu z 24. apríla 2019, sp. zn. I. ÚS 163/2019 a z 26. mája 2020, sp. zn. II. ÚS 223/2020, sp. zn. IV. ÚS 59/2021, sp. zn. IV. ÚS 65/2019) ale aj najvyššieho súdu, pri zohľadnení špecifických okolností a individuálnych súvislostí konkrétneho prípadu - či žalobca uzavrel zámennú zmluvu so skutočným vlastníkom nehnuteľností, či bola táto zmluva platná, či pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú bolo možné od neho očakávať s ohľadom na okolnosti a povahu prípadu nemal prípadne nemohol mať (z hľadiska kritéria priemerne obozretného jedinca) pochybnosti o tom, že v skutočnosti subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri (evidencii) nehnuteľností, takéto právo nesvedčí a tiež skutočnosť, či, kedy a aké vedomosti o „osude“ sporných nehnuteľností získal.

53. Odvolací súd dáva do pozornosti aktuálne uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VOBdo/2/2020 z 27.4.2021, ktoré sa zaoberalo posudzovaním otázky prednosti zásady nemo plus iuris s ochranou dobromyseľného nadobúdateľa a rozporupnosťou doterajšej rozhodovacej praxe najvyššieho súdu ako aj Ústavného súdu Slovenskej republiky. V stručnosti možno uviesť, že v tomto uznesení Najvyšší súd SR dospel k záveru, že na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet), 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. Dobrá viera nadobúdateľa, že hnutelnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka, má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje. Ustanoveniu § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ktoré upravuje hodnovernosť údajov katastra, nezodpovedá výkladu, podľa ktorého už len sama evidencia vlastníctva nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti zakladá dobrú vieru evidovaného vlastníka v to, že je vlastník.

54. V rozsudku z 26. januára 2017, sp. zn. 3Cdo/223/2016 (vydanom po náleze ústavného súdu zo 16. marca 2016, sp. zn. I. ÚS 549/2015 - pozn. odvolacieho súdu) senát občianskoprávneho kolégia najvyššieho súdu 3 C poukázal na skoršiu judikatúru v tejto otázke a doplnil, že „zastáva názor, ktorý vychádza aj naďalej zo zásady, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako má sám. K odlišným záverom nevedie de lege lata ani zásada hodnovernosti (materiálnej publicity) katastra nehnuteľností, ktorá má za cieľ zabezpečiť čo najväčšiu istotu v právnych vzťahoch k nehnuteľnostiam. Táto zásada je vyjadrená v ustanovení § 70 katastrálneho zákona. V zmysle tejto zásady platí, že čo je zapísané v katastri nehnuteľností, to sa považuje za správne a v súlade so skutočným stavom, aj keby tomu tak nebolo. Ide o právnu domnienku, ktorá chráni dôveru každého v správnosť údajov katastra. Táto domnienka je však vyvrátiteľná, t. j. údaje prestanú byť hodnoverné a záväzné, ak sa preukáže opak (viď 4Cdo/100/2012). Podľa presvedčenia vec prejednávajúceho senátu vtedy, keď zápis v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnosti, má právny stav prevahu [napriek (prípadnej) dobrej viere osoby zapísanej ako vlastník] nad evidovaným stavom.“

55. V nadväznosti na vyššie uvedené, vychádzajúc z jednej zo základných zásad súkromného práva „nemo ad alium plus iuris transfere potest, quam ipse habet“ (nikto nemôže previesť viac práv, než má sám) chrániacej vlastnícke právo skutočného („pravého“) vlastníka znamená jej uplatnenie, že platne nemôže nadobudnúť vlastnícke právo subjekt, ak subjekt, od ktorého odvodzuje svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, toto právo nikdy nenadobudol, a teda ho ani nemohol ďalej platne previesť. Ochranu skutočného vlastníka, zaručovanú zásadou „nikto nemôže previesť viac práv, než má sám“ možno prelomiť ochranou dobrej viery nadobúdateľa len celkom výnimočne, pokiaľ je nad akúkoľvek pochybnosť zrejmé, že nadobúdateľ je dobromyseľný, že vec riadne podľa práva nadobudol. Dobrá viera musí byť pritom hodnotená veľmi prísne, pričom poskytnutie ochrany dobromyseľnému nadobúdateľovi sa s prihliadnutím na individuálne okolnosti posudzovanej veci musí javiť ako spravodlivé.

56. Žalovaný bol v odvolacom konaní úspešný, preto mu odvolací súd priznal náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu (§ 255 ods. 1, § 262 ods. 1, § 396 ods. 1 CSP).

57. Rozhodnutie prijal senát Krajského súdu pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné (§ 355 CSP).

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

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 CSP).

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

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 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). Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1, 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP). Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP). 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1, 2 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).

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

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

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a procesnej obrany, okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP)