

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 13Co/58/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6813200760  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ama Odalošová  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6813200760.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Amy Odalošovej a členiek senátu JUDr. Danice Kočíckovej a Mgr. Kataríny Katkovej, v právnej veci žalobkyne: Y. K., nar. XX. XX. XXXX, bytom E. I., XXX XX P., právne zast. JUDr. Pavlom Halajom, advokátom, so sídlom Námestie Slobody 2, 050 01 Revúca, proti žalovaným: 1/ I. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. XXXX/XX, XXX XX P., 2/ P. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. XXXX/XX, XXX XX P., obaja zast. Beňo & partners advokátska kancelária, s. r. o., so sídlom Nám. sv. Egídia 40/93, 058 01 Poprad, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Revúca č. k. 4C/24/2013-301 zo dňa 30. 06. 2021, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok Okresného súdu Revúca č. k. 4C/24/2013-301 zo dňa 30. 06. 2021 p  
o t v r d z u j e.

II. Žalovaní sú povinní zaplatiť žalobkyni spoločne a nerozdielne náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o ich výške.

### odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie rozhodol tak, že určil, že žalobkyňa je vlastníčkou nehnuteľností v podiele 1/1:
  - rodinný dom súp. č. XXXX nachádzajúci sa na parcele registra „C“ parcelné číslo XXXX/X,
  - hospodárska budova súp. č. XXXX nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo XXXX,
  - dreváreň bez súp. čísla nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo XXXX/X,
  - parc. reg. „C“ č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 80 m<sup>2</sup>,
  - parc. reg. „C“ č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 203 m<sup>2</sup>,
  - parc. reg. „C“ č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 49 m<sup>2</sup>,

všetko zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, okres O., obec P., katastrálne územie P.  
Žiadnej zo strán právo na náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania nepriznal.

2. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobkyňa sa domáhala určenia, že je vlastníčkou označených nehnuteľností, že je oprávnená užívať predmetné nehnuteľnosti, že je neplatné ukončenie nájmu zo dňa 15.10.2012.

2.1. Okresný súd uznesením č. k. 4C/24/2013 - 79 zo dňa 15.04.2016 vylúčil vec určenia neplatnosti okamžitého ukončenia nájmu nehnuteľností na samostatné konanie. Vo veci rozhodol prvým rozsudkom č.k. 4C/24/2013-120 zo dňa 25.10.2016 (ďalej tiež „prvý rozsudok“), ktorým žalobe v časti určenia, že žalobkyňa je vlastníčkou sporných nehnuteľností vyhovel, a ďalším výrokom žalobu v časti o určenie

oprávnenia žalobkyne sporné nehnuteľnosti užívať zamietol. Posledným výrokom rozhodol, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

2.2. Uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 13Co/380/2017-183 zo dňa 18.12.2018 na odvolanie žalovaného odvolací súd v časti, ktorou súd určil, že žalobkyňa je vlastníčkou sporných nehnuteľností a v závislom výroku o náhrade trov konania, prvý rozsudok okresného súdu zrušil a vrátil mu vec na ďalšie konanie a rozhodnutie. Výrok, ktorým súd žalobu v prevyšujúcej časti o určenie, že žalobkyňa je oprávnená užívať nehnuteľnosti zamietol, nadobudol právoplatnosť. Predmetom konania ostalo určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

2.3. Na návrh žalobcu okresný pripustil vstup manželky žalovaného X.X. C., do konania, ako žalovanej v 2. rade.

2.4. Žalobu žalobkyňa odôvodnila tým, že je výlučnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností. S pánom I. dňa 07.11.2011 ústne dohodli, že on uhradí jej pôžičku v spoločnosti InDevel, s.r.o. a ona mu bude platiť mesačné splátky vo výške 108,- € po dobu 60 mesiacov. Na zabezpečenie pohľadávky pána I. mala previesť na neho svoj rodinný dom s tým, že po úplnom splatení pôžičky ho pán I. opäť prevedie na ňu. V súlade s dohodou pravidelne mesačne splácala sumu 108,- €. Nakoľko jej syn stratil v máji 2012 zamestnanie, nemala dostatok finančných prostriedkov. Na základe telefonického rozhovoru s pánom I. požiadala o odklad splátok. Zo zbierky listín Správy katastra Revúca získala zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností uzavretú dňa 07.11.2011 podpísanú ňou ako predávajúcou a pani C. O. ako kupujúcou, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 7000,- €. Podľa článku III. bod 3 kúpnej zmluvy mala byť časť kúpnej ceny vo výške 4000,- € uhradená žalobkyňou v hotovosti a zvyšná časť kúpnej ceny v sume 3000,- € bola uhradená ako dlh voči spoločnosti InDevel a zaniklo záložného práva k dotknutým nehnuteľnostiam. Podľa žalobkyne k platnému uzavretiu kúpnej zmluvy však nedošlo, C. O. nikdy neposkytla žalobkyňu sumu 4000,- €. Uvedenú kúpnu zmluvu považuje za absolútne neplatný právny úkon v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa právny úkon musí urobiť slobodne a vážne, určito a zrozumiteľne, inak je neplatný. Kúpna zmluva zo dňa 07.11.2011 je neplatná, pretože tento právny úkon nebol urobený z jej strany vážne. Išlo o úkon, ktorý urobila v tiesni a nikdy nemala záujem previesť vlastnícke právo na pani C. O., ale mala záujem o poskytnutie pôžičky na splatenie jej záväzku voči spoločnosti InDevel, s.r.o. C. O. previedla vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam na žalovaného kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Správy katastra Revúca č. V-XXXX/XXXX zo dňa 16.11.2012, ktorý je zapísaný ako ich výlučný vlastník. Nakoľko však nikto nemôže platne previesť viac práv ako má sám, je neplatnou i táto kúpna zmluva. Má naliehavý právny záujem aj na určení, nakoľko bez tohto určenia je jej právne postavenie neisté.

2.5. Žalovaný mal za to, že dňa 07.11.2011 bola platne uzavretá kúpna zmluva medzi predávajúcou Y. K. a kupujúcou C. O., pričom žalobkyňa v tom čase ani v súčasnosti nie je zbavená svojprávnosti, konala pri plnom vedomí. Uvedol, že žalobkyňa sa v priebehu konania dobrovoľne z rodinného domu vystahovala, zohnala si jednoizbový podnájom v P. Od júna 2015 už býva v spornej nehnuteľnosti. Odvtedy prerobil rodinný dom a investoval do neho a príľahlých nehnuteľností cca 7500,- €. Je platiteľom dane z nehnuteľností, čo podľa neho dokazuje, že je platným vlastníkom uvedených nehnuteľností. Zmluvu žalobkyňa podpísala dobrovoľne, bez akéhokoľvek nátlaku. Bola uzročená aj s výškou kúpnej ceny a spôsobom jej vyplatenia. K uzatvoreniu zmluvy došlo 07.11.2011, pričom do februára 2013 žalobkyňa nekonala vôbec, začala konať len po skutočnosti, keď jej pani O. ako výlučná vlastníčka predmetných nehnuteľností vypovedala nájomnú zmluvu a to 15.10.2012. Pani O. bola výlučnou vlastníčkou a nehnuteľností zmluvou o prevode vlastníckeho práva uzavretou so žalovaným dňa 29.10.2012 previedla na žalovaného. Zmluvu uzavrel dobromyseľne, mal za to, že aj táto kúpna zmluva je platná. Aby mal na splatenie kúpnej ceny, predal svoj vlastný byt a keďže mu potom od toho novembra 2012 až do roku 2015 nebolo umožnené nehnuteľnosti v jeho výlučnom vlastníctve užívať, musel si on so svojou rodinou zabezpečiť náhradné ubytovanie formou nájmu, od roku 2012 do roku 2015 teda platil nájom, taktiež platil pôžičku, pričom to všetko vynaložil len kvôli tomu, že mu nebolo umožnené žalobkyňou užívať jeho vlastné nehnuteľnosti.

2.6. Okresný súd po vrátení veci odvolacím súdom vec opakovane prejednal a vykonal dokazovanie v zmysle záväzných pokynov odvolacieho súdu vo vzťahu k zrušeným.

2.7. Na základe vykonaného dokazovania a v súlade s nižšie citovanou právnou úpravou sa okresný súd riadil nasledovnými úvahami pri hodnotení dôkazov a dospel k nasledovným právnym záverom:

2.8. Žalobkyňa má v súlade s § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) na určení vlastníckeho práva naliehavý právny záujem (napr. ZSP 48/2004). Žalovaný je zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník spornej nehnuteľnosti, súdne rozhodnutie môže byť podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností ( ZSP 3/2009).

2.9. Dňa 07.11.2011 uzavreli žalobkyňa a pani C. O., zmluvu označenú ako zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľností. Predmetom zmluvy bol prevod vlastníckeho práva žalobkyne k sporným nehnuteľnostiam. Toho istého dňa (07.11.2011) uzavreli C. O. ako veriteľka a žalobkyňa ako dlžníčka zmluvu o úvere podľa § 497 a nasl. Obchodného zákonníka, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 6480,- € zo strany veriteľky dlžníčke. V článku III. bode 4a. zmluvy o úvere bolo zmluvnými stranami dojednané, že s cieľom eliminovať riziká návratnosti úveru sa dlžník (žalobkyňa) zaväzuje alternatívne vykonať tieto opatrenia - zaručiť návratnosť úveru (zárukou). V článku III. bode 6. zmluvy o úvere bolo zmluvnými stranami dojednané, že pri prevode nehnuteľnosti, ktorá je zárukou platenia dlhu sa dlžník zaväzuje zaplatiť úver najneskoršie ku dňu prevodu. Žalobkyňa neuhrádzala splátky úveru. Dňa 29.10.2012 uzatvorili C. O. ako predávajúca a žalovaný 1./ ako kupujúci zmluvu o prevode vlastníctva sporných nehnuteľností.

2.10. Okresný súd posudzoval zistený skutkový stav aj podľa § 588, § 607, § 608, § 609 ods. 2, § 553 ods. 1, § 553 ods. 2, 3, § 553a ods. 1,2, § 553c ods. 1,2, § 553d ods. 1 veta prvá, § 37 ods. 1, § 38 ods. 1, 2 § 35 ods. 2 OZ.

2.11. Podstatou sporu medzi stranami je výklad zmlúv uzavretých dňa 07.11.2011, najmä zmluvy označenej ako zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 588 a nasl. OZ. Súd posudzoval právne úkony podľa ich skutočného obsahu. Pri hlbšom skúmaní obsahu zmluvy uzatvorenej dňa 07.11.2011 žalobkyňou, súd napriek označeniu zmluvných strán pojмами predávajúci a kupujúci a dojednaniu „kúpnej ceny“ za prevod nehnuteľností dospel k záveru, že v skutočnosti sa jedná o zmluvu o zabezpečovacom prevode práva. Vyvodil to z obsahu ustanovenia článku X. danej zmluvy v spojení s článkom III. bod 4a a bod 6. zmluvy o úvere zo dňa 07.11.2011. V týchto sa uvádza, že zmluvné strany (žalobkyňa a C. O.) sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatíu nehnuteľností dôjde jedine v tom prípade, že žalobkyňa poruší podmienky platenia úveru a zároveň, že po prevode nehnuteľnosti na C. O. sa žalobkyňa nebude odhlasovať z odberu a C. O. sa nebude nahlasovať k odberu elektrickej energie, plynu, káblovej televízie, telefónnej prípojky a pod., pokiaľ žalobkyňa neporuší podmienky úverovej zmluvy. S cieľom eliminovať riziká návratnosti úveru sa dlžník (žalobkyňa) zaväzuje alternatívne vykonať tieto opatrenia - zaručiť návratnosť úveru (zárukou). Pri prevode nehnuteľnosti, ktorá je zárukou platenia dlhu sa dlžník zaväzuje zaplatiť úver najneskoršie ku dňu prevodu. Z uvedených ustanovení v ich vzájomnej spojitosti podľa názoru súdu teda vyplýva vôľa zmluvných strán zabezpečiť vrátenie poskytnutého úveru vo výške 6480,- € a poskytnutej sumy 7000,- €, ktorá podľa názoru súdu bola taktiež de facto úverom poskytnutým zo strany C. O. (vyplýva to aj z toho, že jej časť vo výške 3000,- € bola poskytnutá na vyrovnanie iného úveru u spoločnosti InDevel, s.r.o.). Spätný prevod vlastníckeho práva na dlžníka (žalobkyňu) v prípade splnenia zabezpečeného záväzku (vrátenia poskytnutej sumy spolu vo výške 13480,- €) nastáva zo zákona v zmysle § 553 ods. 3 OZ, resp. § 553d ods. 1 veta prvá OZ.

2.12. V tejto súvislosti sa okresný súd vysporiadal s názorom trestného súdu - Krajského súdu v Banskej Bystrici vyjadreného v uznesení č. k. 5To/2/2015 zo dňa 21.04.2015, ktorý ustanovenie článku X. zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností zo dňa 07.11.2011 v spojitosti s ustanovením článku III. bod 6. zmluvy o úvere zo dňa 07.11.2011 vyložil ako právo spätnej kúpy. V zmysle § 193 CSP je súd viazaný rozhodnutiami trestných súdov o tom, že bol spáchaný trestný čin, priestupok alebo iný správny delikt postihnutelný podľa osobitného predpisu, a o tom, kto ich spáchal (teda je viazaný rozhodnutiami trestných súdov o tom, že skutok nie je trestným činom), nie však výkladom obsahu občianskoprávných úkonov zo strany trestného súdu. S uvedeným názorom súd nesúhlasí, formulácia, že žalobkyňa odovzdá a C. O. prevezme nehnuteľnosti, ak žalobkyňa poruší podmienky platenia úveru svedčí len o tom, že dočasný vlastník - C. O. ponechala užívacie právo k nehnuteľnosti naďalej žalobkyňi (podmienky užívania bližšie dojednali v nájomnej zmluve zo dňa 07.11.2011), nehovorí o práve spätnej kúpy. Účelom a zmyslom práva spätnej kúpy je dať pôvodnému vlastníkovi možnosť do určitej doby (zákonom stanovenej na jeden rok) si predaj veci rozmyslieť a požadovať jej vrátenie uplatnením

práva spätnej kúpy. Právo spätnej kúpy teda nie je viazané na iné podmienky - napr. splácanie úveru. Práve naopak sankciou za nesplácanie úveru je povinnosť žalobkyne vystať sa z nehnuteľností. K účinnosti (dočasného) prevodu vlastníckeho práva totiž v zmysle článku X. bodu 3. a článku XI. bodu 5. zmluvy označenej ako zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti došlo dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Pri výklade obsahu zmlúv odvolací trestný súd opomenul článok III. bod 4a zmluvy o úvere. Podľa § 608 OZ, ak predávajúci využije právo spätnej kúpy, musí kupujúci vrátiť vec bez zbytočného odkladu a každá strana má práva a povinnosti, ktoré mala druhá strana z pôvodnej kúpnej zmluvy. V zmluve nie je zmienka o tom, že v prípade splatenia úveru riadne a včas môže žalobkyňa požadovať vrátenie nehnuteľností, z čoho by bolo teoreticky možné vyvodzovať dojednanie práva spätnej kúpy. Pri zabezpečovacom prevode práva to nie je potrebné dojednávať, pretože k prevodu práva späť na dlžníka pri splnení zabezpečeného záväzku dochádza zo zákona. Navyše úver sa mal vrátiť v 60 mesačných splátkach, čo je až doba 5 rokov (nie 1 roka - prekluzívna lehota na uplatnenie práva spätnej kúpy).

2.13. Taktiež z vykonaného dokazovania, najmä výsluchov žalobkyne, W. I. a C. O. v trestnom konaní civilnému súdu vyplynulo, že hlavným účelom poskytnutia sumy v celkovej výške 13480,- € bolo poskytnutie úveru na vyplatenie iného úveru (pôžičky) v snahe zabrániť výkonu záložného práva spoločnosti InDevel, s.r.o. na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto sporu a na zabezpečenie platenia zvyšku poskytnutej sumy. Nimi spomínaný možný spätný prevod vlastníckeho práva späť na žalobkyňu v prípade vrátenia poskytnutých peňazí neznamená právo spätnej kúpy, ale ako už bolo uvedené vyššie zákonný následok splnenia zabezpečeného záväzku v zmysle § 553 ods. 3, resp. § 553d ods. 1 veta prvá OZ. Vzhľadom na okolnosti prípadu sa súdu zdá byť nelogické, aby skutočnou vôľou žalobkyne pri uzatváraní zmlúv bolo trvalo previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, keď hlavným motívom jej konania - uzavretia zmlúv dňa 07.11.2011 bolo práve odvrátenie hrozby trvalej straty vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v dôsledku výkonu záložného práva spoločnosti InDevel, s.r.o., čo potvrdili aj Ivan I. a C. O. pri svojich výpovediach v trestnom konaní.

2.14. Vzhľadom na vyššie uvedené okresný súd s poukazom na § 35 ods. 2 OZ a skutočnú vôľu žalobkyne uzavrel, že zmluva zo dňa 07.11.2011 formálne označená ako zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti je v skutočnosti podľa obsahu v spojitosti so zmluvou o úvere zo dňa 07.11.2011 zmluvou o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa § 553 a nasl. OZ. To je obsah zmluvy zodpovedajúci skutočnej vôli v zmysle článku VII. bodu 5. zmluvy napriek jej formálnemu označeniu. Zmluva bola uzavretá písomne a obsahuje v zmysle § 553a OZ vymedzenie zabezpečeného záväzku (zaplatenie spolu sumy 13.480,- €) a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa (vlastnícke právo) práva a povinnosti účastníkov zmluvy k prevedenému právu počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva (užívanie nehnuteľnosti žalobkyňou), jeho ocenenie v peniazoch (7.000,- €). V uvedenej zmluve však absentuje spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie podanie v prípade dobrovoľnej dražby. Dojednanie spôsobu výkonu trvalým prevodom vlastníckeho práva pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky na veriteľa je zakázaný. Preto je zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam absolútne neplatná pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 OZ. Žalobkyňa je teda naďalej vlastníčkou nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto sporu. Na absolútnu neplatnosť právneho úkonu prihliada súd ex offio (z úradnej povinnosti) bez ohľadu na to, či túto neplatnosť niektorý z účastníkov namieta. Takýto právny úkon je absolútne neplatný od počiatku, nevyvoláva žiadne právne účinky. Absolútna neplatnosť nie je závislá ani od toho, či na základe tohto právneho úkonu už došlo k plneniu. Nesplnenie si oznamovacej povinnosti veriteľa voči katastru nehnuteľností o dočasnosti prevodu vlastníckeho práva nemôže byť na ujmu vlastníka (žalobkyne) a nemožno len z nevyznačenia dočasnosti prevodu v katastri a na liste vlastníctva vyvodzovať, že sa nejedná o dočasný, ale o trvalý prevod vlastníckeho práva. Urýchlenie zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, taktiež nesvedčí o tom, kto je vlastníkom nehnuteľností. Taktiež samotná skutočnosť, že správa katastra neprerušila konanie o zápise práv k nehnuteľnostiam sama osebe nehovorí nič o tom, kto je skutočným vlastníkom nehnuteľností a prípadné pochybenie pri skúmaní obsahu zmlúv z jej strany neznamená, že súd nemôže vyhodnotiť tieto úkony inak. Ani platenie dane z nehnuteľnosti žalovaným ako vlastníkom evidovaným v katastri nehnuteľností, či investície do nehnuteľnosti po uzavretí kúpnej zmluvy dňa 29.10.2012 ako následne udalosti nemajú žiaden vplyv na posúdenie platnosti zmluvy zo dňa 07.11.2011. Ani skutočnosť, že žalovaná napokon nehnuteľnosti vypratala neznamená, že nie je vlastníčkou nehnuteľností.

2.15. Okresný súd už vo svojom prvom rozsudku dospel k záveru, že podľa zásady: „Nikto nemôže previesť na iného viac práv, než má sám“, nemohla C. O. ako nevlastníčka previesť právo, ktoré nemala (vlastnícke právo) k nehnuteľnostiam na žalovaného zmluvou zo dňa 29.10.2012, a preto ani žalovaný nie je vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú predmetom určenia vlastníckeho práva a práva užívania k nim v tomto konaní.

2.16. Odvolací súd vytkol okresnému súdu v zrušujúcom rozhodnutí, že sa nezaoberal kolíziou princípov ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa a princípov ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka. Vzhľadom na pripustenie vstupu žalovanej 2./ do konania, ktorá je manželkou žalovaného 1./, ktorí manželia nemali spísanú dohodu o zúžení rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva manželov smeroval skúmanie prípadnej dobromyseľnosti pri nadobúdaní vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam aj vo vzťahu k nej. V zmysle väčšiny rozhodnutí súdnych autorít SR, ktoré sa zaoberali kolíziou princípov „Nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet“, a princípov ochrany dobromyseľného nadobúdateľa (napr. Uznesenie NS SR 6Cdo/71/2011, nálezy ÚS SR I. ÚS 50/2010, I. ÚS 151/2016, I. ÚS 460/2017 a ÚS 92/2018) musí byť dobrá viera hodnotená veľmi prísne. Ochrana skutočného vlastníka, zaručovaná zásadou „nikto nemôže previesť viac práv, než má sám“ možno prelomiť ochranou dobrej viery nadobúdateľa len celkom výnimočne, pokiaľ je nad akúkoľvek pochybnosť zrejme, že nadobúdateľ je dobromyseľný, že vec riadne podľa práva nadobudol. V zmysle ÚS SR I. 50/2010 o dobrú vieru ide vtedy ak nadobúdateľ ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú možno od neho s ohľadom na okolnosti a povahu prípadu požadovať, nemal pochybnosti o tom, že v skutočnosti subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri nehnuteľností, takéto právo nesvedčí. V danom prípade po doplnení dokazovania a zo skutkových tvrdení strán sporu mal okresný súd jednoznačne a nad mieru všetkých pochybností preukázané, že žalovaný 1./ ako nadobúdateľ vlastníckeho práva z neplatnej zmluvy nevyvaložil potrebnú opatrnosť vyžadovanú na to, aby jeho konanie bolo možné hodnotiť ako dobrú vieru a poskytnúť mu tak ochranu proti skutočnému vlastníkovi. Zároveň aj vzhľadom na všetky okolnosti prípadu mal súd dôvodné pochybnosti o dobromyseľnosti žalovaných pri nadobúdaní sporných nehnuteľností. Žalovaný pri kúpe nehnuteľnosti postupoval neobozretne, cena domu sa im zdala dobrá, preto mali záujem o kúpu, ceny ostatných rodinných domov sa im zdali prívysoké, pred samotnou kúpou a vyplatením kúpnej ceny si ani len neobhliadol nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom predaja a v ktorej bývala osoba s finančnými problémami, čo im pred kúpou bolo známe, nepresvedčili sa tak ani len o možných zjavných faktických ako aj právnych vadách nehnuteľnosti, čo nemožno považovať za vynaloženie potrebnej opatrnosti pri takom zásadnom úkone, akým je kúpa nehnuteľnosti. Uvedené skutočnosti nemožno nezohľadniť pri posudzovaní dobrej viery žalovaných, ktorej súd podľa judikatúry (ktorá navyše nie je konštantou a ustálenou), poskytuje ochranu len výnimočne a ak je nad mieru všetkých pochybností o takejto dobrej viere presvedčený a javí sa mu to ako spravodlivé.

2.17. Žalovaní na pojednávaní konanom dňa 30.06.2022 navrhli výsluch svedkov p. I. a p. O. za účelom zisťovania, aké skutočnosti mali žalovaným uviesť. V tejto súvislosti okresný súd uviedol, že zmyslom a účelom dokazovania, je preukázanie konkrétnych tvrdených skutočností, nie ich zisťovanie. (napr. Števec, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 571). Zároveň vo vzťahu k skúmaniu dobrej viery u žalovaných považoval súd zistený skutkový a právny stav za dostatočný a uvedené dôkazy už nebolo hospodárne a účelné vykonávať. Preto ich vykonanie súd zamietol.

2.18. Okresný súd doplneným dokazovaním vo vzťahu k skúmaniu dobromyseľnosti žalovaných pri nadobúdaní vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam dospel k záveru, že v konaní nebolo vzhľadom na okolnosti prípadu spravodlivé prelomiť princíp „Nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet“, v neprospech žalobkyne a nad rámec zákona tak poskytnúť žalovaným ochranu patriacu tzv. dobromyseľným nadobúdateľom pred skutočným vlastníkom, preto žalobe v časti určenia, že žalobkyňa je vlastníčkou vyššie uvedených nehnuteľností vyhovel.

2.19. O trovách konania rozhodol okresný súd podľa § 262 ods. 1, § 255 CSP, keďže žalobe bolo vyhovené v polovičnej časti a v polovičnej časti bola zamietnutá (prvým rozsudkom Okresného súdu v spojení s uznesením Krajského súdu), úspech žalobkyne a žalovaného v tomto konaní je rovnaký - 50 %, preto vyslovil, že žiadna zo strán sporu nemá právo na náhradu trov konania, a to tak prvostupňového ako aj odvolacieho.

3. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podali odvolanie žalovaní v súlade s § 355 ods. 1 CSP v lehote v súlade s § 362 ods. 1 CSP, z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), f), h) CSP, z dôvodu,

že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany, alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Navrhli rozhodnutie zrušiť, prípadne zmeniť tak, že súd žalobu zamietne.

3.1. Porušenie práva na spravodlivý proces videli odvolatelia v tom, že napriek tomu, že rozhodnutie vo veci samej záviselo od posúdenia platnosti dvoch zmlúv, súd odmietol vykonať výsluch svedka, ktorý bol účastníkom oboch týchto zmlúv, t. j. pani O., ktorú navrhli vypočuť v konaní, pričom rozhodol o neplatnosti právnych úkonov. Súd oboznámil strany s obsahom výpovede pani O. v trestnom konaní, avšak sám (bod 52.) uviedol, že sa so závermi trestného súdu, čo do posúdenia platnosti zmluvy zo dňa 07. 11. 2001 nestotožňuje, pričom predmetom konania bola úplne iná vec, a to v prvom rade vôľa zmluvných strán pri uzatváraní zmluvy zo dňa 07. 11. 2011 a dobromyseľnosť žalovaných pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 29. 10. 2012. Súd len na základe obsahu zmluvy a výpovede žalobkyne ustálil, že zmluva zo dňa 07. 11. 2011 je zastretým a zároveň neplatným právnym úkonom. Podľa ustálenej judikatúry je právny úkon zatretý (simulovaný) len vtedy, ak sú si toho vedomé obe zmluvné strany, pričom vedomosť a vôľu kupujúceho (pani O.) súd nepovažoval za potrebnú zisťovať. V súlade s § 41a ods. 1, 2 OZ, zákon pre simuláciu vyžaduje zisťovanie vôle všetkých účastníkov právneho úkonu, nie len jedného z nich. Neexistuje dôvod pre nevykonanie tak zásadného dôkazu ako je výsluch priameho účastníka právneho úkonu, ktorého platnosť súd posudzuje. Nie je možné sa dovolávať neplatnosti simulovaného právneho úkonu voči zmluvnej strane, ktorá ho považovala za nezastretý.

3.2. O neplatnosti zmluvy pre nedostatok vážnosti vôle zmluvných strán pre simuláciu je možné uvažovať len v prípade, ak žiadna zo zmluvných strán nemá vôľu uzavrieť simulovanú (predstieranú) zmluvu (NS ČR sp. zn. 22Cdo/290/2003), pričom súd vôľu pani O. vôbec nezisťoval. Simulácia nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu, ale len jeho odlišné právne posúdenie.

K platnosti zmluvy zo dňa 29.10.2012 odvolatelia poukázali na to, že právne názory vysokých súdnych autorít na otázku konkurencie zásad nemo plus iuris a bonae fidei sú rôzne. Súdy sa zhodujú v tom, že prípady nie je možné posudzovať paušálne, ale jednotlivo, vzhľadom na ich skutkové okolnosti. Poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 27. apríla 2021 sp. zn. 1VOBdo/2/2020 - v prospech nemo plus iuris, nález ÚS SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 - v prospech bonae fidei, nález ÚS ČR sp. zn. II. ÚS 247/14 a III. ÚS 415/15 - v prospech bonae fidei. Teda je zrejme, že je potrebné prihliadať na osobitné okolnosti kauzy, teda na to, za akých okolností došlo:

- a) k strate pôvodného vlastníctva na strane pôvodného vlastníka,
- b) nadobudnutie nového vlastníctva na strane nového vlastníka.

Poukázali na to, že vlastník, ktorý ľahkovážne uzavrie scudzovaciu zmluvu a domáha sa súdnej ochrany až vtedy, keď sa jeho vlastnícke právo dostane do konkurencie iného dobromyseľného nadobúdateľa, nemôže požívať súdnu ochranu. Aj keď aj voči nemu ide o určitú nespravodlivosť, ale v porovnaní s osobou, ktorá uzavrie zmluvu s vierou v stav katastra a poctivo zaplatí kúpnu cenu, nemôže mať jeho ochrana prednosť pred ochranou tretej osoby. Žalobkyňa v roku 2011 potrebovala rýchle peniaze na splatenie dlhov svojho syna. Uzavrela zmluvu, ktorú ako uviedla, ani nečítala, ani jej nerozumela, hlavne že na základe tohto „papieru“ dostala pôžičku. Nič jej nevadilo až dovtedy, kým jej žalovaný neoznámili, že dom kúpili. Vtedy sa odrazu žalobkyňa zdvihlo právne vedomie natoľko, že vyhľadala právneho zástupcu. Ak by si žalobkyňa roku 2011 zmluvu aspoň prečítala, alebo ak by pred jej podpisom vykonala krátku konzultáciu s advokátom, stálo by ju to nanajvýš sto eur, zmluvu nemusela podpísať a nemusela sa 10 rokov súdiť o jej platnosť. Niet lepšieho príkladu nedbalého vlastníka, ako je osoba žalobkyne.

Na druhej strane žalovaní nemohli mať ani len tušenie o tom, čo predchádzalo uzavretiu predchádzajúcej scudzovacej zmluvy. Skutkové vyhodnotenie súdom uvedené v odôvodnení rozhodnutia v bode 63. je v úplnom rozpore s vykonanými dôkazmi, pričom tvrdenie súdu o tom, že žalovaní kúpili dom v čase, keď prebiehalo súdne konanie je v úplnom rozpore so skutočnosťou. Žalovaní urobili úplne jednoduchú a bežnú vec, predali svoj byt a za utržené peniaze kúpili dom. Nemali na základe čoho posúdiť platnosť zmluvy zo dňa 07. 11. 2011, keď ju nikdy nevideli a keď dokonca aj na tunajšom súde je právne posúdenie odlišné medzi trestným a civilným senátom. Žalovaní tiež namietali záver súdu, že pochybenie žalovaných spočívalo v tom, že vedeli, že v dome býva žalobkyňa, avšak ohľadne tohto boli zo strany predávajúcich ubezpečení, že žalobkyňa dom predala a je v nájme. Tomu zodpovedal aj stav na LV. Aj v tejto súvislosti by sa žiadalo vypočuť navrhovaných svedkov pani O. a X., avšak návrh žalovaných

ostal nevyslyšaný. Žalovaní nie sú žiadni bytoví špekulanti, sú to čestní ľudia s nízkym príjmom, všetky peniaze dali do kúpy rodinného domu a do jeho následnej rekonštrukcie, dom užívajú takmer 10 rokov a ak súd rozhodne v prospech žalobkyne, pôjdu na ulicu. Spätné získanie kúpnej ceny od predávajúcej je nevyhnutné, nakoľko ide o nemajetnú osobu. Navyše, za tieto peniaze si dnes nekúpia ani len byt. Žalobkyňa mala všetko výlučne vo svojich rukách, opačne žalovaní boli odkázaní výlučne na stav katastra a vyjadrenie predávajúcej.

4. Žalobkyňa sa k odvolaniu nevyjadřila.

5. Krajský súd ako súd odvolací ( § 34 CSP ), preskúmal vec v rozsahu podľa § 379, 380 CSP, bez nariadenia pojednávania v súlade s § 385 CSP, rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil v súlade s § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správne.

6. Podľa § 387 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

7. Odvolací súd v konaní súdu prvej inštancie nezistil vady, ktoré sa týkajú procesných podmienok.

8. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

9. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením rozhodnutia. V súdnej veci nezistil žiadne okolnosti, ktoré by spochybňovali správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie, v ktorom súd venoval náležitú pozornosť zisteniu všetkých rozhodných skutočností, dostatočne zistil skutkový stav a mal spoľahlivé a dostatočné podklady pre rozhodnutie o veci. Dôvody, pre ktoré tak urobil správne rozobral v odôvodnení rozsudku. S týmito dôvodmi sa v celom rozsahu stotožňuje aj odvolací súd a v podrobnostiach na ne odkazuje.

10. Odvolanie žalovaných nepoukazuje na žiadne také dôvody, ktoré by podmieňovali zmenu rozhodnutia.

11. Na zdôraznenie správnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolací súd, vzhľadom na odvolacie dôvody udáva, že súd prvej inštancie v súlade s § 215 CSP rozhodol na základe správne zisteného skutkového stavu, skutkový stav subsumoval pod správne normy hmotného práva, ktoré správne interpretoval.

12. Odvolatelia v odvolaní namietali nesprávnosť rozhodnutia, v tom že súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany, alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

13. Predmetom konania je určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, žalobkyňa tvrdila, že je vlastníčkou nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná na LV na žalovaného.

14. Súd prvej inštancie sa správne v konaní o určenie vlastníctva zaoberal otázkou, či žalobkyňa previedla svoje vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam, či došlo k platnému nadobudnutiu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam žalovanými. Okresný súd dospel k správnej závere, že p. O., od ktorej mali vlastnícke právo derivatívne kúpnu zmluvnou nadobudnúť žalovaní, nenadobudla platne od žalobkyne vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam, a teda nemohla následne previesť na žalovaných právo, ktoré nenadobudla. Pri skúmaní zmluvy (uzatvorenej právny predchodcom žalovaného so žalobkyňou) správne okresný súd skúmal vôľu strán a obsah zmlúv. Napriek označeniu zmluvných strán pojmi predávajúci a kupujúci a dojednaniu „kúpnej ceny“ za prevod nehnuteľností dospel k závere, že v skutočnosti sa malo jednať o zmluvu o zabezpečovacom prevode práva. Vyvodil to z obsahu ustanovenia článku X. danej zmluvy v spojení s článkom III. bod 4a a bod 6. zmluvy o úvere zo dňa 07.11.2011 (bod 51 odôvodnenia). V článku X. predmetnej zmluvy sa účastníci zmluvy

dohodli, že k odovzdaniu a prevzatiu nehnuteľností dôjde jedine v tom prípade, že žalobkyňa poruší podmienky platenia úveru, že po prevode nehnuteľnosti na C. O. sa žalobkyňa nebude odhlasovať z odberu pokiaľ žalobkyňa neporuší podmienky úverovej zmluvy (v zmluve bližšie nešpecifikovanej). V článku článkom III. bode 4a. zmluvy o úvere uzatvorenej toho istého dňa bolo zmluvnými stranami dojednané, že s cieľom eliminovať riziká návratnosti úveru sa dlžník (žalobkyňa) zaväzuje alternatívne vykonať tieto opatrenia - zaručiť návratnosť úveru (zárukou). V článku III. bode 6. zmluvy o úvere uzatvorenej medzi totožnými účastníkmi (p. O. a žalobkyňou) bolo zmluvnými stranami dojednané, že pri prevode nehnuteľnosti, ktorá je zárukou platenia dlhu sa dlžník zaväzuje zaplatiť úver najneskoršie ku dňu prevodu. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s posúdením veci v tejto časti a v plnom rozsahu odkazuje na odôvodnenie rozhodnutia okresného súdu v tejto časti (body 51. až 60 odôvodnenia). V konaní bolo preukázané, že žalobkyňa nemala úmysel uzatvárať kúpnu zmluvu resp. previesť nehnuteľnosť, po úplnom splatní pôžičky mala byť nehnuteľnosť prevedená na ňu, pán I. a C. O. (kupujúca) jej tvrdili, že dom sa prevedie opäť na ňu, keď dospláca úver. Súd prvej inštancie vychádzal zo zisteného skutkového stavu, zisteného aj z výsluchu C. O. v trestnom konaní (bod 18 odôvodnenia), keď okrem iného uviedla, že ňou požičaná suma bola zaručená nehnuteľnosťou, táto bola zábezpekou pre nich, teda z vykonaného dokazovania (výsluch p. O. v trestnom konaní) vyplýva, čo sa sledovalo uzatvorením zmlúv, aká bola vôľa oboch účastníkov zmluvných vzťahov (žalobkyne aj p. O.). Správne súd prvej inštancie pri posudzovaní zmlúv vychádzal z toho, že nie je rozhodujúce označenie zmlúv, ale obsah a najmä právny dôvod vzniku záväzku (kauza), správne posudzoval na základe vykonaného dokazovania, aká bola skutočná vôľa strán v čase uzatvárania zmlúv a z jeho záveru vyplýva, že ním zistená vôľa plynie aj z jazykového výkladu úkonov.

15. Vzhľadom na námietku odvolateľov v odvolacom konaní, odvolací súd zdôrazňuje, že súd prvej inštancie neskúmal len vôľu žalobkyne pri uzatváraní zmlúv, ale aj vôľu p. O., pričom vychádzal z výsluchu p. C. O. v trestnom konaní. Pokiaľ ide o námietku odvolateľov, že okresný súd oboznámil strany s obsahom výpovede pani O. v trestnom konaní, avšak sám sa so závermi trestného súdu, čo do posúdenia platnosti zmluvy zo dňa 07. 11. 2001 nestotožňuje, odvolací súd udáva, že uvedené nespôsobuje vecnú nesprávnosť rozhodnutia súdu, okresný súd nebol viazaný hodnotením dôkazov v trestnom konaní, výsluch p. C. O. hodnotil v súlade s § 191 CSP. Pre úplnosť odvolací súd udáva, že súd prvej inštancie sa v bode 52. odôvodnenia vysporiadal podrobne s názorom trestného súdu. Súd prvej inštancie správne z vykonaného dokazovania, a to výsluchom žalobkyne ako aj výsluchom pani O. v trestnom konaní (t.j. všetkých účastníkov zmlúv), ako aj z obsahu uzatvorených zmlúv vyvodil, že úmyslom tak žalobkyne ako aj pani O. nebolo trvalé prevedenie vlastníckeho práva a zmluvu o prevode predmetných nehnuteľností, správne vyhodnotil ako neplatnú, zároveň správne skúmal, či nedošlo k platnému uzatvoreniu inej zmluvy. Okresný súd dospel k správne záveru, že žalobkyňa nepreviedla svoje vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam platne. Na absolútnu neplatnosť právneho úkonu prihliada súd ex offio bez ohľadu na to, či túto neplatnosť niektorý z účastníkov namieta. Takýto právny úkon je absolútne neplatný od počiatku, nevyvoláva žiadne právne účinky. Vzhľadom na uvedené žalobkyňa je vlastníčkou nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu.

16. Súd prvej inštancie dospel k správne záveru, že podľa zásady: „Nikto nemôže previesť na iného viac práv, než má sám“, nemohla C. O. ako nevlastníčka previesť právo, ktoré nemala (vlastnícke právo) k nehnuteľnostiam na žalovaných zmluvou zo dňa 29.10.2012, a preto žalovaní nie sú vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú predmetom určenia vlastníckeho práva v tomto konaní.

17. Odvolatelia namietali v odvolaní, že súd nesprávne zistil skutkový stav a vec nesprávne právne posúdil, keď neposkytol ochranu dobromyseľným nadobúdateľom - žalovaným, keďže žalobkyňa sa ako nedbalý vlastník o vlastnícke právo pripravila, a nepriznal im ochranu v súlade so zásadou bonae fidei ale aj v súlade so zásadou vigilantibus iura scripta sunt.

18. Odvolací súd k tejto odvolacej námietke uvádza, že súd správne zistil skutkový stav a tento aj správne právne posúdil, dôvody uviedol v bode 61 - 64 odôvodnenia rozhodnutia. Okresný súd vykonaným dokazovaním vo vzťahu k skúmaniu dobromyseľnosti žalovaných pri nadobúdaní vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam dospel k záveru, že v tomto konaní nebolo vzhľadom na okolnosti prípadu spravodlivé prelomiť princíp „Nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet“, v neprospech žalobkyne a nad rámec zákona tak poskytnúť žalovaným ochranu patriacu tzv. dobromyseľným nadobúdateľom pred skutočným vlastníkom. Súd vychádzal z toho, že celkom výnimočne možno prelomiť princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka zaručeného

aplikovaním zásady nemo plus iuris v prospech ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa. Dobrá viera musí byť hodnotená veľmi prísne. Ochrana skutočného vlastníka, zaručovaná zásadou „nikto nemôže previesť viac práv, než má sám“ možno prelomiť ochranou dobrej viery nadobúdateľa len celkom výnimočne, pokiaľ je nad akúkoľvek pochybnosť zjavné, že nadobúdateľ je dobromyseľný, že vec riadne podľa práva nadobudol. O dobrú vieru ide vtedy, ak nadobúdateľ nehnuteľnosťami ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú možno od neho z ohľadom na okolnosti a povahu prípadu požadovať, nemá, prípadne nemohol mať (z hľadiska kritériá priemerne obozretného jedinca) dôvodné pochybnosti o tom, že v skutočnosti subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri (evidencii) nehnuteľnosť, takéto právo nesvedčí. Pod bežnú opatrnosť, ktorú bolo možné od neho požadovať, je nutné zahrnúť požiadavku aktívneho zistenia konkrétnych skutočností vedúcich (z hľadiska kritéria priemernej obozretnosti) k presvedčeniu, že predávajúca disponovala platným nadobúdacím vlastníckym titulom. Okresný súd mal jednoznačne a nad mieru všetkých pochybností preukázané, že žalovaný ako nadobúdateľ vlastníckeho práva z neplatnej zmluvy nevyňaložil potrebnú opatrnosť vyžadovanú na to, aby jeho konanie bolo možné hodnotiť ako dobrú vieru a poskytnúť mu tak ochranu proti skutočnému vlastníkovi. Žalovaní priznali, že už pred kúpou z videnia poznali žalobkyňu, vedeli, že je zadlžená. Neobozretne dôverovali sprostredkovateľovi predaja p. I.ovi, že dom bude vypratávaný a predaj bude bezproblémový. Žalovaní pri kúpe nehnuteľnosti postupovali neobozretne, pred samotnou kúpou a vyplatením kúpnej ceny si ani len neobhľadli nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom predaja a v ktorej bývala osoba s finančnými problémami, čo mu pred kúpou bolo známe, nepresvedčil sa tak ani len o možných zjavných faktických ako aj právnych vadách nehnuteľnosti, čo nemožno považovať za vynaloženie potrebnej opatrnosti. Uvedené skutočnosti nemožno nezohľadniť pri posudzovaní dobrej viery žalovaných, ktorej súd poskytuje ochranu len výnimočne a ak je nad mieru všetkých pochybností o takejto dobrej viere presvedčený a javí sa mu to ako spravodlivé.

19. Pre úplnosť odvolací súd udáva pokiaľ odvolatelia poukazovali na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VObdo 2/2020, nález Ústavného súdu SR I.ÚS 549/2015 a nález Ústavného súdu ČR sp. zn. III. ÚS 247/14 a III. ÚS 415/15, na základe čoho namietal, že sú rôzne právne názory vysokých súdnych autorít na otázku konkurencie zásady nemo plus iuris a bonae fidei, že práve uznesenie Najvyššieho súdu SR z 27.04.2021 sp. zn. 1 VObdo 2/2020 riešilo právnu otázku rozhodovanú dovolacím súdom rozdielne, a to posúdenia nadobudnutia vlastníckeho práva s odkazom na dobrú vieru nadobúdateľa, zásadu nemo plus iuris až po rozhodnutia, ktoré pripúšťajú možnosť nadobudnutia vlastníckeho práva s odkazom na dobrú vieru nadobúdateľa (bod 39). Dovolací súd 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, pričom dobrá viera nadobúdateľa, že hnutelnú vec alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka, má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutia vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje. Rozhodnutie bolo prijaté aj s poukazom na nález ÚS SR sp. zn. I. ÚS 549/2015, pričom najvyšší súd v bode 54.1 rozhodnutia poukázal na to, že ústavný súd v rozhodnutí I. ÚS 549/2015 v bodoch 21. a 22. odôvodnenia, v zmysle ktorého bolo povinnosťou krajského súdu posúdiť opodstatnenosť ochrany vlastníckeho práva žalobcu s tým, že je jeho povinnosťou skúmať dobrú vieru žalobcu a pri svojom rozhodnutí na ňu prihliadať - nepredstavuje právny názor, ale jedná sa len o procesný pokyn ústavného súdu. Najvyšší súd sa v rozhodnutí sp. zn. 1 VObdo 2/2020 zaoberal aj rozhodnutiami Ústavného súdu ČR, a to v bode 64. a nasledujúcich. V danom prípade nešlo o nadobudnutie vlastníctva žalovanými, kedy platná právna úprava poskytuje ochranu dobromyseľným držiteľom tak, ako je to uvedené v bode 60.4 ods. 2 uvedeného Nálezu.

20. Odvolatelia v odvolaní namietali nesprávnosť skutkového zistenia uvedeného v odôvodnení rozhodnutia v bode 63, ktoré je podľa nich v úplnom rozpore s vykonanými dôkazmi, a to tvrdenie súdu o tom, že žalovaní kúpili dom v čase, keď prebiehalo súdne konanie, čo je v úplnom rozpore so skutočnosťou. K tejto námietke odvolací súd udáva, že uvedené tvrdenie súd nekonštatoval, len uviedol, že žalovaní investovali do spornej nehnuteľnosti v čase, keď prebiehal spor, čo nie je v rozpore s tvrdením žalovaných, že investovali do rekonštrukcie domu.

21. Právo žalovaných na spravodlivý proces nebolo porušené na základe tvrdenia žalovaných, že celé rozhodnutie vo veci samej záviselo od posúdenia platnosti dvoch zmlúv a súd odmietol vykonať výsluch svedka, ktorý bol účastníkom oboch týchto zmlúv, t.j pani O., tiež tvrdenie, že ostal nevyslyšaný návrh žalovaných na výsluch svedkov p. O. a p. XX..

22. Odvolací súd udáva, že žalovaní na pojednávaní dňa 30. 06. 2021 (č. I. 295) navrhli doplnenie dokazovania výsluchom pána I., pani O. za účelom zistenia aké informácie k predávanej nehnuteľnosti poskytli žalovaným. Súd prvej inštancie správne zamietol návrh na doplnenie dokazovania. Žalovaní neuviedli, ktoré ich tvrdenia majú byť potvrdené, resp. ktoré tvrdenia žalobkyne majú byť výsluchom svedkov spochybnené, resp. aký konkrétny skutkový stav má byť týmto dôkazom preukázaný, pričom ich tvrdenia o tom, aké informácie im poskytli navrhovaní svedkovia, žalobkyňa ani nenamietala, neboli teda sporné. Nebolo potom účelné dokazovanie vykonať. V tejto súvislosti okresný súd správne uviedol, že zmyslom a účelom dokazovania, je preukázanie konkrétnych tvrdených skutočností, nie ich zisťovanie. Súd nie je viazaný návrhmi strán na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy, nevykonaním navrhnutých dôkazov, nedošlo k porušeniu práva žalovaných na spravodlivý proces.

23. Pre úplnosť odvolací súd udáva, že pokiaľ ide o okolnosti uvádzané žalovanými v súvislosti s ich dobromyseľnosťou, investíciami do nehnuteľnosti, zaplatenie kúpnej ceny, na uvedené by bolo možné prihliadnuť v konaní s iným predmetom konania. Odvolací súd udáva, že predmetom konania v danej veci je určenie vlastníckeho práva a nie vysporiadanie vzájomných nárokov účastníkov. Žalovaným nič nebráni, aby si nároky z neplatného právnych úkonov vzájomne vysporiadali s ich právnym predchodcom, ktorý môže taktiež nároky z neplatného právneho úkonu vysporiadať s tým, v koho prospech na jeho základe plnil (kto sa na jeho úkor bezdôvodne obohatil, NS SR 3 Cdo 144/2010). Ak odvolatelia tvrdia, že boli dobromyseľní v tom, že im nehnuteľnosti vlastnicky patria, mali postavenie oprávneného držiteľa (§ 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka), majú zákonné právo voči vlastníkovi nehnuteľnosti na náhradu nákladov, ktoré účelne vynaložili na nehnuteľnosti po dobu ich oprávnenej držby, a to v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu nehnuteľnosti ku dňu jej vrátenia.

24. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil, vrátane závislého výroku o náhrade trov konania, keď súd prvej inštancie aplikoval správne ustanovenia zákona a tieto aj správne vyložil.

25. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobkyňa bola v odvolacom konaní v plnom rozsahu úspešná a preto jej vzniklo proti žalovaným právo na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

26. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov členov senátu 3 : 0 (§ 393 ods. 2 druhá veta CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania, t. j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpisu uvedie, tiež 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).

V zmysle ustanovenia § 160 CSP máte možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci, prípadne požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci v zmysle § 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z. z. o poskytnutí právnej pomoci osobám v materiálnej núdzi a o zmene a doplnení ďalších zákonov.