

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Co/153/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1315217540
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 02. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Kučerová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1315217540.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Kučerovej a sudcov JUDr. Branislava Kráľa a Mgr. Jany Janics Bajánkovej v právnej veci žalobcu: T. Š., B.. XX.XX.XXXX, X. V. XXX, zastúpený: JUDr. Miroslava Ivanovič, advokát, so sídlom Grosslingova 45, Bratislava proti žalovanej: Y.. Z. Š., B.. X.X.XXXX, O. X. P. XXX/X, T., o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III z 13. marca 2019, č. k. 19C/535/2015-326, takto

rozhodol:

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
- II. Žalovanej sa priznáva proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal voči žalovanej určenia, že je vlastníkom nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava III, obec: BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, konkrétne 1-izbového bytu č. XX na 2. poschodí bytového domu súp. č. XXX, vo vchode Š. X na D. Š. P. X., postavený na pozemku parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parcelné číslo č. XXXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 290 m², v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, prislúchajúceho k bytu č. XX, v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 3510/265571.

2. Súd prvej inštancie v dôvodoch napadnutého rozsudku poukázal na skutkové zdôvodnenie žaloby, podľa ktorého žalobca uzatvoril dňa 28.08.2012 ako predávajúci s G. T. ako kupujúcim Zmluvu o prevode vlastníctva bytu (ďalej len ako „zmluva“), predmetom ktorej bol prevod vlastníctva k vyššie označeným nehnuteľnostiam. Podľa zmluvy sa G. T. zaviazal zaplatiť žalobcovi ako predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu vo výške 52.000 eur pri podpise zmluvy, čo sa ale nestalo, rovnako nebol vyhotovený preberací protokol, a to z dôvodov spočívajúcich na strane G.V. T.. Žalobca poskytol G. T. dodatočnú lehotu na splnenie záväzku na zaplatenie kúpnej ceny za Nehnuteľnosti, napriek viacerým výzvam kúpnu cenu ani čiastočne neuhradil, na základe čoho žalobca ako predávajúci listom zo dňa 29.09.2014 odstúpil od Zmluvy podľa ust. § 517 ods. 1 v spojení s ustanovením § 48 ods. 1 a 2 Obč. Zák. z dôvodu omeškania G. T. so zaplatením kúpnej ceny; odstúpenie od Zmluvy bolo doručené G. T.Á. J. XX.XX.XXXX a nadobudlo účinnosť dňa 07.10.2014. Následne lustráciou žalobca zistil, že G. T. previedol nehnuteľnosti na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 22.10.2014, ktorej vklad bol povolený pod č. V-26553/14, na T. X.. V dôsledku odstúpenia od zmluvy zo dňa 29.09.2014, ktorého právne účinky

nastali ku dňu 07.10.2014 s účinkami ex tunc, t.j. „od začiatku“, nastal podľa žalobcu rovnaký právny stav, ako keby zmluva nebola nikdy uzatvorená a došlo k obnoveniu pôvodného stavu vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam. Žalobca má za to, že G. T. v čase prevodu vlastníckeho práva vedel, že zo strany žalobcu došlo k odstúpeniu od zmluvy k 07.10.2014, napriek tomu uzatvoril absolútne neplatnú kúpnu dňa 22.10.2014, pretože nemohol platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktorých vlastníkom nebol, teda T. X. nemohol platne nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam od nevlastníka. Naliehavý právny záujem žalobca preukazoval tým, že súčasný stav údajov zapísaných v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnosti. Súd prvej inštancie tiež poukázal a procesnú obranu pôvodného žalovaného T. X., ktorý poprel skutkové tvrdenie uvedené v žalobe, poukazujúc pritom na znenie kúpnej zmluvy, podľa ktorej bola kúpna cena uhradená pri jej podpise, z ktorého dôvodu v čase odstúpenia od zmluvy neexistoval zmluvný ani zákonný dôvod na takýto úkon, z ktorého dôvodu je odstúpenie neplatné. Namietal ďalej, že žalobca nepredložil žiadne relevantné dôkazy, ktoré by preukazovali, že kúpna cena nebola uhradená a že je nelogické, že žalobca odstúpil od zmluvy po vyše dvoch rokoch od jej uzavretia, pričom k žalobe nepriložil dôkaz, ktorý by preukazoval svoje tvrdenie, že sa domáhal zaplataenia kúpnej ceny už pred týmito odstúpením.

3. Súd prvej inštancie ďalej ozrejmil, že uznesením č.k. 19C/535/2015-108 zo dňa 27.03.2018, právoplatným dňa 06.04.2018, pripustil zmenu žaloby a zároveň pripustil, aby z konania na strane žalovaného vystúpil T. X. a na jeho miesto vstúpila žalovaná z dôvodu následného prevodu spornej nehnuteľnosti.

4. Súd prvej inštancie tiež odkázal na procesnú obranu aktuálnej žalovanej, ktorá žiadala žalobu v celom rozsahu zamietnuť dovodiac, že nehnuteľnosti nadobudla v dobrej viere, keď pri ich nadobúdaní nemala žiadnu vedomosť o tom, že by vlastnícke právo k nehnuteľnostiam bolo akýmkoľvek spôsobom spochybnené a už vôbec nie o tom, že by vo vzťahu k týmto nehnuteľnostiam prebiehalo konanie o určenie vlastníckeho práva, keď na predmetnom LV nebola zapísaná poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní, predmetný byt kúpila za účelom zabezpečenia si vlastného bývania, o jeho predaji sa dozvedela z občianskej inzercie, byt bol po kompletnej rekonštrukcii a predával sa aj s novým zariadením a spotrebičmi, čomu zodpovedala aj cena. Po obhliadke bytu uzatvorila s predchádzajúci vlastník: N. T. R. dňa 24.03.2017 rezervačnú zmluvu, na základe ktorej požiadala banku o poskytnutie hypotekárneho úveru. Hnuteľné veci a zariadenia bytu (nová kuchynská linka so zrkadlovou zástenou; spotrebiče: elektrická varná doska, elektrická rúra, práčka, chladnička s mrazničkou; kúpeľňa s toaletou s umývadlom so sprchovým kútom, LED podsvietením, zrkadlom a pod.) nadobudla samostatnou kúpnu zmluvou za kúpnu cenu 12.000 eur, teda na kúpu Bytu so zariadením vynaložila spolu 103.000 eur. Vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v jej prospech bol povolený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom 18.05.2017 pod V-10339/2017, k odovzdaniu a prevzatíu bytu došlo dňa 25.05.2017, o čom bol spísaný Protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľností, od tohto dátumu predmetný byt až doposiaľ riadne užíva.

5. Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním skutkovo zistil, že žalovaná potom, čo sa rozhodla kúpiť sporný byt, hľadala si inzeráty na internete, na portáli X.sk našla inzerát na byt v rámci súkromnej inzercie a oslovila T. R., s ktorým sa prvýkrát stretla na obhliadke sporného bytu a posledný krát pri preberaní bytu. Usúdila, že sa nachádzal v dobrej lokalite, bol v dobrom stave, po rekonštrukcii (boli vymenené rozvody, obklady, sanita, priečky zrejme menené neboli), následne komunikovala s T. R. emailom, dohodovali podmienky rezervačnej zmluvy. Pred samotnou kúpou si pozrela LV bytu na internete, preverila T. R. v databáze dlžníkov a zistila, že všetko bolo v poriadku. Poslala návrh rezervačnej zmluvy banke, následne sa stretla v banke U. T. R., podpísali rezervačnú zmluvu a začala oslovovať banku, vrátane O. X. H..U., kde má účet, za účelom zabezpečenia financovania kúpnej ceny vo výške 103.000 eur, banka po preverení nehnuteľností odsúhlasila čerpanie úveru, okrem hypotekárneho úveru som si brala aj spotrebný úver. Po prevzatí bytu investovala do jeho zariadenia ešte cca 2.000 eur. byt riadne obýva. Do doručenia predvolania na pojednávanie nemala vôbec tušenie, že nejaké konanie prebieha. Byt pred kúpou preverila online na katasterportáli, overila si údaje podľa rezervačnej zmluvy. Na jej otázku adresovanú predávajúcemu N. R., „za akým účelom byt kupoval“ a „na jeho vzťah k nehnuteľnosti“, tento odpovedal, že ho kúpil a prerobil, čo považovala v dnešnej dobe za bežnú prax.

6. Z výsluchu svedka, T. R., súd prvej inštancie zistil, že byt kúpil od manželov K., v čase kúpy bolo na LV zapísané len záložné právo v prospech mesta na nesplatenú časť kúpnej ceny. Byt kupoval s tým, že ho zrejme bude prenajímať, potom čo sa dozvedel, že čakajú dieťa, sa ho rozhodol predať.

Pracuje na trhu s nehnuteľnosťami cca 10 rokov, toto bolo zrejme jediná nehnuteľnosť, ktorú predával na vlastnú päšť, v čase kúpy a následného predaja bytu pracoval a stále pracuje v realitnej kancelárii I.. List vlastníctva k predmetnému bytu bol bez tiarch a poznámok. Byt kupoval čiastočne prerobený, potom ho dorekonštruoval, vymieňal kuchynskú linku, elektriku, podlahy, obklad v kúpeľni. O kúpu bytu mal aj iných záujemcov. O prebiehajúcom súdnom konaní nemal vedomosť, toto zistil až z predvolania na pojednávanie.

7. Z LV Č.. XXXX pre k.ú. Bratislava - Nové Mesto súd prvej inštancie ďalej skutkovo zistil, že aktuálnym vlastníkom nehnuteľností je žalovaná a vlastnícke právo k nehnuteľnostiam bolo postupne prevedené: zo žalobcu na G. T. na základe zmluvy zo dňa 01.08.2012 podľa V-18210/12 zo dňa 28.08.2012, z G. T. na T. X. kúpnu zmluvou zo dňa 23.09.2014 podľa V-26553/14 zo dňa 22.10.2014, z T. X. na manželov Y. H. H. K. Kúpnu zmluvou podľa V-36222/2016 zo dňa 13.12.2016, z manželov Y. H. H. K. na T. R. Kúpnu zmluvou zo dňa 25.01.2017 podľa V- 2227/17 zo dňa 22.02.2017, z T. R. na žalovanú zmluvou o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru zo dňa 10.04.2017 podľa V-10339/17 zo dňa 18.05.2017.

8. Z kúpnej zmluvy zo dňa zo dňa 01.08.2012 súd prvej inštancie ďalej zistil, že na jej základe žalobca ako predávajúci a výlučný vlastník nehnuteľností previedol na G. T. ako kupujúceho v zmluve označené nehnuteľnosti za kúpnu cenu podľa dohody vo výške 52.000 eur, ktorá bola uhradená pri jej podpise v hotovosti. Súčasne bolo dohodnuté „právo späťnej kúpy“ za rovnakých podmienok ako uvedených v Zmluve pre predávajúceho, ktoré zanikne, ak sa neuplatní u G. T. písomne najneskôr do 30.09.2012. Z odstúpenia žalobcu od zmluvy zo dňa 29.09.2014 súd prvej inštancie ďalej zistil, že s odkazom na uzavretú kúpnu zmluvu žalobca prostredníctvom právneho zástupcu odstúpil od zmluvy z dôvodu, že kúpna cena vo výške 52.000 eur, ktorú sa G. T. ako kupujúci zaviazal zaplatiť žalobcovi pri podpise Zmluvy, uhradená nebola, rovnako nebol vyhotovený preberací protokol. Žalobca v odstúpení uvádza, že napriek jeho viacerým výzvam, s prísľubom G. T.Á., že kúpnu cenu uhradí, nebola táto uhradená ani čiastočne. Odstúpenie nadobudne účinnosť, ak do 5 dní od jeho doručenia neuhradí G. T. kúpnu cenu. Podľa podacieho hárku zo dňa 29.09.2014 bola zásielka doručená adresátovi dňa 01.10.2014. Z listu G. T. - odpoveď na odstúpenie od zmluvy - zo dňa 02.10.2014, adresovaná právnemu zástupcovi žalobcu, súd prvej inštancie zistil, že G. T. potvrdil doručenie odstúpenia od zmluvy dňa 01.10.2014, ktoré ale odmieta a uviedol, že kúpna cena za predmet zmluvy bola vyplatená riadne a včas, pričom túto žalobca aj prevzal.

9. Zo Zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru zo dňa 10.04.2017, uzavretej medzi T. R. ako predávajúcim a žalovanou ako kupujúcou súd prvej inštancie zistil, že predmetom prevodu na žalovanú boli nehnuteľnosti za kúpnu cenu 91.000 eur, ktorá bola uhradená v 2 splátkach: (1) prvá časť kúpnej ceny vo výške 9.820,00 eur bola žalovanou zložená dňa 11.04.2017 do notárskej úschovy notára JUDr. Miroslava Pavloviča na základe notárskej zápisnice N 261/2017, Knú 28/2017, podmienkou vydania tejto časti kúpnej ceny bolo predloženie LV, kde ako výlučný vlastník nehnuteľností bude zapísaná žalovaná a v časti C LV nebude zapísaná žiadna ťarcha, resp. po predložení originálu rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech žalovanej; (2) druhá časť kúpnej ceny vo výške 81.180 eur bola žalovanou uhradená z prostriedkov hypotekárneho úveru poskytnutého O. X., H..U.. K prevzatiu nehnuteľností žalovanou od T. R. došlo dňa 25.05.2017, čo potvrdzuje vyhotovený preberací protokol, súčasne s odpisom stavom meračov jednotlivých médií. Zo Zmluvy o hypotekárnom úvere na bývanie zo dňa 10.04.2017, uzavretej medzi O. X., H..U.. ako veriteľom a žalovanou ako dlžníkom, súd prvej inštancie ďalej zistil, že na jej základe bol žalovanej poskytnutý úver vo výške 50.000 eur na účel nadobudnutia kupovaných nehnuteľností, pričom za účelom zabezpečenia pohľadávky veriteľa bola uzavretá Záložná zmluva k nehnuteľnostiam, v tom čase vo výlučnom vlastníctve T. R.. Zo Zmluvy o účelovom splátkovom úvere na bývanie zo dňa 10.04.2017, uzavretej medzi O. X., H..U.. ako veriteľom a žalovanou ako dlžníkom, vyplýva, že žalovanej bol poskytnutý úver vo výške 31.180 eur na účel nadobudnutia nehnuteľností, pričom za účelom zabezpečenia pohľadávky veriteľa bola uzavretá Záložná zmluva k nehnuteľnostiam. Z Kúpnej zmluvy zo dňa 10.04.2017, uzavretej medzi T. R. ako predávajúcim a žalovanou ako kupujúcou súd prvej inštancie zistil, že predmetom prevodu je súbor hnuťelných vecí špecifikovaných v zmluve (zariadenie predmety bytu) za kúpnu cenu 12.000 eur. Z e-mailovej komunikácie za obdobie 04.04.2017 - 06.04.2017 medzi žalovanou a T. R. súd prvej inštancie ďalej zistil, že žalovaná a T. R. si vykazujú, prílohou emailov boli návrhy zmluvnej dokumentácie k bytu a zariadeniu, žalovaná predkladá k nim pripomienky a oznamuje, že má predschránený úver v O. X., vyjasňuje si rozlohu bytu a žiada o informáciu, od koho byt T. R. nadobudol a ako dlho ho vlastnil predchádzajúci

vlastník. T. R. vyjasňuje nezrovnalosti vo výmere a uvádza, že vlastníctvo nadobudol štandardnou zmluvou od známeho, ako vie, predchádzajúci vlastník mal byť niekoľko mesiacov, dostal sa do krízy a potreboval byť predat'.

10. Z návrhu žalobcu zo dňa 19.08.2015, doručeného Okresnému úradu Bratislava, katastrálnemu odboru, č. P-2099/15 súd prvej inštancie skutkovo zistil, že na základe potvrdení o začatí konania sp. zn. 19C/535/2015 požiadal žalobca o zápis informatívnej poznámky na LV č. XXXX pre k.ú. Nové Mesto, ktorá bola zapísaná na predmetné LV. Z pripojeného katastrálneho spisu Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru, č. P-2707/16 súd prvej inštancie tiež zistil, že T. X. podaním zo dňa 03.10.2016 požiadal o výmaz poznámky o začatí súdneho konania s odvolaním sa na uznesenie č.k. 19C/535/2015-32 zo dňa 14.06.2016, ktorým tunajší súd konanie zastavil pre nezaplatenie súdneho poplatku žalobcom. Zo spisového materiálu katastrálneho úradu sp. zn. P-2707/16 súd prvej inštancie ďalej zistil, že na podklade predmetného uznesenia bol vykonaný zápis - výmaz poznámky, a to dňa 31.10.2016 Štefanom Javorom, PVZ 7740/16.

11. Z Listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. Nové Mesto súd prvej inštancie zistil, že na predmetnom LV počnúc dňom 26.01.2017 nebola zapísaná poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní (viď č.l. 87) - zapísaný vlastník nehnuteľností manželia K. a ani následne ku dňu 21.03.2017 (č.l. 152) - zapísaný vlastník nehnuteľností T. R., ku dňu 02.04.2017 (č.l. 153) - zapísaný vlastník nehnuteľností T. R., ku dňu 10.09.2017 (č.l. 85) - zapísaný vlastník Nehnuteľností žalovaná, 27.01.2018 (č.l. 187) - zapísaný vlastník nehnuteľností žalovaná, ku dňu 11.04.2018 (č.l. 188) - zapísaný vlastník nehnuteľností žalovaná.

12. Za tohto skutkového stavu, právne odkazujúc na § 137 C.s.p., čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, § 123, § 124, § 129 ods. 1, 2, § 130 ods. 1, § 48 ods. 1,2, § 517 ods. 1 Obč. Zák., § 70 ods. 1 a §31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, dospel súd prvej inštancie k záveru o nedôvodnosti žaloby. Ozrejmil, že navrhovaná určovací žaloba je procesne prípustná, poukazujúc pritom na ustálenú súdnu prax, podľa ktorej má žalobca naliehavý právny záujem na určení, že je vlastníkom nehnuteľnosti, pokiaľ žalovaný je zapísaný v katastri nehnuteľností ako jej vlastník; rozhodnutie súdu totiž môže byť podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností, pričom odkázal na rozhodnutia NS SR sp. zn. 6Cdo/179/2010, sp. zn. 5Cdo/60/1998 a sp. zn. 4Cdo/111/2008. Keďže ako vlastník nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorým žiada žalobca určiť svoje výlučné vlastníctvo, je na príslušnom LV č. XXXX zapísaná žalovaná, naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení mal súd prvej inštancie za preukázaný. Súd prvej inštancie dodal, že prejednávaná vec súvisí aj s problematikou uplatnenia zásady „nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet“, v zmysle ktorej nikto nemôže previesť na iného právo, ktoré sám nemá. V tomto kontexte ozrejmil stanovisko Najvyššieho súdu SR zaujaté k tejto otázke rozsudku z 26.01.2017, sp. zn. 3Cdo/223/2016, 3Cdo/115/2016 z 28.6.2017. Súd prvej inštancie upriamil pozornosť aj odlišný právny názor vyslovený v tejto veci, konkrétne na uznesenie NS SR sp. zn. 6Cdo/71/2011, nález Ústavného súdu ČR sp. zn. I. ÚS 3314/11 z 2.10. 2012 a sp. zn. III. ÚS 247/2014, ako aj na rozhodnutie ÚS SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 a sp. zn. I. ÚS 151/2016, I. ÚS 460/2017, I. ÚS 92/2018. Z ostatnej rozhodovacej činnosti ÚS SR teda súd prvej inštancie vyvodil, že v konkrétnom prípade na základe konkrétnych skutkových okolností je možné uprednostniť princíp dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa pred princípom, že nikto nemôže na iného previesť viac práv než sám má.

13. Súd prvej inštancie sa zaoberal najmä otázkou platnosti odstúpenia žalobcu od Kúpnej zmluvy datovanej dňa 29.09.2014. Uviedol, že v konaní nemal preukázané tvrdenie žalobcu, že k úhrade kúpnej ceny vo výške 52.000 eur nedošlo ku dňu podpisu zmluvy. S tvrdením žalobcu, že i napriek výslovnému ustanoveniu v čl. II, druhý odsek zmluvy, podľa ktorého: „Kúpna cena bola stanovená v zmysle dohody účastníkov na sumu 52 000,- eur, ktorá bola uhradená pri podpise zmluvy v hotovosti“, k úhrade kúpnej ceny (ani len čiastočne) G. T. nedošlo, a to i napriek (opakovaným) výzvam žalobcu na jej zaplatenie, sa nestotožnil, poukazujúc na obsah zmluvy ako listinného dôkazu, z ktorého vyplýva, že kúpna cena bola uhradená v hotovosti pri jej podpise dňa 01.08.2012. Podľa súdu prvej inštancie je toto zmluvné ustanovenie potvrdením úhrady kúpnej ceny s notársky osvedčenými podpismi účastníkov. S ohľadom na vyššie uvedené považoval súd prvej inštancie následné tvrdenie žalobcu o tom, že kúpna cena uhradená nebola, za účelové, vykonané až odstúpením od Zmluvy zo dňa 28.08.2014 po podpise kúpnej zmluvy medzi G. T. dňa 23.09.2014, a uskutočnené v snahe opäť získať nehnuteľnosti a zmariť tento prevod. Podľa súdu prvej inštancie uvedenému nasvedčuje aj vyjadrenie pôvodného žalovaného - T. X., ako aj list G. T. zo dňa 02.10.2014, rovnako aj písomná reakcia na odstúpenie doručená žalobcovi dňa

01.10.2014, v ktorej pôvodný žalovaný namieta, že k úhrade kúpnej ceny došlo a odstúpenie odmieta. Súd prvej inštancie poukázal aj na to, že v Zmluve bolo dohodnuté súčasne „právo spätnej kúpy“ za rovnakých podmienok ako uvedených v Zmluve pre predávajúceho, ktoré zanikne, ak sa neuplatní u G. T. písomne najneskôr do 30.09.2012, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Aj z tohto ustanovenia Zmluvy je podľa súdu prvej inštancie možné dovodiť, že k úhrade kúpnej ceny (a aj následnému zápisu prevodu vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam) došlo, čo by odôvodňovalo dohodu účastníkov zmluvy o spätnej kúpe „za rovnakých podmienok. Vzhľadom na uvedené mal súd prvej inštancie za preukázané, že kúpna cena bola v celosti uhradená. Z uvedeného dôvodu žalobca nemohol platne odstúpiť od zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny, teda požadované určenie vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam je nedôvodné, čo je bolo primárnym dôvodom na zamietnutie žaloby. Súd prvej inštancie dodal, že pokiaľ by aj pripustil, že k úhrade kúpnej ceny podľa Zmluvy nedošlo, žalobca v konaní nepreukázal, že doručil G. T. ním tvrdené opakované výzvy na zaplatenie kúpnej ceny, keď žiadny dôkaz na preukázanie tejto skutočnosti nepredložil. Súd prvej inštancie považoval za nelogické, že žalobca od zmluvy odstúpil až po viac ako 2 rokoch od jej uzatvorenia z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny, pričom prvýkrát preukázateľne vyzval G. T. na zaplatenie kúpnej ceny až súčasne s písomným odstúpením, a to v čase, keď už G. T. uzatvoril kúpnu zmluvu s T. X. ako kupujúcim (kúpna zmluva zo dňa 23.09.2014), ktorá bola uzavretá pred doručením odstúpenia G. T. i dňa 01.10.2014. Poskytnutie dodatočnej primeranej lehoty na splnenie záväzku na zaplatenie kúpnej ceny nehnuteľností tak žalobca nepreukázal. Súd prvej inštancie ďalej skonštatoval, že aj za predpokladu, že by bolo možné dospieť k záveru, že odstúpenie žalobcu od zmluvy je platné, v dôsledku čoho by bol prevod z G. T. na T. X., a tým aj následné prevody, prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam „od nevlastníka“ neplatné, v zmysle aktuálnej ustálenej judikatúry, ktoré bližšie v dôvodoch napadnutého rozsudku ozrejmlil, zvažoval a hodnotil existenciu dobrej viery žalovanej a v tejto súvislosti sa zaoberal tým, či v prejednávanej veci možno uprednostniť princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa - teda žalovanej pred princípom, že nikto nemôže na iného previesť viac práv, než sám má. Žalovaná bola podľa názoru súdu prvej inštancie dobromyseľná, že T. R. je ako predávajúci výlučným vlastníkom nehnuteľností, tento bol zapísaný na príslušnom LV ako vlastník a žalovaná konala v dôveru a hodnovernosť tohto zápisu (§ 70 katastrálneho zákona). Z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žalovaná nadobudla nehnuteľnosti od predávajúceho, s ktorým sa predtým osobne nepoznali, žalovaná pred podpisom prevodných zmlúv, ako aj úverových zmlúv zisťovala stav bytu, vrátane stavu právneho, čo potvrdil aj svedok a vyplýva aj zo skutočnosti, že O. X. H..U. po preverení Nehnutelností poskytla žalovanej úver za účelom úhrady časti kúpnej ceny. Žalovaná bola ubezpečovaná, že nehnuteľnosti sú právne bez väd, čomu zodpovedá aj znenie kúpnej zmluvy. O dobrej viere žalovanej svedčí aj to, že byt bol riadne inzerovaný, na účely nadobudnutia predmetného bytu investovala značné finančné prostriedky, kupovala ho za účelom zabezpečenia si bývania, čo je pre osobu v jej veku životná investícia, a zo správania žalovanej a úkonov žalovanej, vykonanej pred nadobudnutím nehnuteľností, ako aj po ňom je zrejmé, že nezanedbala žiadne svoje povinnosti. V čase nadobudnutia nehnuteľností nebola na LV č. XXXX pre k.ú. Nové Mesto vyznačená poznámka o prebiehajúcim súdnom konaní, z predložených listín a spisov katastra je zrejmé, že ani v čase keď nadobudli byt manželia K., poznámka na LV vyznačená nebola, pričom vymazaná bola už 31.10.2016. K spôsobu výmazu poznámky súd prvej inštancie uviedol, že je možné súhlasiť s tvrdeniami žalobcu, že sa o jej výmaz nijak nepričinil, avšak dôvody ako, prečo a či oprávnené a v súlade so zákonom, došlo k výmazu poznámky na príslušnom LV, nevyhodnotil ako relevantné vo vzťahu k posúdeniu právneho postavenia žalovanej, keď je zrejmé, že bola v čase kúpy nehnuteľností dobromyseľná, a o tejto poznámke nemala pri nadobúdaní nehnuteľností vedomosť a rovnako sa ani ona sama o jej výmaz žiadnym spôsobom nepričinila. V prípade, ak má žalobca za to, že zo strany orgánov štátnej správy na úseku katastra došlo k pochybeniu pri výmaze poznámky, podľa súdu prvej inštancie má žalobca iné právne nástroje domáhať sa ochrany; avšak ani prípadné pochybenie orgánov štátnej správy na úseku katastra nemôže zaťažovať žalovanú, aj s ohľadom na verejnosť a hodnovernosť údajov katastra. Naopak, súd prvej inštancie mal za to, že žalobcu je možné považovať za nedbalého vlastníka, keď vlastnoručne pred notárom podpísal dňa 01.08.2012 zmluvu (pričom nie je relevantné, čo namieta žalobca, že k osvedčeniu podpisov došlo na rôznych notárskych úradoch v rôznych mestách v SR), v ktorej svojím podpisom potvrdil, že kúpna cena bola uhradená pri podpise zmluvy, a až následne tvrdí, že kúpna cena uhradená nebola. Súd prvej inštancie sa stotožnil s argumentáciou žalovanej, že v prípade, ak kúpna cena mala byť uhradená pri podpise zmluvy, pričom uhradená nebola, ide jednoznačne o nedbanlivosť žalobcu, keď napriek tomu, že kúpna cena uhradená nebola, poskytol takéto vyhlásenie a dokonca podal návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech G. T.. Podľa súdu prvej inštancie nemôže ostať bez povšimnutia, že žalobca vykonal úkon odstúpenia od Zmluvy (29.09.2014) až po viac ako 2 rokoch od uzatvorenia Zmluvy (01.08.2012),

a že napriek výslovnému tvrdeniu žalobcu opakované výzvy adresované G. T. na zaplatenie kúpnej ceny nepreukázal, následne od zmluvy odstúpil (hoci na odstúpenie od zmluvy nemal dôvod), a to v čase, keď už G. T. uzatvoril kúpnu zmluvu s T. X. ako kupujúcim (kúpna zmluva zo dňa 23.09.2014), ktorá bola uzavretá pred doručením odstúpenia. Vzhľadom na uvedené vyhodnotil súd prvej inštancie odstúpenie za účelové. Dodal, že na ťarchu žalobcu je aj skutočnosť, že tento nedoručil odstúpenie od zmluvy aj príslušnému Okresnému úradu, katastrálnemu odboru v súlade s § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, na ktoré by pri rozhodovaní o povolení vkladu v prospech T. X. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 23.09.2014 bol povinný prihliadať, a ktoré mohlo mať vplyv na povolenie vkladu. Následné úkony a právne kroky žalobcu - podanie tejto určovacej žaloby, návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, trestného oznámenia, o ktorých bolo príslušnými orgánmi právoplatne rozhodnuté, a tieto boli zamietnuté alebo odmietnuté, posúdil súd prvej inštancie ako snahu o sanovanie prípadných pochybení alebo zmarenie prevodu nehnuteľností, a to aj s ohľadom na časový odstup ich vykonania od podpisu zmluvy, pričom ani tieto úkony neboli spôsobilé vyvrátiť posudzovanie postupu a konania žalobcu ako nedbalého vlastníka. Žalobcom namietaný časový sled uzatvárania kúpnych zmlúv na nehnuteľnosti, odôvodňujúci záver o organizovanom postupe pre ich prevode, súd prvej inštancie nepovažoval jednak za preukázaný a vo vzťahu k posúdeniu právneho postavenia žalovanej za relevantný, keď žalovaná nadobudla predmetné nehnuteľnosti riadne. Rovnako námietky žalobcu, že byt užíval až do 09.06.2016 a uvádzanú skutočnosť, že G. T. v byte nikdy nebol a kľúče od bytu stratil, sú pre posúdenie dobromyseľnosti žalovanej bez významu, keď užívanie bytu nemá vplyv na posúdenie postavenia žalovanej vo vzťahu k nadobudnutiu nehnuteľností. Žalovaná ich nadobudla vypratane, so zariadeniami predmetmi tak, ako je uvedené v preberacom protokole, od T. R., o predchádzajúcom užívaní bytu nemala a ani nemusela mať žiadnu vedomosť. Za tohto skutkového stavu dospel súd prvej inštancie k názoru, že je v súlade s požiadavkou spravodlivého usporiadania občianskoprávných vzťahov, aby v prejednávanej veci bola daná prednosť ochrane dobrej viery žalovanej pred princípom ochrany vlastníckeho práva žalobcu ako pôvodného vlastníka predmetného bytu.

14. Záverom súd prvej inštancie ozrejmlil, že žalobcom navrhnuté dôkazy výsluchom svedkov G. T. H. T. X. zamietol, keď ich považoval, zohľadniac už ustálený skutkový stav (predovšetkým odkazujúc na obsah Kúpnej zmluvy a odpovede G. T. zo dňa 02.10.2014), za nadbytočné. Pre potreby zistenia skutkového stavu a v konaní preukázanej dobromyseľnosti žalovanej (a minimálne jedného jej bezprostredne predchádzajúceho právneho predchodcu), nepovažoval výsluchy žalobcom navrhnutých svedkov za potrebné.

15. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p., keď nárok na náhradu trov konania priznal proti žalobcovi plne procesne úspešnej žalovanej v plnom rozsahu. V súlade s ust. § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov konania si vyhradil rozhodnúť po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

16. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca a to z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/, d/, e/, f/ a písm. h/ C.s.p. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobe vyhovie. Namietal správnosť záveru súdu prvej inštancie ohľadom úhrady kúpnej ceny za byt. V tejto súvislosti vytkol súd prvej inštancie, že nevykonal ním navrhnuté dôkazy, a to výsluch svedkov, ktorým mienil preukázať ním tvrdené skutkové okolnosti, že kúpna cena nebola L. G. T. uhradená. Poukázal na vyšetrovací spis a výpoveď p. T. v ňom obsiahnutú, z ktorej je zrejmé, že kúpna cena nemohla byť vyplatená pri podpise kúpnej zmluvy. Dodal, že podľa osvedčení o pravosti podpisov, podpis kupujúceho G. T. bol úradne osvedčený dňa 1.8.2012 v Trenčíne, a podpis žalobcu bol úradne osvedčený dňa 1.8.2012 v Bratislave. Žalobca a p. G. T. sa nikdy osobne nestretli pri podpise kúpnej zmluvy, a teda p. G. T. nemohol uhradiť a neuhradil kúpnu cenu v hotovosti priamo pri podpise zmluvy. Keďže kúpna cena nebola nikdy zo strany p. T. uhradená, žalobca zostal naďalej bývať v predmetnom byte, pričom p. T. sa v byte nikdy neobjavil, čo vyplýva z písomnosti p. X. zo dňa 29.06.2016. Za týmto účelom žalobca žiadal vo vyjadrení zo dňa 5.6.2018, na pojednávaní dňa 10.12.2018, ako aj vo vyjadrení zo dňa 17.01.2019 vykonať výsluch svedka G. T. H. T. X., avšak súd žalobcom navrhnuté návrhy na vykonanie dôkazov zamietol z dôvodu, že mal za preukázané listinnými dôkazmi, že kúpna cena bola žalobcovi uhradená pri podpise zmluvy. Žalobca nie je objektívne schopný iným spôsobom preukázať neexistenciu určitej právnej skutočnosti. Svojim postupom súd prvej inštancie odoprel žalobcovi možnosť konať pred súdom, čím zasiahol do jeho práva na spravodlivý súdny proces. Odvolateľ má za to, že súd prvej inštancie pochybil, keď zamietol jeho návrhy na vykonanie dôkazu, nakoľko tieto sú spôsobilé priniesť ďalšie relevantné skutkové zistenia. Žalobca tiež v odvolaní namietal závery súdu prvej inštancie

o dobromyseľnosti žalovanej, ktoré nepovažoval za správne. Dôvodil, že pokiaľ ide o túto stránku veci, súd prvej inštancie sa nevyjadril k argumentom žalobcu obsiahnutú vo vyjadrení zo dňa 17.1.2019, resp. v odôvodnení opakoval len argumentáciu žalovanej, pričom stroho konštatoval, že tvrdenie žalobcu vo vzťahu k posúdeniu postavenia žalovanej nepovažuje za relevantné. Namietal, že súd prvej inštancie nereflektoval rozpor tvrdenia žalovanej, že nehnuteľnosť bola zverejnená na inzeráte X..sk cez súkromnú inzerciu a tvrdenie N.. T. R., že nehnuteľnosť predával cez realitnú kanceláriu; rovnako nereflektoval rozpor tvrdenia pri jej výsluchu, kedy na otázku, aké dlhé obdobie bolo medzi oslovením L. R. a uzavretím kúpnej zmluvy uviedla, že cca 1 mesiac, pričom p. R. bol vlastníkom 1 mesiac a za tento mesiac údajne nehnuteľnosť aj zrekonštruoval. Z tohto vyplýva, že žalovaná musel osloviť p. R. v čase keď nehnuteľnosť vlastnil len niekoľko dní, a preto je nereálne a nepravdepodobné, že by p. R. byt tak v krátkom čase prerobil zrekonštruoval. Samotné posudzovanie hypotekárneho úveru bankou na účely šetrenia úveru muselo začať v dobe, keď p. R.L. vlastnil byt len niekoľko dní, t. j. v čase keď tento nebol zrekonštruovaný. Prvostupňový súd sa k týmto argumentom žalobcu nevyjadril. Žalobca rovnako namietal správnosť záverov súdu prvej inštancie, že ho je možné považovať za nedbalého vlastníka, keď od zmluvy odstúpil až po viac ako dvoch rokoch od uzatvorenia zmluvy. Tento záver považuje za irelevantný, podstatné je že právo odstúpiť od zmluvy využil počas plynutia premlčacej lehoty, a preto nemožno aplikovať výkladový časový horizont dvoch rokov na ťarchu žalobcu. Súd prvej inštancie sa v tejto súvislosti nevysporiadal s jeho výzvami, o ktorých mal p. G. T. vedomosť ešte pred uzatvorením kúpnej zmluvy s p. X., pričom práve konanie p. T. navodzovalo dojem, že sa snažil účelovo zmariť odstúpenie od zmluvy urýchlenným prevodom vlastníckeho práva na p. X., keď priebehu roka 2014, a to aj v období pred septembrom 2014 adresoval žalobca p. T. niekoľko výziev na úhradu kúpnej ceny, pričom doručenie výziev mienil žalobca preukázať výsluchom p. T., napriek vedomosti p. T. o výzvach a reálnej hrozbe odstúpenia od zmluvy zo strany žalobcu tento uzatvoril 23.9.2014 s p. X. kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť, dňa 29.9.2014 žalobca odstúpil od zmluvy, dňa 29.9.2014 žalobca odmietol odstúpenie od zmluvy, hoci žalobca do tohto času byt fyzicky obýval, a p. T. do neho nikdy nevstúpil, napriek tomu neinformoval žalobcu o existencii kúpnej zmluvy s p. X. dňa 15.4.2015 podal p. T. na príslušný kataster nehnuteľnosti urýchlenný návrh na vklad vlastníckeho práva, dňa 22.10.2014 kataster rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva a prospech p. X.. Žalobca má za to, že ak by p. T. skutočne uhradil kúpnu cenu a ak by prevod vlastníckeho práva na p. X. nebol len spôsobom zmarenia odstúpenia od zmluvy, je nelogické, prečo obaja byt neobývali a tento obýval práve žalobca. Žalobca právo potom, čo sa dozvedel o prevode bytu z. L.. T. na p. X. uskutočnil právny krok na ochranu svojich práv, preto ho nemožno považovať za nedbalého vlastníka, dňa 28.4.2014 podal návrh na nariadenie predbežného opatrenia, dňa 4.8.2015 podal žalobu o určenie vlastníckeho práva, dňa 18.8.2015 návrh na zápis poznámky o začatí súdneho konania sp. zn. 19C 535/2015. Žalobca z uvedeného uzavrel, že dobromyseľnosť žalovanej je pochybná, pričom jeho nie je možné považovať za nedbalého vlastníka. Záverom svojho odvolania namietal, že súd prvej inštancie sa správne nevysporiadal s kolíziou princípu ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa a princípu ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka. Dobrej viere totiž súčasný právny poriadok žiadne iné právne následky, než následky oprávneného držiteľa nepriznáva.

17. Žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu uviedla, že napadnutý rozsudok považuje za vecne správny a navrhuje ho potvrdiť. Dodala, že žalobca v odvolaní neuvádza žiadne také nové skutočnosti a námietky, s ktorým by sa už nevysporiadal súd prvej inštancie v dôvodoch napadnutého rozsudku.

18. Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 C.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie žalobcu bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že nie je dôvodné. Odvolací súd sa stotožňuje s nosnými dôvodmi napadnutého rozsudku a konštatuje ich správnosť (§ 387 ods. 2 C.s.p.).

19. Súd prvej inštancie zamietol predmetnú určovaciu žalobu primárne argumentujúc, že sa žalobcovi v konaní nepodarilo preukázať platné odstúpenie od kúpnej zmluvy z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny kupujúcim, a teda ním tvrdenú skutkovú okolnosť, že je stále vlastníkom predmetného bytu na podklade platného odstúpenia od zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu. Súd prvej inštancie však pri svojich úvahách pripustil aj možnosť platného odstúpenia žalobcu od zmluvy, v dôsledku čoho by boli všetky následné prevody vlastníckeho práva k bytu prevodmi od nevlastníka, vr. prevodu bytu na žalovanú. Dodal však, že ani v tomto prípade by nemohol žalobe vyhovieť, poukazujúc pritom na v dôvodoch napadnutého rozsudku bližšie špecifikovanú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít, ktorá v osobitných prípadoch pripúšťa prelomenie zásady „Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam

ipse habet“, ktorú aplikoval aj na prejednávajúcu vec. Súd prvej inštancie v tejto súvislosti akcentoval výnimočnosť situácie a dobrú vôľu žalovanej, ako aj okolnosti, ktoré uzatvoreniu kúpnej zmluvy z jej strany predchádzali. Tieto všetky závery súdu prvej inštancie považuje odvolací súd za vecne správne.

20. Pokiaľ ide o odvoláciu argumentáciu, žalobca v rámci nej namieta predovšetkým správnosť záveru súdu prvej inštancie ohľadom úhrady kúpnej ceny za prevádzaný byt zo strany kupujúceho G. T. a v tomto kontexte teda záver súdu prvej inštancie o nepreukázaní platného odstúpenia od kúpnej zmluvy. V tejto súvislosti odvolací súd uvádza, že bolo predovšetkým na žalobcovi, aby poskytol súdu hodnoverné skutkové tvrdenia, podložené relevantnými dôkazmi, ktorými by objasnil dôvod, pre ktorý podpísal na kúpnej zmluve, ktorú uzatvoril ako predávajúci dňa 1.8.2012 s kupujúcim G. T.W., potvrdil úhradu kúpnej ceny za byt vo výške 52.000 eur v hotovosti s následným podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech G. T.; inak povedané, aby objasnil rozpor medzi prejavom vôle spočívajúcim v uzatvorení kúpnej zmluvy a právnymi skutočnosťami týmto právnym úkonom potvrdenými, so skutkovými tvrdeniami obsiahnutými v žalobe pokiaľ išlo o úhradu kúpnej ceny za byt. V tomto smere však žalobca žiadne relevantné skutkové tvrdenia v konaní neprodukoval (napr. tieseň, nápadne nevýhodné podmienky). Jeho následnú argumentáciu, že sa s G. T. nikdy pri podpise zmluvy osobne nestretol a teda kúpnu cenu mu nemohol kupujúci uhradiť priamo v hotovosti aj odvolací súd vyhodnotil, v kontexte so znením čl. II Kúpnej zmluvy, ktorej vklad bolo povolený pod č. V-18210/12 (viď č.k. 216 a nasl.), ako účelovú. Odvolací súd v tejto súvislosti akcentuje, že podľa platnej právnej úpravy možno od kúpnej zmluvy odstúpiť len ak je to v Občianskom zákonníku alebo inom zákone ustanovené alebo ak je táto možnosť účastníkmi zmluvy v zmluve dohodnutá (§ 48 ods. 1 Obč. Zák.). Predmetná kúpna zmluva však dojednanie o možnom jednostrannom zrušení zmluvy formou odstúpenia neobsahovala, inak povedané, účastníci predmetnej kúpnej zmluvy si pre prípad porušenia povinnosti kupujúceho zaplatiť kúpnu cenu sankciu odstúpenia od zmluvy nedojednali (celkom logicky, nakoľko podľa jej znenia bola kúpna cena za nehnuteľnosť uhradená pri jej podpise). Žalobca tak nemal právnu možnosť od zmluvy odstúpiť, pretože si ju v zmluve zmluvné strany nevymienili a táto mu nevyplývala ani z ust. Obč. zák., či Zákona o vlastníctve bytov č. 182/1993 Z.z. V tomto kontexte je potom vykonávanie ďalšieho dokazovania ohľadom úhrady kúpnej ceny nadbytočné, nakoľko je zrejmé, že žalobca nemohol od kúpnej zmluvy odstúpiť platne a teda týmto spôsobom znovu nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti.

21. Pokiaľ ide o odvoláciu argumentáciu žalobcu spochybňujúcu dobrú vieru žalovanej, odvolací súd už len pre úplnosť uvádza, že pre posúdenie jej dobrej viery je nepodstatné, či inzercia na predmetný byt bola predávajúcim N.. R. zrealizovaná cez realitnú kanceláriu alebo cez súkromnú inzerciu „bazos.sk“, rovnako je bez relevancie aj dĺžka časového obdobia medzi oslovením N.. T. R. H. uzavretím kúpnej zmluvy, ako aj samotná doba trvania vlastníckeho práva N.. R. k prevádzanému bytu (návrh na vklad vlastníckeho práva N.. R. bol podaný na Okresný úrad Bratislava dňa 27.1.2017, čo vyplýva z pripojeného katastrálneho spisu sp. zn. V-2227/17 a návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra na žalovanú dňa 11.4.2017, viď katastrálny spis sp. zn. V-10339/17). V prejednávanej veci je pri posudzovaní dobromyseľnosti žalovanej podstatné, že v rámci prevencie vykonala všetky dostupné kroky za účelom preverenia tzv. právnej bezvadnosti prevádzaného bytu, a preto ani pri vynaložení všetkého úsilia, ktoré bolo možné po nej rozumne požadovať, by nemohla spoznať, že stav zapísaný v katastri nehnuteľnosti by, za pripustenia hypotetickej možnosti, že byt kupuje od nevlastníka, nezodpovedal skutočnosti. Žalovaná totiž ani pri zachovaní maximálnej možnej obozretnosti by nemohla zistiť, že nehnuteľnosť kupovala od osoby, ktorá vlastníkom v skutočnosti nie je. Na prevádzanom byte v čase jeho predaja totiž neviazali žiadne ťarchy, obmedzenia, list vlastníctva neobsahoval žiadne poznámky o prebiehajúcim súdnom konaní a vlastnícke práva na prevádzanú nehnuteľnosť svedčalo predávajúcemu. Naopak za nedbalého vlastníka by bolo možné považovať práve žalobcu, ktorý preukázateľne uskutočnil, zjavne účelové, právne kroky s cieľom dosiahnuť odstúpenie od Zmluvy o prevode vlastníctva bytu až listom zo dňa 29.9.2014, teda viac ako 2 roky od nadobudnutia účinnosti predmetnej zmluvy uzatvorenej s G. T. ako kupujúcim (28.8.2012), a to až v čase realizácie ďalšieho prevodu nehnuteľnosti. Pokiaľ ide o návrh na vydanie predbežného opatrenia, ktorý podal žalobca v konaní vedenom pod sp. zn. 19C/351/2014, a ktorým sa voči T. X., v tom čase aktuálnemu vlastníkovi sporného bytu, domáhal zákazu nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou, odvolací súd uvádza, že predmetný návrh bol uznesením Okresného súdu Bratislava III č.k. 19C 351/2014 -17 zo dňa 16.1.2015 zamietnutý pre nepreukázanie splnenia zákonných predpokladov na jeho vydanie. Predmetné rozhodnutie bolo potvrdené odvolacím súdom uznesením č.k. 9Co 196/2015-39 zo dňa 29.5.2015 s podstatným argumentom, že „navrhovateľ neodkladného opatrenia neosvedčil ani tie najzákladnejšie skutočnosti potrebné pre rozhodnutie súdu o jeho návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, keď

osvedčil len skutočnosť, že odstúpil od zmluvy uzavretej dňa 28.8.2012 s G. T., a to predložením fotokópie listiny zo dňa 29.9.2014 o odstúpení od zmluvy. Z neznámych dôvodov navrhovateľ nepripojil k návrhu ani len samotnú kúpnu zmluvu zo dňa 28.8.2012, pritom neuviedol žiadny dôvod, ktorý by mu bránil v predložení tohto listinného dôkazu, ktorý sa javí byť významným z hľadiska posúdenie napr. podmienok splatnosti kúpnej ceny nehnuteľnosti.“ Rovnako neobstojí argumentácia žalobcu, že ho nemožno považovať za nedbalého vlastníka z dôvodu, že podnikol právne kroky ako náhle sa dozvedel o prevode bytu Z. L.. T. na p. X., nakoľko tento prevod nehnuteľnosti sa žalobcu už netýkal. Z uvedeného možno uzavrieť, že samotný prevod bytu z jeho osoby na G. T. namietanou kúpnu zmluvou mu viac ako dva roky nijako neprekážal.

22. Odvolací súd na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku, pokiaľ ide o vyjadrené stanovisko k otázke prelomenia zásady nemo plus iuris pri nadobúdaní nehnuteľnosti poukazuje na rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo/102/2017, ako aj na nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 151/2016 z 03.05.2017, ako aj na uznesenie NS SR sp. zn. 4Obdo/69/2018 z 29.5.2020 a právnu vetu v ňom vyslovenú: „pokiaľ zákonodarcia na strane jednej počíta s dobrou vierou jednotlivcov v zápis v katastri nehnuteľností, pričom zavedie konštitutívny charakter zápisu práv k nehnuteľnostiam do katastra na základe zmluvných dispozícií s nimi, z čoho vyplýva, že bez aktu štátneho orgánu nemôže na základe zmluvného úkonu dôjsť k vzniku, zmene, či zániku evidovaného práva, potom súčasne na strane druhej nemôže bez ďalšieho preniesť riziko z nesprávnosti údajov v katastri na osoby jednajúce v dobrej viere v tieto údaje. V demokratickom právnom štáte, rešpektujúcom prednosť jednotlivca nad štátom, je totiž neprimerané, aby jednotlivec konajúci v dobrej viere v akt štátu sám niesol zásadné riziko nesprávnosti, resp. chybnosti tohto aktu“; „K nadobudnutiu vlastníckeho práva od neoprávneného na základe dobrej viery nadobúdateľa v zápis v katastri nehnuteľnosti môže dôjsť skutočne len v mimoriadnych situáciách, v ktorých dobromyseľný nadobúdateľ nemohol ani pri vynaložení všetkého úsilia, ktoré je po ňom možné rozumne požadovať, spoznať, že stav zapísaný v katastri nehnuteľnosti nezodpovedá skutočnosti. Možnosť nadobudnúť vlastnícke právo dobromyseľným nadobúdateľom je teda daná výhradne vtedy, pokiaľ nadobúdateľ objektívne nemal možnosť pri zachovaní maximálnej možnej obozretnosti zistiť, že kupuje nehnuteľnosti od osoby, ktorá vlastníkom v skutočnosti nie je. Čo bude možné považovať za „vynaloženie všetkého možného úsilia“, resp. „zachovania maximálnej možnej obozretnosti“ zo strany nadobúdateľa, aby preukázal, že bol skutočne pri nadobúdaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti dobromyseľný, bude závisieť vždy od konkrétnych okolností prípadu.“ Odvolací súd dodáva, že mu je známe aj uznesenie Veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia NS SR sp. zn. 1VObdo/2/2020 zo dňa 27.4.2021 (z hľadiska predmetu sporu ide o vylúčenie nehnuteľných vecí zo súpisu všeobecnej podstaty úpadcu v konkurznom konaní), avšak je názoru, že ani predmetné rozhodnutie veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia (nejde o rozhodnutie veľkého senátu občianskoprávneho kolégia NS SR), nevylučuje za splnenia atribútu výnimočnosti prejednávanej veci, rozhodnúť v prospech dobromyseľného nadobúdateľa.

23. Nakoľko odvolacie námietky žalobcu neboli spôsobilé spochybniť správnosť pre vec podstatných skutkových a právnych záverov súdu prvej inštancie, ktorý vo veci vykonal dokazovanie v potrebnom rozsahu, správne zistil a vyhodnotil skutkový stav veci a tento aj správne právne posúdil, odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 C.s.p.).

24. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1 C.s.p. podľa zásady úspechu strán v konaní a žalovanej, ktorá bola v odvolacom konaní v plnom rozsahu úspešná, priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

25. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

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,

strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

c/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

d/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

e/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

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 C.s.p.).

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 príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods. 1 prvá veta C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

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 C.s.p.).

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

Povinnosť podľa ods. 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 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 C.s.p.).