

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 4Cdo/176/2019  
Identifikačné číslo spisu: 2112220819  
Dátum vydania rozhodnutia: 29.04.2020  
Meno a priezvisko: JUDr. Milan Lalík  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2020:2112220819.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov 1/ V. D., bývajúcej v N., N. D. XXX/XX, 2/ X.. X. I., bývajúcej v D., Q. R. XXXX/X a 3/ X.. W. D., bývajúceho v N., V. XXX/XX, proti žalovanému N. D., bývajúcemu v K. XX, zastúpenému JUDr. Barborou Petrovič, advokátkou v Trnave, Hlavná 44, o určenie veci patriacej do dedičstva, vedenom na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 12 C 65/2012, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Trnave z 13. novembra 2018, sp. zn. 26 Co 246/2017, takto

### rozhodol:

Rozsudok krajského súdu v spojení s rozsudkom Okresného súdu Trnava zo 7. septembra 2017, č. k. 12 C 65/2012-324, z r u š u j e a vec vracia okresnému súdu na ďalšie konanie.

### Odôvodnenie

A/ Skutkový stav a jeho posúdenie okresným a krajským súdom

1. Okresný súd Trnava vo výroku označeným rozsudkom určil (okrem iného), že pôvodný žalobca Š. D. je polovičným spoluvlastníkom pozemku - parcely č. 31/4 o výmere 308 m<sup>2</sup> v kat. úz. K. a druhý spoluvlastnícky podiel v rozsahu jednej polovice k tomuto pozemku patrí do dedičstva po nebohom bratovi X. D.. Vyšiel zo zistenia, že skutočnou vôľou týchto spoluvlastníkov ako predávajúcich v kúpnej zmluve z 9. augusta 1982, spísanej formou notárskej zápisnice, nebola predmetná parcela, pôvodne ako časť záhradného pozemku parcely č. 30/1 o výmere 1 205 m<sup>2</sup>, ale len rodinný dom súp. č. XX s dvorom - parcelou č. 31/1 o výmere 348 m<sup>2</sup>, a to aj napriek tomu, že v kúpnej zmluve bola uvedená výmera prevádzanej parcely 656 m<sup>2</sup> (348 m<sup>2</sup> + 308 m<sup>2</sup>). Pre nezapísanie notárskej zápisnice vo vtedajšej evidencii nehnuteľností príslušným orgánom strediska geodézie pre chybnú výmeru prevádzanej parcely, sa táto výmera následne premietla do novovytvorenej parcely č. 31/1 už o výmere 656 m<sup>2</sup> geometrickým plánom z 5. apríla 1988, so súhlasom všetkých účastníkov kúpnej zmluvy, teda aj predávajúceho Š. D. formou písomného dodatku tak, že sa od parcely č. 30/1 odčlenila časť pozemku o výmere 308 m<sup>2</sup> a táto sa pričlenila k prevádzanej parcele č. 31/1, ktorá tým nadobudla výmeru uvedenú v kúpnej zmluve (656 m<sup>2</sup>) a následne bola pôvodná kúpna zmluva, bez registrácie jej dodatku, zapísaná dňa 10. mája 1988 na list vlastníctva č. XXX strediska geodézie pre katastrálne územie obce K. v prospech žalovaného. Hoci žalovaný tento predmet kúpy užíval nepretržite od roku 1982 až do súčasnosti, toto právo nevykonával dobromyseľne, lebo doplnená kúpna zmluva nebola registrovaná

bývalým štátnym notárstvom, skonštatoval okresný súd, a preto pôvodní spoluvlastníci nestratili v medziobdobí svoje vlastnícke právo k spornému pozemku.

2.1. Krajský súd v Trnave na odvolanie žalovaného rozsudkom z 13. novembra 2018, sp. zn. 26 Co 246/2017, „zmenil“ rozsudok okresného súdu tak, že určil, že do dedičstva po zomrelých Š. D. (XX. F. XXXX) a X. D. (XX. S.W. XXXX) patrí novovytvorená sporná parcela č. 31/4 - záhrada o výmere 308 m<sup>2</sup> po jednej polovici, podľa geometrického plánu č. 103/2017 z 8. októbra 2018.

2.2. Krajský súd poukázal na to, že spoluvlastníci sporného pozemku (časti parcely č. 30/1) Š. a X. D. nestratili svoje vlastnícke právo k tomuto pozemku kúpnu zmluvou z 9. augusta 1982, lebo časť parcely č. 30/1 - záhrady o výmere 308 m<sup>2</sup> bez geodetického odčlenenia nebola jej predmetom a nestala sa ním ani po jej dodatku s vyhotoveným geometrickým plánom v roku 1988, pretože dodatok nebolo možné považovať za riadnu kúpnu zmluvu registrovanú bývalým štátnym notárstvom. Okolnosť, že žalovaný túto časť záhrady už ako súčasť parcely č. 31/1 nepretržite užíval od roku 1982 až do súčasnosti a platil za ňu dane, bola podľa krajského súdu právne bezvýznamná, lebo samotný zápis vlastníctva parcely č. 31/1 o výmere 656 m<sup>2</sup> na liste vlastníctva nemohol byť pre neho dostatočným dôvodom jeho dobromyseľnosti; zápis spornej parcely do evidencie nehnuteľností v roku 1988 (na rozdiel od práva platného od 1. januára 1993) nemal konštitutívne účinky a nenahrádzal zákonom predpísanú registráciu kúpnej zmluvy bývalým štátnym notárstvom, a tento nedostatok podľa ním dohľadanej judikatúry (R 73/2015 a R 74/2015) vylučoval dobromyseľnosť a tým aj oprávnenú držbu držiteľa. Žalovaný tak nenaplnil podmienky ustanovenia § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka a nenadobudol spornú časť záhrady do vlastníctva vydržaním, v dôsledku čoho vlastnícke právo Š. a X. D. v medziobdobí nezaniklo ani ku dňu ich smrti (XX. S. XXXX a XX. F. XXXX).

B/ Dovolanie procesne neúspešnej strany sporu

3.1. Proti tomuto rozsudku krajského súdu podal žalovaný včas dovolanie, ktorého prípustnosť a dôvodnosť vyvodzoval z ustanovenia § 420 písm. f/ a § 421 ods. 1 písm. b/ C.s.p.; navrhoval napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť tomuto súdu na ďalšie konanie a rozhodnutie, prípadne rozsudok krajského súdu zmeniť tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne a žalovanému prizná náhradu trov prvostupňového, odvolacieho a dovolacieho konania.

3.2. Žalovaný napadol predovšetkým hodnotenie kritérií týkajúcich sa oprávnenosti držby a vydržania sporného pozemku, ktorý od roku 1982 fakticky (a bez akýchkoľvek pochybností od roku 1988 aj právne) nerušene užíval a bol presvedčený o tom, že mu patrí ako parcela č. 31/1, ktorá bola so súhlasom jej spoluvlastníka zväčšená o časť parcely č. 30/1, a tak bola užívaná od roku 1982 ako jeden funkčný celok s domom o výmere 656 m<sup>2</sup>. K tomu sa neskôr pripojila aj nová právna skutočnosť, keď tento stav bol do evidencie nehnuteľností zaznačený na príslušný list vlastníctva podľa geometrického plánu zo 4. mája 1988, spolu s potvrdením vystaveným pôvodným (spolu)vlastníkom z 5. apríla 1988, ktoré ale krajský súd nepovažoval za dodatok ku kúpnej zmluve uzavretej v písomnej forme, ktorá bola registrovaná bývalým štátnym notárstvom. Konštatovanie krajského súdu, že oprávneným držiteľom nemôže byť ten, kto do držby vstúpil za účinnosti Občianskeho zákonníka v znení platnom do 31. januára 1991, na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorá nebola uzavretá v písomnej forme alebo nebola registrovaná štátnym notárstvom, považoval dovolateľ jednak za nepravdivé, a jednak za absurdné a v rozpore s rozhodovacou praxou najvyššieho súdu či ústavného súdu (rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 2 Cdo 207/2005, 5 Cdo 30/2010 a ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 549/2015), podľa ktorej dobromyseľným nadobúdateľom môže byť aj osoba, ktorá nemá žiaden titul, alebo má len neplatný či putatívny titul.

3.3. S argumentáciou žalovaného sa tak krajský súd vysporiadal len povrchne, formalisticky a svojvoľne, bez zreteľa na uvedené relevantné skutočnosti, ktoré v konaní vyšli najavo, čím podľa neho založil dovolací dôvod podľa ustanovenia § 420 písm. f/ C.s.p. a zároveň aj dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b/ C.s.p., hoci z obsahu dovolania by sa skôr javilo, že dovolateľ mal na mysli dovolací dôvod podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a/ C.s.p. spočívajúci v tom, že sa odvolací súd odklonil od v tomto rozhodnutí citovanej judikatúry najvyššieho súdu a ústavného súdu, vzťahujúcej sa k podstatným právnym otázkam, dotýkajúcich sa ochrany vlastníckeho práva.

C/ Rozhodnutie najvyššieho súdu

4. Najvyšší súd Slovenskej republiky dospel k záveru, že dovolanie žalovaného posudzované podľa obsahu je nielenže prípustné, ale aj opodstatnené, a to z nasledovných dôvodov:

5. Najvyšší súd pri posudzovaní tejto veci vychádzal z predpokladu, že všetky sudy musia nielen rešpektovať právo, ale jeho výklad a aplikácia musí smerovať k spravodlivému výsledku. Spravodlivosť musí byť vždy prítomná v procese, ktorým sudca interpretuje a aplikuje právo, ako hodnotový činiteľ. Pre hľadanie práva je vždy nevyhnutné vychádzať z individuálnych okolností každého jednotlivého prípadu, ktoré sú založené na konkrétnych skutkových zisteniach. Hoci mnohé prípady a ich špecifické okolnosti môžu byť komplikované a netypické (ako v tejto veci), ale ani tie však nezabavujú sudy z povinnosti urobiť všetko pre spravodlivé vyriešenie sporu medzi jeho stranami na základe platného práva, posúdeného optikou „zdravého rozumu“.

6. Dovolateľova argumentácia mieri najmä proti záverom nižších súdov, že aj napriek bývalým štátnym notárstvom registrovanej kúpnej zmluve z 9. augusta 1982, doplnenej jej dodatkom a geometrickým plánom zo 4. mája 1988, ohľadne pričlenenia časti pozemku z parcely č. 30/1 o výmere 308 m<sup>2</sup> k parcele č. 31/1 tak, aby mala výmeru 656 m<sup>2</sup>, uvedenú v kúpnej zmluve z 9. augusta 1982, ju tieto sudy považovali za neplatnú, hoci s ňou súhlasil (aj s dodatkom) právny predchodca žalobcov (Š. D.) a považovalo ju za platnú aj bývalé stredisko geodézie, ktoré ju potom formou záznamu zaevidovalo na liste vlastníctva v prospech žalovaného kupujúceho.

7. Námietskami strán sporu sa treba zaoberať v prvom rade najmä z pohľadu princípu autonómie vôle zmluvných strán a ich práva na slobodné konanie v zmysle čl. 2 ods. 3 ústavy (§ 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka) a ústavnej zásady pacta sunt servanda, vyplývajúcej z čl. 1 ods. 1 ústavy aj napriek tomu, že sa ich žalovaný výslovne nedovoľoval. Najvyšší súd (ale aj nižšie sudy) totiž nie je viazaný právnou kvalifikáciou, ktorú veci prisudzuje žalovaný v odôvodnení svojho dovolania, v zmysle zásady iura novit curia (súd pozná právo); táto zásada totiž neznamená len to, že súd pozná právo, ale aj to, že si je zároveň vedomý účinkov, ktoré právo v podobe, v ktorej ho súd aplikuje, vyvoláva vo vzťahu k procesnoprávnemu alebo hmotnoprávnemu postaveniu nositeľa práva na súdnu ochranu svojich práv (porov. I. ÚS 59/2000).

8. Podľa čl. 2 ods. 3 ústavy každý môže robiť to, čo nie je zákonom zakázané, a nikto nesmie byť nútený robiť to, čo zákon neukladá. Ústavný súd vo svojej judikatúre vyložil, že toto ustanovenie vyjadruje jeden zo základných štrukturálnych princíпов právneho štátu podľa čl. 1 ods. 1 ústavy, keď vyvodil z týchto ustanovení ústavy subjektívne právo jednotlivca na slobodné konanie v zákonných medziach, ktorého sa možno dovoľávať i v civilnom súdnom konaní.

9. V rámci subjektívneho práva na slobodné konanie, vyplývajúce z čl. 2 ods. 3 ústavy, je rovnako chránená zmluvná sloboda a princíp autonómie vôle.

10. Ústavný súd vo svojej judikatúre ďalej vyvodil, že z čl. 1 ods. 1 ústavy vyplýva zásada, že zmluvy sa majú dodržiavať (pacta sunt servanda), takže aj tejto zásady je možné sa dovoľávať v civilnom súdnom konaní. Súkromné právo je, popri autonómii vôle, založené práve na zásade pacta sunt servanda. Ochrana autonómie vôle podľa čl. 2 ods. 3 ústavy (§ 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka) zaisťuje predovšetkým to, aby verejná moc a v rámci nej i sudy uznali vôľu jednotlivca tak, ako ju v konkrétnom okamihu prejavil. Preto v prípade, kedy dôjde k zhode takto prejavenej vôle dvoch strán a vznikne zmluva, je to práve zásada pacta sunt servanda, ktorá garantuje, že táto zmluva a jej právne dôsledky budú zo strany nielen strán sporu, ale i súdov rešpektované a že bude možné domôcť sa práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy v prípadnom súdnom konaní.

11. S ohľadom na tieto hodnoty ústavný súd vo svojej judikatúre zdôraznil, že jedným zo základných princíпов výkladu zmlúv je priorita výkladu, ktorá nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady (potius valeat actus quam pereat). Neplatnosť zmluvy má preto byť iba výnimkou a nie zásadou (I. ÚS 242/2007, I. ÚS 243/2007). Je to odrazom spomínaného rešpektu k autonómnej vôli zmluvných strán, funkcie zmluvných vzťahov v komplexnej spoločnosti, i k samotnej povahe súkromného práva (4 Cdo 95/2019).

12. Pre interpretáciu vecno-právneho (zmluvného) vzťahu je rozhodujúca skutočná vôľa zmluvných strán v čase uzavretia zmluvy. Jej účastníci (strany) si musia byť vedomí svojej zodpovednosti v tomto zmluvnom vzťahu a nemôžu zmluvu uzavierať a neskôr namietat' jej neplatnosť podľa svojej vlastnej (svoj)vôle, či dodatočne účelovo zmenenej situácii.

13. Právo vo všeobecnosti nikdy nemôže byť interpretované len striktne či mechanicky, lebo taký prístup so sebou nesie takmer pravidelne celkom nepriaznivé dôsledky. Právo neexistuje preto, aby také nerozumné nespravodlivé dôsledky legitimizovalo, ale preto, aby prinášalo racionálne a spravodlivé usporiadanie vzťahov medzi jednotlivcami s prihliadnutím aj na ústavou chránený princíp právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv v dobrej viere (čl. 1 ods. 1 ústavy). Neplatnosť právneho úkonu, i keď pôsobí od samého začiatku, je totiž nájdená až v následnom súdnom konaní, teda retroaktívne. Ide teda o citeľný zásah do právnej istoty všetkých osôb, ktorých sa dané právne konanie nejakým spôsobom dotýka. Preto záujem na právnej istote treba chrániť hlavne u nadobúdateľa práv, hoci aj z dodatočne zistenej neplatnej zmluvy (porov. rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 4 Cdo 102/2017).

14. Tieto východiská a výkladové princípy je potrebné uplatniť nielen pri hodnotení zmluvy ako celku, ale aj pri posudzovaní jednotlivých jej ujednaní. Ak sú príslušnému dojednaniu upreté právne účinky, nie je z ústavnoprávneho hľadiska rozhodujúce, na akom právnom základe sa tak stalo - teda napr. či je konanie neplatné, alebo či sa k nemu len neprihliada a možno ho označiť ako zdanlivé alebo ničotné. Zbaviť zmluvné ujednanie právnych účinkov tak možno len pri rešpektovaní vyššie uvedených ústavnoprávnych princíпов.

15. Ochrana dobrej viery nadobúdateľa môže vylúčiť ochranu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (I. ÚS 151/2016, I. ÚS 460/2017). Poskytnutie prednosti jednému z obidvoch požiadaviek tak musí vyjsť zo starostlivého skúmania individuálnych okolností každého prípadu, a - s ohľadom na zásadu nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet - s náležitým a prísnyim hodnotením dobrej viery nadobúdateľa vlastníckeho práva.

16. Dobrá viera tu nie je formulovaná ako výnimka zo základného pravidla, ale ako znak skutkovej podstaty základnej normy (§ 123 Občianskeho zákonníka). Preto nadobúdateľ dobrú vieru nebude musieť preukazovať, lebo aj v pochybnostiach platí, že držba je oprávnená (§ 130 ods. 1 in fine Občianskeho zákonníka). Na to, kto nadobudnutie v dobrej viere popiera, bude, aby túto domnienku vyvrátil, t. j. aby podal plný dôkaz zlej viery nadobúdateľa a na jeho ťarchu pôjde, pokiaľ sa mu to nepodarí preukázať (4 Cdo 102/2017).

17. Jedným zo základných komponentov vlastníckeho práva je ius disponendi, takže poznanie (pochopenie) dôvodu uzavretia prevodnej zmluvy predznamenáva pochopenie toho, čo účastníci chceli touto zmluvou skutočne medzi sebou právne usporiadať, obzvlášť, pokiaľ jeden z nich (s menším či väčším odstupom od uzavretia zmluvy) následne tvrdí niečo iné, a to mnohokrát iba zo zisťných dôvodov.

Podmienkou prevodu nehnuteľnosti pred rokom 1992 bola registrácia písomnej zmluvy bývalým štátnym notárstvom s tým, že zápis do listu vlastníctva príslušným strediskom geodézie mal len evidenčný charakter.

18. Základnou podmienkou úspechu žalôb vo veciach vlastníctva je preukázanie vlastníckeho práva žalobcu a že zo strany žalovaného ide o neoprávnený zásah do vlastníckeho práva. Preto ak odvolací súd (ale aj okresný súd) nerešpektovali vyššie uvedené princípy a považovali štátnym notárstvom registrovanú kúpnu zmluvu z roku 1982, doplnenú dodatkom a geometrickým plánom z roku 1988 so súhlasom prevodcu, na základe ktorého potom bola kúpna zmluva zapísaná do evidencie nehnuteľností (predchodca katastra nehnuteľností), za neplatnú, išlo o záver jednak odporujúci všetkým vyššie uvedeným ústavným princípom, a jednak za záver predčasný.

19. V konaní o registrácii kúpnej zmluvy bývalým štátnym notárstvom nešlo o tvorbu zmluvy, ale predovšetkým o preskúmanie jej platnosti (rozhodnutie č. 32/1982 Zbierky rozhodnutí a stanovísk).

Posúdenie (ne)platnosti zmluvy má vplyv na rozhodnutie súdu o tom, kto a odkedy je vlastníkom nehnuteľnosti; zákon časovo neobmedzuje, dokedy možno zmluvu posudzovať z hľadiska jej platnosti, ale je nepochybné, že taký procesný úkon (žaloba), urobený po viac než 10 rokoch od registrácie zmluvy štátnym notárstvom, by mal mať vplyv na rozhodnutie súdu o vlastníckom práve, kedy žaloba na určenie vlastníckeho práva z dôvodu absolútnej neplatnosti zmluvy, by mohla byť na námietku žalovaného ohľadne vydržania vlastníckeho práva alebo existencie svojho vlastníckeho práva zamietnutá (rozhodnutie č. 1/1979 Zbierky rozhodnutí a stanovísk).

20. Pri stanovení spravodlivej rovnováhy medzi protichodnými záujmami na ochranu majetku žalobcov a ochranu práv druhej zmluvnej strany, dotknutej daným právnym konaním, bolo nutné dostatočne zohľadniť práve oprávnený záujem osoby vstupujúcej v dobrej viere (ak pravda, bude preukázaná) do právneho styku s predávajúcim a vziať do úvahy ústavou chránený princíp právnej istoty a ochranu nadobudnutých práv v dobrej viere (porov. nálezy ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 549/2015, I. ÚS 151/2016, I. ÚS 460/2017).

21. Pretože tieto okolnosti neboli v konaní pred nižšími súdmi vôbec skúmané, čím došlo k porušeniu práva žalovaného na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f/ C.s.p. Najvyššiemu súdu nezostala iná možnosť, než len rozsudky okresného a krajského súdu zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 449 ods. 1 a 2 a § 450 C.s.p.), v ktorom bude viazaný v tomto rozhodnutí vyslovenými dôvodmi a okresný súd rozhodne aj o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 C.s.p.).

22. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.