

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 16C/121/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4119216375  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 10. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Boris Šiška, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2021:4119216375.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudcom JUDr. Borisom Šiškom, PhD., v spore žalobkyne: A. J., narodená XX.XX.XXXX, bytom Y. XXX/X, K., zastúpená: JUDr. Alexander Endrödy, advokát so sídlom Mostná 42, Nitra, proti žalovanému: X. O., narodený XX.XX.XXXX, bytom G. na R. XXX, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Roman BLAŽEK, s.r.o., so sídlom Pohraničná 4, Komárno, IČO: 36721123, o určenie vlastníckeho práva, takto

### rozhodol:

I. Určuje sa, že žalobkyňa je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1 evidovanej Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom pre obec K., katastrálne územie B. X., zapísanej na LV č. XXXX ako byt č. X na X.p v bytovom dome so súpisným číslom XXX, vchod o.č.X., postavenom na parcele registra „C“ číslo XXX/X a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 7840/31360 k celku.

II. Žalobkyni sa proti žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu Okresnému súdu Nitra (ďalej len „súd“) sa žalobkyňa domáha voči žalovanému určenia vlastníckeho práva v celosti k bytu č. X, na X.p., vo vchode o.č. 2, v stavbe súpisné číslo XXX, postavenej na parcele D. parc. č. XXX/X, a k bytu prislúchajúci podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 7840/31360-in, evidovaného na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie B. X., okres K.. Žalobu odôvodnila tým, že v roku 2012 sa dostala do finančných problémov v zhruba vo výške 2000 eur, ktoré boli od nej exekučne vymáhané. Od zamestnanca exekútorského úradu JUDr. S. dostala kontakt na pána X. V., ktorý jej mal údajne pomôcť s nepriaznivou finančnou situáciou. Žalobkyňa kontaktovala pána V., ktorý jej navrhol, že istá pani Y. by za ňu podlžnosti vo výške zhruba 2000 eur vyplatila s tým, že by sa byt dočasne formálne previedol na pani Y. a následne po zastavení exekúcie by sa byt previedol naspäť do vlastníctva žalobkyne. Žalobkyni po zbavení sa dlhov by mohol byť poskytnutý úver, z ktorého by sa vyplatil dlh pani Y. a následne by sa byt previedol naspäť do vlastníctva žalobkyne. Žalobkyňa sa za účelom podpísania zmluvy, ktorou mal byť uskutočnený dočasný prevod vlastníctva k bytu za účelom zabezpečenia pre pani Y. stretla u notára s pánom V., ktorý jej zmluvy pripravené na podpis nedal ani k nahliadnutiu pred podpisom. V. V. tvrdil žalobkyni, že pani Y. už dlžoby vyplatila a byt sa zakladá na ňu. Pri podpisovaní zmluvy bola prítomná aj suseda X. O. a jej manžel A.. Žalobkyňa podpísala aj rôzne splnomocnenia o obsahu ktorých tiež nič nevedela. V. V. po uplynutí dlhšej doby žalobkyni oznámil, že úver na jej osobu nevie vybaviť a nech si zoženie niekoho, kto bude pre banku akceptovateľný a ktorý by si úver vzal na seba, žalobkyňa uviedla, že nikoho takého nepozná a pán V. prisľúbil žalobkyni, že niekoho takého zoženie. Touto osobou mal byť X. O. (žalovaný). Žalobkyňu pán V. opätovne zavolať k notárovi podpísať nejakú zmluvu, ktorá mala byť

označená ako nájomná, ale v skutočnosti „nájomné“ vo výške 160 eur mesačne predstavovalo splátku úveru, ktorú mal žalovaný zobrať pre žalobkyňu. Uvedenú sumu poukazovala mesačne na bankový účet uvedený v nájomnej zmluve, ktorý patril istej pani G. Z., ktorá mala celú túto záležitosť prebrať a ďalej riešiť. Za niekoľko mesiacov žalovaný navštívil žalobkyňu v Nitre - X., pričom jej oznámil, že on žiadne mesačné nájomné nedostáva, teda ani tie platby, ktoré posielala na účet pani G. Z. a prikázal jej, aby už na ten účet viac neplatila. Žalobkyňa poukázala na skutočnosť, že osoba, ktorá sa ako Y. predstavovala, bola v skutočnosti G. Z.. Prevod vlastníckeho práva na Q.. Q. Y. prebehol vkladom do katastra nehnuteľností pod V XXXX/XX. Následne pani Q.. Y. obratom byt žalobkyne previedla na X. O. (žalovaného) a to kúpnu zmluvou zavkladovanou na katastri pod V XXXX/XX-XXX-XX, a zároveň tento vlastník k bytu zriadil aj záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., podľa V XXXX/XX zo dňa 19.11.2012 na byt č.X/I p., o.č.X v celosti a podiel 7840/31360 na spol. častiach a spol. zariad. domu s č. XXX a pozemku p.č. XXX/X-XXX/XX, B Je zrejmé, že opäť išlo o špekulatívny prevod, kedy už mala „skupina ľudí“ okolo X. V. reálne vyčerpať peniaze z hypotekárneho úveru získaného prevode bytu žalobkyne na X. O.. Pani Q.. Y. za byt nezaplatila žiadnu kúpnu cenu (údajne odovzdala G. Z. sumu 46000 eur za dva byty), ale sama Q.. Y. tieto byty previedla na žalovaného za sumu 62600 eur, ktoré jej prišli na účet z hypotekárneho úveru čerpaného žalovaným vo Všeobecnej úverovej banke, a.s.). Uvedené konanie je predmetom trestného stíhania obvinených X. V. a G. Z., pre pokračovací obzvlášť závažný zločin podvodu.

2. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe vzniesol námietku premlčania s poukazom na ustanovenie § 40a a 49a Občianskeho zákonníka, pretože z obsahu žaloby a ani z jej príloh nevyplýva, že by sa žalobkyňa dovolala neplatnosti právneho úkonu počas trvania premlčacej lehoty. Navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

3. Žalobca sa k vyjadreniu žalobcu písomne nevyjadril, repliku nezaslal

4. Súd vo veci nariadil pojednávanie na ktoré sa dostavil právny zástupca žalobkyne, ktorý ospravedlnil neúčast žalobkyne, ktorá je onkologickým pacientom. Na pojednávanie sa dostavil aj samotný žalovaný a jeho právny zástupca. Súd vykonal pojednávanie v neprítomnosti žalobkyne, keďže mal na takýto postup splnené podmienky podľa § 180 CSP,

5. Svedkyňa G. Z. oznámila, že odopiera v tejto veci výpoveď z dôvodu, že svojou výpoveďou by si mohla spôsobiť nebezpečenstvo trestného stíhania. V uvedenej veci prebieha trestné konanie na Okresnom súde Žilina.

6. Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní okrem skutočností tvrdených v žalobe uviedol, že ak bol správou katastra povolený vklad vlastníckeho práva na základe absolútne neplatnej zmluvy je teda reálne daný len modus, ale jasne chýba titulus, teda platne uzavretá zmluva. Na základe absolútne neplatného úkonu takto nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva nehnuteľnosti a teda nemôže uvažovať o ochrane vlastníckeho práva hoc aj dobromyseľného nadobúdateľa. V tejto súvislosti poukázal na uznesenie ústavného súdu, ktoré je uvedené v žalobe. Absolútne neplatný úkon nespôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe by bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

7. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní odkázal na písomne vyjadrenie zo dňa 18.03.2020 a navrhol prihliadnuť na dobromyseľnosť žalovaného.

8. Právny zástupca žalobkyne žiadal súd, aby v konaní vypočul navrhnutých svedkov manželov O.. Svedkov V., Z. a Q.. Y. nežiadal vypočuť nakoľko v prípade V. a Y. ide o svedkov, ktoré sú pre súd osobami nedosiahnuteľnými.

9. Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní uviedol, že na výsluchu žalobkyne netrvá, vzhľadom na jej závažné onkologické ochorenie.

10. Právny zástupca žalobkyne v záverečnej reči uviedol, že samotné súdne pojednávanie ako aj dôkazy, ktoré boli súdu poskytnuté preukazujú, že ohľadne prevodu nehnuteľností je možné skonštatovať, že išlo o činnosti organizovanej skupiny ľudí, voči ktorým je vedené trestné konanie s tým, že nedošlo k rozhodnutiu o podanej obžalobe. Táto sporová vec je jednou z tých vecí, ktoré svedčia o organizovanosti

a vopred premyslenom a účelovom konaní zo strany tretích osôb. Ide o jeden z prípadov s totožnými skutkovými okolnosťami, kedy predávajúci previedli vlastnícke právo k nehnuteľnosti na základe identických kúpnych zmlúv, k podpisu ktorých došlo za obdobných okolnosti bez riadneho vyplatenia kúpnej ceny a bez vedomosti vlastníkov o prevode svojich vlastníckych práv. Uvedenú skutočnosť už civilné súdy opakovane skonštatovali vo viacerých rozsudkoch. Dôležitý je v tejto veci rozsudok Okresného súdu Nitra sp.zn. 14C/315/2015, ktorým sa žalobcovia takisto domáhali svojich vlastníckych práv a súd vo svojom rozhodnutí žalobe vyhovel. Tento právny stav a rozhodnutie bolo potvrdené aj rozsudkom Krajského súdu v Nitre zo dňa 12.11.2020 sp.zn. 9Co/226/2019. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil. V zmysle § 37 ods. 1 OZ., právny úkon je urobený vážne, ak vôľa strán smeruje naozaj k uskutočneniu právneho úkonu. Vôľa nie je vážna, ak prejavujúci nechce vyvolať právne následky, ktoré by inak v dôsledku prejavu takej vôle nastali. Vôľa, ktorá nie je vážna (nesleduje právne následky) nemôže byť vôbec základom právneho úkonu a preto ide o absolútne neplatný právny úkon. V prípade žalobkyne pani J. možno jednoznačne povedať, že takzvaná „investorka“ za žalobkyňu vyplatila exekúcie v sume 2000 eur a byť sa mal na investorku previesť dočasne len ako zábezpeka, kým si žalobkyňa nevybaví úver, ktorým by vrátila investorku peniaze. Strany teda simulovali uzavretie kúpnej zmluvy, pričom ani jedna strana nemala vôľu vec na trvalo previesť resp. nadobudnúť. Pokiaľ má byť touto kúpnu zmluvou zastrený iný právny úkon a to zabezpečovací prevod práva, ani tento nemôže byť platný, pre rozpor s občianskym zákonníkom podľa § 553a) ods. 1, 2 OZ. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu medzi žalobkyňou pani J. a investorkou Mgr. Y. preto nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva, čo malo za následok, že aj ďalšia kúpna zmluva uzatvorená medzi Mgr. Y. a žalovaným je absolútne neplatným právnym úkonom, keď nikto nemôže previesť viac práv ako sám má. Na základe uvedených skutočností navrhol, aby súd nasledovne rozhodol v zmysle petitu žaloby a žiadal priznať náhradu trov konania v plnom rozsahu.

11. Právny zástupca žalovaného v záverečnej reči uviedol, že žalobu navrhol zamietnuť. Ak žalobkyňa tvrdí, že bola podvedená môže si za to svojou nebanalivosťou. V danom prípade najspravodlivejším riešením by bolo, ak by sa žalobkyňa obrátila na súd žalobou voči V. a Z. o náhradu škody. V tejto situácii je žalovaný tým posledným kto môže za problém žalobkyne. Ak by žalobe vyhovené bolo, žalovaný príde o byt a zostane mu na krku úver. Takýto právny stav je v rozpore s dobrými mravmi.

12. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa listinnými dôkazmi založenými v spise a to najmä výpisom listu vlastníctva č. XXXX, obžalobou Krajskej prokuratúry pod č.k. Kv XX/XX/XXXX - 87, spisom z katastra Okresného úradu Nitra B a z neho najmä rozhodnutie správy katastra zo dňa 23.11.2012 a kúpnu zmluvou medzi Q. Y. a O. zo dňa 26.10.2012, spisom katastra Okresného úradu Nitra B a z neho najmä kúpnu zmluvou medzi A. J. a Mgr. Q. Y. zo dňa 11.05.2012 a rozhodnutím správy katastra zo dňa 10.08.2012, rozsudkom Okresného súdu Nitra pod sp. zn. 14C/315/2015 zo dňa 30.11.2018 a rozsudkom Krajského súdu v Nitre pod sp. zn. 9Co/226/2019 zo dňa 12.11.2020, výpovedami svedkov, pričom mal za preukázaný nasledovný skutkový a právny stav:

13. Kúpnu zmluvou zo dňa 11.05.2012 uzatvorenou medzi žalobkyňou ako predávajúcou a Mgr. Q. Y. ako kupujúcou (ďalej len ako „kúpna zmluva č. 1“) previedla žalobkyňa vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX ako výlučná vlastníčka v podiele 1/1-ina, a to k bytu č. X, na I. nadzemnom podlaží, vchod o.č. 2 v bytovom dome č. XXX na ulici Y., postaveného na parcele C KN č. XXX/ X a podielová spoluvlastníčka na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 7840/31360-ín, v obci K., k.ú. B. X., za kúpnu cenu 60 000 eur. Z obsahu zmluvy vyplýva, že kupujúca mala uhradiť kúpnu cenu v plnej výške pri podpise zmluvy k rukám predávajúcej, ktorá prevzatie kúpnej ceny potvrdzujú podpisom kúpnej zmluvy. Žalobkyňa však v skutočnosti kúpna cena vyplatená nebola. Predávajúca sa v zmluve zaviazala fyzicky odovzdať kupujúcej prevádzané nehnuteľnosti do 90 dní od podpisu zmluvy. Predávajúca prehlásila a zaručila sa, že v nehnuteľnosti nie je prihlásená k trvalému alebo prechodnému pobytu žiadna fyzická osoba a nemá sídlo žiadna právnická osoba. Vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcej bol povolený rozhodnutím správy katastra K., číslo vkladu V XXXX/XX dňa 10.08.2012.

14. Kúpnu zmluvou zo dňa 26.10.2012 uzatvorenou medzi Mgr. Q. Y. ako predávajúcou a žalovaným ako kupujúcim (ďalej aj ako zmluva č. 2) bola nehnuteľnosť uvedená v predchádzajúcom bode prevedená na žalovaného za kúpnu cenu 60.000 eur, z ktorých 31.300 eur kupujúci uhradil z finančných prostriedkov z hypotekárneho úveru poskytnutého VÚB, a.s. Bratislava, a to na účet č. XXXXXXXXXXXX/ XXXX do 30.11.2012 a zbytok 28.700 eur uhradil v hotovosti v plnej výške pri podpise zmluvy k rukám

predávajúcej, ktorá ich prevzatie potvrdzuje podpisom zmluvy. Vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho (žalovaného) bol povolený rozhodnutím správy katastra Nitra, číslo vkladu V XXXX/XX dňa 23.11.2012. Žalovaný je súčasným vlastníkom nehnuteľnosti.

15. Na pojednávaní svedok A. O. tvrdil, že v predmetnej veci bol u notára spolu so ženou a so svojou dcérou, bol tam prítomný aj pán V.. Nevie na koho mala pani žalobkyňa prepísať byt. Nevie sa tak isto vyjadriť z akých odvodov mala žalobkyňa prepísať byt. Jeho dcéra bola prítomná, aby potvrdila, že to je ten pán V.. Čo sa týka priebehu prišli k notárovi, kde ich čakal pán V., pričom žalobkyňa podpísala nejaké listiny, pričom nevedel sa vyjadriť k tomu či si tieto listiny aj čítala. Na otázku právneho zástupcu žalobkyne svedok uviedol, že nebol oboznámený s obsahom toho čo bolo potrebné podpísať, pretože aj on podpisoval nejaké zmluvy.

16. Na pojednávaní svedkyňa X. O. uviedla, že najskôr dcéra spolu so susedou chceli získať nejaké peniaze, pretože mali nejaké dlžoby, pričom našli inzerát resp. kontakt na osobu, ktorá by požičala peniaze, podľa jej názoru to bol asi pán V.. Byt nechcela predať, s bytom nechcela urobiť nič. Nevie čo chcela urobiť s bytom pani žalobkyňa, avšak určite ho nechcela podľa jej názoru predať. Kúpne zmluvy nečítali, tieto im podstrčila pani notárka. Za byt nedostala zaplatené ani ona ani jej suseda. Dávali na účet peniaze, ktoré mali byť asi nájom, pravdepodobne išli pani Z.. Obsah zmlúv si neprečítala z toho dôvodu, že to bolo narychlo. Rovnako to bolo u pani žalobkyne, ktorá si obsah zmlúv neprečítala, pretože ich rýchlo vyhnali von. Pani žalobkyňa chcela peniaze, pretože mala nejaké finančné problémy, tým myslela nejaké exekúcie. Na otázku právneho zástupcu žalobkyne svedkyňa odpovedala, že sa nevie vyjadriť prečo platila nájomné za vlastný byt.

17. Prokurátor Krajskej prokuratúry Žilina podal Okresnému súdu Žilina obžalobu z 23.03.2017 na obvinených X. V. a G. Z. pre pokračovací obzvlášť závažný zločin podvodu v spolupáchateľstve (okrem iného aj za konanie ohľadom prevodu bytu žalobkyne v konaní ktorom vystupuje žalobkyňa ako poškodená.

18. Z vlastnej úradnej činnosti je súdu známe, že na súde prebiehalo aj konanie vedené pod sp. zn. 14C/315/2015, kde sú v podstate pri analogicky a takmer rovnakých skutkových okolnostiach rozhodol, že žalobcovia sú bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností. Predmetné rozhodnutie potvrdil aj Krajský súd v Nitre, sp. zn. 9Co/226/2019 zo dňa 12.11.2020 ako vecne správne. V uvedenom rozsudku Krajský súd v Nitre ako súd odvolací poznamenal, že na margo uvedeného je potrebné uviesť, že z vykonaného dokazovania bolo nesporne preukázané, že v danom prípade existovala skupina ľudí vzájomne prepojených, ktorí koordinovaným konaním vytvorili a uplatňovali na rôznych miestach Slovenska podvodnú schému s cieľom zameraným na získanie neoprávnených a bezdôvodných finančných plnení, tzv. investorov poskytujúcich finančné prostriedky na výplatu dlhov osôb vo finančnej núdzi, ktorí disponovali nehnuteľnosťami. Jednalo sa o nastrčené osoby v pozícii úverového dlžníka a kupujúceho (nehnuteľnosti) bez skutočnej vôle nehnuteľnosť vlastníť. Nehnuteľnosti boli kupované od osôb v nepriaznivej finančnej situácii, ktorým bola zo strany tejto organizovanej skupiny nepravdivo prezentovaná schéma riešenia ich zlej finančnej situácie a prostriedkov na prefinancovanie dlhov a odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva straty nehnuteľnosti. Takéto konanie nemôže požívať právnu ochranu, keďže bolo nesporné, že v danom prípade išlo o nekalé podvodné konanie ohľadne prevodu nehnuteľností, čo potvrdzuje fakt, že tu existovala organizovaná skupina ľudí podieľajúca sa na kúpe a predaji nehnuteľností.

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

20. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

21. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občiansko-právnych vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

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

23. Podľa § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka ak právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti. Neplatnosti takého právneho úkonu sa nemožno dovoliavať voči účastníkovi, ktorý ho považoval za nezastretý.

24. Podľa § 657 Občianskeho zákonníka zmluvou o pôžičke prenecháva veriteľ dlžníkovi veci určené podľa druhu, najmä peniaze, a dlžník sa zaväzuje vrátiť po uplynutí dohodnutej doby veci rovnakého druhu.

25. Podľa § 553a ods. 1 zmluva o zabezpečovacom prevode práva sa musí uzatvoriť písomne. Podľa ods. 2 cit. ust. zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať vymedzenie zabezpečeného záväzku a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa, práva a povinnosti účastníkov zmluvy k prevedenému právu počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva, jeho ocenenie v peniazoch, spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie podanie v prípade dobrovoľnej dražby; ak sa prevádza právo inej osoby ako dlžníka, zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať aj označenie dlžníka.

26. Podľa § 137 písm. c) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

27. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba je v celom rozsahu dôvodná. Žalobkyňa sa v danom konaní domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (bytu) z dôvodu neplatnosti kúpnych zmlúv, ktorými došlo k prevodu jej vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na tretiu osobu a následne na žalovaného. Základným predpokladom úspešnosti určovacej žaloby je podľa § 137 písm. c) CSP existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neisté. Pri rozhodovaní o existencii naliehavého právneho záujmu, musí súd posúdiť, či podaná určovacia žaloba je procesne prípustným nástrojom ochrany práv žalobcu a či snáď o takomto rozhodnutí o určovanom žalobnom návrhu nebude musieť aj tak nasledovať iné konanie. Súd má za to, že pokiaľ je sporné, kto je vlastníkom určitej nehnuteľnosti, tento spor musí rozhodnúť súd v civilnom sporovom konaní, pretože až na základe rozhodnutia súdu môže byť pôvodne sporný údaj v katastri nehnuteľností zmenený. Podaná žaloba na určenie vlastníckeho práva je tak jediným možným postupom, ako dosiahnuť zmenu zápisu v katastri nehnuteľností, a preto má žalobkyňa naliehavý právny záujem na predmetnej určovacej žalobe.

28. Vzhľadom na požadované určenie vlastníckeho práva je súd povinný prejudiciálne skúmať platnosť kúpnych zmlúv č. 1 a 2. Žalobkyňa tvrdila, že zmluvy sú neplatné z dôvodu nedostatku skutočnej a vážnej vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu. V konaní bola sporná platnosť kúpnych zmlúv a dobromyseľnosť žalovaného ako nadobúdateľa.

29. V konaní nebolo sporné uzatvorenie kúpnych zmlúv, skutočnosť, že žalobkyni nebola vyplatená kúpna cena žalovaným vo výške 60.000 eur.

30. Na platnosť právneho úkonu sa vyžaduje splnenie určitých zákonných predpokladov. Ustanovenie § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje náležitosti právneho úkonu vo vzťahu k vôli (táto musí byť slobodná a vážna) a k prejavu vôle (podmienka určitosti a zrozumiteľnosti prejavu konajúcej osoby). Právny úkon je urobený vážne, ak vôľa smeruje naozaj k urobeniu právneho úkonu, resp. ak konajúci chcel svojím konaním spôsobiť právne účinky, ktoré s týmto prejavom vôle spájajú normy občianskeho práva. Z vykonaného dokazovania má súd preukázané, že žalobkyňa nemala vôľu uzatvoriť kúpnu zmluvu, teda natrvalo previesť svoje vlastnícke právo na inú osobu. Tento záver súdu vyplýva tak z výpovedí samotnej žalobkyne ako aj z výpovedí svedkov A. O. a X. O. v predmetnom konaní ako aj v trestnom konaní. Žalobkyňa podľa obsahu žaloby mala formálne previesť byt na pani Y., ktorej mal byť na základe toho poskytnutý úver na splatenie jej dlhov. Žalobkyňa konala v domnení, že pán V. ako

aj pani Y., jej chcú pomôcť s jej dlhmi, pán V. voči žalobkyni vzbudzoval dôveru, presviedčal žalobkyňu o jeho poctivom zámere jej pomôcť, hoci im išlo len o to, aby sa mohli na úkor žalobkyne obohatiť. Žalobkyňa konala dôverčivo a naivne, keď si nepreverila obsah zmlúv, taktiež aj plnomocenstiev, ktoré podpisovala, čo však nemá vplyv na to, že nemala vôľu byť predať. O tom, že žalobkyňa nechcela nehnuteľnosť natrvalo previesť, svedčí aj fakt, že žalobkyňa ako predávajúca nedojednávava kúpnu cenu, žiadnu neočakávala ani nežiadala vyplatiť. Rovnako o vôli žalobkyne svedčí to, že sa z bytu nikdy nevysťahovala a doteraz v nej aj spolu s deťmi zotráva.

31. Podpísaním kúpnej zmluvy č. 1 malo dôjsť len k dočasnému prevodu na investorku, po zatsavení exekúcie by sa voči žalobkyni pánovi V. podarilo vybaviť úver na žalobkyňu, z ktorého by následne vrátila peniaze pani Y. a následne mal byť byt prevedený späť na žalobkyňu. Ak by malo ísť o prevod nehnuteľnosti na určitý čas ako zábezpeku za vyplatenie dlhov, išlo by o zastretý právny úkon. Pokiaľ právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento právny úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti (§ 41a Občianskeho zákonníka). Ak má byť teda určitým právnym úkonom urobeným len „naoko“ (simulovaný právny úkon) zastretý iný právny úkon (disimulovaný právny úkon), je simulovaný právny úkon neplatný z dôvodu nedostatku skutočnej vôle konajúcich subjektov urobiť tento úkon. V takýchto prípadoch platí zastieraný právny úkon za podmienky, že zastieraný právny úkon zodpovedá vôli subjektov a že spĺňa náležitosti požadované zákonom pre jeho platnosť. V uvedenom prípade by kúpna zmluva mala nahradiť zabezpečenie pôžičky, ktorú mala poskytnúť kupujúca na úhradu dlhov dcéry žalobcov, avšak takýto zabezpečovací prevod vlastníckeho práva by nemal náležitosti podľa § 553a ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, teda nebol by platný. Ak by aj súd posúdil prevod bytu ako zabezpečenie pôžičky (investície) zálohom, išlo by tzv. prepadný záloh, čo však zákon výslovne zakazuje. V zmysle § 151j ods. 3 Občianskeho zákonníka je totiž akákoľvek dohoda uzatvorená pred splatnosťou pohľadávky zabezpečenej záložným právom, na ktorej základe sa záložný veriteľ môže uspokojiť tým, že nadobudne vlastnícke právo k veci, bytu alebo nebytovému priestoru, alebo iné právo a inú majetkovú hodnotu, na ktoré je zriadené záložné právo, neplatná, ak zákon neustanovuje inak. V oboch prípadoch by boli teda tieto dohody neplatné pre rozpor so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka).

32. Súd dospel k záveru, že kúpna zmluva č. 1 (uzatvorená medzi žalobkyňou a Q.. Y.) nebola urobená vážne (teda chýbala náležitosť vôle v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka), je takáto zmluva absolútne neplatná s účinkami ex nunc (od počiatku). Preto ani kúpna zmluva č. 2, ktorou mal nadobudnúť vlastnícke právo žalovaný, nemohla spôsobiť zamýšľané účinky, účinky, keď predávajúci nemal vecné oprávnenie nehnuteľnosť previesť, v zmysle zásady nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet. V minulosti sa v judikatúre zhodne uplatňovala zásada, že samotná dobrá viera nadobúdateľa nehnuteľnosti spojená so stavom zapísaným v katastri nehnuteľností, nebude mať za následok nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka, ak sa preukáže, že právny úkon, na základe ktorého mal prevodca alebo jeho právny nástupca nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti, je absolútne neplatný. Túto prax prelomil nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I.ÚS 549/2015, ktorý konštatoval, že „aj keď Občiansky zákonník explicitne neupravuje všeobecný spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od nevlastníka iba na základe dobrej viery nadobúdateľa, s výnimkou vydržania nemožno bezvýnimočne tvrdiť - ako to konštatovali všeobecné sudy - že samotná absencia vlastníckeho práva prevodcu (dominum auctoris) povedie automaticky k neplatnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva. V tomto smere musí dôjsť aj k určitému posunu v doterajšej judikatúre ústavného súdu v riešení otázky „nemo plus iuris“ (I. ÚS 50/2010 <<http://merit.slv.cz/I.US50/2010>>) o nové interpretačné závery či vývoj sociálnej reality najmä v zmysle zásadnej ochrany tej osoby, ktorá robila právny úkon s dôverou v určitý - jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav. Navyše, ak bol potvrdený údajmi z verejnej štátom vedenej evidencie a najmä, keď ho potom aprobuje aj príslušný orgán verejnej moci [kataster nehnuteľností, súd a pod.]. Princíp dobrej viery chrániaci účastníkov súkromnoprávných vzťahov je jedným z kľúčových prejavov princípu právnej istoty odvíjajúceho sa od princípu právneho štátu. Nadobúdateľovi vlastníckeho práva, pokiaľ toto právo nadobudol v dobrej viere, musí byť poskytovaná široká ochrana, pretože v opačnom prípade by si nikdy nemohol byť istým svojim vlastníctvom, čo by bolo v rozpore s poňatím materiálneho právneho štátu (porovnaj aj R 14/2009). Otázkou dobrej viery takého nadobúdateľa vlastníckeho práva sa tak všeobecné sudy musia vždy riadne zaoberať pri jeho spochybňovaní treťou osobou. Ústavný súd z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany musí tak postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty - princíp ochrany dobrej viery ďalšieho

nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv (čo platí aj pre tento prípad), treba prihliadnúť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní.“ (obdobne aj nález I.ÚS 151/2016-29 zo dňa 03.05.2017).

33. Žalovaný so žalobou nesúhlasil, túto považuje v celom rozsahu za nedôvodnú. Žalovaný nepoprel v konaní podstatné skutkové tvrdenia žalobkyne, jeho obrana v konaní spočívala v odlišnom právnom posúdení žalovaného nároku. Podľa názoru súdu účinné popretie skutkových tvrdení podľa § 151 ods. 2 CSP predpokladá taký postup protistrany, v zmysle ktorej uvedie vlastné skutkové tvrdenie o predmetných skutočnostiach, v opačnom prípade je popretie skutkový tvrdení neúčinné. Žalovaný žiadnym spôsobom nepoprel skutkové tvrdenia žalobcu ohľadne existencie organizovanej skupiny, spôsobu ich koordinovaného konania, ani spôsobu nadobudnutia vlastníckeho práva žalovaným. Zo skutkových okolností je úplne zrejmé, že tieto žalovaný ani nepoprel, pretože tohto skutkového stavu si bol tiež vedomý, spochybnil iba právne posúdenie nároku, bez vecného spochybnovania skutkových okolností, ktoré ako modus operandi boli rovnaké aj vo veci vedenej na Okresnom súde Nitra, pod sp. zn. 14C/315/2015.

34. V danej veci je podstatné aj to, že celé konanie osôb okolo prevodov nehnuteľností je predmetom trestného konania, a to v štádiu konania o podanej obžalobe na súde, pričom z obžaloby vyplýva, že išlo o organizovanú činnosť osôb v opakovaných prípadoch, ktorí sú stíhaní za obzvlášť závažný zločin podvodu (aj keď zatiaľ nedošlo k rozhodnutiu o podanej obžalobe). Preto dôverčivé až naivné konanie žalobkyne (a sčasti aj žalovaného) možno pripísať aj schopnostiam týchto osôb presvedčiť o správnosti, výhodnosti uzatvorenia predkladaných vopred vypracovaných, čím sa u poškodených osôb znížila bežná opatnosť. V súvislosti s podvodným konaním pri prevodoch nehnuteľností súd dáva do pozornosti nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 726/2016, ktorý síce vychádza z iných skutkových okolností, avšak sčasti je aplikovateľný aj v danom prípade. Ústavný súd sa v tejto veci postavil na stranu pôvodnej vlastníčky nehnuteľnosti z dôvodu potreby obnoviť stav pred podvodným konaním, ktorým prišla o majetok.

35. Rovnako toto organizované správanie osôb bolo vo viacerých konaniach označené ako rozporné s predpismi občianskeho práva a pôvodným vlastníkom bola poskytnutá ochrana ich vlastníckeho práva (napr. rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne, sp. zn. 17Co 1236/2015 z 28.02.2018, rozhodnutie Okresného súdu Bratislava IV, sp. zn. 40C/70/2014 zo dňa 02.02.2016, rozhodnutie Okresného súdu Žilina sp. zn. 14C/63/2014 zo dňa 03.11.2015, rozhodnutie Okresného súdu Nitra sp. zn. 14C/315/2015). V kontexte všetkých uvedených skutočností nemožno celý proces „uzatvárania napadnutej kúpnej zmluvy“ charakterizovať inak ako protiprávny a nekalý, ktorý nemôže požívať právnu ochranu.

36. Preto keď súd pomerovoval vlastnícke právo pôvodnej vlastníčky a právo nadobúdateľa v dobrej viere, zohľadnil, že dobrá viera nadobúdateľa bola spochybnená okolnosťami uzatvorenia kúpnej zmluvy uvedenými vyššie a že konanie účastníkov zmluvných vzťahov bolo ovplyvnené podvodným konaním iných osôb a dospel k záveru, že z hľadiska všeobecnej spravodlivosti je potrebné poskytnúť ochranu vlastníckemu právu žalobkyne. Na základe uvedeného súd žalobe žalobkyne v celom rozsahu vyhovel.

37. K dobromyseľnosti žalovaného súd uvádza ešte nasledovné skutočnosti. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet), nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu ten, kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľností. Dobrá viera nadobúdateľa, že hnutelnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka, má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie

vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje. Aj z uvedeného je podľa veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia zrejme, že dobrá vieru nadobúdateľa nehnuteľnosti v správnosť zapísaného údajá v katastri nehnuteľností o jej (predchádzajúcom) vlastníkovi nepostačuje pre záver súdu o tom, že mohol nadobudnúť vlastnícke právo (a pre poskytnutie ochrany tomuto právu), ak sa preukáže, že táto zapísaná osoba v skutočnosti v čase uzavretia kúpnej zmluvy nebola vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti, napríklad z dôvodu, že predchádzajúca zmluva o prevode nehnuteľnosti predstavovala absolútne neplatný právny úkon. Z dôvodu absolútnej neplatnosti zmluvy predávajúci nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti a rovnako tak nemohol „neexistujúce“ vlastnícke právo previesť na ďalšiu osobu, hoci konajúcu v dobrej viere. Naďalej tak je potrebné zotrvať na právnom závere, že absolútne neplatný právny úkon nespôsobí právne následky ani v prípade, ak na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (z Uznesenia Najvyššieho súdu SR, ktorý rozhodol vo veľkom senáte obchodnoprávneho kolégia zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Pramukovej a členiek senátu JUDr. Beáty Miničovej, JUDr. Aleny Prieceleovej, JUDr. Gabriely Mederovej, JUDr. Ivany Izakovičovej, JUDr. Jany Hullovej a JUDr. Andrey Moravčíkovej, PhD., dňa 27. apríla 2021, sp. zn. 1VObd/2/2020).

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

39. Keďže súd rozhodol rozhodnutím ktorým sa konanie končí bol povinný rozhodnúť aj o nároku na náhradu trov konania podľa § 262 ods. 1 CSP. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov podľa pomeru jej úspechu vo veci. Keďže bola v konaní plne úspešná žalobkyňa, svedčí jej nárok na náhradu trov konania, preto jej súd priznal proti žalovanému nárok v rozsahu 100 %. V zmysle § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Súd v konaní nezistil okolnosti hodné osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali iné rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania v zmysle § 257 CSP, pretože tieto netvrdili ani strany konania, pričom takéto okolnosti nemali základ ani v okolnostiach prejednávaného sporu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Nitra. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Nitre.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je podanie určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že: a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.