

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 11C/6/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7819200419
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Antónia Svičinová
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2021:7819200419.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava sudkyňou JUDr. Antóniou Svičinovou v spore žalobcov: 1/ B. P., O.. XX.XX.XXXX, V. L. O. Z. XXX a 2/ D. D. R., O.. XX.XX.XXXX, V. X N. T., S., V. E. XTG, T. V., zastúpených Mgr. Ivicou Štiglitz, advokátkou so sídlom Šafárikova 8, 048 01 Rožňava, proti žalovanému: U.. L. M., O.. XX.XX.XXXX, Z. V. K. XXX, XXX XX V., za účasti intervenienta na strane žalovaného: C.. T. T., O.. XX.XX.XXXX, V. G. XX, XXX XX E., obaja zastúpení JUDr. Ladislavom Csákóom, advokátom so sídlom Hviezdoslavova 4, 048 01 Rožňava, o určenie, že nehnuteľnosť patrí do vlastníctva, takto

rozhodol:

- I. Nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, vedené Okresným úradom E. - katastrálny odbor, okres E., obec E., k. ú. E., ako parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. XXXX o výmere 244 m² ako zastavaná plocha a nádvorie a rodinný dom so súp. č. XXXX na parc. č. XXXX, patria do podielového spoluvlastníctva žalobcu ad. 1 o veľkosti podielu 1 a žalobcu ad. 2 o veľkosti podielu 1.
- II. Žalobcovia ad. 1 a ad. 2 majú nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 % s tým, že o výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.
- III. Štát nemá nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou podanou na tunajší súd dňa 11.02.2019 domáhali, aby súd určil, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, vedené Okresným úradom E. - katastrálny odbor, okres E.R., obec E., k. ú. E., ako parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. XXXX o výmere 244 m² ako zastavaná plocha a nádvorie a rodinný dom so súp. č. XXXX na parc. č. XXXX, patria do podielového spoluvlastníctva žalobcu ad. 1 o veľkosti podielu 1 a žalobcu ad. 2 o veľkosti podielu 1. Zároveň si uplatnili nárok na náhradu trov konania.

2. V odôvodnení žaloby uviedli, že predmetom žaloby je určenie, že nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve žalobcov, a to nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX, vedenej Okresným úradom E., katastrálny odbor, okres E., obec E., katastrálne územie E. ako parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parcelným číslom XXXX o výmere 244 m² ako zastavaná plocha a nádvorie a rodinný dom so súpisným číslom č. XXXX na parcele č. XXXX, ku ktorej mal žalobca ad 1/ podiel o veľkosti 1/2 a žalobca ad 2/ podiel o veľkosti 1, patrí do vlastníctva žalobcov, ktorí nehnuteľnosť kúpili dňa 02.01.2014 na základe Zmluvy o prevode vlastníckeho práva. K stavebným úpravám a rekonštrukcii nehnuteľnosti poverili plnou mocou zo dňa 15.08.2016 E. E., O.. XX.XX.XXXX, V. K. X, E., ktorý však predmetnou nehnuteľnosť disponoval a previedol vlastnícke právo bez právneho dôvodu a bez toho, aby takú vôľu akýmkoľvek spôsobom vlastníci predmetnej nehnuteľnosti prejavili, alebo ho na to splnomocnili. Tento prevod bol zaznamenaný v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu E., odbor katastrálny, pod č. V 829/2018. Následne nový vlastníak previedol vlastnícke právo k nehnuteľnosti

na žalovaného U.. L. M., ktorý v súčasnej dobe nehnuteľnosť zadržáva a je súčasným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu. Predmetný prevod bol zapísaný v katastri nehnuteľnosti pod č. V1769/18. Žalobcovia v konaní namietajú platnosť právnych úkonov, ktorými došlo k prevodu vlastníckeho práva pôvodných vlastníkov nehnuteľnosti (žalobcov) v podielovom spoluvlastníctve, a to nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, vedenej Okresným úradom E., katastrálny odbor, okres E., obec E., katastrálne územie E., ako parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parcelným číslom XXXX o výmere 244 m² ako zastavaná plocha a nádvorie a rodinný dom so súpisným číslom č. XXXX na parcele č. XXXX, ku ktorej mal žalobca ad 1/ podiel o veľkosti 1/2 a žalobca ad 2/ podiel o veľkosti 1/2, z dôvodu, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti nemienili prevádzať na inú osobu a ani takým úkonom nikoho nepoverili ani nespĺn mocnili. Predmetné nehnuteľnosti boli na základe kúpnych zmlúv predať a vlastnícke právo bolo prevedené z pôvodných vlastníkov nehnuteľnosti vkladom vlastníckeho práva na nového vlastníka, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľnosti ako nový vlastník (žalovaný). Žalobcovia sa žalobou domáhajú určenia, že nehnuteľnosť patrí do ich podielového vlastníctva, s poukazom na absolútnu neplatnosť všetkých právnych úkonov od ich počiatku, na základe ktorej prišlo ku strate ich vlastníckeho práva k špecifikovaným nehnuteľnostiam v predmete žaloby. Žalobcovia uvádzajú, že predmetné nehnuteľnosti nadobudli kúpnu zmluvou uzavretou v roku 2014 a zapísaná v katastri nehnuteľnosti pod č. V23/14 - 183/14, za dohodnutú kúpnu cenu 13.500,00 eur. Nakoľko sa žalobcovia už niekoľko rokov obidvaja zdržiavajú pracovne na území R. kráľovstva, písomným plnomocenstvom splnomocnili na všetky stavebné práce a iné právne úkony týkajúce sa stavebných a rekonštrukčných prác uvedeného rodinného domu pána E. E., O.. XX.XX.XXXX, V. E.. Žalobcovia uvádzajú, že v písomnom splnomocnení nebolo od počiatku špecifikované, že splnomocnenec by bol akokoľvek oprávnený v ich mene nakladať s vlastníckym právom k nehnuteľnosti pred príslušnou správou v katastri, ale malo ísť len o splnomocnenie výslovne špecifikované k oprávneniu na úkony nutné pri prestavbe nehnuteľnosti spojené s konaním pred stavebným úradom alebo inými orgánmi, pred ktorými by bolo potrebné prípadné zastúpenie súvisiace so zmenou predmetnej stavby, nakoľko žalobcovia sa nachádzali toho času mimo územia F. republiky. K uvedenému plnomocenstvu na základe, ktorého malo dôjsť k prejavu vôle, k uzavretiu Kúpnej zmluvy č. V-829/2018 medzi žalobcami a treťou osobou, žalobcovia uvádzajú, že žiadny takýto právny úkon smerujúci k predaju nehnuteľnosti nemienili urobiť, a preto je túto Kúpnu zmluvu nutné považovať za neplatnú. Vzhľadom k tomu, že splnomocnenec nemal zákonné podmienky ani právny dôvod na zastupovanie žalobcov počas predaja nehnuteľnosti v ich vlastníctve a títo tak ani nemienili konať, následný prevod pod č. V 1769/2018 je tiež absolútne neplatným právnym úkonom, keď v tomto záväzkovom vzťahu predávajúci nenadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti a z toho dôvodu nemohol vlastnícke právo previesť na žalovaného. Podľa ust. § 37 ods. 1 zak. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka: „Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.“ V tomto prípade je potrebné uviesť, že splnomocnenec nemal oprávnenie nehnuteľnosť predať, ani o svojom úmysle predať nehnuteľnosti neinformoval žalobcov a ani nepožiadaval o schválenie takéhoto právneho úkonu, čo je v rozpore s ust. § 33 ods. 2 zak. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Podľa ust. § 32 ods. 3 zak. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka: „Splnomocniteľ, ktorý nie je dobromyseľný, sa nemôže dovolávať dobromyseľnosti splnomocnenca.“ Podľa ust. § 39 zak. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka: „Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.“ V prípade vydania rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva okresným úradom, katastrálny odbor, žalobcovia namietajú nesprávny postup správneho orgánu, keď tento pri posudzovaní dokumentov pre začatie konania o povolení vkladu nedostatočne posúdil písomné plnomocenstvo zo dňa 15.08.2016, ktoré bolo iba notársky overené už spomínanou notárkou L.. L. O.. K uvedenému je však potrebné doplniť, že notárka v čase overenia do notárskej zápisnice neoverovala obsah tohto plnomocenstva, ale iba pravosť podpisov, ktorú žalobcovia nespochybňujú. Úlohou príslušného katastrálneho odboru na začatie katastrálneho konania tak bolo po doručení návrhu na začatie konania pri prvom prevode vlastníckeho práva (V - 829/2018) potrebné zo zákona vyžiadať si od žalobcov plnomocenstvo s presnou špecifikáciou na práve určený predaj a prevod vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam. Podľa ust. § 31 ods. 1 zak. č. 168/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon): „Okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná vôľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.“ Na základe uvedeného tak došlo k nezákonnému rozhodnutiu správneho orgánu, v súvislosti s

ktorým nikdy nemohlo dôjsť k platnosti uvedenej kúpnej zmluvy č. V-829/2018, a to vydaním rozhodnutia o povolení vkladu k uvedeným nehnuteľnostiam, čo je v rozpore aj so samotným ust. § 47 ods. 1 zak. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. K predmetnému žalobcovi uvádzajú, že z takto neplatného právneho úkonu nikdy nemohlo dôjsť k vzniku vlastníckeho práva novému vlastníkovi. Podľa ust. § 42 b ods. 2 zak. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka: „Právo odporovať právnomu úkonu sa uplatňuje proti tomu, kto mal z odporovateľného právneho úkonu dlžníka prospech.“

3. Spolu so žalobou žalobcovi podali aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil vlastníkovi spornej nehnuteľnosti povinnosť zdržať sa akéhokoľvek nakladania alebo akéhokoľvek konania týkajúceho sa predmetnej nehnuteľnosti až do skončenia konania vo veci samej. Okresný súd Rožňava uznesením č.k. 11C/6/2019-32 zo dňa 06.03.2019 návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel. Žalovaný podal voči predmetnému uzneseniu dňa 20.03.2019 odvolanie. Krajský súd v Košiciach uznesením č.k. 5Co/244/2019-112 zo dňa 19.08.2019 uznesenie okresného súdu o neodkladnom opatrení potvrdil.

4. Žalovaný v odvolaní voči nariadenému neodkladnému opatreniu doručenému tunajšiemu súdu dňa 20.03.2019 sa vyjadril aj k podanej žalobe nasledovne (keďže mu bolo doručené len uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia, avšak žaloba nie): Žalobcovi nepreukázali dôvodnosť uplatneného nároku. Javí sa, že nepodali správny typ žaloby (určovacia žaloba), keďže im prislúcha možnosť domáhať sa náhrady škody voči svoju príkazníkovi, pokiaľ tento prekročil svoje oprávnenie konať v mene žalobcov. Zrejme medzi žalobcami a nimi splnomocnenou osobou E. E.X. došlo k uzavretiu príkaznej zmluvy v zmysle ust. § 724 Občianskeho zákonníka, v rámci ktorého právneho vzťahu menovaný vystupoval na základe jemu udeleného splnomocnenia ako príkazník a žalobcovi boli v pozícii príkazcu. Je zrejme aj to, že príkazcovia príkazníkovi dňa 15.08.2016 udelili tzv. všeobecnú plnú moc, čiže názor súdu o tom, že táto sa mala vzťahovať len na stavebné úpravy a rekonštrukčné práce neobstojí. Už aj samotná plná moc bola pomenovaná práve týmto výrazom „všeobecné - generálne plnomocnenstvo“, v ktorom sú síce obsiahnuté aj niektoré konkrétne činnosti, ktoré majú byť obsahom predmetného príkazu (stavebné konanie, kolaudačné konanie, búracie povolenie), ich výpočet však zďaleka nie je úplný, veď z formulácie napr. konať vo všetkých právnych veciach, k vykonávaniu všetkých úkonov týkajúcich sa nehnuteľností či na všetky ostatné úkony, na podpisovanie všetkých listín týkajúcich sa horeuvedených nehnuteľností, rozhodne nie je možné dospieť k záveru o tom, že príkazník mal príkaz vykonať v mene príkazcov len stavebné úpravy a rekonštrukčné práce, tak ako sa k tomu dopracoval súd. Správnosti tohto záveru svedčí aj fakt, že na vykonanie stavebných úprav či rekonštrukčných prác ani nie je potrebné uzatvárať príkaznú zmluvu, ani udeľovať splnomocnenie, veď na ich realizáciu úplne postačuje čo aj verbálne uzavretie napr. zmluvy o dielo. Je teda zrejme, že vôľa zmluvných strán nepochybne smerovala podstatne ďalej, než len k realizácii stavebných a rekonštrukčných prác. Predsa na ich výkon nie je potrebné poveriť zhotoviteľa diela konať za objednávateľa vo všetkých jeho právnych veciach, či vykonávať všetky úkony týkajúce sa nehnuteľností, nebudaj realizovať všetky ostatné úkony a podpisovať všetky listiny týkajúce sa uvedených nehnuteľností. Navyše o tom, že účastníci mienili predmetným všeobecným plnomocnenstvom dohodnúť aj niečo iné, jasne svedčí aj fakt, že žalobcovi si nechali na uvedenom plnomocnenstve overiť svoje podpisy. Je pritom zrejme, že overenie podpisu na zmluvách sa vyžaduje len vtedy, keď sa prevádza vlastnícke právo, čo primerane platí aj o splnomocnení - podpisy sa overujú zvyčajne len vtedy, ak na základe takého splnomocnenia sa má previesť vlastnícke právo. Je proti logike, aby sa na výkon stavebných či rekonštrukčných prác udeľovalo splnomocnenie a už vôbec odporuje základným pravidlám logiky, aby sa navyše na takto udelenom splnomocnení podpis príkazcov dokonca ešte aj overil. Na základe takto udelenej plnej moci sa vlastnícke právo previedlo na právneho predchodcu žalovaného, C.. T. T., od ktorého ich riadne kúpil a uhradil za ne dohodnutú kúpnu cenu, a to v dobrej viere. Menovaný pán bol pre žalovaného absolútne dôveryhodným predávajúcim vzhľadom na jeho vzdelanie, ako aj povolanie, ktoré v tom čase vykonával a v živote by žalovaného nenapadlo, že by kedykoľvek ktokoľvek mohol spochybniť platnosť uzavretej kúpnej zmluvy a jeho vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam. Pokiaľ príkazník nekonal v súlade s príkazom príkazcov tak, ako to žalobcovi namietajú, majú si svoj problém vyriešiť práve s príkazníkom a nie so žalovaným. Príkazník je povinný konať pri plnení príkazu podľa svojich schopností a znalostí, pričom od príkazcových pokynov sa príkazník môže odchýliť len vtedy, ak je to nevyhnutné v záujme príkazcu a ak nemôže včas dostať jeho súhlas. Inak zodpovedá za škodu. Navyše príkazník bol povinný podať príkazcom na ich žiadosť všetky správy o postupe plnenia príkazu a previesť na príkazcu všetok úžitok z vykonaného príkazu a po vykonaní príkazu predložiť príkazcovi vyúčtovanie. Pokiaľ sa príkazcovia nezaujímal o svoju vec, je potrebné konštatovať, že konali v rozpore so zásadou,

podľa ktorej práva patria bdelym. Taktiež nekonali s opatrnosťou riadneho hospodára a už ani z tohto dôvodu za svoje nezodpovedné konanie nemôžu preniesť na iných, konajúcich v dobrej viere. Žalovaný v ničom nepochybil, dobromyseľne kúpil nehnuteľnosti, za ktoré zaplatil a do ktorých došlo k výrazným investíciám, a tak by vyhovením žalobe došlo k bezdôvodnému obohateniu žalobcov. V zmysle ust. § 33 Občianskeho zákonníka, ak splnomocnenec prekročil svoje oprávnenie vyplývajúce z plnomocenstva, je splnomocniteľ viazaný, len pokiaľ toto prekročenie schválil. Ak však splnomocniteľ neoznámí osobe, s ktorou splnomocnenec konal, svoj nesúhlas bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o prekročení oprávnenia dozvedel, platí, že prekročenie schválil. C.. T. uviedol, že nikdy nijakou formou, teda ani len ústne žalobcovia ako pôvodní vlastníci sporných nehnuteľností neoznámili žiaden ich nesúhlas. Nemôže byť ani len tých najmenších pochyb o tom, že žalobcovia sa o prevode vlastníckeho práva preukázateľne dozvedeli minimálne vtedy, keď podpísali splnomocnenie svojmu právnomu zástupcovi na ich právne zastúpenie v tejto veci, inak by zrejme nemali dôvod vôbec osloviť advokáta so žiadosťou o právnu pomoc. Je evidentné, že minimálne v čase, keď vec začali žalobcovia riešiť, mali možnosť oznámiť svoje nesúhlasné stanovisko s uzavretím kúpnej zmluvy. Keďže sa tak nestalo, platí právna domnienka uvedená v ust. § 33 Občianskeho zákonníka, a síce, že žalobcovia nimi tvrdené prekročenie schválili a tým aj konvalidovali prípadný nedostatok uzavretého právneho úkonu na platný.

5. Žalobcovia vo svojom vyjadrení doručenom tunajšiemu súdu dňa 07.05.2019 uviedli, že majú odôvodnenú obavu, že k prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti môže opätovne dôjsť a vzhľadom na začatý súdny spor o určenie vlastníckeho práva by zmena v osobe pasívne vecne legitimovanej (ako procesnej prekážky v konaní) zabránila uplatneniu si nároku žalobcami bez možnosti prejednať vec pred súdom. Vzhľadom na zásah do základného ľudského práva vlastníť majetok žalobcov, títo rozhodnutie o nariadení neodkladného opatrenia považujú za vecne a právne správne na čas do právoplatného skončenia vo veci samej, a to aj s poukazom na tú skutočnosť, že uvedené neodkladné opatrenie žiadnym spôsobom nebráni výkonu vlastníckeho práva terajšiemu vlastníkovi (žalovanému), ktorý predmet sporu poskytol do prenájmu. Žalobcovia sú zároveň schopní preukázať, že o vlastníctvo k predmetu sporu neprišli z dôvodu, že boli nedbalí vlastníci, ale na základe nezákonného konania inej osoby a že k zmene vlastníka k predmetu sporu došlo v rozpätí 4 mesiacov už dvakrát. Žalovaný v odvolaní zo dňa 19.03.2019 uvádza, že nariadením neodkladného opatrenia došlo k výraznému zásahu do jeho vlastníckych práv. Je však potrebné poukázať na tú skutočnosť, že sú to práve žalobcovia, ktorí o vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorú nadobudli v roku 2014, prišli a k zásahu do vlastníckych práv došlo v prvom rade na ich strane. K zvolenému typu žaloby (na určenie vlastníckeho práva) žalobcovia uvádzajú, že tento typ žaloby je dôvodný. Práve naopak, žalobcovia nemajú dôvod žiadať náhradu škody voči príkazníkovi (splnomocnencovi), vzhľadom na to, že nikdy nemali záujem nehnuteľnosť predať a teda nemôžu sa zmieriť s finančnou náhradou. Z uvedeného dôvodu v žiadnom prípade nemôžu súhlasiť s náhradou škody. Je úplne logické, že keby vlastníci chceli nehnuteľnosť predať, urobia tak sami kedykoľvek keď boli na F., prípadne využijú služby realitnej agentúry ako pri iných predajoch nehnuteľnosti, ktoré realizovali doposiaľ. Okrem uvedeného skutkového argumentu, v zmysle ust. § 137 písm. c/ CSP je jedným z možných typov žalôb aj žaloba na určenie, či tu právo je alebo nie je a žalobcovia takýto zákonom prípustný typ žaloby využili, aby dosiahli nápravu porušeného práva. Návrhom na vydanie neodkladného opatrenia žalobcovia žiadali súd, aby upravil pomery do ukončenia konania vo veci samej vzhľadom na to, že nehnuteľnosť zmenila vlastníka v priebehu 4 mesiacov dvakrát a z uvedeného dôvodu žalobcovia majú odôvodnenú obavu, že by mohlo dôjsť k predaju nehnuteľnosti opätovne a tým by sa zmenila osoba vlastníka ako strany sporu (žalovaného). Pôvodnými vlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti boli žalobcovia v podielovom spoluvlastníctve X/ B. P., E.. P., O.. XX.XX.XXXX, Z.. V. L. O. Z. Č.. XXX, D.. E., Š. D. F. a 2/ D. D. R., E.. D., O.. XX.XX.XXXX, Z.. V. X N. T., S., V. E. XTG, T. V. (v tomto čase už manželia a obaja žijúci dlhodobo v F. M.), ktorí prostredníctvom právnej zástupkyne podali žalobu o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť nadobudli na základe kúpnej zmluvy zo dňa 02.01.2014 a za kúpnu cenu vo výške 11.400,00 eur. Vzhľadom na to, že žalobcovia chceli nadobudnutú nehnuteľnosť zrekonštruovať a žijú v zahraničí, k stavebným a rekonštrukčným prácam poverili na základe plnej moci dňa 15.08.2016 E. E., O.. XX.XX.XXXX, Z.. V. K. Č.. X, E. (ďalej len „R.R“), ktorý rozsah oprávnenia v plnej moci mu daný prekročil a nehnuteľnosť v mene žalobcov (ako vlastníkov) predal. Plná moc mu nebola udelená žalobcami na predaj nehnuteľnosti, ale len na stavebné a rekonštrukčné práce na ich nehnuteľnosti, ktoré im vykonával a za ktoré mu riadne a preukázateľne platili. Dôkazy o pravidelných platbách za stavebné a rekonštrukčné práce E.. E. a skutočnosti uvádzané žalobcami, sa nachádzajú v spise vedenom na OR PZ Rožňava, pod ČVS: ORP-60/1-VYS-RV-2019, ktoré začalo na podnet žalobcov podaním trestného oznámenia a na základe ktorého dňa 15.03.2019 začal vyšetrovateľ trestné stíhanie za prečin podvodu podľa ust. § 221 ods. 1, 2 Trestného zákona.

Žalobcovia, z ktorých jeden je maďarskej národnosti a druhý anglickej národnosti, svoje podpisy overili u notára, L. L. O., E., v deň podpisu plnej moci, a to 15.08.2016 z dôvodu, aby v ich neprítomnosti v ich mene mohol E..E.. vykonávať úkony potrebné k rekonštrukčným a stavebným prácam. E.. E.. na základe plnej moci zo dňa 15.08.2016 previedol vlastnícke právo žalobcov kúpnu zmluvou zo dňa 16.04.2018 bez právneho dôvodu a bez toho, aby takú vôľu akýmkoľvek spôsobom vlastníci predmetnej nehnuteľnosti prejavili alebo ho na to splnomocnili. Prevod bol zapísaný v katastri nehnuteľnosti pod č. V-829/2018. Za vlastníkov v konaní o vklade vlastníckeho práva pre OÚ E., odbor katastrálny sa preukázal E..E.. plnou mocou zo dňa 15.08.2016, avšak svoj vlastný podpis si dal osvedčiť notárom až dňa 19.04.2018, to znamená až po uzavretí zmluvy s kupujúcim, s ktorým kúpnu zmluvu podpísal za vlastníkov ako predávajúcich dňa 16.04.2018. Následne nový vlastník č. 1 v pomerne krátkom čase (4 mesiace po nadobudnutí nehnuteľnosti) dňa 15.08.2018 previedol vlastnícke právo k nehnuteľnosti na ďalšieho vlastníka, U. L.G. M. (žalovaný) kúpnu zmluvou uzavretou dňa 15.08.2018, ktorý v súčasnej dobe nehnuteľnosť zadržáva a je vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu (prevod zapísaný v katastri nehnuteľnosti pod č. V1769/18). Žalovaný nehnuteľnosť v súčasnosti prenajíma E. E.É., ktorý predaj nehnuteľnosti v mene vlastníkov zabezpečil. K uvedenému plnomocenstvu, na základe ktorého malo dôjsť k prejavu vôle, k uzavretiu kúpnej zmluvy č. V 829/2018 medzi žalobcami a E.. E.., žalobcovia uvádzajú, že žiadny takýto právny úkon smerujúci k predaju nehnuteľnosti nemienili urobiť a preto je túto kúpnu zmluvu nutne považovať za neplatnú. Vzhľadom k tomu, že splnomocnenec nemal zákonné podmienky ani právny dôvod na zastupovanie sťažovateľov počas predaja nehnuteľnosti v ich vlastníctve a títo tak ani nikdy nemienili konať, ani takú vôľu nikdy neprejavili, následný prevod pod č. V 1769/2018 je tiež absolútne neplatným právnym úkonom a postup správneho orgánu považujú za nezákonný. Takým postupom bolo žalobcom odňaté základné ľudské právo vlastníť majetok. K porušeniu platných právnych predpisov v predmetnej veci podľa žalobcov došlo aj pri zápise vlastníckeho práva v prípade prvého prevodu a postupu správneho orgánu OÚ E., katastrálny odbor, žalobcovia považujú za nesprávny z dôvodu, že správny orgán riadne nepreskúmal: či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou a či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné (ust. § 31 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, katastrálny zákon), či je podpis prevodcu v zmysle ust. § 43 ods. 3 katastrálneho zákona, ktorý musí byť osvedčený a ak sú tieto osoby zastúpené, ich podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený, plnomocenstvo osvedčené prevodcom dňa 19.04.2018 a to až po uzavretí kúpnej zmluvy (16.04.2018) v mene vlastníkov, ust. § 31 ods. 5 katastrálneho zákona: „Rovnopis rozhodnutia o povolení vkladu okresný úrad zašle účastníkom konania do 15 dní odo dňa rozhodnutia“, správny orgán zároveň nezákonne postupoval pri doručovaní rozhodnutia V- 829/2018 zo dňa 09.05.2018, keď rozhodnutie nedoručil pôvodným vlastníkom (resp. predávajúcim), ale rozhodnutie doručil iba E.. E.X., ktorý opätovne na tento právny úkon nebol splnomocnený. Z vyšetrovacieho spisu vedeného na OR PZ Rožňava však vyplýva, že doručenky podpísal za predávajúcich E.. E. a zároveň aj prevzal za nich rozhodnutie. Žalobcom nebolo predmetné rozhodnutie nikdy doručené a z uvedeného dôvodu sa o prevode vlastníckeho práva nemohli dozvedieť v čase, keď k prevodu došlo. V súčasnosti v nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu, býva E.. E. s rodinou, ktorému súčasný vlastník (žalovaný) nehnuteľnosť prenajíma. Žalovaný v odvolaní proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia argumentoval inštitútom ochrany dobrej viery nadobúdateľa. V zmysle vyššie uvedených skutočností prvý kupujúci nemohol platne nadobudnúť vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti, ktoré nadobudol protizákonným konaním prevodcu (E..E..) resp. na základe neplatného právneho úkonu vzhľadom na stále platnú zásadu „Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“, a na účinky absolútnej neplatnosti právneho úkonu, ktoré spočívajú v tom, že na právny úkon sa hľadí akoby ani nebol vykonaný. Následne nevlastník (prvý kupujúci) nemohol previesť platne vlastnícke právo k nehnuteľnosti na žalovaného, pretože vlastnícke právo nenadobudol „in bona fide“. V tomto prípade išlo o prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe absolútne neplatného právneho úkonu. Vkladom do katastra nehnuteľnosti bol daný len modus, t. j. spôsob nadobudnutia, ale jasne chýba titul, čiže platne uzavretá zmluva - právny dôvod nadobudnutia. Z toho dôvodu nemôže ani žalovaný uplatniť námietku nadobudnutia vlastníckeho práva v dobrej viere. Zo zásady Nemo plus iuris existujú v právnom poriadku SR výnimky, kedy môže nadobúdateľ nadobudnúť vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti aj napriek tomu, že prevodca nebol jej vlastníkom (nemal právo vlastníctvo previesť) a ide o tieto zákonné prípady: 1/ nadobudnutie nehnuteľnosti od nepravého dediča, 2/ nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka v rámci konkurzného konania, 3/ nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka v rámci exekučného konania, 4/ nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka v rámci dobrovoľnej dražby, 5/ nadobudnutia nehnuteľnosti od oprávneného držiteľa podľa zákona č. 293/1992 Zb. V prejednávacom prípade nejde ani o jeden z uvedených prípadov, kedy by bol odôvodnený záver súdu o tom, že žalovaný mohol vlastnícke právo

nadobudnúť aj od nevlastníka a že na ochranu jeho dobrej viery môže byť použitá výnimka z platnej zásady rímskeho práva. Z uvedených skutočností vyplýva, že žalobcovia sa dôvodne domáhajú ochrany ich porušeného práva vlastníť majetok.

6. Žalovaný vo svojom vyjadrení doručenom tunajšiemu súdu dňa 07.11.2019 uviedol, že žaloba podaná voči jeho osobe je nedôvodná a nesprávna. Žalobcom nijako neublížil, aj oni sami uvádzajú, že pri prevode vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam údajne pochybil ich splnomocnenec a nie žalovaný. Žalobcovia podali nesprávny typ žaloby. Ak ich splnomocnenec prekročil svoje oprávnenie konať v mene žalobcov, tak by sa mali domáhať náhrady škody voči svojmu splnomocnencovi a tento spor by mali riešiť s ním. Žalovaný sporné nehnuteľnosti kúpil riadne od právneho predchodcu C.. T. T. za dohodnutú kúpnu cenu. Pri uzavretí toho právneho vzťahu konal dobromyseľne, v dobrej viere s tým, že predávajúci je skutočným vlastníkom týchto nehnuteľností a žalovaný bol presvedčený o tom, že vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam nadobúda v súlade s platnými a všeobecne záväznými právnymi predpismi. Žalobcovia v podanej žalobe namietajú nesprávny postup správneho orgánu, keď tento pri posudzovaní dokumentov pre začatie konania o povolení vkladu vlastníckeho práva nedostatočne posúdil písomné plnomocnenstvo zo dňa 15.08.2016 a že došlo k nezákonnému rozhodnutiu správneho orgánu. Uvedené námietky žalobcov poukazujú na nesprávny postup správneho orgánu, s ktorým žalovaný nemal nič spoločné.

7. Intervenient vo svojom vyjadrení doručenom tunajšiemu súdu dňa 25.06.2021 uviedol, že sa v plnom rozsahu stotožňuje s tvrdeniami žalovaného. Považuje za nonsense, že žaloba žalobcov smeruje práve voči žalovanému, ktorý sa nijako neprevinil, rovnako ako intervenient. Keď niekto urobil chybu, tak to bol možno E. E., hlavne však práve žalobcovia, ktorí prinajmenšom mu umožnili dopustiť sa konania, ktoré teraz oni sami napádajú. Aj v trestnom konaní bolo ustálené, že žalobcovia majú nárok na náhradu škody voči menovanému, ak sú teda tej mienky, že ten im akokoľvek ublížil, nech si to riešia s ním, a nie so žalovaným alebo intervenientom. Predmetné nehnuteľnosti boli v žalostnom stave, teraz sa upravili a opravili, a práve preto sa rozhodli žalobcovia dožadovať sa neplatnosti predmetného právneho úkonu, aby takto získali miesto svojich pôvodných, neobývatel'nych priestorov fakticky lukratívny objekt.

8. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámením sa so žalobným návrhom, predloženými listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový stav:

9. Na pojednávaní konanom dňa 10.09.2020 právna zástupkyňa žalobcov uviedla: Zotrvávame na podanej žalobe. Máme za to, že táto žaloba je odôvodnená. Predmetom žaloby je spoluvlastnícke právo žalobcov, ktoré stratili nie svojim pričinením. Počas posledného obdobia došlo aj k skončeniu trestného konania, v ktorom bol p. E. obvinený z trestného činu podvodu. Rozhodnutie v trestnom konaní je právoplatné a vykonateľné a bol odsúdený trestným rozkazom za uvedený trestný čin. Žalobcovia sa teda domáhajú, aby im súd priznal prostredníctvom určovacej žaloby svoje vlastnícke práva, ktoré odôvodňujú tým, že nezákonným spôsobom prišli o nehnuteľnosť, keď splnomocnili na rekonštrukčné práce p. E. a ten bez ich vedomia predal nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXXX v k. ú. E.. Išlo o parcelu a rodinný dom v ich podielovom spoluvlastníctve. O tejto skutočnosti sa dozvedela p. P., žalobkyňa ad. 1 v čase, keď pricestovala v januári v danom roku 2019 a zistila, že v jej dome, keď išla na kontrolu, býva cudzí človek a následne navštívila OOPZ a podala trestné oznámenie a bolo začaté aj trestné stíhanie. Následne sa v tomto časovom znení pokračovalo ďalej. Takže svoje vlastnícke právo nestratili, ich prejav vôle v kúpnej zmluve, ktorou došlo k prevodu vlastníckeho práva, nebol dostatočne určitý ani zrozumiteľný a ani nemali vôľu predať tento dom, čo sa v trestnom konaní aj dostatočným výsluchom svedkov, aj p. P., dokázalo. Čo sa týka vlastníckeho práva, máme za to, že ich vlastnícke právo by malo byť ochránené, aj napriek tomu, že bolo nadobudnuté v poradí druhou osobou po p. E., a to hlavne z toho dôvodu, že to bol neplatný právny úkon. Oni nemali vôľu predať a o tom ani neboli vyzumení, že došlo k predaju nehnuteľnosti, pretože katastrálny úrad neposlal rozhodnutie o zápise vlastníckeho práva na tretiu osobu. Takisto v správnom konaní na podnet p. P. bolo prokurátorom Okresnej prokuratúry E. vydané aj upozornenie prokurátora, v ktorom uviedol, že došlo k nezákonnému postupu správneho orgánu a že tento samotný prevod nie je zákonným prevodom. Zotrvávame na podanej žalobe, teda žalobcovia si nárokujú späť určenie vlastníckeho práva.

10. Na predmetnom pojednávaní právny zástupca žalovaného uviedol: My rovnako zotrvávame na všetkých našich doterajších tvrdeniach, ktoré sme prezentovali v našich písomných vyjadreniach. Rád by som zvýraznil tú skutočnosť, že môj klient konal v plnom rozsahu dobromyseľne, v dobrej viere, nemal

ani tie najmenšie informácie o tom, že by nemalo byť čokoľvek v poriadku s prevodom vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam. Zároveň poukazujem aj na tú skutočnosť, že on v ničom nepochybil, na rozdiel od žalobcov, ktorí prinajmenšom udelili sporné splnomocnenie pre p. E.Ü. a na základe tejto skutočnosti došlo k prevodu vlastníckeho práva, ktorý prevod napádajú žalobcovia.

11. Žalovaný na predmetnom pojednávaní uviedol, že k spornému prevodu nič uviesť nevie. Kúpil nehnuteľnosť od pána T. a o týchto problémoch sa dozvedel až v tom období, keď bola nehnuteľnosť zablokovaná. Pána T. pozná len z videnia. O ponuke predmetných nehnuteľností na predaj sa dozvedel od E.É.K., s ktorým sa pozná už pár rokov. Skontaktoval ich teda pán E.É.K., avšak dohodli sa s pánom T.. Pôvodná kúpna zmluva bola vo výške 11.000,00 eur. Následne však pán T. povedal, že mu to tak nevyhovuje a dohodli sa na sume 5.600,00 eur a zvyšná suma mala byť zo strany žalovaného poskytnutá p. E.K. vo forme pôžičky, keďže on chcel bývať v tomto dome a chcel si tento dom dokončiť, keďže to bola rozostavaná stavba. S p. E. uzavreli zmluvu o budúcej zmluve, v ktorej bolo uvedené, že postupne, keď uhradí tú sumu, na ktorej sa dohodli a uhradí všetky splátky, tak tento dom bude prepísaný na neho.

12. Na pojednávaní konanom dňa 10.06.2021 žalobkyňa ad. 1/ uviedla: Chcem porozprávať príbeh tak ako sa stal, podľa môjho vnímania. S E. E.X. sme sa stretli na ulici, lebo on robil nejaké murárske práce s nejakými robotníkmi a pristavili sme sa pri ňom a spýtali sme sa ho na základe podnetu môjho manžela, že potrebujeme nejakého murára. Pokiaľ je tu už nejaký murár, ktorého vidíme, tak sa ho skúsme spýtať, či by nám vedel pomôcť. V ten daný deň sme išli aj na miesto, kde máme ten dom, on už nebol úplne celý ten dom, ale boli tam nejaké vnútorné priečky v tom dome. Bol to starý dom s priečkami, najskôr sme ho chceli dať zbúrať, ale na jeho odporúčanie, pričom tvrdil, že bolo by lacnejšie ho opraviť, sme sa takto dohodli. Stavebný materiál, napr. štrk alebo stavebniny sme brali od V.. Materiál sme išli kúpiť spoločne, na základe toho čo potreboval. Bola potreba rekonštruovať elektrické vedenie, vodovodné potrubie, a preto on sám navrhol, že potreboval by nejaké splnomocnenie, keďže nebudeme na území F. stále, aby mohol v našom mene riešiť tieto záležitosti na príslušných spoločnostiach. V roku 2015 som bola na F. len ja sama, takže predmetné splnomocnenie som podpisovala len ja. Na vysvetlenie - dom sme kupovali kvôli tomu, že sme veľká rodina, máme 4 deti, takže ak budeme chodiť na F., tak aby sme nemuseli platiť nejaké drahé peniaze za hotely a preto sme tento dom kúpili. Toto bolo v roku 2015, komunikácia prebiehala tak, ak on niečo potreboval, tak buď cez Messenger, alebo cez priame hovory sme komunikovali spolu, a pokiaľ potreboval peniaze, tak som to posielala na synov účet. Na F. sme chodili každý rok, najbližšie sme prišli v roku 2016, v tom čase už bolo vidno, že sa niečo na dome robí, boli vybrané vnútorné priečky, podlahy, dávali železné spevnenie, cementovú dlažbu a prišiel ten čas, že už by sa robili nové priečky. S domom bol ten problém, že nebol vodorovný, ale p. E. pristúpil s tým, že on s tým niečo bude vedieť spraviť, narovná to nejakým spôsobom, neviem akým, ale my sme neboli spokojní s jeho prácou, lebo ten náklon domu stále bol a ostal. V tomto období presne došlo k tomu, že kvôli nespokojnosti s jeho prácou, sme mu ostali dlžní 600,00 eur, ale tie sme mu následne v dvoch splátkach po 300,00 eur poslali, takže my absolútne nemáme žiadnu dlžobu voči pánovi ani halier. V tom roku 2016, keď sme boli doma na návšteve, tak určitým spôsobom vyvíjal na nás taký miernejší tlak, že potrebuje každopádne splnomocnenie, ktoré by mal podpísať aj môj manžel, pretože sme spoluvlastníkmi toho domu, tej nehnuteľnosti. V tom roku 2016 sme boli za notárkou, asi p. V. sa volala, pod hotelom má kanceláriu. V tom čase sa tam notárka nenachádzala, len jej dve asistentky, a ony mi pomohli ako spísať splnomocnenie. Ja som im povedala len v maďarčine, že na čo to splnomocnenie potrebujem, že ide len o búracie práce, a vybaví nám aj administratívy u elektrikárov a vodárov a oni presne povedali, že v poslednej vete bude uvedené, na čo všetko to splnomocnenie je platné, aby náhodou nedošlo k tomu, že aby Rómovia nám nepredali sponad hlavy tú nehnuteľnosť. Myslím si, že boli tam tieto búracie práce uvedené, podľa všetkého áno. Po vyplatení tých 600,00 eur pozdĺžnosti v dvoch splátkach, sme my vlastne kontakt na určitú dobu prerušili, lebo sme s ním neboli spokojní, s jeho prácou. Dohodli sme sa tak, že keď najbližšie príde na F., tak pohľadáme nejakú serióznu firmu, ktorá by nám prácu na dome ukončila. Od elektrikárov a vodárov som každý rok dostávala vyúčtovanie, platila som po 10,00 eur aspoň paušál, ale zistila som, že začali posielat také sumy 44,00 eur a premýšľala som nad tým, že ak najbližšie príde domov na F., tak sa zastavím u elektrikárov a vodárov, že čo sa mohlo stať. V januári roku 2019 som sa zastavila pri našom dome, lebo dom ostal v tom stave, že tam bola strecha, neboli na ňom ani okná ani dvere, a ako som k tomu domu prišla v tom roku 2019, tak som videla, že sú namontované dvere, okná a boli na oknách aj záclony, tak niekto tam evidentne býva. Vošla som na dvor, zaklopala som na dvere a dvere mi prišla otvoriť taká mladšia pani, poznala som ju z E. facebooku, takže som vedela, že ide o jeho priateľku. Len povedala, že ona po maďarsky nevie a nevie čo od nej tým pádom chcem. Toto sa stalo jedno popoludnie a na druhý deň som odišla na

políciu podať oznámenie, že niekto sa nasťahoval do nášho domu. V tom čase som nevedela, že dom je vlastne predaný. Bola som na polícii, a oni ma poslali na OO PZ Vargové pole, tam som im vyrozprávala, čo sa mi stalo, že E. sa nasťahoval do môjho domu a podľa mena ho policajti aj poznali a policajti pozreli v systéme, že kto je prihlásený na trvalý pobyt v našom dome. Policajti mi povedali, že k trvalému pobytu je E. prihlásený. Keďže som si bola vedomá v tom čase, že ja som vlastníčkou nehnuteľnosti, tak som policajtom povedala, že sa zastavím na katastri nehnuteľností a donesiem im list vlastníctva, ktorý by potvrdzoval, že ja som vlastníkom. Na katastri som sa dozvedela, že nie ja som vlastníkom nehnuteľností, ale p. M.. Tam som sa im snažila vysvetliť, že ja som vlastníkom tej nehnuteľnosti a ešte som sa ich spýtala, že nech mi teda povie, že kto je pred p. M. ako vlastník, lebo som predpokladala, že ja a na katastri mi pracovníčka povedala, že nie vy ste predchádzajúci vlastník, ale p. T. a potom som sa spýtala, že kto je pred p. T., tak potom mi povedala pracovníčka na katastri, že ja a môj manžel. Už len taká úvahová otázka, že prečo by som ja ten dom predávala za 5.600,00 eur, keď náklady, ktoré sme vynaložili, boli 13.000,00 eur a presne to splnomocnenie sme vyslovene a vedome spisovali s tým, že aby nebola možnosť predat' tú nehnuteľnosť. Nikdy som nepremýšľala o predaji tohto domu, ani som sa o tom s nikým nerozprávala.

13. Na predmetnom pojednávaní žalobca ad. 2/ uviedol: Na začiatok chcem povedať, že všetko bolo zmanipulované už od samotného začiatku. Dôvod prečo to hovorím, je ten, že už na začiatku, keď mal tú plnú moc podpísanú mojou manželkou, tak pri ďalšej návšteve znova tlačil na manželku, aby to bolo podpísané aj mnou, lebo s podpisom len jedného vlastníka by ten dom nevedel predat'. Začnem tým, že som z toho smutný a zároveň je to aj pre mňa šokujúce, že niečo také sa nám stalo. Keď tu prichádzame na F., tak sme zvykli míňať tisíce len na ubytovanie a cestovné, preto sme sa rozhodli pozrieť sa po malom domčeku, kde by sme mohli byť. V tom čase, keď sme sa začali po niečom pozerat', sme mali už tri deti a aj teraz keď tu potrebujeme prísť, míňame stále ťažké peniaze na to, aby sme tu mohli byť a to je dôvod, prečo by sme ani nikdy nezvažovali predaj toho domu. To by bolo všetko. Nie som si vedomý, kto vypracoval splnomocnenie. Plná moc bola podpísaná len mojou manželkou. Tá druhá plná moc, kde sme obaja podpísaní, sme boli doslova dotlačení. V čase keď som ju podpisoval, som si ani nebol vedomý, že ide o plnú moc, myslel som si skôr, že to ide o nejaký súhlas s uskutočnením búracích prác.

14. Na pojednávaní konanom dňa 28.06.2021 intervenient uviedol: V tejto veci bolo všetko povedané u vyšetrovateľa OR PZ v E.. Trvám na tejto výpovedi, v podstate ani vo sne by ma niečo také nenapadlo, že sa čosi také môže udiat' po dvoch - troch rokoch, neviem presne kedy to bolo, bolo to niekedy v roku 2018. Určite sa necítim byť vinný. To čo bolo dohodnuté, tú kúpnu sumu som zaplatil sprostredkovateľovi, ktorý mal plné právo túto nehnuteľnosť predat'. Neviem, aký mali vzťah p. E. s bývalými majiteľmi domu, neviem čo sa udialo medzi nimi, prečo sa tu tak naťahujeme, ale určite vinu necítim v tejto veci. Neviem čo ďalej k tomuto dodať. Pána E.K. poznám už niekoľko rokov. Podľa môjho názoru je to usilovný, pracovitý človek, ktorý mi chodil pomáhať pri stavebných prácach. Poznáme sa len skrz týchto činností, nemáme kamarátsky vzťah. Pána M. som videl prvýkrát, keď som predával tento dom, dovtedy som ho nepoznal. Kúpnu cenu som platil po zápise na katastri, keď som nadobudol list vlastníctva. Našiel som aj príjmový doklad, ktorý podpísal aj p. E., je pripojený aj ku kúpnej zmluve, ktorá síce nie je podpísaná, je to kópia, ale je to spojené. Dal som mu peniaze do ruky. Kúpa prebehla, alebo sa to začalo niekedy začiatkom roka 2018. P. E. ma oslovil, vykonával tam nejaké stavebné práce. Ja som si bol aj ten dom obhliadnuť, spočiatku som ho nechcel kúpiť, avšak p. E. za mnou chodil. Dom bol v havarijnom stave, napokon som sa rozhodol to kúpiť, navrhol som aj kúpnu cenu. Myslím, že tam bol aj pokus o kontakt so žalobcami, avšak sa to nepodarilo. Ja som však mal pocit, že p. E. so žalobcami sú kamaráti, videl som to množstvo správ, ktoré si vymieňali. List vlastníctva pred predajom som nevidel, videl som iba plnú moc, nijako extra som to nepreveroval. Neoveril som si koho je nehnuteľnosť a nemal som priamy kontakt s vlastníkmi. Myslím, že som bol na katastri s p. E. v priebehu vkladového konania. Na katastri sme urobili žiadosť na zápis, zavrhadovanie a overené kúpne zmluvy. Tie bežné úkony, ktoré sa tam vykonávali. Už si presne nepamätám, či sme žiadali, aby sa listiny doručovali mne alebo p. E.. Môže to tak byť, nevylučujem to. Neviem odhadnúť vek stavby, ale myslím, že tam boli dve miestnosti plus nejaký vstup, teda dokopy asi tri miestnosti a pivničné priestory. Dom bol v havarijnom stave, chýbali tam múry a okná, strešná konštrukcia bola na spadnutie. Dokonca tam bola nejaká prístavba od suseda, teda bol by problém to zbúrať. Ja som plánoval tam vybudovať nejaké garáže, avšak následne som od toho upustil a predal som tú nehnuteľnosť tu prítomnému p. M.. Ja som nevykonal nič, ani som to nepokosil, predal som to v takom stave, v akom som to nadobudol. Žalobcovia ma nekontaktovali. Kontaktoval ma iba p. E. s tým, že mi pomôže s rekonštrukčnými prácami na dome. Ja som mu však potom uviedol, že ja tam zrejme nič robiť nebudem, pravdepodobne tento dom predám a on následne prišiel s p. M. a tento dom

som mu predal. Žalobcov som nepoznal. Komunikáciu medzi žalobcami a p. E.K. som videl na vlastné oči v telefóne, bola to komunikácia cez facebook alebo cez nejaké sociálne siete. Bola to komunikácia ohľadom nejakých objednaných prác, alebo priebehu jednotlivých prác, ako aj o samotnom predaji, tzn. že vlastne sa chcú tohto domu zbaviť a aby im p. E. s tým pomohol. Komunikácia bola v maďarskom jazyku a bolo tam vyslovene napísané, že kľudne ten dom môže ponúkať na predaj. Kúpnu cenu som neodovzdal vlastníkom, pretože toho času sa zrejme nenachádzali na F., ja som to ani nejako neriešil, pretože on mal plnú moc. Nehnuteľnosť som kupoval preto, lebo bola to zaujímavá cena, samotný dom nemal žiadnu hodnotu, v podstate ma zaujímal len ten pozemok, pretože tá cena zodpovedala hodnote toho pozemku.

15. Na predmetnom pojednávaní svedok E. E.K. uviedol: P. P. si ma našla, poprosila ma, aby som im prerobil dom. Tento dom bol v katastrofálnom stave, padali tam omietky, strop a podlaha sa rozpadávala, celý dvor bol zarastený. Najprv chceli tento dom zbúrať, potom sa rozhodli pre rekonštrukciu. Ja som tam dva mesiace vykonával búracie práce, vybili sme okná, priečky, vytrhali sme podlahu. Čo sa týkalo stavebných prác, niečo uhradili žalobcovia, niečo som platil ja zo svojich peňazí. Po čase sme prestali s touto prerábkou, žalobcovia so mnou prerušili akýkoľvek kontakt, nezaplatili mi ani peniaze, chlapov, ktorí mi pomáhali, som musel vyplatiť zo svojich peňazí. Následne po nejakom čase mi zavolali, asi cez viber, že chcú tento dom predať. Spočiatku bol problém tento dom predať, avšak potom som sa skontaktoval s p. T., s ktorým sme sa poznali, pretože som pre neho robil nejaké stavebné práce. Tento dom som mu predal, p. T. mi dal peniaze a ja som tieto peniaze odovzdal p. P. na E. V., kde som vtedy býval. Svedkom bola moja matka a sestra. Ja som bol v kontakte s p. T., teda že čo bude robiť s týmto domom, že či ho nechce prerábať, avšak p. T. mi po čase povedal, že tento dom predá. Ja som teda sprostredkoval predaj tohto domu p. M., poznal som ho. Mal som u neho leasing, vedel som, že vykonáva takúto činnosť, že kupuje domy a následne ich prenajíma. P. T. sa dohodol s p. M., a došlo k predaju domu. Po čase som sa ja dohodol s p. M., že mi poskytne určitú finančnú čiastku na opravu domu. Ja som tento celý dom oživil, zmenil som ho, prečo by som do neho investoval peniaze, aj svoju robotu, aj svoj čas. Následne p.P. bola dvakrát za mojou družkou, dokonca jej ponúkla, aby tento dom sme im naspäť predali. Kúpnu zmluvu s p. T. spísal notár. Návrh na vklad do katastra som bol podať ja. Pani na katastri sa ma pýtala, či to prevezmem ja, alebo to má poslať. Ja som povedal, že ako chce ona, že ja sa tomu prispôbim. Pani P. som odovzdal 5.000,00 eur a niečo. Potvrdenie o tom nemám. Peniaze som odovzdal na E. V. Bolo to necelý týždeň po predaji domu, presne si to nepamätám. Ja som sa o mojom odsúdení v súvislosti s touto vecou dozvedel len nedávno, vôbec som o tom nemal vedomosť. Mal som vedomosť o tom, že nejaké trestné stíhanie prebieha, keďže som bol na polícii, ale nebol som na súde, preto som bol prekvapený, že je tu takéto rozhodnutie. Na doručení z trestného spisu sp.zn. 15T/3/2020 nie je môj podpis.

16. Na predmetnom pojednávaní svedkyňa R. E. uviedla: K veci viem uviesť toľko, že tá pani bola u nás na E. V., ja som sedela vonku s mamou a táto pani prišla až k bráne a môj brat E. E. išiel k nej k bráne, tam sa spolu rozprávali a videla som, že jej podal obálku. Brat povedal, že jej dal peniaze, ale koľko tých peňazí bolo, to povedať neviem. Tá pani bola u nás iba raz. Ja som sa s ňou vôbec nerozprávala. Nemôžem povedať viac, iba toľko, že som ich videla, o čom sa rozprávali, to neviem, možno 10 alebo 15 minút.

17. Zo zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 02.01.2014 vyplýva, že žalobcovia kúpili do podielového spoluvlastníctva o veľkosti podielov po 1 nehnuteľnosti na LV č. XXXX, katastrálne územie E., a to rodinný dom súp. č. XXXX stojaci na parc. č. XXXX o výmere 244 m² - zastavané plochy a nádvoria a pozemok parc.č. XXXX o výmere 244 m² - zastavané plochy a nádvoria od predávajúcich U. V., O.. XX.XX.XXXX, podiel 1/3, R. X., O.. XX.XX.XXXX, podiel 1/3, U. M. - Y.C., O.. XX.XX.XXXX, podiel 1/6 a R. I., O.. XX.XX.XXXX, podiel 1/6, za kúpnu cenu vo výške 11.400,00 eur.

18. Z výpisu z katastra nehnuteľností zo dňa 31.12.2013 vyplýva, že vlastníckymi vyššie uvedených nehnuteľností k danému dňu boli U. V., O.. XX.XX.XXXX, podiel 1/3, R. X., O.. XX.XX.XXXX, podiel 1/3, U. M. - Y., O.. XX.XX.XXXX, podiel 1/6 a R. I., O.. XX.XX.XXXX, podiel 1/6, ktorí nadobudli dané nehnuteľnosti titulom osvedčenia o dedičstve sp.zn. 12D/169/2007.

19. Z výpisu z katastra nehnuteľností zo dňa 08.02.2019 vyplýva, že ako vlastníč predmetných nehnuteľností bol zapísaný žalovaný L. M., O.. XX.XX.XXXX, ktorý predmetné nehnuteľnosti nadobudol na základe kúpnej zmluvy V 1769/2018-1361/2018.

20. Dňa 15.08.2016 žalobcovia splnomocnili E. E., O.. XX.XX.XXXX, k zastupovaniu vo všetkých právnych veciach a k vykonávaniu všetkých úkonov týkajúcich sa nehnuteľností v k.ú. E., vedených na LV č. XXXX, parc.č. XXXX zast. plocha a nádvorie o výmere 244 m², rodinný dom č.s. XXXX na parc.č. XXXX. Splnomocnili ho na všetky právne úkony spojené so stavebným konaním, kolaudačným rozhodnutím, búracím povolením, a na všetky ostatné úkony, na podpisovanie všetkých listín týkajúcich sa horeuvedených nehnuteľností. Plnomocenstvo označili ako všeobecné - generálne plnomocenstvo. Táto listina bola overená notárkou L.. O. dňa 19.04.2018.

21. Zo spisu sp.zn. V-829/2018 predloženého Okresným úradom E., katastrálny odbor, vyplýva, že medzi žalobcami zastúpenými E. E. ako predávajúcimi a T. T. ako kupujúcim došlo dňa 16.04.2018 k uzavretiu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol predaj vyššie uvedených sporných nehnuteľností za kúpnu cenu 5.530,00 eur. K zmluve bolo pripojené všeobecné - generálne plnomocenstvo uvedené v bode 20. tohto rozsudku. Zmluva je podpísaná E. E. a T. T.. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol podaný dňa 19.04.2018 a podpísaný E. E.. Zároveň bola E. E. R. T. T. podpísaná žiadosť o osobné prevzatie rozhodnutia o povolení vkladu. Toto rozhodnutie vydané dňa 09.05.2018, podľa priložených doručeníek obaja prevzali dňa 15.05.2018.

22. Zo spisu sp.zn. V - 1769/2018 predloženého Okresným úradom E., katastrálny odbor, vyplýva, že medzi T. T. ako predávajúcim a U.. L. M. ako kupujúcim došlo dňa 15.08.2018 k uzavretiu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol predaj vyššie uvedených sporných nehnuteľností za kúpnu cenu 5.600,00 eur. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol podaný dňa 15.08.2018 a podpísaný oboma účastníkmi zmluvy. Rozhodnutie o povolení vkladu bolo vydané dňa 07.09.2018, podľa priložených doručeníek si predávajúci p. T. rozhodnutie neprevzal, kupujúci p. M. si prevzal dňa 13.09.2018.

23. Z upozornenia prokurátora zo dňa 29.07.2019 vyplýva, že Okresným úradom E., katastrálny odbor, došlo k porušeniu zákona vo veci sp.zn. V-829/2018, konkrétne ust. § 31 ods. 1, 3, § 42 ods. 2,3 katastrálneho zákona a ust. § 3 ods. 5 a ust. § 46 zákona o správnom konaní. Prokurátorka bola toho názoru, že správny orgán sa nedostatočne vysporiadal s obsahovými náležitosťami generálnej plnej moci, keď nepožadoval jeho doplnenie, resp. spresnenie smerujúce k tomu, aby bolo dostatočne zrozumiteľné a jednoznačné, že splnomocnenie oprávňovalo splnomocnenca aj na prevod vlastníckeho práva k daným nehnuteľnostiam na ďalšieho vlastníka. Vo veci sp.zn. V-829/2018 došlo v postupe správneho orgánu k porušeniu jednej zo základných zásad správneho konania, vyjadrenej v ust. § 3 ods. 5 zákona o správnom konaní (rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí, správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely), ktoré korešponduje ust. § 32 ods. 1 a 2 zákona o správnom konaní, v zmysle ktorého správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnomu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Splnomocnenie na právny úkon o právach k nehnuteľnostiam (v danom prípade ku kúpnej zmluve) by podľa ustálenej súdnej praxe mal obsahovať totožný predmet ako zmluva, t.j. obsahom splnomocnenia by mali byť tie isté náležitosti označenia nehnuteľnosti, ako ich vyžaduje zákon pre zmluvu v súlade s ust. § 42 katastrálneho zákona. Z predmetnej generálnej plnej moci nevyplýva, že by splnomocnenec mohol v mene splnomocniteľov uzavrieť kúpnu zmluvu predloženú na vklad. Formulácia v splnomocnení, že E. E. je oprávnený vykonať všetky úkony týkajúce sa vyššie uvedených nehnuteľností, resp. všetky právne úkony spojené so stavebným konaním, kolaudačným rozhodnutím, búracím povolením, a na všetky ostatné úkony, na podpisovanie všetkých listín týkajúcich sa horeuvedených nehnuteľností, je neurčitá, resp. z jej obsahu jednoznačne nevyplýva, že by E. E. bol splnomocnený na zastupovanie vlastníkov daných nehnuteľností aj pre prípad prevodu nehnuteľností v ich spoluvlastníctve. Zo znenia ust. § 42 ods. 3 katastrálneho zákona vyplýva, že ak za účastníka zmluvy koná splnomocnený zástupca, musí byť overený podpis účastníka zmluvy na plnomocenstve, ako aj podpis zástupcu na zmluve. Hoci zákon ďalej nešpecifikuje, kedy by malo dôjsť k overeniu podpisu zástupcu na zmluve, reálne možno predpokladať, že podpis sa overuje dňom podpisu samotnej zmluvy. Správny orgán pochybil, keď akceptoval návrh na vklad bez preukázania skutočnosti, či sú splnené

podmienky pre prevod, predovšetkým z pohľadu oprávnenia splnomocnenca nakladať s prevádzanými nehnuteľnosťami.

24. Podľa ust. § 31 ods. 1 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocnenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia.

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

26. Podľa ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

27. V zmysle uznesenia veľkého senátu NS SR sp.zn. 1 VOBdo/2/2020, na základe absolútneho neplatného úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet), nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu ten, kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľností. Dobrá viera nadobúdateľa, že hnutelnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka, má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje. Ustanoveniu § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. katastrálneho zákona, ktoré upravuje hodnovernosť údajov katastra, nezodpovedá výklad, podľa ktorého už len sama evidencia vlastníctva nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti zakladá dobrú vieru evidovaného vlastníka v to, že je vlastník.

28. Z uvedenej zásady nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet existujú výnimky, keď môže nadobúdateľ nadobudnúť vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti aj napriek tomu, že prevodca nebol jej vlastníkom, resp. nemal právo nehnuteľnosť previesť. Ide o tieto prípady: 1/ nadobudnutie nehnuteľnosti od neprávneho dediča, 2/ nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka v rámci konkurzného konania, 3/ nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka v exekučnom konaní, 4/ nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka v rámci dobrovoľnej dražby, 5/ nadobudnutie nehnuteľnosti od oprávneného držiteľa podľa zákona č. 293/1992 Zb. (SUDZINA, M. Výnimky zo zásady nemo plus iuris so zameraním sa na nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka v slovenskom právnom poriadku. In: Ius et Administratio 1/2013, rozhodnutie Ústavného súdu SR zo dňa 19.01.2021 sp.zn. I. ÚS 510/2016).

29. Nevyhnutnou obsahovou náležitosťou plnomocnenstva je jeho rozsah a vôľa plnomocnencom prijať, inak je plnomocnenstvo neplatné. Určujúcim je v každom prípade iba to, či je z obsahu plnomocnenstva dostatočne zrejmý rozsah oprávnenia zástupcu konať za zastúpeného. Nevyhnutnou obsahovou náležitosťou plnomocnenstva je jeho rozsah a vôľa plnomocnencom prijať, inak je plnomocnenstvo neplatné. O takéto ide napríklad v prípade, ak ani výkladom nie je možné sa dopátrať jeho rozsahu (uznesenie NS SR zo 14.05.2014, sp.zn. 7MCdo 6/2013).

30. Právny úkon je určitý len vtedy, keď nie je vnútorne rozporný jeho obsah, alebo keď prípadný rozpor možno odstrániť výkladom (rozsudok NS SR sp.zn. 1Sžr/36/2011 zo dňa 11.10.2011).

31. Splnomocnenie na uzavretie kúpnej zmluvy musí obsahovať presné označenie nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom prevodu. Malo by obsahovať aj kúpnu cenu a spôsob jej odovzdania. Podpis na splnomocnení musí byť úradne osvedčený a musí byť prílohou kúpnej zmluvy alebo byť s ňou neoddeliteľne spojené, a to s každým jej exemplárom. Nestačí vyhotoviť jedno splnomocnenie a pripojiť ho len k jednému exempláru zmluvy. Kúpna zmluva musí vyjadrovať vôľu strán a mať všetky zákonom stanovené náležitosti. Platí to aj v prípade zastúpenia pri danom úkone. Všeobecná

formulácia splnomocnenia na uzatvorenie kúpnej zmluvy bez označenia katastrálneho územia, listu vlastníctva, parciel, výmery, druhu pozemkov, súpisných čísel stavieb, spoluvlastníckych podielov robí dojednanie neurčitým a nezrozumiteľným, preto je takéto splnomocnenie pre právny úkon nepoužiteľné. Splnomocnenie na právny úkon k nehnuteľnostiam má kopírovať samotný predmet zmluvy. Len v takom prípade môže splnomocnenec platne uzavrieť predmetnú zmluvu za zastúpeného (rozsudok NS SR sp.zn. 10Sžr/27/2011 zo dňa 13.07.2011).

32. V zmysle komentára k občianskemu zákonníku JUDr. Feketeho je náležitosťou prejavu jeho určitosť. Určitosť sa musí týkať určenia účastníkov, ďalej podstatných zložiek obsahu právneho úkonu a predmetu, ktorého sa právny úkon týka. Prejav je neurčitý, ak sa neurčitosť nedá odstrániť ani výkladom. Ak je obsah právneho úkonu zachytený písomne, určitosť prejavu vôle je daná obsahom listiny, na ktorej je zaznamenaný. Nestačí, že účastníkom zmluvy je jasné, čo je predmetom zmluvy a aké sú ich práva a povinnosti, ak to nie je spoznatelné z textu listiny. Určitosť písomného prejavu vôle je objektívnou kategóriou a taký prejav vôle by nemal vzbudzovať dôvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u tretích osôb. Ak by predsa k tomu došlo, možno použiť výkladové pravidlo upravené v ust. § 35 ods. 2. Judikatúra vychádza zo zásady, že pri písomných právnych úkonoch, ktoré sú pri nedodržaní tejto formy neplatné, musí byť z ich písomného znenia každému zrejmé, čo je ich predmetom. To však neznamená, že by určitosť predmetu takého právneho úkonu bola daná len vtedy, ak je tento predmet špecifikovaný v samotnom texte, ktorý obsah úkonu zachytáva. Požiadavke určitosti vymedzenia predmetu písomného právneho úkonu vyhovuje aj písomný odkaz na inú listinu, z ktorej je predmet úkonu objektívne (teda každému) spoznatelný, samozrejme za predpokladu, že je v tejto listine označený celkom nezameniteľným spôsobom.

33. V zmysle rozsudku NS SR z 30.07.2012, sp.zn. 5 Cdo/208/2010, absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho zo zákona a hľadí sa naň, ako keby nebol urobený. Táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Pri posudzovaní dôvodov neplatnosti zmluvy je potrebné rozlišovať medzi dôvodmi neplatnosti, ktoré musia byť účastníkmi tvrdené (napr. nedostatok slobody, vážnosti, rozpor s dobrými mravmi, prípadne omyl) a ostatnými, ku ktorým súd prihlíada z úradnej povinnosti (nedostatok formy, neurčitosť, nespôsobilosť subjektu zmluvu uzavrieť, rozpor so zákonom a pod.).

34. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že plnomocnenstvo, tak ako bolo udelené žalobcami, je vo vzťahu k predaju predmetných nehnuteľností neurčité, a teda neplatné. Ani použitím výkladových pravidiel nie je možné ustáliť, že žalobcovia splnomocnili pána E.K. na predaj predmetných nehnuteľností. Keďže ide o absolútnu neplatnosť, táto nemôže byť zhojená ani dodatočným schválením. Preto súd zamietol návrhy na vykonanie dokazovania, či došlo prostredníctvom facebookovej komunikácie alebo inej komunikácie medzi žalobcami a pánom E. k nejakej dohode o predaji uvedených nehnuteľností. Ak by aj žalobcovia požiadali pána E. o to, aby našiel nejakého záujemcu na kúpu predmetných nehnuteľností (čo ale žalobcovia popierajú), neznamená to ešte, že ho aj splnomocnili na predaj týchto nehnuteľností. Z rozsahu plnomocnenstva takéto splnomocnenie na predaj nehnuteľností nevyplýva.

35. Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp.zn. 15T/3/2020 možno zistiť, že E. E. bol právoplatne odsúdený za prečin podvodu podľa ust. § 221 ods. 1, 2 Trestného zákona v súvislosti s predajom predmetných nehnuteľností. Pán E. vypočutý ako svedok v civilnom konaní uviedol, že doručku, na základe ktorej mu bol doručený trestný rozkaz nepodpísal a podpis na tejto doručke nie je jeho. Je však irelevantné v tomto konaní skúmať, či je podpis pravý alebo nie. Pravosť podpisu nemá za následok zhojenie neplatnosti plnomocnenstva na predaj predmetných nehnuteľností, a preto súd rovnako zamietol návrh na nariadenie znaleckého dokazovania na zistenie pravosti podpisu.

36. Teda v zmysle vyššie uvedeného súd uzatvára, že prvý prevod predmetných nehnuteľností bol neplatný z dôvodu neurčitosti plnomocnenstva, a teda jeho neplatnosti. Druhý prevod nehnuteľností je neplatný v zmysle zásady nemo plus iuris. O dobrej viere a dobromyseľnosti žalovaného možno mať pochybnosti aj v tom zmysle, že v priebehu štyroch mesiacov došlo k už druhému prevodu nehnuteľností a na dôvažok žalovaný poskytol pánovi E. pôžičku s tým, že v súčasnosti predmetnú nehnuteľnosť mu aj prenajíma, s úmyslom mu ju do budúcnosti predat.

37. Rovnako tak je spochybnená aj dobrá viera intervenienta, ktorý na pojednávaní uviedol, že list vlastníctva pred predajom nevidel, videl iba plnú moc, nijako extra to nepreveroval. Neoveril si koho je nehnuteľnosť a nemal priamy kontakt s vlastníkmi. O dobrú vieru ide vtedy, ak nadobúdateľ nehnuteľnosti ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú možno od neho s ohľadom na okolnosti a povahu prípadu požadovať, nemal, prípadne nemohol mať (z hľadiska kritéria priemerne obozretného jedinca) dôvodné pochybnosti o tom, že v skutočnosti subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri nehnuteľností, takéto právo nesvedčí. Pod bežnú opatnosť, ktorú bolo možné od neho požadovať, je nutné zahrnúť požiadavku aktívneho zistenia konkrétnych skutočností vedúcich z hľadiska kritéria priemernej obozretnosti k presvedčeniu jednak kto je vlastníkom predmetných nehnuteľností, či vlastníci majú skutočný záujem o predaj nehnuteľností a či splnomocnenec má oprávnenie na predaj uvedených nehnuteľností.

38. Právny zástupca žalovaného namietal aj tú skutočnosť, že žalobcovia nepodali správny typ žaloby, mali požadovať od pána E. náhradu škody, ktorá im bola spôsobená. Právny zástupca síce nenamietal nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobcov, avšak súd udáva: právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby, musí byť naliehavý. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. 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 neistým. Za nedovolenú možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov. Ak však určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná prípadne i iná žaloba. Žalobcovia osvedčili svoj naliehavý právny záujem na určení vlastníctva. Zápisy vlastníctva nehnuteľností v katastri nehnuteľností sa vykonávajú na základe listiny, ktorá nepochybne preukazuje vlastnícke právo. Určovací výrok rozsudku spravidla nahrádza listinu, ktorá môže byť podkladom pre zápis zmeny vlastníctva v evidencii nehnuteľností a okrem toho žalobcovia môžu ním preukazovať toto svoje právo i na iné účely. Vzhľadom na skutkové okolnosti prejednávanej veci, žalobcovia sa týmto vhodne zvoleným procesným prostriedkom domáhali nápravy stavu, kedy sa vlastníctvo na strane žalovaného nadobudlo na základe neplatného právneho úkonu. Žalobcovia boli toho názoru, že nedošlo k strate ich vlastníckeho práva, a preto nemali inú procesnú možnosť, ako sa domáhať svojho vlastníckeho práva určovacou žalobou.

39. V zmysle vyššie uvedeného súd žalobe vyhovel v plnom rozsahu.

40. Podľa ust. § 255 ods. 1 Zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

41. Podľa ust. § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

42. Podľa ust. § 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.

43. Nakoľko žalobcovia mali vo veci plný úspech, súd im priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

44. Podľa ust. § 155 ods. 1 CSP, každý má právo konať pred súdom v jazyku, ktorému rozumie. S prihliadnutím na povahu a okolnosti veci príberie súd tlmočníka.

45. Podľa ust. § 155 ods. 3 CSP, trovy tlmočenia podľa odseku 1 znáša štát.

46. Keďže na pojednávaní bola zabezpečená účasť tlmočníkov z jazyka maďarského a anglického, keďže rodným jazykom žalobkyne ad. 1/ je jazyk maďarský a žalobcu ad. 2/ jazyk anglický, vznikli trovy tlmočenia, na ktoré štát nemá nárok v zmysle zákonným ustanovení.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže podať odvolanie strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Rožňava písomne v troch vyhotoveniach.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpisu a spisovej značky konania (§ 127 ods. 1, 2 CSP), 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).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, 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.

Podľa § 365 ods. 2 a 3 Civilného sporového poriadku, 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. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený má právo podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov.