

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 2Co/44/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8310202380  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 09. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:8310202380.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Evy Šofrankovej a JUDr. Martina Barana v spore žalobkyne Slovenská republika - Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava, proti žalovanému X. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q., V. XX, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti s príslušenstvom, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Humenné zo dňa 27.01.2016 č.k. 12C/36/2010-251, jednohlasne takto

### rozhodol:

Mení rozsudok a určuje, že vlastníkom parcely CKN XXX/X - záhrada vo výmere 2527 m2, zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. O., je Slovenská republika - v správe Slovenského pozemkového fondu, so sídlom v Bratislave, Búdkova 36, IČO: 17 355 345.

Žalovaný je povinný vypratať parcelu CKN XXX/X - záhradu vo výmere 2527 m2, zapísanú na LV č. XXXX, kat. úz. O. a odovzdať ju žalobcovi, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Priznáva žalobcovi vo vzťahu k žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a vyslovil, že o trovách konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. V dôvodoch rozhodnutia poukázal na obsah zámennej zmluvy z 27.7.2001, ktorá bola uzatvorená medzi žalobkyňou a JUDr. P. V. - DREVOPLAST, B. nad C., predmetom ktorej boli nehnuteľnosti parcela KN XXX/X vo vlastníctve žalobkyne vedená na LV č. XXXX, kat. úz. O. a parcela KN XXXX/XX zapísaná na LV č. XXXX kat. úz. Q. vo vlastníctva JUDr. P. V. - DREVOPLAST. Na základe podnetu Katastrálneho odboru v Q., Katastrálny úrad v X. rozhodnutím z 24.1.2002 zrušil rozhodnutie Okresného úradu v Humennom z 27.7.2001, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva k parcele KN XXX/X, kat. úz. O. v prospech JUDr. P. V.. Predmetom konania je tak žaloba o určenie vlastníckeho práva k tejto parcele CKN XXX/X, kat. úz. O.. Z dokazovania vyplynulo, že táto parcela sa previedla z vlastníctva JUDr. P. V. následne na jeho dcéru D. A. a následne na pôvodne žalovaných V. F. a F. F., napokon sa vlastníkom tejto nehnuteľnosti stal žalovaný. Súd prvej inštancie poukázal na ust. § 243d ods. 2 OSP v znení platnom do 30.6.2016. Má za to, že žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem na podaní určovacej žaloby. Poukázal však aj na princíp právnej istoty, ktorého súčasťou aj dôvera subjektov práva v platné právo a ochrana nadobudnutých práv. Je zrejme, že žalovaný nadobudol vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti od predchádzajúcich vlastníkov V. F. a F. F. v dobrej viere a dobromyseľne s poukázaním na to, že títo vystupovali ako vlastníci tejto nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva. O dobromyseľnosti a dobrej viere žalovaného svedčí aj to, že sa domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vo vzťahu k tejto parcele, kde v právoplatne skončenom konaní súd vyhovel jeho žalobe a určil, že dobrovoľná dražba parcely CKN XXX/X, kat. úz. O. konaná dňa 22.11.2010 je neplatná. Žalovaný nadobudol vlastnícke

právo dobromyseľne, v dobrej viere, preto súd prvej inštancie žalobu zamietol a o trovách konania strán si vymienil rozhodnúť postupom podľa § 151 ods. 3 OSP v znení platom do 30.6.2016.

3. Proti tomuto rozsudku podala včas odvolanie žalobkyňa, ktorá navrhla rozsudok zrušiť a vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, alternatívne navrhla zmeniť rozsudok tak, aby žalobe bolo v celom rozsahu vyhovené. Nesúhlasí s dôvodmi rozhodnutia, ktoré v preskúvanom rozsudku uviedol súd prvej inštancie. Namieťa záver, že by nebol daný naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva. Pokiaľ ide o skutkovú podstatu veci, poukázala taktiež na obsah zámennej zmluvy z 27.7.2001 a následne v súvislosti s povolením vkladu vlastníckeho práva k predmetnej zámennej zmluve je zrejmé, že zápis vlastníckeho práva k parcele CKN XXXX/XX v prospech žalobkyne vykonaný nebol, a to z dôvodu nesúlady medzi druhom pozemku XXXX/XX uvedenom v zámennej zmluve a na origináli listu vlastníctva. Táto skutočnosť mala podstatný vplyv na samotnú zámennú zmluvu a na jej platnosť (neurčitosť právneho úkonu, pretože predmetom prevodu bola iná parcela, napr. aj na rozpor v cene), ako aj na samotný vklad predmetnej zmluvy do katastra nehnuteľností. Žalobkyňa tvrdí, že v čase uzatvárania zámennej zmluvy JUDr. V. vedel, že došlo k zmene druhu pozemku, napriek tomu prevádzal pozemok č. XXXX/XX ako zastavanú plochu v cene znaleckého posudku, ktorý vychádzal z druhu pozemku zastavaná plocha. V prípade ostatnej plochy cena tejto parcely je podstatne nižšia. V danom prípade by takto predstavovalo celkovú cenu tohto pozemku 73.447,- Sk a nie 734.467,50 Sk, ako sa to uvádza v zámennej zmluve. Táto skutočnosť má podstatný vplyv na posúdenie primeranosti zamieňaných pozemkov. Zamieňané pozemky musia byť porovnateľné, pričom porovnateľnosť sa posudzuje najmä z ceny pozemkov a celý tento stav bol vyvolaný účelovo. Zámenná zmluva je absolútne neplatným právny úkonom, ktorej vklad bol z dôvodu nezákonnosti právoplatne zrušený, čomu nasvedčujú listiny nachádzajúce sa v spise. Vklad zámennej zmluvy do katastra nehnuteľností bol právoplatne zrušený z dôvodu rozporu s právnymi predpismi, vlastnícke právo k spornej parcele KNC XXX/X JUDr. V. na základe zmluvy nenadobudol a nenadobudol ho ani na základe žiadneho iného titulu v súlade s platnými právnymi predpismi. Potom ďalšie osoby nadobúdali túto nehnuteľnosť od nevlastníka a tieto právne úkony sú absolútne neplatné, pretože tieto osoby nemohli nadobudnúť viac práv ako ich mal ich predchodca. Žalobkyňa nesúhlasí ani s názorom, že žalovaný nadobudol vlastnícke právo k danej parcele dobromyseľne. Žalovaný ani jeho predchodcovia vlastnícke právo nemohli nadobudnúť a ani skutočnosť, že žalovaný sa domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby súvisiacej s daným pozemkom nepotvrďuje, že nadobudol nehnuteľnosť dobromyseľne. Právni predchodcovia žalovaného JUDr. V. a jeho dcéra D. A. nemohli byť so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľní. Darovacia zmluva uzatvorená medzi JUDr. V. a jeho dcérou bola formálnym aktom, následne kúpna zmluva medzi D. A. a V. F. a F. F. bola podpísaná 5.2.2004, vklad do KN bol povolený 24.2.2004. D. A. zastupoval JUDr. V. pri uzatváraní kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva sa uzatvárala v čase, kedy sa rozhodovalo o podanom proteste prokurátora proti rozhodnutiu o povolení vkladu zámennej zmluvy do katastra nehnuteľností a tiež sa rozhodovalo o podanom podnete na preskúmanie rozhodnutia úradu Geodézie, kartografie a katastra SR zo dňa 25.7.2002 mimo odvolacieho konania. Na základe tohto podnetu predsedníčka UGKK SR rozhodnutím z 9.2.2004 zrušila napadnuté rozhodnutie, čo znamenalo, že vklad zámennej zmluvy bol zrušený. Z uvedeného je zrejmé, že všetky právne úkony boli formálne a účelové na základe iniciatívy JUDr. V., na základe čoho bolo žalobkyňu sťažené a znemožnené domôcť sa vlastníctva k spornej parcele v správnom konaní. Následne počas súdneho konania V. a F. F. nakladali s touto parcelou a previedli ju na tretiu osobu, teda žalovaného v čase pred vydaním rozhodnutia NS SR o dovolaní, ktoré podala žalobkyňa proti predchádzajúcemu rozhodnutiu Krajského súdu v X. a o tejto skutočnosti právni predchodcovia žalovaného mali vedomosť. Zo strany doterajších žalovaných došlo k nakladaniu so spornou parcelou na základe kúpnej zmluvy na žalovaného. Na spornú parcelu bolo zriadené exekučné záložné právo povinného X. B. a zároveň bola zaťažená záložným právom v prospech K., a.s., záložca V. F. a F. F.. Na základe tejto kúpnej zmluvy bol realizovaný prevod spornej parcely opäť od nevlastníka a takýto právny úkon je absolútne neplatný. Tento prevod nie je v súlade s dobrými mravmi, preto že účelom tohto prevodu bolo poškodiť žalobkyňu a znemožniť nápravu nezákonného stavu a domôcť sa spornej parcely na základe podanej žaloby, čo je zrejmé z okolností celého prípadu. Súd prvej inštancie sa zamerlal len na právnu istotu žalovaného, jeho dobromyseľnosť bez vyjadrenia samotného žalovaného. Pre uplatnenie princípu právnej istoty a ochrany vlastníckych práv k spornej parcele nadobudnutých v dobrej viere žalovaným a jeho právnymi predchodcami je nevyhnutné, aby vlastnícke právo bolo nadobúdané od skutočného vlastníka. Aplikácia § 243d ods. 2 OSP sa na daný prípad nevzťahuje. Žalobkyňa tiež tvrdí, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov. Na základe uvedeného navrhla žalobkyňa podanému odvolaniu vyhovieť.

4. K odvolaniu žalobkyne sa vyjadril žalovaný, ktorý navrhol rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť ako vecne správny a uplatnil si nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Zdôrazňuje, že čo sa týka dokazovania, strany sú povinné označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Súd pri hodnotení dôkazov zväžil potrebu navrhovaného dôkazu - vypočutie žalovaného nepovažoval vykonanie tohto dôkazu za potrebné a zdôraznil reálne možnosti žalovaného zúčastniť sa pojednávania. Žalovaný zároveň uvádza, že nežije a nepracuje na území Slovenskej republiky, tu sa vôbec nezdržiava, keďže natrvalo pôsobí v zahraničí. Žalovaný zdôrazňuje to, že kúpil nehnuteľnosť od V. a F. F. v dobrej viere, že sa stal ich vlastníkom. Neskúmal rodinné alebo iné vzťahy medzi právnymi predchodcami a kúpnu cenu riadne zaplatil. Keďže nemal dostatok finančných prostriedkov, na kúpu si vzal úver, aj to svedčí o tom, že nehnuteľnosť kúpil v dobrej viere v zmysle tom, že nehnuteľnosť netrpí vadou. O tom ho neupovedomili predávajúci a uvedené nevyplýva ani z rozhodnutia katastrálneho úradu, ktorý vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného povolil. Tým žalovaný vstúpil dobromyseľne do vlastníckeho práva. Uzatvorenie kúpnej zmluvy a zaplatenie kúpnej ceny, dobromyseľnosť a dobrá viera a vklad vlastníckeho práva v jeho prospech sú dôvodmi, pre ktoré je potrebné žalobu zamietnuť. Tomu svedčí aj dlhotrvajúca držba súdene nehnuteľnosti a konanie o neplatnosť dobrovoľnej dražby, ktoré spomínajú aj súd prvej inštancie.

5. O takto podanom odvolaní zo strany žalobkyne rozhodol Krajský súd v X. ako súd odvolací rozsudkom z 23.10.2017 č.k. 2Co 83/2016-277, potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie a priznal žalovanému náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyni v rozsahu 100 %. V tomto rozhodnutí sa odvolací súd stotožnil s argumentáciou žalobkyne v zmysle tom, že na jej strane existuje naliehavý právny záujem domáhať sa určenia vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti, ktorá bola pôvodne jej vlastníctvom, žalobkyňa v konaní spochybňuje skutočnosť, že žalovaný mohol nadobudnúť vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti, a preto uplatnením tohto práva na súde sa dosiahne odstránenie spornosti toho, ktorej zo strán sporu patrí vlastníctvo k danej nehnuteľnosti. Bolo konštatované, že v čase uzatvorenia zmlúv o prevode nehnuteľností existoval právoplatne povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pre prevodcov sporného pozemku CKN XXX/X, kat. úz. O. s tým, že dobromyseľnosť nadobúdateľov v konaní preukázaná nebola. Odvolací súd zdôraznil, že zrušujúce rozhodnutie Predsedníčky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR z 09.02.2004 teda v podobe takmer troch rokov od povolenia vkladu vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti na základe zámennej zmluvy uzatvorenej medzi žalobkyňou a právnym predchodcom žalovaného s ohľadom na uvedené nemá vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva pôvodných žalovaných v 1. a 2. rade V. a F. F. a následne terajšieho žalovaného, už aj so zreteľom na to, že dobromyseľne nadobudnuté práva sú chránené, ochranu poskytuje tak Občiansky zákonník, ako aj ust. § 65 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a bolo tiež poukázané na závery nálezu vyjadrené Ústavným súdom SR v rozhodnutí I. ÚS 549/2015, ktorý sa zaoberal hľadiskom ústavnoprávnej ochrany vlastníckeho práva dobromyseľného nadobúdateľa. Odvolací súd zdôraznil, že žalovaný sa k predmetu konania podrobne vyjadril, popísal, akým spôsobom nadobudol spornú nehnuteľnosť od pôvodných vlastníkov, zdôraznil, že kúpnu cenu zaplatil z úveru a v tejto súvislosti sa bránil proti výkonu dobrovoľnej dražby daného pozemku iniciovanej bankou, ktorá mu úver na zaplatenie kúpnej ceny poskytla. Žalobkyňa v konaní neoznačila iné dôkazy a podľa odvolacieho súdu okolnosti danej veci nesvedčia o tom, aby žalovaný, resp. jeho právni predchodcovia neboli dobromyseľní pri nadobúdaní vlastníctva tejto parcely. Odvolací súd preto rozsudok potvrdil ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP a o trovách konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP.

6. Proti uvádzanému rozsudku odvolacieho súdu podala dovolanie žalobkyňa a o takto podanom dovolaní rozhodol Najvyšší súd SR uznesením z 25.04.2023 č.k. 3Cdo 1/2021 - 318, ktorým rozsudok Krajského súdu v X. z 23.10.2017 sp. zn. 2Co 83/2016 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Toto uznesenie Najvyššieho súdu SR nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 20.06.2023.

7. Dovolačný súd v dôvodoch rozhodnutia poukázal na to, že v zmysle judikátu R71/2018 patria do pojmu „ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu“ predovšetkým stanoviská alebo rozhodnutia najvyššieho súdu, ktoré sú ako judikáty publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky. Súčasťou ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu je tiež prax vyjadrená opakovane vo viacerých nepublikovaných rozhodnutiach najvyššieho súdu alebo aj v jednotlivom nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ niektoré neskôr vydané rozhodnutia najvyššieho súdu názory obsiahnuté v skoršom rozhodnutí nespochybnili, prípadne tieto názory akceptovali a z hľadiska vecného na ne nadviazali. Uviedol, že právne názory ústavného súdu (I.ÚS 549/2015), ktoré prevzal

do odôvodnenia rozhodnutia odvolací súd, predstavujú odklon od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. To by samo o sebe odvolaciemu súdu vytknúť nešlo, pretože Ústavný súd je potrebné považovať za jednu z najvyšších súdnych autorít z pohľadu hierarchického usporiadania sústavy súdov a možnosti revidovania jedným výsledkom rozhodovacej činnosti druhého postavenú dokonca nad najvyšší súd. Odvolaciemu súdu však dovolací súd vytkol, že do značnej miery mechanicky prevzal závery ústavného súdu z tohto nálezu, ktorého vydaním ani ústavný súd neurobil z ochrany dobromyseľného nadobúdateľa pravidlo, ale vymedzil len priestor, v ktorom sa má všeobecný súd posudzujúci prípadný konflikt zásady „nemo plus iuris“ a zásady ochrany dobromyseľného nadobúdateľa pohybovať. Uvedené podľa názoru dovolacieho súdu spôsobilo neudržateľnosť záveru, podľa ktorého z pohľadu zachovania dobromyseľnosti nadobúdateľov sporného pozemku odchylných od JUDr. P. V., boli celkom bez významu časové súvislosti prevodov vlastníctva a skratkovitosť ďalšieho záveru, podľa ktorého aj v prípade posledného prevodu na dnešného žalovaného v roku 2009 bola splnená podmienka evidovania vlastníckeho práva v prospech jeho priamych právnych predchodcov a aj ponúkajúca sa charakteristika sporného pozemku ako veci príliš často meniacej vlastníka už z pohľadu dobromyseľnosti význam malo. Dovolací súd sa zaoberal otázkou dobromyseľnosti prvotného nadobúdateľa sporného pozemku, uviedol, že nemožno konštatovať dobromyseľnosť zmluvnej strany zámennej zmluvy JUDr. P. V. pri označení druhu pozemku, ktorý chcel na základe zámennej zmluvy vymeniť za iný pozemok vo vlastníctve žalobkyne. Mal za preukázané, že pred povolením vkladu zámennej zmluvy V. bolo rozhodnuté o zmene druhu pozemku parcely č. XXXX/XX a číslom zmeny XXXX/XX bola zmena druhu uvedenej parcely zo zastavanej plochy na ostatnú plochu aj zapísaná. Pri povoľovaní vkladu zámennej zmluvy do katastra nehnuteľností bolo prehliadnuté, že rozhodnutím Krajského úradu v X., katastrálneho odboru č. Y. bol zmenený druh pozemku - parcely č. KN XXXX/XX, zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. Q. z pôvodne zastavanej plochy na ostatnú plochu a takýmto postupom bolo porušené pri rozhodovaní o povolení vkladu ust. § 39 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 79/1996 Z.z. Podľa dovolacieho súdu na základe takto zisteného porušenia platných právnych predpisov príslušného správneho orgánu v čase konania o povolenie vkladu zámennej zmluvy, nemohlo dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva zo žalobkyne na právneho predchodcu žalovaného k predmetu zámennej zmluvy tvorenému sporným pozemkom, keďže druhý predmet zámeny sa v čase konania o povolenie vkladu zámennej zmluvy v katastri nehnuteľností nenachádzal a prevodca takéhoto druhého predmetu zámeny JUDr. V. o spornosti druhu predmetného pozemku v čase podpísania zámennej zmluvy vedel. Táto zrejme nesprávnosť v druhu pozemku viedla k neurčitosti zámennej zmluvy z pohľadu druhu pozemku a neadekvátneho určenia jej ceny. Zámenná zmluva bola preto absolútne neplatným právnym úkonom, ktorej vklad do KN bol z dôvodu rozporu s právnymi predpismi zrušený, preto zmluvná strana zámennej zmluvy JUDr. V. na základe tejto zmluvy nemohla platne nadobudnúť vlastnícke právo k spornému pozemku, čoho dôsledkom bolo, že ďalšie osoby - právní predchodcovia žalovaného a žalovaný nadobúdali spornú nehnuteľnosť od nevlastníka a tieto ich právne úkony sú absolútne neplatné, pretože uvedené osoby nemohli nadobudnúť viac práv ako mal ich predchodca.

8. Dovolací súd tak vyhodnotil opodstatnenosť námietky dovolateľky v zmysle tom, že rozsudok sa odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu a neposkytol dostatok pádných dôvodov, prečo na nadobúdateľov sporného pozemku, vrátane žalovaného, treba hľadiť ako na dobromyseľných nadobúdateľov. Dovolanie žalobkyne vyhodnotil ak prípustné, keďže bolo opodstatnené namietané, že napadnutý rozsudok spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci v otázke, pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu.

9. V ďalšom štádiu konania Krajský súd v X. ako súd odvolací opätovne preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle zásad vyjadrených v § 379 a nasl. zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, ďalej len CSP, spolu s konaním, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne je opodstatnené.

10. Podľa § 455 CSP, ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a odvolací súd sú viazaní právnym názorom dovolacieho súdu.

11. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd prejednal vec v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

12. Podstata základného práva na súdnu a inú právnu ochranu podľa článku 46 ods. 1 Ústavy SR spočíva v tom, že každý sa môže domáhať ochrany svojich práv na súde. Tomuto oprávneniu zodpovedá povinnosť súdu nezávisle a nestranne vo veci konať tak, aby bola právu, ktorého porušenie sa namieta, poskytnutá ochrana v medziach zákonov, ktoré tento článok ústavy o základnom práve na súdnu ochranu vykonávajú (článok 46 ods. 4 Ústavy SR v spojení s článkom 51 Ústavy SR).

13. Všeobecný súd musí vychádzať z toho, že práve tieto súdy majú poskytovať v civilnom súdnom konaní materiálnu ochranu zákonnosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov (IV. ÚS 1/02, II. ÚS 174/04, III. ÚS 117/07, III. ÚS 332/09).

14. Ako je zrejmé z obsahu spisu, predmetom konania je žaloba žalobkyne o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a to konkrétne k parcele CKN XXX/X - záhrada vo výmere 2527 m<sup>2</sup>, zapísaná vo výlučnom vlastníctve žalovaného na LV č. XXXX, kat. úz. O. a žalobkyňa zároveň žiadala o vypratanie tejto nehnuteľnosti.

15. Podľa § 80 písm. c/ OSP v znení platnom do 30.06.2016, návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

16. Podľa § 137 písm. c/ CSP, 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.

17. Určovacia žaloba podľa § 80 písm. c/ OSP v znení platnom do 30.06.2016, ako aj podľa § 137 písm. c/ CSP, je preventívneho charakteru a má miesto tam, kde jej pomocou možno eliminovať stav ohrozenia práva, či neistoty v právnom vzťahu, ak k zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak a jednak v prípadoch, v ktorých určovacia žaloba účinnejšie než iné právne prostriedky vystihuje obsah a povahu príslušného právneho vzťahu a jej prostredníctvom možno dosiahnuť úpravy tvoriace určitý právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia budúcich sporov účastníkov. Tieto funkcie určovacej žaloby korešpondujú s predpokladom naliehavého právneho záujmu.

18. Ako už odvolací súd v predchádzajúcom rozhodnutí uvádzal, na strane žalobkyne existuje naliehavý právny záujem domáhať sa určenia vlastníckeho práva k spomínanej nehnuteľnosti a jej vypratania, ktorá bola pôvodne jej vlastníctvom. Žalobkyňa v tomto konaní spochybňuje skutočnosť, že žalovaný mohol nadobudnúť vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti, a preto uplatnením tohto práva na súde sa dosiahne odstránenie spornosti toho, ktorej zo strán patrí vlastníctvo k predmetu sporu.

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

20. Podľa § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

21. Podľa § 28 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

22. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

23. Ako je zrejmé z obsahu spisu, medzi žalobkyňou a právnym predchodcom žalovaného JUDr. P. V. om - DREVOPLAST, so sídlom B. nad C., bola dňa 28.06.2001 uzatvorená zámenná zmluva, predmetom ktorej bol pozemok vo vlastníctve žalobkyne, a to parcela CKN XXX/X, kat. úz. O. a pozemok vo vlastníctve JUDr. P. V. - L., kat. úz. Q., parcela CKN XXXX/XX, druh pozemku - zastavaná plocha vo výmere 5265 m<sup>2</sup>. Na základe tejto zmluvy sa mala žalobkyňa stať vlastníkom pozemku CKN XXXX/XX, kat. úz. Q. a JUDr. P. V. - DREVOPLAST mal do vlastníctva nadobudnúť parcelu CKN XXX/X, kat. úz. O.. Vklad vlastníckeho práva na základe tejto zámennej zmluvy bol povolený dňa 27.07.2001,

avšak následne Okresný úrad v Q. - Katastrálny odbor prípisom z 02.10.2001 vrátil zámennú zmluvu ako nezapisateľnú z dôvodu, že parcela CKN XXXX/XX - zastavaná plocha sa v evidencii katastra nehnuteľností nenachádza. Uviedol, že v evidencii katastra nehnuteľností v kat. úz. Q. sa nachádza parcela KN XXXX/XX - ostatná plocha vo výmere 5265 m<sup>2</sup>, čo je zrejme nesprávnosť v druhu tohto pozemku.

24. Ako bolo už spomínané, účastníci uvádzanej zámennej zmluvy požiadali o vklad vlastníckeho práva k zamieňaným nehnuteľnostiam a Okresný úrad, odbor Katastrálny v O. rozhodnutím z 27.07.2001 vklad vlastníckeho práva z tohto titulu povolil. Týmto dňom nastali účinky vkladu vlastníckeho práva a JUDr. V. bol na LV č. XXXX, kat. úz. O. zapísaný ako vlastník parcely CKN XXX/X. V nasledujúcom období však z podnetu Správy katastra v Q., Katastrálny úrad v X. rozhodnutím z 24.01.2002 pod č. VO XX/XXXX zrušil rozhodnutie Okresného úradu v Humennom o povolení vkladu v katastri nehnuteľností týkajúce sa predmetnej zámennej zmluvy. Rozhodnutím Úradu geodézie a kartografie a katastra SR z 25.07.2002 pod č. E./XXXX/SA bolo toto rozhodnutie zrušené. Po rozhodnutí tohto úradu, kedy ostal v platnosti vklad vlastníckeho práva z predmetnej zmluvy, JUDr. V. previedol dňa 17.10.2002 danú nehnuteľnosť darovacou zmluvou na svoju dcéru D. A., a táto kúpnopredajnou zmluvou uzatvorenou s právnymi predchodcami žalovaného a pôvodnými účastníkmi tohto konania V. F. a F. F. dňa 05.02.2004 previedla vlastnícke právo k uvádzanej nehnuteľnosti v ich prospech.

25. Predsedníčka Úradu geodézie, kartografie a katastra SR revidovala pôvodné rozhodnutie č. E. XXXX/XXXX/SA zo dňa 25.07.2002 a to rozhodnutím z 09.02.2004 a zrušila pôvodné rozhodnutie z 25.07.2002 č. E. XXXX/XXXX/SA a stalo sa tak v čase, keď práva k nehnuteľnosti nadobudli V. F. a F. F., pôvodní žalovaní v 1. a 2. rade v tomto konaní. Kúpnu zmluvou z 11.03.2009 pôvodní žalovaní v 1. a 2. rade previedli vlastnícke právo na aktuálne žalovaného, ktorý je aj v súčasnosti zapísaný ako vlastník parcely CKN XXX/X - záhrada vo výmere 2527 m<sup>2</sup> v kat. úz. O..

26. Je tiež zrejme, že z dôvodu zrušenia vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností na základe pôvodnej zámennej zmluvy z 28.06.2001 vlastníkom pozemku CKC XXXX/XX - ostatná plocha vo výmere 5265 m<sup>2</sup> je na LV č. XXXX, kat. úz. Q. zapísaný JUDr. P. V. - DREVOPLAST so sídlom B. nad C..

27. Podľa záverov dovolacieho súdu vyjadrených v spomínanom uznesení sp. zn. 3Cdo 1/2021 odvolací súd do značnej miery mechanicky prevzal závery ústavného súdu z nálezu I. ÚS 549/2015, ktorého vydaním ani ústavný súd neurobil z ochrany dobromyseľného nadobúdateľa pravidlo, ale vymedzil len priestor, v ktorom sa má všeobecný súd posudzujúci prípadný konflikt zásady „nemo plus iuris“ a zásady ochrany dobromyseľného nadobúdateľa pohybovať, pričom takýmto vymedzením priestoru treba rozumieť práve dôraz na individuálne a konkrétne okolnosti toho-ktorého posudzovaného prípadu.

28. Vo všeobecnosti je potrebné konštatovať, že zmluvné prevody vlastníckeho práva sú v Slovenskej republike v zásade založené na princípe, že nikto nemôže previesť na iného viac práv, než sám má. Inak povedané, ani existencia platnej zmluvy medzi prevodcom a nadobúdateľom nemôže spôsobiť prevod vlastníckeho práva na nadobúdateľa, ak prevodca sám nebol vlastníkom.

29. V tejto súvislosti je potrebné poukázať aj na jeden z ostatných náleзов IV. ÚS 65/2019 z 26.01.2021 a na aplikačnú a záväznú judikatúru veľkého senátu Najvyššieho súdu SR vyjadrenú v uznesení sp. zn. 1VObd 2/2020 z 27.04.2021, ktorý zjednotil rozhodovaciu prax dovolacieho súdu a uviedol, že na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, než sám má, 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 nehnuteľnosti.

30. Prelomenie zásady „nemo plus iuris“ je potrebné vykladať reštriktívne, a preto nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka právna úprava umožňuje len v zákonoch upravených prípadoch predstavujúcich výnimku zo zásady, že vlastnícke právo možno nadobudnúť len od vlastníka a len v týchto prípadoch zákon uprednostňuje ochranu dobromyseľného nadobúdateľa veci a umožňuje prelomenie uvádzanej zásady. Rozširovanie ochrany dobromyseľného nadobúdateľa nad konkrétne zákonné výnimky je preto neprípustné.

31. Postup žalovaného a jeho právnych predchodcov s ohľadom na uvedené nemožno priradiť medzi výnimky z nadobudnutia vlastníctva, že vlastnícke právo možno nadobudnúť len od vlastníka, ktoré sú nasledovné:

1. neoprávnený dedič (§ 486 Občianskeho zákonníka),
2. obchodnoprávne vzťahy (§ 446 Obchodného zákonníka),
3. konkurzné konanie (§ 93 ods. 3 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii),
4. prevod cenných papierov (§ 19 ods. 3 Zákona o cenných papieroch),
5. exekúcia (upravené nepriamo v § 140 ods. 2 písm. l) v spojení s § 150 ods. 2 Exekučného poriadku).

32. Dobromyseľnosť nadobúdateľa sa teda má posudzovať prísne, či so zreteľom na všetky okolnosti danej veci mohol byť nadobúdateľ dobromyseľný v čase nadobudnutia nehnuteľnosti, že predmetné nehnuteľnosti boli vo vlastníctve jeho právneho predchodcu a nie inej osoby (do pozornosti rozsudok KS Prešov sp. zn. 20Co 17/2022).

33. V súvislosti s otázkou dobromyseľnosti prvotného nadobúdateľa (právneho predchodcu žalovaného JUDr. P. V.), ako to akcentoval dovolací súd, je potrebné uviesť, že podľa obsahu spisu menovaný právny predchodca v čase podpísania zámennej zmluvy, ktorej predmetom bola aj jeho parcela CKN XXXX/XX (druh pozemku - zastavaná plocha, kat. úz. Q.) vedel o prebiehajúcom konaní o jeho odvolaní proti rozhodnutiu Okresného úradu Q., katastrálny odbor č. X-XX/XX z XX.XX.XXXX, ktorým Okresný úrad Q., katastrálny odbor vo veci opravy chyby zápisu druhu pozemku u parcely CKN XXXX/XX vo výmere 5265 m<sup>2</sup> zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. Q. rozhodol, že mení druh pozemku uvedenej parcely zo zastavanej plochy na ostatné plochy v zmysle prílohy č. X vyhl. ÚGKK SR č. 79/1996 Zb., časť C, bod 3 písm. h). Na základe uvedeného nemožno konštatovať dobromyseľnosť zmluvnej strany zámennej zmluvy (č. XZXXXXXX) JUDr. P. V. pri označení druhu pozemku, ktorý chcel na základe zámennej zmluvy vymeniť za iný pozemok vo vlastníctve žalobkyne. Krajský úrad v X., katastrálny odbor o odvolaní JUDr. P. V. rozhodol 04.07.2001 rozhodnutím č. Xo XX/XXXX tak, že zmenil výrok rozhodnutia Okresného úradu Q., katastrálneho odboru č. X-XX/XX z 13.03.2001 takto: „Okresný úrad v Q., katastrálny odbor podľa § 59 ods. 1 písm. a) Katastrálneho zákona mení druh pozemku parcela KN XXXX/XX vo výmere 5265 m<sup>2</sup>, zapísanú na LV č. XXXX, kat. úz. Q. zo zastavanej plochy na ostatnú plochu v zmysle Prílohy č. 1 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Zb., časť C, bod 3, písm. h) a kód príslušnosti k zastavanému územiu z „1“ na „2“. Krajský úrad v X., katastrálny odbor na základe zisteného skutkového stavu dospel k záveru, že prvostupňový správny orgán rozhodol vecne správne, bolo však potrebné zmeniť formuláciu časti výroku rozhodnutia. Následne 24. júla 2001 číslom zmeny XXXX/XX bola Okresným úradom Q., katastrálnym odborom zapísaná zmena druhu uvedenej parcely do LV č. XXXX, kat. úz. Q..

34. Bolo tak preukázané, že pred povolením vkladu zámennej zmluvy V-XXXX/XXXX bolo rozhodnuté o zmene druhu pozemku - parcely KNC XXXX/XX, ktorý bol predmetom zámennej zmluvy a č. zmeny XXXX/XX bola zmena druhu uvedenej parcely zo zastavanej plochy na ostatnú plochu aj zapísaná. V čase konania o povolenie vkladu zámennej zmluvy tak táto neobsahovala správny údaj katastra týkajúci sa druhu pozemku, parcely č. XXXX/XX. Navyše, ako to vyplynulo z odôvodnenia rozhodnutia Katastrálneho úradu v X. č. Vo XX/XXXX z 24.01.2002, Správa katastra v O. vo svojom vyjadrení z 21.01.2002 uviedla, že pri povoľovaní vkladu zámennej zmluvy do katastra nehnuteľnosti prehliadli tú skutočnosť, že rozhodnutím Krajského úradu v X., katastrálneho odboru č. Xo XX/XXXX bol zmenený druh pozemku - parcely č. KN XXXX/XX vo výmere 5265 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. Q. z pôvodne zastavanej plochy na ostatnú plochu a uviedla, že týmto postupom porušili pri rozhodovaní o povolení vkladu ustanovenie § 39 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon a ktoré ukladá správe katastra, aby pri posudzovaní spôsobilosti listiny skúmala aj druh pozemku, ako aj ust. § 31 ods. 1 a § 42 ods. 2 písm. c) Katastrálneho zákona.

35. Na základe takto zisteného porušenia platných právnych predpisov, príslušným správnym orgánom v čase konania o povolenie vkladu zámennej zmluvy nemohlo dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva zo žalobkyne na právneho predchodcu žalovaného JUDr. P. V. k predmetu zámennej zmluvy tvoreného sporným pozemkom, keďže druhý predmet zámeny sa v čase konania o povolenie vkladu zámennej zmluvy v katastri nehnuteľnosti nenachádzal a prevodca takéhoto druhého predmetu zámeny JUDr. P. V. o spornosti druhu predmetného pozemku v čase podpísania zámennej zmluvy vedel.

36. Táto zrejma nesprávnosť v druhu pozemku viedla k neurčitosti zámennej zmluvy z hľadiska druhu pozemku a neadekvátneho určenia jej ceny, pri stanovení ktorej sa vychádza z druhu pozemku.

Zámenná zmluva č. XZXXXXXX bola preto absolútne neplatným právnym úkonom, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol z dôvodu rozporu s právnymi predpismi zrušený, a preto zmluvná strana zámennej zmluvy JUDr. P. V. na základe tejto zmluvy nemohla platne nadobudnúť vlastnícke právo k spornému pozemku, čoho dôsledkom bolo, že aj ďalšie osoby - právni predchodcovia žalovaného, a to pôvodne žalovaní v 1. a 2. rade a aktuálne žalovaný, nadobúdali túto spornú nehnuteľnosť od nevlastníka a tieto ich právne úkony (darovacia zmluva zo 17.10.2002 a kúpne zmluvy z 05.02.2004 a z 11.03.2009) sú absolútne neplatné, pretože uvedené osoby nemohli nadobudnúť viac práv ako mal ich predchodca.

37. Odvolací súd ďalej konštatuje, že žalovaný a jeho právny predchodcovia v tomto spore neposkytli dostatok relevantných dôvodov, prečo na nich ako nadobúdateľov sporného pozemku je potrebné hľadiť ako na dobromyseľných nadobúdateľov, keď otázku dobromyseľnosti podľa už ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu je potrebné posudzovať prísne a so zreteľom na všetky okolnosti prejednávanej právnej veci. V tejto súvislosti dovolací súd poukázal aj na časové súvislosti prevodov vlastníctva predmetnej nehnuteľnosti pri prevode na D. A. len niečo vyše roka po vklade vlastníckeho práva v prospech jej otca a darcu sporného pozemku, ako aj pri ďalšom prevode na pôvodne žalovaných v 1. a 2. rade len necelého pol druhu roka nato (ponúkajúca sa charakteristika sporného pozemku ako veci príliš často meniacej vlastníka, čo z pohľadu dobromyseľnosti podľa dovolacieho súdu má právny význam).

38. Je preto potrebné konštatovať, že žalobkyňa v konaní opodstatnene namietala, že rozsudok súdu prvej inštancie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci v otázke, pri riešení ktorej sa súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, preto so zreteľom na všetky uvádzané okolnosti odvolací súd postupom podľa § 388 CSP preskúmaný rozsudok zmenil a žalobe žalobkyne v celom rozsahu vyhovel. V zmysle uplatneného žalobného návrhu tak určil, že vlastníkom parcely CKN XXX/X - záhrada vo výmere 2527 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. O. je Slovenská republika v správe Slovenského pozemkového fondu so sídlom v Bratislave, Búdkova 36, IČO: 17355345 a zároveň rozhodol o povinnosti žalovaného vypratať túto nehnuteľnosť a odovzdať ju žalobkyni do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

39. O trovách tohto celého konania strán sporu, vrátane trov dovolacieho konania, bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 2 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a nasl. CSP. Žalobkyňa vzhľadom na celkový výsledok konania o veci samej má vo vzťahu k žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie postupom podľa § 262 ods. 2 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).