

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 11Co/112/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7119209634
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 11. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Čabaiová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2025:7119209634.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jarmily Čabaiovej a sudkýň JUDr. Adriany Murínovej a Mgr. Angeliky Sopoligovej v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C., zast. JUDr. Milanom Kuzmom, advokátom Advokátskej kancelárie JUDr. Miroslav Katunský, JUDr. Milan Kuzma a spol., so sídlom Košice, Floriánska 16, proti žalovanej: D. E. F., nar. XX.X.XXXX, bytom C., G. X, zast. JUDr. Richardom Kovalčíkom, advokátom so sídlom Košice, Rázusova 1, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalovanej proti rozsudku 36C/27/2019-246 zo dňa 21.3.2024 Mestského súdu Košice

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalobkyni priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou proti žalovanému domáhala určenia, že nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX v kat. území H. I., okres C. D., J. C. – H., K. L. C. XXXX/XX, patria do jej výlučného vlastníctva v spoluvlastníckom podiele 1/1. Žalobu skutkovo odôvodnila tým, že nehnuteľnosti boli dňa 17.5.2010 vydražené v dobrovoľnej dražbe vydražiteľom M. J., nar. X.XX.XXXX, bytom N. O. X, C., pričom rozsudkom Okresného súdu Košice I 36C/229/2010 zo dňa 1.3.2018 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach 9Co/322/2018 zo dňa 10.7.2019, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 28.8.2019, bolo určené, že dobrovoľná dražba vykonaná dražobníkom Profesionálna dražobná a realitná spoločnosť, s.r.o. dňa 17.5.2010 o 11.30 hod. s miestom konania v Business Centrum VSH Development, s.r.o., Štúrova 27 v Košiciach, na návrh spoločnosti MAXIMA Financ, je neplatná. V spore vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 36C/229/2010 bolo vydané predbežné opatrenie, ktorým bolo vydražiteľovi M. J. zakázané prediť, darovať alebo inak scudziti predmetné nehnuteľnosti, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Kúpnu zmluvou zo dňa 2.1.2018 vydražiteľ M. J. predmetné nehnuteľnosti odpredal žalovanej, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností ako vlastníčka predmetných nehnuteľností. Žalobkyňa zastávala názor, že žalovaná nehnuteľnosti nadobudla na základe absolútne neplatného právneho úkonu - kúpnej zmluvy zo dňa 2.1.2018, ktorú s predávajúcim M. J. uzatvorila napriek predbežným opatrením uloženému zákazom nehnuteľnosti scudziti. S poukazom na rozsudok Veľkého senátu občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VCdo 1/2017 zo dňa 27.4.2017 dôvodila, že predmet plnenia bol neuskutočniteľný v dôsledku právnej prekážky existujúcej v čase uskutočnenia právneho úkonu. Uviedla, že jej právne postavenie za tejto situácie je neisté a jej vlastnícke právo bez požadovaného určenia je ohrozené, preto má naliehavý právny záujem na požadovanom určení vlastníckeho práva.

2. Mestský súd Košice (ďalej „súd prvej inštancie“ alebo tiež len „súd“) napadnutým rozsudkom určil, že do výlučného vlastníctva žalobkyne patria nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území H. I.,

okres C. D., J. C. – H., K. L. C. XXXX/XX, zapísané na LV č. XXXX, a to: stavba - rodinný dom súp. č. 2275, postavený na parcele č. 952, v spoluvlastníckom podiele 1/1 a pozemok parcela registra „C“ č. 952, druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m², v spoluvlastníckom podiele 1/1 (I.) a žalobkyni priznal nárok náhradu trov konania proti žalovanej v rozsahu 100 % (II).

2.1. Súd prvej inštancie v prvom rade skúmal naliehavý právny záujem žalobkyne na požadovanom určení vlastníckeho práva podľa ust. § 137 písm. c) CSP, ktorý v zmysle záverov ustálenej právnej praxe je daný vtedy, ak zo zápisu vo verejnom registri vyplýva, že tvrdené právo patrí žalovanému (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/163/2015). Keďže v danom prípade je nesúlad medzi právnym a skutkovým stavom, žalobkyňa v katastri nehnuteľností nie je zapísaná ako vlastníka a namiesto nej je zapísaná iná osoba - nevlastník v pozícii vlastníka, žalobkyňa má naliehavý právny záujem na požadovanom určení vlastníckeho práva (4Cdo 49/2003). Z výpisu z LV č. XXXX pre kat. územie H. I., okres Košice I, obec Košice - Sever vyplýva, že žalovaná je zapísaná ako výlučná vlastníčka nehnuteľností: stavby rodinného domu súp. č. 2275 postaveného na parcele č. 952, v spoluvlastníckom podiele 1/1 a pozemku - parcely registra „C“ č. 952, druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaných na LV č. XXXX; titulom nadobudnutia je rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V- 14194/2017 z 2.1.2018 -22/2018.

2.2. Skutkový stav veci súd ustálil zhodne, ako bol tvrdený žalobkyňou a za nesporné považoval otázky: 1/ určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej dražobníkom Profesionálna dražobná a realitná spoločnosť, s.r.o., IČO: 36 583 936, dňa 17.5.2010 o 11.30 hod., predmetom ktorej boli sporné nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území H. I., okres C. D., J. C. - H., K. L. C. P. XXXX/XX, rozsudkom Okresného súdu Košice I č.k. 36C/229/2010 zo dňa 1.3.2018, ktorý v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach 9Co/322/2018 zo dňa 10.7.2019 nadobudol právoplatnosť dňa 23.8.2023, 2/ nariadenie neodkladného opatrenia právoplatným uznesením Okresného súdu Košice I 36C/229/2010 v spojení s uznesením Krajského súdu v Košiciach 6Co/597/2014 zo dňa 17.7.2014 (ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 7.8.2014), ktorým súd uložil žalovanému v 2. rade M. J. (vydražiteľovi) povinnosť predbežne sa zdržať nakladania s nehnuteľnosťami evidovanými na LV č. XXXX pre kat. územie H. I., obec C. - H., J. C. D., a to ich predajom, darovaním, založením alebo iným scudzením, zaťažením právami tretích osôb, zdržať sa akýkoľvek stavebnotechnických alebo iných úprav alebo práv na nehnuteľnostiach, až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Súd zistil tiež, že proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach 9Co/322/2018 zo dňa 10.7.2019 podali žalovaní v 2. a 3. rade dovolanie, ktoré Najvyšší súd SR rozsudkom sp. zn. 4Cdo/127/2021 zo dňa 28.3.2023 zamietol. Ďalej zistil, že žalovaná nadobudla vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na základe rozhodnutia o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-14194/2017 zo dňa 2.1.2018 uzatvorenej medzi ňou ako kupujúcou a predávajúcim Branislavom Ondruškom (v spore o neplatnosť dražby žalovaný v 2. rade – vydražiteľ), ktorému bola neodkladným opatrením uložená povinnosť zdržať sa, okrem iného predaja nehnuteľností až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, pričom kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 2.1.2018, t.j. v čase platnosti nariadeného neodkladného opatrenia.

2.3. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa ustanovení § 21 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, § 39, § 129 ods. 1, § 130 ods. 1 a § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a po vyhodnotení vykonaných dôkazov dospel k záveru, že kúpna zmluva zo dňa 2.1.2018, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam na žalovanú, je absolútne neplatným právnym úkonom podľa § 39 OZ, pretože bola uzatvorená v čase, keď M. J. (v kúpnej zmluve v postavení predávajúceho) bola neodkladným opatrením uložená povinnosť zdržať sa, okrem iného predaja predmetných nehnuteľností. Súd poukázal na právny názor vyslovený zjednocujúcim rozsudkom Veľkého senátu Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VCdo 1/2017 zo dňa 27.4.2017, podľa ktorého „zákaz nehnuteľnú vec predať, darovať alebo inak scudzitiť, ktorý bol nariadený predbežným opatrením vydaným v občianskom súdnom konaní, treba interpretovať tak, že sa vzťahuje nielen na samotnú realizáciu prevodu vlastníctva zmenou zápisu v katastri nehnuteľností, ale zároveň už na uzatvorenie kúpnej, darovacej alebo akékoľvek inej scudzovanej zmluvy. K porušeniu uvedeného zákazu nakladania s nehnuteľnosťou teda dochádza už samotným uzatvorením scudzovanej zmluvy, nie až samotným prevodom vlastníctva zmenou zápisu v katastri nehnuteľností. Je tomu tak z dôvodu, že predbežným opatrením sa má zabezpečiť reálna, účinná a efektívna súdna ochrana účastníkom konania, a to dočasnou úpravou ich pomerov, ktorá zabraňuje zhoršeniu postavenia oprávneného subjektu. Pokiaľ by sa pripustilo, že zákaz predať, darovať alebo inak scudzitiť nehnuteľnú vec sa

neporušuje uzatvorením zmluvy o jej prevode, ale až zmenou vlastníctva, predbežné opatrenie by v takom prípade nemalo zmysel a obmedzujúci účinok pre toho, komu bol zákaz uložený“. Súd uviedol, že na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo a to ani v prípade, že na jeho podklade už bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 223/2016 zo dňa 26.1.2017). 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 nehnuteľnosti.

2.4. Pokiaľ žalovaná poukazovala na nález Ústavného súdu SR sp. zn. I.ÚS 549/2015 (tiež I.ÚS 151/2016 a I.ÚS 460/2017), ktorý umožnil prelomenie zásady „nemo plus iuris“ a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od nevlastníka na základe dobrej viery nadobúdateľa, súd uviedol, že cit. nález nie je záväzný v celom rozsahu, ale záväznou časťou sú len právne závery týkajúce sa rozhodovaného sporu, pre ktoré vyhodnotil napadnutý rozsudok krajského súdu za nesprávny a porušujúci právo žalobcu na súdnu ochranu a právo na spravodlivé súdne konanie, pričom v danej veci sa ústavný súd zaoberal tzv. faktickou zmenou správy štátneho majetku, a nie prevodom, či prechodom majetku. Súd poukázal na aktuálne rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 510/2016 z januára 2021, podľa ktorého ochranu dobromyseľnému nadobúdateľovi možno poskytnúť len v súvislosti s mimoriadnymi, výnimočnými okolnosťami. V tomto náleze Ústavný súd SR uviedol: „Nemožno v tejto súvislosti opomenúť, že súčasťou princípu materiálneho právneho štátu je nielen možnosť, ale aj povinnosť súdu vykladať právne normy ústavne súladným spôsobom, s prihliadnutím na princíp elementárnej spravodlivosti. Z tohto dôvodu konajúci senát ústavného súdu úplne nezavrhuje mimoriadne výnimočnú možnosť poskytnutia ochrany práv dobromyseľným nadobúdateľom, prioritne však k tejto otázke pristupuje zdržanlivo“. Dobrá viera nadobúdateľa, že huteľnú 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. Najvyšší súd SR sa k otázke možnosti nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka na základe dobrej viery nadobúdateľa a s tým spojeného prelomenia zásady „nemo plus iuris“ vyjadril v uznesení sp. zn. 1VObdo 2/2020 zo dňa 27.4.2021, v ktorom pristupuje k prelomeniu zásady nemo plus iuris reštriktívne. Nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka právna úprava umožňuje len v zákonom 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 zásady nemo plus iuris. Podľa názoru najvyššieho súdu rozširovanie ochrany dobromyseľného nadobúdateľa nad konkrétne výnimky je neprípustné. Medzi zákonné výnimky patrí: 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). Z určitého pohľadu za výnimku zo zásady nemo plus iuris môžeme považovať aj situáciu, kedy osoba nadobudne vlastníctvo na základe právoplatného súdneho rozhodnutia alebo zmluvy, následne prevedie vlastníctvo na tretiu osobu a po prevode vlastníctva dôjde k zrušeniu rozhodnutia mimoriadnym opravným prostriedkom alebo k ukončeniu pôvodnej zmluvy (odstúpenie od zmluvy, rozvázovacia podmienka alebo dovolanie sa relatívnej neplatnosti). Vlastnícke právo tretej osoby (nového vlastníka), ktorá dobromyseľne nadobudla vlastníctvo, nie je dotknuté týmto zrušením rozhodnutia alebo zmluvy týkajúcej sa len pôvodného vlastníka, nakoľko v čase prevodu vlastníckeho práva bol predávajúci vlastníkom a teda bol oprávnený predmet prevodu previesť. Najvyšší súd SR v cit. uznesení sa vyjadril aj k otázke záväznosti a hodnovernosti údajov katastra, ku ktorej uviedol: „Aj keď dôvera v rozhodnutia orgánov štátu a verejnej moci je súčasťou princípu právnej istoty, správnosť týchto údajov nemôže byť vnímaná v každom konkrétnom prípade a právna istota môže byť prelomená konkrétnou právnou úpravou. V súvislosti s údajmi uvedenými v katastri nehnuteľností sa toto prejavuje úpravou § 70 ods. 1 katastrálneho zákona, podľa ktorého údaje katastra možno považovať za pravdivé len dovtedy, kým sa preukáže opak. Rozhodnutie o povolení vkladu teda nepredstavuje nevyvrátenú domnienku o existencii vlastníckeho práva alebo iného zapisovaného práva konkrétnej osoby k danej nehnuteľnosti“ (k tomu pozri R 86/2001, rozsudok NS SR sp. zn. 4Cdo 196/2019, tiež II.ÚS 202/2011, I. ÚS 510/2016). Zo záverov rozhodnutia Veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VObdo 2/2020 zo dňa

27.4.2021 súdu vyplynulo, že dobrá viera nadobúdateľa nehnuteľnosti v správnosť údajov zapísaného v katastri nehnuteľností o jej predchádzajúcom vlastníkovi nepostačuje pre záver súdu o tom, že mohol nadobudnúť vlastnícke právo (a pre poskytnutie ochrany tomuto právu), ak sa preukáže, že táto zapísaná osoba v skutočnosti v čase uzavretia kúpnej zmluvy nebola vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti. K zmene vlastníka prevádzanej nehnuteľnosti de iure sa totiž okrem povolenia vkladu vyžaduje aj existencia platnej zmluvy a existencia vlastníckeho práva prevodcu. Samotná faktická zmena zápisu v katastri nehnuteľností nie je sama o sebe dostatočným podkladom pre nadobudnutie vlastníckeho práva.

2.5. K otázke nadobudnutia vlastníctva nehnuteľnosti od nevlastníka súd prvej inštancie citoval aj zo záverov právnej teórie, podľa ktorej: „vo vzťahu k možnosti nadobudnutia vlastníckeho práva na základe absolútne neplatnej kúpnej zmluvy sa možno stotožniť s právnym názorom, podľa ktorého Občiansky zákonník de lege lata možnosť dobromyseľného nadobudnutia vlastníctva od nevlastníka neupravuje ako pravidlo, ale len ako výnimku z pravidla (pozri napr. nadobudnutie vlastníckeho práva pri prevode od tzv. nepravého dediča podľa § 486 OZ) a dobromyseľnosť kupujúceho nemôže nahradiť chýbajúce vecné oprávnenie právneho predchodcu predávajúceho. Tieto výnimky spravidla nemožno ľubovoľne rozširovať bez toho, aby takúto možnosť zákonodarca pripustil. Preto je nutné zotrvať na dôslednom uplatnení zásady „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“ aj v prípadoch, ktoré sa môžu javiť ako nespravodlivé. Aj z hľadiska predvídateľnosti rozhodovania súdnej moci je preto potrebné odmietnuť možnosť nadobudnúť vlastnícke právo od nevlastníka len na základe princípu ochrany dobrej viery aj v iných prípadoch ako tých, ktoré Občiansky zákonník výslovne upravuje“ [Števec, M., Dulak A., Bajánková J., Fečík M., Sedlačko F., Tomašovič a kol.: Občiansky zákonník II. Komentár, vyd. C.H. Beck v Prahe, 2015, str. 2087]. S poukazom na právny názor vyslovený v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/223/2016 zo dňa 26.1.2017 a pri rešpektovaní zásady „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“, ako právne irelevantnú a nedôvodnú súd odmietol argumentáciu žalovanej, že ona je vlastníčkou sporných nehnuteľností, nakoľko v jej prospech svedčí nadobúdacie konanie („modus“) a zodpovedajúci právny titul („titulus“). Podľa posúdenia súdu prvej inštancie žalovaná nemohla nadobudnúť vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam len na základe dobrej viery bez existencie platného právneho úkonu ako nadobúdacieho titulu. Žalovanej nie je možné priznať ani práva a povinnosti oprávneného držiteľa, nakoľko nebola preukázaná jej dobromyseľnosť pri nadobudnutí nehnuteľností. Súd konštatoval v tejto súvislosti, že pre to, aby sa držiteľ považoval za oprávneného, zákon vyžaduje, aby držiteľ bol vzhľadom na všetky okolnosti v dobrej viere, že mu vec patrí. Okolnosti, ktoré svedčia záveru o existencii dobrej viery, sa týkajú tiež právneho dôvodu nadobudnutia (titulu), teda okolnosti svedčiace o poctivosti tohto nadobúdacieho titulu. Posúdenie toho, či je držiteľ so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že mu vec patrí, je nutné posudzovať nielen na základe subjektívnych predstáv držiteľa, ale z objektívnych hľadísk viažucich sa k právnemu dôvodu (titulu), z ktorého sa odvodzuje vznik práva. Žalovaná nemohla nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním, nakoľko pre nadobudnutie vlastníckeho práva týmto spôsobom nebola splnená nielen jej dobromyseľnosť, ale ani podmienka uplynutia desaťročnej (nerušenej) vydržacej doby, a to ani so započítaním doby, po ktorú mal vec v držbe jej právny predchodca. Žalovaná nadobudla domnelé vlastnícke právo na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 2.1.2018 s predávajúcim M. J., ktorý bol vydražiteľom predmetných nehnuteľností a mal vedomosť o tom, že sa na súde od 30.7.2010 viedlo konanie o neplatnosť dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností, keďže bol v tomto konaní sporovou stranou - žalovaným v 2. rade, pričom napriek tomu predmetné nehnuteľnosti previedol na žalovanú v čase súdneho konania a za existencie účinkov neodkladného opatrenia, ktorým mu bolo zakázané nehnuteľnosti prevádzať. Následne dňa 27.8.2019 žalobkyňa podala žalobu o určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam voči žalovanej. Súd prvej inštancie v tejto súvislosti poznamenal, že ak by sa mal bezvýhradne pripustiť taký názor, že je možné nadobudnúť vlastnícke právo len na základe dobrej viery nadobúdateľa, že kupuje vec od vlastníka a že zápis vlastníctva v katastri nehnuteľností zodpovedá právnemu stavu, potom by boli zbytočné zákonné ustanovenia o vydržaní, ktoré priznávajú dôležitosť až dobrej viere trvajúcej po stanovenú vydržaciú dobu. Uvedené by viedlo k povýšeniu dobrej viery nadobúdateľa nad zásadu „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“. Súčasná právna úprava dobrej viery žiadne iné právne následky nepriznáva.

2.6. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie uzavrel, že kúpna zmluva, na základe ktorej vydražiteľ M. J. v postavení predávajúceho previedol vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam na žalovanú, a to v čase existencie nariadeného neodkladného opatrenia zakazujúceho mu predmetné nehnuteľnosti prevádzať, je absolútne neplatným právnym úkonom, ktorý nepôsobí žiadne právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra

nehnutelností (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo 96/1995). Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na žalovanú, a teda nemožno uvažovať o ochrane vlastníckeho práva hoc i dobromyseľného nadobúdateľa. Rovnako tak nie je možné za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám (porovnaj I. ÚS 50/2010, 6Cdo 107/2011). Vykonaným dokazovaním mal súd jednoznačne preukázať, že na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 2.1.2018, ktorá je podľa § 39 OZ absolútne neplatná, žalovaná nenadobudla vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam. Rozhodnutím súdu o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby zanikli účinky príklepu (späťne ku dňu udelenia príklepu) a vznikla povinnosť vrátiť si navzájom prijaté plnenia spolu s obnovením vlastníckeho práva, aký trval pred udelením príklepu, čo v praxi znamená automatické obnovenie vlastníckeho práva predchádzajúceho vlastníka, t.j. žalobkyne.

2.7. K námietkam žalovanej, že v katastri nehnuteľností na príslušnom LV nebola zapísaná žiadna obmedzujúca poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní, ani o nariadenom neodkladnom opatrení, súd s poukazom na ust. § 21 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, § 38, § 39 ods. 1 a 2, § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) súd uviedol, že ani absencia zápisu poznámky na príslušnom LV nie je spôsobilá privodiť nadobudnutie vlastníckeho práva v dobrej viere žalovanou. Poznámka je úkon správy katastra, ktorý má len deklaratórny charakter a nezapisuje sa ňou právo k nehnuteľnostiam; je určená na vyznačenie skutočností alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosti. Cieľom zápisu informatívnej poznámky do katastra nehnuteľností je chrániť nadobúdateľov nehnuteľností, aby mali vedomosť o prebiehajúcom konaní týkajúcom sa prevádzanej nehnuteľnosti. Ani samotný zápis vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností nezakladá dobrú vieru evidovaného vlastníka v to, že je vlastníkom (porov. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/278/2019 publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 51/2021, tiež 7Cdo/174/2020, 9Cdo/232/2021 a 1Cdo/127/2022). Hodnovernosť a záväznosť údajov katastra (tzv. materiálna publicita katastra) vyjadrená v § 70 ods. 1 katastrálneho zákona nie je absolútna; ide o vyvrátiteľnú právnu domnienku, čo zákonodarca zvýraznil priamo v zákone slovným spojením „ak sa nepreukáže opak“. Sporovou stranou v konaní o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby bol vydražiteľ predmetnej nehnuteľnosti, ktorý so žalovanou uzatvoril kúpnu zmluvu, pričom ako strana sporu (žalovaný) veľmi dobre vedel o vedení tohto sporu, ako aj o nariadenom neodkladnom opatrení vo vzťahu k jeho osobe zakazujúcom mu predat' predmetné nehnuteľnosti, ktoré aj napriek existencii súdneho rozhodnutia o zákaze nakladať s nehnuteľnosťami, odpredal žalovanej, s ktorou je v príbuzenskom vzťahu. Obrane žalovanej založenej na tvrdeniach, že o spore o určení neplatnosti dražby ani o existencii neodkladného opatrenia sa dozvedela až z podanej žaloby žalobkyne o určení vlastníckeho práva, súd neuveril už vzhľadom na príbuzenský vzťah medzi ňou a predávajúcim M. J. (ktorý je zaťom žalovanej). Súd mal za to, že žalovaná pri uzavretí kúpnej zmluvy nepostupovala v zmysle obvyklej opatrnosti a v tejto súvislosti poznamenal, že o dobrú vieru ide vtedy, ak nadobúdateľ nehnuteľností 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 (evidencii) nehnuteľností, takéto právo nesvedčí. Z uvedených dôvodov žalobe žalobkyne ako dôvodnej v celom rozsahu vyhovel.

2.8. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobkyňi, ktorý mala v konaní plný úspech, priznal nárok na náhradu trov konania v 100 % rozsahu proti neúspešnej žalovanej s tým, že o výške trov konania rozhodne samostatným uznesením až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej v súlade s § 262 ods. 2 CSP. Pokiaľ žalovaná navrhovala nepriznanie náhrady trov konania žalobkyňi podľa § 257 CSP s poukazom na postoj žalobkyne, ktorá nezabezpečila zápis poznámky do katastra nehnuteľností o prebiehajúcom súdnom spore, čím mala zaviniť daný stav a vyvolať tento spor, súd tieto okolnosti nepovažoval za výnimočné, hodné osobitného zreteľa odôvodňujúce nepriznanie náhrady trov konania v spore úspešnej žalobkyňi. Podľa názoru súdu žalovanou namietané skutočnosti nezakladajú výnimočnosť prípadu z hľadiska okolností danej veci a ani z hľadiska pomerov strán a neodôvodňujú s použitím ust. § 257 CSP nepriznanie náhrady trov konania žalobkyňi. Súd poukázal na to, že žalobkyňa podala žalobu po právoplatnom rozhodnutí súdu, ktorým bola dražba predmetných nehnuteľností určená za neplatnú, proti žalovanej ako pasívne legitimovanej osobe, na ktorú bolo kúpnu zmluvou prevedené vlastnícke právo v priebehu sporu o neplatnosť dražby a za platnosti neodkladného opatrenia nariadeného rozhodnutím súdu, ktorým bolo vydražiteľovi M.

J. zakázané sporné nehnuteľnosti prevádzať. V danom prípade sa žalobkyňa mohla domôcť určenia vlastníckeho práva len autoritatívnym rozhodnutím súdu, pričom v spore ide o bežnú občianskoprávnú vec a podľa názoru súdu prvej inštancie ani okolnosť zanedbania povinnosti žalobkyne podľa § 21 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách nemala dopad na charakter uplatneného nároku ani na postavenie sporových strán, už vôbec nebolo dôvodné z tohto dôvodu pripísať žalobkyni „zavinenie“, resp. vyvolanie tohto sporu a považovať tieto skutočnosti za dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by v spore úspešnej žalobkyni nemala byť priznaná náhrada trov konania. Za danej situácie súd nemal preukázané výnimočné okolnosti, ktoré by mohli viesť k aplikácii ust. § 257 CSP. Zdôraznil v tejto súvislosti, že zmyslom právnej úpravy v § 257 CSP a aplikácie tohto ustanovenia nemá byť dôsledok prenášania rizika zodpovednosti neúspešnej strany za procesný výsledok súdneho konania na protistranu. Taktiež dal do pozornosti, že obsahom základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR je aj právo strany, ktorá v spore uspela, na náhradu všetkých trov konania, ktoré jej vznikli vo vecnej súvislosti s uplatnením alebo bránením základného práva. Pokiaľ by súd nárok na náhradu trov konania žalobkyni nepriznal, odoprel by tým ochranu jej práv podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR.

3. Rozsudok v celom rozsahu napadla včas podaným odvolaním žalovaná z odvolacích dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP, pretože mala za to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Nesúhlasila so záverom súdu, že nemohla nadobudnúť vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam len na základe dobrej viery bez existencie platného právneho úkonu - titulu. Mala za to, že v konaní preukázala skutočnosti nasvedčujúce tomu, že sporné nehnuteľnosti nadobudla v dobrej viere, že predávajúci je oprávnený s nimi nakladať. Poukázala na to, že v posudzovanej veci ide o stret dvoch ústavných princípov, a to princípu ochrany práv pôvodného vlastníka a princípu ochrany dobrej viery nadobúdateľa, pričom ochrana dobrej viery nadobúdateľa môže prelomiť ochranu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka, pokiaľ je bez akýchkoľvek pochybností zrejmé, že nadobúdateľ bol dobromyseľný, že vec riadne nadobudol, najmä ak nadobudol vlastníctvo nehnuteľnosti s dôverou v určitý skutkový stav, ktorý v čase uzavretia právneho úkonu jednoznačne vyplynul z verejnej, štátom vedenej evidencie, v danom prípade z katastra nehnuteľností. Poukázala na nálezy Ústavného súdu SR sp. zn. I.ÚS 549/2015 zo dňa 16.3.2016, I.ÚS 151/2016 zo dňa 3.5.2017 a I.ÚS 460/2017 zo dňa 20.12.2017, z ktorých uvedené závery jednoznačne vyplývajú a ktoré sú všeobecne záväzné. Zotrvála na svojej argumentácii a nesúhlasila s názorom súdu prvej inštancie, že nález Ústavného súdu SR sp. zn. I.ÚS 549/2015 nie je záväzný v celom rozsahu vrátane úvah o možnosti prelomenia zásady nemo plus iuris, ale záväznou časťou sú len právne závery týkajúce sa rozhodovaného sporu. Poukázala v tejto súvislosti na nález Ústavného súdu SR sp. zn. I.ÚS 151/2016, publikovaný v Zbierke nálezov a uznesení ÚS SR pod č. 20/2017, v ktorom sa ústavný súd jednoznačne prihlásil k záverom vysloveným v náleze sp. zn. I.ÚS 549/2015, pričom v riešenom prípade bolo posudzované nadobudnutie vlastníckeho práva sťažovateľa práve na základe scudzovacích zmlúv, ako je tomu obdobne v posudzovanej veci. Ústavný súd v tomto náleze uviedol, že „z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany musí postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty - princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet, t.j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv, treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niešť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní. Ústavný súd v cit. rozhodnutí odkázal i na rovnaké závery predvojnovej judikatúry a neskoršej jurisprudencie, ako aj na zahraničnú právnu úpravu [Tégl, P.: Niektoré teoretické problémy nadobúdania od neoprávneného, Právní rozhledy č. 10/2009, str. 344, či „Spôsob, akým vec opustila sféru vplyvu vlastníka, ako kritérium dôležité pre ochranu nadobúdateľa pri nadobúdaní od neoprávneného“, Právní rozhledy č. 4/2016, str. 120 a nasl.], tiež na rozhodnutia Ústavného súdu ČR (napr. III.ÚS 415/15, III.ÚS 247/14 zo dňa 28.1.2016) a formuloval záver, že „ak sťažovateľ pri nadobudnutí nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľností konal v dobrej viere v konštitutívny akt štátu, mal by požívať ústavnú ochranu“. Zdôraznil, že „v ostatnom náleze III.ÚS 247/14 zo dňa 28.1.2016 Ústavný súd ČR zhrnul svoju doterajšiu judikatúru s jasným záverom o originárnom spôsobe nadobudnutia vlastníckeho práva

dobromyseľným nadobúdateľom, ktorému treba poskytnúť ústavnoprávnu ochranu, ak odvodzoval svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností od právneho úkonu, ktorý by bol neskôr posúdený hoci aj absolútne neplatným. Nevyhnutným predpokladom pre tento originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva je dobrá viera nadobúdateľa, ktorú sú všeobecné súdy povinné dôsledne posúdiť s ohľadom na individuálne okolnosti každého prípadu. Potom už zistenie, že osoba bola v dobrej viere, zakladá poskytnutie ochrany jej vlastníckemu právu. Ústavný súd sa domnieva, že toto pravidlo možno použiť aj pre riešenie skutkovo podobných prípadov na území Slovenska, lebo nám dáva rozumný zmysel na usporiadanie celej matérie, pri rovnakom právnom základe (č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení)". Z uvedeného vyplýva, že podľa názoru Ústavného súdu SR dobrá viera má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva nezávisle od toho, či zákon nadobudnutie vlastníctva s prihliadnutím na dobrú vieru de lege lata výslovne upravuje alebo neupravuje. Podľa názoru žalovanej závery súdu prvej inštancie sú v rozpore s uvedenými právnymi závermi Ústavného súdu SR reprezentovanými viacerými rozhodnutiami. Nič na tom nemení skutočnosť, že vychádzajú z rozhodnutí Najvyššieho súdu SR, ktoré súd prvej inštancie citoval. Je zrejmé, že v posudzovanej veci ide o konflikt právnych názorov najvyšších súdnych autorít. V tejto súvislosti žalovaná poukázala na to, že Ústavný súd SR je nezávislým súdnym orgánom ochrany ústavnosti (čl. 124 ústavy), je teda garantom ústavnosti a súdnym orgánom, ktorý je povinný chrániť dodržiavanie a rešpektovanie ústavy všetkými orgánmi verejnej moci vrátane všeobecných súdov. Generálna interpretačná a realizačná klauzula ustanovuje, že výklad a uplatňovanie ústavných zákonov, zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov musí byť v súlade s ústavou (čl. 152 ods. 4 ústavy). Výklad každej právnej normy (právneho predpisu) musí byť konformný s ústavou ako základným zákonom štátu s najvyššou právnou silou. V prípade, že vec pripúšťa rôzny výklad, orgán aplikujúci právo je v konkrétnej veci povinný uprednostniť ústavne konformný výklad, čo platí aj pri interpretácii právnych noriem z oblasti občianskeho (vlastníckeho) práva. Na základe uvedeného mala žalovaná za to, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia. Vytýkala tiež súdu, že svoje rozhodnutie založil na skutočnosti, ktorá nevyplýva z vykonaného dokazovania, keď jej dobromyseľnosť pri nadobudnutí vlastníckeho práva posúdil v bode 52. odôvodnenia rozsudku negatívne, posudzujúc aj skutočnosť (príbuzenský pomer medzi ňou a predávajúcim), ktorá nebola predmetom dokazovania. S poukazom na uvedené žalovaná namietala, že napadnutý rozsudok je zaťažovaný viacerými vadami, ktoré majú za následok jeho nezákonnosť, a preto ho navrhla zmeniť tak, že odvolací súd žalobu zamietne a prizná jej nárok na náhradu trov konania.

4. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu k odvolaniu sa stotožnila s napadnutým rozsudkom, ktorý považuje za dostatočne odôvodnený a argumentačne podložený, a preto na jeho dôvody v plnom rozsahu poukázala. Mala za to, že žalovaná v podanom odvolaní len zopakovala svoju obrannú argumentáciu prezentovanú v priebehu celého konania, ktorá je však právne neudržateľná. Za rozhodnú považovala skutočnosť, že v konaní sp. zn. 36C/229/2010 vedenom na Okresnom súde Košice I bolo vydané uznesenie o predbežnom opatrení, ktorým sa vydražiteľovi M. J. zakázalo predáť, darovať, alebo inak scudzit' nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX nachádzajúce sa v kat. území H. I., obec C. - H., J. C. D., a to až do skončenia konania vo veci samej. Citovala právny názor vyslovený v zjednocujúcom (v poradí druhom) rozsudku Veľkého senátu Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VCdo/1/2017 zo dňa 27.4.2017, ktorý je v zmysle § 48 ods. 3 CSP záväzný pre ostatné senáty najvyššieho súdu. Za nesporné pokladala, že žalovaná nadobudla predmetné nehnuteľnosti na základe neplatnej kúpnej zmluvy zo dňa 2.1.2018, ktorá z dôvodu existencie rozhodnutia zakazujúceho vydražiteľovi M. J. nehnuteľnosti predáť, je absolútne neplatná. Poctivé nadobudnutie (ktoré však žalovaná nepreukázala) nahradzuje len nedostatok vlastníctva predchodcu, nie však ostatné podmienky platnosti zmluvy. Poukázala na závery právnej praxe, podľa ktorej samotná dobrá viera nadobúdateľa nehnuteľnosti spojená so stavom zapísaným v katastri nehnuteľností nebude mať za následok nadobudnutie vlastníctva od nevlastníka, ak sa preukáže, že právny úkon, na základe ktorého mal prevodca alebo jeho právny predchodca nadobudnúť vlastníctvo k nehnuteľnosti, je absolútne neplatný. V tomto názore je judikatúra na Slovensku vzácné jednotná (6Cdo 107/2011, I.ÚS 50/2010). Ak bol správou katastra povolený vklad vlastníckeho práva na základe absolútne neplatnej zmluvy, je teda reálne daný len modus, avšak jasne chýba titulus, teda platne uzavretá zmluva. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a teda nemožno ani uvažovať o ochrane vlastníckeho práva hoc i dobromyseľného nadobúdateľa. Rovnako tak nie je možné za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám (I.ÚS 50/2010). Vzhľadom na uvedené skutočnosti žalobkyňa navrhla, aby odvolací súd odvolanie žalovanej ako nedôvodné zamietol.

5. Ďalšie vyjadrenia strán v odvolacom konaní podané neboli.

6. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 CSP) prejednal odvolanie žalovanej ako podané včas (§ 362 CSP) a oprávnenou osobou (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 ods. 1 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 a § 380 CSP a z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov [§ 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP], s prihliadnutím na vady, ktoré sa týkajú procesných podmienok konania v zmysle § 380 ods. 2 CSP a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné, uplatnené odvolacie dôvody v prejednávanej veci nie sú preukázané a napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny, a preto ho odvolací súd podľa ust. § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

7. Odvolací súd sa stotožňuje aj so zákonnými a správnymi dôvodmi napadnutého rozsudku, na ktoré v súlade s ust. § 387 ods. 2 CSP v celom rozsahu odkazuje.

8. Rozsudok odvolacieho súdu bol verejne vyhlásený dňa 26.11.2025 o 10:10 hod., po predchádzajúcom oznámení miesta a času tohto procesného úkonu na úradnej tabuli a webovej stránke Krajského súdu v Košiciach v súlade s ust. § 219 ods. 1, 3 a § 378 ods. 1 CSP.

9. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov a v rozsahu námietok, ktoré žalovaná uviedla v podanom odvolaní, pričom nezistil, že by skutkové zistenia súdu prvej inštancie nezodpovedali vykonaným dôkazom alebo, aby súd pri svojom rozhodovaní opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, príp. vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov nevyplynuli alebo v konaní nevyšli najavo, alebo aby nesprávne interpretoval, príp. aplikoval použitý právny predpis. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu dostatočnom pre úplné zistenie skutkového stavu prejednávanej veci, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa ust. § 191 a nasl. CSP a zásad ustálených súdnou praxou, náležite posúdil a správne vyhodnotil zistené skutočnosti a pri právnom posúdení sporu použil správne právne normy [ust. § 21 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, § 39, § 129 ods. 1, § 130 ods. 1 a § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 137 písm. c) CSP], ktoré správne interpretoval a aj aplikoval na zistený skutkový stav, zo zisteného skutkového stavu vyvodil zodpovedajúce právne závery o právach a povinnostiach sporových strán a dospel k správne záveru o dôvodnosti žalobou uplatneného nároku na určenie vlastníckeho práva žalobkyne.

10. Skutočnosti a argumenty žalovanej uvedené v podanom odvolaní nie sú opodstatnené, jej odvolacie námietky nič nemenia na vecnej správnosti napadnutého rozsudku, pretože nespochybňujú správnosť skutkových záverov (skutkových zistení) súdu prvej inštancie, na ktorých je rozhodnutie založené, spôsob hodnotenia vykonaných dôkazov ani právne posúdenie prejednávanej veci súdom prvej inštancie a neodôvodňujú prijať iné rozhodnutie v danom spore v prospech žalovanej. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie založil na správnych skutkových zisteniach a právnych záveroch, ktoré v odôvodnení rozsudku veľmi podrobne, jasne a zrozumiteľne vysvetlil a formuloval, uviedol relevantné a presvedčivé dôvody svojho rozhodnutia s poukazom na zistený skutkový stav a príslušné právne predpisy, ktoré aplikoval, pričom v rozhodnutí sa vysporiadal i s námietkami a argumentmi žalovanej v rámci jej procesnej obrany v spore, ktoré žalovaná opakovane a celkom nedôvodne namieta i v podanom odvolaní.

11. Odvolací súd sa stotožňuje so správnym záverom súdu prvej inštancie, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 2.1.2018 medzi žalovanou ako kupujúcou a predávajúcim M. J., ktorý v čase prevodu nehnuteľností mal právoplatným a vykonateľným neodkladným opatrením zakázané s nehnuteľnosťami nakladať a uzatvorením kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností porušil tento zákaz, je z tohto dôvodu absolútne neplatná v zmysle § 39 OZ. V danom prípade sa žalobkyňa podanou žalobou dôvodne domáha ochrany a určenia svojho vlastníckeho práva, ktoré bolo narušené neplatnou dobrovoľnou dražbou nehnuteľností vykonanou dňa 17.5.2010 a následne absolútne neplatnou kúpnu zmluvou zo dňa 2.1.2018, na základe ktorej žalovaná nenadobudla vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam. V zmysle všeobecnej zásady občianskeho práva platnej pri zmluvných prevodoch, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv než má sám (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet), je právny záver o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou predávajúci M. J. v priebehu súdneho

konania o neplatnosť dražby nehnuteľností previedol na žalovanú sporné nehnuteľnosti, nerešpektujúc obmedzujúci účinok rozhodnutím súdu nariadeného neodkladného opatrenia o zákaze nakladania so spornými nehnuteľnosťami, v plnom súlade s objektívnym právom i ustálenou rozhodovacou praxou. Keďže absolútna neplatnosť nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (na právny úkon sa hľadí, akoby nebol urobený), pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému a teda právne úkony postihnuté absolútnou neplatnosťou nemajú za následok vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností, súd prvej inštancie správne uzavrel, že žalovaná na základe kúpnej zmluvy nemohla platne nadobudnúť od predávajúceho M. J. vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam. Zároveň v dôsledku určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností rozhodnutím súdu (ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.8.2019), došlo k prinavráteniu pôvodného právneho stavu a obnove vlastníckeho práva žalobkyne ako pôvodnej vlastníčky nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu (§ 21 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách).

12. K odvolacím námietkam žalovanej, v rámci ktorých argumentuje uplatnením princípu právnej istoty a ochranou vlastníckeho práva nadobudnutého v dobrej viere, odvolací súd pripomína, že uvedená zásada vychádza z toho, že právo musí byť skutočne nadobudnuté v dobrej viere, čo ale v danom prípade naplnené nebolo, nakoľko odhliadnuc od toho, že žalovaná nenadobudla vlastnícke právo k nehnuteľnostiam platným právnym (nadobúdacím) titulom, vykonaným dokazovaním nebola preukázaná ani jej dobromyseľnosť, resp. dobrá viera pri nadobudnutí nehnuteľností. Vydražiteľ M. J. previedol sporné nehnuteľnosti na žalovanú, s ktorou v čase uzavretia kúpnej zmluvy bol v príbuzenskom vzťahu (žalovaná túto skutočnosť v odvolaní nepoprela) v priebehu súdneho konania (sporu) o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby týkajúcej sa prevádzaných nehnuteľností (pred rozhodnutím súdu o žalobe), a teda nemožno mať rozumné pochybnosti o tom, že žalovaná ohľadne spornosti vlastníctva predávajúceho k prevádzaným nehnuteľnostiam mala vedomosť, resp. pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú bolo možné od nej požadovať vzhľadom na všetky okolnosti a povahu prípadu ako aj jej blízky príbuzenský vzťah k predávajúcemu, takú vedomosť mať mohla, a teda pri uzatváraní kúpnej zmluvy nepostupovala v zmysle obvyklej opatrnosti a bežnej praxe, pričom zistené skutočnosti podľa názoru odvolacieho súdu nasvedčujú záveru o účelovom konaní a možnom špekulatívnom postupe zo strany žalovanej pri nadobudnutí nehnuteľnosti. Nič na tom nemení ani žalovanou namietaná skutočnosť, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy v katastri nehnuteľností na príslušnom LV nebola zapísaná žiadna poznámka o nariadenom neodkladnom opatrení ani o vedení súdneho sporu o neplatnosť dobrovoľnej dražby, nakoľko účastníkom tohto sporu (na žalovanej strane sporu) bol predávajúci a zároveň blízky príbuzný žalovanej M. J., od ktorého žalovaná musela mať informáciu o spornosti jeho vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam.

13. K otázke ochrany dobromyseľného nadobúdateľa nehnuteľnosti od nevlastníka, ktorý sa pri uzavretí zmluvy spoliehal na správnosť údajov zapísaných v katastri nehnuteľností, odvolací súd poukazuje na výstižné závery, ktoré formuloval Ústavný súd SR v uznesení sp. zn. I.ÚS 50/2010-11 zo dňa 10.2.2010, s odkazom tiež na právny názor vyslovený Ústavným súdom ČR v analogickej právnej situácii v rozhodnutí sp. zn. II. ÚS 349/2003, v ktorom uviedol: „Zásadne nemožno trvať na zachovaní právnej istoty, ktorá bola, i keď v dobrej viere, nadobudnutá v rozpore s právom. Vklad do katastra nehnuteľností je nutné vnímať len ako jednu z podmienok pre platný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti... Dobrá viera je rozhodná len potiaľ, že jej možno priznať práva a povinnosti oprávneného držiteľa, ako vyplýva z ust. § 129 a nasl. OZ. S dobrou vierou však platná právna úprava žiadne iné právne následky než uvedené, nespája, a teda ochrana, ktorú poskytuje nadobúdateľovi dobrá viera, nie je takej intenzity, aby zabránila vlastníkovi nehnuteľnosti účinne uplatňovať svoje absolútne právo. Inými slovami, pokiaľ zápis v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnosti, má táto prevahu nad katastrom“.

14. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie pri posúdení prejednávanej veci dospel k správne záveru, že žalovaná predmetné nehnuteľnosti nenadobudla do vlastníctva od predávajúceho M. J. na základe neplatnej kúpnej zmluvy ani nekonala pri kupovaní nehnuteľností na základe dobrej viery, taktiež v spore nepreukázala splnenie zákonných podmienok pre nadobudnutie vlastníckeho práva titulom vydržania, a preto súd prvej inštancie pri uplatnení zásady „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“ dôvodne poskytol ochranu absolútnemu vlastníckemu právu žalobkyne a po preukázaní naliehavého právneho záujmu žalobkyne na požadovanom určení v zmysle § 137 písm. c) CSP napadnutým rozsudkom podanej žalobe v celom rozsahu vyhovel.

15. Z týchto dôvodov odvolací súd považuje odvolanie žalovanej za neopodstatnené, v celom rozsahu sa stotožnil so skutkovými zisteniami súdu prvej inštancie, ako aj s právnym posúdením prejednávanej veci a konštatujúc zároveň v súlade s ust. § 387 ods. 2 CSP aj správnosť dôvodov preskúmaného rozsudku, na ktoré v podrobnostiach odkazuje, napadnutý rozsudok podľa ust. § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil ako vecne správny.

16. O nároku strán na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa ust. § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP. Žalovaná vzhľadom na svoj neúspech v odvolacom konaní nemá právo na náhradu trov a žalobkyňa mala v odvolacom konaní plný úspech, preto jej odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalovanej v plnom rozsahu. O výške priznanej náhrady trov rozhodne súd prvej inštancie po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 2 CSP).

17. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak: a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky: a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak: a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b). Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1, 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP). Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), a to v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1, 2 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). Táto povinnosť neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP). V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a procesnej obrany, okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného odvolania (§ 435 CSP).