

Súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka: 14C/57/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3117220038  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 06. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milina Jánošková  
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2021:3117220038.14

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou JUDr. Milinou Jánoškovou v spore žalobcu Portos Real Estate SE, európska spoločnosť so sídlom 120 00 Praha 2, Záhřebská 562/14, Vinohrady, IČ: 087 19 322, Česká republika, práv. zast. Advokátska kancelária JUDr. AŽALTOVIČ PARTNERS s.r.o., so sídlom Trenčín, ul. Potočná 650/135B, IČO: 36 857 882 proti žalovanému: EQUITE, s.r.o. so sídlom v Bratislave, Astrová 2/ A, IČO: 46 405 071, práv. zast. Advokátska kancelária JUDr. Marek Doktor, s.r.o. so sídlom v Trenčíne, Legionárska 7735/31B, IČO: 52 536 891 o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam takto

### rozhodol:

I. Konanie v časti o určenie, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností, evidovaných v katastrálnych úradoch v Trenčíne, katastrálny odbor na LV č. XXXX pre k. ú. Trenčín, a to parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape ako pozemok s parcelným číslom č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 44 m<sup>2</sup> a pozemok s parcelným číslom č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m<sup>2</sup> sa z a s t a v u j e .

II. Žalovaný má proti žalobcovi právo na náhradu trov konania v zastavajúcej časti vo výške 100 %.

III. Vo zvyšku sa žaloba z a m i e t a .

IV. Žalovaný má proti žalobcovi právo na náhradu trov konania 100 %, s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobca -podnikajúci pod obchodným menom REALITY - NÁJOMNÉ DOMY, a.s. so sídlom Stupava, Nová ulica 1588, IČO: 36 347 507 sa žalobou, doručenou súdu dňa 14.11.2017 domáhal proti žalovanému určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. Trenčín ( na čl. 118 spisu je oprava čl. LV XXXX pre k.ú. Trenčín) ako pozemky vedené Okresným úradom v Trenčíne, katastrálny odbor ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako C-KN parc. č. XXX/X -zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131 m<sup>2</sup> , parc.č. XXX/XX -zastavaná plocha a nádvorie o výmere 44 m<sup>2</sup> a pozemok parc.č. XXX/XX -zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3m<sup>2</sup> a náhrady trov konania. Žalobca uviedol, že žalovaný je evidovaný ako ich výlučný vlastník. Žalobca uzavrel dňa 25.9.2006 ako predávajúci s kupujúcim F. L. , nar. XX.X.XXXX, bytom A. XXXX/XX, Z. kúpnu zmluvu č.1, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v k.ú. Trenčín vrátane pozemku C-KN parc.č. XXX/X -zastavané plochy a nádvoria o výmere 191m<sup>2</sup> ( v tom čase evidované na LV č. XXXX). Kupujúci F. L. ďalej previedol vlastnícke právo k tomuto pozemku s parc.č. XXX/X ( ktorý po úprave geometrickým plánom zmenšil svoju výmeru na 178 m<sup>2</sup>) na základe kúpnej zmluvy zo dňa 14.11.2011 (ďalej len „kúpna zmluva č.2“) na kupujúceho ROZMARÍN, a.s. so sídlom Rozmarínova 6, Trenčín, IČO: 36 004 111. Žalovaný nadobudol nehnuteľnosti, ktoré svojou celkovou výmerou zodpovedajú výmere pozemku, ktorý bol predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy

č.2 s najväčšou pravdepodobnosťou od prevádzajúceho ROZMARÍN, a.s. so sídlom Rozmarínova 6, Trenčín, IČO: 36 004 111. Pri uzavretí kúpnej zmluvy č.1 došlo k porušeniu zákonnej povinnosti, ktorú ustanovuje § 196a ods.1 Obchodného zákonníka, podľa ktorého platí, že: „ spoločnosť môže poskytnúť úver, pôžičku, previesť alebo poskytnúť do užívania majetok spoločnosti alebo zabezpečiť záväzok členovi predstavenstva, prokuristovi alebo inej osobe, ktorá je oprávnená konať za spoločnosť a osobám im blízkym alebo osobám, ktoré konajú na ich účet, len na základe predchádzajúceho súhlasu dozornej rady a za podmienok obvyklých v bežnom obchodnom styku“. Kúpna zmluva č. 1 je tak absolútne neplatným právnym úkonom podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu jeho rozporu so zákonom, keďže jej uzavretím bolo porušené kogentné ust. § 196a ods.1 Obchodného zákonníka. Tento záver bol prijatý tiež v rozsudku Okresného súdu Trenčín sp.zn. 20C/ 331/2013 zo dňa 10.10.2014, v odôvodnení ktorého je okrem iného uvedené, že: „Zákomom č. 500/2001 Z.z. bolo do Obchodného zákonníka s účinnosťou od 1.1.2002 vložené ustanovenie § 196a ods. 1, podľa ktorého spoločnosť môže poskytnúť úver, pôžičku, previesť alebo poskytnúť do užívania majetok spoločnosti členovi predstavenstva, prokuristovi alebo inej osobe, ktorá je oprávnená konať za spoločnosť, a osobám im blízkym alebo osobám, ktoré konajú na ich účet, len na základe predchádzajúceho súhlasu dozornej rady a za podmienok obvyklých v bežnom obchodnom styku. Táto právna úprava chráni majetok spoločnosti pred zneužitím postavenia osobami, ktoré sú oprávnené konať v mene spoločnosti. Citované ustanovenie teda na platný prevod majetku spoločnosti na žalovaného, ktorý ako vyplýva z výpisu z obchodného registra bol predsedom predstavenstva žalobcu v čase uzavretia kúpnej zmluvy vyžadovalo súhlas dozornej rady s takouto kúpnou zmluvou, ktorý musel byť udelený vopred a súčasne, aby prevod majetku bol za podmienok obvyklých v bežnom obchodnom styku. Žalobca tvrdil, že predchádzajúci súhlas dozornej rady žalobcu ohľadom kúpnej zmluvy zo dňa 26.7.2006 udelený nebol a žalovaný túto skutočnosť potvrdil, pričom uviedol, že ako osoba neznalá práva nemal vedomosť o tom, že na prevod majetku spoločnosti na neho je potrebný predchádzajúci súhlas dozornej rady. Keďže nebol udelený predchádzajúci súhlas dozornej rady, kúpna zmluva zo dňa 26.7.2006 bola uzavretá v rozpore s ustanovením § 196a ods. 1 Obchodného zákonníka a je podľa § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná“. Dôsledky absolútnej neplatnosti judikoval v uznesení Ústavný súd SR z 10.2.2010 sp.zn. I.ÚS 50/2010-11 tak, že: „Ak bol správou katastra povolený vklad vlastníckeho práva na základe absolútne neplatnej zmluvy, je teda reálne daný len modus, avšak jasne chýba titulús, teda platne uzavretá zmluva. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu takto nemôže dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti 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.“ Tiež v rozsudku Najvyšší súd SR sp.zn. 1Cdo 96/95 judikoval tak, že: „Absolútna neplatnosť právneho úkonu ( negotium nullum ) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona ( ex lege ) a hľadá sa naň, ako by nebol urobený; táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením ( ratihabíciou ) a nemôže konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nepôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. “ S prihliadnutím na vyššie uvedené súdne rozhodnutia v súlade so zásadou nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet je zrejmé, že absolútne neplatná je nielen kúpna zmluva č.1, ale tiež kúpna zmluva č.2 a všetky zmluvy na ne nadväzujúce, ktorými došlo k prevodu vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy č.1 alebo jeho časti po rozdelení geometrickým plánom. Žalobca tak neprestal byť vlastníkom nehnuteľností v dôsledku absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy č.1, kúpnej zmluvy č.2 a všetkých zmlúv na nich nadväzujúcich a aj napriek tomu, že vlastnícke právo svedčí žalobcovi, ktorý je v katastri nehnuteľností evidovaný ako ich vlastník, čo je právu odporúci dej. Preto mal za to, že žalobca má v zmysle § 137 písm.c/ C.s.p. naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva vo svoj prospech. Svoj nárok preukazoval listinnými dôkazmi a to: výpisom z LV č. XXXX + LV č. XXXX v k.ú. Trenčín, snímkou z pozemkovej mapy, kúpnou zmluvou zo dňa 25.9.2006 a rozsudkom Okresného súdu Trenčín sp.zn. 20C/331/2013 zo dňa 10.10.2014.

2. Žalovaný nesúhlasil s tvrdeniami a právnou argumentáciou žalobcu, na základe ktorej sa dožadoval vyslovenia absolútnej neplatnosti spornej kúpnej zmluvy a všetkých zmlúv na ňu nadväzujúcich podľa § 39 Obč. zákonníka a mal za to, že právny vzťah zo spornej kúpnej zmluvy medzi predávajúcim ( žalobca ) a kupujúcim ( F. L. ) sa riadi ustanoveniami § 267 ods.1 Obchodného zákonníka, v zmysle ktorého: „Ak je neplatnosť právneho úkonu ustanovená na ochranu niektorého účastníka, môže sa tejto neplatnosti dovolávať iba tento účastník. To neplatí pre zmluvy uzatvorené podľa druhej časti tohto zákona.“ Poukázal na to, že žalobca v právnom postavení predávajúceho uzatvoril dňa 25.9.2006 s pánom F. L. v právnom postavení kupujúceho, kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol

prevod nehnuteľností, okrem iného aj parc.č. XXX/X -zastavaná plocha a nádvorie o pôvodnej výmere 191m<sup>2</sup>. Štatutárnym orgánom žalobcu bola v čase uzatvorenia spornej zmluvy tá istá osoba - pán F. L. ako predseda predstavenstva žalobcu. Obsahom žaloby je určenie, že žalobca je vlastníkom pozemkov uvedených v žalobe z dôvodu, že dozorná rada nedala predchádzajúci súhlas na prevod majetku žalobcu na predsedu jeho predstavenstva -pána F. L.. Žalovaný argumentoval, že Obchodný zákonník pristupuje k určovaniu relatívnej a absolútnej neplatnosti právneho úkonu zásadne odlišným spôsobom ako Občiansky zákonník. V obchodnoprávných vzťahoch ide o relatívnu neplatnosť vždy vtedy, keď neplatnosť právneho úkonu je ustanovená na ochranu len jedného účastníka a dôvody neplatnosti sú uvedené v Občianskom zákonníku. Rozlíšenie toho, či dôvod neplatnosti právneho úkonu je na ochranu len jedného účastníka alebo nie je nevyhnutné posudzovať pre každý dôvod neplatnosti osobitne. Žalovaný teda tvrdí, že v danom prípade je možné sa s poukazom na ust. § 196a ods.1 Obchodného zákonníka dovoliavať len relatívnej neplatnosti právneho úkonu ; pretože jednoznačný účelom ustanovenia § 196a ods.1 Obch. zákonníka je ochrana spoločnosti pred stratou jej majetku a chrániť ju pred zneužitím postavenia osobami, oprávnenými konať v mene spoločnosti. Poukazuje ďalej na skutočnosť, že na rozdiel od absolútnej neplatnosti právo dovoliavať sa relatívnej neplatnosti sa v obchodných vzťahoch premlčuje vo všeobecnej 4-ročnej premlčacej lehote. Žalobca mal možnosť domáhať sa určenia neplatnosti spornej kúpnej zmluvy najneskôr do 25.9.2010 a s poukazom na to, že žalobca napadol spornú kúpnu zmluvu po 11-tich rokoch od jej uzatvorenia, vzniesol žalovaný námietku premlčania s poukazom nato, že takéto konanie nemôže požívať právnu ochranu. Žalovaný ďalej uviedol, že v prípade, ak pán F. L. nemal na vedomosť o tom, že na prevod majetku žalobcu na jeho osobu je potrebný predchádzajúci súhlas dozornej rady a bol dobromyseľný v tom, že vlastnícke právo k predmetom prevodu podľa spornej kúpnej zmluvy nadobúda bezvadným spôsobom , nevyhnutne musia byť všetci nasledujúci nadobúdatelia taktiež dobromyseľní v tom, že uzatvorením následných kúpnych zmlúv predmet prevodu nadobudli riadnym prevodom a sú oprávnenými držiteľmi pozemkov, čím v zmysle § 134 Občianskeho zákonníka došlo k vydržaniu vlastníckeho práva k nim a preto je žaloba bez ďalšieho nedôvodná. V prípade, ak by pán F. L. cielene a úmyselne uzatvoril kúpnu zmluvu bez predchádzajúceho súhlasu dozornej rady so zámerom toto neskôr napadnúť na súde s cieľom získať pozemky späť, je nevyhnutné toto konanie hodnotiť ako výkon práva v prísnom rozpore s dobrými mravmi a so zásadami poctivého obchodného styku, ktoré v žiadnom prípade nesmie požívať právnu ochranu a súd musí žalobu zamietnuť s poukazom na to, že žalobca sa na základe chyby v roku 2006, ktorej sa dopustil a za ktorú zodpovedá domáha dodatočnej ochrany svojich práv, ktorá by však znamenala výrazný zásah do práv iných. V prípade , ak išlo o úmyselné konanie, po zvážení všetkých okolností podal žalovaný aj trestné oznámenie voči žalobcovi a F. L.. Rozsudok Okresného súdu Trenčín sp.zn. 20C/331/2013 zo dňa 10.10.2014 žalovaný označil za ojedinelé rozhodnutie , ktoré nemá oporu v judikatúre a ide o fiktívny a vymodelovaný súdny spor, kde žalobca a žalovaný sú de facto jedna a tá istá osoba, iniciovaný po vypočítanom postupe, s cieľom neskôr použiť toto rozhodnutie v prospech žalobcu a pána F. L. v ďalších súdnych sporoch rovnakého alebo obdobného druhu. Žalovaný zdôraznil, že v tomto konaní nejde o prvé súdne konanie pána L. s rovnakým alebo obdobným predmetom sporu, z čoho vyplýva, že ide o dlhodobu plánované úmyselné a ciele konanie, ktorého účelom je získať majetok nepoctivým spôsobom , ktorí v minulosti previedol na iné osoby bez toho, aby zaň musel uhrádzať akúkoľvek odplatu. Preto žiadal žalobu zamietnuť a priznať náhradu trov konania. Ako dôkazy predložil kúpnu zmluvu č. XXXXX, ktorou spol. žalovaného kúpila od Oberbank Leasing s.r.o. aj parcely č. XXX/X, XXX/XX a XXX/XX; zmluvu o finančnom leasingu nehnuteľností č. XXXXX, fotografie (4ks), výpisom z obch. registra žalobcu, výpisom z LV č. XXXX v k.ú. Trenčín, LV č. XXXX a LV č. XXXX v k.ú. Levice, LV č. XXXX v k.ú. Bánovce nad Bebravou, kópiou z mapy, novinové články o F. L.,

3. Žalobca v písomnom vyjadrení zo dňa 8.8.2018 nesúhlasil s argumentáciou žalovaného, že právny vzťah medzi žalobcom a ako predávajúcim a F. L. ako kupujúcim zo spornej kúpnej zmluvy za má riadiť podľa ust. § 261 ods.6 písm.a/ Obch. zákonníka , keďže ide o vzťah medzi štatutárnym orgánom a spoločnosťou. V spornom právnom vzťahu F. L. v pozícii kupujúceho nevystupoval ako štatutárny orgán ale ako Fyzická osoba- nepodnikateľ. Zmyslom ust. § 261 ods.6 písm.a/ Obch. zákonníka je vymedziť charakter zmluvy uzatvorenej medzi spoločnosťou a štatutárnym orgánom ( príp. jej členom) s cieľom úpravy ich vzájomných práv a povinností pri výkone funkcie štatutárneho orgánu spoločnosti ako obchodnoprávnej. Kúpna zmluva, predmetom ktorej je prevod nehnuteľného majetku sa medzi pomenovanými zmluvnými typmi nenachádza, preto s poukazom na subsidiaritu zmluvných typov Obč. zákonníka sa je potrebné riadiť ustanoveniami o kúpnej zmluve podľa § 588 a nasl. Obč. zákonníka a záver plynúci z ust. § 196a Obch. zákonníka nevyklučuje jeho aplikáciu , pretože ust. § 196a Obch. zákonníka predstavuje pravidlo platné pre prostredie vnútorných pomerov obchodnej spoločnosti a je kogentnej povahy, ktoré na danú vec je nutné aplikovať, keďže hypotéza právnej normy v celom

rozsahu zodpovedá skutkovému stavu prejednávanej právnej veci. Ak by sa súd s touto argumentáciou nestotožnil, poukázal žalobca na to, že použitie ust. § 267 ods.1 Obch. zákonníka je vylúčené, pretože sa nesmie jednať o zmluvy uzatvorené podľa druhej časti Obch. zákonníka pomenovanej „Obchodné spoločnosti a družstvo.“ Ust. § 196a Obch. zákonníka nechráni len jedného účastníka právneho vzťahu ( obchodnej spoločnosti) pred stratou majetku ale slúži ochrane akcionárov, veriteľov, zamestnancov a pod. pričom títo ani nie sú účastníkmi uvedeného právneho vzťahu. Žalobca nesúhlasil stvrdením, že Občiansky a Obchodný zákonník pristupujú rozdielne k určovaniu relatívnej a absolútnej neplatnosti právnych úkonov. Ust. § 267 ods.1 Obch. zákonníka predstavuje rozšírenie relatívnej neplatnosti z Obč. zákonníka o jednu ďalšiu skupinu prípadov relatívnej neplatnosti. Vzhľadom k účinkom § 196a Obch. zákonníka je irelevantné, akým zákonom sa bude riadiť vzťah z kúpnej zmluvy zo dňa 25.9.2006, keďže je zrejmé, že ust. § 196a Obch. zákonníka bude nevyhnutné uplatniť či už bude podliehať režimu občianskeho alebo obchodného práva. Primárnou sankciou pri porušení § 196a je absolútna neplatnosť právneho úkonu, na základe ktorého došlo k poskytnutiu plnení osobám podľa ods.1 a na to nadväzujúci nárok spoločnosti na vrátenie bezdôvodného obohatenia. K vznesenej námietke vydržania žalobca oponoval konštantnou judikatúrou, ktorá nepripúšťa vydržanie vlastníckeho práva k veciam, ktoré niektorý z právnych predchodcov domnelých vlastníkov nadobudol na základe absolútne neplatného právneho úkonu. Podľa prevažných názorov na úrovni právnej doktríny ako aj aplikačnej praxe je v pomere k neplatným právnym úkonom dobromyseľnosť právne významná len vtedy, ak ide o neplatnosť relatívnu. Vychádzajúc z uznesenia Ústavného súdu SR zo dňa 10.2.2010 sp.zn. I.ÚS 50/10 : „Rímsko-právna zásada -nemo plus iuris ad alium trasferre potest, quam ipse habet sa dá vyjadriť slovami :“ z nepráva nemôže vzniknúť právo“. Takto postupovali aj všeobecné súdy v právnej veci sťažovateľov, keď rozhodli, že títo nemohli platne nadobudnúť vlastnícke právo z dôvodu, že ani ich právny predchodca , teda subjekt, od ktorého odvodzovali svoje vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, toto právo k predmetným nehnuteľnostiam nikdy nenadobudol, a teda ho nemohol na sťažovateľov platne previesť. “ Žalobca poukázal na to, že v roku 2006 uzatvoril niekoľko zmlúv s podobným znením a nemal vedomosť o svojej povinnosti vyplývajúcej z ust. § 196a Obchodného zákonníka a preto v záujme právnej istoty bol nútený iniciovať viacero súdnych konaní o určenie vlastníckeho práva. Predložil ako dôkazy rozsudky : Okresného súdu Žilina zo dňa 12.6.2015 č.k. 40C/188/2014-82; Okresného súdu Rimavská Sobota zo dňa 19.6.2017 č.k. 9C/376/2015-22; Okresného súdu Piešťany zo dňa 28.1.2015 č.k. 6C/20/2014-59; Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 16.5.2016 č.k. 8C/365/2015-84; Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 9.4.2015 č.k. 4C/203/2013-66; Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 14.9.2016 č.k. 13C/698/2015-105; Okresného súdu Levice zo dňa 24.11.2017 č.k. 7C/111/2013-141 a Okresného súdu Litovský Mikuláš zo dňa 5.6.2014 č.k. 5C/57/2014-49 a ďalšie. Predložil listiny, z ktorých vyplýva, že sa žalobca pod obchodným menom REALITY-NÁJOMNÉ DOMY, a.s. dňa 1.9.2015 dovoľával neplatnosti kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol prevod C-KN parc.č. XXX/X, XXX/XX a XXX/XX v k.ú. Trenčín vo vzťahu k spol. ROZMARÍN, a.s. so sídlom v Trenčíne, Rozmarínova 1 a dňa 1.9.2015 vo vzťahu k F. L.. 4. Súd vykonal dokazovanie oboznámením žaloby a vyjadrení strán, zabezpečil z Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor genézu zápisu C-KN parcely č. XXX/X v k.ú. Trenčín do katastra nehnuteľností, vrátane kúpnych zmlúv ako aj spornej kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a F. L. dňa 25.9.2006, vypočul svedkov P. D.. P. A. /predsedu predstavenstva spol. ROZMARÍN, a.s./ a D.. F. Q. /vtedajšieho konateľa spol. spol. KANTA, s.r.o./, ako aj listín, ktorými sa žalobca domáhal neplatnosti kúpnych zmlúv zo dňa 1.9.2015 a listov vlastníctva č. XXXX + XXXX v k.ú. Trenčín a výpisu z obchodného registra žalobcu.

5. Zo správy Okresného úradu Trenčín -katastrálneho odboru zo dňa 21.2.2019 vyplýva genéza zápisu parcely C-KN č. XXX/X do listov vlastníctva. V roku 1991 bola parcela CKN č. XXX/X -zast.pl. a nádvoria o výmere 191m<sup>2</sup> zapísaná na LV č. XXXX v prospech D.. F. F. v celosti, titulom osvedčenia o dedičstve sp.zn. D XXX/XX. V roku 2001 na základe kúpnej zmluvy evidovanej pod V XXXX/XX parcelu nadobudla v celosti spol. REALITY a.s. ( IČO: 36 305 961) a parcela bola prepísaná na LV č. XXXX. V roku 2007 zápisom obnovy katastrálneho operátu bola upravená výmera parcely na 178m<sup>2</sup>. V roku 2007 zápisom obnovy katastrálneho operátu bola upravená výmera parcely na výmeru 198m<sup>2</sup>. V roku 2011, na základe kúpnej zmluvy V XXXX/XX parcelu nadobudla spol. ROZMARÍN, a.s. ( IČO: 36 004 111) a parcela sa prepísala do LV č. XXXX. V roku 2012 na základe kúpnej zmluvy V XXX/XX parcelu nadobudla spol. KANTA, s.r.o. ( IČO: 46 304 673), parcela zostala zapísaná na LV č. XXXX, v roku 2012 na základe kúpnej zmluvy V XXX/XX parcelu nadobudla spol. EQUITE, s.r.o. ( IČO: 46 405 071) parcela zostala zapísaná na LV č. XXXX. V roku 2014 bola z parcely č. XXX/X na základe geometrického plánu č. XXXXXXXX-XXX/XXXX odčlenená parc.č. XXX/X -zast.pl. a nádv. o výmere 47m<sup>2</sup> a uvedená parcela bola na základe zámennej zmluvy V XXXX/XX zapísaná v prospech spol. PROGRAM, s.r.o. na LV č. XXXX. V roku 2016 na základe kúpnej zmluvy V XXXX/XX parcelu č. XXX/X o výmere 131m<sup>2</sup> nadobudla

spol. Oberbank Leasing s.r.o. ( IČO: 35 955 015, parcela zostala zapísaná na LV č. XXXX. V roku 2018 na základe kúpnej zmluvy V XXXX/XX parcelu nadobudla spol. EQUITE, s.r.o. ( IČO: 46 405 071) parcela bola zapísaná do LV č. XXXX a v súčasnosti je parc.č. XXX/X zapísaná na LV č. XXXX v k.ú. Trenčín v prospech spol. EQUITE, s.r.o. ( IČO: 46 405 071) na uvedenej parcele je zapísaná plomba, nakoľko dňa 5.2.2019 bola na katastrálny odbor doručená zmluva o zriadení vecného bremena V XXX/XX.

6. Dňa 3.4.2019 vzal žalobca čiastočne späť žalobu v časti o určenie vlastníckeho práva vo vzťahu k jeho určeniu ku C-KN parc.č. XXX/XX-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 44m<sup>2</sup> a k parc.č. C-KN XXX/XX -zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3m<sup>2</sup> a domáhal sa iba určenia vlastníckeho práva k C-KN parc.č. XXX/X -zastavané plochy a nádvoria o výmere 131m<sup>2</sup>. Čiastočné späťvzatie žaloby odôvodnil tým, že po oboznámení sa s dokladmi z katastra nehnuteľností zistil uzatvorenie zámennej zmluvy zo dňa 11.3.2014 medzi žalovaným a spol. PROGRAM s.r.o. IČO: 17 640 415, ktorou došlo k vzájomnej výmene pozemkov CKN parc.č. XXX/XX -zastavaná plocha a nádvorie o výmere 44m<sup>2</sup>, parc.č. XXX/XX -zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3m<sup>2</sup> ( pôvodne vo vlastníctve PROGRAM s.r.o.) s CKN pozemkom parc.č. XXX/X -zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47m<sup>2</sup> ( pôvodne vo vlastníctve žalovaného), pričom všetky vznikli odčlenením na základe GP č. XXXXXXXX-XXX-XX zo dňa 20.1.2012 vyhotoveného Ing. Michal Matz, geodetická súkromná kancelária so sídlom v Novej Dubnici. Žalovaný s čiastočným späťvzatím žaloby súhlasil.

7. Podľa § 144 C.s.p. žalobca môže vziať žalobu späť.

8. Podľa § 145 ods.2 C.s.p. ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzatie žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

9. Podľa § 137 písm. c/ C.s.p. 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.

10. Podľa § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená.

11. Podľa § 134 Občianskeho zákonníka oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnutel'nosť, a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť ( ods.1). Do doby podľa odseku 1 sa započíta aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca ( ods.2). Pre pre začiatok a trvanie doby podľa odseku 1 sa použijú primerane ustanovenia o plynutí premlčacej doby ( ods.3).

12. Podľa § 13 Obchodného zákonníka ( účinného do 31.1.2007) ak je podnikateľ fyzická osoba, koná osobne alebo za neho koná zástupca. Právnická osoba koná štatutárnym orgánom alebo za ňu koná zástupca (ods.1). Ustanovenia tohto zákona o jednotlivých obchodných spoločnostiach a o družstve určujú štatutárny orgán, ktorého konanie je konaním podnikateľa ( ods.2).

13. Podľa § 13 Obchodného zákonníka ( účinného do 31.1.2007) podnikateľa zaväzuje konanie osôb vykonávajúcich pôsobnosť štatutárneho orgánu, aj keď prekročili svojím konaním rozsah predmetu jeho podnikania, okrem prípadu, v ktorom sa prekročila pôsobnosť štatutárneho orgánu, ktorú tomuto orgánu zákon zveruje alebo zákon umožňuje zveriť( ods.3). Obmedzenie oprávnenia štatutárneho orgánu konať, nie je účinné voči tretím osobám ani v prípade, keď bolo zverejnené ( ods.4).

14. Podľa § 191 Obchodného zákonníka ( účinného do 31.1.2007) predstavenstvo je štatutárnym orgánom spoločnosti, ktorý riadi činnosť spoločnosti a koná v jej mene. Predstavenstvo rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, pokiaľ nie sú týmto zákonom alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti valného zhromaždenia alebo dozornej rady. Pokiaľ stanovy neurčia inak, je oprávnený konať v mene spoločnosti každý člen predstavenstva. Členovia predstavenstva, ktorí konajú v mene spoločnosti, a spôsob, ktorým tak robia, sa zapisujú do obchodného registra ( ods.1). Stanovy, rozhodnutia valného zhromaždenia alebo dozornej rady môžu obmedziť právo predstavenstva konať v mene spoločnosti, ale tieto obmedzenia nie sú účinné voči tretím osobám ( ods.2).

15. Podľa § 66 ods.3 Obchodného zákonníka vzťah medzi spoločnosťou a členom orgánu spoločnosti alebo spoločníkom pri zriaďovaní záležitostí spoločnosti sa spravuje primerane ustanoveniami o mandátnej zmluve, ak zo zmluvy o výkone funkcie uzatvorenej medzi spoločnosťou a členom orgánu spoločnosti alebo spoločníkom, ak bola zmluva o výkone funkcie uzavretá alebo zo zákona nevyplýva iné určenie práv a povinností. Zmluva o výkone funkcie musí mať písomnú formu a musí ju schváliť valné zhromaždenie spoločnosti alebo písomne všetci spoločníci, ktorí ručia za záväzky spoločnosti neobmedzene. Stanovy akciovej spoločnosti môžu určiť, že zmluvu o výkone funkcie člena predstavenstva schvaľuje dozorná rada.

16. Základnou podmienkou dôvodnosti a úspešnosti určovacej žaloby podľa ( § 80 písm.c/ O.s.p.) teraz § 137 písm.c/ C.s.p. je existencia naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení. Pre

žalobcu to znamená nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať, že medzi stranami existuje stav objektívnej právnej neistoty, ktorý nemožno odstrániť inak, než určovacím výrokom, uvedenom v žalobnom návrhu ( napr. rozsudok NS SR sp.zn. 1Cdo/91/2006).

17. Predmetom sporu po čiastočnom späťvzati žaloby zostalo iba určenie vlastníckeho práva k C-KN parc.č. XXX/X -zastavané plochy a nádvoría o výmere 131 m<sup>2</sup>, zapísanej aktuálne na LV č. XXXX v k.ú. Trenčín v prospech žalovaného, ktorý svoje vlastnícke právo odvodzuje jednak od kúpnej zmluvy registrovanej pod V XXXX/XX, V-XXXX/XXXX /Kúpna zmluva č. XXXXX a zmč.XXXX/XX/ a od vydržania.

18. Žalobca spochybňoval vlastnícke právo žalovaného k tejto parcele ako aj predchádzajúce nadobúdacie tituly s poukazom na to, že predávajúci F. L., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XXXX/XX, Z. nemal oprávnenie dňa 14.11.2011 uzatvoriť kúpnu zmluvu so spol. ROZMARÍN, a.s. ohľadne uvedenej parcely, pretože pôvodná kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcom podnikajúcim vtedy pod obchodným menom REALITY-NÁJOMNÉ DOMY, a.s. zastúpený F. L. ako predsedom predstavenstva žalobcu a F. L. ako fyzickou osobou, totožnou s predsedom predstavenstva žalobcu zo dňa 25.9.2006, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v k.ú. Trenčín vrátane pozemku C-KN parc.č. XXX/X -zastavané plochy a nádvoría o výmere 191m<sup>2</sup> ( v tom čase evidovanej na LV č. XXXX) je absolútne neplatná pre porušenie zákonnej povinnosti, ktorú ustanovuje § 196a ods.1 Obchodného zákonníka ( predseda predstavenstva žalobcu F. L. previedol tento majetok bez predchádzajúceho súhlasu dozornej rady). O existencii takejto povinnosti sa žalobca mal dozvedieť zo súdneho sporu vedeného na tunajšom súde pod sp.zn. 20C/331/2013 zo dňa 10.10.2014 a listami zo dňa 1.9.2015 adresovanými tak F. L. ako aj spol. ROZMARÍN, a.s. sa dovoľával absolútnej neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy, pre porušenie zákona. Súd dospel k záveru, že naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení je daný, lebo len formou určovacej žaloby môže dôjsť k zmene zápisu vlastníckych práv k spornej nehnuteľnosti v jeho prospech v katastri nehnuteľností.

19. Súd v danom prípade v rámci rozhodovacej činnosti postupoval podľa ustálenej rozhodovacej praxe najvyšších súdnych autorít a to judikátu ( rozsudok) Najvyššieho súdu SR sp.zn. M Cdo 76/2002 publikovanom v časopise Zo súdnej praxe ročník 6/2003. Z uvedeného judikátu, ktorý je analogicky aplikovateľný aj na prejednávánú vec vyplýva, že konanie štatutárneho orgánu právnickú osobu vždy zaväzuje; preto akciovú spoločnosť zaväzuje navonok aj konanie jej predstavenstva, ku ktorému nebol daný súhlas valného zhromaždenia. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia okrem iného vyplýva, že vlastnícke právo ako základný inštitút súkromného práva možno charakterizovať ako právom zakotvenú možnosť vlastníka v medziach stanovených právnym poriadkom držať, užívať a nakladať s vecou podľa svojej úvahy a vo svojom záujme a to mocou, ktorá nie je závislá od existencie moci kohokoľvek iného k tej istej veci a v tom istom čase. Jednou z možných realizácií uvedeného základného práva vlastníka je aj možnosť voľne nakladať s predmetom svojho vlastníctva. U právnických osôb treba vykonávanie právnych úkonov odlišovať od rozhodovania o týchto úkonoch. Zatiaľ čo rozhodovanie znamená vytváranie vôle vo vnútri, právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah. Problematika konania za právnickú osobu je obsiahnutá jednak v Občianskom zákonníku ( § 20 resp. § 22 až § 33b) ako aj v Obchodnom zákonníku ( § 13 až §16) pokiaľ ide o podnikajúcu osobu. V súlade s dikciou § 20 ods.1 Obč. zákonníka právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach je oprávnený urobiť jej štatutárny orgán. Úprava prekročenia konateľského oprávnenia štatutárneho orgánu nebola zakotvená. Preto v zmysle uvedeného judikátu treba vychádzať z toho, že konanie štatutárneho orgánu právnickú osobu vždy zaväzuje; teda aj v prípade, že právny úkon nie je schválený valným zhromaždením ( analogicky dozornou radou), hoci to zákon alebo stanovky ukladajú. Ak právne konanie štatutárneho orgánu vybočí z medzí predmetu podnikania, bude právny úkon právnickú osobu vždy zaväzovať pretože § 19a Obč. zákonníka zakotvuje generálnu právnu subjektivitu právnických osôb. Konateľské oprávnenie je obmedzené len rozsahom právnej subjektivity a nie rozsahom predmetu podnikania. Ak však takéto konanie bude v rozpore so zákonom, bude neplatné podľa § 39 Obč. zákonníka. Z citovaných zákonných ustanovení ( § 13 ods.1,3, § 566 ods.2 a § 191 ods.1 Obch. zákonníka) plynie, že predstavenstvo je štatutárnym orgánom spoločnosti, ktorý riadi činnosť spoločnosti a koná v jej mene. V zmysle § 191 ods.2 Obch. zákonníka rozhodnutia dozornej rady môžu obmedziť právo predstavenstva konať v mene spoločnosti, ale tieto obmedzenia nie sú účinné voči tretím osobám. V danom prípade by to znamenalo, že aj keď predstavenstvo akciovej spoločnosti riadne uzavrelo zmluvy o prevode nehnuteľností bez súhlasu valného zhromaždenia ( analogicky bez súhlasu dozornej rady) nebolo možné povedať, že tieto zmluvy sú z tohto dôvodu neplatné. V prípade, že by akciová spoločnosť mala námietky voči tomuto kroku a došla by k záveru, že týmto jej bola spôsobená škoda, zakladá to len vnútorný vzťah medzi

predstavenstvom a spoločnosťou. Podľa § 66 ods.2 Obch. zákonníka by mohla žalovať len náhradu škody, ak by pre ňu boli splnené aj ostatné hmotnoprávne predpoklady.

20. Na čl. 323 spisu sa nachádza čestné vyhlásenie F. L. zo dňa 10.11.2020 ktorého obsahom je tvrdenie, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy, ktorou prevádzal dňa 25.9.2006 ako predseda predstavenstva žalovaného sporný pozemok parc.č. XXX/X zapísaný na LV č. XXXX v k.ú. Trenčín na svoju osobu, nebola hodnota prevádzaných nehnuteľností podľa § 59a ods.1 Obchodného zákonníka určená na základe znaleckého posudku a nemal súhlas dozornej rady na prevod sporného majetku, podľa § 196a ods.1 Obchodného zákonníka, pretože o takejto povinnosti nevedel.

21. Sporná kúpna zmluva zo dňa 25.9.2006, ktorou prevádzal žalobca (podnikajúci pod obchodným menom REALITY-NÁJOMNÉ DOMY, a.s.) v zastúpení predsedom predstavenstva F. L. okrem pozemku parc.č. XXX/X zapísaného na LV č. XXXX v k.ú. Trenčín na F. L. ako fyzickú osobu aj ďalšie parcely, vrátane zistenia, či bol daný pri jej uzatvorení súhlas dozornej rady, bola už predmetom súdneho prieskumu v rámci rozhodovacej činnosti tunajšieho súdu. Rozsudkom Okresného súdu Trenčín č.k. 12C/149/2013-414 zo dňa 24.6.2019 ( čl. 355 spisu) bolo rozhodnuté o určení vlastníckeho práva v prospech žalobcu, pričom súd konštatoval absolútnu neplatnosť tejto kúpnej zmluvy pre porušenie zákona a to § 196a ods.1 Obchodného zákona a § 39 Obč. zákonníka v zmysle argumentácie žalobcu. Parcela č. XXX/X nebola predmetom rozhodovacej činnosti súdu v tejto veci, pretože okruh sporových strán bol REALITY-NÁJOMNÉ DOMY, a.s. na strane žalobcu a F. L. ako žalovaný, predmetom sporu parcely zapísané na LV č. XXXX v k.ú. Trenčín, avšak nepochybne išlo o totožné parcely uvedené v zmluve pod V XXXX/XX z 25.9.2006 zapísané pôvodne pod LV č. XXXX : parcely č. XXX, XXX, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/XX a budova súp.č. XXX na parc.č. XXX. X. č. XXX/X už bola v tom čase prevedená na iné osoby, avšak bola predmetom prevodu, takže o absolútnej neplatnosti prevodu tejto parcely z REALITY-NÁJOMNÉ DOMY, a.s. na F. L. pre chýbajúci súhlas dozornej rady niet pochybností. V rozsudku sp.zn. 12C/149/2013 v bode 2 sa konštatuje, že žalobca od kúpnej zmluvy písomne odstúpil pre nezaplatenie kúpnej ceny, ktorá mala byť uhradená do 15.12.2006 a k odstúpeniu od kúpnej zmluvy došlo dňa 27.6.2013.

22. Z obsahu kúpnej zmluvy pod V XXXX/XX zo dňa 14.11.2011 ( čl. 223 spisu) s vkladom povoleným dňa 28.11.2011 vyplýva, že predávajúci F. L. previedol na kupujúceho spol. ROZMARÍN, a.s. so sídlom Trenčín, Rozmarínova 6, IČO: 36 004 111 okrem iného aj parc.č. XXX/X -zast. plocha a nádvorie o výmere 178m<sup>2</sup>, zapísanej v LV č. XXXX v k.ú. K. za zmluvne dojednanú ( čl. IV bod 4.1.) kúpnu cenu. V čl. V bod 5.1. zmluvy je dojednané, že predávajúci odovzdá kupujúcemu predmet kúpny do užívania v deň uzavretia tejto zmluvy. V čl. VIII bod 8.6. zmluvy predávajúci F. L. vyhlasuje a ubezpečuje kupujúceho okrem iného o tom, že: „vlastníctvo prevádzanej nehnuteľnosti a spôsob jej užívania je v súlade s platnými právnymi predpismi , rozhodnutiami správnych orgánov a že mu nie sú známe žiadne okolnosti , ktoré by k vydaniu protichodného dokumentu štátneho orgánu mohli viesť; nie je vedený žiadny súdny spor ani správne konanie ( napr. vyvlastnenie ) , k predmetu zmluvy a nie sú mu známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní a nie je voči jeho osobe, majetku vedené konanie, neexistuje právna skutočnosť, ktorá by mu znemožňovala uzatvoriť túto zmluvu a nakladať so svojím majetkom.“

23. Takže je nesporné, že do doručenia rozhodnutia Okresného súdu Trenčín vo veci sp.zn. 20C/331/2013 zo dňa 10.10.2014 tak žalobca ako aj F. L. nemali vedomosť o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 25.9.2006 pre porušenie zákona.

24. Ako vyplýva z dokladov z katastra nehnuteľností, ku dňu 1.9.2015 však už bola uvedená parcela č. XXX/X v k.ú. Trenčín zapísaná v LV č. XXXX evidovaná ako vlastníctvo žalovaného titulom kúpy ( pod V XXX/XXXX) od spol. KANTA, s.r.o. so sídlom Vajnorská 52, Bratislava, na základe povolenia vkladu vlastníckeho práva 2.2.2012 ( čl. 258 spisu) a žalovaný vlastnil túto parcelu do 11.10.2016 ( čl. 272 spisu) kedy ju pod V XXXX/XXXX previedol kúpnu zmluvou na Oberbank Leasing s.r.o. so sídlom Prievozská 4/A, Bratislava a táto spoločnosť ju kúpnu zmluvou č. XXXXXA pod V XXXX/XXXX znova odpredala žalovanému, ktorý nadobudol k nej vlastnícke právo dňom 9.5.2018 ( čl. 275 spisu) . Súd vypočul svedkov, pričom ani P. D.. P. A. ( štatutár spol. ROZMARÍN, a.s.) ani D.. F. Q. ( konateľ spol. KANTA) nepotvrdili, že by sa k nim dostala informácia o údajnej absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 25.9.2006.

25. Súd sa v rámci rozhodovacej činnosti vzhľadom na vznesenú námietku vydržania vlastníckeho práva žalovaným riadil ustálenou judikatúrou najvyšších súdnych autorít o vydržaní , pričom Ústavný súd SR v náleze sp.zn. II.ÚS 484/2015 považoval za ústavne konformný výklad, ktorého podstata vyplýva z veci Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 117/94. Pri poskytovaní súdnej ochrany v súvislosti s nadobúdaním vlastníckeho práva vydržaním treba za podstatu a zmysel základného práva na ochranu vlastníctva podľa čl. 20 ods. 1 ústavy a čl. 11 ods. 1 listiny, základného práva na súdnu ochranu podľa

čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 36 ods. 1 listiny, ako aj práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru považovať taký výklad § 134 Občianskeho zákonníka, ktorý podporuje zákonnú intenciu uviesť do súladu dlhodobý faktický stav nepretržitej držby oprávneným držiteľom (ktorý je po stanovenú dobu objektívne presvedčený o svojom domnelom vlastníckom práve) so stavom vlastníckym. A contrario, výklad, ktorý túto možnosť vylučuje, resp. ju obmedzuje podstatným spôsobom, nemôže byť považovaný za ústavne konformný. Ústavný súd považoval za podstatné zdôrazniť, že pri ústavne konformnom výklade dobromyseľnosti držby treba skúmať, či držiteľ mohol byť objektívne presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom nesplnil zákonné podmienky. Za poctivý spôsob nadobudnutia veci treba považovať také nadobudnutie, ktoré je v súlade s dobrými mravmi. Spravidla je preto rozhodujúce, že držiteľ za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie, alebo preukázateľne išlo o dar ako bezodplatné plnenie.

26. V prejednáwanej veci spornou je právna otázka, či bolo možné držbu žalovaného, resp. jeho predchodcov považovať za dobromyseľnú. V danej veci odvodzuje žalovaný dobromyseľnosť držby od písomnej kúpnej zmluvy č. XXXXX A zo dňa 10.4.2018, kedy parcelu C-KN č. XXX/X -zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131m<sup>2</sup> zapísanú v k.ú. Trenčín na LV č. XXXX legitímne nadobudol od vlastníka spol. Oberbank Leasing s.r.o. so sídlom v Bratislave, IČO: 35 955 015 a vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 9.5.2018 pod č. V XXXX/XXXX. Spol. Oberbank Leasing s.r.o. tento pozemok pôvodne kúpila od žalovaného kúpnu zmluvou zo dňa 3.10.2016, s povolením vkladu vlastníckeho práva dňa 11.10.2016 pod V XXXX/XXXX. Spoločnosť žalovaného kúpila parc.č. XXX/X kúpnu zmluvou od spol. KANTA, s.r.o. so sídlom Vajnorská 52, Bratislava a vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného bol povolený dňa 2.2.2012 pod V XXX/XXXX. Spoločnosť KANTA, s.r.o. predmetnú parcelu kúpila od spol. ROZMARÍN, a.s., kúpnu zmluvou s povolením vkladu vlastníckeho práva pod V XXX/XX dňa 31.1.2012. Spoločnosť ROZMARÍN, a.s. parcelu kúpila od F. L. kúpnu zmluvou zo dňa 14.11.2011 a vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 28.11.2011 po V F. L. parcelu kúpil od žalobcu podnikajúceho pod obchodným menom REALITY-NÁJOMNÉ DOMY, a.s. so sídlom v Trenčíne, IČO: 36 347 507 pod V XXXX/XX, s povolením vkladu v prospech F. L. dňa 9.10.2006, ktorá je absolútne neplatná, o čom už bolo rozhodnuté Okresným súdom Trenčín sp.zn. 12C/149/2013. Q. F. L. tvrdil, že mal za to, že bol oprávnený s nehnuteľnosťami nakladať bez súhlasu dozornej rady ako predseda predstavenstva žalobcu, o čom bol presvedčený až do doby doručenia rozsudku Okresného súdu Trenčín sp.zn. 20C/331/2013.

27. Súd sa zaoberal tým, či žalovaný mal právny dôvod sa domnievať, vzhľadom na všetky okolnosti, že je držiteľom dobromyseľným a konal v dobrej viere, že mu vlastnícke právo k spornej parcele č. XXX/X patrí. Okolnosti, ktoré svedčia o existencii dobrej viery, sa týkajú právneho dôvodu nadobudnutia vlastníckeho práva. Žalovaný uniesol dôkazné bremeno a preukázal, že mal C-KN parc.č. XXX/X v nepretržitej dobromyseľnej držbe so započítaním vydržacej doby jeho právnych predchodcov po dobu viac ako 10 rokov. Vklad vlastníckeho práva zmluvy zo dňa 25.9.2006 v prospech F. L. bol povolený dňa 9.10.2006 a 10-ročná lehota pre vydržanie uplynula dňa 9.10.2016. Predmetná parcela č. XXX/X zapísaná pôvodne na LV č. XXXX v k.ú. Trenčín bola dňa 25.9.2006 prevedená na F. L., a to bez súhlasu dozornej rady a následne F. L., vydávajúc sa za dobromyseľného nadobúdateľa túto parcelu previedol na spol. ROZMARÍN, a.s., pričom táto spoločnosť riadne zaplatila kúpnu cenu. Všetky zmluvy a následné prevody boli vykonané formou písomných zmlúv, predpísaných zákonom a nebolo preukázané, že by dojednané kúpne ceny medzi jednotlivými prevodcami po F. L. neboli riadne zaplatené. Všetky zmluvy prešli vkladovým konaním a boli registrované na Okresnom úrade, odbor katastrálny v Trenčíne. F. L. bol podľa vlastného vyjadrenia do roku 2015 dobromyseľný, že mu vec patrí a nakladal s ňou ako s vlastnou a noví nadobúdatelia nemali vedomosť ba ani pri obvyklej opatrnosti možnosť zistiť, že zmluva medzi žalobcom a F. L. z 25.9.2006 by mala byť absolútne neplatná. Pozemok všetci kupovali od vlastníka, zapísaného v katastri nehnuteľností a nemali pochybnosť o tom, že predávajúcemu vec patrí. Žalobca nepreukázal, že by sa do sféry legitímnych nadobúdateľov pozemkov dostala v priebehu plynutia 10-ročnej vydržacej doby informácia o tom, že by zmluva z 25.9.2006 mala byť absolútne neplatná pre porušenie zákona (čo by spochybnilo ich presvedčenie o dobromyseľnosti držby). Taktiež nepreukázal, že by došlo k prerušeniu plynutia vydržacej doby v dôsledku nejakých súdnych sporov. Žiaden z nových nadobúdateľov parcely č. XXX/X totiž nebol ich účastníkom. Tieto sa viedli vždy s okruhom strán sporu: žalobca REALITY -NÁJOMNÉ DOMY, a.s., prípadne iné obchodné spoločnosti, kde ako predseda predstavenstva vystupoval F. L. a F. L. ako fyzickou osobou. Do vydržacej doby v prospech žalovaného teda možno započítať vydržaciú dobu všetkých jeho právnych predchodcov, vrátane F. L. ako fyzickej osoby, ktoré sa odvíjali od právnych úkonov, nasledujúcich po absolútne neplatnej zmluve uzavretej medzi žalobcom podnikajúcim pod obchodným menom REALITY-NÁJOMNÉ DOMY, a.s. a F. L. z 25.9.2006.

28. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žalovaný svoju dobromyseľnosť a oprávnenú držbu po dobu plynutia zákonom stanovenej 10-tročnej vydržacej doby preukázal a súd mal za to, že nehnuteľnosť zákonným spôsobom nadobudol do vlastníctva vydržaním. Žaloba v tejto veci bola podaná na súd dňa 14.11.2017, pôvodnému žalovanému spol. Oberbank Leasing bola žaloba doručená až začiatkom marca 2018 a dovolanie sa neplatnosti kúpnej zmluvy adresované spol. Oberbank Leasing, s.r.o. pochádza zo dňa 16.10.2017, teda až po uplynutí vydržacej doby, ku ktorej došlo 9.10.2016. Preto súd žalobu zamietol.

29. Podľa § 255 ods.1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

30. Podľa § 256 ods.1 C.s.p. ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

31. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 256 ods. 1 ( procesná zodpovednosť za zastavenie konania) a § 255 ods. 1 C.s.p.( úspešnosť v spore). Zastavenie konania v časti zavinil žalobca a preto je povinný zaplatiť žalovanému náhradu trov konania a vo zvyšku vo veci samej bol neúspešný. Preto súd priznal žalovanému právo na náhradu trov konania proti neúspešnému žalobcovi vo výške 100%.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Podľa § 365 ods. 1,2,3 CSP "odvolacie dôvody" (ods.1) 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.

(ods.2) 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. (ods.3) Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP "Novoty v odvolacom konaní" - 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 nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom dobrovoľne splnená, možno podať návrh na exekúciu podľa osobitného predpisu.