

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/5/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4219202438
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Novotný
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2021:4219202438.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Novotného a sudcov JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD. a JUDr. Jarmily Pogranovej, v právnej veci žalobcu: M. V. A., nar. XX.X.XXXX, bytom H., H. XXXX, v konaní zastúpený: JUDr. Claude Trelaj, advokát so sídlom Nové Zámky, M. R. Štefánika 30, proti žalovanému: JUDr. Ivan Pádej, so sídlom Krížna 3, Považská Bystrica, správca konkurznej podstaty Jednota, spotrebné družstvo Komárno v likvidácii, so sídlom Komárno, Petőfiho 7, IČO: 00 168 858, v konaní zastúpený: JUDr. Róbert Fatura, advokát, s.r.o., so sídlom Považská Bystrica, Centrum 18/23, IČO: 46 528 644, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Komárno č.k. 8C/37/2019-223 zo dňa 17. júna 2020, v spojení s opravným uznesením č.k. 8C/37/2019-250 zo dňa 12. novembra 2020, takto jednohlasne

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
Žalovanému **p r i z n á v a** proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške ktorého nároku rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia súd prvej inštancie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou zo dňa 4.7.2019 domáhala určenia vlastníckeho práva a to vydržaním k nehnuteľnosti - nadstavby reštaurácie na parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX a parc.č.XXXX/XXX- so súp. č. XXX (teraz XXX) vedená v k.ú. K. na LV č. XXX. Žalobu odôvodnila tým, že bola platne uzavretá kúpna zmluva dňa 9.12.2003 medzi ňou ako maloletou, zastúpenou matkou a vtedajšou správkyňou konkurznej podstaty úpadcu Jednota spotrebné družstvo Komárno a teda došlo k prevodu nehnuteľnosti. Táto zmluva bola schválená rozhodnutím Okresného súdu Komárno sp. zn. Nc 1199/03 a toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 25.5.2004. Reštauráciu so súp.č.XXX v K. na základe nájmovej zmluvy z roku 1993 s Jednotou v celosti užíval Y. H.. Nakoľko celú nehnuteľnosť ku svojmu podnikaniu nepotreboval, po dohode s otcom a matkou (v čase maloletosti žalobkyne) začali nehnuteľnosť užívať spoločne tak, že časť Y. H. ako reštauráciu a časť jej rodičia na predaj zmrzlíny a iné reštauračné služby. Túto okolnosť dosvedčujú aj Zmluva v zmysle § 50a)OZ a kúpna zmluva s Y. H. zo dňa 21.11.2003. Y. H. dal vypracovať geometrický plán po dohode s jej rodičmi na rozdelenie nehnuteľnosti- reštaurácie a to podľa skutočného užívania nehnuteľnosti tak, že Y. H. užíval časť postavenú na parc. č. XXXX/XXX a XXXX/XXX a časť reštaurácie na parc. č. XXXX/XXX a XXXX/XXX bola užívaná jej rodičmi. Na vtedy zastúpená matkou podala návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra a toto konanie bolo vedené pod č. V-192/05 zo dňa 20.1.2005. Po zásahu nového správcu konkurznej podstaty žalovaného do dňa podania žaloby vklad vlastníckeho práva vykonaný nebol. Od roku 2003 nebola nikým rušená ani v držbe ani v užívaní predmetných nehnuteľností. Po prvýkrát bola vyzvaná na vypratanie nehnuteľnosti listom zo dňa 1.4.2019, takmer po 16-tich rokoch. Túto nehnuteľnosť od roku 2003 užívala ako vlastnú, investovala do nej, bola dobromyseľná v nej a mala riadne uzavretú kúpnu zmluvu. Uviedla, že predmetná stavba je na pozemku jej matky a teda sa jedná o stavbu na cudzom pozemku a žalovaný nehnuteľnosť užíva v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaný uviedol, že žalobu žiada zamietnuť. Poukázal na to, že

on je vedený na LV č. XXX pre k.ú. K. ako vlastník popísanej nehnuteľnosti, preto v žiadnom prípade žalobkyňa nemohla byť dobromyseľná v tom, že jej vlastníctvo k nehnuteľnosti patrí. Poprel skutočnosť, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 9.12.2003 došlo k prevodu reštaurácie so súp. č. XXX (teraz č. XXX), nakoľko táto zmluva nebola zavkladovaná príslušným katastrom nehnuteľností a teda táto zmluva sa nestala nikdy účinnou, pretože neobsahovala všetky podstatné náležitosti. Čo sa týka rozdelenia pozemkov nachádzajúcich sa pod reštauráciou sa nevedel vyjadriť a dôkazné bremeno má žalobkyňa. Poprel aj tú skutočnosť, že mala byť uhradená kúpna cena vo výške 181 739,60,-Sk pred podpisom zmluvy a samotná žalobkyňa k tomuto neprodukovala žiaden dôkaz. Poprel, že by žalobkyňa nerušene užívala popísanú nehnuteľnosť ako vlastnú, pretože kúpna zmluva zo dňa 9.12.2003 nebola nikdy zavkladovaná. To, že ju on vyzval k vyprataniu nehnuteľnosti bolo z dôvodu, že viedol ako žalobca spor s otcom žalobkyne o vypratanie nehnuteľnosti a vydanie bezdôvodného obohatenia (Okresný súd Komárno, sp. zn. 5Cb/447/2015). Nemohla užívať žalobkyňa nehnuteľnosť ako vlastnú, pretože ku dňu 1.1.2015 bola podpísaná nájomná zmluva medzi jej otcom S. A. ako nájomcom a ním ako prenajímateľom. Nielen žalobkyňa ale aj jej rodičia si museli byť vedomí a aj v súčasnosti sú, že jediným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti je práve on. Zástupca žalobkyne na pojednávaní uviedol, že nehnuteľnosť kúpili pre ich maloletú dcéru, on predložil listiny, na základe ktorých má za to, že žalobkyňa je právoplatnou vlastníčkou nehnuteľností a z listín vyplýva, že všetko zaplatili. Dodal, že uzavrel nájomnú zmluvu so žalovaným a 8 mesiacov platil nájomné a potom odišiel do dôchodku. Avšak žalovaný ho oklamal ako aj jeho právnu zástupkyňu X. H., pretože tvrdil, že postupne bude znižovať cenu a odpredá mu to za 1000 Eur. Dodal, že nevie prečo nebol povolený vklad kúpnej zmluvy, zastavil to žalovaný. Podľa neho mu kúpna zmluva zo dňa 9.12.2003 zabezpečuje vlastnícke právo a za úpadcu ho podpísala G. Y.. Žalovaný uviedol, že konkurz na Jednotu bol vyhlásený niekedy v roku 2000, kde ako správkyňa bola určená G. Y., táto fungovala nejaké 3 roky, potom ju veritelia odvolali z funkcie, do októbra 2001 tam bola nejaká pani zo Šale, ktorá sa k dokladom od Y. nevedela dostať a následne bol ustanovený on. Ani on sa nevedel dostať ku dokladom a až niekedy po pol roku jeho ustanovenia bolo zistené finančnou kontrolou, že je tam schodok okolo 1200000,-Sk. On potom začal zisťovať okolnosti a zistil, že Jednota má časť budovy, ktorá je zapísaná na LV a tak musel niečo robiť, mal vedomosť, že túto časť užíva pán A., oslovil ho, že je ochotný to dať do prenájmu, cena bola nízka a povedal mu, že keď bude mať záujem môže prísť k predaju, znalcom určená cena bola 6000 Eur, avšak o to nemal záujem. Zmluva, ktorá je predmetom tohto konania bola podpísaná správkyňou, ktorá už mesiac ňou nebola. Žiadal žalobu celú ako nedôvodnú zamietnuť.

2. Napadnutým (zhora v záhlaví tohto rozhodnutia označeným a opravným uznesením opravovaným) rozsudkom Okresný súd Komárno ako súd prvej inštancie podanú žalobu zamietol a súčasne rozhodol o tom, že žalovaný má nárok voči žalobkyňi na náhradu trov konania vo výške 100%.

3. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámením sa s kúpnu zmluvou zo dňa 21.11.2003, kde kupujúcim bol Y. H., kúpnu zmluvou zo dňa 9.12.2003, rozsudkom tunajšieho súdu sp. zn. Nc 1199/03 zo dňa 11.5.2004, výpisom z obchodného registra, listom vlastníctva pre k.ú. K. č. XXX, XXX, výzvou na vypratanie nehnuteľností zo dňa 1.4.2019, príjmovými pokladničnými dokladmi znejúcimi na meno Y. H., prípadne bez mena, výdavkové pokladničné doklady na meno Y. H., zápisnicou zo dňa 3.10.2017 v konaní tunajšieho súdu sp.zn. 5Cb/477/2015, nájomnou zmluvou č. 1/2015 medzi žalovaným a S. A.-S., overenou fotokópiou spisu Okresného úradu H., katastrálny odbor V-192/2005, pripojeným spisom tunajšieho súdu 5Cb/477/2015 a ostatnými listinami nachádzajúcimi sa v spise a takto ustálil nasledovný skutkový stav veci: Žalovaný je zapísaný ako vlastník nehnuteľností vedených na LV č. XXX pre k.ú. K. a to reštaurácie so súp. číslom XXX na parc. č. XXXX/XXX a XXXX/XXX, kde právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba XXX je evidovaný na LV č. XXX. Zo spisového materiálu Okresného úradu Komárno, katastrálny odbor pod č. V-192/2005 vyplýva, že dňa 20.1.2005 bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva a to nehnuteľností pod parc. č. XXXX/XXX - obchodno-reštauračné zariadenie so s.č.XXX a parc. č. XXXX/XXX- obchodno-reštauračné zariadenie so s.č.XXX, predmetom je výlučne nadstavba. Bola pripojená kúpna zmluva zo dňa 9.12.2003 medzi žalovaným a vtedy maloletou žalobkyňou. Z obchodného registra na žalovaného vyplýva, že Uznesením Krajského súdu v Bratislave č.k. 6K 417/99-264 zo dňa 9.12.2003 zanikla funkcia správcu JUDr. G. Y.. Súd poznamenáva, že z Osvedčenia pravosti podpisov pred notárom S. J., podpis za žalovaného v tom čase predávajúceho JUDr. G. Y. bol overený až dňa 10.5.2004. Taktiež súd zistil, že súd v konaní Nc 1199/03 schválil právny úkon kúpnu zmluvu zo dňa 9.12.2003 až rozsudkom zo dňa 11.5.2004, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 25.5.2004. Rozhodnutím Správy katastra Komárno zo dňa 11.2.2005 a následne dňa 22.3.2005 bolo vkladové konanie prerušené, pretože malo nedostatky: 1.kúpna zmluva

neobsahovala rodné priezvisko a dátum narodenia kupujúcej, označenie predávajúceho nebolo v súlade s výpisom z obchodného registra, 2. Predložiť právoplatné rozhodnutie o určení súpisného čísla, dodať uznesenie súdu, ktorým bol schválený predaj predmetných nehnuteľností mimo dražby. Rozhodnutím Správy katastra Komárno sp. zn. V-192/2005-13 zo dňa 20.5.2005 bolo konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva, kúpnej zmluvy zo dňa 9.12.2003 zastavené, právoplatne dňom 9.6.2005. Správca konkurznej podstaty žalovaného bol dňa 25.10.2004 ustanovený JUDr. Ivan Pádej.

4. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie, s poukazom na ustálený skutkový stav veci, citované ustanovenia Občianskeho zákonníka (OZ - zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov - § 132 ods. 1, § 130 ods. 1 až 3, § 134 ods. 1 až 4, § 129) a všeobecné úvahy k vydržaniu a k podmienkam oprávnenej držby, odôvodnil nasledovne:

Žalobkyňa nepreukázala, že by spĺňala predpoklady na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vydržaním. Jej tvrdenie, že si po dovŕšení plnoletosti nepreverovala právny stav nehnuteľnosti je len zavádzajúce a nedôveryhodné. V žiadnom prípade nemohla byť dobromyseľná v tom, že jej nehnuteľnosť patrí. Aj keď v čase 20.1.2005 (podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva) bola žalobkyňa maloletá (17 rokov), najneskôr dňa 25.5.2005 sa jej matka zastúpená JUDr. X. H. dozvedela, že konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva bolo zastavené. Preto ani žalobkyňa nikdy nemohla a ani neužívala nehnuteľnosti ako svoje, vedela, že jej nepatria (nie je pravdou ani tá skutočnosť, že nebola nikým rušená). Aj z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 5Cb/477/2015 vyplýva, že dňa 12.1.2015 žalovaný ako prenajímateľ uzavrel s otcom žalobkyne nájomnú zmluvu č. 1/2015, predmetom ktorej bol nájom stavby- reštaurácie súp. č. XXX, parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX a parc.č.XXXX/XXX. Výpoveď z tejto nájomnej zmluvy podal otec žalobkyne dňa 22.7.2015, ku dňu 31.8.2015. Z výpovede Otca žalobkyne na pojednávaní dňa 25.5.2017 v konaní 5Cb/477/2015 vyplýva, že budova chátrala od r. 1989 a pravdepodobne Y. H. mu odovzdal kľúče na základe jeho súhlasu budovu začal užívať, nakoľko on (Y. H.) uzatvoril kúpnu zmluvu na celok. Po ňom potom priestor začala užívať jeho dcéra - žalobkyňa, ktorá nemala uzavretú ani nájomnú zmluvu, ona podľa S. A. mala byť vyzvaná na vypratanie a preto sa necítil vo veci pasívne legitimovaným. Súd ďalšie dokazovanie vo veci navrhnuté žalobkyňou a to výsluchom Y. H., F. A. a G. H. nevykonal, pretože ho považoval za nadbytočné. Súd poznamenáva, že nemusí dať odpoveď na všetky otázky, nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP (Civilný sporový poriadok - zákon č. 160/2015 Z. z.) tak, že žalovanému priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %, čo predstavuje jeho čistý úspech vo veci. O výške náhrady trov konania rozhodne súd obsadený súdnym úradníkom samostatným uznesením v zmysle ustanovenia § 262 ods. 2 CSP.

5. Uvedený rozsudok včas podaným odvolaním napadla len žalobkyňa domáhajúca sa jeho zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na vykonanie ďalšieho (ňou požadovaného) dokazovania. V dôvodoch odvolania poukázala na to, že prvoinštančný súd nesprávne a nelogicky posúdil dôkaznú situáciu. Samotný žalovaný potvrdil, že došlo k uzavretiu právneho aktu a to kúpnej zmluvy na nehnuteľnosť, ktorá spĺňala všetky zákonom stanovené náležitosti kúpnej zmluvy, práve na ktorom základe má za preukázané, že právny akt prejavujúci vôľu nej a žalovaného bol jednoznačný a jasný, taktiež je z doložených dokladov jednoznačné, že kúpna cena bola ňou resp. jej zákonným zástupcom žalovanému v plnej miere uhradená, ktorú žalovaný nevrátil a ani nenaznačil vôľu vrátiť, teda svojim prejavom vôle je (žalovaný) naďalej viazaný a zmluva je podľa zákona v platnosti odo dňa jej podpísania. Medzi momentom vzniku právneho aktu kúpnej zmluvy a možnosťou vzniku samotnej účinnosti zmluvy, teda zaevidovaniu vlastníckeho práva v katastri, došlo k zmene správcu konkurznej podstaty, ktorá zmena mala za následok jednak márne uplynutie lehôt stanovených katastrom nehnuteľností, ako aj márnú snahu o nápravu z jej strany; každopádne nedošlo k zápisu vlastníckeho práva pre vadu spôsobenú a neodstránenú žalovaným. Je však jednoznačne toho názoru, že žalovaný je a bol platnou kúpnu zmluvou a v nej obsiahnutých prejavoch vôle viazaný a teda vedome bránil vykonaniu zápisu jej vlastníckeho práva, čo je v rozpore s podpísanou kúpnu zmluvou, zákonom a dobrými mravmi. Nesúhlasí so zavádzajúcim poukazom na dátum overenia podpisu na kúpnej zmluve zo dňa 9.12.2003 v bode 7. odôvodnenia rozsudku, má za to, že k okolnostiam ako k takejto odchýlke došlo je jednoznačne potrebné JUDr. G. Y., t.č. H. vypočítať. Súdom citované paragrafové znenia zákonov jednoznačne dokazujú v porovnaní s preukázaným stavom, že vo veci bola dobromyseľná, držbou vec fakticky ovládala, starala sa o ňu ako o vlastnú, v dobrej vôle, že jej práva k nej patria. S právnym názorom zaujatým súdom v bode 10. odôvodnenia rozsudku jednoznačne nesúhlasí, na základe ňou vyššie uvedených dôvodov bezpochybné vyplýva, že jej nárok je opodstatnený, že sa

právom cítila byť vlastníčkou nehnuteľnosti a vyjadrenia žalovaného sú scestné a zavádzajúce. Ohľadom nájomnej zmluvy jej otca so žalovaným opätovne poukazuje na zápisnicu z pojednávania vo veci sp. zn. 5Cb/477/2017 v strede strany 5 zápisnice, voči ktorému tvrdeniu nie je v zápisnici žiadna výhrada, teda žalovaný jednoznačne vedel, že z jej strany boli splnené všetky podmienky na riadny zápis jej vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti, teda má za to, že jej vlastnícke právo je dostatočne preukázané pre vyhovenie žaloby. Vzhľadom na nesúhlas s výrokom vo veci je v prípade jeho zmeny nutné zrušiť a zmeniť aj výrok o náhrade trov konania.

6. Žalovaný vo vyjadrení k podanému odvolaniu žiadal napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť, keď požadoval aj nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie riadne, pričom dostatočne zistil skutkový stav veci a jeho rozhodnutie považuje za vecne a právne správne, z dôvodov v ňom uvedených.

7. K vyjadreniu žalovaného sa žalobkyňa už nevyjadrovala.

8. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal vec bez nariadenia odvolacia pojednávania s verejne vyhláseným rozsudkom viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania žalobkyne a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa ustanovenia § 387 ods. 1 CSP potvrdiť ako rozhodnutie (vo výroku) vecne správne a súčasne v odvolacom konaní úspešnému žalovanému v zmysle ustanovenia § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP priznať nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške nároku bude konať a rozhodovať následne súd prvej inštancie v zmysle ustanovenia § 262 ods. 2 CSP.

9. Nakoľko sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, v zmysle ustanovenia § 387 ods. 2 CSP sa v odôvodnení svojho rozhodnutia obmedzuje len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, keď na zdôraznenie jeho správnosti s ohľadom na odvolacie dôvody považuje za potrebné poukázať na to, že ani samotná platná kúpna zmluva (čo je s ohľadom na chýbajúce oprávnenie JUDr. Y.-H. v čase overenia jej podpisu a správnym orgánom vytknutým nedostatkom pri prerušení katastrálneho konania sporné) nespôsobuje v prípade prevodu nehnuteľnosti zmenu vlastníctva k nej, keďže vlastníctvo sa u nej nadobúda až povolením vkladu vlastníctva rozhodnutím správneho orgánu (§ 133 ods. 2 OZ), že žalobkyňa (prostredníctvom osôb za ňu v čase maloletosti konajúcich) vedela o potrebe tohto rozhodnutia a o jeho neexistencii, že od podpísania kúpnej zmluvy nehnuteľnosť ona v užívaní ani hneď nemala a dobu užívania inými osobami bez právneho základu jej (do vydržacej lehoty) pripočítať nemožno a že teda nemohla tak byť ani objektívne dobromyseľná, že ide o držbu a navyiac oprávnenú, na čom nič nemení ani skutočnosť vyplatenia kúpnej ceny a schválenie kúpnej zmluvy súdom z dôvodu maloletosti žalobkyne.

10. Zo všetkých zhora uvedených dôvodov preto odvolací súd rozhodol tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, keď svoje rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

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

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