

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 13C/4/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4420200348
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 09. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Garaj
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2020:4420200348.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky samosudcom Mgr. Petrom Garajom v právnej veci žalobcu: Krajský prokurátor v Nitre, so sídlom: Krajská prokuratúra Nitra, Nitra, Damborského 1, proti žalovanému: B. U., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XX, zast. JUDr. Ing. Ivan Katona PhD., LL.M. - advokátska kancelária, s.r.o., Nové Zámky, G. Czuczora 4, IČO: 51816865, o určenie vlastníckeho práva, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že Obec Kamenín, so sídlom Kamenín 641, IČO: 00308960 je výlučným vlastníkom budovy so súpisným číslom XX, nachádzajúcej sa v obci A., zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie A. nachádzajúcej sa na parcele registra „C“ č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m².

II. Žiadna zo strán n e m á nárok na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa svoju žalobou voči žalovanému domáhal určenia vlastníckeho práva k stavbe so súpisným č. XX nachádzajúcej sa v kat. území A., zapísanej na LV č. XXXX a postavenej na parc. č. XXX a žiada, aby ako jej výlučný vlastník bola určená H. A.. Dôvodil tým, že rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky 13C/214/2012-172 zo dňa 24.9.2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Nitra 5Co/892/2014-198 zo dňa 25.11.2015 bolo určené, že výlučným vlastníkom stavby súp. číslo 79 nachádzajúcej sa v kat. území Kamenín, zapísanej na LV č. XXXX a postavenej na parc. č. XXX je H. A., keď súd ako otázku predbežnú riešil platnosť prevodu nehnuteľnosti na právnych predchodcov terajšieho žalovaného (jeho rodičov) a určil, že právne úkony, ktoré viedli k nadobudnutiu ich vlastníctva (kúpna zmluva zo 16.6.1999 a osvedčenie o vydržaní z 2.3.2011) sú neplatnými právnymi úkonmi pre ich rozpor so zákonom (chýbajúci súhlas obecného zastupiteľstva k predaju majetku obce), ktorý nedostatok nemožno zhojiť. Napriek tomu právni predchodcovia žalovaného (bez toho, aby o tom upovedomili súd) v priebehu odvolacieho konania previedli vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti na žalovaného kúpnu zmluvou z 26.6.2015 a preto nebolo možné vlastníctvo Obce Kamenín na základe uvedených rozsudkov súdov zapísať v katastri nehnuteľností. Uviedol, že v prípade prevodu vlastníckeho práva na žalovaného jeho rodičmi dňa 26.6.2015 ide o absolútne neplatný právny úkon, pretože právni predchodcovia žalovaného sa stali vlastníkami predmetnej nehnuteľnosti nezákonne, súd následne určil, že vlastníkami nie sú a preto nemohli platne previesť vlastnícke právo na žalovaného a to v súlade so zásadou, že nikto nemôže na iného previesť viac práv než sám má. Pokiaľ ide o dohodu o urovaní uzavretú medzi žalovaným, jeho právnymi predchodcami a obcou Kamenín dňa 11.3.2020, uviedol, že ňou nemožno zhojiť absolútnu neplatnosť právnych úkonov, ktoré predchádzali nadobudnutiu vlastníckeho práva nielen žalovaného, ale aj jeho právnych predchodcov.

2. Žalovaný so žalobou nesúhlasil a uviedol, že medzi žalovaným ako terajším vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, jeho právnymi predchodcami a Obcou Kamenín bola dňa uzavretá dohoda o urovaní, s

ktorou vyslovilo súhlas i obecné zastupiteľstvo, čím boli urovnané všetky spory medzi nimi týkajúce sa predmetnej nehnuteľnosti a preto žalovaný žiadal žalobu zamietnuť. Taktiež namietal, že žalobca nemá na tejto určovacej žalobe naliehavý právny záujem.

3. Súd vykonal dokazovanie oboznámením ku spisu pripojených dokladov a správ a zistil tento skutkový a právny stav:

4. Žalobca tvrdil, že právní predchodcovia žalobcu nadobudli svoje vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti v rozpore so zákonom (čo potvrdil i súd v konaní 13C/214/2012) a preto nemohli platne previesť vlastníctvo k nej na ďalšiu osobu.

5. Žalovaný sa v konaní bránil tým, že všetky dotknuté strany (žalovaný ako terajší vlastníak predmetnej nehnuteľnosti, jeho právnymi predchodcovia a Obec Kamenín uzavreli dohodu o urovaní, s ktorou súhlasilo aj obecné zastupiteľstvo obce, čím považujú tieto subjekty všetky s touto nehnuteľnosťou spojené spory za uzavreté, obec konala v súlade so zákonom o obecnom zriadení a zákonom o majetku obcí a tvrdil, že žalobca nemá na takejto žalobe naliehavý právny záujem.

6. Zo spisu Okresného súdu Nové Zámky 13C/214/2012 súd zistil, že rozsudkom 13C/214/2012-172 zo dňa 24.9.2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Nitra 5Co/892/2014-198 zo dňa 25.11.2015 bolo právoplatne určené, že výlučným vlastníkom stavby súp. číslo 79 nachádzajúcej sa v kat. území Kamenín, zapísanej na LV č. XXXX a postavej na parc. č. XXX je H. Kamenín, keď súd ako otázku predbežnú riešil platnosť prevodu nehnuteľnosti na právnych predchodcov terajšieho žalovaného (jeho rodičov) a určil, že právne úkony, ktoré viedli k nadobudnutiu ich vlastníctva (kúpna zmluva zo 16.6.1999 a osvedčenie o vydržaní z 2.3.2011) sú neplatnými právnymi úkonmi pre ich rozpor so zákonom (chýbajúci súhlas obecného zastupiteľstva k predaju majetku obce), ktorý nedostatok nemožno zhojiť.

7. Z LV č. XXXX pre katastrálne územie A. súd zistil, že výlučným vlastníkom parc. registra „C“ č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX mX je žalovaný, ktorý vlastníctvo k nej nadobudol kúpnu zmluvou V XXXX/XX - č. zmeny 582/15.

8. Z kúpnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcimi P. U. a K. U. a žalovaným ako kupujúcim dňa 26.6.2015 súd zistil, že ňou bolo na žalovaného prevedené vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam (V- XXXX/XX), teda k tomuto prevodu došlo počas odvolacieho konania v súdnom konaní 13C/214/2012 (uvedeného v bode 6 rozsudku).

9. Z Dohody o urovaní uzavretej dňa 11.3.2020 medzi žalovaným ako terajším vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, jeho právnymi predchodcami (jeho rodičmi) a Obcou Kamenín došlo k dohode o tom, že v záujme ich právnej istoty si žiaden z nich nebude uplatňovať nároky uvedené v článku 1 tejto dohody

10. Z uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Kamenín č. 113/2020 zo dňa 6.3.2020 súd zistil, že ním bol schválený prevod majetku obce (spornej nehnuteľnosti). Uvedené uznesenie neobsahuje označenie subjektu, na ktorý sa majetok obce prevádza (taktiež neuvádza, že by ním bola schválená dohoda o urovaní uvedená v bode 9 tohto rozsudku).

11. Podľa § 123 OZ vlastníak je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

12. Podľa § 134 OZ oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o huteľnosť, a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť. Takto nemožno nadobudnúť vlastníctvo k veciam, ktoré nemôžu byť predmetom vlastníctva, alebo k veciam, ktoré môžu byť len vo vlastníctve štátu alebo zákonom určených právnických osôb (§ 125). Do doby podľa odseku 1 sa započíta aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca. Pre začiatok a trvanie doby podľa odseku 1 sa použijú primerane ustanovenia o plynutí premlčacej doby.

13. Podľa § 126 OZ vlastníak má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje. Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

14. Podľa § 34 právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

15. Podľa § 37 ods. 1, 2 OZ právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. Právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný.

16. Podľa § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

17. Podľa § 137 CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) 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, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

18. Podľa § 93 ods. 1 písm b) CSP prokurátor môže podať žalobu, ak ide o určenie vlastníctva, ak boli porušené ustanovenia všeobecne záväzného právneho predpisu alebo

19. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 96/1995 uviedol, že absolútna neplatnosť právneho úkonu (*negotium nullum*) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (*ex lege*), v dôsledku čoho sa hľadá na absolútne neplatný úkon tak, ako keby nebol nikdy urobený. 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. Ak je určitý úkon absolútne neplatný, nastáva jeho neplatnosť priamo zo zákona už v čase jeho urobenia. Ani pri uplatnení princípov spravodlivosti a dobrých mravov pri výkone práv a povinností nemá súd možnosť dodatočne zväžiť, či absolútnu neplatnosť úkonu „uzná alebo neuzná“ (resp. či ju zohľadní alebo nezohľadní). Na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy prihliadnuť, a to aj bez návrhu (z úradnej povinnosti - *ex officio*).

20. Vo všeobecnosti možno za vlastníka považovať osobu, v prospech vlastníctva ktorej svedčí nadobúdacie konanie („*modus*“) a zodpovedajúci právny titul („*titulus*“), napríklad zmluva. Pokiaľ „*titulus*“ preukazuje právo inej osoby než „*modus*“, je potrebné určiť, kto je vlastníkom. Za vlastníka je v takom prípade považovaný ten, v prospech práva ktorého svedčí nadobúdací titul. Neplatný právny úkon ale nemá právne následky, aké má platný právny úkon; na jeho základe preto nedochádza k prevodu nehnuteľnosti.

21. Ako otázku predbežnú v konaní 13C/214/2012 súd riešil otázku platnosti (príp. neplatnosti) právnych úkonov predchádzajúcich nadobudnutiu vlastníckeho práva žalovaným , teda otázku, či právne úkony, ktoré nadobudnutiu vlastníckeho práva v prospech odporcov v I. a II. rade - kúpna zmluva zo 16.6.1999 a osvedčenie o vydržaní vlastníckeho práva do notárskej zápisnice dňa 2.3.2011, sú platnými právnymi úkonmi z pohľadu ich súladu so zákonom i dobrými mravmi.

V uvedenom konaní súd právoplatne uzavrel, že je nepochybné, že k predaju majetku obce bol podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/90 Zb. v danom období (ku dňu 16.6.1999) potrebný súhlas obecného zastupiteľstva Obce Kamenín, ktorý však daný nebol, resp. odporcovia nepreukázali, že by takýto súhlas bola obec dala. Chýbajúci súhlas obce nemožno zhojiť a spôsobil, že predaj nehnuteľnosti obcou nebol platný a ako taký ani nemohol spôsobiť právne následky, hľadá sa naň akoby nikdy k nemu nedošlo a nemohol viesť ani k vedomiu odporcov, že predmetnú nehnuteľnosť užívajú akoby im patrila, pretože nešlo o zákonný nadobúdací titul. Neobstojí ani obrana odporcov v tom smere, že o potrebe rozhodnutia obecného zastupiteľstva o predaji majetku obce nevedeli, pretože neznalosť zákona neospravedlňuje, teda odporcovia pri dodržaní bežnej (normálnej) opatrnosti odporcovia museli vedieť, že ku platnému prevodu nehnuteľnosti do ich vlastníctva je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva navrhovateľa.

V tomto smere odporcovia neunesli svoje dôkazné bremeno a nepreukázali, že by uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy bolo v súlade so zákonom, navyše nedokázali preukázať ani skutočnosť, že uhradili v prospech Obce Kamenín kúpnu cenu za predmetnú nehnuteľnosť, odhliadnuc od toho, že dohodnutá cena 83 200.-Sk sa súdu javí ako príliš nízka, hoci bez bližšieho skúmania tejto otázky, ktoré súd považoval za nevhodné s ohľadom na záver o neplatnosti predmetnej zmluvy aj z iných dôvodov. Tento nedostatok nemôže zhojiť ani skutočnosť, že starosta navrhovateľa E. B. dodatočne (31.12.2010) vystavil v prospech vydržania vlastníctva pre odporcov v I. a II. rade súhlas týmto

vydržaním, pretože nikdy nemohli nastať účinky vydržaniam nakoľko odporcovia v I. a II. rade nikdy nemohli byť dobromyseľní v tom, že kúpili a začali užívať predmetnú nehnuteľnosť ako svoju, pretože k uzavretiu kúpnej zmluvy (z dôvodu absencie súhlasu obecného zastupiteľstva s ňou) došlo v rozpore so zákonom.

Pokiaľ je predmetná kúpna zmluva neplatná, ktorý záver súdu je nepochybný, nemohlo dôjsť k vydržaniu vlastníckeho práva a nemohli nastať ani účinky osvedčenia o ňom formou notárskej zápisnice a preto súd konštatuje, že nakoľko k prevodu vlastníctva majetku obce nedošlo v súlade so zákonom, je potrebné určiť, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej a v katastrálnom území A., zapísaných ako stavba č. súp. XX nachádzajúca sa na parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoría, ktorá je vedená Okresným úradom Nové Zámky, odbor katastrálny na LV č. XXXX.

22. Z vykonaného dokazovania (z LV č. XXXX pre kat. územie A. je nepochybne preukázané a nebolo to medzi stranami ani sporné, že výlučným vlastníkom parc. registra „C“ č. XXX - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX mX je žalovaný, ktorý vlastníctvo k nej nadobudol kúpnu zmluvou V XXXX/XX - č. zmeny XXX/XX.

23. Rovnakým spôsobom je tiež preukázané, že žalovaný toto vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti nadobudol kúpnu zmluvou v čase, kedy prebiehalo odvolacie konanie vo veci Okresného súdu Nové Zámky 13C/214/2012, kde (dovtedy neprávoplatne) bolo určené, že vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti je Obec Kamenín a to z dôvodov uvedených v bode 21 tohto rozsudku. V danej chvíli napriek už vydanému rozsudku súdu prvého stupňa boli spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti rodičia žalovaného a (nakoľko im v tom nič nebránilo) mohli s nehnuteľnosťou ako vtedajší vlastníci nakladať.

24. Z uvedeného vyplýva, že (obdobne ako v prípade konania 13C/214/2012 vo vzťahu k rodičom žalovaného) musí súd konštatovať, že pokiaľ vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti nikdy platne nenadobudli rodičia žalovaného, ktorí ho následne na neho previedli, nemohol ho platne pre absolútne neplatne právne úkony (či už nimi boli kúpna zmluva zo 16.6.1999 a osvedčenie o vydržaní vlastníckeho práva do notárskej zápisnice dňa 2.3.2011 alebo kúpna zmluva z 26.6.2015) platne nadobudnúť ani žalovaný. Platí totiž zásada, že nikto nemôže na iného previesť viac práv než má sám, právni predchodcovia žalovaného sa stali vlastníkami predmetnej nehnuteľnosti v rozpore so zákonom a na základe neplatných právnych úkonov (o čom už súd právoplatne rozhodol) a preto nemohli vlastnícke právo k nim platne previesť na inú osobu. Pokiaľ tak urobili, je takýto ich právny úkon (v tomto prípade kúpna zmluva z 26.6.2015) taktiež pre rozpor so zákonom i dobrými mravmi podľa § 37 OZ neplatná.

25. Absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege), v dôsledku čoho sa hľadá na absolútne neplatný úkon tak, ako keby nebol nikdy urobený. 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. Ak je určitý úkon absolútne neplatný, nastáva jeho neplatnosť priamo zo zákona už v čase jeho urobenia. Z týchto dôvodov súd žalobe vyhovel a určil, že výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností je Obec Kamenín.

26. Pokiaľ ide žalovaným namietaný nedostatok naliehavého právneho záujmu na strane žalobcu, treba uviesť, že v tomto prípade i o žalobu podľa § 137 písm. c) CSP, avšak súd zároveň pre rozhodnutie o uplatnenom nároku musí skúmať ako otázku predbežnú otázku platnosti právnych úkonov predchádzajúcich nadobudnutiu vlastníctva žalovaným / v prípade ktorej ide o žalobu podľa § 137 písm. d) CSP /, pri ktorej naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať. Pokiaľ ide o naliehavý právny záujem žalobcu, ten je daný podľa § 93 ods. 1, písm. b) CSP a nie je treba ho preukazovať, pretože v tomto prípade žalobca vystupuje ako strážca zákonnosti ex officio.

27. Súd považuje za nevyhnutné dodať, že dohoda o urovaní (uvedená v bode 9 tohto rozsudku) nemohla byť zo strany Obce Kamenín uzavretá platne, pokiaľ s jej obsahom nevyslovilo súhlas obecné zastupiteľstvo, ktorá skutočnosť dosiaľ súdu preukázaná nebola. V ďalšom sa však súd touto otázkou nezaoberal, pretože ani uzavretie tejto zmluvy ani v prípade, že by bolo platné, nemôže (tak ako je to už vyššie uvedené) konvalidovať absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 26.6.2015, ktorou žalovaný vlastníctvo nadobudol a to z dôvodov vyššie uvedených.

28. O trovách konania súd rozhodol podľa § 257 CSP a stranám sporu nepriznal nárok na ich náhradu, keď dôvody hodné osobitného zreteľa vzhliadol v tom, že žalobca v konaní plne úspešný si výslovne tento nárok neuplatnil a žalovanému (v konaní neúspešnému) tento nárok nevznikol.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd Nitra. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (označenie toho, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis odvolateľa) 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.