

Súd: Okresný súd Bratislava I  
Spisová značka: 35Cb/27/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1114207394  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 09. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lea Gubová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2019:1114207394.20

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v Bratislave sudkyňou JUDr. Leou Gubovou v spore žalobcu: J.P.R. INVEST s.r.o., so sídlom Kollárovo námestie 15, 811 06 Bratislava, IČO: 35 819 197zast. ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA DVORECKÝ & PARTNERI s.r.o., so sídlom Grösslingova 50, 811 09 Bratislava, IČO: 35 967 421 proti žalovanému: ESPADA spol. s r.o., so sídlom Kollárovo námestie 15/2934, 811 06 Bratislava, IČO: 35 684 542, zast. Mgr. Marek Šmida, advokát, so sídlom Rudnayovo námestie 1, 811 01 Bratislava, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vydržaním takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu žalobcu zamietá.

II. Žalovanému súd priznáva náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100%. O výške priznanej náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vydržaním doručenou súdu dňa 10.03.2014 v znení zmeny žaloby, ktorú súd pripustil na návrh žalobcu uznesením na pojednávaní dňa 27.9.2019 domáha voči žalovanému nasledujúceho výroku rozsudku:

Súd určuje, že spoločnosť J.P.R. INVEST s.r.o., so sídlom Kollárovo nám. č. 15, 811 06 Bratislava, IČO: 35 819 197, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 24820/B je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. XXXX, okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré mesto, katastrálne územie Staré mesto, a to:

- stavby so súpisným číslom XXXX, popis stavby: Kollárovo nám. 15, nachádzajúcej sa na Kollárovom námestí 15 v Bratislave, postavenej na pozemku parc. číslo XXXX o výmere 288m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parc. registra „C“ a

- pozemku parc. č. 8275 o výmere 288m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela registra „C“. (ďalej aj „Nehuteľnosti“)

Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy súdneho konania v celom rozsahu.“

2. Žalobca v žalobe a svojich vyjadreniach tvrdil najmä nasledovné skutočnosti:

Medzi DHB Real, a. s., IČO: 35 793 422, so sídlom Kollárovo nám. 15, Bratislava (ďalej aj „DHB Real“) ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim bola uzatvorená kúpna zmluva zo dňa 18.9.2000, s osvedčením podpisov dňa 20.9.2000 (ďalej aj „Kúpna zmluva 1“), predmetom ktorej bol prevod Nehuteľností. Vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 9.11.2000.

Dňa 4.9.2001 bola medzi DHB Real a žalobcom uzatvorená kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod Nehnuteľností (ďalej aj „Kúpna zmluva 2“) za kúpnu cenu 10 000 000,-- Sk, vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 13.11.2001.

Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 14.6.2007 uzavretou medzi žalobcom ako záložcom a EXXON REAL, s.r.o., IČO: 35 825 481 ako záložným veriteľom, bolo zriadené záložné právo k Nehnuteľnostiam za účelom zabezpečenia pohľadávky spoločnosti EXXON REAL s.r.o. v sume 18.000.000,-- Sk zo Zmluvy o pôžičke uzatvorenej medzi EXXON REAL s.r.o. ako veriteľom a žalobcom ako dlžníkom zo dňa 14.6.2007.

V konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 22C/188/2000 bolo žalobcovi dňa 12.1.2011 doručené uznesenie, ktorým súd pripustil žalobcu na stranu žalovaných, uznesenie nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 28.1.2011. Dňom doručenia uznesenia sa žalobca dozvedel, že spoločníčky žalované - N. F. a A. F. sa na Okresnom súde Bratislava I domáhajú určenia neplatnosti právnych úkonov týkajúcich sa prevodu Nehnuteľností.

Dňa 13.6.2011 súd pripustil zmenu petitu žaloby. Pôvodne sa žalobkyne domáhali určenia, že Nehnuteľnosti tvoria základné imanie žalovaného, novým petitom sa domáhali určenia, že Nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 16.6.2011.

Rozsudkom zo dňa 14.5.2012, č. k. 22C/188/2000-408 Okresný súd Bratislava I (ďalej aj „Rozsudok 1“) určil, že žalovaný je výlučným vlastníkom Nehnuteľností. Rozsudkom Krajského súdu Bratislava zo dňa 5.12.2013 súd rozsudok vo veci samej a vo výrokoch o povinnosti žalovaných 1,2, zaplatiť žalobcom 1 až 5 potvrdil.

Žalobca tvrdí, že vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam nadobudol na základe vydržania a táto skutočnosť nebola predmetom skúmania v konaní vedenom pod sp. zn. 22C/188/2000, preto sa vlastníckeho práva domáha touto žalobou a teda nejde o res iudicata.

Tvrdí, že došlo k splneniu všetkých zákonom stanovených predpokladov pre nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním a to, že je subjektom vydržania podľa právnej úpravy platnej od 1.1.1992, Nehnuteľnosti sú spôsobilým predmetom držby, bol oprávneným a dobromyseľným vydržiteľom Nehnuteľností, oprávnená držba trvala po zákonom stanovenú dobu a došlo k uplynutiu vydržacej doby. Oprávnenosť a dobromyseľnosť držby odôvodnil najmä tým, že Nehnuteľnosti nadobudol na základe Kúpnej zmluvy 2 ako právneho titulu, počas vydržacej doby nakladal s Nehnuteľnosťami ako vlastným, mal za to, že mu Nehnuteľnosti ako výlučnému vlastníkovi patria. Žalobca bol v katastri nehnuteľností zápisný ako výlučný vlastník Nehnuteľností, bez obmedzenia dispozícií s vlastníckym právom, z katastra nehnuteľností nevyplývalo žiadne spochybnenie vlastníckeho práva žalobcu, nemal ani nemohol mať pochybnosti o tom, že vkladom vlastníckeho práva nadobudol vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam.

Dňa 13.11.2001 (povolením vkladu) začal s Nehnuteľnosťami nakladať ako s vlastnými. Poskytoval ich do dočasného užívania tretím osobám (nájomcom), Nehnuteľnosti založil záložným právom v prospech EXXON REAL s.r.o. Počas vydržacej doby bol ako držiteľ v dobrej viere vo vzťahu k titulu nadobudnutia držby ale aj spôsobu nakladania s Nehnuteľnosťami. Pri kúpne Nehnuteľností zachoval náležitú starostlivosť a opatrosť, ktorú bolo možné od neho vyžadovať. V čase nadobudnutia vlastníckeho práva nemal dôvod pohybovať o existenciu svojho práva.

Tvrdil, že do vydržacej doby sa započítava aj doba, počas ktorej bola DHB Real oprávneným držiteľom Nehnuteľností, t.j. od 9.11.2000 do 12.11.2001. DHB Real nikdy nebola účastníkom konania sp. zn. 22Cb/188/2012.

Spoločnosti DHB Real vydržacia doba plynula od 10.11.2000 (nasledujúci deň po nadobudnutí vlastníctva) do 13.11.2001 (nadobudnutie vlastníctva žalobcom).

Žalobca bol oprávneným držiteľom Nehnuteľností od 13.11.2001 až do 12.1.2011. Dňa 13.11.2001 došlo k uchopeniu sa držby Nehnuteľností žalobcom, počnúc týmto dňom bol dobromyseľný v tom, že k Nehnuteľnostiam nadobudol vlastnícke právo. Kvalifikovaným spôsobom došlo k spochybneniu jeho vlastníckeho práva doručením uznesenia o pripustení jeho vstupu do konania dňa 12.1.2011.

Žalobcovi vydržacia doba plynula od 14.11.2001, t.j. nasledujúci deň po uchopení držby a nadobudnutí vlastníctva) do 12.1.2011 (doručenie uznesenia o pripustení vstupu).

Vydržacia doba DHB Real ako dobromyseľného držiteľa začala plynúť odo dňa 10.11.2000, pretože oprávneným držiteľom Nehnuteľností sa stal odo dňa 9.11.2000. Nakoľko k povoleniu vkladu vlastníckeho práva v prospech žalobcu došlo dňa 13.1.2011, DHB Real bola oprávneným držiteľom do 13.11.2001.

Oprávnená držba žalobcu, po započítaní oprávnenej držby DHB Real trvala od 10.11.2000 do 12.1.2011, t. j. 10 rokov a 64 dní, pričom uplynutie vydržacej doby malo konštitutívny účinok pre vznik vlastníckeho práva žalobcu. Žalobca preto nadobudol vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam dňa 11.11.2010.

Naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva žalobca odôvodnil najmä tým, že existuje nezhoda medzi skutočným právnym stavom a zapísaným v katastri nehnuteľností. Má za to, že rozsudkom odvolacieho súdu v spojení s rozsudkom súdu prvého stupňa bude vytvorený nezákonný stav, kedy dôjde k stretu dvoch vlastníckych práv, nakoľko k Nehnuteľnostiam bude svedčiť výlučné vlastnícke právo dvom odlišným vlastníkom. Žalobca tvrdí, že má odôvodnenú obavu, že jeho právne postavenie je neisté a bez rozhodnutia súdu by jeho vlastnícke právo mohlo byť ohrozené.

Ku dňu zápisu poznámky do katastra nehnuteľností o prebiehajúcom spore sp. zn. 22C/188/2000 nebolo vlastnícke právo žalobcu k Nehnuteľnostiam spochybnené. Skutočnosť že žalobcovia v spore nesprávne označili pasívne vecne legitimované subjekty, nemôže byť vykladaná na úkor trvania dobromyseľnosti žalovaného o jeho oprávnenej držbe Nehnuteľností. Žalobca sa až dňom doručenia uznesenia o pripustení žalobcu do konania kvalifikovaným spôsobom dozvedel, že jeho vlastnícke právo je spochybnené podaním žaloby v konaní sp. zn. 22C/188/2010.

Tvrdil, že skutočnosť, že súdy považovali Kúpnu zmluvu 1 a Kúpnu zmluvu 2 za uzatvorenú v rozpore s dobrými mravmi, nie je možné považovať za skutočnosť spôsobujúcu neoprávnenosť držby predchádzajúcim vlastníkom. Neplatnosť právneho úkonu, ktorého titulom došlo k nadobudnutiu veci nespôsobuje nedobromyseľnosť držiteľa. Záver o neplatnosti kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi nespôsobuje vznik nedobromyseľnosti predchádzajúceho vlastníka a tým aj neoprávnenosť jeho držby Nehnuteľností. Predchádzajúci vlastník Nehnuteľností nemal procesné postavenie strany sporu v konaní 22C/188/2000 a preto sa prejav žalovaného spochybňujúci vlastnícke právo predchádzajúceho vlastníka k Nehnuteľnostiam nikdy nedostal do dispozičnej sféry predchádzajúceho vlastníkom. Držiteľ sa stane nedobromyseľným v prípade, ak sa kvalifikovaným spôsobom dozvie, že jeho vlastnícke právo k veci je spochybnené iným domnelým vlastníkom a to v zásade nadobudnutím vedomosti držiteľa o tom, že domnelý vlastník si uplatňuje toto domnelé vlastnícke právo k veci voči samotnému držiteľovi veci. Samotné podanie žaloby na súd nespôsobuje nedobromyseľnosť držiteľa veci.

Tvrdil, že v spore sa nejedná o prekážku právoplatne rozsúdenej veci (res iudicata), poukázal na judikatúru. Tvrdil, že predmet konania sp. zn. 22C/188/2000 nie je totožný, a preto súdne konanie netrpí procesnou prekážkou právoplatne rozhodnutej veci, pretože skutočnosti týkajúce sa vydržania neboli predmetom konania a teda ich súd pri svojom rozhodnutí nezohľadňoval.

V rozsudku č. k. 33C/188/2000-408 súd neplatnosť Kúpnej zmluvy 1 odôvodnil 1.) rozporom so zákonom (§28 OZ), 2.) rozporom so zákonom resp. obchádzaním zákona (§39 OZ), 3.) porušením zásad poctivého obchodného styku (§265 OBZ), 4.) rozpor s dobrými mravmi (§39 OZ). Krajský súd v rozsudku č. k. 9Co/606/2012-551 konštatoval neexistenciu dôvodu neplatnosti 1.), stotožnil sa s dôvodom neplatnosti 2) a dôvodom neplatnosti 4), k dôvodu 3) sa nevyjadril.

Najvyšší súd SR zamietol mimoriadne dovolanie generálneho prokurátora SR a uviedol, že dôvod neplatnosti 2) neexistuje a uviedol, že dôvodom neplatnosti Kúpnej zmluvy 1 je dôvod neplatnosti 4), t. j. rozpor s dobrými mravmi. Podľa odôvodnenia rozsudku NS SR, porušenie dobrých mravov bolo spôsobené vzájomnou súvislosťou nasledovných skutočností: nízka kúpna cena, spoločníkmi žalovaného boli maloleté osoby, žalovaný bol pri uzatvorení Kúpnej zmluvy 1 zastúpený splnomocneným zástupcom, splnomocnený zástupca žalovaného zaplatil dlh žalovaného, ktorý bol zabezpečený zriadením záložného práva a spoločnosť DHB Real bola založená za účelom kúpy Nehnuteľností. Poukázal na prezumpciu oprávnenej držby podľa § 130 ods. 1 OZ.

3. Žalobca ako dôkaz navrhol vykonať najmä: Kúpnu zmluvu 1, Kúpnu zmluvu 2, výpisy z Obchodného registra z internetu, list vlastníctva č. XXXX, zmluvu o zriadení záložného práva uzatvorenú medzi žalobcom a spoločnosťou EXXON REAL s.r.o. zo dňa 14.06.2007, uznesenie Okresného súdu Bratislava I zo dňa 03.11.2010, č.k. 22C/188/2000-149, uznesenie Okresného súdu Bratislava I zo dňa 03.11.2010, č.k. 22C/188/2000-148, uznesenie Okresného súdu Bratislava I zo dňa 13.06.2011, č.k. 22C/188/2000-280, rozsudok Okresného súdu Bratislava I zo dňa 14.05.2012, č.k. 22C/188/2000-408, rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 05.12.2014, č.k. 9Co/606/2012-551 (ďalej aj „Rozsudok 2“), generálna plná moc pre L. S., uznesenie Okresného súdu Bratislava I zo dňa 04.07.2011, č.k. 22C/188/2000-294, Návrh na zápis poznámky do katastra nehnuteľností poukázal na judikatúru a komentáre k Občianskeho zákonníku, inzerát, fotografie.

4. Žalovaný žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať nárok na náhradu trov konania. Tvrdil, že žalobca nemal ako oprávnený držiteľ Nehnuteľnosti v nepretržitej držbe po dobu 10 rokov, do doby držby sa nezapočítava držba právnym predchodcom, pretože tento bol nedobromyseľný a že o vlastníctve bolo súdom už právoplatne rozhodnuté. Kúpna cena podľa Kúpnej zmluvy 1 bola vo výške 2,7 mil. SK, pričom táto cena nebola predávajúcemu nikdy zaplatená. Dňa 14.9.2000 W. K. ako konateľka žalovaného udelila plnú moc R.. S., ktorý Kúpnu zmluvu 1 uzatvoril s DHB Real ako kupujúcim. Následne DHB Real

Nehnutelnosti Kúpnu zmluvou 2 predala žalobcovi za kúpnu cenu 10 mil. Sk. Vklad bol povolený dňa 13.11.2001. V konaní vedenom pod sp. zn.22C/188/2000 žalobcovia navrhli rozšírenie žaloby o J.P.R: INVEST s.r.o. podaním zo dňa 25.10.2010. Najneskôr rozšírením žaloby skončila oprávnená držba Nehnutelností žalobcom, ak vôbec niekedy začala a bolo pretrhnuté plynutie vydržacej doby.

Plynutie vydržacej doby môže byť i pretrhnuté, ide o spočívanie vydržacej doby. Doba spočívania práva držby sa v takom prípade nezapočítava do vydržacie doby. Podľa súdnej praxe k tomu môže dôjsť, ak vlastníak veci uplatní voči inému právo na ochranu vlastníckeho práva na súde. Vydržacia doba od podania žaloby neplynie (§112 OZ), uvedené platí najmä v prípade, keď bola proti držiteľovi podaná určovací žaloba, avšak táto nebola neúspešná. Ak žaloba bola úspešná, vydržanie bude celkom zmarené. Takýto účinok bude mať i také rozhodnutie súdu, v ktorom sa čo i len v odôvodnení uvedie, že skutočným vlastníkom je niekto iný ako oprávnený držiteľ. Na základe žiadosti zo dňa 28.10.2010 bola dňa 2.11.2010 zapísaná na LV č. XXXX poznámka o začatí súdneho sporu 22C/188/2000, P-923/2010, čím sa stalo konanie o určenie vlastníctva nehnuteľností verejne známym a žalobca týmto dňom nemohol byť ďalej dobromyseľným o tom, že mu Nehnutelnosti patria. Uznesením zo dňa 3.11.2010 súd pripustil vstup žalobcu na strane žalovaného, a to na základe návrhu z 25.10.2010. Až dňa 11.11.2010 mal žalobca podľa svojho tvrdenia nadobudnúť vlastnícke právo k Nehnutelnostiam vydržaním. Dňa 14.5.2012 súd Rozsudkom 1 rozhodol, že ESPADA spol. s r. o. je vlastníkom Nehnutelností, záložné právo nevzniklo, pričom žalovaným bola J.P.R. INVEST s.r.o. a EXXON Real, s.r.o. Krajský súd rozsudok potvrdil ako správny a Najvyšší súd SR rozsudkom sp. zn. 2M Cdo 9/2014 zamietol mimoriadne dovolanie Generálneho prokurátora podané na podnet J.P.R. INVEST s.r.o. podaného proti rozsudku č. k. 22C/188/2000-408 a rozsudku Krajského súdu Bratislava sp. Zn. 9CO/606/2012-551. Poukázal na odôvodnenia rozsudkov, najmä na konštatovanie rozporu s dobrými mrvmi v súvislosti s uzatváraním kúpnej zmluvy z 18.9.2000.

Tvrdil, že sa jedná o prekážku právoplatne rozhodnutej veci, že je potrebné rešpektovať zásadu ne bis in idem, t.j. súdne konanie je potrebné zastaviť, nakoľko súd už o vlastníckom práve k Nehnutelnostiam právoplatne rozhodol, že o predmete konania medzi rovnakými účastníkmi už bolo právoplatne rozhodnuté rozsudkom Okresného súdu Bratislava I č. k. 22C/188/2000-408 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 9Co/606/2012. Tvrdil, že žalobca nemohol nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním z dôvodu, že žalobca nebol so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, keďže si musel byť vedomý skutočností, ktoré u neho museli vyvolať objektívnu pochybnosť o tom, že mu Nehnutelnosti nepatria. Žalobca nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam pretože ako oprávnený držiteľ nemal nehnuteľnosti v nepretržitej držbe po dobu desať rokov, keďže pred uplynutím vydržacej doby bolo právo k nehnuteľnostiam kvalifikovaným spôsobom uplatnené na súde, v dôsledku čoho bolo plynutie vydržacej doby prerušené (pretrhnuté) a že do doby držby Nehnutelností žalobcom sa nezapočítava držba Nehnutelností právnym predchodcom žalobcu z dôvodu, že tento s ohľadom na všetky okolnosti nebol dobromyseľný.

Dobromyseľnosť držiteľa zaniká v momente, keď sa držiteľ oboznámil so skutočnosťami, ktoré objektívne boli spôsobilé vyvolať pochybnosti o tom, že mu vecí patrí.

Kauza ohľadom podvodného predaja budovy na Kollárovom námestí 15 v Bratislave W. K.Ú. bola v dostatočnej miere medializovaná a zo širokej medializácie je zrejmé, že žalobca nemohol byť dobromyseľným držiteľom Nehnutelností. Poukázal na články na viacerých weboch. Podaním rozšírenej žaloby o určenie vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam aj voči J.P.R. INVEST s.r.o. došlo k začatiu súdneho konania voči J. P. R. INVEST s.r.o. a nastala objektívna skutočnosť, ktorá spochybňuje vlastnícke právo žalobcu k Nehnutelnostiam. Moment oprávnenej držby ako aj s ňou súvisiaca dobromyseľnosť u žalobcu končí najneskôr rozšírením žaloby a dochádza aj k ďalšej právnej skutočnosti, a to pretrhnutiu plynutia vydržacej doby. V zmysle § 112 OZ vydržacia doba od podania žaloby neplynie. Uvedené platí najmä v prípade, keď proti držiteľovi bola podaná určovací žaloba, podľa §80 písm. C) OSP, avšak táto žaloba bola neúspešná. Ak žaloba bude úspešná, vydržanie bude celkom zmarené. Takýto účinok bude i také rozhodnutie súdu, v ktorom sa čo i len v odôvodnení uvedie, že skutočným vlastníkom je niekto iný ako oprávnený držiteľ. Poukázal na judikatúru RO NS ČR sp. zn. 22Cdo/296/1998) a komentáre k Občianskemu zákonníku.

Žalobca nemal ako oprávnený držiteľ Nehnutelnosti v nepretržitej držbe po dobu desať rokov, do doby držby Nehnutelností žalobcom sa nezapočítava držba nehnuteľností právnym predchodcom žalobcu z dôvodu, že tento s ohľadom na všetky okolnosti nebol dobromyseľný, a v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 22C/188/2000 bolo právoplatne rozhodnuté, že vlastníkom nehnuteľností je žalovaný, čím je daná prekážka právoplatne rozhodnutej veci.

Dobromyseľnosť právneho predchodcu žalobcu možno vyvrátiť aj svedeckými výpoveďami W. Ď. P. K. S. v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 5T/40/2008, ktorý tvrdili, že DHB Real bola založená iba za účelom kúpy Nehnutelností.

V rozsudku Okresného súdu Bratislava I súd na str. 21 uviedol, že DHB Real, taktiež nebol dobromyseľným držiteľom Nehnutelností z dôvodu, že táto samotná spoločnosť sa podieľala na uzavretí absolútne neplatného právneho úkonu a teda v rozpore s dobrými mravmi bolo konanie tak ESPADY, spol. s r.o. ako aj DHB Real pri uzavieraní kúpnej zmluvy zo dňa 18.9.2000.

5. Žalovaný ako dôkaz navrhol vykonať: Rozsudok 1, Rozsudok 2, Rozsudok 3, pravidlá inzercie v databázovom systéme reality.sk, návrh na zápis poznámky do katastra nehnuteľností z 28.10.2010 spolu s potvrdením o jej zápise, späťvzatie žaloby proti odporcovi v 2. rade, prístupenie navrhovateľov v 3. a 4. rade, dožalovanie odporcu v 3. rade, návrh na určenie neplatnosti právnych úkonov, výsluch M. F., články na webe, pripojenie trestného spisu ŠTS č. 3T/32/2014, LV č. XXXX, Rozsudok Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 5T/40/2008, poukázal na judikatúru a komentáre k Občianskemu zákonníku, poukázal na svedecké výpovede W. Ď. P. K. S. v konaní vedenom na Okresnom B. Bratislava J. W. B.. D.. XT/XX/XXXX, N. M. B. M. M. F.K., F. B. V., R. V., J. W. S., J. R. A., Q. H., V. S., Q. A. z trestného spisu 3T/32/2014.

6. Podľa § 470 CSP: (1) Ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. (2) Právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní veci, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentrácii konania, ak by boli v neprospech strany. (3) Na lehoty, ktoré dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona neuplynuli, sa použijú ustanovenia tohto zákona; ak však zákon doteraz ustanovoval lehotu dlhšiu, uplynie lehota až v tomto neskoršom čase. (4) Konanie začaté do 30. júna 2016 na vecne, miestne, kauzálne a funkčne príslušnom súde podľa predpisov účinných do 30. júna 2016 dokončí súd, na ktorom sa konanie začalo.

7. Podľa § 191 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Podľa ustanovenia § 192 CSP skutočnosť, pre ktorú je v zákone ustanovená domnienka pripúšťajúca dôkaz opaku, má súd za preukázanú, ak v konaní nevyšiel najavo opak.

8. Podľa § 151 ods. 1 CSP: Skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

9. Súd skúmal naliehavý právny záujem žalobcu na žalobou požadovanom určení. Pri rozhodovaní súdu prvej inštancie, teda po podaní žaloby, došlo k zmene právnej úpravy občianskeho súdneho konania, keď dňa 01.07.2016 nadobudol účinnosť zákon - CSP, ktorý okrem iného zrušil zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej aj „O.s.p.“ alebo „OSP“). Žalobca podal žalobu za účinnosti O.s.p. Táto nová právna úprava vychádza z princípu okamžitej aplikability procesnoprávných noriem (§ 470 ods. 1 Civilného sporového poriadku( ďalej aj „CSP“)). V dôsledku toho platí, že ustanovenia novej, od 01.07.2016 účinnej, právnej úpravy sa uplatňujú v plnom rozsahu hneď od uvedeného dňa, v celej šírke a so všetkými dôsledkami. Opačný záver by bol porušením právnej istoty a legitímnych očakávaní strán, lebo ten, kto konal na základe dôvery v platný a účinný zákon, nemôže byť vo svojej dôvere k nemu sklamaný [viď tiež závery vyjadrené v rozhodnutí Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) sp. zn. PL. ÚS 36/1995]. Žaloba na určenie práva bola aj v minulosti svojou povahou návrhom preventívnym, u ktorého sa viac než u žalôb na plnenie dbalo, aby nedošlo k jeho zneužitiu a prísne sa selektovala jeho prípustnosť. Niektoré právne vety zo súdnych rozhodnutí možno považovať aj pri súčasnej úprave za akceptovateľné. Podľa ustanovenia o určovacej žalobe nie je prípustná žaloba o určenie, že niekomu kedysi prislúchalo dané právo. Na nedostatok predpokladu určovacej žaloby musí súd prihliadať v ktoromkoľvek stave konania. Žalobca musí naliehavý právny záujem na určení práva preukázať. Súd musí mať možnosť skúmania ex offa, teda overiť, či právny záujem, ktorý vyplýva z dôkazov navrhnutých zodpovedá realite. Všeobecným predpokladom, aby súd žalobe vyhovel (akéhokoľvek druhu), je právny záujem žalobcu, teda záujem na tom, aby bol vyhovujúci rozsudok pre neho po právnej stránke významný, čiže užitočný (aby mal zmysel). Doktrína preventívneho charakteru určovacej žaloby vychádza z toho, že žalobca má naliehavý právny záujem vtedy, ak k porušeniu jeho práva nedošlo, avšak jeho právo je neisté alebo ohrozené. Podľa § 137

písm. c) CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je, alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, podľa písm. d) o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Citované zákonné ustanovenie doterajšiu právnu úpravu výrazne modifikuje. Ako zdôraznil zákonodarca, v tomto zákonom ustanovení je zakotvená úplne nová koncepcia, ktorej záujmom bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti, resp. platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej. Doktrína preventívneho charakteru určovacej žaloby vychádza z toho, že žalobca má naliehavý právny záujem vtedy, ak k porušeniu jeho práva nedošlo, avšak jeho právo je neisté alebo ohrozené. Ochrana už porušeného práva možno dosiahnuť žalobou na plnenie. V prípade žalôb o určenie právnej skutočnosti, sa v minulosti pripúšťali žaloby vo všeobecnej rovine, ak preukázal na určení právnej skutočnosti žalobca naliehavý právny záujem. V súčasnosti je daná jej prípustnosť len v prípade, ak vyplýva z osobitného predpisu. Vzhľadom na tú skutočnosť, že žaloba bola podaná v čase účinnosti O.s.p., ktorý podmienku naliehavého právneho záujmu považoval za esenciálnu súčasť určovacej žaloby, súd skúmal daný naliehavý právny záujem, keďže tento nevyplýval z osobitného právneho predpisu. Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby musí byť naliehavý. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (porovnaj R 17/1972). Za nedovolenú možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 40/1996). Žalobca sa domáhal určovacou žalobou podľa ustanovenia § 80 písmena c/ OSP určenia vlastníckeho práva žalobcu k Nehnuteľnostiam v dôsledku vydržania. Podľa ustanovenia § 80 písm. c/ OSP, návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Podľa ust. § 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. Žalobca sa žalobou v tomto spore domáha určenie vlastníckeho práva žalobou podľa § 137 ods. 1 písm. c) CSP, t. j. je vzhľadom na vyššie uvedené potrebné preukazovať existenciu naliehavého právneho záujmu na určení vlastníckeho práva, pretože je daný aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý nemožno odstrániť iným právnym prostriedkom. Súd dospel k záveru, že rozhodnutím o žalobe sa odstráni spornosť práva, predíde sa vzniku ďalších sporov a právnej neistoty. Rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je podkladom na vykonanie zmeny zápisu v katastri, čiže žaloba o určenie vlastníckeho práva je právnym prostriedkom na odstránenie neistoty medzi stranami sporu pokiaľ ide o vlastnícke právo k veci. Naliehavý právny záujem žalobcu je daný aj tým, že sa domáha vlastníckeho práva nakoľko na liste vlastníctva je ako vlastník zapísaný žalovaný. Existencia vlastníckeho práva má vplyv na ďalšie nároky, ktoré vyplývajú stranám sporu z vlastníctva a s vlastníctvom veci súvisia, preto má žalobca naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva.

10. Súd vo spore vykonal pojednávania, vyžiadal si zo Špecializovaného trestného súdu Banská Bystrica svedecké výpovede M. F., V. B. V., R. V., J. W. S.P., J. R. A., Q. H., V. S., Q. A., pripojil zápisnice z hlavného pojednávania z trestného spisu BB 3T/32/2014. Na pojednávaní dňa 17.4.2019 súd rozhodol, že výsluch M. F., N. X.XX.XXXX, A. F. A. X, W. nevykoná, nakoľko svedkyňa bola prítomná na viacerých pojednávaniach v tomto spore a nahliadala do súdneho spisu dňa 15.5.2014, ako to vyplýva zo záznamu o nahliadnutí do spisu. Výsluch svedka by tak nebol hodnoverným dôkazom, na ktorý by súd mohol prihliadať v rozhodnutí vo veci samej, pričom svedecká výpoveď navrhovanej svedkyne v trestnom konaní je súčasťou súdneho spisu. Súd vykonal dokazovanie listinami založenými v súdnom spise, vychádzal zo zhodných tvrdení strán sporu a ustálil nižšie uvedený skutkový a právny stav.

11. Sporným medzi stranami sporu bolo vydržanie vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam žalobcom, dobromyseľnosť a oprávnenosť držby žalobcu a jeho právneho predchodcu, užívanie Nehnuteľností žalobcom, existencia prekážky res iudicata. Nesporným bolo, že Nehnuteľnosti boli predmetom súdneho konania vedeného na Okresnom súde Bratislava I, Krajskom súde Bratislava ako aj NS SR.

12. Podľa § 230 CSP: „Ak sa o veci právoplatne rozhodlo, nemôže sa prejednávať a rozhodovať znova.“ Res iudicata je neodstrániteľným nedostatkom podmienok konania.

13. Podľa § 161 CSP: (1) Ak tento zákon neustanovuje inak, súd kedykoľvek počas konania prihlíada na to, či sú splnené podmienky, za ktorých môže konať a rozhodnúť (ďalej len "procesné podmienky"). (2) Ak ide o nedostatok procesnej podmienky, ktorý nemožno odstrániť, súd konanie zastaví. (3) Ak ide o nedostatok procesnej podmienky, ktorý možno odstrániť, súd urobí vhodné opatrenia na jeho odstránenie. Pritom spravidla môže pokračovať v konaní, ale nesmie vydať rozhodnutie, ktorým sa konanie končí. Ak sa nepodarí nedostatok procesnej podmienky odstrániť, súd konanie zastaví.

14. So spornou existenciou prekážky res iudicata sa súd vysporiadal tak, že v konaní pokračoval, nakoľko dospel k názoru, že sa v spore nejedná o prekážku res iudicata. O vlastníckom práve žalobcu, resp. žalovaného už bolo súdom právoplatne rozhodnuté v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 22C/188/2000, v znení rozhodnutia odvolacieho súdu a následne aj NS SR, avšak predmetom skúmania nebolo dokazovanie a rozhodovanie týkajúce sa vydržania vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam. Súd pri skúmaní prekážky res iudicata prihlíadal na rozsiahle vyjadrenia strán sporu ako aj na nimi označenú judikatúru, vychádzal aj z:

- uznesenia Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo 1633/2006 zo dňa 25.10.2006, podľa ktorého: „Překážka věci pravomocně rozsouzené (nyní § 159a občanského soudního řádu) není dána v tom případě, jde-li sice v novém řízení o tentýž právní vztah mezi týmiž účastníky řízení, avšak opírá-li se nově uplatněný nárok i o jiné skutečnosti, které tu nebyly v době původního řízení a k nimž došlo až později (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 39/1988 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).“

- uznesenia Najvyššieho súdu ČR sp. Zn 28Cdo 1287/2007 zo dňa 23.7.2007: Tentýž predmet řízení - jak správně uvedl i odvolací soud - je dán tehdy, jestliže tentýž nárok nebo stav vymezený žalobním petitem vyplývá ze stejných skutkových tvrzení, jimiž byl uplatněn. Jinými slovy, je třeba se zabývat tím, zda v novém řízení žalobce zakládá svůj nárok na tvrzení určitého skutkového děje a zda tento tvrzený skutkový děj je či není totožný s tím, jenž byl tvrzen a projednáván v již pravomocně skončeném řízení. Žalobkyně uvádí, že v předchozím (pravomocně skončeném) řízení se určení svého vlastníckého práva k předmětné nemovitosti domáhala na základě jiných tvrzených skutečností, než je tomu v projednávaném případě. Své domnělé právo uplatňovala tvrzením, že vlastnictví na ni přešlo na základě tržové smlouvy ze dne 8. 2. 1951, kdežto nyní se daného práva domáhá tvrzením, že toto na ni přešlo na základě jiné tržové smlouvy ze dne 8. 9. 1954.

- „Za tú istú vec treba v novom konaní považovať ten istý nárok, o ktorom sa už prv právoplatne rozhodlo, ak sa opiera o ten istý právny dôvod vyplývajúci z tohto skutkového stavu. O prekážku rozsúdenej veci nejde, ak chýba, čo i len jeden z uvedených znakov“ (uznesenie NS SR, sp zn. 5 Cdo 280/2010, (Komentár k § 230 Civilný sporový priadok, Edmund Horváth - Andrea Andrášiová, Wolters Kluwer, str.515, r. 2015).

Vzhľadom na vyššie uvedené súd dospel k názoru, že v tomto spore súd rozhoduje o určení vlastníckeho práva na základe skutkových okolností, ktoré majú preukazovať vydržanie vlastníckeho práva žalobcom, pričom vydržanie vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam žalobcom nebolo predmetom iného súdneho konania, t.j. titul nadobudnutia vlastníckeho práva (vydržanie) nie je totožný s titulmi nadobudnutia (kúpa) preskúmanými v iných právoplatne skončených súdnych konaniach. Žalobca sa v tomto spore snaží súdu preukázať nadobudnutie vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam na základe iných skutkových tvrzení, ako tých, ktoré boli predmetom dokazovania v súdnom konaní vedenom pod sp. zn. 22C/188/2000 a konaniach nadväzujúcich, až do právoplatného skončenia veci, preto sa nejedná o prekážku res iudicata. Súd na základe vyššie uvedeného dospel k záveru, že ak by žalobca nemal možnosť sa domáhať určenia vlastníckeho práva z právneho dôvodu, ktorý doteraz súd neskúmal, zastavením konania by došlo k porušeniu práva na súdnu ochranu a spravodlivý súdny proces.

15. Predmetom tohto sporu je určenie vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam z dôvodu, že žalobca tvrdí, že vlastnícke právo k Nehnutelnostiam vydržal. Pokiaľ ide o rozhodovanie o vlastníckom práve k nehnuteľnosti, aplikuje sa právna úprava Občianskeho zákonníka.

16. Podľa čl. 20 Ústavy SR: Každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

17. Podľa § 129 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“): (1) Držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou alebo kto vykonáva právo pre seba. (2) Držať možno veci, ako aj práva, ktoré pripúšťajú trvalý alebo opätovný výkon.

18. Podľa § 130 OZ:(1) 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. (2) Ak zákon neustanovuje inak, má oprávnený držiteľ rovnaké práva ako vlastník, najmä má tiež právo na plody a úžitky z veci po dobu oprávnenej držby.(3) Oprávnený držiteľ má voči vlastníčkovi nárok na náhradu nákladov, ktoré účelne vynaložil na vec po dobu oprávnenej držby, a to v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jej vrátenia. Obvyklé náklady súvisiace s údržbou a prevádzkou sa však nenahrádzajú.

19. Podľa § 131 OZ: (1) Neoprávnený držiteľ je povinný vždy vydať vec vlastníčkovi spolu s jej plodmi a úžitkami a nahradiť škodu, ktorá neoprávnenou držbou vznikla. Môže si odpočítať náklady potrebné pre údržbu a prevádzku veci. (2) Neoprávnený držiteľ si môže od veci oddeliť to, čím ju na svoje náklady zhodnotil, pokiaľ je to možné bez zhoršenia podstaty veci.

20. Podľa § 132 OZ: (1) Vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom. (2) Ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

21. Podľa § 133 OZ: (1) Ak sa hnuiteľná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo prevzatím veci, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak. (2) Ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

22. Podľa § 134 OZ:(1) Oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnuiteľnosť, a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť. (2) 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 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20190130>>). (3) Do doby podľa odseku 1 sa započíta aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca. (4) Pre začiatok a trvanie doby podľa odseku 1 sa použijú primerane ustanovenia o plynutí premlčacej doby.

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

24. Podľa § 28 OZ: Ak zákonní zástupcovia sú povinní aj spravovať majetok tých, ktorých zastupujú, a ak nejde o bežnú vec, je na nakladanie s majetkom potrebné schválenie súdu.

25. Z Kúpnej zmluvy 1 datovanej 18.9.2000 má súd za preukázané, že medzi DHB Real ako kupujúcim a ESPADOU spol. s r. o. ako predávajúcim bola uzatvorená Kúpna zmluva 1, predmetom ktorej bol prevod Nehnuteľností. Vklad vlastníckeho práva bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 9.11.2000. Z Kúpnej zmluvy 1 má súd za preukázané, že ESPADA spol. s r. o. bola v pri podpise zmluvy zastúpená L. S. a dohodnutá kúpna cena bola vo výške 2.700.000,-- Sk. Kúpna zmluva 1 bola Rozsudkom 1 v znení rozsudku odvolacieho súdu určená za neplatnú.

26. Z Kúpnej zmluvy 2 datovanej dňa 4.9.2001 má súd za preukázané, že medzi DHB Real, a J.P.R. INVEST s.r.o. bola uzatvorená Kúpna zmluva 2, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam za kúpnu cenu vo výške 10.000.000,-- Sk, pričom vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 13.11.2001.

27. Zo zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 14.6.2007 má súd za preukázané, že Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 14.6.2007 uzavretou medzi J.P.R: INVEST s.r.o. ako záložcom a EXXON REAL, s.r.o., IČO: 35 825 481 ako záložným veriteľom bolo zriadené záložné právo k Nehnuteľnostiam za účelom zabezpečenia pohľadávky spoločnosti EXXON REAL s.r.o. v sume 18.000.000,-- Sk zo Zmluvy o pôžičke uzatvorenej medzi EXXON REAL s.r.o. ako veriteľom a žalobcom

ako dlžníkom zo dňa 14.6.2007. Vklad v zmysle zmluvy bol povolený dňa 18.6.2007. Z Rozsudku 1 a Rozsudku 2 má súd za preukázané, že záložné právo v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 14.6.2007 vôbec nevzniklo.

28. Z listu vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie Bratislava, mestská časť Staré Mesto má súd za preukázané, že žalovaný je výlučným vlastníkom Nehnuteľností.

29. Okresný súd Bratislava I Rozsudkom 1 takto rozhodol vo veci samej :

I. Spoločnosť ESPADA s. r. o. so sídlom Drieňova 14, Bratislava, IČO 35684542 je výlučným vlastníkom nehnuteľností, zapísaných správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na LV č. XXXX, okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré mesto, katastrálne územie Staré mesto a to : Stavby so súpisným číslom XXXX, popis stavby : DOM nachádzajúcej sa na Kollárovom námestí 15 v Bratislave, postavenej na pozemku parc. číslo XXXX o výmere 288 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parc. registra "C"  
Pozemku parc. číslo XXXX o výmere 288 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela registra "C".

II. Záložné právo viaznuce na nehnuteľnostiach zapísaných správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na LV č. XXXX, okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré mesto, katastrálne územie Staré mesto a to na : Stavbe so súpisným číslom XXXX, popis stavby : DOM nachádzajúcej sa na Kollárovom námestí 15 v Bratislave, postavenej na pozemku parc. číslo XXXX o výmere 288 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parc. registra "C" Pozemku parc. číslo XXXX o výmere 288 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela registra "C", ktoré bolo zriadené na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 14.06.2007 uzatvorenej medzi záložcom J. P. R. INVEST s. r. o., Kollárovo námestie 15, Bratislava, IČO 35819197 a záložným veriteľom EXXON REAL s. r. o., Kollárovo námestie 15, 811 06 Bratislava, IČO 35825481 vôbec nevzniklo. Rozhodol o trovách konania a v odôvodnení rozsudku súd uviedol najmä nasledovné skutočnosti:

Dňa 14.9.2000 splnomocniteľ : W. K. ako konateľka spoločnosti ESPADA, s.r.o. podpísala generálnu plnú moc pre L. S., ktorej obsahom bolo: "splnomocnenie na konanie v plnej miere a v celom rozsahu práv a povinností vyplývajúcich pre osobu splnomocniteľa ako konateľa, ako aj k prijímaniu a preberaniu písomností alebo rozhodnutí a vzdaniu sa opravných prostriedkov voči nim a k predaju nehnuteľností vedených na Okresnom úrade v Bratislave, katastrálny odbor zapísaných na LV č. XXXX, okres Bratislava, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto: pozemok, parc. č. XXXX, o výmere 288 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha, dom, súp. č. XXXXXX, na parcele č. XXXX a k zastupovaniu pred katastrálnym úradom v uvedených veciach. K notárskemu osvedčeniu podpisu splnomocniteľa na plnomocenstve došlo dňa 8.11.2000.

Na podklade tohto plnomocenstva spoločnosť ESPADA, s.r.o. zastúpená Ľubošom Hájnikom uzavrela dňa 18.9.2000 so spoločnosťou DHB Real, a.s. kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k žalovaným nehnuteľnostiam na kupujúceho spoločnosť DHB Real, a.s. za dohodnutú kúpnu cenu 2.700.000,-Sk (podpisy na zmluve boli overené dňa 20.9.2000). Kúpna cena bola v zmysle článku III kúpnej zmluvy zaplatená v hotovosti oproti podpisu kúpnej zmluvy k rukám predávajúceho. Cena prevádzaných nehnuteľností bola ohodnotená znaleckým posudkom č. 246/2000 zo dňa 3.7.2000 vo výške 2.688.390,-Sk. V čase uzatvárania kúpnej zmluvy prevádzané nehnuteľnosti boli zaťažené záložným právom v prospech Slovenskej stavebnej sporiteľne na zabezpečenie pohľadávky z úverovej zmluvy, pričom ku dňu 10.5.2000 (t.j. cca 4 mesiace pred uzavretím kúpnej zmluvy) predstavovala výška zabezpečeného záväzku sumu už len vo výške 2.447.672,10,-Sk (čl. III bod 3.4 zmluvy). Návrh na vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam bol katastrálnemu úradu doručený dňa 20.9.2000 (podpis na plnomocenstve bol osvedčený až dňa 8.11.2000). Vklad vlastníckeho práva bol povolený ku dňu 9.11.2000.

Po spriemerovaní uvedených ohodnotení je zrejmé, že žalované nehnuteľnosti mali v čase ich prevodu na spoločnosť DHB real., a.s. hodnotu minimálne 23 mil. Sk. Táto v roku 2006 dokonca stúpila až na hodnotu 31,5 mil. Sk, čo preukazuje časový nárast cien nehnuteľností v danom mieste a čase. Inak povedané, z vyššie uvedeného je zrejmé, že hodnota žalovaných nehnuteľností (až na znalecký posudok vypracovaný v čase dva mesiace pred ich prevodom na spoločnosť DHB real, a.s., išlo o znalecký posudok č. 246/2000 objednávaný spoločnosťou ESPADA, s.r.o. v ktorom boli nehnuteľnosti ocenené na

sumu 2.688.390,-Sk, pričom išlo o ocenenie ku dňu 14.6.2000) neklesla pod hranicu 23 mil. Sk. Je teda zrejmé, že znalecké oceňovanie znalcom Ing. Ivanom Izakovičom v znaleckom posudku č. 246/2000 zo dňa 3.7.2000, v čase dva mesiace pred prevodom nehnuteľností, na sumu cca 2,7 mil. Sk muselo byť účelové a nemohlo zodpovedať ich trhovej hodnote.

Z vyššie uvedeného mal teda súd za to, že žalované nehnuteľnosti mali v čase ich prevodu na spoločnosť DHB Real, a.s. hodnotu 23,6 mil. Sk, pričom boli reálne prevedené za sumu cca 300.000,-Sk.

Z vyššie uvedených svedeckých výpovedí nepochybne vyplynulo, že o predmetnom prevode nehnuteľností na spoločnosť DHB Real, a.s. svedkovia (poškodení) vopred nevedeli resp. k uvedenému prevodu došlo bez vedomia ostatných spoločníkov resp. ich zákonných zástupcov, ďalej bolo preukázané, že k ich prevodu došlo bez súhlasu valného zhromaždenia, hoci, tým, že nehnuteľnosti tvorili základné imanie spoločnosti, došlo k zníženiu základného imania spoločnosti, a nepochybne vyplynula aj tá skutočnosť, že spoločnosť DHB Real, a.s. sa vytvorila len na tento účel (t.j. na účel kúpy žalovaných nehnuteľností), čo potvrdili samotní zakladatelia a spoločníci tejto spoločnosti.

Spoločnosť DHB Real, a.s. následne (ani cca rok po nadobudnutí nehnuteľností) predmetné nehnuteľnosti previedla na spoločnosť odporcu v 1. rade, a to kúpnu zmluvou zo dňa 4.9.2001 za kúpnu cenu 10 mil. Sk (vyplatená v hotovosti pri podpise zmluvy). Vklad vlastníckeho práva v prospech tejto spoločnosti bol povolený ku dňu 13.11.2001. Odporca v 1. rade uzavrel s odporcom v 2. rade dňa 14.6.2007 záložnú zmluvu na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o pôžičke poskytnutej odporcom v 2. Rade odporcovi v 1. Rade vo výške 18 mil. Sk. Predmet zálohu tvorili žalované nehnuteľnosti. V záložnej zmluve bolo dohodnuté, že záložný veriteľ môže realizovať záložné právo v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka ako aj priamym predajom, a to podľa voľného uváženia záložného veriteľa.

Neplatnosť právneho úkonu prevodu žalovaných nehnuteľností na spoločnosť DHB Real, a.s. nevyplýva len z porušenia §28 Občianskeho zákonníka (viď vyššie), ale je daná aj tým, že išlo o právny úkon uskutočnený v rozpore s dobrými mravmi, so zásadami poctivého obchodného styku a išlo o úkon obchádzajúci účel a zmysel zákona.

V posudzovanej veci W. K. pri prevode žalovaných nehnuteľností na spoločnosť DHB real, a.s. takto nepostupovala, nevyžiadala si súhlas príslušného súdu k prevodu nehnuteľností, hoci týmto nakladala aj s majetkom maloletých spoločníkov (a to nielen s majetkom jej dcéry), previedla nehnuteľnosti tvoriace základné imanie spoločnosti za nepatrnú cenu, hoci išlo o nehnuteľnosti v centre Bratislavy, ktorých hodnota v čase prevodu bola 23,6 mil. Sk (teda nešlo o bežnú vec pri nakladaní s majetkom), preto už len z tohto dôvodu bolo potrebné považovať kúpnu zmluvu zo dňa 18.9.2000 za absolútne neplatný právny úkon (§39 občianskeho zákonníka).

V danom prípade bolo právne relevantné, že nehnuteľnosti, ktoré tvorili predmet kúpnej zmluvy, mohli reálne ovplyvniť výšku obchodného podielu navrhovateľov v 1-4 rade. Ďalej bolo relevantné, že tento nehnuteľný majetok, ktorého hodnota je podľa znaleckého posudku 23,6 mil. Sk, tvoril základné imanie spoločnosti, slúžiaceho pre výpočet obchodných podielov. Relevantné bolo aj to, že kúpna cena v reáli predstavovala sumu 300.000,-Sk, ktorá aj napriek tomu nebola spoločnosti vyplatená. Preto bola v tejto súvislosti aktuálna aj aplikácia ustanovenia § 265 Obchodného zákonníka s prihliadnutím na všetky okolnosti za akých k predmetnému prevodu došlo.

Konajúci súd z tohto postupu vyvodil porušenie zásad poctivého obchodného styku zo strany žalobcu. Výkon práva, ktorý je v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku, nepožíva právnu ochranu (§ 265 Obch. zák.).

Možno teda uzavrieť, že predmetná kúpna zmluva je nielen v priamom rozpore so zákonom (§28 OZ), ale tento právny úkon (vzhľadom na dohodnutú kúpnu cenu resp. jej reálne vyplatenie) je v rozpore aj so zásadami poctivého obchodného styku (§265 Obch.Z) a teda aj odporuje dobrým mravom, ale súčasne ide o úkon, ktorý zákon resp. jeho účel aj obchádza (§39 OZ).

Z vyššie uvedeného mal teda súd za to, že právny úkon - kúpna zmluva zo dňa 18.9.2000, na základe ktorej došlo k prevodu žalovaných nehnuteľností na spoločnosť DHB Real, a.s. je právnym úkonom neplatným pre jeho priamy rozpor so zákonom (§28 OZ), je neplatným preto, že bol vykonaný v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku (§265 ObchZ) a v rozpore s dobrými mravmi (§39 OZ), a je neplatný nakoľko sa týmto úkonom obchádzal účel zákona (§39 OZ).

Nemožno teda priznať právnu ochranu úkonu, ktorým sa bez súhlasu príslušného súdu nakladalo (v negatívnom zmysle sa znižoval majetok maloletých) s majetkom maloletých osôb, úkonu, ktorým sa prevádzali nehnuteľnosti v trhovej cene 23,6 mil. Sk za cenu neprimerane nízku (cca 300.000,-SK), pričom kúpna cena nebola nikdy spoločnosti ani vyplatená, pričom išlo o objektívny stav úplnej straty majetku spoločnosti v ktorej vystupovali maloleté osoby, úkonu, ktorým sa prevádzal majetok spoločnosti tvoriaci jej základné imanie bez tohto, aby o tom rozhodlo valné zhromaždenie spoločnosti

resp. bez akejkoľvek vedomosti ostatných spoločníkov a ich zákonných zástupcov, pričom z vykonaného dokazovania bolo nepochybné, že spoločnosť DHB Real, a.s. bola vytvorená len za týmto účelom (t.j. za účelom kúpy týchto konkrétnych nehnuteľností), čo nepochybné navodzuje dojem, že išlo o vopred pripravenú akciu s cieľom previesť nehnuteľnosti z jednej spoločnosti na druhú spoločnosť za neprímerane nízku (ak nie žiadnu) kúpnu cenu (čo znamená, že spoločnosť DHB Real, a.s. si musela byť vedomá týchto skutočností, a musela si byť vedomá rozporu konania s dobrými mravmi, nakoľko vedela, že spoločníkmi spoločnosti ESPADA, s.r.o. sú maloleté osoby, vedela, že sa prevádzajú nehnuteľnosti, ktoré súčasne tvoria základné imanie tejto spoločnosti, vedela, že dohodnutá kúpna cena bola neprímerane nízka a rovnako tak vedela, že nehnuteľnosti v čase vkladu vlastníckeho práva už neboli zaťažené záložným právom v prospech Slovenskej sporiteľne, lebo toto (v čase medzi uzavretím kúpnej zmluvy a povolením vkladu vlastníckeho práva) vyplatil L. S. ako zástupca spoločnosti ESPADA, s.r.o.), teda vedela, že kúpna cena deklarovaná v kúpnej zmluve zo dňa 18.9.2000 nezodpovedá reálne vyplatennej kúpnej cene. Spoločnosť DHB Real, a.s. sa teda sama podieľala na uzavretí absolútne neplatného právneho úkonu, a teda v rozpore s dobrými mravmi bolo konanie oboch strán kúpnej zmluvy (spoločnosť DHB Real, a.s. teda nebola ani dobromyseľným držiteľom nehnuteľností). Tieto skutočnosti súd pri hodnotení vzal do úvahy jednotlivo aj vo vzájomných súvislostiach a teda dospel k záveru, že kúpna zmluva zo dňa 18.9.2000, ktorou boli prevedené nehnuteľnosti na spoločnosť DHB Real, a.s. je absolútne neplatným právnym úkonom.

Z nepráva nemôže vzniknúť právo, vzhľadom na uvedené v dôsledku absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 18.9.2000 sa vlastníkom žalovaných nehnuteľností nestala spoločnosť DHB Real, a. s. a v zmysle zásady nikto nemôže na iného previesť viac práv než sám má sa týmto vlastníkom nestala ani J.P.R. INVEST s. r. o. , ktorý žalovaného nehnuteľností nadobudol na základe kúpnej zmluvy v roku 2001.

30. Krajský súd Bratislava Rozsudok 1 potvrdil ako správny rozsudkom č. k. 9Co/606/2012-551 zo dňa 5.12.2013 )( v texte aj „Rozsudok 2“) a v odôvodnení svojho rozsudku uviedol najmä nasledovné skutočnosti:

Pokiaľ prvostupňový súd dospel vo svojom rozhodnutí k záveru o neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 18. 9. 2000 z dôvodu jej neschválenia opatrovníckym súdom, vec nesprávne právne posúdil, keď ustanovenie § 28 Obč. zák. nesprávne interpretoval.

Bez ohľadu na vyššie uvedené odlišné právne posúdenie otázky, či si uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 18. 9. 2000 vyžadovalo schválenie opatrovníckym súdom, je aj podľa názoru odvolacieho súdu kúpna zmluva zo dňa 18. 9. 2000 neplatným právnym úkonom, pretože sa prieči dobrým mravom (§ 39 Obč. zák.), z dôvodu nízkej kúpnej ceny, ako aj pre obchádzanie zákona (§ 39 Obč. zák.) v spojení s § 146 Obch. zák. súd prvého stupňa sa oboma ďalšími dôvodmi (absolútnej) neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 18. 9. 2000 vyčerpávajúcím spôsobom zaoberal v odôvodnení napadnutého rozsudku. Odvolací súd sa s týmto odôvodnením stotožňuje a naň poukazuje. Absolútne neplatným právnym úkonom - kúpnu zmluvou zo dňa 18. 9. 2000 - nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva zo spoločnosti ESPADA s.r.o. na spoločnosť DHB Real, a. s., takže spoločnosť DHB Real a. s., pretože sa nestala vlastníkom označených nehnuteľností, nemohla tieto ďalej odpredať odporcovi 1, obchodnej spoločnosti J.P.R. INVEST, s.r.o. a následne ich (ako nevlastník) nemohla použiť ako záloh na uzavretie platnej záložnej zmluvy, opäť z dôvodov, ako tieto podrobne špecifikuje prvostupňový súd v napadnutom rozsudku.

31. Najvyšší súd SR rozsudkom č.k. 2M Cdo 9/2014 o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora SR proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I č.k. 22C/188/2000-408 a Krajského súdu Bratislava č. k. 9Co 505/2012 (ďalej aj“ Rozsudok 3“) rozhodol, že mimoriadne dovolanie generálneho prokurátora SR zamieta a rozhodol o trovách konania. V odôvodnení rozsudku uviedol, že je nepochybné, že účel ktorý sledoval splnomocnený zástupca žalobcu 5/ (ESPADA, spol. s r. o.) a spoločnosť DHB Real, a. s. pri uzatváraní kúpnej zmluvy z 18. septembra 2000 a následnom prevode nehnuteľností z nej vyplývajúcich sa priečil dobrým mravom, keďže predajom žalovaných nehnuteľností (za cenu, ktorou sa vyplatila záloha predávaných nehnuteľností veriteľovi) sa spoločnosť DHB Real, a. s. obohatila o prakticky celý obchodný majetok žalobcu 5/.

32. Z Rozsudku 1, Rozsudku 2 a Rozsudku 3 vyplýva, že sa súdy podrobne zaoberali konaním subjektov, ktoré sa zúčastnili na uzatváraní jednotlivých zmlúv týkajúcich sa Nehnuteľností, ako aj okolnosťami uzatvárania týchto zmlúv, t.j. nadobúdania Nehnuteľností Kúpnu zmluvou 1 a Kúpnu zmluvou 2, zaťažovaním Nehnuteľností záložným právom, a to všetko v časovej nadväznosti, zohľadňujúc v tom čase aktuálny stav cien Nehnuteľností, základného imania ESPADY, spol. s r. o. ako

aj všetky ďalšie podrobnosti týkajúce sa skutkového stavu uvedeného v odôvodneniach jednotlivých rozsudkov. Súdny tak ustálili skutkový stav, ktorý je dôležitý aj pre toto súdne konanie a v spore právoplatne rozhodli, t.j. došlo k vzniku prekážky res iudicata, pokiaľ ide o rozhodnutie o vlastníckom práve k Nehnuteľnostiam na základe skutkových okolností týkajúcich sa uzatvárania Kúpnej zmluvy 1 a Kúpnej zmluvy 2, vrátane zmluvy o zriadení záložného práva k Nehnuteľnostiam. Krajský súd sa okrem neplatnosti podľa § 28 OZ v Rozsudku 2 stotožnil s dôvodmi neplatnosti podľa odôvodnenia Rozsudku 1. Najvyšší súd v odôvodnení Rozsudku 3 poukázal na konanie v rozpore s dobrými mravmi na strane spoločnosti DHB Real v súvislosti s nadobudnutím Nehnuteľností kúpnu zmluvou ako aj na strane splnomocneného zástupcu ESPADY, spol. s r. o., ktorý zmluvu uzatváral.

33. Z vyššie uvedených rozhodnutí súdov jednotlivých inštancií vyplýva, že sa zhodli na tom, že z vykonaného dokazovania na účely posúdenia platnosti Kúpnej zmluvy 1 a následne aj Kúpnej zmluvy 2, skúmania vzniku vlastníckeho práva DHB Real a následne J.P.R. INVEST s.r.o. k Nehnuteľnostiam, majú za preukázané, že v súvislosti s nadobúdaním Nehnuteľností do vlastníctva, došlo účastníkmi Kúpnej zmluvy 1 ku konaniu v rozpore s dobrými mravmi a teda nedobromyseľnosti účastníkov Kúpnej zmluvy 1 pri nadobúdaní Nehnuteľností. Kúpnu zmluvu 1 tak vyhodnotili ako právny úkon absolútne neplatný pre rozpor s dobrými mravmi. NS SR poukázal na rozpor s dobrými mravmi najmä pokiaľ ide o obohatenie sa kupujúceho o takmer celý obchodný majetok ESPADY, spol. s r. o. a nízku kúpnu cenu.

34. Súd v tomto spore skúmal, či na strane žalobcu došlo k splneniu zákonných požiadaviek pre nadobudnutie vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam vydržaním.

35. Vydržanie je originálnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva. Pre nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním je potrebné v zmysle § 134 splnenie podmienok vydržania, ktoré musia byť splnené počas vydržacej doby a to 1) spôsobilý predmet vydržania, 2) spôsobilý subjekt vydržania, 3) oprávnená držba a 4) uplynutie vydržacej doby. Medzi stranami sporu je sporná oprávnenosť držby aj uplynutie vydržacej doby. Spôsobilosť predmetu a subjektu je nesporná medzi stranami sporu.

36. Oprávnená držba na účely vydržania musí trvať počas celej vydržacej doby. Predmetom držby sú Nehnuteľnosti, t.j. v zmysle §134 OZ je vydržacia doba 10 rokov. Oprávnenou držbou je držba dobromyseľného držiteľa o tom, že vec mu alebo právo mu patrí a to so zreteľom ku všetkým okolnostiam. Dobromyseľnosť sa posudzuje objektívne, t. j. skúma sa, či je držiteľ vzhľadom na všetky okolnosti dobromyseľný v tom, že mu vec patrí. Subjektívne presvedčenie držiteľa o tom, že mu vec patrí, nepostačuje. Osobitne sa dobromyseľnosť skúma v prípade právnických osôb, pretože predmetom skúmania dobromyseľnosti sú štatutárne orgány právnickej osoby, resp. osoby oprávnené konať v mene právnickej osoby ( t.j. aj na základe splnomocnenia). Oprávneným držiteľom je ten, kto s vecou ako nakladá ako so svojou, alebo kto vykonáva právo pre seba a vzhľadom na všetky okolnosti je dobromyseľný v tom, že mu vec alebo právo patrí.

37. V zmysle § 130 ods. 1 OZ je ustanovená vyvráťiteľná právna domnienka, že v pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená. Dôkazné bremeno teda pokiaľ ide o namietanie oprávnenosti držby zaťažuje toho, kto oprávnenosť držby namieťa. V prípade preukazovania vydržania je dôkazné bremeno na strane toho, kto tvrdí, že vlastnícke právo nadobudol vydržaním. Z uvedeného vyplýva, že žalobca má v tomto spore dôkazné bremeno pokiaľ ide o preukazovanie, že nadobudol vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam vydržaním a žalovaný, pokiaľ ide o vyvrátenie domnienky podľa § 130 ods. 1 OZ.

38. Podľa nálezu Ústavného súdu SR zo 14.11.2018, sp. zn. II. ÚS 484/2015: 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.

39. Vzhľadom na uvedené, súd na účely skúmania oprávnenosti držby vychádza aj zo spôsobu nadobudnutia Nehnuteľností, okolností uzatvárania kúpnej zmluvy, pričom rešpektuje právoplatné rozhodnutia súdov ohľadom spôsobu nadobudnutia Nehnuteľností kúpnu zmluvou (res iudicata), a to Rozsudok 1 v znení Rozsudku 2 a Rozsudku 3, s ktorými sa súd stotožňuje a dospel k záveru, že žalobca vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam nemohol vydržať, nakoľko DHB Real nebola dobromyseľným

držiteľom scudzovaných Nehnutelností, pretože samotný spôsob nadobudnutia Nehnutelností DHB Real bol v rozpore s dobrými mravmi a teda nepoctivým. V súlade s citovaným nálezom ÚS SR sa DHB Real nestala nikdy dobromyseľným držiteľom Nehnutelností, nakoľko jej boli známe okolnosti prevodu vlastníckeho práva, ktoré dobromyseľnosť vylučujú a to najmä okolnosti zastúpenia ESPADY spol. s r. o. pri uzatváraní Kúpnej zmluvy 1, nízka kúpna cena a obohatenie sa o takmer celý obchodný majetok ESPADY spol. s r. o..

40. „Ak sa správanie subjektu majúce všetky znaky právneho úkonu pri výkone práv a povinností prieči dobrým mravom, je takýto právny úkon postihnutý sankciou neplatnosti podľa ust. § 39 OZ so všetkými z toho vyplývajúcimi dôsledkami“. „Rozpor s dobrými mravmi sa môže týkať nielen zmlúv, ale akéhokoľvek právneho úkonu - jednostranného, dvojstranného i viacstranného.“ (Dobré mravy v slovenskom súkromnom práve, str. 79, str. 82 prof.. JUDr. Peter Vojčík, CSc., JUDr. Jozef Štefanko, 2005). Z uvedeného o.i. vyplýva, že neplatnosti kúpnych zmlúv pre rozpor s dobrými mravmi predchádzalo správanie zmluvných strán (aj DHB Real), ktoré bolo v rozpore s dobrými mravmi, a také správanie vylučuje oprávnenosť držby Nehnutelností nadobudnutých konaním v rozpore s dobrými mravmi, t. j. vylučuje dobromyseľnosť zmluvnej strany, že vec je patri.

Žalobca svoje tvrdenie o vydržaní odvodzuje od DHB Real, nakoľko na účely preukázania uplynutia vydržacej doby vychádza aj z doby držby Nehnutelností spoločnosťou DHB Real, o ktorej tvrdí, že bola oprávnená, t.j. od 9.11.2000 do 12.11.2001. Tvrdil, že:

- do vydržacej doby sa započítava aj doba, počas ktorej bola DHB Real oprávneným držiteľom Nehnutelností, t.j. od 9.11.2000 do 12.11.2001.
- DHB Real nikdy nebola účastníkom konania sp. zn. 22Cb/188/2012. Spoločnosti DHB Real vydržacia doba plynula od 10.11.2000 (nasledujúci deň po nadobudnutí vlastníctva) do 13.11.2001 (nadobudnutie vlastníctva žalobcom).
- Žalobca bol oprávneným držiteľom Nehnutelností od 13.11.2001 až do 12.1.2011. Dňa 13.11.2001 došlo k uchopeniu sa držby Nehnutelností žalobcom, počnúc týmto dňom bol dobromyseľný v tom, že k Nehnutelnostiam nadobudol vlastnícke právo. Kvalifikovaným spôsobom došlo k spochybneniu jeho vlastníckeho práva doručením uznesenia o pripustení jeho vstupu do konania dňa 12.1.2011.
- Žalobcovi vydržacia doba plynula od 14.11.2001, t.j. nasledujúci deň po uchopení držby a nadobudnutí vlastníctva) do 12.1.2011 (doručenie uznesenia o pripustení vstupu).
- Vydržacia doba DHB Real ako dobromyseľného držiteľa začala plynúť odo dňa 10.11.2000, pretože oprávneným držiteľom Nehnutelností sa stal odo dňa 9.11.2000. Nakoľko k povoleniu vkladu vlastníckeho práva v prospech žalobcu došlo dňa 13.1.2011, DHB Real bola oprávneným držiteľom do 13.11.2001. Oprávnená držba žalobcu, po započítaní oprávnenej držby DHB Real trvala od 10.11.2000 do 12.1.2011, t.j. 10 rokov a 64 dní, pričom uplynutie vydržacej doby malo konštitutívny účinok pre vznik vlastníckeho práva žalobcu. Žalobca preto nadobudol vlastnícke právo k Nehnutelnostiam dňa 11.11.2010.

41. S uvedeným tvrdením žalobcu sa súd nestotožnil, pretože do vydržacej doby žalobcu nemožno započítať plynutie vydržacej doby DHB Real, t. j. ak žalobca nadobudol vlastnícke právo (neplatne) vkladom do katastra dňa 13.11.2011 a vydržacia doba mala začať plynúť dňa 14.11.2001, avšak uznesenie o pripustení do konania, ktoré sám označuje za dátum kvalifikovaného dozvedenia sa o prebiehajúcom spore o určenie vlastníckeho práva, mu bolo doručené dňa 12.1. 2011, kedy prestal byť dobromyseľným držiteľom, čiže skôr ako uplynulo 10 rokov, teda vlastnícke právo k Nehnutelnostiam nevydržal ako tvrdí. Žalobca na vydržanie vlastníckeho práva nevyhnutne potrebuje započítať dobu držby, resp. vydržacej doby Nehnutelnosti právneho predchodcu, to je však vzhľadom na jeho nedobromyseľnosť a neoprávnenosť držby vylúčené.

42. V zmysle Rozsudku 1, Rozsudku 2 a rozsudku 3 (res iudicata) súdy zhodne konštatovali neplatnosť Kúpnych zmlúv pre rozpor s dobrými mravmi, t.j. výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, ktorý má za následkoch neplatnosť právneho úkonu.

43. DHB Real neplatne nadobudla vlastnícke právo k Nehnutelnostiam v rozpore s dobrými mravmi, t.j. nemohla byť oprávneným držiteľom Nehnutelností ani poctivá ohľadom nadobudnutia Nehnutelností, preto nemožno plynutie vydržacej doby od 10.11.2000 do 13.11.2001 započítať v prospech žalobcu. Súd sa preto nestotožnil s tvrdeniami žalobcu, že a) neplatnosť právneho úkonu, ktorého titulom došlo k nadobudnutiu veci nespôsobuje nedobromyseľnosť držiteľa, ani že, b) záver o neplatnosti kúpnej

zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi nespôsobuje vznik nedobromyseľnosti predchádzajúceho vlastníka a tým aj neoprávnenosť jeho držby Nehnuteľností.

44. Pre úplnosť súd dodáva, že pokiaľ ide o dobromyseľnosť žalobcu, že mu Nehnuteľnosti patria:

- žalovaný súdu preukázal jednotlivými článkami z webu, že na tých najčítanejších webových stránkach (ako napr. topky.sk, cas.sk., monitorujem.sk, noviny.sk, domov.sme.sk) boli publikované články, ktoré spochybňujú nadobudnutie vlastníckeho práva na základe Kúpnej zmluvy 1 a následne Kúpnej zmluvy 2, pričom tieto články sú zverejnené už v roku 2008, 2009 a 2010, t.j. jednalo sa o medializované, početné, verejne dostupné informácie, ktoré spochybňujú vlastníctvo žalobcu k Nehnuteľnostiam, preto súd dospel k názoru, že žalobca sa musel z médií kvalifikovaným spôsobom dozvedieť, že jeho vlastnícke právo je ohrozené a preto nemohol byť dobromyseľný v tom, že mu Nehnuteľnosti patria, ani v tom, že ich nadobudol od vlastníka ako osoby oprávnenej Nehnuteľnosti predat'.

- Na základe žiadosti zo dňa 28.10.2010 bola dňa 2.11.2010 zapísaná na LV č. XXXX poznámka o začatí súdneho sporu 22C/188/2000, P2-923/2010, čím sa stalo konanie o určenie vlastníctva nehnuteľností verejne známym a žalobca týmto dňom nemohol byť ďalej dobromyseľným o tom, že mu Nehnuteľnosti patria, pretože rozhodujúce je, že predmetom sporu sú Nehnuteľnosti.

45. Strany sporu namietali početné skutočnosti týkajúce sa užívania Nehnuteľností, súvisu s trestným konaním, nízkou kúpnu cenou Nehnuteľností, založením spoločnosti DHB Real len za účelom nadobudnutia Nehnuteľností ako aj ďalšie skutočnosti. Súd stranám sporu poskytol možnosť zúčastniť sa viacerých pojednávaní, rešpektujúc právo na súdnu ochranu a spravodlivé súdne konanie im umožnil použiť všetky im dostupné prostriedky procesnej obrany a útoku, predložiť dôkazy, avšak vzhľadom na absenciu dobromyseľnosti právneho predchodcu žalobcu, bez ktorej žalobca vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam nemohol nadobudnúť, považuje súd za neúčelné a nevhodné sa ďalej podrobne zaoberať jednotlivými skutočnosťami, ktoré nemajú vplyv na rozhodnutie v spore. Súd poskytol stranám sporu odôvodnenie svojho rozhodnutia, z ktorého vyplýva, že nedošlo k splneniu kumulatívnych podmienok na preukázanie vydržania vlastníckeho práva na strane žalobcu, t. j. žalobca neunesol dôkazné bremeno pokiaľ ide o preukázanie vydržania. Naopak žalovaný uniesol dôkazné bremeno, pokiaľ ide o preukázanie nedobromyseľnosti na strane DHB Real a teda neuplynutie vydržacej doby 10 rokov, nakoľko držby DHB Real nemožno započítať a považovať za oprávnenú.

46. Podľa § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

47. Podľa § 256 ods. 1 CSP ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

48. Podľa § 256 ods. 2 CSP ak strana procesne zavinila trovy konania, ktoré by inak neboli vznikli, súd prizná náhradu týchto trov protistrane.

49. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

50. Spolu s žalobou sa žalobca domáhal aj predbežného opatrenia, ktoré bolo uznesením odvolacieho súdu zamietnuté. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v súlade s § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Keďže žalovaný bol v plnom rozsahu úspešný v konaní vo veci samej a aj v konaní o nariadenie predbežného opatrenia v znení rozhodnutia odvolacieho súdu, priznal mu proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške trov konania rozhodne vyšší súdny úradník po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, v dvoch vyhotoveniach na Okresnom súde Bratislava I. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach ( § 127 ods. 1,2 Civilného sporového poriadku ) uviesť, 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). 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 ( § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku). 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 ( § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania ( § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku). Exekúciu možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že dobrovoľne nespĺnil to, čo mu exekučný titul ukladá. Z dôvodov podľa osobitného predpisu môže návrh podať aj Justičná pokladnica ( § 48 ods. 2 zák. č. 233/1995 Z.z.-Exekučný poriadok).