

Súd: Okresný súd Dunajská Streda  
Spisová značka: 9C/134/2006  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2206208356  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 09. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alica Vörösová  
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2019:2206208356.29

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda v konaní pred sudkyňou JUDr. Alicou Vörösovou v právnej veci žalobcov: 1. Q. M.S., A.. XX.X.XXXX, W. L. H. XX/X, Š., zastúpená splnomocnenkyňou: Mgr. Jana Pohančéniková, bytom Koprivnická 3401/9A, Bratislava - Dúbravka, X. Y.A. M., A.. XX.X.XXXX, W. P. Š., X. N. M., A.. XX.X.XXXX, W. P. Š., X. Y. A., A.. XX.X.XXXX, W. L. H. XX/XX, Š.Y., X. S. M., A.. XX.X.XXXX, W. P. D. XXX, D., X. H. M., A.. X.X.XXXX, W. P. XXXX/XXA, Š., proti žalovaným: X. U. T., H.. F., A.. XX.X.XXXX, W. Š., H. XXXX/XA Y. X. L. N., A.. X.X.XXXX, W. H. XXXXX/XXB, W. - Q., S.. Č.. H. XXX, zastúpený advokátom: JUDr. Ing. Miroslav Čipák, so sídlom Bratislava, Vazovova 9/B, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Súd určuje, že N. M.S., A.. XX.XX.XXXX Y. Q. M., A.. XX.XX.XXXX boli ku dňu smrti N. M. N.. X.X.XXXX bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, Q. O.. Ú. Š., W. Č.. XX, A. T. F., Q. Č.. X v bytovom dome so súpisným č. XX stojaci na parc. č. XXXX- N. F. Y. A. Q. Q. XXX P., A. F.. Č.. XXXX- N. F. Y. A. Q. Q. XXX P., A. F.. Č.. XXXX- N. F. Y. A. Q. Q. XXX P., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku v podiele XXXX/XXXXXX.

II. Súd priznáva žalobkyni v 1. rade nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1. a 2. rade rozsahu 100 %.

III. Súd nepriznáva žalobcom v 2. až 6. rade nárok na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Pôvodní žalobcovia prostredníctvom svojej právnej zástupkyne dňa XX.XX.XXXX podali na tunajší súd žalobu o určenie, že právny úkon zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva je neplatná s odôvodnením, že dňa 17.07.2006 žalobkyňa v prvom a toho času neb. jej manžel N. M. uzatvorili so žalovaným v 1. rade podľa § 553 OZ zmluvu o zabezpečení záväzku prevodom práva. Účelom tejto zmluvy malo byť zabezpečenie záväzku a to splatenie pôžičky pôvodných žalobcov na základe zmluvy o pôžičke zo dňa 21.07.2006. Zmluvu o poskytnutí pôžičky, ktorú sprostredkoval pán U. W. s tým, že žalobcovia nikdy sa nestretli osobne so žalovaným v 1. rade. Žalobcovia podpísali a uzavreli zmluvu o zabezpečení záväzku prevodom práva v omyle a v stave tiesni, nakoľko žalobcovia potrebovali uhradiť dlžoby, ktoré mali voči Mestu Š.. Tieto dlžoby uhradil za žalobcov U. W.. Dlž, ktorý žalobcom vznikol spočíval v nezaplatení nájmu za užívanie bytu a za poskytnuté služby s ním spojené. Žalobcovia sa pôvodne žalobou domáhali o vyslovenie neplatnosti zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva. V priebehu konania však petit žaloby viackrát zmenili.

2. Súd prvej inštancie prvýkrát rozhodol rozsudkom pod č. konania pod sp. zn. 9C/134/2006 - 260 zo dňa XX.XX.XXXX, tak že žalobcom vyhovel. Proti tomuto rozsudku sa odvolal žalovaný v 1. rade s

odôvodnením, že zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 17.07.2006 ako aj pôžička zo dňa 21.07.2006 boli uzatvorené zrozumiteľne, určite a zmluvné strany ich vlastnoručne aj podpísali. Podľa neho nejakým smerom neobchádza zákon ani dobré mravy. Krajský súd v Trnave ako odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Rozhodol tak uznesením sp. zn. 9Co/164/2009-308 zo dňa 12.11.2009. Zároveň nariadil súdu prvej inštancie, aby sa riadil ustanoveniami Občianskeho zákonníka podľa úpravy platnej v čase uzatvorenia týchto právnych úkonov a aby doplnil výsluch účastníkov a prípadne aj svedkov na okolnosti uzavretia predmetných právnych úkonov a zameral sa aj na posúdenie a vysporiadanie sa aj s časovou následnosťou oboch zmlúv, ako aj vyriešením otázky naliehavého právneho záujmu žalobcov na určenie ich vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam.

3. Dňa 12.12.2013 súd prvej inštancie rozhodol druhýkrát, vyhovel žalobe pôvodných žalobcov v 1. a 2. rade a určil, že sú bezpodieloví spoluvlastníci k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXXX v kat. území Š., W. Č.. XX A. T. F., Q. Č. X Q. W. T. X. X. Č. XX, X. A. F.. Č.. XXXX-N. F. Y. A. Q. Q.P. XXX P., A. F..Č.. XXXX-N. F. Y. A. Q. Q. XXX P., A. F..Č. XXXX-N. F. Y. A. Q. Q. XXX P., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku v podiele XXXX/XXXXXX-I..

4. Proti tomu rozsudku podal žalovaný v 2. rade odvolanie, v celom rozsahu s odôvodnením, že nehnuteľnosť kúpil na základe kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX od obchodnej spoločnosti CARIBIC PLUS, s.r.o., za kúpnu cenu vtedajších 1 400 000 Sk (46 471,49 eur). Nehnuteľnosť kúpil so záložným právom, nakoľko kupujúcemu bola poskytnutá finančná hotovosť od záložného veriteľa. Uviedol, že nesúhlasí s rozsudkom súdu, lebo sa nevyporiadal skutočnosťou, že nehnuteľnosť nadobudol v dobrej viere, vychádzajúc z údajov katastra. Tvrdiac, že v čase kúpy nehnuteľnosti nemal vedomosť o súdnom konaní. Odvolací súd s uznesením sp. zn. 9Co/338/2016-832 zo dňa 07.03.2018 zrušil napadnutý rozsudok prvej inštancie a vrátil vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V bode 75 tohto uznesenia uviedol, že súd prvej inštancie je povinný skúmať dobrú vieru nadobúdateľa nehnuteľnosti, vykonať navrhnuté dôkazy pre posúdenie otázky dobromyseľnosti nadobudnutia vlastníctva žalovaným 2. rade. Zároveň v bode 70 tohto uznesenia uviedol, za účelom posúdenia dobrej viery, že len samotná skutočnosť, že žalovaný 2. vychádzal zo stavu zápisu v katastri nehnuteľností, sama o sebe ešte nepreukazuje jeho dobrú vieru, že mu svedčí platný právny úkon, na základe ktorého je zapísané jeho vlastníctvo v katastri nehnuteľností. Dobromyseľnosť žalovaného 2. je potrebné posudzovať prísne, s ohľadom na všetky okolnosti daného prípadu, zaoberať sa jeho tvrdeniami o okolnostiach nadobudnutia danej nehnuteľnosti, ako aj námietkami žalobcov jeho dobrú vieru popierajúcimi. Teda v danom prípade bude potrebné skúmať, či žalovaný 2. dodržal potrebnú bežnú opatrnosť, kam patrí aj požiadavka aktívneho zistenia si konkrétnych skutočností vedúcich k jeho presvedčeniu, že jeho právny predchodca zapísaný v katastri disponoval v čase uzavretia zmluvy medzi nimi platným nadobúdacím vlastníckym titulom. Súd musí zohľadniť tiež potrebné okolnosti, či v čase uzavretia prevodnej zmluvy na žalovaného 2., boli už predmetné nehnuteľnosti predmetom súdneho sporu, ďalej vecnú a časovú súvislosť predchádzajúcich prevodov nehnuteľnosti, ako aj dĺžku doby medzi jednotlivými prevodmi, najmä medzi prvým a posledným prevodom, tiež či pri týchto prevodoch prípadne nebol spáchaný trestný čin, aký bol účel nadobudnutia nehnuteľnosti posledným vlastníkom, okolnosť kto nehnuteľnosť aktuálne užíva, prípadne či posledný vlastník na danú nehnuteľnosť vynaložil už nejaké investície. Iba na základe objasnenia všetkých týchto okolností vo vzájomných súvislostiach bude možné vyvodiť skutkový záver, či možno v danom prípade na dobrú vieru žalovaného 2. pri nadobúdaní predmetných nehnuteľností prihliadať. Pokiaľ ale žalovaný 2. v skutočnosti v dobrej viere nekonal, nie je možné jeho vlastníckemu právu poskytnúť ochranu. V bode 37 tohto uznesenia, vzhľadom na smrť pôvodného žalobcu v 1. rade N. M., N.. X.X.XXXX, odvolací súd ustálil predmet tohto konania ako určenie, že N. M., A.. X.XX.XXXX Y. Q. M., A.. XX.X.XXXX W. O. T. X. N. M., N.. X.X.XXXX bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX Q. O.. Ú. Š., W. Č.. XX, A. T. F., Q. Č.. X Q. W. T. X. X. Č.. XX X. A. F.. Č.. XXXX - N. F. Y. A. Q. Q. XXX P., A. F.. Č.. XXXX- N. F. Y. A. Q. Q. XXX P., A. F.. Č.. XXXX- N. F. Y. A. T. Q. Q. XXX P., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku v podiele XXXX/XXXXXX (bod 34 tohto uznesenia).

5. Následne sa pokračovalo v tomto konaní s dedičmi po neb. poručiťovi N. M. (žalobcami v 2. až 5. rade). V bode 38 tohto uznesenia odvolací súd posúdil platnosť právnych úkonov: Zmluvy o pôžičke zo dňa 21.7.2006 a Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 17.7.2006. Uviedol, že v danej veci došlo k súbehu dojednania tzv. prepadnej klauzuly, za súčasného nepomeru pôžičky a hodnoty predmetu zabezpečenia. Z uvedených dôvodov vyslovil, že zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 17.7.2006 je absolútne neplatná a to pre jej neurčitosť (§ 37 ods. OZ), pre

obchádzanie zákona a pre rozpor s dobrými mravmi (§ 39 OZ) a v častiach obsahujúcich ustanovenia o zabezpečí pôžičky veriteľa formou zabezpečenia záväzku prevodom práva, je absolútne neplatná aj samotná zmluva o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX, teda súd prvej inštancie predmetnú právnu vec posúdil právne správne pokiaľ uzavrel, že zmluvné dojednania sú neplatné a žalovaný v 1. rade nikdy nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam. Vzhľadom na to, že súd prvej inštancie nevykonal dôkazy na preukázanie nadobudnutia vlastníckeho práva žalovaného v 2. rade, ktorý argumentoval, že pri kúpe spornej nehnuteľnosti vychádzal z údajov katastra v zmysle ust. § 42 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti, nehnuteľnosť nadobudol v dobrej viere. Za splnenia ostatných zákonom stanovených podmienok, dovolajúc sa na čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, ako aj čl. 1 ods. 1 Prvého dodatkového protokolu k Európskemu dohovoru o ľudských právach. Preto súd prvej inštancie mal úlohu sústrediť sa na vyriešenie otázky za účelom posúdenia dobrej viery žalovaného v 2. rade.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie, jednak opätovným výsluchom strán sporu a oboznámením sa s listinnými dôkazmi a to zmluvou o prevode vlastníctva bytu, zmluvou o pôžičke, dohodou o uznaní dlhu, výpisom z LV č. XXXX pre kat. územie Š., o zabezpečení prevodu práva, správami o majetkových, sociálnych pomeroch žalobcov, písomnými návrhmi na zmenu petitu žaloby, písomnými vyjadreniami zástupcu žalobkyni, písomnými vyjadreniami žalovaného v 1. rade, s vyšetrovacím spisom č. B.:E.-XXX/XEr-T., uznesením Krajského súdu 9Co/164/2009-308 zo dňa 12.11.2009, sp. z. 9Co/338/2016-832 zo dňa 07.03.2018, správami o zistení pobytu a miesta zdržiavania sa žalobcov v 2. a 3. rade a žalovaného v 1. rade, ako aj splnomocnenkyne žalobkyni v 1. rade, uznesením o uložení pokuty následne o odpustení pokuty, výsluchom svedka pána O., písomným vyjadrením právneho zástupcu žalovaného v 2. rade a a ustálil nasledovný skutkový stav veci.

7. Podľa § 37 ods. 1 OZ - - právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný.

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

9. Podľa § 879j OZ - prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 01.01.2008, ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 01.01.2008; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 01.01.2008 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov.

10. V zmysle uvedenej právnej úpravy je potrebné právne vzťahy medzi účastníkmi, ako aj nároky z nich vzniknuté posudzovať podľa právnej úpravy do 01.01.2008, platí právna úprava v čase uzavretia právneho úkonu.

11. Podľa ust. § 553 ods. 1,2 OZ - splnenie záväzku sa môže zabezpečiť prevodom práva dlžníka v prospech veriteľa (zabezpečovací prevod práva). Zmluva o zabezpečovacom prevode práva sa musí uzavrieť písomne.

12. Podľa § 657 OZ - zmluvou o pôžičke prenecháva veriteľ dlžníkovi veci určené podľa druhu najmä peniaze, a dlžník sa zaväzuje vrátiť po uplynutí dohodnutej doby veci rovnakého druhu.

13. Podľa § 658 ods. 1,2 OZ - pri peňažnej pôžičke možno dohodnúť úroky. Pri nepeňažnej pôžičke možno dojsť namiesto úrokov plnenie primeraného väčšieho množstva alebo veci lepšej akosti spravidla toho istého druhu.

14. Podľa ust. § 129 ods. 1 OZ - držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou alebo kto vykonáva právo pre seba.

15. Podľa ust. § 130 ods. 1 OZ - 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.

16. Podľa ust. § 132 ods. 1 OZ - vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

17. Podľa ust. § 133 ods. 2 OZ - ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

18. Podľa ust. § 191 ods. 1 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.

19. Podľa ust. § 191 ods. 2 CSP - vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak.

20. Článok 17 CSP - súd postupuje v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá, predchádza zbytočným prieťahom, koná hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu a iných osôb.

21. Podľa ust. § 391 ods. 2 CSP - ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

22. Podľa ust. § 390 písm. a) CSP - odvolací súd sám rozhodne vo veci, ak rozhodnutie súdu prvej inštancie bolo už raz odvolacím súdom zrušené, vec bola vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

23. Súd dáva do pozornosti, že Ústavný súd ČR vo svojom rozhodnutí sp. zn. I. ÚS 2219/2012 zo dňa 17.04.2014 ČR, že občiansky zákonník neobsahoval žiadne ustanovenie explicitne upravujúce všeobecný spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti na základe dobrej viery nadobúdateľa (s výnimkou vydržania). Napriek tomu však vzhľadom k zásadným ústavným princípom, ako je princíp právnej istoty, a z neho vychádzajúci princíp dôvery v akty štátu a ochrany dobrej viery, princíp ochrany nadobudnutých práv, je treba dospieť k záveru, že i za účinnosti starého občianskeho zákonníka bolo nevyhnutné zvažovať a chrániť dobrú vieru nadobúdateľa. Bolo teda možné, aby v prípade, že nadobúdateľ odvodzoval svoje vlastnícke právo od osoby, ktorá vlastnícke právo mala nadobudnúť na základe právneho úkonu, ktorý sa neskôr ukázal absolútne neplatný, (teda táto osoba v skutočnosti vlastnícke právo nenadobudla) sa tento nadobúdateľ stal skutočným vlastníkom veci, a to i inak než vydržaním. Fundamentálnou podmienkou pre takéto z povahy veci originálne nadobudnutie vlastníctva pritom bola práve dobrá viera nadobúdateľa. V prvom kroku ústavný súd poukázal na úzku súvislosť princípu dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnu istotu v demokratickom právnom štáte. Princíp právnej istoty neodmysliteľne patrí medzi základné atribúty a základné hodnoty demokratického právneho štátu, pričom jeho neopomenuteľnou súčasťou je i dôvera jednotlivca v rozhodovacie činnosť orgánov štátu, či už ide o rozhodovanie orgánov moci zákonodarnej, výkonnej či súdnej. Je zrejmé, že nadobúdateľ nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti konajúci v dobrej viere v obsah tejto evidencie, je hodný ústavnej ochrany, to práve s ohľadom na existenciu tejto verejnoprávnej evidencie, zápis, do ktorej (vo forme vkladu) je pri prevodoch evidovaných nehnuteľností nevyhnutnou, avšak nie jedinou podmienkou nadobudnutia vlastníckeho práva novým vlastníkom a má konštitutívne účinky. Inak povedané, z kontextu prejednávaného prípadu je ústavnej ochrany hodný nadobúdateľ v katastri evidovanej nehnuteľností, ktorý konal v dobrej viere v (konštitutívne) akty štátu, ktorým bola do katastra ako vlastníka predmetnej nehnuteľnosti zapísaná osoba, ktorá potom mala na nadobúdateľa vlastnícke právo k danej nehnuteľnosti previesť, pričom by tak táto osoba v skutočnosti tak učiniť nemohla, pretože oprávneným vlastníkom veci nebola. Sama nutnosť ochrany dobrej viery nadobúdateľa však ešte neznamená, že by obdobnú ústavnú ochranu nebolo nutné poskytnúť vlastníckemu právu pôvodného vlastníka, ktorého vlastnícke právo k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností nebolo nikdy prevedené na inú osobu vzhľadom k absolútnej neplatnosti uskutočneného prevodného úkonu. Pokiaľ ide o druhý krok, usilujúci zachovať maximum z oboch dotknutých práv, tu bude vždy záležať na okolnostiach jednotlivého rozhodovacieho prípadu. Na jednej strane bude veľa krát zrejmé, že je nemožné chrániť dané obe práva súčasne, pretože sa vzájomne vylučujú. Buď bude poskytnutá ochrana právu dobromyseľnému nadobúdateľovi a uznaný zánik vlastníckeho práva pôvodného vlastníka, alebo bude uznané vlastnícke právo pôvodného vlastníka a právo dobromyseľného nadobúdateľa na ochranu majetku bude musieť ustúpiť. Stret týchto dotknutých práv sa bude musieť riešiť až v treťom kroku, teda v súlade so všeobecnou ideou spravodlivosti, respektíve všeobecným princípom. V prípade, že bude pristúpené k tretiemu poslednému kroku, bude v ňom treba v každom prípade zohľadniť ako určité všeobecné súvislosti dopadajúce na všetky prípady riešeného typu, tak individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovacieho prípadu. Až po zvážení všetkých relevantných skutočností bude konkrétnom prípade možno rozhodnúť v prospech ktorého z konkurujúcich práv svedčí všeobecná idea spravodlivosti, ktorej je na mieste dať v kolízií prednosť. V rámci týchto skutočností bude nutné zobrať do úvahy napríklad dĺžku doby, ktorá uplynula od vadného zápisu, teda urobeného na základe absolútne neplatného prevodného právneho úkonu do katastra nehnuteľností; okolnosti za ktorých k takémuto absolútne neplatnému právnomu úkonu a nasledujúcemu zápisu do katastra nehnuteľností došlo, hlavne či pritom bol spáchaný trestný čin a či sa pôvodný vlastníka mohol skutočne zúčastniť predmetného katastrálneho konania; zohľadniť investície, ktoré už dobromyseľný nadobúdateľ na danú nehnuteľnosť vynaložil. Ústavný súd na záver zhrnul, že i podľa úpravy účinnej do 31.12.2013 bolo možné nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľností na podnet vlastníka, a to na základe dobrej viery nadobúdateľa v zápis v katastri nehnuteľností. Táto dobrá viera nadobúdateľa totiž musí všeobecne používať totožnú ústavnú ochranu ako vlastnícke právo pôvodného vlastníka, pretože vychádza z fundamentálnych princípov právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv a súvisí tiež s nevyhnutnou dôverou jednotlivcov v akty verejnej moci. V takýchto prípadoch dochádza ku kolízii dvoch základných práv, a to práva dobromyseľného nadobúdateľa na ochranu majetku a vlastníckeho práva pôvodného vlastníka. Nemožno v konkrétnom prípade zachovať maximum

z obidvoch základných práv, je treba túto kolíziu riešiť v súlade so všeobecnou ideou spravodlivosti, pričom je nevyhnutné zvažovať tak všeobecné súvislosti tohto typu kolízií základných práv (prípady dobromyseľného nadobúdateľa nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľnosti od nevlastníka), tak individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovacieho prípadu. Posudzovanie dobrej viery nadobúdateľa má v takýchto prípadoch v konaní pred súdom zásadný význam. Je nevyhnutné, aby všeobecné súdy zvažovali existenciu dobrej viery nadobúdateľa z toho vyplývajúcu možnosť nadobudnutia sporného vlastníckeho práva nielen iba vtedy, pokiaľ sa toho nadobúdateľ (účastník konania) konkrétne výslovne dovoľáva, a to aj vtedy, pokiaľ z ďalších okolností prípadu či tvrdení účastníkov konania vyplýva, že by nadobúdateľovi mohla svedčať dobrá viera.

24. Súd vyzval právneho zástupcu žalovaného 2. na preukázanie, že žalovaný 2. nadobudol vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti v dobrej viere, dodržal pri kúpe potrebnú bežnú opatrnosť, či aktívne zisťoval skutočnosti, nestačí, že vychádzal iba z katastrálnych údajov, či už boli nehnuteľnosti v čase uzatvorenia zmluvy predmetom súdneho sporu, s poukazom aj na časovú príslušnosť prevodov nehnuteľností a dĺžku doby medzi jednotlivými prevodmi. Dňa XX.XX.XXXX právny zástupca žalovaného 2. doručil na súd písomné vyjadrenie (čl. XXX v spise), v ktorom uviedol, že žalovaný 2. dodržal pri nadobudnutí vlastníctva k spornej nehnuteľnosti bežnú opatrnosť. Vychádzal z údajov na platnom liste vlastníctva a nehnuteľnosť kupoval od spoločnosti CARIBIC PLUS s.r.o., kde je konateľom jeho dobrý známy Miloš Kuchár. Na LV v čase kúpy nebola žiadna poznámka upozorňujúca, že nehnuteľnosť je predmetom sporu, teda nemal sa ako dozvedieť. Za nehnuteľnosť zaplatil primeranú kúpnu cenu, finančné prostriedky mu poskytol jeho brat H. N., v prospech ktorého bolo zapísané záložné právo. K vecnej a časovej súvislosti predchádzajúcich prevodov nehnuteľností žalovaný 2. nemá ako preukázať, na LV v čase kúpy bol údaj iba vlastníka spoločnosti CARIBIC PLUS s.r.o. V závere uviedol, že žalovaný 2. kupoval nehnuteľnosť za účelom bývania, nakoľko pracoval v autoservise v H., býval v O. a chcel sa so svojou rodinou usadiť v dobrej dostupnosti od pracoviska. Do spornej nehnuteľnosti neinvestoval finančné prostriedky, nakoľko nikdy mu nebol umožnený vstup resp. umožnenie užívať nehnuteľnosť.

25. Vo veci bolo vytyčené pojednávanie v dňoch 09.04.2019, 30.05.2019 a 24.09.2019. Na poslednom pojednávaní sa žalobcovia v 2. a 6. rade nezúčastnili, mali vedomosť o termíne pojednávania, preto súd konal bez ich účasti, nakoľko ani neprejavili vážny záujem o tento spor.

26. Súd na pojednávaní dňa 30.05.2019 vypočul svedka „dobrého známeho žalovaného 2.“ pána P. O., konateľa spoločnosti CARIBIC PLUS s.r.o. (čl. 1049 v spise). Výpoveď svedka znela zmätočne. Tvrdil, že vzhľadom na časový sklz sa už nevie presne rozpomätať na danú vec. Následne uviedol, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy ho oslovil žalovaný 2., že má byť na predaj v Š., na ktorom je exekúcia, z ktorého sa mali vystaňovať neplatiči bývalí vlastníci. Svedok pri uzavretí kúpnej zmluvy určil podmienku, časovo ohraničenú na vypratanie bytu pôvodnými vlastníkmi s tým, že ak ku vyprataniu nedôjde, tak žalovaný 2. odkúpi od neho tento byt. Peniaze vyplatil namiesto žalovaného 2. jeho brat, lebo on ich nemal.

27. Vzhľadom k tomu, že strany sporu nenavrhli dôkazy súd z vlastnej iniciatívy vykonal výsluch konateľa obchodnej spoločnosti CARIBIC PLUS s.r.o., ktorý vo svojej výpovedi osvedčil že žalovaný 2. v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi predávajúcim X. a kupujúcim CARIBIC PLUS s.r.o., mal vedomosť, že v spornom byte bývali vlastníci, svedčí okrem iného aj o tom, že mal vedomosť o prebiehajúcom spore.

28. Čo sa týka dodržania žalovaným 2. potrebnej bežnej opatrnosti kam patrí aj požiadavka aktívneho zistenia konkrétnych skutočností k jeho presvedčeniu, že jeho právny predchodca zapísaný v katastri disponoval v čase uzavretia zmluvy medzi nimi platným nadobúdacím vlastníckym titulom. Z výpovede svedka predchádzajúceho vlastníka spornej nehnuteľnosti konateľa obchodnej spoločnosti CARIBIC PLUS s.r.o. jednoznačne vyplýva, že žalovaný 2. mal vedomosť o problémoch bývalých vlastníkov sporného bytu a preto sa poistil, že ak k vyprataniu nedôjde tak žalovaný 2. odkúpi od neho nehnuteľnosť. Žalovaný 2. nepreukázal dobrú vieru (dobromyseľnosť) pri uzavretí kúpnej zmluvy, jeho konanie bolo špekulatívne, je žiadúce poukázať na genézu prevodov vlastníctva žalovaný 2. bol siedmym vlastníkom spornej nehnuteľnosti za krátke obdobie od 01.06.2006 do 24.07.2007 ( k jednotlivým prevodom vlastníctva spornej nehnuteľnosti: a) kúpna zmluva zo dňa 07.08.2006 medzi predávajúcim žalovaným v 1. rade a kupujúcim Á. F., b) kúpna zmluva zo dňa 25.01.2007 uzavretá medzi predávajúcim Á. F. a kupujúcim H. N., c) kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX uzavretá medzi predávajúcim H. N. a kupujúcim Á. X., d) kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX uzavretá medzi predávajúcim Á. X. a kupujúcim obchodná spoločnosť CARIBIC PLUS s.r.o., e) kúpna zmluva zo dňa 24.07.2007 uzavretá medzi predávajúcim CARIBIC PLUS s.r.o. a kupujúcim žalovaný 2). Uvedený spochybnený vlastnícky vzťah vykresľuje aj LV č. XXXX pre kat. územie Š. zo dňa 02.04.2007, na ktorom je zrozumiteľne zaznamenaný postup prevodov v krátkom časovom intervale.

29. Podľa právneho názoru súdu žalovaný 2. nepreukázal dobromyseľnosť pri uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 24.07.2007 nakoľko samotné LV č. XXXX pre kat. územie Š. teda samotná skutočnosť, že vychádzal

zo stavu zápisu v kat. nehnuteľnosti sama o sebe nepreukazuje jeho dobrú vieru, že mu svedčí vlastnícky titul, na základe ktorého je zapísané jeho vlastníctvo.

30. Dňa 24.09.2019 na pojednávaní žalovaný 2. vypovedal, že ešte predtým ako sa stala vlastníkom obchodná spoločnosť CARIBIC PLUS s.r.o. vyplatil dlh pôvodných vlastníkov za služby spojené s užívaním bytu, okolo vtedajších 15 000 - 20 000 Sk avšak túto skutočnosť nepreukázal teda neuniesol dôkaznú povinnosť (potvrdením alebo iným dokladom). Zároveň opísal okolnosti pri uzavretí zmluvy medzi predávajúcim X. a kupujúcim CARIBIC PLUS s.r.o. Uvedený byt žalovaný 2. „dohadoval“ s pánom O., konateľom CARIBIC PLUS s.r.o., ktorý je jeho dobrý kamarát. Byt CARIBIC PLUS s.r.o. kúpil pod podmienkou, že ak nedôjde k vyprataniu pôvodných vlastníkov v priebehu 2 týždňoch tak ako to sľúbil predávajúci pán X., tak byt on odkúpi. Tak sa aj stalo. Kúpna zmluva bola uzatvorená medzi predávajúcim CARIBIC PLUS s.r.o. a kupujúcim žalovaným 2. dňa 24.07.2007. Kúpnu cenu vtedajších 1.400.000,- Sk žalovaný 2. zaplatil z pôžičky, ktorú mu mal poskytnúť jeho brat. Byt žalovanému 2. nebol odovzdaný ba kupoval bez vykonania miestnej obhliadky, vychádzajúc iba z údajov na LV č. XXXX pre kat. územie Š. v čase kúpy. Tvrdiac, že ako vlastník na LV bol zapísaný iba CARIBIC PLUS s.r.o. (čl. 1073 v spise). O tom, že predmetný byt je na predaj, z ktorého sa pôvodní vlastníci odmietajú vysťahovať sa dozvedel asi v júni 2007 od pána X.. Mal vedomosť o tom, že byt predali pôvodní vlastníci, lebo ich syn si vypožičal peniaze od niekoho a nevedeli túto pôžičku vrátiť. Následne sa dozvedel, že sa nevysťahovali, z dôvodu, že prebieha súdny spor. Na otázku, že prečo kupoval predmetný byt, ktorý bol nielen zadĺžený, ale aj obývaný s vlastníkmi bytu. Odpovedal, že „bol som hlúpy“. Na opakovane kladenú otázku ohľadne preukázanie bežnej opatrnosti pri uzatváraní kúpnej zmluvy uviedol, že okrem údajov uvedených na LV č. XXXX v kat. území Š. a údajov od pána X. iné nemal. Dodal, že keby mal všetko preskúmať, tak by nič nekúpil. Byt nekupoval pre seba, ale ako investičnú príležitosť (súd poznamenáva, že v predchádzajúcich vyjadreniach bolo opakovane uvedené, že byt kupoval za účelom bývania svojej rodiny a dobrej prístupnejšej dopravy na pracovisko v H.) (čl. 863, 961 v spise), teda za účelom zisku. Žalovaný 2. je podnikateľom, toho času v predmete jeho podnikateľskej činnosti je aj kúpa aj predaj nehnuteľností. V čase uzavretia kúpnej zmluvy bol taktiež podnikateľ, mal autoservis a praktizoval sprostredkovateľskú činnosť (dohadoval) kúpu a predaj nehnuteľností. Žalovaný 2. sa vyzná v podnikateľských praktikách. Vedel, že riskuje pri kúpe spornej nehnuteľnosti. Vedel, že pôvodní vlastníci sa odmietli vysťahovať, kým sa daný spor právoplatne neskončí. Žalovaný 2. neoveril si základné informácie o predmete kúpy, hoci mal vedomosť o nich. Zvolil si vyčkávaciu metódu. Nepreukázal dobrú vieru, že mu svedčí právny titul, na základe ktorého je zapísané jeho vlastníctvo. Nikdy sa nesprával ako vlastník, kupoval byt bez miestnej obhliadky. Neprejavil o byt vážny záujem vychádzajúc z jeho výpovedí (čl. 157, 596 v spise), ba ani pána X. nežaloval za jeho prísľub za uvedenie do omylu, že dôjde k vyprataniu sporného bytu v krátkom čase.

31. Preto súd rozhodol tak ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

32. Žiadúce je uviesť, že žalobcovia sa nesprávajú ako vlastníci predmetného bytu, neuhrádzajú služby spojené s užívaním bytu, čím vznikol vysoký nedoplatok. Z toho dôvodu bola podaná žaloba na Okresný súd Bratislava II, vedená pod sp. zn. 58C/411/2015 o zaplatenie istiny, čo bude mať negatívny dopad na vlastnícke právo.

33. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle ust. § 255 ods. 1 CSP. Vzhľadom na to, že žalobcovia mali v konaní plný úspech, súd priznal žalobkyni v 1. rade, ktorá bola na začiatku konania zastúpená právnu zástupkyňou a následne splnomocnenou tou istou osobou, nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu 100 %. Čo sa týka žalobcov v 2. až 6. rade súd im nepriznal nárok na náhradu trov konania, nakoľko im v tomto konaní žiadne nevznikli ani si neuplatnili (čl. 17 CSP), ba neprejavili vážny záujem o tento spor.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolať 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 ods.1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo zákon neustanovuje inak.

Podľa ust. § 232 ods. 2,3,4 C.s.p. - Ak súd uložil rozsudku povinnosť plniť rozsudok je vykonateľný márnym uplynutím lehoty na plnenie, ak nie je ustanovené inak. Lehota na plnenie je 3 dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu. Ak súd uloží povinnosť plniť opakujúce sa a v budúcnosti splatné dávky a splátky, vykonateľnosť týchto dávok a splátok sa spravuje poradiť ich splatnosti, ak súd nerozhodne inak; súd môže rozhodnúť, že omeškanie s plnením jednej dávky alebo splátky má za následok splatnosť celého plnenia.