



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Maguru a sudcov JUDr. Sone Mesiarkinovej a JUDr. Ladislava Górasza v právnej veci žalobcov **1/ D. K.**, bývajúceho v C., **2/ S. K.**, bývajúcej v C., proti žalovaným **1/ Z. L.**, bývajúcemu v K., **2/ Z. L.**, bývajúcej v K., **3/ Ing. J. K.**, bývajúcemu v K., **4/ Mgr. J. K.**, bývajúcej v K., žalovaní **3/ a 4/** v dovolacom konaní zastúpení JUDr. R. S., advokátom v K., **o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde v Komárne pod sp.zn. 9 C 408/2001, o dovolaní žalovaných **3/ a 4/** proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 27. septembra 2006, sp.zn. 6 Co 11/2006, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie žalovaných **3/ a 4/ z a m i e t a .**

Žalobcom **1/ a 2/** nepriznáva náhradu trov dovolacieho konania.

O d ô v o d n e n i e :

Okresný súd v Komárne rozsudkom (v poradí druhým) zo dňa 12. septembra 2005 č.k. 9 C 408/2001-148 zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia **1/ a 2/** domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 17.10.1997, ktorou žalovaní **1/ a 2/** predali byt č. X. na X.. poschodí obytného domu súp.č. X. na D. ulici č. X., vedený v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. X., katastrálne územie K., ako stavba na parcele č. X. do bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných **3/ a 4/**. Žalobcov **1/ a 2/** zaviazal žalovaným **3/ a 4/** zaplatiť náhradu trov konania 7 114 Sk k rukám ich právneho zástupcu, žalovaným **1/ a 2/** náhradu trov konania nepriznal.

Dospel k záveru, že žalovaní 3/ a 4/ boli pri nadobúdaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od žalovaných 1/, 2/ dobromyseľní a v dobrej viere kúpili predmetný byt do svojho vlastníctva, za ktorý zaplatili kúpnu cenu 400 000 Sk. Mal za to, že v uvedenom prípade, došlo k prelomeniu zásady, že nikto nemôže previesť na iného viac práv než sám má. Žalovaní pri nadobúdaní práva spornou kúpnu zmluvou boli dobromyseľní, preto je kúpna zmluva platným právnym úkonom a všetky finančné nezrovnalosti si musia medzi sebou vysporiadať žalobcovia 1/, 2/ a žalovaní 1/, 2/. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Nitre na odvolanie žalobcov 1/, 2/ rozsudkom z 27. septembra 2006, sp.zn. 6 Co 11/2006 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa a určil, že kúpna zmluva uzavretá dňa 17.10.1997 medzi žalovanými 1/, 2/ ako predávajúcimi a žalovanými 3/, 4/ ako kupujúcimi o predaji bytu č. X. na X.. poschodí obytného domu súp.č. X. na D. ulici č. X., vedený v katastri nehnuteľností na LV č. X., katastrálne územie K. ako stavba č. X., je neplatná. Žalovaných 1/ až 4/ zaviazal zaplatiť žalobcom 1/, 2/ spoločne a nerozdielne náhradu trov prvostupňového konania 1 000 Sk a náhradu trov odvolacieho konania 3 728 Sk na účet ich právnej zástupkyne. Odvolací súd mal za to, že súd prvého stupňa správne zistil skutkový stav, ale vec nesprávne právne posúdil. Žalobcovia 1/, 2/ naliehavosť právneho záujmu na určení neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými 1/, 2/ ako predávajúcimi a žalovanými 3/, 4/ odôvodnili dostatočne tým, že v prípade určenia neplatnosti zmluvy, možno následne dosiahnuť obnovenie zápisu ich vlastníctva v katastri nehnuteľností, čím sa ich právne postavenie v súvislosti s vlastníctvom bytu zmení. Nebolo sporné, že žalovaní 3/, 4/ odkúpili dňa 17.10.1997 od žalovaných 1/, 2/ predmetný byt do svojho bezpodielového spoluvlastníctva. Nevedeli o tom, že kúpna zmluva, ktorou tento byt nadobudli žalovaní 1/, 2/ od žalobcov 1/, 2/, je absolútne neplatným právnym úkonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Právny úkon postihnutý absolútnou neplatnosťou nemá za následok vznik, zmenu alebo zánik práv alebo povinností. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona a pôsobí od začiatku voči každému. Žalovaní 3/, 4/ boli v čase uzavretia zmluvy dobromyseľní. Táto skutočnosť však bola podľa právneho názoru odvolacieho súdu v danom prípade právne bezvýznamná. Občiansky zákonník totiž zakotvuje právnu ochranu spojenú s dobromyseľnosťou len v ustanovení § 486, podľa ktorého, kto dobromyseľne niečo nadobudol od nepravého dediča, ktorému bolo dedičstvo potvrdené, je chránený tak, ako keby to bol nadobudol od oprávneného dediča. Za situácie, že žalovaní 3/ a 4/ nadobudli vlastníctvo bytu od nevlastníkov, nemohli sa domáhať ochrany aj

v súlade so základnými zásadami právneho poriadku, že nikto nemôže previesť na iného viac práv, než sám má. Ak bolo právoplatne rozhodnuté o neplatnosti prvej kúpnej zmluvy medzi žalobcami 1/, 2/ a žalovanými 1/, 2/ rozsudkom Okresného súdu v Komárne zo dňa 6.5.1998, č.k. 10 C 317/97-88 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre zo dňa 4.4.2001 sp.zn. 7 Co 125/00, účinky neplatnosti nastali od počiatku, potom aj následná zmluva uzavretá medzi žalovanými 1/, 2/ a žalovanými 3/, 4/ zo dňa 17.10.1997 sa musela vyhodnotiť ako neplatná. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 224 ods. 1, 2 O.s.p. v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podali dovolanie žalovaní 3/, 4/, ktoré odôvodnili nesprávnym právnym posúdením veci v zmysle § 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p. Žiadali rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Namietali, že jednou z najdôležitejších zásad súkromného práva je zásada bona fides, ktorá má v danom prípade prednosť pred zásadou, ktorú uviedol odvolací súd. V čase uzavretia kúpnej zmluvy boli predávajúci (žalovaní 1/, 2/) vlastníci a ich vlastníctvo vyplývalo z katastra nehnuteľností. Mali, za to, že ten, kto vychádza v dobrej viere z údajov zapísaných v katastri nehnuteľností, že tam zapísaný stav zodpovedá skutočnému stavu, mal by byť zákonom chránený. V tomto smere poukazovali na ustanovenie § 446 Obchodného zákonníka. Pri porušení zásady dobromyseľnosti by utrpeli závažnú stratu finančných prostriedkov vrátane sporného bytu, pričom ostatní účastníci, ktorí spôsobili absolútnu neplatnosť právneho úkonu, by žiadnu škodu neutrpeli, ale naopak získali by finančné prostriedky.

Žalobcovia 1/, 2/ ani žalovaní 1/, 2/ sa k dovolaniu nevyjadrili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ktorý je príslušný rozhodnúť o dovolaniach proti rozhodnutiam krajských súdov ako súdov odvolacích (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie bolo podané včas na tento procesný úkon oprávnenými osobami (§ 240 ods. 1 O.s.p.) a proti takému rozhodnutiu, proti ktorému je dovolanie prípustné podľa § 238 ods. 1 O.s.p., prejednal vec bez nariadenia pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie žalovaných 3/, 4/ nie je dôvodné.

Z ustanovenia § 241 ods. 1 O.s.p. vyplýva, že dovolací súd je viazaný rozsahom dovolania a uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane jeho obsahového vymedzenia.

Obligatórne sa zaoberá len vadami konania vymedzenými v § 237 O.s.p. a inými vadami, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Vady podľa § 237 O.s.p. (spočívajúce v nedostatku právomoci súdu, spôsobilosti byť účastníkom konania, riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, v prekážke veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, v odňatí možnosti účastníka pred súdom konať a v rozhodovaní vylúčeným sudcom, či v konaní súdom nesprávne obsadeným), ani iné vady, majúce za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, neboli dovolateľmi namietané a nevyplývajú ani z obsahu spisu.

Dovolací súd preto pristúpil k skúmaniu vecnej správnosti napadnutého rozsudku odvolacieho súdu z hľadiska dovolacieho dôvodu uplatneného žalovanými 3/, 4/, vrátane jeho obsahového vymedzenia. Dospel k záveru, že obsah dovolania žalovaných 3/, 4/ nie je spôsobilý spochybníť vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia z hľadiska dovolacích dôvodov výslovne v ňom uvedených.

Nesprávnym právnym posúdením veci v zmysle § 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p. je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, ako mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny právny predpis, ale nesprávne ho vyložil. Právne posúdenie veci odvolacím súdom, ktoré ho viedlo k zmene rozhodnutia súdu prvého stupňa a k zamietnutiu žaloby, je však vecne správne.

Argumentácia dovolateľov v dovolaní je založená na výklade zásady dobrej viery (bona fides), ktorá má, podľa ich názoru, relevantnejšiu právnu silu, ako zásada, ktorou odôvodnil svoje rozhodnutie odvolací súd a to, že nikto nemôže previesť na iného viac práv ako sám má. Títo poukazovali na ustanovenie § 446 Obchodného zákonníka, v zmysle ktorého kupujúci nadobúda vlastnícke právo aj v prípade, keď predávajúci nie je vlastníkom predávaného tovaru, ibaže v čase, keď kupujúci mal vlastnícke práva nadobudnúť, vedel, že predávajúci nie je vlastníkom. Sami súčasne uviedli, že obdobné ustanovenie Občiansky zákonník nepozná.

Najvyšší súd Slovenskej republiky k tomuto názoru uvádza, že definícia kúpnej zmluvy v ustanovení § 409 ods. 1 Obchodného zákonníka, nie je totožná s ustanovením § 588

Občianskeho zákonníka. Ak sa týka kúpna zmluva nehnuteľnosti, riadi sa Obchodným zákonníkom iba v prípadoch, kedy nehnuteľnosť je predmetom zmluvy o predaji podniku (§ 476 Obchodného zákonníka), prípadne je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci (§ 489 Obchodného zákonníka). V ostatných prípadoch sa v Obchodnom zákonníku odkazuje na ustanovenia Občianskeho zákonníka. Aplikácia Obchodného zákonníka na kúpnu zmluvu o nehnuteľnej veci neprichádza do úvahy ani v prípadoch, že je uzavretá medzi podnikateľmi.

K neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 17.10.1997, ktorú vyslovil odvolací súd, s poukazom na skutočnosť, že prvá zmluva o predaji predmetného bytu, medzi navrhovateľmi 1/, 2/ a odporcami 1/, 2/ bola rozhodnutím súdu určená za neplatný právny úkon, t.j. zrušená s účinkami od počiatku (ex tunc), dovolací súd uvádza, že zrušenie zmluvy s účinkami od počiatku znamená nielen to, že zmluva stráca svoje právne účinky a že neposkytuje základ pre právne vzťahy medzi účastníkmi. Medzi účastníkmi zmluvy sa zrušením zmluvy obnovujú ich práva a povinnosti v tej podobe, v akej ich mali k predmetu zmluvy pred uzatvorením zmluvy (t.j. že sa obnovuje pôvodný stav) a to bez zreteľa na to, či zmluva mala mať právne následky len v podobe obligračných účinkov, alebo či mala mať tiež vecnoprávne účinky. Ak bolo na základe takto zrušenej zmluvy plnené, ide o bezdôvodné obohatenie získané plnením bez právneho dôvodu (§ 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka) a každý z účastníkov zrušenej zmluvy je povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal (§ 457 Občianskeho zákonníka). Uvedené platí i v prípade, že bola s účinkami od počiatku zrušená kúpna zmluva o prevode nehnuteľností, podľa ktorej bolo do katastra nehnuteľností vložené vlastnícke právo. Zrušením kúpnej zmluvy od počiatku totiž s účinkami od počiatku zaniká právny titul, na základe ktorého kupujúci nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti.

V danej veci preto, ak prvá kúpna zmluva o predaji predmetného bytu medzi žalobcami 1/, 2/ a žalovanými 1/, 2/ bola vyslovená za neplatný právny úkon, s účinkami ex tunc, žalobcovia 1/, 2/ neprestali byť vlastníkami predmetného bytu. Žalovaní 1/, 2/ sa nestali vlastníkami a nemohli svoje vlastnícke práva k bytu previesť platne na žalovaných 3/, 4/. Žalovaní 3/, 4/ preto kúpnu zmluvou zo dňa 17.10.1997 kupovali nehnuteľnosť – byt od nevlastníkov a vlastnícke právo nemohli platne nadobudnúť, pretože žalovaní 1/, 2/ na nich nemohli previesť právo, ktoré sami nemali. Okolnosť, že žalovaní 3/, 4/ boli pri uzatváraní tejto kúpnej zmluvy v dobrej viere, že nehnuteľnosť – byt kupujú od vlastníkov tu nerozhodovala. Dobrá viera nadobúdateľov v tomto smere má právny význam len vtedy, ak to uvádza zákon (napríklad § 486 Občianskeho zákonníka). Posudzovaná vec však medzi tieto

prípady nepatrí a názor dovolateľov o „všeobecnej prednosti“ zásady bona fides pred zásadou, že nikto nemôže previesť na iného viac práv ako má sám, nemá oporu v platnom práve.

Najvyšší súd Slovenskej republiky sa preto v celom rozsahu stotožnil s právnym názorom odvolacieho súdu a na jeho správne dôvody, vedúce k vyhovneniu návrhu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, v podrobnostiach odkazuje.

Z uvedeného vyplýva, že dovolanie žalovaných 3/, 4/ bezdôvodne vytýkalo odvolaciemu súdu nesprávne právne posúdenie veci v zmysle § 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p. Keďže dovolací súd nezistil ani vady konania podľa § 237 O.s.p. ani iné (v § 237 O.s.p. neuvedené) vady, ktoré by mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, dovolanie žalovaných 3/, 4/ zamietol (§ 243b ods. 1 časť vety pred bodkočiarkou O.s.p.).

Úspešným žalobcom 1/, 2/ (§ 142 ods. 1 v spojení s § 224 a § 243c O.s.p.) dovolací súd nepriznal náhradu trov dovolacieho konania, pretože nepodali návrh na ich priznanie (§ 151 ods. 1 O.s.p.).

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 20. marca 2008

JUDr. Vladimír Magura, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia :