



**ROZSUDOK**  
**V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Vladika a sudcov JUDr. Oľgy Trnkovej a JUDr. Jozefa Kolcuna, v právnej veci žalobcu **M.**, bývajúceho v T., zastúpeného JUDr. M., advokátom v B., proti žalovaným **1/ I.**, bývajúcej v S., **2/ Z.**, bývajúcej v S., **3/ M.**, bývajúcemu vo Z., a **4/ Z.**, bývajúcej vo Z., obaja žalovaní **3/ a 4/** zastúpení JUDr. I., advokátkou v B., **o určenie vlastníckeho práva a neplatnosť kúpnych zmlúv**, vedenej na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 15 C 79/2003-240, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 23. januára 2008, sp. zn. 17 Co 217/2007, takto

**rozhodol:**

Dovolanie žalobcu proti zmeňujúcemu zamietajúcemu výroku rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 23. januára 2008 sp. zn. 17 Co 217/07 **zamieta.**

Dovolanie žalobcu proti potvrdzujúcemu výroku rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 23. januára 2008 sp. zn. 17 Co 217/07 **odmieta.**

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

Žalobca je povinný zaplatiť žalovaným **3/ a 4/** náhradu trov dovolacieho konania v sume 954,82 eur k rukám alebo na účet JUDr. I., advokátky v B., do 3 dní.

### Odôvodnenie

Okresný súd Zvolen rozsudkom z 5. júna 2007, č.k. 15 C 79/2003-240 určil, že vlastníkom nehnuteľností vedených Katastrálnym úradom Banská Bystrica, Správa katastra Zvolen na LV č. X. pre kat. úz. Z., a to budovy súpisné číslo X. postavenej na parcele KNC č. X., ako aj pozemkov parcelné číslo KNC X. - záhrada o výmere X. m<sup>2</sup> a parcela parc. č. KNC X. - zastavaná plocha o výmere X. m<sup>2</sup> je žalobca, a tiež že kúpne zmluvy uzavreté medzi žalovanou 1/ a žalovanou 2/ a následne medzi žalovanou 2/ a žalovanými 3/ a 4/, ktorých vklady Katastrálny úrad v Banskej Bystrici, Správa katastra Zvolen právoplatne povolil pod č. vkladov V. a V., na základe ktorých postupne prešlo vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. X. pre kat. úz. Z. na žalovanú 2/ a následne na žalovaných 3/ a 4/, sú neplatné. V prevyšujúcej časti súd návrh zamietol. Žalobcovi náhradu trov konania nepriznal. Dospel k záveru, že žalobca platne odstúpil od kúpnej zmluvy, ktorú 27. marca 2002 uzavrel so žalovanou 1/ a ktorou na ňu previedol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vedeným Katastrálnym úradom Banská Bystrica, Správa katastra Zvolen na LV č. X. pre kat. úz. Z., a to budove súpisné číslo X. postavenej na parcele KNC č. X., ako aj pozemkom parcelné číslo KNC X. - záhrada o výmere X. m<sup>2</sup> a parcela parc. č. KNC X. - zastavaná plocha o výmere X. m<sup>2</sup>. Keďže platným odstúpením došlo k zrušeniu zmluvy od začiatku (§ 48 ods. 2 O.z.), nebolo potrebné určovať, že kúpna zmluva je neplatná. Z dôvodu platného odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností v zmysle § 517 ods.1 O.z. v spojení s § 48 O.z. došlo k zániku záväzkovoprávneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol. Nedošlo však k zániku vecného práva, ktoré vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností po príslušnom konaní a rozhodovaní správneho orgánu. Preto odstúpenie od kúpnej zmluvy žalobcom nie je samo osebe dôvodom pre obnovenie jeho vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností. Tieto účinky môžu byť odstránené, keďže dohoda medzi účastníkmi neprichádzala do úvahy, len na základe rozhodnutia súdu vydaného v konaní o určenie vlastníckeho práva v zmysle ustanovenia § 80 písm. c/ O.s.p. Vzhľadom k tomu súd, keďže považoval odstúpenie od tejto kúpnej zmluvy za platné, rozhodol, že vlastníkom sporných nehnuteľností je žalobca. Dôsledky odstúpenia od zmluvy posudzoval okresný súd podľa § 48 ods. 2 O.z., poukazujúc na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 21. augusta 1997, sp. zn. 3 Cdo 151/96. V zmysle uvedeného dospel k záveru, že platné odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností má za následok zánik len záväzkovoprávneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol, a nie tiež zánik vecného práva, ktoré vzniklo vkladom do katastra

nehnutelností. Preto má účastník konania v spore o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré bolo prevádzané zmluvou zaniknutou platným odstúpením od zmluvy, naliehavý právny záujem na určení vlastníctva, pretože len týmto spôsobom môžu byť odstránené konštitutívne účinky vkladu do katastra nehnuteľností, ak k dohode účastníkov v zmysle § 28 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností nedôjde. Pri rozhodovaní o platnosti neskorších zmlúv o prevode nehnuteľností okresný súd konštatoval, že odstúpením od zmluvy došlo k situácii a právnomu stavu, aký tu bol pred uzavretím samotnej kúpnej zmluvy z 27. marca 2002, a to nielen z hľadiska obligračných účinkov zmluvy, ale aj účinkov vecnoprávných. Poukázal pritom na závery Najvyššieho soudu České republiky v rozsudku z 5. septembra 2000, sp. zn. 21 Cdo 2204/1999, podľa ktorého zrušenie zmluvy „od počiatku“ znamená, že boli odstránené aj účinky vkladu vlastníckeho práva prevedeného na základe zmluvy, ktorá bola zrušená. Tieto účinky sa prejavujú aj v tom, že vlastníkom sporných nehnuteľností je práve žalobca bez zreteľa k uzatvoreniu kúpnych zmlúv, ktoré následne nastali. Podľa názoru súdu, ak teda odstúpil žalobca od zmluvy o prevode nehnuteľností uzavretej so žalovanou 1/ po tom, ako ona previedla nehnuteľnosti na ďalší subjekt, dochádza odstúpením od zmluvy k zrušeniu účinkov vkladu vlastníckeho práva aj voči novému vlastníkovi, a teda ďalšiemu nadobúdateľovi. Ani samotná skutočnosť, že žalovaní 3/ a 4/ boli pri uzatváraní zmluvy v dobrej viere, že nehnuteľnosť kupujú od vlastníka (čo v prípade žalovanej v 2/ je dosť spochybnené vzhľadom k tomu, že sa jedná o matku žalovanej 1/ a navyše všetky úkony súvisiace s predajom robila za ňu žalovaná 1/, ktorá presne odpísala pôvodnú kúpnu zmluvu s rovnakou kúpnu cenou a následne bola splnomocnená svojou matkou na sprostredkovanie ďalšej kúpy žalovanými 3/ a 4/), tu nie je rozhodné, pretože samotná dobrá viera nadobúdateľov v tomto smere má právny význam len vtedy, ak by to stanovil zákon. Práva žalovaných 2/, 3/ a 4/ na vrátenie plnenia z bezdôvodného obohatenia nie sú dotknuté. O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 a 2 v spojení s § 150 Občianskeho súdneho poriadku.

Krajský súd v Banskej Bystrici na odvolanie žalobcu, žalovanej 1/ a žalovaných 3/ a 4/ rozsudkom z 23. januára 2008, sp. zn. 17 Co 217/2007 zmenil rozsudok okresného súdu vo výrokoch, ktorými žalobe vyhovel tak, že žalobu zamietol. V zamietajúcom výroku rozsudok potvrdil. Dospel k záveru, že súd prvého stupňa správne posúdil účinky odstúpenia od zmluvy zo strany žalobcu podľa ustanovení Občianskeho zákonníka § 517 ods. 1 a § 48 ods. 1, a preto považoval za správne aj právne závery o platnom odstúpení od zmluvy uzavretej so žalovanou 1/ zo strany žalobcu vyslovené prvostupňovým súdom v rozsudku. Poukázal však na rozpor

v odôvodnení výrokov o určení vlastníckeho práva v prospech žalobcu a o neplatnosti kúpnych zmlúv uzavretých medzi žalovanou 1/ a žalovanou 2/ a medzi žalovanou 2/ a žalovanými 3/ a 4/, ktoré súd prvého stupňa oprel raz o rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 21. augusta 1997, sp. zn. 3 Cdo 151/96, a potom o rozsudok Nejvyššího soudu České republiky z 5. septembra 2000, sp. zn. 21 Cdo 2204/99. Odvolací súd mal za to, že povolením vkladu vlastníckeho práva na základe zmluvy z 27. marca 2002 medzi žalobcom a žalovanou 1/ nadobudla zmluva uzavretá nimi (V X.) vecnoprávne účinky a žalovaná 1/ bola oprávnená ďalej tieto nehnuteľnosti prevádzať. Rovnako tak povolením vkladu vlastníckeho práva v prospech žalovanej 2/ zmluvou č. V. a v prospech žalovaných 3/ a 4/ zmluvou z 15. januára 2003 pod č. V. nastali vecnoprávne následky týchto zmlúv a žalovaní 3/ a 4/, ktorí stoja na konci radu zmlúv, nadobudli vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam. V čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi žalovanou 2/ a žalovanými 3/ a 4/, ani v čase nadobudnutia vlastníckeho práva žalovanými 3/ a 4/ neexistovali žiadne dôvody, pre ktoré by bolo možné kúpnu zmluvu V. z 15. januára 2003 považovať za neplatnú pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od zmluvy (prvotnej) uskutočnené žalobcom až v čase, kedy vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobudli tretie osoby, ktoré neboli účastníkmi pôvodného zmluvného vzťahu (medzi žalobcom a žalovanou 1/), nemôže mať vplyv na ich vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam. Odstúpenie od zmluvy nemôže mať vplyv na postavenie tretích osôb, ktoré v dobrej viere a v súlade s § 39 Občianskeho zákonníka nadobudli vlastnícke právo k veci, ktorá bola predmetom takejto zmluvy. Odvolací súd v tejto súvislosti poukázal na nález Ústavného soudu České republiky z 23. januára 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000. Odvolací súd sa nestotožnil s názorom vysloveným v rozsudku Nejvyššího soudu České republiky z 5. septembra 2000, sp. zn. 21 Cdo 2204/99, o ktorý sa opieral okresný súd. S poukazom na čl. 20 Ústavy SR, čl. 11 Listiny práv a slobôd, § 126 O.z. a čl. 12 Ústavy SR dospel k záveru, že ak by súd ustálil, že prednosť má žalobcovo základné právo vlastníť majetok oproti rovnakému základnému právu žalovaných 3/ a 4/, mohlo by týmto rozhodnutím súdu dôjsť k obmedzeniu základného práva žalovaných 3/ a 4/, čo je možné len vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za náhradu (čl. 20 Ústavy SR). Niet totiž rozumného dôvodu, prečo by malo byť vlastnícke právo žalobcu ako pôvodného prevodcu chránené viac ako vlastnícke právo žalovaných 3/ a 4/, ktorí sú vlastníkami. Preto sa priklonil k právnenému názoru vyslovenému v odlišnom stanovisku sudcov Nejvyššího soudu České republiky uverejnenému v stanovisku občianskoprávneho kolégia a obchodného kolégia Nejvyššího soudu České republiky z 19. apríla 2006 sp. zn. Cpjn 201/2005, podľa ktorého s princípom právnej istoty a ústavnej ochrany vlastníckeho práva je v rozpore taký

výklad ust. § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého stráca súčasný vlastník riadne nadobudnuté vlastnícke právo len v dôsledku toho, že dodatočne odpadol právny dôvod, na základe ktorého nadobudol vlastníctvo k veci ktorýkoľvek z jeho právnych predchodcov. Žalobou o určenie vlastníckeho práva v prospech žalobcu na základe zaniknutej zmluvy v dôsledku odstúpenia od nej (prípadne neplatnej zmluvy) sa obchádzajú ustanovenia Občianskeho zákonníka o vzájomnej reštitučnej povinnosti účastníkov zo zrušenej alebo neplatnej zmluvy (§ 457 O.z.) a takejto žalobe pre nemožnosť vyjadriť vo výroku rozsudku synalagmatický záväzok oboch účastníkov neplatnej či zrušenej zmluvy na vrátenie vzájomne poskytnutého plnenia, nie je možné vyhovieť (Sbírka súdnych rozhodnutí a stanovisek 1975 č. 26). Vychádzajúc z týchto úvah odvolací súd žalobu o určenie vlastníckeho práva žalobcu k predmetným nehnuteľnostiam zamietol. Rovnako zamietol aj žalobu o určenie, že následné kúpne zmluvy uzatvárané medzi žalovanou 1/, žalovanou 2/ a žalovanými 3/ a 4/ sú neplatné, pretože na určení neplatnosti zmlúv v konaní, kde sa zároveň domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nemá v zmysle § 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku naliehavý právny záujem, pretože otázka platnosti následných zmlúv by sa riešila ako otázka predbežná pri rozhodovaní o nároku na určenie vlastníckeho práva žalobcu. Vo vzťahu k námietke absolútnej neplatnosti druhej z radu kúpnych zmlúv (medzi žalovanou 1/ a žalovanou 2/ z 15. januára 2003) dospel odvolací súd k záveru, že v čase nadobúdania nehnuteľnosti žalovanými 3/ a 4/ neexistovali žiadne dôvody, pre ktoré by bolo možné túto kúpnu zmluvu považovať za neplatnú pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 O.z. O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1, § 149 ods. 1 a § 150 Občianskeho súdneho poriadku.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca dovolanie. Žiadal, aby ho Najvyšší súd Slovenskej republiky zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie, a to v rozsahu zmeňujúceho výroku, ako aj v rozsahu výroku, ktorým odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil. Prípustnosť dovolania následne založil v zmysle § 238 ods. 1 O.s.p. a § 237 písm. f/ O.s.p. Poukázal na to, že odvolací súd konanie zaťažil vadami podľa § 241 ods. 2 písm. a/, b/ a c/ O.s.p., t.j. v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení. Nesprávnosť právneho posúdenia veci žalobca videl v tom, že odvolací súd odstúpeniu od zmluvy priznal len obligačnoprávne, a nie aj vecnoprávne účinky, tzn. že podľa názoru súdu dochádza k zániku (zrušeniu) právneho vzťahu, nedochádza však k zániku vecného práva. Rovnako namietať

názor odvolacieho súdu, že je v rozpore s princípom právnej istoty a ústavnej ochrany vlastníckeho práva taký výklad ust. § 48 ods. 2 O.z., podľa ktorého stráca vlastník riadne nadobudnuté vlastnícke právo len v dôsledku toho, že dodatočne odpadol právny dôvod, na základe ktorého nadobudol vlastníctvo k veci ktorýkoľvek z jeho právnych predchodcov. Opačným výkladom, teda že vlastníkom scudzenej nehnuteľnosti by sa v tom prípade opäť stal pôvodný vlastník, by v konaní nebola porušená ústavná zásada rovnakej ochrany vlastníckeho práva účastníkov a tiež by nemohlo dôjsť k obmedzeniu vlastníckych práv žalovaných. Poukázal na čl. 20 ods. 1 a 4 Ústavy Slovenskej republiky s tým, že toto ustanovenie ústavy neumožňuje výklad, aký zaujal odvolací súd, pretože rozhodnutie v občianskoprávnej veci o určení vlastníckeho práva nemožno považovať za ústavou myslené nútené obmedzenie vlastníckeho práva. Je presvedčený o tom, že si svojím konaním, odstúpením od zmluvy, v zmysle citovaného ustanovenia Ústavy SR a Občianskeho zákonníka uplatnil svoje ústavné a zákonné právo a dôsledkom tohto práva bolo zrušenie zmluvy od počiatku a obnova pôvodného stavu, ktorý existoval pred jej uzavretím. Podľa žalobcu súd tiež nesprávne posúdil relevanciu dobrej viery žalovaných 3/ a 4/ pri nadobúdaní nehnuteľnosti od žalovanej 2/, ktorú možno považovať za právne významnú len v prípadoch ustanovených zákonom. Poukázal pritom na to, že v režime Občianskeho zákonníka existuje len jeden prípad, kedy je otázka dobrej viery nadobúdateľa vlastníckeho práva rozhodná pre zachovanie jeho vlastníckeho práva, aj keď nadobúdal od nevlastníka, a to v prípade podľa § 486 O.z., t.j. pri dobromyseľnom nadobudnutí od nepravého dediča, ktorému bolo dedičstvo potvrdené. Namietal tiež stanovisko odvolacieho súdu, podľa ktorého nemožno vo veci určenia vlastníckeho práva rozhodnúť v prospech žalobcu aj v dôsledku absencie synalagmatického záväzku účastníkov konania. Podľa názoru žalobcu by otázka synalagmatického vyporiadania vzájomných záväzkov bolo odôvodnená len v konaní, predmetom ktorého by bolo právo na plnenie. Vo vzťahu k výroku, ktorým odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa, žalobca namietal, že odvolací súd nesprávnym postupom neprihliadol na všetky zákonné dôvody neplatnosti prvej a druhej zmluvy v zmysle § 39 O.z., nesprávne právne posúdil prejudiciálnu otázku platnosti (neplatnosti) oboch zmlúv, hoci túto mal skúmať z úradnej povinnosti. V konečnom dôsledku súd odňal žalobcovi možnosť konať pred súdom nesprávnym rozhodnutím vo veci, keď potvrdil zamietnutie žaloby súdom prvého stupňa v časti, v ktorej sa žalobca domáhal určenia neplatnosti zmluvy a zároveň zmenil rozhodnutie súdu prvého stupňa v časti, v ktorej sa domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti tak, že žalobu zamietol. Týmto postupom založil prekážku rozhodnutej veci, čím mu odňal možnosť úspešne uplatniť svoje práva.

Žalované 1/ a 2/ sa k dovolaniu žalobcu nevyjadrili.

Žalovaní 3/ a 4/ sa vo svojom vyjadrení k dovolaniu žalobcu stotožnili s názormi Krajského súdu v Banskej Bystrici vyslovenými v rozsudku z 23. januára 2008, sp. zn. 17 Co 217/2007. Žiadali dovolanie žalobcu zamietnuť s tým, aby súd zaviazal žalobcu na náhradu trov konania vo výške 954,82 eur.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), ktorý je zastúpený advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok v jeho zmeňujúcej časti bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243 a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie žalobcu proti napadnutému rozsudku odvolacieho súdu v jeho zmeňujúcej časti nie je dôvodné.

V zmysle ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b) konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c) rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatorne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzuje len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 veta druhá O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., a tiež z dôvodu, že dovolateľ namietal existenciu vady konania v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p., zaoberal sa dovolací súd predovšetkým otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v tomto zákonom ustanovení (t.j. či nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procese nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka konať pred súdom, alebo prípad rozhodovania vylúčeným

sudcom, či nesprávne obsadeným súdom). Existenciu vady konania v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. (účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom) vyvodil dovolateľ zo skutočnosti, že súd nesprávnym rozhodnutím vo veci, keď potvrdil zamietnutie žaloby súdom prvého stupňa, v časti, v ktorej sa žalobca domáhal určenia neplatnosti zmluvy a zároveň zmenil rozhodnutie súdu prvého stupňa v časti, v ktorej sa domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti tak, že žalobu zamietol, založil prekážku rozhodnutej veci, čím mu odňal možnosť úspešne uplatniť svoje práva.

Vadou konania, ktorá spočíva v odňatí možnosti konať pred súdom, sa vo všeobecnosti rozumie taký procesný postup súdu, ktorým sa účastníkovi konania znemožní, sťaží alebo odníme realizácia tých jeho procesných práv, ktoré mu Občiansky súdny poriadok priznáva na ochranu a obranu jeho práv a právnom chránených záujmov v danom konaní. Dovolacím dôvodom a súčasne aj predpokladom prípustnosti dovolania sa takáto vada stáva len v prípade, ak nedošlo k jej napraveniu v rámci riadneho konania vo veci.

Rozhodovanie súdov v občianskom súdnom konaní predpokladá vyslovovanie právneho názoru na vec, a samozrejme, rozhodnutie veci. Pokiaľ v konaní nedošlo i iným závažným pochybeniam (napr. odmietnutie odvolania ako oneskorene podaného v dôsledku nesprávneho založenia fikcie doručenia), rozhodnutie vo veci a vyslovenie právneho názoru, s ktorým sa účastník konania nestotožňuje, osebe, nie sú spôsobilé odňať mu jeho možnosť konať pred súdom. Dovolateľ mal v konaní možnosť vyjadriť sa ku všetkým predneseným a tvrdeným skutočnostiam, písomnosti súdu mu boli riadne doručované, nebol v žiadnom stupni ani inak vylúčený z konania. Dovolací súd nezistil, že by právoplatné rozhodnutie odvolacieho súdu a konanie mu predchádzajúce boli zaťažené namietanou vadou podľa § 237 písm. f/ O.s.p. Rovnako tak ani existencia žiadnej ďalšej z vád uvedených v § 237 O.s.p. nevyšla v dovolacom konaní najavo.

Dovolateľ ďalej namietal nesprávne právne posúdenie veci v otázke účinkov platného odstúpenia od zmluvy, ktorou previedol svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na žalovanú 1/, na nasledujúce zmluvné prevody nehnuteľnosti, ku ktorým došlo pred odstúpením.

Podľa § 3 ods. 1 O.z. výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Podľa § 48 ods. 1 O.z. od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

Podľa § 48 ods. 2 O.z. odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa § 457 O.z. ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

Podľa § 458 ods. 1 O.z. musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

Podľa čl. 20 ods. 1 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.

Podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy SR vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

Podľa čl. 20 ods. 5 Ústavy SR iné zásahy do vlastníckeho práva možno dovoliť iba vtedy, ak ide o majetok nadobudnutý nezákonným spôsobom alebo z nelegálnych príjmov a ide o opatrenie nevyhnutné v demokratickej spoločnosti pre bezpečnosť štátu, ochranu verejného poriadku, mravnosti alebo práv a slobôd iných. Podmienky ustanoví zákon.

Podľa čl. 11 ods. 3 Listiny základných práv a slobôd vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Jeho výkon nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

Podľa čl. 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné len vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za náhradu.

Práva a povinnosti, ktoré vznikajú z právneho vzťahu, sa týkajú výlučne jeho účastníkov. Vzťah medzi účastníkmi zmluvy, a to vrátane odstúpenia od zmluvy, sa teda môže prejaviť len a len medzi nimi a nemôže mať vplyv na postavenie tretích osôb, ktoré v súlade so zákonom nadobudli vlastnícke právo k veci. Účinným odstúpením od zmluvy sa zmluva od počiatku zrušuje (§ 48 ods. 2 O.z.) a nastupuje režim vyplývajúci z bezdôvodného obohatenia v zmysle § 457 O.z. Každý z účastníkov je teda povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa zmluvy dostal. Ak v prejednávanej veci žalobca platne odstúpil od zmluvy, ktorú uzavrel so žalovanou 1/, vzniká medzi nimi vzájomná reštitučná povinnosť (§ 457 O.z.). Ak to nie je dobre možné (žalovaná 1/ už nie je vlastníkom nehnuteľností), musí sa poskytnúť peňažná náhrada. Nemožno teda bez ďalšieho vyvodiť, že odstúpenie od prvej z radu kúpnych zmlúv o prevode nehnuteľností, vedie k obnoveniu vlastníckeho práva v prospech pôvodného vlastníka na úkor každého ďalšieho vlastníka, ktorý vlastnícke právo nadobudol pred odstúpením od zmluvy. Dovolací súd sa v tejto otázke stotožňuje s názorom odvolacieho súdu, že by došlo k nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva neskorších vlastníkov, a to postupom v rozpore s čl. 20 ods. 4 Ústavy SR a čl. 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd.

Platnosť právneho úkonu je nutné posudzovať vždy podľa právneho stavu, kedy k úkonu došlo. Nadobudnutie vlastníckeho práva žalovanými 3/ a 4/ treba posudzovať podľa stavu v čase, kedy došlo k uzavretiu danej kúpnej zmluvy. Výkon práva žalobcu na vrátenie plnenia po platnom odstúpení určenom žalovanej 1/ nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov žalovaných 3/ a 4/ a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 O.z.). Títo sa stali vlastníkmi nehnuteľností po tom, ako sa žalobca rozhodol vzdať sa svojho vlastníckeho práva - predal nehnuteľnosti žalovanej 1/. Jedine od nej má žalobca právo domáhať sa vrátenia poskytnutého plnenia - vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Keďže žalovaná 1/ už v čase odstúpenia nebola vlastníčkou nehnuteľností, môže od nej žiadať peňažnú náhradu - kúpnu cenu. Žalobca však nemá priame právo voči ďalším nadobúdateľom, ak nepreukáže neplatnosť / neúčinnosť právnych úkonov, na základe ktorých vlastníctvo nadobudli. Jeho požiadavka prinávratenia vlastníckeho práva od žalovaných 3/

a 4/ je v rozpore nielen s § 3 O.z., ale je aj, ako už bolo uvedené, zásahom do vlastníckeho práva, a teda v rozpore s čl. 20 Ústavy SR, čl. 11 Listiny základných práv a slobôd.

Predávajúci, ktorý uzatvára zmluvu o prevode nehnuteľnosti na iný subjekt, znáša istú mieru zodpovednosti za obsah zmluvy a jej splnenie. Skutočnosť, že žalobca pri vstupe do zmluvného vzťahu so žalovanou 1/ nepostupoval s dostatočnou opatnosťou (napr. podal návrh na vklad do katastra nehnuteľností bez toho, že by mu žalovaná 1/ bola zložila ½ kúpnej ceny, ako bolo dohodnuté v zmluve) a že jej dôveroval, nemôže negatívne ovplyvniť postavenie žalovaných 3/ a 4/, ktorí si pri uzatváraní kúpnej zmluvy so žalovanou 2/ splnili svoje povinnosti, preverili si, či sú splnené zákonné podmienky pre prevod vlastníckeho práva (o.i. či žalovaná 2/ je ako vlastníčka nehnuteľnosti zapísaná v katastri nehnuteľností). Výklad, ktorý presadzuje žalobca, je v príkrom rozpore s požiadavkou právnej istoty. Ak raz niekto nadobudne vlastnícke právo za určitých podmienok, ktoré sa bez jeho zavinenia spätne zmenia, nesmie byť pre to postihnutý on, ale subjekty, ktoré nesú zodpovednosť za túto zmenu (v prejednávanej veci žalovaná 1/, pretože nezaplatila kúpnu cenu a žalobca, pretože sám v rozpore s ustanovením zmluvy podal návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti bez toho, že by bola splnená podmienka zaplataenia ½ kúpnej ceny). Nemožno neprihliadnuť na skutočnosť, že žalobca svoje vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam stratil dobrovoľne, na základe jeho scudzenia v prospech žalovanej 1/, zatiaľ čo žalovaní 3/ a 4/ by v prípade akceptovania právneho názoru žalobcu, oň prišli v dôsledku konania tretích subjektov, s ktorými neboli v žiadnom právnom vzťahu.

Čo sa týka relevancie dobrej viery žalovaných 3/ a 4/, dospel Najvyšší súd Slovenskej republiky k záveru, že pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od osoby, ktorá je aktuálne vedená v katastri nehnuteľností ako jej vlastníčka, nie je právne rozhodné, či je nadobúdateľ dobromyseľný alebo nie, pretože táto otázka je relevantná pri nadobúdaní od nevlastníka v prípadoch podľa Občianskeho zákonníka. Žalovaní 3/ a 4/ nadobudli nehnuteľnosti od osoby, ktorá v čase uzavretia kúpnej zmluvy a povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bola vlastníčkom prevádzaných nehnuteľností.

S otázkou absolútnej neplatnosti v zmysle § 39 O.z. (Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.) sa odvolací súd vyporiadal zistením, že dôvody absolútnej neplatnosti kúpnej

zmluvy medzi žalovanou 1/ a žalovanou 2/ nie sú dané. Dovolací súd sa s týmto názorom stotožnil.

Keď odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v časti, v ktorej vyhovel žalobe zmenil tak, že žalobu zamietol, rozhodol vecne správne. Súčasne Najvyšší súd Slovenskej republiky nezistil ďalšie vady konania uvedené v § 241 ods. 2 O.s.p., pre ktoré by bolo potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť, a preto dovolanie žalobcu proti rozsudku odvolacieho súdu v jeho zmeňujúcej časti zamietol (§ 243b ods. 1).

Žalobca podal dovolanie proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 23. januára 2008, sp. zn. 17 Co 217/2007, aj vo výroku, ktorým odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa z 5. júna 2007, č.k. 15 C 79/2009-240, ktorým prvostupňový súd žalobu žalobcu zamietol.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), ktorý je zastúpený advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), skúmal bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243 a ods. 1 O.s.p.), či tento opravný prostriedok smeruje proti rozhodnutiu, ktoré v zmysle § 236 a nasl. O.s.p. možno dovolaním napadnúť.

Dovoláním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa (§ 236 ods. 1 O.s.p.). Tento mimoriadny opravný prostriedok je prípustný proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu v prípadoch uvedených v § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. a proti rozsudku odvolacieho súdu v prípadoch ustanovených v § 238 O.s.p.

V prejednávanej veci dovolanie smeruje proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorý potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa, teda nejde o zmeňujúci rozsudok v zmysle § 238 ods. 1 O.s.p., odvolací súd sa neodchýlil od právneho názoru dovolacieho súdu vysloveného v tejto veci (§ 238 ods. 2 O.s.p.) a odvolací súd ani vo svojom výroku nevyslovil prípustnosť dovolania, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu (§ 238 ods. 3 O.s.p.). Keďže dovolaním napadnutý potvrdzujúci výrok rozsudku odvolacieho súdu nevykazuje žiaden zo znakov uvedených v § 238 O.s.p., je zrejmé, že ide o prípad, v ktorom Občiansky súdny poriadok dovolanie podľa citovaného zákonného ustanovenia nepripúšťa.

S prihliadnutím na ustanovenie § 242 ods. 1 veta druhá O.s.p. ukladajúce dovolaciemu súdu povinnosť vždy prihliadnúť na prípadnú vadu konania v zmysle § 237 O.s.p. bez ohľadu na to, či ju účastník konania namietal, alebo nie, neobmedzil sa Najvyšší súd Slovenskej republiky len na skúmanie podmienok prípustnosti dovolania smerujúceho proti zrušujúcemu rozsudku, ale zaoberal sa aj otázkou, či podané dovolanie nie je prípustné podľa § 237 O.s.p.

Ako je uvedené už skôr v tomto rozsudku, dovolací súd existenciu vád ustanovených v § 237 O.s.p., s osobitným prihliadnutím na dovolateľom namietanú vadu podľa § 237 písm. f/ O.s.p. nezistil.

Keďže v danom prípade dovolanie proti potvrdzujúcemu rozsudku odvolacieho súdu nie je podľa § 238 O.s.p. prípustné a neboli zistené ani vady podľa § 237 O.s.p., ktoré by jeho prípustnosť založili, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobcu v časti proti potvrdzujúcemu výroku rozsudku odvolacieho súdu ako neprípustné odmietol (§ 234b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 218 ods. 1 písm. c/ O.s.p.). Vzhľadom na právnu úpravu dovolacieho konania sa už nezaoberal napadnutým rozhodnutím odvolacieho súdu z hľadiska jeho vecnej správnosti.

Dovolací súd žalovaným 1/ a 2/ náhradu trov dovolacieho konania nepriznal, hoci boli v konaní úspešné, pretože v dovolacom konaní nepodali návrh na uloženie povinnosti nahradiť trovy dovolacieho konania (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 151 ods. 1 O.s.p.).

V dovolacom konaní úspešným žalovaným vzniklo právo na náhradu trov dovolacieho konania proti žalobcovi, ktorý vo veci úspech nemal (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Úspešní žalovaní 3/ a 4/ v dovolacom konaní podali návrh na uloženie povinnosti nahradiť trovy konania (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd im priznal náhradu, ktorá spočívala v odmene advokátky JUDr. I. za jeden úkon právnej pomoci - vyjadrenie k dovolaniu vo výške 948,52 eur a režijný paušál v sume 6,30 eur, t.j. spolu 954,82 eur (§ 13, 16 ods. 2 písm. c/ a § 17 ods. 4 vyhl. č. 655/2004 Z.z.).

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

**V Bratislave 30. marca 2010**

**JUDr. Martin Vladi k, v.r.  
predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková