

JUDr. Milan Sudzina, PhD

Právnická fakulta

Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach

**Výnimky zo zásady *nemo plus iuris* so zameraním sa na nadobudnutie
nehnutel'nosti od nevlastníka v slovenskom právnom poriadku**

**Exceptions to the Principle *nemo plus iuris* with Respect
to the Acquiring of Real Estate from Non-Owner
under the Slovak Legal Order**

Abstract

*The article analyzes the issue of possibility to acquire real estate from third persons who are not owners of real estate and do not also have the right to transfer the real estate. The contribution pays attention to the exceptions from the general principle of civil law *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ispe habet*. The contribution analyzes especially the acquiring of real estate from non-owner in inheritance proceedings, bankruptcy proceedings, enforcement proceedings, voluntary auction and acquiring the real estate which is not registered in the land register.*

Key words: *civil law, ownership, real estate, acquiring of real estate.*

**Wyjątki od zasady *nemo plus iuris*
w odniesieniu do nabywania nieruchomości od osoby nie będącej
właścicielem w słowackim porządku prawnym**

Streszczenie

*Niniejsze opracowanie analizuje możliwość nabywania nieruchomości od osób trzecich nie będących właścicielami nieruchomości i nie mających prawa do jej zbycia. Opracowanie zwraca uwagę na wyjątki od ogólnej zasady prawa cywilnego *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ispe habet*. Analizuje, w szczególności, nabywanie nieruchomości od osoby niebędącej właścicielem w wyniku postępowania spadkowego, upadłościowego, nakazowego, dobrowolnej licytacji oraz nieruchomości nieujawnionych w księgach wieczystych.*

Słowa kluczowe: *prawo cywilne, prawo własności, nieruchomości, nabywanie nieruchomości.*

Úvod

V praxi sa čoraz častejšie vyskytujú prípady, že nehnuteľnosť prevádza osoba, ktorá nie je jej vlastníkom. Často krát nie je v právnickej obci jednoznačný názor na to, či je možné podľa slovenského právneho poriadku vlastníctvo nehnuteľnosti nadobudnúť aj od nevlastníka. Cieľom tohto článku je prostredníctvom analytickej metódy zaoberať sa možnosťou platného nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka ako výnimky zo zásady „*nemo plus iuris*“, a to prostredníctvom analýzy právnych predpisov a rozhodovacej činnosti všeobecných súdov, ktorá sa v danej oblasti vyskytla.

Vo všeobecnosti platí pre prevod nehnuteľností stará rímska zásada platná pre nadobúdanie vlastníckeho práva, podľa ktorej nikto nemôže previesť na druhého viac práv ako má sám (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ispe habet*)¹. Tretia osoba môže nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti zásadne vtedy, keď prevodcom je vlastník alebo osoba, ktorá má právo previesť vlastníctvo nehnuteľnosti na tretiu osobu (správca konkurznej podstaty, súdny exekútor, záložný veriteľ pri výkone záložného práva, veriteľ pri výkone zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva, správca majetku štátu a pod.).

Treba zdôrazniť, že zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“ alebo „OZ“) vychádza zo zásady, že zmluvou možno nadobudnúť vlastnícke právo zásadne len od vlastníka. Súčasná právna úprava iba výnimočne pripúšťa nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka. Oprávnenie previesť svoje vlastníctvo na iného je totiž imanentnou súčasťou vlastníckeho práva (*ius disponendi*) a prináleží výlučne vlastníkovi veci.

Z uvedeného vyplýva, že pokiaľ zmluvou prevedie vec na iného ten, kto ju nevlastní, je takýto úkon pre rozpor so zákonom neplatný podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Tento právny úkon je neplatný absolútne, pričom absolútna neplatnosť pôsobí priamo zo zákona, a to od začiatku bez ohľadu na to, či došlo k vydaniu určujúceho súdneho rozhodnutia, že právny úkon je neplatný. Otázka absolútnej neplatnosti právneho úkonu môže byť riešená ako

¹ P. Vojčík et al., *Občianske právo hmotné*, Plzeň: Aleš Čeněk 2012, s. 234; D. Duláková Jakúbeková, A. Dulak, M. Jurčová, *Zmluvy o prevode vlastníctva. Kúpna a zámenná zmluva, spotrebiteľská kúpna zmluva, darovacia zmluva. Komentár*, Praha: C. H. Beck 2011, s. 69; P. Vojčík et al., *Občiansky zákonník. Stručný komentár*, Bratislava: Iura Edition 2008, s. 259.

predbežná, alebo ako vec sama na základe žaloby o určenie, a to aj vtedy, keď by bolo možné žalovať o plnenie². Pritom určenia neplatnosti právneho úkonu sa môže domáhať každý, kto je neplatnosťou právneho úkonu (zmluvou) dotknutý a preukáže svoj naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky súdny poriadok“ alebo „O.s.p.“)³.

Z vyššie uvedenej zásady nemo plus iuris existujú výnimky, kedy môže nadobúdateľ nadobudnúť vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti aj napriek tomu, že prevodca nebol jej vlastníkom, resp. nemal právo nehnuteľnosť previesť. Ide o tieto prípady:

1. nadobudnutie nehnuteľnosti od nepravého dediča,
2. nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka v rámci konkurzného konania,
3. nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka v exekučnom konaní,
4. nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka v rámci dobrovoľnej dražby,
5. nadobudnutie nehnuteľnosti od oprávneného držiteľa podľa zákona č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.

1. Nadobudnutie nehnuteľnosti od nepravého dediča

Prvým prípadom je nadobudnutie nehnuteľnosti treťou osobou od nepravého dediča podľa § 486 OZ. Tretia osoba je chránená proti pravému dedičovi, ako keby nehnuteľnosť nadobudla od oprávneného dediča vtedy, ak túto nehnuteľnosť nadobudla dobromyseľne. Ak pravý dedič podá reivindikačnú žalobu proti dobromyseľnému nadobúdateľovi nehnuteľnosti od nepravého dediča, súd túto žalobu zamietne. Pravý dedič má v tomto prípade nárok voči nepravému dedičovi na peňažnú náhradu. Ak nadobúdateľ vedel, alebo mohol vedieť, že nehnuteľnosť nadobúda od nepravého dediča, žalobca (pravý dedič) sa žalobou domôže vrátenia tejto nehnuteľnosti⁴.

Za účelom zápisu do katastra nehnuteľností je v žalobe potrebné naformulovať nielen petit na vypratanie nehnuteľnosti, ale aj petit na určenie vlastníckeho práva, na základe čoho dôjde v katastri k zápisu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti v prospech žalobcu

² J. Mazák, *Základy občianskeho procesného práva*, 2. vydanie, Bratislava: Iura Edition 2004, s. 185; S. Ficová, M. Števček et al., *Občianske súdne konanie*, 1. Vydanie, Praha: C. H. Beck 2010, s. 165; M. Števček, S. Ficová et al., *Občiansky súdny poriadok. Komentár*, 1. vydanie, Praha: C. H. Beck 2009, s. 183; M. Števček et al., *Civilné právo procesné*, Bratislava: Bratislavská vysoká škola práva 2010, s. 327.

³ R 28/2001 (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5 Cdo 36/99 z 20. augusta 1999).

⁴ D. Gandžalová, *Dedičské právo*, Banská Bystrica: Právnická fakulta UMB v Banskej Bystrici 2006, s. 192.

vo forme záznamu. Pokiaľ ide o otázku dobromyseľnosti nadobúdateľa nehnuteľnosti od nepravého dediča, okolnosti, z ktorých možno usudzovať na existenciu dobromyseľnosti musí v spore preukázať ten, kto nadobudol nehnuteľnosť od nepravého dediča. To znamená, že nadobúdateľ nehnuteľnosti (žalovaný) bude preukazovať v spore, že pri normálnej opatrnosti, ktorú možno vzhľadom na okolnosti konkrétneho prípadu od neho rozumne požadovať, nemohol mať pochybnosť o tom, či prevodca (nepravý dedič) je alebo nie je vlastníkom. V prípade pochybností, platí vyvrátená domnienka, že osoba, ktorá nadobudla nehnuteľnosť od nepravého dediča je dobromyseľná⁵.

2. Nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka v rámci konkurzného konania

Nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka je možné aj v konkurze podľa § 93 ods. 3 zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o konkurze a reštrukturalizácii“ alebo „ZKR“. V praxi nie je možné vylúčiť prípad, keď správca zapíše do súpisu konkurznej podstaty aj nehnuteľnosť patriacu tretej osobe⁶ (napr. správca pojme do konkurznej podstaty pozemok, ktorý nie je evidovaný v katastri z dôvodu, že v danom katastrálnom území ešte nebol vypracovaný register obnovenej evidencie pozemkov podľa zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom). Ak správca predal v rámci speňažovania konkurznej podstaty nehnuteľnosť patriacu tretej osobe, kupujúci pri odplatnom prevode nehnuteľnosti zapísanej do súpisu nadobudne vlastnícke právo aj vtedy, keď úpadca nebol jej vlastníkom. To platí vtedy, ak ide o odplatný prevod nehnuteľnosti a zároveň kupujúci nevedel ani nemohol vedieť, že úpadca alebo tretia osoba, ktorej majetok zabezpečuje záväzok úpadcu, nie je vlastníkom veci.

Ak kupujúci nadobudne v konkurze nehnuteľnosť, ktorej úpadca nebol vlastníkom, a sú splnené vyššie uvedené predpoklady podľa § 93 ods. 3 ZKR pôvodný vlastník sa proti tomu neubráni ani na základe žaloby o určenie vlastníckeho práva a ani na základe žaloby o vypratanie nehnuteľnosti. S touto žalobou by neuspel⁷. Súd je povinný takúto žalobu

⁵ P. Vojčík, a kol., *Občianske právo ...*, s. 612.

⁶ V. Steiner, M. Mazák, *Konkurz a vyrovnanie*, 2. vydanie, Bratislava: IURA EDITION 1997, s. 69.

⁷ SJ 180/2004 In: Z. Krčmář, *Přehled judikatury ve věcech konkursu a vyrovnání*, ASPI Praha 2005, s. 84. V tomto rozhodnutí sa ďalej uvádza, že ten na koho správca v rámci speňažovania podstaty previedol majetok zapísaný do súpisu ako vlastníctvo úpadcu, sa stáva vlastníkom tohto majetku bez ohľadu na to, či neskôr vyšlo najavo, že majetok v dobe speňaženia vlastnícky patrila niekomu inému. Ak tomu, kto tvrdí, že jeho vlastnícke právo k majetku speňaženému správcou ako súčasť majetku podliehajúceho konkurzu vylučovalo príslušnosť

o určenie vlastníckeho práva, resp. žalobu o vypratanie nehnuteľnosti zamietnuť. Teda navrátenie vlastníckeho práva do pôvodného stavu nie je v danom prípade možné.

V súlade s § 93 ods. 3 ZKR správca zodpovedá pôvodnému vlastníkovi veci za škodu, ktorá mu tým vznikla, ibaže preukáže, že konal s odbornou starostlivosťou. Z uvedeného vyplýva, že ak správca predal nehnuteľnosť patriacu tretej osobe bez toho, aby s odbornou starostlivosťou zisťoval, komu vec skutočne patrí, správca zodpovedá pôvodnému vlastníkovi veci za škodu, ktorá mu tým vznikla. Ide o prípad objektívnej zodpovednosti. Nejde o absolútnu objektívnu zodpovednosť. Správca má možnosť liberácie (možnosť zbaviť sa zodpovednosti), ak preukáže, že konal s odbornou starostlivosťou (správca zisťoval dostupnými prostriedkami skutočného vlastníka nehnuteľnosti)⁸.

Zabrániť speňaženiu nehnuteľnosti nepatriacej úpadcovi môže skutočný vlastník v prebiehajúcom konkurznom konaní prostredníctvom vylučovacej žaloby podľa § 78 ZKR. Túto žalobu nie je možné uplatniť po skončení konkurzného konania. Ten, koho majetok (teda ja nehnuteľnosť) bol zapísaný do súpisu s poznámkou v prospech iného alebo nikoho alebo bez poznámky, si môže uplatniť u správcu, že sa vec (nehnuteľnosť) nemala do súpisu zahrnúť, najneskôr však do rozvrhnutia výťažku zo speňaženia dotknutého majetku. Správca bezodkladne zapíše poznámku v prospech osoby, ktorá si toto právo uplatnila. Súd uloží osobe uvedenej v návrhu správcu, aby v lehote určenej súdom nie kratšej ako 30 dní podala excindančnú žalobu proti správcovi. V prípade, že žaloba nie je podaná včas, predpokladá sa, že zahrnutie veci do súpisu je nesporné⁹. O následku zmeškania tejto lehoty súd vyzvanú osobu poučí. Ak je to potrebné, súd na návrh správcu vydá uznesenie osvedčujúce, že vyzvanej osobe márne uplynula lehota na podanie tejto žaloby. Právo vylučujúce zapísanie majetku do súpisu možno uplatniť len spôsobom ustanoveným zákonom o konkurze a reštrukturalizácii¹⁰ (teda nie určovacou žalobou ani žalobou o vypratanie nehnuteľnosti podľa ustanovení Občianskeho zákonníka). Ak bola nehnuteľnosť speňažená, má osoba s právom vylučujúcim zapísanie majetku do súpisu právo na vydanie výťažku zo speňaženia tohto majetku.

tohto majetku ku konkurznej podstate, neuplynula doteraz lehota na podanie vylučovacej žaloby, môže sa žalobou podanou proti správcovi domáhať vylúčenia náhradného peňažného plnenia získaného správcom za speňažený majetok. So žalobou na určenie vlastníckeho práva podanou voči tomu, kto majetok nadobudol v rámci jeho speňaženia, však táto osoba nemôže uspieť.

⁸ B. Pospíšil, *Zákon o konkurze a reštrukturalizácii. Komentár*, Bratislava: Iura Edition 2012, s. 290.

⁹ M. Ďurica, *Zákon o konkurze a reštrukturalizácii. Komentár*, Bratislava: C. H. Beck 2012, s. 544.

¹⁰ M. Ďurica, *Konkurzné právo na Slovensku a v Európskej únii*, 3. Vydanie, Bratislava: Eurokódex 2012, s. 571.

Po skončení konkurzného konania nie je možné vlastníckou žalobou uplatniť určenie vlastníckeho práva skutočného vlastníka. Navrátenie do pôvodného stavu (*restitutio in integrum*) nie je možné. Po skončení konkurzného konania sa môže skutočný vlastník nehnuteľnosti súdnou cestou domôcť iba náhrady spôsobenej škody voči správcovi, ak sa v súdnom konaní preukáže, že správca nekonal s odbornou starostlivosťou (napr. správca zanedbal svoju povinnosť zisťovať dostupnými prostriedkami skutočného vlastníka v prípade, že tu bola pochybnosť, či nehnuteľnosť patrí úpadcovi).

3. Nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka v exekučnom konaní

Ak je predmetom exekučného konania vec, ku ktorej tretia osoba má právo, ktoré nepripúšťa exekúciu (nehnuteľnosť nepatrí povinnému), aby sa dosiahlo vylúčenie nehnuteľnosti z exekúcie, je potrebné podať excindančnú (vylučovaciu) žalobu¹¹. Podľa § 55 ods. 1 Exekučného poriadku právo na vec, ktoré nepripúšťa exekúciu, môže tretia osoba uplatniť voči oprávnenému na súde návrhom na vylúčenie veci z exekúcie. Ide o určovaciu žalobu, ktorú je možné využiť počas prebiehajúceho exekučného konania¹². Podanie tejto žaloby neprichádza do úvahy po skončení exekučného konania. Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov (ďalej len „Exekučný poriadok“ alebo „EP“) nerieši výslovne situáciu, ak je v rámci exekúcie predajom nehnuteľnosti na dražbe predaná nehnuteľnosť, ktorá nebola vo vlastníctve povinného, ale tretej osoby. V prípade, že v exekúcii bola predaná nehnuteľnosť, ku ktorej tretia osoba mala právo nepripúšťať exekúciu, a táto tretia osoba sa nebránila vylučovacou žalobou (napr. nevedela o tom, že predmetná nehnuteľnosť je predmetom exekúcie), proti nadobúdateľovi nehnuteľnosti (vydražiteľovi) sa pôvodný vlastník nemôže brániť žalobou o určenie vlastníckeho práva, resp. žalobou o vypratanie nehnuteľnosti. To platí aj napriek tomu, že Exekučný poriadok nestanovuje výslovne výnimku zo zásady, že nikto nemôže previesť na druhého viac práv ako má sám (na rozdiel od § 93 ods. 3 zákona o konkurze a reštrukturalizácii).

Podľa § 150 ods. 2 EP platí, že ak vydražiteľ zaplatil najvyššie podanie a súd udelenie príklepu schválil, stáva sa vydražiteľ vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu udelenia príklepu¹³. V ustanovení § 61 ods. 1 EP je uvedené, že navrátenie do predošlého stavu

¹¹ J. Mazák, *Exekučný poriadok. Komentár*, Bratislava: Iura Edition 1996, s. 191.

¹² M. Števček, S. Ficová a kol., *Exekučný poriadok. Komentár*, 1. vydanie, Praha: C. H. Beck 2011, s. 146.

¹³ J. Krajčo, *Exekučný poriadok. Komentár*, Bratislava: Eurounion 2009, s. 334.

(restitutio in integrum) v exekučnom konaní je vylúčené¹⁴. Z toho vyplýva, že ak sa vydražila v exekúcii nehnuteľnosť patriaca inej osobe ako povinnému, navrátenie vlastníckeho práva pôvodnému vlastníkovi už nie je možné. Vydražiteľ sa teda stáva vlastníkom aj vtedy, ak nehnuteľnosť patrila inej osobe ako povinnému.

Z uvedeného vyplýva, že pôvodný vlastník sa proti vydražiteľovi nehnuteľnosti, ktorá nepatrila povinnému, nemôže brániť žalobou o vypratanie ani žalobou o určenie vlastníckeho práva. Rozhodnutie súdu o schválení príklepu nie je možné zvrátiť podaním vlastníckej žaloby. Nápravu nemožno dosiahnuť ani prostredníctvom obnovy konania, pretože podľa § 36 ods. 5 EP po skončení exekučného konania nemožno podať návrh na obnovu exekučného konania. Ak sa po skončení exekúcie preukáže pochybenie exekútora a tým jeho zodpovednosť za škodu, tretia osoba má voči nemu nárok na náhradu spôsobenej škody.

4. Nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka v rámci dobrovoľnej dražby

V praxi sa môže vyskytnúť aj prípad, keď na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) bola predaná nehnuteľnosť patriaca tretej osobe a nie navrhovateľovi dražby¹⁵ (resp. navrhovateľ dražby napr. záložný veriteľ nebol oprávnený navrhnúť vykonanie dražby). Navrhovateľ dražby je povinný podľa zákona písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť.

Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť. Aj napriek splneniu týchto povinností môže dôjsť k tomu, že sa bude dražiť nehnuteľnosť, ktorú nie je možné dražiť.

Udelením príklepu je dražba ukončená¹⁶. Ak uhradil vydražiteľ (účastník dražby, ktorému bol udelený príklep) cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na

¹⁴ M. Števček, S. Ficová et al., *Exekučný poriadok* ..., s. 164.

¹⁵ T. Slezáková, Z. Berka, *Veřejné dražby v praxi*, Brno: CP Books 2005, s. 159.

¹⁶ J. Fiala a kol., *Občanské právo*, Praha: Aspi 2006, s. 86.

neho vlastnícke právo k predmetu dražby udelením príklepu. Podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách v prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby.

Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká (prekluzívna lehota), ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu (hmotnoprávna lehota – posledný deň lehoty musí byť žaloba podaná na súde, nestačí posledný deň lehoty podať žalobu na poštovú prepravu) okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt. V tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto trojmesačnej lehoty¹⁷.

Ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu. Avšak ak by išlo o inú nehnuteľnosť ako dom alebo byt a márne by uplynula trojmesačná lehota od príklepu, vydražiteľ zostáva vlastníkom nehnuteľnosti aj napriek tomu, že nehnuteľnosť nebolo možné dražiť. V trojmesačnej lehote je potrebné podať žalobu aj vtedy, ak predmetom dražby bol dom alebo byt, avšak pôvodný vlastník tam v čase príklepu nemal nahlásený trvalý pobyt.

Ak žaloba na neplatnosť dražby nie je podaná, alebo je podaná po lehote, alebo nie sú splnené podmienky na podanie žaloby po uplynutí trojmesačnej lehoty, vydražiteľ nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnosti aj vtedy, ak navrhovateľ dražby nebol jej vlastníkom, resp. nemal oprávnenie navrhnúť dražbu. Navrhovateľ dražby zodpovedá za správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť. Zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením tejto povinnosti, sa nemožno zbaviť. Pôvodný vlastník môže žalovať navrhovateľa dražby o náhradu škody. Ak škodu spôsobil dražobník (osoba, ktorá organizuje dražbu) porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, nesie zodpovednosť za škodu, ktorú spôsobil pôvodnému vlastníkovi nehnuteľnosti.

Petit žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby znie:

Súd určuje, že dražba realizovaná dražobníkom Prvá dražobná a.s., Záhradnícka 5, 040 01 Košice, IČO: 21475646, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I oddiel: Sro, vložka č.: 54542/V konaná dňa 1.3.2011 o 15.30 hodine, miesto konania dražby Záhradnícka 5, Košice, predmetom ktorej bola nehnuteľnosť – byt číslo 3 poschodie 1, vchod č. 6, číslo súpisné 365, na ulici Trnavská 6 v Košiciach, vedený na liste vlastníctva č.

¹⁷ K. Valová et al., *Zákon o dobrovoľných dražbách. Komentár*, 1. Vydanie, Praha: C. H. Beck 2010, s. 180.

521 na parcele č. 132/1, výmera parcely 160 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, katastrálne územie Staré mesto, okres Košice, Správa katastra Košice a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 80/12365 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku parc. č. 132/1, výmera 60 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, ktorej vydražiteľom nehnuteľnosti sa stal Ján Novák, bytom Uhorská 12, 040 01 Košice, dátum narodenia: 1.5.1990 je neplatná.

5. Nadobudnutie nehnuteľnosti od oprávneného držiteľa podľa zákona č. 293/1992 Zb.

Nehnuteľnosť bolo možné v minulosti nadobudnúť aj od oprávneného držiteľa zapísaného do katastra nehnuteľností na základe osvedčenia notára (teda od osoby, ktorá na liste vlastníctva ešte nebola evidovaná ako vlastník) podľa zákona č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, ktorý upravoval prípady zápisu neevidovaných vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam. Tento zákon mal uľahčiť zápis neevidovanej nehnuteľnosti do katastra. Osoba, ktorá bola na liste vlastníctva zapísaná ako oprávnený držiteľ nehnuteľnosti podľa zákona č. 293/1992 Zb. bola oprávnená takúto nehnuteľnosť previesť na tretiu osobu aj napriek tomu, že ešte nebola na liste vlastníctva evidovaná ako vlastník. S účinnosťou od 1. decembra 2000 bola väčšina ustanovení tohto zákona zrušená, keďže tento zákon sa často krát zneužíval na nadobudnutie cudzích neevidovaných nehnuteľností.

6. Výnimky zo zásady *nemo plus iuris*, ktoré sa nevzťahujú na nehnuteľnosti

Slovenský právny poriadok pozná aj ďalšie výnimky zo zásady *nemo plus iuris*, ktoré však nie sú použiteľné pre nadobúdanie nehnuteľností. Takúto výnimku obsahuje napr. § 446 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“ alebo „OBZ“). Podľa tohto ustanovenia kupujúci nadobúda vlastnícke právo aj v prípade, keď predávajúci nie je vlastníkom predávaného tovaru, ibaže v čase, keď kupujúci mal vlastnícke právo nadobudnúť, vedel, že predávajúci nie je vlastníkom a že nie je ani oprávnený s tovarom nakladať za účelom jeho predaja. Táto výnimka zo zásady *nemo plus iuris* nie je použiteľná pre nadobudnutie nehnuteľnosti, nakoľko kúpna zmluva uzavretá podľa ustanovení Obchodného zákonníka sa vzťahuje iba na hnutel'né veci (§ 409 ods. 1 OBZ). Na prevod nehnuteľnosti sa kúpna zmluva podľa Obchodného zákonníka nemôže použiť. Ďalšiu výnimku slovenského právneho poriadku zo zásady *nemo plus iuris* obsahuje

aj § 19 ods. 3 zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papírech a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papírech) v znení neskorších predpisov, ktorá sa však vzťahuje iba na cenné papiere.

7. Prípady, ktoré nepredstavujú nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka

Pri nadobudnutí nehnuteľnosti od osoby, ktorá túto nehnuteľnosť vydržala, nejde o prípad nadobudnutia od nevlastníka, nakoľko vydržiteľ neodvodzuje svoje vlastnícke právo od predchádzajúceho vlastníka, pretože pri vydržaní ide o originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva¹⁸. Vydržiteľ sa stáva vlastníkom veci nie na základe rozsudku súdu o určení vlastníckeho práva, resp. spísaním notárskeho osvedčenia o vydržaní, ale priamo ex lege uplynutím zákonom stanovenej 10 ročnej vydržacej doby. Po uplynutí vydržacej doby má vydržiteľ právo vydržanú nehnuteľnosť previesť na tretiu osobu.

Nehnuteľnosť je možné nadobudnúť aj od záložného veriteľa pri výkone záložného práva¹⁹. Pri nadobudnutí nehnuteľnosti treťou osobou v rámci realizácie záložného práva nejde o nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka. Podľa § 151m ods. 6 OZ pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu. Záložný veriteľ v tomto prípade koná v mene záložcu priamo zo zákona. Záložný veriteľ je oprávnený predmet zálohu realizovať v rámci predaja mimo dražby alebo na dobrovoľnej dražbe podľa zákona o dobrovoľných dražbách, prípadne v rámci exekúcie. Vzhľadom na skutočnosť, že záložný veriteľ je priamo zo zákona oprávnený konať v mene záložcu, nejde o nadobudnutie od nevlastníka, pretože ak záložný veriteľ koná v mene záložcu, ide o úkony, ktoré sa viažu priamo na záložcu (akoby ich urobil sám záložca). Z uvedeného vyplýva, že pri realizácii záložného práva nejde o prípad nadobudnutia od nevlastníka, nakoľko záložný veriteľ je na túto realizáciu oprávnený priamo zo zákona v mene záložcu.

Nehnuteľnosť je možné nadobudnúť tiež od veriteľa pri výkone zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva²⁰. Tento prípad nepovažujeme za nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka nakoľko veriteľ na realizáciu zabezpečovacieho práva oprávnený priamo zo zákona. Podľa § 553c ods. 1 Občianskeho zákonníka ak zabezpečený záväzok nie je riadne a včas splnený, veriteľ je oprávnený začať výkon zabezpečovacieho prevodu práva a prevedené právo speňažiť spôsobom uvedeným v zmluve alebo dražbou podľa osobitného zákona. Zo

¹⁸ J. Fiala et al., *Občianské právo ...*, s. 84.

¹⁹ J. Lazár et al., *Základy občianskeho hmotného práva*, 2. Vydanie, Bratislava: Iura Edition 2004, s. 322.

²⁰ P. Vojčík et al., *Občianske právo ...*, s. 354.

zákonnej formulácie vypláva, že pri výkone zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva veriteľ koná v mene vlastníka nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva a z toho dôvodu pri prevode takejto nehnuteľnosti nepôjde o prípad nadobudnutia nehnuteľnosti od nevlastníka.

Taktiež pri nadobudnutí nehnuteľnosti treťou osobou v rámci dražby pri exekúcii predajom nehnuteľnosti od exekútora a v rámci speňaženia nehnuteľnosti v konkurznom konaní správcom konkurznej podstaty nejde o nadobudnutie od nevlastníka, pretože správcu, resp. súdneho exekútora na speňaženie nehnuteľnosti oprávňuje priamo zákon (Exekučný poriadok, zákon o konkurze a reštrukturalizácii).

Záložný veriteľ pri výkone záložného práva, veriteľ pri výkone zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva, správca konkurznej podstaty pri speňažovaní majetku patriaceho do podstaty a súdny exekútor v rámci exekúcie predajom nehnuteľnosti, sú na úkony súvisiace so zmenou vlastníctva nehnuteľnosti oprávnení priamo zo zákona, preto nadobudnutie nehnuteľnosti od týchto osôb nepovažujeme za prípad nadobudnutia nehnuteľnosti od nevlastníka. Tieto osoby konajú s takými účinkami, akoby konal priamo vlastník prevádzanej nehnuteľnosti.

Záver

Prípady nadobudnutia nehnuteľnosti od nevlastníka v slovenskom právnom poriadku predstavujú výnimku zo zásady nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ispe habet. Taktiež je prelomená aj aplikácia zásady nepremlčateľnosti vlastníctva vyjadrenej v § 100 ods. 2 prvá veta Občianskeho zákonníka, podľa ktorého premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva²¹. Ak tretia osoba nadobudla nehnuteľnosť síce od nevlastníka, avšak v prípadoch, kedy slovenský právny poriadok výslovne dovoľuje výnimku zo zásady nemo plus iuris, pôvodný vlastník sa nemôže s úspechom domáhať svojho vlastníckeho práva. Prípadná žaloba o určenie vlastníckeho práva alebo žaloba o vypratanie nehnuteľnosti pôvodného vlastníka proti tretej osobe, ktorá nadobudla nehnuteľnosť od nevlastníka na základe zákonom stanovenej výnimky zo zásady nemo plus iuris, nebude v súdnom konaní úspešná.

²¹ J. Cirák, S. Ficová et al., *Občianske právo. Všeobecná časť*, Šamorín: Heuréka 2009, s. 323.