



## ÚČINKY DOMÁHANIA SA VRÁTENIA DAROVANEJ NEHNUTEĽNOSTI PRED ZAVRŠENÍM JEJ PREVODU NA TRETIU OSOBU

### I.

Dožadovanie sa vrátenia daru je osobitným spôsobom nadobudnutia veci predchádzajúcim vlastníkom. Vrátenie daru je upravené v § 630 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), a jednou z hlavných legislatívnych požiadaviek je hrubé porušovanie dobrých mravov obdarovaným voči samotnému darcovi alebo jeho rodinným príslušníkom.<sup>1</sup> Obdarovaná osoba môže do právnych účinkov vrátenia daru s predmetom nakladať podľa svojej vôle v medziach platných právnych predpisov. Aplikčný problém nastáva, ak darovaným predmetom je nehnuteľnosť.

Nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam je upravené v príslušných ustanoveniach OZ a zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj ďalších osobitných právnych predpisov. Osobitné požiadavky nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti je dodržanie *titulus-u* (dôvodu) a *modus-u* (spôsobu). **Pre riešenie problematiku je dôležitý *modus* nadobúdania nehnuteľností vyplývajúci zo súkromnoprávných zmlúv, na základe ktorého je potrebné konštitutívne rozhodnutie orgánu verejnej správy** (príslušný okresný úrad, katastrálny odbor).

**Medzi uzatvorením platnej zmluvy obdarovaným s tretou osobou o prevode nehnuteľnosti a konštitutívnym rozhodnutím je pravdepodobnosť uplynutia dlhšej doby (aj niekoľko mesiacov), v rozmedzí ktorej sa môžu na predmet prevodu vzťahovať účinky dožadovania vrátenia daru.** Právne následky pre účastníkov takejto situácie v uvedenom štádiu prevodu vlastníctva nie sú zákonom upravené a judikatúra špecifikovanú problematiku *expressis verbis* nerieši. Vzhľadom na uvedenú absenciu výslovnej právnej úpravy je potrebné zodpovedať, aké hmotnoprávne účinky bude mať úkon darcu voči obdarovanému, ako aj voči tretej osobe, ktorá uzatvorila platnú zmluvu o prevode s obdarovaným.

### II.

#### Všeobecné účinky výzvy na vrátenie daru

Okrem splnenia podmienok uvedených v § 630 OZ identifikovaný zákon neustanovuje ďalšie podmienky a ani formu, ktoré má darca pri výzve dodržať. Uvedenú problematiku rieši judikatúrasúdom. Ak využije darca svoje oprávnenie, môže svoj prejav urobiť akoukoľvek formou (písomne alebo ústne), a to aj v prípade, pokiaľ bola predmetom darovacej zmluvy nehnuteľnosť.<sup>2</sup> To však nezabavuje darcu povinnosti, aby výzva mala všetky náležitosti právneho úkonu podľa OZ, predovšetkým konkrétnosť

<sup>1</sup>Darca sa môže domáhať vrátenia daru, ak sa obdarovaný správa voči nemu a členom jeho rodiny tak, že hrubým spôsobom porušuje dobré mravy. Pod hrubým porušením dobrých mravov má zákon na mysli porušenie dobrých mravov značnej intenzity alebo ich sústavné porušovanie. Judikatúra ustálila, že predpokladom úspešného uplatnenia práva darcu nie je akékoľvek nevhodné správanie obdarovaného voči nemu alebo členom jeho rodiny, ale len také správanie, ktoré so zreteľom na všetky okolnosti konkrétneho prípadu možno kvalifikovať ako hrubé porušenie dobrých mravov. Pojem „dobré mravy“ (*bonimores*) je potrebné vykladať v nadväznosti na znenie ustanovenia § 3 ods. 1 a § 39 OZ (in FEKETE, I.: Občiansky zákonník. Veľký komentár. 2. diel. EUROKÓDEX, Bratislava 2011, s. 1895)

<sup>2</sup>rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 20.3.2014, sp. zn. 21Cdo/202/2013

dôvodov, na základe ktorých si žiada vrátenie daru.<sup>3</sup> Prejav vôle darcu musí dôjsť do sféry obdarovaného, aby mal možnosť sa s ním oboznámiť, t.j. nie je potrebná faktická vedomosť, ale postačuje objektívna možnosť sa oboznámiť s prejavom (táto skutočnosť je dôležitá skôr pri písomnej forme prejavu darcu).

Ak sú všetky zákonné podmienky naplnené, ruší sa darovacia zmluva a obnovuje sa pôvodný stav, t.j. **obnovuje sa vlastnícke právo k veci s účinkami ex *nunca* obdarovaný, ktorý sa stal neoprávneným držiteľom, je povinný vec vrátiť.**<sup>4</sup> Je potrebné zdôrazniť, že na opätovné nadobudnutie vlastníckeho práva sa už nevyžaduje konštitutívne rozhodnutie orgánu verejnej správy, **teda darca sa stáva vlastníkom nehnuteľnosti okamžite po naplnení predpokladov uvedených v § 630 OZ a doručením prejavu do sféry obdarovaného.** K identickému záveru dospel aj Najvyšší súd ČR vo svojom rozsudku zo dňa 20.3.2014, sp. zn. 21Cdo/202/2013, ktorý konštatoval, že právne účinky prejavu vôle o vydanie daru sa neodvíjajú od vloženia práva do katastra, ale odvíjajú sa od doručenia požiadavky na vrátenie daru do sféry obdarovaného. Zápis do katastra nehnuteľnosti však môže byť uskutočnený v rámci deklarátórneho rozhodnutia príslušného okresného úradu na podklade rozhodnutia súdu, keďže naplnenie predpokladov v § 630 obdarovaní často rozporujú, čím sa vec následne rieši súdnou cestou.

Vzhľadom na prezentované skutočnosti, ak darca urobí prejav (pri dodržaní všetkých predpokladov) **pred uzatvorením scudzovacej zmluvy medzi obdarovaným a treťou osobou, bude následne uzavretá zmluva absolútne neplatná v zmysle § 37 ods. 2 OZ.**<sup>5</sup> V danom prípade by si darca mohol nárokovať vydanie nehnuteľnosti od tretej osoby, resp. od obdarovaného<sup>6</sup>, a tretia osoba si následne môže nárokovať vydanie protiplnenia od obdarovaného titulom bezdôvodného obohatenia (pokiaľ poskytla). Ak by špecifikovaný prejav vôle smeroval až **po právoplatnom rozhodnutí príslušného orgánu o vklade do katastra nehnuteľností v prospech tretej osoby, darca by už nemal nárok na vydanie konkrétnej nehnuteľnosti, ale iba na peňažnú náhradu podľa zásad bezdôvodného obohatenia.**<sup>7</sup> Práva tretej osoby k prevedenej nehnuteľnosti by tým neboli dotknuté, keďže k nadobudnutiu vlastníckeho práva sa dodržal *titulus*, ako aj *modus*.

### III.

#### Osobitné účinky vrátenia daru počas konania o povolení vkladu do katastranehnuteľností

Pokiaľ prejav vôle na vrátenie daru sa dostal do sféry obdarovaného po doručení návrhu na vklad do katastra nehnuteľností a pred konštitutívnym rozhodnutím, **nemôžev tomto prípade ísť o absolútnu neplatnosť pre nemožnosť plneniascudzovacej zmluvy, keďže tá nadobudla platnosť a vykonateľnosť v čase podpisu zmluvnými stranami** (ak v zmluve alebo zákone nie je uvedené iné). Ak by však nastali vecno – právne účinky povolením vkladu do katastra nehnuteľností, tretia osoba by nadobudla vlastnícke právo od nevlastníka, čo by nebolo v súlade s *iustitia* (spravodlivosťou). Judikatúra najvyšších súdnych autorít uvedenú problematiku nerieši a je preto potrebné analogicky vyvodiť účinky prejavu vrátenia daru v priebehu konania o povolení vkladu z inej právnej situácie, v ktorej sa riešila obdobná problematika.

<sup>3</sup>rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 6.3.2014, sp. zn. 28Cdo/4038/2013

<sup>4</sup>rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 20.3.2014, sp. zn. 21Cdo/439/2014

<sup>5</sup>V zmysle zásady, nikto nemôže preniesť viac práv, ako sám má, scudzovacia zmluva od nevlastníkaby nezakladala oprávnený titul na nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Obdarovaný by uzatvoril zmluvu s treťou osobou, pričom predmetom plnenia by bola nehnuteľnosť, ktorá zakladá počiatočnú, objektívnu a trvalú nemožnosť plnenia.

<sup>6</sup>Vydanie by prebiehalo uzatvorením zmluvy s osobou, ktorá je zapísaná ako vlastník v katastri nehnuteľností, a následným faktickým umožnením držby, resp. žalobou na určenie vlastníckeho práva za účelom zosúladenia faktického stavu s formálnym.

<sup>7</sup>rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 15.12.2005, sp. zn. 33Odo/563/2004 (R 83/2006)

Analogickú skutkovú situáciu riešil Najvyšší súd ČR vo svojom rozsudku zo dňa 6.12.1999, sp. zn. 22Cdo/380/99 (SR 3/2000). V prejednávacom prípade išlo o skutkový stav, kedy predávajúci previedol nehnuteľnosť na kupujúceho. Kupujúci sa následne na základe konštitutívneho rozhodnutia stal oprávneným vlastníkom s tým, že v zmysle uzatvorenej zmluvy mal doplatiť kúpnu cenu po jej vecno-právnych účinkoch. Kupujúci následne scudzil nehnuteľnosť tretej osobe, pričom pred nadobudnutím vecno-právnych účinkov scudzovacej zmluvy predávajúci využil svoje oprávnenie a pre nesplnenie povinnosti kupujúcim (nedoplatenie kúpnej ceny) od kúpno-predajnej zmluvy odstúpil. Najvyšší súd konštatoval, že v prejednávacom prípade sa nejednalo o dodatočnú neplatnosť scudzovacej zmluvy, ako tvrdil predávajúci, ale neobstál ani argument tretej osoby, že scudzovacia zmluva bola platná a účinná, na základe čoho mu svedčilo vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti. **Konajúci súd dospel k záveru, že scudzovacia zmluva do nadobudnutia vecno-právnych účinkov zanikla jedným z dôvodov predpokladaných zákonom, a to pre nemožnosť plnenia v zmysle § 575 ods. 1 OZ<sup>8</sup> a vlastníkom je predávajúci.**

#### IV. Záver

Nie je evidentný žiadny dôvod, prečo by sa právna veta uvedená v rozsudku Najvyššieho súdu ČR zo dňa 6.12.1999, sp. zn. 22Cdo/380/99 (SR 3/2000) nemala aplikovať *per analogiam* na analyzovanú problematiku tohto článku, a to vzhľadom aj na skutočnosť, že sa tým vyplní vzniknutá právna medzera. V zmysle identifikovaného rozsudku, ak by **prejav vôle darcu na vrátenie daru, ktorý spĺňa všetky legislatívne predpoklady, smeroval v čase rozhodovania o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností na podklade zmluvy medzi obdarovaným a treťou osobou, darca by sa opätovne stal vlastníkom takejto nehnuteľnosti a mohol by požadovať vydanie daru od neoprávneného subjektu.** Tretia osoba, ktorá následne v zmysle scudzovacej zmluvy poskytla protiplnenie za nehnuteľnosť, má nárok na jeho vydanie titulom bezdôvodného obohatenia. Z prezentovaných skutočností je možné vyvodiť záver, že prejav vôle na vrátenie daru (pri splnení všetkých náležitostí) uskutočnený po podaní návrhu na vklad ale pred právoplatným rozhodnutím, má *de factoidentické* hmotnoprávne následky ako keby bol prejav doručený obdarovanému pred uzatvorením samotnej scudzovacej zmluvy.

---

<sup>8</sup>Podľa § 575 ods. 1 OZ: „Ak sa plnenie stane nemožným, povinnosť dlžníka plniť zanikne.“