

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 17Co/33/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6322200048
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zita Nagypálová
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2024:6322200048.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zity Nagypálovej a sudcov JUDr. Dušana Ďuriana a JUDr. Ľubomíra Šablu ako členov senátu, v spore žalobcu A. B. C., D., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/X, XXX XX F., zastúpený MÉSZÁROS BARIAKOVÁ advokátska kancelária s. r. o., so sídlom P. O. Hviezdoslava 344/23, 960 01 Zvolen, proti žalovanému G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX/X, XXX XX J. – K. L., zastúpeného advokátom Mgr. Adriánom Bobkom, so sídlom Námestie Sv. Egídia 78, 058 01 Poprad, o určenie vlastníckeho práva o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Brezno č. k. 2C/1/2022-135 z 2. decembra 2022, takto

rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie v II. výroku, ktorým žalobu zamietol a v III. výroku o povinnosti žalobcu nahradiť žalovanému trovy prvoinštančného konania potvrdzuje.

II. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o náhrade trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom pre späťvzatie žaloby zastavil konanie v časti o zrušení osvedčenia o dedičstve Okresného súdu Martin sp. zn. 17D/529/2020 z 20. mája 2021 a žalobu o určenie vlastníckeho práva k parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným číslom XXXX/X ako trvalý trávny porast o výmere 2017 m² na LV č. XXX pre okres M., obec H., katastrálne územie H., zamietol. Žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia o výške náhrady trov konania.

1.1 Z výsluchu strán sporu a žalobcom predložených listinných dôkazov súd prvej inštancie zistil, že nebohá I. H., nar. XX.XX.XXXX, zomrelá XX.XX.XXXX (ďalej aj „predávajúca“ alebo „poručiiteľka“) bola výlučnou vlastníčkou parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape parcelného čísla XXXX/X trvalý trávny porast o výmere 2017 m² na LV č. XXX v katastrálnom území H. (ďalej aj „CKN parcela č. XXXX/X“ alebo „predmetná a sporná parcela“), ktorú podľa uznesenia Okresného súdu Martin č. k. 17D/529/2020-35 z 20. mája 2021 zdedil v celosti žalovaný. Dňa 17.06.2020 uzavrel žalobca ako kupujúci s I. H. ako predávajúcou kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k CKN parcele č. XXXX/X za dohodnutú kúpnu cenu 1 500,- €, ktorú súd prvej inštancie vyhodnotil ako neplatnú. Dôvodom záveru o neplatnosti kúpnej zmluvy bol spôsob jej vyhotovenia ako predtlač na stroji (PC) s rukou dopisovanými údajmi a opravami, pričom predávajúca I. H. nepodpísala každú opravovanú stranu kúpnej zmluvy zvlášť, jej podpis sa nachádza iba na 4. strane kúpnej zmluvy. Ďalším dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy bola neexistujúca resp. rozporná dohoda o kúpnej cene a spôsobe jej vyplatenia. Prejav vôle zmluvných strán o spôsobe zaplatenia kúpnej ceny nebol zhodný. V zmluve je uvedené, že kúpna cena bola predávajúcej vyplatená v hotovosti, avšak z ďalších dôkazov a vyjadrení strán sporu vyplynulo, že žalobca ani nemienil vyplatiť kúpnu cenu predávajúcej, sumu 1 500,- € odovzdal dcére poručiiteľky E. N..

Z kúpnej zmluvy datovanej 17.06.2020 nevyplýva, že by E. N. bola oprávnená prevziať kúpnu cenu za prevádzanú nehnuteľnosť. Celá zmluva je podľa názoru súdu prvej inštancie neurčitá a nezrozumiteľná a javí sa skôr ako koncept kúpnej zmluvy, čomu nasvedčuje aj skutočnosť, že dodatočne vyhotovil žalobca novú kúpnu zmluvu, ktorú už I. H. pre svoj zlý zdravotný stav nepodpísala. Nová kúpna zmluva ani obsahovo nekorešponduje s kúpnu zmluvou zo dňa 17.06.2020.

1.2 Právne posúdenie veci podriadil súd prvej inštancie pod ustanovenie § 34, § 37, § 39, § 46, § 133 a § 588 Občianskeho zákonníka. Skúmal aj existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a vyhodnotil, že žaloba podľa § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej aj „C. s. p.“) prípustná je, keď v katastri nehnuteľností je ako aktuálny vlastník CKN parcely č. XXXX/X vedený žalovaný a zmena vlastníckeho práva bez súčinnosti žalovaného môže byť dosiahnutá iba rozhodnutím súdu. Súd prvej inštancie vysvetlil, že podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobúda až vkladom do katastra nehnuteľností. V prejednávanej veci k nadobudnutiu vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo 17.06.2020 žalobcom nedošlo z dôvodu, že podpis predávajúcej I. H. nebol úradne overený a zmluva z tohto dôvodu nebola spôsobilá na vklad vlastníckeho práva. Návrh na vklad vlastníckeho práva na príslušný orgán podaný nebol. Parcela D. XXXX/X bola v čase smrti I. H. v jej výlučnom vlastníctve, dôvodne preto bola predmetom dedičského konania po nej a k tejto otázke nebolo potrebné vypočítať žalobcom navrhovaného svedka notára prejednávajúceho dedičstvo po poručiťke I. H..

1.3 Žalobu o určenie vlastníckeho práva nepovažoval súd prvej inštancie za správny prostriedok ochrany práv žalobcu. Žalobca v žalobe a v priebehu celého konania tvrdil, že CKN parcelu č. XXXX/X mienila I. H. darovať bratovi žalobcu B. C., avšak za života I. H. k darovaniu predmetnej nehnuteľnosti nedošlo. Žalobca uvádzal, že nepovažoval za morálne prijať bezodplatne CKN parcelu č. XXXX/X od I. H., keď táto bola umiestnená v domove sociálnych služieb, kde uhrádzala jej rodina vysoké náklady za pobyt. Keďže však B. C. nemal finančné prostriedky, CKN parcelu č. XXXX/X mienil od I. H. odkúpiť žalobca s tým, že sa následne s bratom B. C. vyrovnajú. Súd prvej inštancie poučil strany, že kúpna zmluva má obligačné účinky pre prevodcu aj pre nadobúdateľa a práva a povinnosti z kúpnej zmluvy úmrtím jej účastníka nezanikajú, ale prechádzajú na dedičov. Uvedené však platí len v prípade, ak kúpna zmluva bola uzatvorená platne, čo sa v danom prípade nestalo. Ďalej súd prvej inštancie dôvodil, že aj v prípade, ak by kúpna zmluva medzi I. H. a žalobcom bola platne uzavretá, nemohol by vlastnícke právo k spornej parcele nadobudnúť žalobca rozhodnutím súdu o určení vlastníckeho práva, prevod nehnuteľnosti by mohol dosiahnuť len nahradením vôle predávajúceho súdnym rozhodnutím.

1.4 Podľa § 255 ods. 1 C. s. p. uložil žalobcovi ako neúspešnej strane sporu súd prvej inštancie povinnosť nahradiť trovy konania žalovanému.

2. Odvolaním napadol žalobca II. a III. výrok rozsudku súdu prvej inštancie o zamietnutí žaloby a povinnosti žalobcu nahradiť žalovanému trovy konania. Súdu prvej inštancie žalobca podľa § 365 ods. 1 písm. e) Civilného sporového poriadku vytýkal, že nevykonan navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam (odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) Civilného sporového poriadku) a podľa § 365 ods. 1 písm. h) Civilného sporového poriadku, že jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

2.1 Nesúhlasil s názorom súdu prvej inštancie, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcom a I. H. dňa 17.06.2020 nie je platnou zmluvou. Za dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy súd prvej inštancie označil, že kúpna cena nebola vyplatená do rúk predávajúcej tak, ako je to uvedené v kúpnej zmluve, ale k rukám jej dcéry E. N.. Súd prvej inštancie si podľa názoru žalobcu svojvoľne, nelogicky a arbitrárne vykladá zákonné ustanovenia a ignoruje princíp právnej istoty ako základ právneho štátu a demokratickej spoločnosti, v ktorej má každý právo na spravodlivý proces a predvídateľné rozhodnutie v jeho právnej veci. Zákonná definícia kúpnej zmluvy v zmysle § 588 Občianskeho zákonníka síce znie, že z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu, avšak táto definícia nezakotvuje spôsob úhrady kúpnej ceny ako podstatnú náležitosť kúpnej zmluvy, ale iba obsahovo odlišuje kúpnu zmluvu od iných scudzovacích zmlúv. Medzi podstatné náležitosti kúpnej zmluvy patrí konsenzus predávajúceho a kupujúceho o predmete kúpnej zmluvy a kúpnej cene. Nezaplatenie kúpnej ceny alebo nedodržanie spôsobu úhrady kúpnej ceny nie je dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy. Nezaplatenie kúpnej ceny je dôvodom na odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany predávajúceho. Odstúpiť je možné len od platnej kúpnej zmluvy. Pôvodne predávajúca I. H. odmietla prevziať akékoľvek finančné prostriedky za prevod vlastníckeho práva k spornému pozemku, nakoľko tento pozemok chcela darovať žalobcovmu bratovi B. C. za jeho dlhoročnú starostlivosť o svoju osobu, avšak žalobca si uvedomoval zvýšené náklady na umiestnenie I. H. v domove dôchodcov, ktoré musela jej rodina uhrádzať z vlastných finančných zdrojov,

preto sa žalobca rozhodol pre svojho brata pozemok kúpiť a kúpnu cenu aj uhradil a to po dohode s predávajúcou k rukám jej dcéry E. N.. Žalobca tvrdí, že kúpna zmluva zo 17.06.2020 je platná, keď sa jej účastníci dohodli na podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy, ktorými sú predmet kúpy CKN parcela č. XXXX/X v katastrálnom území obce H. a kúpna cena 1 500,- €. Bola splnená aj zákonom vyžadovaná písomná forma zmluvy v zmysle § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Kúpna zmluva tvorila technickú jednotu, keď viaceré strany kúpnej zmluvy boli pevne spojené. Dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy zo 17.06.2020 nemôže byť ani absencia osvedčenia podpisu prevodcu na kúpnej zmluve. Ustanovenie § 42 ods. 3 zákona č. 165/1992 Zb. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) hovorí iba o spôsobilosti zmluvy na účel zápisu do katastra nehnuteľností a absencia osvedčovacej doložky pri podpise prevodcu na zmluve predstavuje odstrániteľný nedostatok, ktorý nie je sankcionovaný absolútnou alebo relatívnou neplatnosťou kúpnej zmluvy.

2.2 Nesprávny je názor súdu prvej inštancie, že žalobca nezvolil správny prostriedok ochrany svojich práv, keď namiesto žaloby o určenie vlastníckeho práva sa mal dožadovať plnenia záväzku zo zmluvy. Z dôvodu úmrtia predávajúcej sa nemôže žalobca voči dedičom domáhať splnenia povinnosti z kúpnej zmluvy, nakoľko vlastníkom spornej nehnuteľnosti je už vnuk I. H.. Súdom prvej inštancie uvádzaný spôsob ochrany práv žalobcu by vyžadoval uzavretie ďalšej kúpnej zmluvy. Práve rozhodnutie súdu o určenie vlastníckeho práva bude pre žalobcu užitočné a nebude zbytočne otvárať priestor na ďalšie možné spory do budúcnosti. Žalobca navrhuje odvolaciemu súdu zrušiť rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátiť na ďalšie konanie, keď súd prvej inštancie nevyočul C. N. a B. C., za prítomnosti ktorých bola kúpna zmluva s I. H. uzavretá.

3. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu poukázal na rozpory v prednesoch žalobcu, ktorý tvrdí, že kúpna zmluva zo dňa 17.06.2020 je platná, keď sa s I. H. dohodol o predmete kúpy a kúpnej cene, avšak v odvolaní uvádza, že I. H. odmietla prevziať akékoľvek finančné prostriedky za prevod vlastníckeho práva k spornému pozemku, nakoľko tento chcela darovať žalobcovmu bratovi B. C.. Z uvedeného vyplýva, že pani H. nechcela pozemok predať, ale darovať a to nie žalobcovi, ale jeho bratovi. Uvedené len potvrdzuje záver súdu, že v danom prípade prejav vôle zmluvných strán zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu predávajúcej nebol zhodný. Ak teda I. H. chcela previesť pozemok bezodplatne z vďaky za dlhoročnú starostlivosť B. C., tak hlavným dôvodom neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy nie je nedodržanie spôsobu úhrady kúpnej ceny, ale nedostatok vôle predávajúcej odplatne previesť vlastnícke práva k predmetnej parcele. Súd prvej inštancie správne skúmal, či kúpna zmluva zo 17.06.2020 bola tým úkonom, ktorý pani H. aj zamýšľala urobiť. Z popisu konania žalobcu je možné vyvodiť, že dcére predávajúcej E. N. nevyplátil žalobca kúpnu cenu za sporný pozemok, ale dôvodom výplaty peňazí E. N. bola žiadosť žalobcu, aby táto zabezpečila prevod daného pozemku na jeho osobu. Išlo vlastne o odplatu za súčinnosť E. N. pri uzatváraní zmluvy a nie o kúpnu cenu. Nedostatkom kúpnej zmluvy nebol len neosvedčený podpis prevodcu, ale aj spôsob vyhotovenia kúpnej zmluvy, ktorá bola spísaná na počítači, ale následne upravovaná ručne s dopisovanými a škrtanými textami a bez podpisu I. H. na každej strane zmluvy nie je možné ustáliť, či táto zmeny a doplnenia kúpnej zmluvy schválila. Právny úkon vyvolá právne následky len v prípade, ak splní všetky náležitosti vyžadované právnymi normami občianskeho práva a to náležitosti vôle upravené v § 37 ods. 1 a § 49a OZ, náležitosti prejavu vôle upravené v § 37 ods. 1 a § 40 ods. 1 a pomeru vôle a prejavu upravené v § 41a OZ. Kúpna zmluva zo 17.06.2020 nespĺňa všetky náležitosti vyžadované označenými právnymi normami občianskeho práva, preto nemohla vyvolať právne následky a previesť vlastnícke práva k predmetnému pozemku z I. H. na žalobcu. Žalovaný tvrdí, že I. H. bola v čase, kedy malo dôjsť k podpisu kúpnej zmluvy vo vážnom zdravotnom stave a nebola spôsobilá k takémuto právnomu úkonu, preto je kúpna zmluva neplatná aj v zmysle § 38 OZ. Zlý zdravotný stav predávajúcej je potvrdený vyjadrením starostky obce N. N. B. uvedenom v uznesení OR PZ Martin z 18.08.2021. Žalovaný je toho názoru, že kúpna zmluva medzi žalobcom a I. H. uzavretá nebola. Ak by aj kúpna zmluva bola platne uzatvorená, jej vecnoprávne účinky by nastali až dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva, pričom takýto návrh na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností ani nebol podaný. Vlastníkom sporného pozemku sa preto žalobca nemohol stať. Z tohto dôvodu je žaloba o určenie vlastníckeho práva, tak ako bola formulovaná žalobcom, nesprávnym prostriedkom ochrany práv tvrdených žalobcom. Žalovaný navrhuje potvrdiť rozhodnutie súdu prvej inštancie a uložiť žalobcovi povinnosť nahradiť mu trovy konania.

4. V reakcii na vyjadrenie žalovaného žalobca zdôraznil, že v júni 2020, kedy I. H. podpísala kúpnu zmluvu bola táto jednoznačne spôsobilá na právne úkony. Zdravotný stav I. H. po fyzickej stránke sa zhoršil až následne, keď mal byť jej podpis osvedčený v septembri 2020. Dcéra I. H. ani zariadenie,

v ktorom bola umiestnená, nepožiadali o obmedzenie jej spôsobilosti na právne úkony. Žalobca zopakoval, že I. H. mala vôľu predmetný pozemok previesť do vlastníctva B. C.. Až po presvedčení žalobcom pristúpila I. H. na prevod sporného pozemku odplatnou zmluvou a nie pôvodne zamýšľanou bezodplatnou darovacou zmluvou. Žalovaný účelovo a nesprávne vykladá odovzdanie finančných prostriedkov dcére I. H. E. N.. E. N. nikdy nebola požiadaná o sprostredkovanie predaja kúpy sporného pozemku, preto nie je možné považovať odovzdanie kúpnej ceny za predmetný pozemok za akýsi poplatok za sprostredkovanie predaja. Nikdy v rámci trestného konania ani civilného konania sa E. N. nevyjadrovala, že by neprijala kúpnu cenu, iba odmenu za sprostredkovanie predaja.

5. Z obsahu repliky žalobcu podľa žalovaného jednoznačne vyplýva, že kúpna cena sa nikdy nedostala do dispozície predávajúcej I. H.. Žalobcovi vytyka žalovaný, že sa vo svojej replike nevyjadril k nedostatkom kúpnej zmluvy ako sú neosvedčený podpis prevodcu na zmluve a dodatočná úprava textu zmluvy, že predávajúca nepodpísala každú stranu kúpnej zmluvy, že zmluva je neurčitá, nezrozumiteľná a ide len o koncept zmluvy, čomu nasvedčuje aj skutočnosť, že žalobca nepodnikol kroky smerujúce k overeniu podpisu poručiťky na kúpnej zmluve zo 17.06.2020, ale vypracoval celkom novú kúpnu zmluvu, ktorá obsahovo nekorešponduje s kúpnu zmluvou zo 17.06.2020.

6. Krajský súd v Banskej Bystrici príslušný na rozhodnutie o odvolaní žalobcu podľa § 34 ods. 1 C. s. p. rešpektujúc viazanosť rozsahom a dôvodmi odvolania žalobcu podľa § 379 a § 380 ods. 1 C. s. p. prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania z dôvodu nenaplnenia zákonných podmienok ustanovených v § 385 ods. 1 C. s. p. pre jeho nariadenie. I keď žalobca dôvodne vytyka súdu prvej inštancie nesprávne (nedostatočne) zistený skutkový stav, právne posúdenie veci obstoí a pre rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie vykonané súdom prvej inštancie. Podľa § 387 ods. 1 C. s. p. môže odvolací súd potvrdiť rozhodnutie súdu prvej inštancie aj v prípade, ak je vecne správne vo výroku, avšak sa s dôvodmi napadnutého rozhodnutia celkom nestotožňuje. Odvolací súd pristúpil k takémuto rozhodnutiu majúc za to, že ak nedoplnenie súdom prvej inštancie opomenutého dokazovania nemôže viesť k inému právnomu posúdeniu veci, je zrušenie napadnutého rozhodnutia a vrátenie veci súdu prvej inštancie nehospodárne.

7. Súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie na skutkových zisteniach, že dňa 17.06.2020 bola medzi žalobcom a I. H. uzavretá kúpna zmluva o prevode vlastníckeho práva k CKN parcele č. XXXX/X, na ktorej však nebol úradne osvedčený podpis predávajúcej. Kúpna zmluva nebola tvorená súvislým, jasným a zrozumiteľným textom, ale do predlohy kúpnej zmluvy vyhotovenej strojom boli vpisované ručne rôzne údaje a opravy. V tejto kúpnej zmluve bolo uvedené, že kúpna cena bola vyplatená do rúk predávajúcej, čo sa nezhoduje so skutočnosťou, pretože kúpna cena vo výške 1 500,- € bola vyplatená k rukám dcéry predávajúcej E. N.. Keď žalobca zistil, že zmluva uzatvorená 17.06.2020 nie je spôsobilá na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností z dôvodu neosvedčeného podpisu predávajúcej, vypracoval „novú“ kúpnu zmluvu s odlišným textom, ktorá nebola podpísaná žiadnou zo zmluvných strán. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo 17.06.2020 podaný nebol.

8. Žalovaný s poukazom na obsah žaloby a vyjadrenia žalobcu v priebehu konania, kde tvrdil, že I. H. mienila darovať CKN parcelu č. XXXX/X B. C. za starostlivosť o jej osobu, spochybňuje vôľu predávajúcej uzavrieť kúpnu zmluvu a tvrdí, že dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy zo 17.06.2020 nie je nevyplatenie kúpnej ceny I. H. spôsobom uvedeným v kúpnej zmluve, ale nedostatok vôle I. H. uzavrieť kúpnu zmluvu o prevode CKN parcely č. XXXX/X na žalobcu. V ostatnom z hľadiska formy a obsahu kúpnej zmluvy sa žalovaný stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie o neplatnosti kúpnej zmluvy.

9. Žalobca pripojil k žalobe fotografie podľa jeho tvrdenia vyhotovené práve 17.06.2020 pri návšteve I. H. v domove dôchodcov, ktoré majú potvrdzovať, že sa v tento deň s I. H. stretli a kto bol účastný tohto stretnutia. Na fotografiách sa má nachádzať žalobca, jeho brat B. C. a manžel E. N. C. N.. Žalobca už v žalobe navrhoval vypočuť B. C. a C. N. ako svedkov za účelom preukázania, že kúpna zmluva s I. H., v znení ako bola vypracovaná 17.06.2020, uzavretá bola. Súd prvej inštancie v zápisnici o prejednaní veci dňa 02.12.2022 skonštatoval, že „ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania nie sú“, nie je však odôvodnené v zápisnici ani v rozhodnutí súdu, z akého dôvodu neboli vypočutí žalobcom navrhovaní svedkovia B. C. a C. N., ktorí mohli ozrejmiť, ako prebehlo stretnutie medzi I. H., žalobcom, jeho bratom a C. N., aký bol v tom čase zdravotný stav I. H., keď žalovaný namieta, že už dňa 17.06.2020 nebola predávajúca spôsobilá na právne úkony v plnom rozsahu a nemala vôľu predat' CKN parcelu č. XXXX/X žalobcovi a ktorí mohli potvrdiť alebo vyvrátiť tvrdenie žalobcu, že I. H. upustila od svojho zámeru

darovať CKN parcelu č. XXXX/X B. C. a jej vôľou bolo predat' túto parcelu žalobcovi za 1 500,- €. Zdôvodnenie, prečo neboli navrhovaní svedkovia vypočutí, uvedené súdom prvej inštancie na záver bodu 24 odôvodnenia je nedostatočné. Výsluchom navrhovaných svedkov B. C. a C. N. nebolo potrebné dokazovať, či mala byť kúpna cena za prevádzanú nehnuteľnosť vyplatená k rukám predávajúcej alebo jej dcéry, ale či vôbec mienila I. H. odpredať tento pozemok žalobcovi za dohodnutú kúpnu cenu a či chápala I. H., aký úkon uskutočňuje.

9.1 Vykonalie žalobcom navrhovaných dôkazov by malo význam, ak skutkový stav zistený z nich by mohol ovplyvniť záver súdu o nedôvodnosti žaloby. Dôvodom na zrušenie rozhodnutia súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. c) Civilného sporového poriadku pre nevykonanie navrhovaných dôkazov by mohlo byť len aj súčasné nesprávne právne posúdenie veci, ktoré odvolací súd v danej veci nezistil.

10. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

11. Podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy je dohoda o predmete kúpy a o cene. Spôsob vyplatenia kúpnej ceny nepatrí medzi podstatné náležitosti kúpnej zmluvy. Žalobca dôvodne vytýka súdu prvej inštancie nesprávny čiastkový právny záver o neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu nevyplatenia kúpnej ceny spôsobom uvedeným v kúpnej zmluve zo 17.06.2020 v hotovosti k rukám predávajúcej, ale v hotovosti k rukám jej dcéry E. N.. Nevyplatenie kúpnej ceny je podľa § 48 ods. 1 OZ dôvodom na odstúpenie od kúpnej zmluvy, ak to bolo účastníkmi kúpnej zmluvy dohodnuté (porovnaj rozsudok NS SR z 30.11.2022 sp. zn. 1ObdoV/4/2021 a uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 19.07.2017 sp. zn. I. ÚS 350/2017). Dohoda o práve predávajúcej odstúpiť od kúpnej zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny nie je súčasťou kúpnej zmluvy zo 17.06.2020. Zaplatenie kúpnej ceny kupujúcim v konaní pred súdom prvej inštancie spochybňované nebolo. Dôkazom o vyplatení kúpnej ceny na základe kúpnej zmluvy zo 17.06.2020 je potvrdenie o prevzatí peňazí v prílohe na č. I. 3 spisu podpísané príjemcom tejto sumy aj svedkami B. C. a C. N., ako aj výpoveď E. N. pred orgánmi činnými v trestnom konaní, ktorá potvrdila, že jej žalobca kúpnu cenu podľa kúpnej zmluvy zo 17.06.2020 odovzdal.

12. Odlišný názor odvolacieho súdu, že nevyplatenie kúpnej ceny do rúk predávajúcej nie je dôvodom pre neplatnosť kúpnej zmluvy neznamená, že odvolací súd považuje kúpnu zmluvu za platnú.

13. Kúpna zmluva je dvojstranný právny úkon, ktorý u každej konajúcej osoby musí zodpovedať požiadavkám kladeným zákonom na platnosť právnych úkonov definovaných v § 34 až § 39 Občianskeho zákonníka a ak je predmetom kúpnej zmluvy nehnuteľnosť, musí kúpna zmluva spĺňať aj osobitné náležitosti formy podľa § 46 OZ (písomná forma zmluvy a prejavy účastníkov zmluvy na tej istej listine). Náležitosť vôle je základným elementom každého právneho úkonu. Žalovaný spochybňoval vôľu I. H. predat' žalobcovi CKN parcelu č. XXXX/X a to práve na základe skutkových tvrdení žalobcu, že táto parcela bola poručiteľkou určená pre brata žalobcu B. C. z vďaky za poskytnutú osobnú starostlivosť formou darovania. Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie nie je zrejmé, či nepodpísanie kúpnej zmluvy predávajúcou na každej strane spochybňuje podľa názoru konajúceho súdu vôľu predávajúcej uzavrieť kúpnu zmluvu s dohodnutým obsahom alebo zmluvu robí neurčitou, keď v bode 24 odôvodnenia vyslovil súd prvej inštancie záver o neurčitosti a nezrozumiteľnosti zmluvy len v časti spôsobu zaplatenia kúpnej ceny a za zásadné považoval iba to, že v danom prípade nedošlo k dohode o zaplatení kúpnej ceny predávajúcej.

14. Občiansky zákonník v § 46 vyžaduje písomnú formu zmluvy o prevode nehnuteľností, pri ktorej musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine. Pre platnosť kúpnej zmluvy postačuje jej podpis na záver a pokiaľ je dodržaná forma kúpnej zmluvy (písomná a technická jednota zmluvy), nie je potrebné, aby každá strana kúpnej zmluvy bola osobitne podpísaná. Opravy v texte zmluvy by mohli vyvolať pochybnosti o jej obsahu, pokiaľ by zmluvná strana popierala jej znenie v znení opravy. Spor o vlastníckom práve CKN parcely č. XXXX/X medzi žalobcom a žalovaným nevznikol z dôvodu formy kúpnej zmluvy, ale z odlišného výkladu účinkov zmluvy zo 17.06.2020. Súdna prax je jednotná v závere, že chýbajúca technická jednota zmluvy je odstrániteľný nedostatok, ktorý nemá za následok neplatnosť kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti (porovnaj R 32/2008, uznesenie NS SR z 26. septembra 2012 sp. zn. 6Cdo/64/2011, rozsudok NS SR z 28. mája 2015 sp. zn. 8Cdo/167/2014 a nález Ústavného súdu Slovenskej republiky z 28. apríla 2014 sp. zn. IV. ÚS 15/2014).

14.1 Je možné súhlasiť s názorom žalobcu, že absencia osvedčovacej doložky pri podpise prevodcu na zmluve o prevode nehnuteľností nie je sankcionovaná neplatnosťou zmluvy a vo všeobecnosti ide o odstrániteľný nedostatok; neplatí to však pre prejednávaný spor, keď I. H. zomrela.

15. Súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku uviedol, že vec posúdil aj podľa ustanovenia § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka a vyjadril svoj názor k obligačným a vecnoprávnym účinkom zmluvy. V bode 25 odôvodnenia uviedol: „Kúpna zmluva má obligačné účinky, pre prevodcu aj pre nadobúdateľa sa stáva platnou a účinnou, pričom úmrtím účastníka kúpnej zmluvy pred podaním návrhu na vklad nezanikajú práva a povinnosti z kúpnej zmluvy, ale tieto prechádzajú na dedičov. Uvedené však platí len v prípade, ak kúpna zmluva bola uzatvorená platne, čo v danom prípade nebola.“ Žiadna zo strán sporu nespochybňuje, že kúpna zmluva zo 17.06.2020 vecnoprávne účinky nenadobudla z dôvodu, že nebola predložená príslušnému orgánu Okresnému úradu Brezno, katastrálny odbor na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností z dôvodu neoverenia podpisu predávajúcej na kúpnej zmluve. Podľa názoru súdu prvej inštancie sa žalobca nesprávne domáha určenia vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti kúpnu zmluvou zo 17.06.2020 a správnu formou ochrany nadobudnutého práva by bola žaloba o nahradenie prejavu vôle (neuvedené, koho prejavu vôle) a či má byť nahradený prejav vôle uzavrieť novú kúpnu zmluvu alebo iba podať návrh na vklad vlastníckeho práva podľa zmluvy zo 17.06.2020 i napriek tomu, že podpis predávajúcej na zmluve úradne osvedčený nebol. Žalobca oponuje tomuto názoru, že po smrti predávajúcej a nadobudnutí vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti dedením žalovaným už neprichádza do úvahy žaloba o nahradenie prejavu vôle, iba žaloba o určenie vlastníckeho práva.

16. Keďže súd prvej inštancie neuviedol v bode 25 odôvodnenia svojho rozhodnutia, akými úvahami a na základe akých skutočností dospel k názoru, že žaloba o určenie vlastníckeho práva nie je vhodne zvoleným prostriedkom dosiahnutia žalobcom sledovaného cieľa (stať sa vlastníkom CKN parcely č. XXXX/X) a prečo považuje žalobu o nahradenie prejavu vôle za účinný prostriedok nápravy, považuje odvolací súd za potrebné (pre zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia) doplniť jeho dôvody takto:

17. Dôsledkami smrti poručiteľa (predávajúceho) na práva a povinnosti vyplývajúce z kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností pred povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa Najvyšší súd Slovenskej republiky zaoberá vo viacerých rozhodnutiach. Závery rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/196/2005, 3Cdo/29/2010, 3Cdo/154/2010, 2Cdo/184/2005 a 1Sžr/15/2012 zhrnul Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku z 26. mája 2020 sp. zn. 1Cdo/207/2018 tak, že pri prevode nehnuteľností treba rozlišovať obligačnoprávne a vecnoprávne účinky zmluvy. Ak prevodca nehnuteľností zomrel po podaní návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva, ale predtým, ako bol vklad povolený, môžu dedičia prevodcu uznať obligačnoprávne účinky zmluvy a pokračovať vo vkladovom konaní. Pokiaľ však dedičia z akéhokoľvek dôvodu nesúhlasia s pokračovaním vkladového konania, v dôsledku čoho nedôjde k povoleniu vkladu vlastníckeho práva, nadobúdateľ sa na základe zmluvy s poručiteľom nestane vlastníkom nehnuteľností a nehnuteľnosť patrí do dedičstva po poručiteľovi. Okresný súd Stará Ľubovňa, súd prvej inštancie vo veci posudzovanej najvyšším súdom pod sp. zn. 1Cdo/207/2018 vyslovil rovnaký názor ako Okresný súd Brezno v napadnutom rozsudku sp. zn. 2C/1/2022, že ak sa nadobúdateľ nehnuteľnosti podľa zmluvy nestal vlastníkom nehnuteľnosti z dôvodu nenadobudnutia vecnoprávných účinkov zmluvy pre nepovolenie vkladu vlastníckeho práva príslušným orgánom, nemôže žalobca využiť žalobu o určenie vlastníckeho práva, keďže sa vlastníkom veci nestal, ale iba žalobu, ktorou sa bude domáhať svojich nárokov vychádzajúc z obligačnoprávných účinkov zmluvy a viazanosti dedičov právnym úkonom svojho právneho predchodcu, napríklad žalobou o nahradenie prejavu vôle dedičov. Najvyšší súd považoval tento právny názor za správny osobitne v bode 18 odôvodnenia zdôrazňujúc, že právna úprava nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je dvojfázová, to znamená, že je založená na doktríne o právnom dôvode (iustus titulus) a právnom spôsobe (modus acquirendi dominii) a táto zásada je vyjadrená v § 133 Občianskeho zákonníka. Ak kúpna zmluva bola uzavretá, ale prevod vlastníckeho práva nespôsobila, nadobúdateľ sa vlastníkom nehnuteľnosti nestal.

18. V prejednávanej veci odvolacím súdom je zrejmé, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcom a I. H. dňa 17.06.2020 (odhliadnuc od nevyriešenej otázky platnosti kúpnej zmluvy z hľadiska naplnenia vôle predávajúcej a určitosti a zrozumiteľnosti kúpnej zmluvy) nebola perfektná z dôvodu neosvedčeného podpisu predávajúcej a z tohto dôvodu by nebola zmluva zo 17.06.2020 spôsobilou na zápis práva

k nehnuteľnosti do katastra, keď podľa § 42 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) podpis prevodcu na zmluve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov. Na základe zmluvy zo 17.06.2020 návrh na vklad vlastníckeho práva podaný nebol a tento podľa článku VI. bod 1. kúpnej zmluvy zo 17.06.2020 mal byť podaný v deň podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami. Žalobcovi teda jednoznačne chýba titul nadobudnutia vlastníckeho práva, ktorý nemôže byť nahradený súdnym rozhodnutím (podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej socialistickej republiky z 24. apríla 1975 sp. zn. 1Cz/2/1975 uverejnený v Zborníku IV. na str. 479). Rovnaký názor, že zmluvu o prevode nehnuteľnosti nemožno nahradiť súdnym rozhodnutím vyplýva aj z uznesenia NS SR sp. zn. 5Obdo/53/2016 z 28. septembra 2016.

18.1 Súd prvej inštancie správne uzavrel, že podľa kúpnej zmluvy zo 17.06.2020 sa žalobca nestal vlastníkom CKN parcely č. XXXX/X v katastrálnom území H., keď k nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka nedošlo a preto sa nedôvodne voči žalovanému, ktorý nadobudol túto nehnuteľnosť dedením, domáha určenia vlastníckeho práva. Žalobcovi jednoznačne chýba titul pre nadobudnutie vlastníckeho práva a práve z tohto dôvodu žaloba o určenie vlastníckeho práva neobstojí. Či môže žalobca s úspechom žalovať žalovaného či iný subjekt o nahradenie prejavu vôle I. H. nebolo predmetom tohto súdneho konania, z tohto dôvodu sa odvolací súd k prípadnej (ne)úspešnosti takejto žaloby nevyjadruje.

19. Rozhodnutie okresného súdu o povinnosti žalobcu nahradiť žalovanému trovy konania je v súlade s výsledkom sporu a § 255 ods. 1 C. s. p., ako vecne správny bol rozsudok okresného súdu potvrdený aj v tejto časti.

20. Žalobca ako neúspešná strana v odvolacom konaní je povinný podľa § 255 ods. 1 C. s. p. nahradiť v odvolacom konaní úspešnému žalovanému trovy odvolacieho konania v rozsahu 100 %. Odvolací súd rozhodol len o nároku na náhradu trov odvolacieho konania a povinnosti žalobcu uhradiť ich; o výške trov odvolacieho konania bude rozhodovať podľa § 262 ods. 2 C. s. p. súd prvej inštancie, z tohto dôvodu je povinnosť na náhradu trov odvolacieho konania viazaná na právoplatnosť uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov odvolacieho konania.

21. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C. s. p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C. s. p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C. s. p.).

Dovolanie v prípadoch uvedených v § 421 odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) C. s. p. (§ 421 ods. 2 C. s. p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 C. s. p. nie je prípustné, ak

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 C. s. p.); na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 C. s. p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C. s. p.).

Dovolanie môže podať strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C. s. p.).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 C. s. p.).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 C. s. p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii; ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C. s. p.); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C. s. p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C. s. p.).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
 - b) kto ho robí,
 - c) ktorej veci sa týka,
 - d) čo sa ním sleduje a
 - e) podpis
- (§ 127 ods. 1 C. s. p.).

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 C. s. p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 C. s. p.).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 C. s. p.).

Strany sporu majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 C. s. p.). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z.z.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom; dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C. s. p.); povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa

predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C. s. p.).

Ak neboli splnené podmienky podľa § 429 C. s. p., resp. dovolanie má vady podľa § 429 C. s. p. napriek riadnemu poučeniu dovolateľa o povinnosti podľa § 429 C. s. p. v odvolacom konaní, resp. napriek výzve súdu prvej inštancie adresovanej dovolateľovi na odstránenie väd a jeho poučení o následkoch neodstránenia väd dovolania, dovolací súd dovolanie odmietne (§ 447 písm. e) C. s. p. v spojení s § 436 ods. 1 C. s. p.).