

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 6Co/115/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1608204069  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 11. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Murgaš  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2012:1608204069.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci žalobcu: K.. Y. T., F. R. Č.. XXX, R., zast. JUDr. Evou Kubaskou, advokátkou, proti žalovaným: 1/ Peter Marek, bytom Brnenská č. 5124/417, Malacky, 2/ Y. F., F. G.. S.. Y. Č.. XXXX/X, Y., X/ L. F.I., F. G.. S.. Y. Č.. XXXX/X, Y., o určenie vlastníckého práva a odstránenie základov stavby, na odvolanie žalobcu a žalovaného 1/proti rozsudku Okresného súdu Malacky zo dňa 21. marca 2011, č. k. 4C 382/2008 - 246, pomerom hlasov 3 : 0 takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutých častiach **z r u š u j e** a vec mu v tomto rozsahu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa určil, že výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vytvorenej zo súčasných pozemkov zapísaných na LV č. XXXX parcela č. XX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 554 m<sup>2</sup> a parcela č. XX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m<sup>2</sup>, katastrálne územie V., obec V., okres Y., odčlenených geometrickým plánom na oddelenie pozemku, číslo plánu 80/2010, mapový list ZS XXI - 18 - 16, vypracovaným geodetkou R. T., R. XX H. XX. X. XXXX, úradne overené Správou katastra Y. - novovytvorených parciel č. XX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m<sup>2</sup> a XX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 529 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa v katastrálnom území V., I. V., I. Y. je žalobca. Žalovaným 1/ - 3/ uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne náhradu trov konania v sume 1392,45 eur na účet právnej zástupkyne žalobcu. Vo zvyšku konanie zastavil. V zastavenej časti žiadnemu z účastníkov nepriznal právo na náhradu trov konania. Súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním zistil, že žalobca a žalovaný 1/ uzavreli dňa 8. 11. 2003 kúpnu zmluvu, vklad ktorej bol povolený Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra v Y. dňa 5. 12. 2003, na základe ktorej nadobudol žalobca do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti v katastrálnom území V. pozemok na parcele č. 94 o výmere 1484 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, pozemok na parcele č. 97 o výmere 106 m<sup>2</sup> - záhrady a rodinný dom so súpisným číslom 64 na parcele č. XX. Z listiny nazvanej kúpna zmluva, vklad ktorej bol povolený Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra v Y.Á. dňa 3. 1. 2008, súd prvého stupňa zistil, že ako predávajúci je tu uvedený žalobca a ako kupujúci je uvedený žalovaný 1/, podpis predávajúceho bol osvedčený dňa 2. 1. 2008 na Obvodnom úrade Vojenského obvodu Záhorie. Podľa tejto listiny označenej ako kúpna zmluva mal žalovaný 1/ kúpou od žalobcu nadobudnúť do svojho výlučného vlastníctva diel 2 odčlenený Geometrickým plánom č. 37 441 701 6/2006 z parcely č. 94 o výmere 423 m<sup>2</sup>, ktorý sa pričlenil do novovytvorenej parcely č. 94/5 - zastavané plochy o výmere 554 m<sup>2</sup>, diel 3 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z parcely č. 94 o výmere 22 m<sup>2</sup>, ktorý sa pričlenil do novovytvorenej parcely č. 94/6 - zastavané plochy o výmere 22 m<sup>2</sup> a diel 5 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z parcely č. 97 o výmere 106 m<sup>2</sup>, ktorý sa pričlenil do novovytvorenej parcely č. 94/5 - zastavané plochy o výmere 554 m<sup>2</sup>. Predmetom prevodu malo byť aj príslušenstvo prislúchajúce k novovytvorenej parcele č. 94/6 - hospodárska budova bez súpisného čísla. Žalobca v priebehu konania uviedol, že kúpnu zmluvu, kde je uvedený ako predávajúci a na ktorej je uvedené, že jeho podpis bol osvedčený dňa 2. 1. 2008 na Obvodnom úrade Vojenského obvodu Záhorie nikdy nevidel a nepodpísal. Žalovaný 1/ sa nevedel vyjadriť k okolnostiam prípravy a uzavretia uvedenej kúpnej zmluvy, Nevedel

uviesť kedy a kde túto zmluvu podpísal a uviedol, že nevie či túto zmluvu podpísal, zdá sa mu, že zmluvu nepodpísal. Z takto zisteného skutkového stavu súd prvého stupňa vyvodil záver, že medzi žalobcom a žalovaným 1/ neprišlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, vklad ktorej bol povolený Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra v Malackách dňa 3. 1. 2008 a ktorou mal žalovaný 1/ nadobudnúť od žalobcu nehnuteľnosti - diel 2 odčlenený Geometrickým plánom č. 6/2006, vyhotoveným dňa 16. 3. 2006 K.. V. z parcely č. 94 o výmere 423 m2, diel 3 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z parcely č. 94 o výmere 22 m2 a diel 5 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z parcely č. 97 o výmere 106 m2, ako aj príslušenstvo prislúchajúce k novovytvorenej parcele č. 94/6 - hospodárska budova bez súpisného čísla. Žalobca poprel, že by uvedenú kúpnu zmluvu so žalovaným 1/ uzavrel a túto podpísal, žalovaný 1/ sa síce vyhýbavo, ale vyjadril tak, že sa mu zdá, že zmluvu nepodpísal. Ani jeden z účastníkov teda nepotvrdil, že prišlo k stretnutiu prejavov vôle, ktoré by smerovali k prevodu predmetných nehnuteľností do vlastníctva žalovaného 1/. Tvrdenie žalobcu bolo jednoznačné, pričom žalovaný 1/ netvrdil a ani nepreukazoval, že zmluvu so žalobcom uzavrel. Súd prvého stupňa uvedenú skutočnosť vyhodnotil tak, že k uzavretiu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej mali byť vyššie opísané nehnuteľnosti neprišlo, pričom nie je vierohodné, aby si žalovaný 1/ nepamätal uzavretie kúpnej zmluvy a vyplatenie kúpnej ceny, ku ktorému malo prísť len pred niečo vyše dvomi rokmi. Súd prvého stupňa dospel k záveru, že vzhľadom ku skutočnosti, že k uzavretiu kúpnej zmluvy neprišlo, žalovaný 1/ predmetné nehnuteľnosti nenadobudol a teda ich nemohol - ako nevlastník - ani previesť kúpnu zmluvou na žalovaných 2/ a 3/, vklad ktorej bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 15. 1. 2008 pod č. U. - XXX/XXXX. Súd prvého stupňa mal za to, že zostalo zachované vlastnícke právo žalobcu k nehnuteľnostiam tak, ako ich pôvodne nadobudol kúpnu zmluvou uzavretou so žalovaným 1/ dňa 8. 11. 2003 - pôvodne sa teda jednalo o pozemok na parcele č. 94 o výmere 1484 m2 - zastavané plochy a nádvorcia, pozemok na parcele č. 97 o výmere 106 m2 - záhrady a rodinný dom so súpisným číslom 64 na parcele č. 94. Takto boli pôvodne nehnuteľnosti a ich vlastníci zapísané na LV č. XXXX pre katastrálne územie V.. Podľa súčasného stavu je na LV č. XXXX pre katastrálne územie Kostolište zapísaný žalobca ako výlučný vlastník pozemku parcela č. XX/X o výmere 1039 m2 - zastavané plochy a nádvorcia a rodinného domu so súpisným číslom 64 stojaci na parcele č. XX/X. Na LV č. XXXX pre katastrálne územie V. sú zapísaní ako bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti - pozemku parcela č. 94/5 o výmere 554 m2 - zastavané plochy a nádvorcia a pozemku parcela č. XX/X o výmere 22 m2 - zastavané plochy a nádvorcia žalovaní 2/ a 3/. Pozemok na parcele č. XX/X vznikol odčlenením časti pozemku na pôvodnej parcele č. 94 (patriacej žalobcovi) vo výmere 423 m2 a pozemku na parcele č. XX (patriacej žalobcovi) o výmere 106 m2. Celková výmera pozemku na parcele č. 94/5 (554 m2) je dotvorená časťou pozemku na parcele č. XX/X o výmere 25 m2, ktorý patril žalovanému 1/. Pozemok na parcele č. XX/X vznikol tiež odčlenením časti pozemku na pôvodnej parcele č. 94 (patriacej žalobcovi) vo výmere 22 m2. Uvedené skutočnosti súd prvého stupňa zistil z listiny nazvanej kúpna zmluva, vklad ktorej bol povolený Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra v Y. dňa 3. 1. 2008 a z Geometrického plánu na oddelenie nehnuteľností p. č. XX/X, X, X, XX, XX/X Č. T. X/XXXX, mapový list A. D. - XX - XX, vypracovaným geodetom K.. V. dňa 16. 3. 2006, úradne overeným Správou katastra Y. dňa 4. 4. 2006. Geometrickým plánom na oddelenie pozemku parcela č. XX/XX, číslo plánu XX/XXXX, mapový list ZS XXI - 18 - 16, vypracovaným geodetkou R. T. dňa 13. 9. 2010, úradne overeným Správou katastra Y. dňa 17. 9. 2010 bol vytvorený nový stav tak, že zostal zachovaný pozemok na parcele č. 94/6 o výmere 22 m2 - zastavané plochy a z parcely č. XX/X bola odčlenená časť pozemku o výmere 529 m2, ktorý má naďalej parcelné č. XX/X a časť o výmere 25 m2, vedená pod parcelným č. XX/XX. Uvedeným geometrickým plánom boli teda odčlenené tie výmery pozemkov, ktoré boli bez vedomia žalobcu odčlenené z pozemkov, ktoré boli ako jeho výlučné vlastníctvo vedené na pôvodných parceliach č. XX E. XX. Súd prvého stupňa k pozemkom na parcele č. XX/X o výmere 22 m2 a na parcele č. XX/X o výmere 529 m2 určil vlastnícke právo žalobcovi. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p.. Na pojednávaní konanom dňa 22. 9. 2010 vzal žalobca návrh voči žalovaným 2/ a 3/ späť v časti odstránenia betónových základov stavby z dôvodu uzavretia mimosúdnej dohody s tým, že náhrady trov konania sa nedomáhajú. Z týchto dôvodov súd prvého stupňa konanie v tejto časti zastavil a v zastavenej časti o náhrade trov konania rozhodol podľa § 146 ods. 1 písm. c) O. s. p.

Proti časti rozsudku, ktorou súd prvého stupňa určil, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti vytvorenej zo súčasných pozemkov zapísaných na LV č. XXXX parcela č. XX/X - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 554 m2 a parcela č. XX/X - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 22 m2, katastrálne územie V., I. V., I. Y., odčlenených geometrickým plánom na oddelenie pozemku, číslo plánu 80/2010, mapový list A. D. - XX - XX, vypracovaným geodetkou R. T., R. XX dňa 13. 9. 2010, úradne overené Správou katastra Y. - novovytvorených parciel č. XX/X zastavané plochy a nádvorcia o výmere 22 m2 a XX/X - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 529 m2 nachádzajúcich sa v katastrálnom území V., I. V., I. Y.

podal odvolanie žalovaný 1/. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Uviedol, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal všetky navrhované dôkazy. V prvom rade sa súd prvého stupňa nezaoberal prvou kúpnu zmluvou uzavretou dňa 8. 11. 2003 a povolenou pod U. XXXX/XX. Mal za to, že táto zmluva je v zmysle platných zákonných ustanovení absolútne neplatným právnym úkonom, nakoľko zmluva nie je skutočným prejavom vôle zmluvných strán. Že táto vôľa bola iná, tomu nasvedčuje aj porovnanie ustanovení predmetnej kúpnej zmluvy a to jej článku 1 a 2, geometrického plánu č. 46/2003 a znaleckého posudku č. 205/2003. Len všetky tieto listiny v spojitosti predstavujú skutočnú vôľu účastníkov smerom k podstatným náležitostiam zmluvy a to najmä predmetu zmluvy a cene za predmet zmluvy. Predmet tejto kúpnej zmluvy je neurčitý a nejasný a teda naň nadväzujúce právne úkony sú taktiež neplatné. Úmyslom žalovaného 1/ bolo predat' nehnuteľnosti parcela č. XX/X - zastavané plochy a nádvorí o výmere 812 m<sup>2</sup>, parcela č. XX/X - zastavané plochy a nádvorí o výmere 224 m<sup>2</sup> a parcela č. XX/X - zastavané plochy a nádvorí o výmere 60 m<sup>2</sup>, spolu p výmere 1096 m<sup>2</sup> (tieto parcely boli vytvorené z pôvodnej parcely č. 94 ako zastavané plochy a nádvorí o výmere 1484 m<sup>2</sup> geometrickým plánom vypracovaným K.. V. pod č. 46/2003). Poukázal na to, že kataster nepostupoval v súlade s týmto geometrickým plánom a zapísal do vlastníctva žalobcu nehnuteľnosti, ktoré neboli predmetom kúpnej zmluvy. Taktiež mal za to, že kúpna zmluva ohľadne prevodu nehnuteľností - časti pozemku, ktorý ešte nie je identifikovaný v katastri nehnuteľností, je určitá len vtedy, ak táto časť pozemku je označená na pripojenom geometrickom pláne, potvrdenom katastrálnym úradom, ktorý musí tvoriť s ňou jedinú listinu. Pre zmluvy o prevode nehnuteľností Občiansky zákonník totiž požaduje, aby prejavy vôle účastníkov boli na tej istej listine. Znamená to, že pokiaľ je zmluva napísaná na viac ako jednom liste a jej súčasťou je i geometrický plán, všetky jednotlivé hárky musia byť pevne spojené (zošité) tak, aby tvorili technickú (nielen vôľovú) jednotu listiny a to už pred podpísaním zmluvy. Splnenie tejto podmienky je povinný skúmať príslušný katastrálny úrad. Vytkol súdu prvého stupňa, že sa nezaoberal obsahom kúpnej zmluvy zo dňa 8. 11. 2003 a iba konštatoval nadobudnutie vlastníctva na základe tejto zmluvy. Mal za to, že súdu prvého stupňa muselo byť zrejme aj na základe doložených dokladov, čo bolo predmetom kúpnej zmluvy. Súdu prvého stupňa sa vo svojom odôvodnení nevysporiadal s jeho námietkami, ktorými poukazoval na absolútnu neplatnosť prvej kúpnej zmluvy a s tým, že všetky následné právne úkony odvodené od nej musia byť takisto neplatné. Otázku platnosti, resp. neplatnosti tejto kúpnej zmluvy mal súd riešiť ako prejudiciálnu otázku, od posúdenia ktorej by následne záviselo rozhodnutie súdu vo veci samej. Pri posudzovaní tejto otázky, keby súd aj použil ust. § 35 ods. 2 Obč. zák. a odhliadol by od nepresnej a protichodnej formulácie v čl. 1 a 2 predmetnej zmluvy, musel by dospieť k záveru, že vôľa účastníkov bola skutočne iná, čo je preukázateľné už spomínaným geometrickým plánom a znaleckým posudkom. Súdu mohol vykonať aj ďalšie dôkazy navrhované žalovaným 1/ za účelom dôkladného zistenia skutkového stavu a to výsluch K.. W. (právnik, ktorý zmluvu zo dňa 8. 11. 2003 pripravoval), znalca K.. V., prípadne vyžiadanie katastrálneho spisu č. V 3628/03.

Proti výroku, ktorým súd uložil povinnosť žalovaným 1/ až 3/ povinnosť zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne náhradu trov konania v sume 1.392,45 eur na účet právnej zástupkyne žalobcu podal odvolanie žalobca. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti zmenil a žalovaným uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne náhradu trov konania v sume 5.985,49 eur na účet právnej zástupkyne žalobcu. Uviedol, že žalobca sa domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a teda v konaní bolo možné jednoznačne určiť cenu veci alebo práva, ktorých sa právna služba týkala. Mal za to, že súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil, keď priznal odmenu za jeden úkon právnej služby v zmysle ust. § 11 ods. 1 vyhl. č. 655/2004 Z. z., kde vychádzal z toho, že predmetom sporu bolo určenie vlastníckeho práva, hodnotu ktorého nie je možné určiť. Súdu prvého stupňa svoje rozhodnutie odôvodnil tak, že analogicky vychádzal z toho, že aj pri určení výšky súdneho poplatku sa vychádzalo zo sadzovníka podľa položky 1 písm. b/. Poukázal na skutočnosť, že zákon o súdnych poplatkoch a vyhláška č. 655/2004 Z. z. sú dve samostatné právne normy, ktoré jednoznačne stanovujú spôsob tak určenia súdneho poplatku ako aj hodnotu úkonov právnej služby, pričom zo žiadnej právnej normy nevyplýva, že by tieto právne normy na seba nadväzovali alebo by boli vzájomne inak naviazané, prípadne by bolo potrebné vzájomne analogicky použiť jednotlivé ustanovenia.

Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok podľa § 212 ods. 1 O. s. p., prejednal odvolanie podľa § 214 ods. 2 O. s. p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa treba v napadnutých častiach zrušiť.

Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca a žalovaný 1/ uzavreli dňa 8. 11. 2003 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej podľa čl. 1 kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, vydaným Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra Y., V. Ú. V.: parcela č. XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1484 m<sup>2</sup>, parcela č. XX - záhrada o výmere 106 m<sup>2</sup>, parcela č. XX/X - orná pôda o výmere 970 m<sup>2</sup>, parcela č. XX/X - orná pôda o výmere 25 m<sup>2</sup>, parcela č. XXX/X - orná pôda o výmere 440 m<sup>2</sup>, rodinný dom súp. č. XX na parcele č. XX. Podľa čl. 2 kúpnej zmluvy predávajúci (žalovaný 1/) predával nehnuteľnosti uvedené v čl. 1 zmluvy kupujúcemu (žalobcovi) do výlučného vlastníctva v celosti: rodinný dom súp. č. XX na parcele č. XX, hospodárska budova, stodola, oplotenie, vonkajšie úpravy, trvalé porasty, pozemky parcela č. XX E. XX (podľa GP 94/1, 94/2a, 94/3). Geometrický plán bol vypracovaný K.. C. V. dňa 4. 7. 2003 pod č. 46/2003 a slúžil na zameranie skutkového stavu a oddelenie nehnuteľností na parcele č. XX/X, X, X, XX, XX/X, X, XXX/X. Pred prevodom vlastníckeho práva bol dňa 31. 10. 2003 vypracovaný znalecký posudok K.. U. V. Č.. XXX/XXXX, ktorý v bode 3.7 § 15 - pozemky určoval cenu pozemkov parcela č. XX/X-X o výmere 1096 m<sup>2</sup> (812 + 224 + 60). Na základe žiadosti žalovaného 1/ o opravu LV č. XXXX Katastrálny úrad v Bratislave, Správa katastra Malacky rozhodnutím sp. zn. D. - XX/XXXX/ opr. zo dňa 2. 2. 2005 opravila údaj katastra v katastrálnom operáte v súbore popisných informácií údaj o vlastníkoch k nehnuteľnostiam - pozemkom: parcela č. XX/X - orná pôda o výmere 970 m<sup>2</sup>, parcela č. XX/X - orná pôda o výmere 25 m<sup>2</sup>, parcela č. XXX/X - orná pôda o výmere 440 m<sup>2</sup> zapísaných na LV č. XXXX v katastrálnom území V. tak, že namiesto vlastníka K.. Y. T. sa zapisuje vlastníkom Y. T. s tým, že ostatné údaje na liste vlastníctva ostávajú nezmenené. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že zistil nesúlad predmetu prevodu nehnuteľností a vlastníckeho práva k nim so zápisom na LV č. XXXX, keď zápis predmetu prevodu nehnuteľnosti bol vykonaný podľa článku 1 kúpnej zmluvy, kde vyhotoviteľ zmluvy deklaroval vlastnícke právo predávajúceho Y. T. ku všetkým nehnuteľnostiam, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX a podľa článku II kúpnej zmluvy boli predmetom prevodu len nehnuteľnosti: parcela č. XX - zastavané plochy o výmere 1484 m<sup>2</sup>, parcela č. XX - záhrada o výmere 106 m<sup>2</sup>, rodinný dom súp. č. XX na parcele č. XX, ktoré mali byť zapísané na nadobúdateľa, resp. kupujúceho K.. Y. T. a ostatné nehnuteľnosti ako: parcela č. XX/X - orná pôda o výmere 970 m<sup>2</sup>, parcela č. XX/X - orná pôda o výmere 25 m<sup>2</sup>, parcela č. XXX/X - orná pôda o výmere 440 m<sup>2</sup> mali zostať vo vlastníctve predávajúceho T. Y.. Dňa 6. 7. 2007 bol K.. C. V. vypracovaný geometrický plán č. 42/2007 na oddelenie nehnuteľností na parcele č. XX/, X, X, XX/X. Žalovaný 1/ ako predávajúci a žalovaní 2/ a 3/ uzavreli kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam: parcela č. XX/X - zastavaná plocha o výmere 554 m<sup>2</sup>, parcela č. XX/X - zastavaná plocha o výmere 22 m<sup>2</sup> a hospodárska budova bez súpisného čísla. Vklad kúpnej zmluvy bol povolený Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra Malacky dňa 15. 1. 2008 pod č. U. - XXX/XX. Listom doručeným Katastrálnemu úradu v Bratislave, Správa katastra Malacky dňa 22. 9. 2008 žalovaný 1/ a žalovaní 2/ a 3/ oznámili katastrálnemu úradu odstúpenie od kúpnej zmluvy V - 123/08.

Podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Podľa § 46 ods. 2 veta druhá Občianskeho zákonníka ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavu účastníkov na tej istej listine.

Ak je zmluva o prevode nehnuteľnosti napísaná na viac ako jednom liste alebo ak jej súčasťou je nadväzujúci geometrický plán potvrdený príslušným orgánom, potom zákonnej požiadavke, že prejav vôle účastníkov musia byť na tej istej listine, zodpovedá len také spojenie jednotlivých hárkov, aby tieto tvorili technicky (nie vôľovo či obsahovo) nedeliteľný celok, teda jednu listinu a to už pred podpísaním zmluvy. Požiadavku zákonnej technickej jednoty viacerých listín nespĺňa prejav vôle účastníkov zmluvy, hoci aj výslovne vyjadrený v zmluve, rešpektovať ust. § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka, avšak bez patričného pevného spojenia (zošitia) jednotlivých listín (hárkov), napr. kovovou sponou a pod.. Spôsob pevného spojenia (zošitia) bude podobný ako u listín a iných dodatkov, ktoré spája vo svojej činnosti notár alebo znalec. Splnenie tejto technickej podmienky je povinný skúmať príslušný katastrálny orgán v rámci posudzovania platnosti zmluvy o prevode vlastníckych a iných práv k nehnuteľnosti (v zmysle § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam) a v prípadnom spore o neplatnosť takejto zmluvy podľa ust. § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka i súd v občianskom súdnom konaní (stanovisko Najvyššieho súdu SR sp. zn. Cpj 33/2001).

V prejednávanej veci je odvolací súd toho názoru, že pre zmluvy o prevode nehnuteľností Občiansky zákonník požaduje pod následkami neplatnosti právneho úkonu, aby prejav vôle účastníkov boli na tej

istej listine, znamená to, že pokiaľ je zmluva napísaná na viac ako jednom liste (jej súčasťou však môže byť aj geometrický plán či iná listina), všetky tieto jednotlivé hárky musia byť pevne spojené (zošité) tak, aby tvorili technickú (nie len obsahovú) jednotu listiny a to už pred podpísaním zmluvy. Bolo preto úlohou súdu prvého stupňa ako prejudiciálnu otázku vyriešiť platnosť, resp. neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 8.11. 2003, nakoľko podľa čl. 2 predmetnej kúpnej zmluvy mal byť súčasťou zmluvy i geometrický plán, ktorý však ku kúpnej zmluve pripojený nebol. Podľa geometrického plánu mala byť pôvodná parcela č. XX o výmere 1484 m<sup>2</sup> rozdelená na parcelu č. XX/X o výmere 812 m<sup>2</sup>, parcelu č. XX/X o výmere 224 m<sup>2</sup> a parcelu č. XX/X o výmere 60 m<sup>2</sup> (spolu 1096 m<sup>2</sup>, pričom táto výmera bola i ocenená znaleckým posudkom). Z vykonaného dokazovania však doposiaľ nie je zrejmé, ktoré nehnuteľnosti boli skutočným predmetom prevodu vlastníckeho práva, keď tieto sú rôzne uvedené v čl. 1 a čl. 2 kúpnej zmluvy. Odvolací súd má za to, že až po zistení, ktoré nehnuteľnosti, resp. časť nehnuteľností žalobca nadobudol kúpnu zmluvou zo dňa 8. 11. 2003 bude možné rozhodnúť o žalobe, nakoľko až potom bude zrejmé, či žalobca nadobudol parcelu č. XX v celosti, resp. len jej časti XX/X, X, X.

Odvolací súd k odvolacím námietkam žalobcu uvádza, že predmetom konania je určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, čo znamená, že ide o cenu veci, ktorú je možné vyjadriť v peniazoch a možno ju zistiť. Nebol preto správny záver súdu prvého stupňa, že pri určení vlastníckeho práva hodnotu nie je možné určiť a už vôbec nie je možné, aby súd svoje rozhodnutie o náhrade trov konania odôvodnil tým, že analogicky vychádzal z toho, že aj pri určení súdneho poplatku vychádzal zo sadzovníka podľa pol. 1 písm. b/. Pokiaľ súd prvého stupňa nesprávne vyčíslil výšku súdneho poplatku, nemôže následne (s použitím analógie) nesprávne rozhodnúť i o náhrade trov právneho zastúpenia. Tento mylný postup súdu prvého stupňa nemožno pripísať na úkor účastníka, ktorému má byť priznané právo na náhradu trov právneho zastúpenia. Z uvedeného vyplýva, že o náhrade trov právneho zastúpenia rozhodne súd prvého stupňa podľa § 10 ods. 1, 2 vyhl. č. 655/2004 Z. z..

Z uvedeného vyplýva, že rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutých častiach nie je vecne správny a preto ho odvolací súd v týchto častiach zrušil podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. a podľa ods. 2 tohoto ustanovenia vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. V ňom bude treba vyriešiť ako prejudiciálnu otázku platnosť, resp. neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 8. 11. 2003.

V novom rozhodnutí o veci súd prvého stupňa rozhodne o trovách prvostupňového i odvolacieho konania (§224 ods. 3 O. s. p.).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.