

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 17Co/366/2011  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6607215991  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 11. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zita Nagypálová  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2012:6607215991.2

## 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. Ing. Jána Gandžalu, PhD. a JUDr. Danice Kočíčkovej, v právnej veci žalobcov 1/ D. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom W., W. č. XX, 2/ P. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom W., W. č. XX, obaja zastúpení advokátom JUDr. Jozefom Polákom, so sídlom Dolný Kubín, Radlinského 1718, proti žalovaným 1/ Matici slovenskej, so sídlom L. Novomeského č. 32, Martin - Hostihora, IČO: 00 179 027, zastúpeného Advokátskou kanceláriou OLEXOVA - VASILISIN s.r.o., IČO: 36 820 059, so sídlom Dunajská č. 18, Bratislava, 2/ H. C., nar. XX. XX. T., bytom R. E. č. XXXX/X, H., o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalovaného 1/ proti rozsudku Okresného súdu Lučenec č. k. 5C/209/2007-305 z 26. 10. 2009 v spojení s opravným uznesením Okresného súdu Lučenec č. k. 5C/209/2007-338 z 12. 01. 2010, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým určil, že vlastníckmi nehnuteľnosťmi zapísaných na LV č. XXXX, kat. úz. H. - rodinný dom súpisného č. XXX na KN parcele č. XXXX spolu s KN parcelou č. XXXX - zastavaná plocha o výmere 207 m<sup>2</sup>, rodinný dom súpisného č. XXXX postavený na KN parcele č. XXXX spolu s KN parcelou č. XXXX - zastavaná plocha o výmere 174 m<sup>2</sup>, KN parcela č. XXXX - zastavaná plocha o výmere 57 m<sup>2</sup> a KN parcela č. XXXX - zastavaná plocha o výmere 47 m<sup>2</sup> sú žalobcovia na 1/ a 2/ mieste v podiele 1/1, m e n í tak, že žalobu v tejto časti zamietajú.

### o d ô v o d n e n i e :

Prvostupňový súd čiastočne vyhovel návrhu žalobcov na určenie vlastníckeho práva. Určil, že vlastníckmi nehnuteľnosťmi, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX v katastrálnom území H. ako rodinný dom súpisného čísla XXX na parcele KN XXXX, parcely KN č. XXXX, rodinného domu súpisného čísla XXXX postaveného na parcele KN XXXX a parcel KN XXXX, XXXX a XXXX sú žalobcovia 1/ a 2/ v podiele 1/1 na tom skutkovom základe, že záložný veriteľ Poľnobanka, a. s., Bratislava nepostupoval pri realizácii záložného práva v súlade so zákonom - § 299 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení platnom v roku 1996, keď pred predajom nehnuteľností neupozornil záložcu a dlžníka o zamýšľanom výkone záložného práva. Dvomi posudkami znalcov z odboru písomoználectva považoval za preukázané, že podpis žalobcu 1/ na doručení s dátumom 02. 01. 1997, ktorým mal potvrdiť prevzatie oznámenia o zamýšľanom postupe záložného veriteľa, nie je podpisom D. V. a žalobkyni v 2/ rade takéto oznámenie ani odoslané nebolo. Neuznal za dôvodnú procesnú námietku žalovaného 1/, že súd o návrhu na určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam už nemôže konať a rozhodovať pre neodstrániteľný nedostatok podmienky konania spočívajúci v existencii právoplatného rozhodnutia súdu o tej istej otázke medzi tými istými účastníkmi. Oboznámil sa s konaním a rozhodnutiami súdov viažucim sa k veci vedenej na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 14Cb/399/01 a vyslovil, že prejednaniu tejto veci 5C/209/2007 nebráni prekážka rozhodnutej veci podľa § 159 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O. s. p."), pretože rozsudok Okresného súdu Lučenec z 26. 03. 2003 sp. zn. 14Cb/399/01 nie je listinou, na základe ktorej by mohli byť prevedené zmeny v zápisoch v katastri nehnuteľností. Výrok rozsudku

14Cb/399/01 obsahuje viaceré nesprávnosti. Zo 6-tich znakov identifikujúcich kúpnu zmluvu, o ktorej súd rozhodoval, či je (ne) platným právnym úkonom, označil súd správne len dva údaje. Správne je uvedený len dátum uzavretia kúpnej zmluvy 17. 04. 1997, ale nesprávne je označený okruh účastníkov kúpnej zmluvy na strane predávajúcich (len žalobca 1/ bez uvedenia žalobkyne 2/), správne sú označené parcely parcelnými číslami a výmerou, ale nesprávne je uvedené číslo rozhodnutia Správy katastra Lučenec o povolení vkladu kúpnej zmluvy (V 1076/95 namiesto V 811/98). Nesprávne je uvedený aj údaj o právnych účinkoch vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti dňom 22. 08. 1995. Ak rozsudok okresného súdu 14Cb/399/01 vykazuje takéto chyby, dospel prvostupňový súd k názoru, že je potrebné vychádzať zo skutočnosti, že o neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 17. 04. 1997 doteraz nebolo rozhodnuté a otázku jej platnosti musí súd skúmať ako otázku predbežnú v konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Ak Poľnobanka, a. s., Bratislava ako záložný veriteľ pri predaji nehnuteľností postupovala v rozpore s § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka, kúpna zmluva zo 17. 04. 1997 je neplatný právny úkon v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, nakoľko svojim obsahom odporuje zákonu. Na základe neplatnej kúpnej zmluvy nemohol žalovaný v 1/ rade nadobudnúť do vlastníctva nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX kat. úz. H..

Žalobu o určenie vlastníckeho práva ku garáži súpisného č. XXXX postavenej na parcele č. KN XXXX/XX a k parcele KN XXXX/XX o výmere 22 m<sup>2</sup> zapísaných na LV č. XXXX kat. úz. H. zamietol po zistení, že právny predchodca žalovaného 2/ F. W. sa stal vlastníkom týchto nehnuteľností po neperfektnéj kúpnej zmluve z roku 1986 vydržaním v zmysle § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka, preto bol F. W. oprávnený darovať tieto nehnuteľnosti žalovanému 2/ H. C..

Žalovaného 1/ zaviazal nahradiť žalobcom trovy konania vo výške 16.580,42 Eur na účet ich právneho zástupcu a žalovanému 1/ uložil povinnosť nahradiť štátu trovy vo výške 179,09 Eur. Žalovanému 2/ náhradu trov konania nepriznal.

Proti rozsudku okresného súdu podal odvolanie len žalovaný v 1/ rade. Odvolaním napadol výrok prvostupňového rozsudku o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedeným v prvom výroku rozhodnutia v prospech žalobcov. Pôvodne sa domáhal zrušenia rozsudku okresného súdu v tejto časti a zastavenia konania pre prekážku res iudicata, ktorú tvorí rozsudok Okresného súdu Lučenec sp. zn. 14Cb/399/01. V tomto konaní bola otázka platnosti kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997 posúdená medzi rovnakými účastníkmi konania ako v súdnej veci. Po rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky uznesením 4Cdo 22/2011 z 24. 11. 2011, ktorým bolo zrušené skoršie rozhodnutie odvolacieho súdu, navrhol, aby odvolací súd o odvolaní žalovaného 1/ vecne rozhodol tak, že zmení rozsudok okresného súdu v napadnutej časti a žalobu zamietne. Zrejme nesprávnosti, ktoré nespôsobovali nejasnosť v tom, čo bolo predmetom tohto konania a to až do rozhodnutia Najvyšším súdom Slovenskej republiky vo veci 14Cb/399/01, nejasnosť ani v tom, kto bol účastníkom konania, bolo možné odstrániť postupom podľa § 164 O. s. p.. Nie je prípustné, aby rozhodujúce okolnosti vo vzťahu k posudzovaniu platnosti kúpnej zmluvy zo dňa 17. 04. 1997 boli v tomto konaní posúdené odlišne ako v predchádzajúcom konaní 14Cb/399/01, pretože právoplatné rozhodnutie v tejto veci medzi žalobcami, právnym nástupcom záložného veriteľa Unibankou, a. s. a žalovaným v 1/ rade, tvorí prekážku rozhodnutej veci v každom ďalšom konaní, v ktorom by sa posudzovala otázka platnosti kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997. Predchádzajúci rozsudok vo veci 14Cb/399/01 treba považovať za základ pre rozhodnutie v tomto konaní a sporné právne otázky nie je možné posúdiť inak, ako boli posúdené v konaní 14Cb/399/01. Žalobcovia nemohli mať ani naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, keď otázka platnosti kúpnej zmluvy bola vyriešená s konečnou platnosťou v konaní 14Cb/399/01. Súčasne sa domáhal zmeny rozsudku okresného súdu aj vo výroku o trovách konania a uložiť žalobcom 1/ a 2/ povinnosť nahradiť žalovanej 1/ trovy konania.

Prvý krát o odvolaní žalovaného 1/ rozhodol Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č. k. 17Co/7/2010-349 z 10. 05. 2010 tak, že rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým žalobe vyhovel a určil, že vlastníckymi nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXXX, kat. úz. H. - rodinný dom súpisného č. XXX na KN parcele č. XXXX spolu s KN parcelou č. XXXX - zastavaná plocha o výmere 207 m<sup>2</sup>, rodinný dom súpisného č. XXXX postavený na KN parcele č. XXXX spolu s KN parcelou č. XXXX - zastavaná plocha o výmere 174 m<sup>2</sup>, KN parcela č. XXXX - zastavaná plocha o výmere 57 m<sup>2</sup> a KN parcela č. XXXX - zastavaná plocha o výmere 47 m<sup>2</sup> sú žalobcovia na 1/ a 2/ mieste v podiele 1/1 zrušil a konanie v tejto časti zastavil podľa § 104 ods. 1 O. s. p. pre existenciu neodstrániteľného nedostatku podmienky konania spočívajúcej v prekážke právoplatne rozhodnutej veci podľa § 159 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len O. s. p.). Odvolací súd po oboznámení sa so spisom Okresného súdu Lučenec sp. zn. 14Cb/399/01 považoval žalovaným 1/ vznesenú námietku o existencii prekážky veci právoplatne

rozsúdený za dôvodnú, keď predmetom konania 14Cb/399/01 bolo posúdenie platnosti kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997 - právneho úkonu, na základe ktorého nadobudol žalovaný 1/ Matica slovenská Martin vlastnícke právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX kat. úz. H.. Odvolací súd vyslovil, že podstatou súdnych sporov 14Cb/399/01 aj 5C/209/07 je posúdiť, či sa Matica slovenská na základe kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997 stala vlastníkom rodinného domu súpisného č. 306 postaveného na parcele KN XXXX a parcely KN XXXX, rodinného domu súpisného č. XXXX postaveného na parcele KN XXXX a parcely KN XXXX, XXXX a 2087. Táto otázka bola posúdená medzi totožnými účastníkmi súdneho konania 14Cb/399/01 a 5C/209/07. Obaja žalobcovia aj žalovaný v 1/ rade boli účastníkmi oboch konaní.

Odvolací súd zrušil rozsudok okresného súdu vo výroku o povinnosti žalovaného 1/ zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ náhradu trov konania vo výške 16.580,42 Eur na účet ich právneho zástupcu a vo výroku o povinnosti žalovaného 1/ zaplatiť náhradu trov konania štátu vo výške 179,09 Eur a v tejto časti vrátil vec okresnému súdu na ďalšie konanie.

Na dovolanie žalobcov Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením sp. zn. 4Cdo 22/2011 z 24. 11. 2011 zrušil uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici z 10. 05. 2010 sp. zn. 17Co/7/2010 v napadnutej, konanie zastavujúcej časti a v tomto rozsahu vrátil odvolaciemu súdu vec na ďalšie konanie. Dovolací súd vysvetlil, kedy je daná prekážka veci rozsúdenej (res iudicata). Prekážka res iudicata nastáva vtedy, ak sa má v novom konaní prejednať tá istá vec. Totožnosť veci je daná totožnosťou účastníkov konania a predmetu konania vyplývajúceho z rovnakých skutkových dôvodov a ak ide o to isté plnenie (petit), o ktorom už bolo právoplatne rozhodnuté. Konanie sa týka tých istých osôb aj v prípade, ak v novom konaní vystupujú právni nástupcovia pôvodných účastníkov konania a rovnaký predmet konania je daný, ak ten istý nárok alebo stav vymedzený žalobným petitom vyplýva z rovnakých skutkových tvrdení. Pre posúdenie, či je daná prekážka veci právoplatne rozhodnutej, nie je významné ako súd po právnej stránke posúdil skutkový dej, ktorý bol predmetom pôvodného konania. Prekážka veci právoplatne rozhodnutej podľa Najvyššieho súdu Slovenskej republiky je daná aj vtedy, pokiaľ určitý skutkový dej bol po právnej stránke v pôvodnom konaní posúdený nesprávne alebo neúplne (aj tiež inak). Dovolací súd nesúhlasil s názorom krajského súdu, že v konaní 14Cb/399/2001 sa posudzoval totožný predmet konania ako vo veci 5C/209/2007. Vo veci vedenej na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 14Cb/399/2001 išlo „iba“ o žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997, ale vo veci 5C/209/2007 sa žalobcovia domáhajú určenia vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, ktorý nárok (predmet konania) je iným nárokom ako je určenie neplatnosti kúpnej zmluvy. Ak súd právoplatne rozhodne o tom, že určitá zmluva je platná alebo neplatná, týmto deklaratórnym súdnym rozhodnutím sa spravidla neriešia všetky otázky, ktoré by sa riešili v spore o určenie vlastníckeho práva. Vlastníkom nemusí byť osoba, ktorá bola predávajúcim podľa kúpnej zmluvy, pretože za určitých podmienok mohlo dôjsť k zmene v osobe vlastníka a to prípadne ešte skôr, než bola posudzovaná kúpna zmluva uzatvorená. Na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 14Cb/399/2001 prebiehalo medzi žalobcami a žalovanou 1/ súdne konanie týkajúce sa sporných nehnuteľností, v ktorom sa súd zaoberal otázkou neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorá pre otázku určenia vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam vzhľadom na v žalobe namietané dôvody je otázkou prejudiciálnou vo vzťahu k existencii práva alebo právneho vzťahu (vlastníctva). Najvyšší súd Slovenskej republiky poukázal na to, že v prípadoch, keď určitá otázka (platnosť zmluvy), ktorá pre iné konanie tvorí otázku prejudiciálnu, už bola právoplatne rozhodnutá a vyriešená priamo vo výroku rozhodnutia, si súd už túto otázku nemôže (pokiaľ nejde o iné skutočnosti, ktoré tu neboli v čase pôvodného konania a došlo k nim neskôr) predbežne posúdiť inak, pretože výrok takéhoto právoplatného rozsudku je preň záväzný a musí z neho vychádzať. Súd nemôže v takom prípade vychádzať z iného záveru o existencii alebo neexistencii nároku medzi tými istými účastníkmi a túto otázku nemôže sám v inom konaní znova posudzovať ani ako otázku predbežnú. Odvolaciemu súdu uložil zaoberať sa vecou samou, t. j. určením vlastníckeho práva žalobcov a posúdiť, či rozhodnutie súdu prvého stupňa je vecne správne, či žalobcovia sú alebo nie sú vlastníkmi sporných nehnuteľností na základe zisteného skutkového stavu s tým, že sa najskôr musí odvolací súd vysporiadať s otázkou viazanosti súdu právoplatným rozsudkom, v ktorom bolo rozhodované o (ne) platnosti kúpnej zmluvy, pretože v tomto konaní je otázka platnosti kúpnej zmluvy otázkou prejudiciálnou.

Žalobcovia zotrvali na názore, že rozsudok Okresného súdu Lučenec č. k. 14Cb/399/01-136 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 43Cob/339/03 netvorí prekážku pre opätovné skúmanie platnosti kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997, na základe ktorej mala Matica slovenská nadobudnúť vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam. Výrok rozsudku Okresného súdu Lučenec sp. zn. 14Cb/399/01 nie je jasne určite a zrozumiteľne formulovaný, z výroku tohto rozsudku nie je možné

dôvodiť o neplatnosti akej kúpnej zmluvy bolo rozhodnuté. Vo výroku rozsudku Okresného súdu Lučenec sp. zn. 14Cb/399/01 špecifikovaný úkon je neexistujúci, preto konajúci súd vo veci 5C/209/2007 pri posudzovaní predbežnej otázky nemá byť čím viazaný. Nie je totožný ani okruh účastníkov. Žalovaný v 2/ rade H. C. nebol účastníkom konania 14Cb/399/01. Na neho sa záväznosť právoplatného súdneho rozhodnutia nevzťahuje.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení z 24. 11. 2011 dal dôraz aj na možnosť skúmania iných skutočností, ktoré tu neboli v čase pôvodného konania a došlo k nim neskôr. Novou skutočnosťou, ktorá tu nebola v čase pôvodného konania a došlo k nej neskôr, je skutočnosť, že právny predchodca žalovaného 2/ H. C. F. W. nadobudol časť nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997 vydržaním dňa 19. 03. 1996. Predávajúci D. V. a P. V. teda ku dňu 17. 04. 1997 už neboli vlastníkami garáže súpisného č. XXXX spolu s pozemkom parcela č. XXXX/XX - zastavaná plocha o výmere 21 m<sup>2</sup> v katastrálnom území H., z tohto dôvodu ani nemohlo dôjsť k platnému prevodu nehnuteľností kúpnu zmluvou zo 17. 04. 1997 na žalovaného 1/. Kúpna cena všetkých nehnuteľností v kúpnej zmluve zo 17. 04. 1997 bola určená jednou sumou. Nebola osobitne určená cena garáže súpisného č. XXXX a pozemku parcely č. XXXX/XX. Takéto neindividualizovanie cien u jednotlivých druhov pozemkov a stavieb spôsobuje absolútnu neplatnosť celého právneho úkonu z dôvodu, že podstatná zložka právneho úkonu (cena predmetu kúpy) je uvedená nezrozumiteľne, neurčite a nedá sa z nej zistiť cena garáže a pozemku pod garážou. Na zistený skutkový stav nie je možné aplikovať ustanovenie § 41 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) o čiastočnej neplatnosti právneho úkonu, pretože nie je možné oddeliť kúpnu cenu garáže s pozemkom od ostatnej ceny nehnuteľností. Vydržanie vlastníckeho práva právnym predchodcom žalovaného v 2/ rade nebolo predmetom skúmania v konaní 14Cb/399/2001. Túto právnu skutočnosť zistil až Okresný súd Lučenec v konaní 5C/209/2007 a v dôsledku týchto zistení zamietol žalobu žalobcov 1/ a 2/ proti žalovanému 2/ o určenie, že sú vlastníkami nehnuteľností v podiele 1/1 zapísaných na LV č. XXXX kat. úz. H. radová garáž s pozemkom. Rozsudok okresného súdu v tejto časti nadobudol právoplatnosť.

Ďalšou novou skutočnosťou prednesenou iba v konaní 5C/209/2007 je tvrdenie žalobcov, že zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 71/95/3838 je neplatná podľa § 39 OZ pre porušenie zásady primeranosti. Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam bola zabezpečená pohľadávka veriteľa vo výške 4.979,08 Eur nehnuteľnosťami v hodnote 99.581,75 Eur.

Podstatným pre posúdenie platnosti kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997 je otázka platnosti mandátnej zmluvy, ktorou predávajúci splnomocnili záložného veriteľa na uzavretie kúpnej zmluvy. V konaní 14Cb/399/2001 na Okresnom súde Lučenec platnosť mandátnej zmluvy žalobcovia nenamietali, pretože neboli znalí pomerov. Aj im sa javila mandátna zmluva ako dobrá a až neskoršia judikatúra súdov vyslovila názor, že aj v prípade uzavretia mandátnej zmluvy navonok vyzerajúcej ako súladnej so zákonom sa môže obchádzať zákon a obchádzanie zákona môže spôsobiť jej neplatnosť. Tieto nové skutočnosti, na ktoré by mal odvolací súd pri skúmaní predbežnej otázky platnosti kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997 prihliadnuť, nie sú nové skutkové okolnosti. Ide len o nové právne posúdenie námietok, ktoré žalobcovia predniesli v základnom konaní vedenom na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 5C/209/2007.

Neplatnosť mandátnej zmluvy je daná aj záväzkom žalobcov, že mandátna zmluva nebude vypovedaná, i keď bola uzavretá na dobu neurčitú. Takýto záväzok je obchádzaním zákona, konkrétne § 33b ods. 3 Občianskeho zákonníka a z tohto titulu je neplatná. Takýmto záväzkom sa účastník zmluvy vopred vzdal svojho práva, ktoré môže vzniknúť iba v budúcnosti.

Kúpna zmluva zo 17. 04. 1997 je neplatná aj z dôvodu, že v čase jej uzavretia netvorila technický celok tak, ako to ukladá Občiansky zákonník. Túto skutočnosť zistili nahliadnutím do Zbierky listín Správy katastra H., kde je založená iba overená fotokópia zmluvy, ktorá nie je v strede zošitá šnúrkou, je zopnutá v ľavom hornom rohu zošívачkou a vo vnútri je na každej strane v ľavom hornom rohu opatrená odtlačkom pečiatky Matričného úradu Martin prechádzajúcim cez dve strany. Zhodná fotokópia zmluvy je uložená aj v Zbierke listín pod položkou výkazu zmien 1865/99. Z fotokópie zmluvy žalobcovia vyvodili, že E.. F. D. riaditeľ filiálky Poľnobanky v Lučenci podpísal 17. 04. 1997 zmluvu v U., konkrétne jej piatu stranu. Následne sa dostavil pred pracovníčku notárky JUDr. Kristíny Malovcovej v Lučenci, ktorá osvedčila skutočnosť, že podpis na tejto listine E.. F. D. uznal za svoj vlastný. Až potom zošila päť strán kúpnej zmluvy. Po zošití jedného vyhotovenia kúpnej zmluvy došlo k preneseniu takto zošitej kúpnej zmluvy na Okresný úrad v Martine, ktorý vyhotovil fotokópie spornej kúpnej zmluvy až 09. 09. 1998, ktoré neboli pevne zošité, ale zjednotené len spinkou v ľavom hornom rohu. Takto vyhotovená kúpna zmluva odporuje § 46 ods. 2 OZ. Na neplatnosť zmluvy pre nedodržanie formy musí súd prihliadnuť ex offa. Žalobcovia navrhli rozsudok okresného súdu v napadnutej časti ako vecne správny potvrdiť.

Krajský súd prejednal vec na odvolacom pojednávaní iba v rozsahu, v ktorom Najvyšší súd Slovenskej republiky vrátil vec odvolaciemu súdu na znovu prejednanie a rozsudok okresného súdu podľa § 220 O. s. p. zmenil, pretože neboli splnené podmienky na potvrdenie ani zrušenie rozsudku.

Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením sp. zn. 17Co/7/2010 z 10. 05. 2010 zrušil rozsudok Okresného súdu Lučenec č. k. 5C/209/2007-338 z 12. 01. 2010 vo výroku, ktorým určil, že žalobcovia sú v podiele 1/1 vlastníkami nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX kat. úz. H. a v tejto časti konanie zastavil. Rozsudok okresného súdu zrušil aj vo výroku o povinnosti žalovaného 1/ zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ náhradu trov konania a v tejto časti vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie. Rozhodnutie odvolacieho súdu 17Co/7/2010 sa nedotklo druhého výroku prvostupňového rozsudku, ktorým žalobu žalobcov 1/ a 2/ proti žalovanému 2/ o určenie, že sú vlastníkami nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX kat. úz. H. zamietol, ani výroku o nepriznaní náhrady trov konania žalovanému v 2/ rade. Najvyšší súd Slovenskej republiky zrušil uznesenie odvolacieho súdu iba v prvom výroku o čiastočnom zrušení rozsudku vo veci samej a zastavení konania pre prekážku res iudicata. Rozhodnutím dovolacieho súdu nebol dotknutý výrok, ktorým odvolací súd zrušil rozsudok okresného súdu vo výrokoch o trovách konania medzi žalobcami 1/ a 2/ a žalovaným 1/ a o náhrade trov konania štátu. Úlohou odvolacieho súdu po rozhodnutí dovolacieho súdu bolo rozhodnúť vecne o odvolaní žalovaného 1/ proti tej časti rozsudku okresného súdu, ktorým určil, že žalobcovia 1/ a 2/ sú vlastníkami nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX kat. úz. H.. O trovách konania medzi žalobcami 1/ a 2/ a žalovaným 1/ a o trovách štátu doteraz prvostupňový súd nerozhodol, z tohto dôvodu o trovách dovolacieho a odvolacieho konania rozhodne podľa § 224 ods. 4 O. s. p. súd prvého stupňa.

Žalobcovia v konaní tvrdili, že sú vlastníkami nehnuteľností vedených na LV č. XXXX kat. úz. H. ako rodinný dom súpisného č. XXX na KN parcele XXXX, rodinného domu súpisného č. XXXX na parcele KN XXXX a parciel KN XXXX, XXXX, XXXX a XXXX z dôvodu, že žalovaný v 1/ rade kúpnu zmluvou zo 17. 04. 1997, vklad ktorej povolila Správa katastra H. dňa 19. 08. 1999 pod sp. zn. V 811/98 sporné nehnuteľnosti nenadobudol. Netvrdili, že žalovanému v 1/ rade vlastnícke právo k nehnuteľnostiam z LV XXXX kat. úz. H. po uzavretí kúpnej zmluvy zaniklo, ani že by žalobcom po dátume 17. 04. 1997 vzniklo na základe nejakej právnej skutočnosti vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam. Žalovaný v 1/ rade podľa nich nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na základe neplatnej kúpnej zmluvy. Neplatnosť kúpnej zmluvy odvodzovali pôvodne od porušenia § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. s tvrdením, že žalovaný 1/ nepostupoval pri realizácii záložného práva v súlade so zákonom, keď pred predajom nehnuteľností neupozornil záložcu a dlžníka o zamýšľanom výkone záložného práva. V súčasnosti okrem toho prednášajú, že kúpna zmluva nebola uzavretá vo forme predpísanej zákonom, keď pred podpisom netvorila technickú jednotu v zmysle § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka, že mandátna zmluva obsahujúca splnomocnenie záložného veriteľa na odpredaj nehnuteľností je neplatná a na základe neplatného splnomocnenia nemohol mandatár predat' založené nehnuteľnosti. Neplatnosť celej kúpnej zmluvy podľa žalobcov spôsobuje aj skutočnosť, že nie je možné oddeliť časť zmluvy o prevode nehnuteľností vedených v katastrálnom území H. na LV č. XXXX, ktorých vlastníkami žalobcovia podľa výroku rozsudku Okresného súdu Lučenec č. k. 5C/209/2007-305 v čase predaja 17. 04. 1997 neboli.

Otázku platnosti kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997 skúmal Okresný súd Lučenec v konaní vedenom pod sp. zn. 14Cb/399/01 na návrh žalobcov 1/ a 2/. Platnosť kúpnej zmluvy bola v konaní 14Cb/399/01 vecou samou, neskúmala sa len ako otázka predbežná vo vzťahu k inej otázke. Okresný súd Lučenec výrokom svojho rozhodnutia, ktorým žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zamietol, rozhodol o otázke platnosti kúpnej zmluvy. V konaní o určenie vlastníckeho práva, kde žalobcovia tvrdia, že sú vlastníkami nehnuteľností z dôvodu neplatnej kúpnej zmluvy, ktorou mali byť nehnuteľnosti prevádzané, je výrok právoplatného rozsudku o platnosti zmluvy podľa § 159 ods. 3 O. s. p. záväzný. V prípade sporu medzi tými istými účastníkmi nemôže súd v inom konaní znovu posudzovať otázku platnosti kúpnej zmluvy inak, než bola posúdená výrokom právoplatného rozhodnutia. Účinky tohto právoplatného rozhodnutia sa vzťahujú na účastníkov konania, v ktorom bolo vydané. Jeho výrok je tiež záväzný pre súdy a iné štátne orgány a to aj vtedy, ak ako predbežnú otázku posudzujú právny vzťah medzi týmito účastníkmi, ktorý sa vyriešil uvedeným právoplatným rozhodnutím (porovnaj napr. W., D. a kol., Občiansky súdny poriadok. Komentár, Praha, 2009, str. 425). Zákonom (§ 159 ods. 2 O. s. p.) je ustanovené, že výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre účastníkov a pre všetky orgány; ak je ním rozhodnuté o osobnom stave, je záväzný pre každého. Záväznosť právoplatného rozhodnutia znamená, že súd nemôže ako predbežnú otázku znovu riešiť to, o čom už bolo právoplatne rozhodnuté v osobitnom spore účastníkov

a nie je rozhodujúce, či súd v právoplatne skončenom konaní vec správne alebo nesprávne právne posúdil. Táto myšlienka je zdôraznená nielen v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4 Cdo 22/2011 týkajúceho sa tejto veci, ale aj v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 31. 01. 2012 sp. zn. 1 Cdo 44/2010.

Otázka platnosti kúpnej zmluvy bola záväzne posúdená medzi žalobcami 1/ a 2/ a žalovaným v 1/ rade v konaní 14Cb/399/01 Okresného súdu Lučenec. Vo vzťahu medzi týmito účastníkmi (žalobcovia 1/ a 2/ na strane jednej a žalovaný 1/ na strane druhej) je tento rozsudok záväzný a žiadny súd nemôže odlišne posúdiť otázku platnosti kúpnej zmluvy (pokiaľ nejde o iné skutočnosti, ktoré tu neboli v čase pôvodného konania a došlo k nim neskôr) inak. Na záväznosť rozsudku 14Cb/399/01 medzi žalobcami 1/ a 2/ a žalovaným 1/ nemá žiadny vplyv, že žalovaný v 2/ rade H. C. alebo jeho právni predchodca neboli účastníkmi konania 14Cb/399/01. Nezáväznosť rozhodnutia 14Cb/399/01 pre H. C. vyjadril Okresný súd Lučenec svojim druhým výrokom rozsudku 5C/209/2007-305, keď žalobu žalobcov 1/ a 2/ proti žalovanému v 2/ rade o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam z LV č. XXXX kat. úz. H., ktoré boli tiež prevádzané zmluvou zo 17. 04. 1997 na žalovaného 1/ zamietol. Okresný súd tu prihliadol na novú skutočnosť, ktorá nebola známa v čase uzavretia kúpnej zmluvy ani rozhodnutia vo veci 14Cb/399/01.

Odvolací súd nesúhlasí s názorom žalobcov 1/ a 2/, že rozsudok Okresného súdu Lučenec č. k. 14Cb/399/01-136 z 26. 03. 2003 nie je pre súd v konaní 5C/209/2007 záväzný pre chyby v označení kúpnej zmluvy. Z výroku rozsudku 14Cb/399/01 jednoznačne vyplýva, že posudzoval platnosť kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997, ktorou Matica slovenská Martin nadobudla nehnuteľnosti zapísané v katastrálnom území H. na LV č. XXXX označené ako nehnuteľnosti - rodinný dom súpis. č. XXX postavený na KN parcele č. XXXX, rodinný dom súpis. č. XXXX postavený na KN parcele č. XXXX a KN parcely XXXX, XXXX, XXXX, XXXX a garáž súpis. č. XXXX postavenú na parcele KN č. XXXX/XX. Súd v konaní 5C/209/2007 nemôže posudzovať, či otázku platnosti kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997 posúdil súd konajúci vo veci 14Cb/399/01 správne, pretože by tým porušil viazanosť právoplatným rozhodnutím súdu uloženú mu zákonodarcom v ustanovení § 159 ods. 2 O. s. p.. Konanie vo veci 14Cb/399/01 neskončilo na prvom stupni. Vo veci konal aj odvolací, dokonca dovolací súd a žiaden z nich nevyhodnotil rozsudok okresného súdu 14Cb/399/01 ako materiálne nevykonateľný alebo nezrozumiteľný.

Novou skutočnosťou, na ktorú by súd v konaní 5C/209/2007 pri posudzovaní platnosti kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997 mal prihliadnuť, nie je „nový názor“ žalobcov, že mandátna zmluva obsahujúca splnomocnenie záložného veriteľa na predaj nehnuteľností nie je platná. Súd v konaní 14Cb/399/01 Okresného súdu Lučenec oprávnenie záložného veriteľa odpredať nehnuteľnosti vo vlastníctve záložcov odvodili práve od plnomocenstva oprávňujúceho záložného veriteľa na všetky právne úkony spojené s predajom založených nehnuteľností. Súd v konaní 14Cb/399/01 konštatovali, že záložný veriteľ predal nehnuteľnosti v súlade s udeleným plnomocenstvom. V konaní 14Cb/399/01 sa skúmal aj vplyv záložnej zmluvy na platnosť kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997. Teda nejde o žiadne nové skutočnosti (či bola zachovaná zásada primeranosti pri predaji nehnuteľností), na ktorú by mal súd v konaní 5C/209/2007 prihliadnuť.

Novou skutkovou okolnosťou, na ktorú nemohol súd v konaní 14Cb/399/01 prihliadnuť, je zistenie, že žalobcovia 1/ a 2/ ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy 17. 04. 1997 neboli vlastníkami garáže súpis. č. XXXX (pôvodne súpisné č. XXXX) postavenej na parcele č. XXXX/XX v kat. úz. H. a ani parcely KN č. XXXX/XX o výmere 22 m<sup>2</sup>. Vlastníkom týchto nehnuteľností podľa rozsudku Okresného súdu Lučenec č. k. 5C/209/2007-305 z 26. 10. 2009 bol F. W. titulom vydržania vlastníckeho práva. Už okresný súd túto novú skutočnosť vo svojom rozsudku zohľadnil, keď žalobu o určenie vlastníckeho práva ku garáži a pozemku pod garážou zamietol. V tejto časti zostal rozsudok okresného súdu právoplatný. Žalobcovia tvrdia, že v dôsledku čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou boli odpredávané aj také nehnuteľnosti, ktoré už žalobcovia ku dňu 17. 04. 1997 nevlastnili, má za následok neplatnosť celej kúpnej zmluvy z dôvodu, že nie je možné oddeliť časť právneho úkonu o prevode garáže s pozemkom na Maticu slovenskú z dôvodu, že cena prevádzaných nehnuteľností nebola individualizovaná na nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX a garáž s pozemkom.

Podľa § 41 Občianskeho zákonníka, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

Právoplatným rozhodnutím súdu, ktorým je odvolací súd podľa § 159 ods. 2 O. s. p. viazaný bolo rozhodnuté, že neplatná je iba časť kúpnej zmluvy týkajúca sa prevodu garáže v súčasnosti súpisného č. XXXX postavenej na parcele KN XXXX/XX v kat. úz. H.. Týmto právoplatným rozhodnutím je práve druhý výrok rozsudku Okresného súdu Lučenec č. k. 5C/209/2007-305 z 26. 10. 2009, ktorým pre čiastočnú neplatnosť kúpnej zmluvy okresný súd žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam čiastočne zamietol.

Novou skutočnosťou, na ktorú by musel odvolací súd v prípade, ak by bola preukázaná, prihliadnuť, by bolo zistenie, že kúpna zmluva o prevode nehnuteľností je neplatná podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka pre nedodržanie formy, ktorú zákon vyžaduje.

Podľa § 46 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov. Pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine. Dosiadnuť, aby prejavy účastníkov pri zmluvách o prevodoch nehnuteľností boli na tej istej listine pokiaľ zmluva pozostáva z viacerých strán, je možné zväzovaním listín. Z argumentov prednesených žalobcami v odvolacom konaní 17Co/366/2011 nie je možné vyvodiť záver, že kúpna zmluva zo 17. 04. 1997, vklad ktorej povolil bývalý Okresný úrad v Lučenci, katastrálny odbor pod sp. zn. V 811/98 nebola uzavretá v zákonom predpísanej forme. Aj na fotokópii kúpnej zmluvy na č. l. 460 až 464 spisu je viditeľné, že kúpna zmluva bola pevne zošitá v strede šnúrou a len z toho, že podpis E.. F. D. za Poľnobanku, a. s., Filiálka Lučenec, sa nachádza za vetou: „V U., dňa 17. 04. 1997" nie je možné vyvodiť, že podpisujúci predávajúci mal k dispozícii len nezošitú piatu stranu zmluvy. Nie je preukázané ani, že by zmluva bola E.. F. D. podpísaná v U. a nie pred notárkou (ňou poverenou pracovníčkou) JUDr. Kristínou Malovcovou, ktorá pravosť podpisu na kúpnej zmluve overovala. Z razítka overovacej doložky je rovnako možné vyvodiť záver, že je podčiarknutá veta „zmluvu v mojej prítomnosti vlastnoručne podpísal" a nie iba to, ako tvrdia žalobcovia, že podpis pripojený k zmluve v U. E.. F. D. pred notárkou iba uznal za svoj vlastný. Aj ku dňu 19. 08. 1999, kedy katastrálny odbor Okresného úradu v Lučenci povoľoval vklad kúpnej zmluvy zo 17. 04. 1997, musel tento úrad podľa § 31 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv (katastrálny zákon) skúmať platnosť zmluvy a to aj ohľadom, či je zmluva urobená v predpísanej forme.

Odvolací súd nesúhlasí s argumentmi žalobcov, že sú a z akých dôvodov vlastníckymi sporných nehnuteľností ani s rozhodnutím okresného súdu, ktorý čiastočne žalobe vyhovel. Na základe iného právneho posúdenia veci rozsudok okresného súdu podľa § 220 O. s. p. zmenil tak, že žalobu zamietol. Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.