

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 14C/250/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8113227183  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 01. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eduard Valenčin  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2015:8113227183.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom JUDr. Eduardom Valenčinom v právnej veci žalobcu: R. I., W.. X.X.XXXX, bytom R. XX, L., právne zastúpený JUDr. Jozefom Tomkom, advokátom so sídlom Floriánova 2, Prešov, proti žalovaným v 1. rade: X. Y., W.. XX.XX.XXXX, bytom A. XX, L., v 2. rade K. Š., W.. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, L., v 3. rade: T. V. Q., W.. XX.X.XXXX, bytom Y. XX, L., v 4. rade: E. C., W.. X.XX.XXXX, bytom R. X, L., v 5. rade: R. L., W.. X.X.XXXX, bytom R. XX, L., v 6. rade: Y. T., W.. XX.X.XXXX, bytom R. XX, L., v 7. rade: H. T., W.. XX.X.XXXX, bytom R. XX, L., žalovaní v 1., 2. a 4. až 7. rade právne zastúpení JUDr. Pavlom Michalíkom, advokátom so sídlom advokátskej kancelárie Jarková 2, Prešov, žalovaná v 3. rade zastúpená K.. R. Q., W.. XX.X.XXXX, Y. XX, L., v konaní o nahradenie vyhlásenia vôle žalovaného taktó

### rozhodol:

žalobu **z a m i e t a**,

náhradu trov konania účastníkom **n e p r i z n á v a**.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobou súdu podanou dňa 20.9.2013 navrhol žalobca, aby súd nahradil prejav vôle žalovaných tak, že ako predávajúci uzatvára zmluvu so žalobcom ako kupujúcim v znení podľa kúpnych zmlúv tvoriacich prílohu žaloby. V rámci odôvodnenia žaloby poukázal na to, že na základe kúpnych zmlúv z marca roku 2009 žalovaní na neho previedli vlastníctvo svojich podielov k nehnuteľnostiam uvedeným v kúpnych zmluvách, avšak pred podaním návrhu na vklad kúpnych zmlúv došlo k zmene zápisu na liste vlastníctva, na ktorom bol predmet kúpny evidovaný, pričom zmena spočívala v tom, že správa katastra vyčlenila na samostatný list vlastníctva časť dotknutých parciel z dôvodu plánovanej výstavby cesty. Z týchto dôvodov nebolo možné zapísať vklad kúpnych zmlúv do katastra aj keď sa jednalo o tie isté pozemky, pretože údaje na kúpnej zmluve neboli zhodné s údajmi v evidencii katastra. Žalobca po zistení tohto stavu oslovil žalovaných na spísanie dodatku kúpnej zmluvy alebo jej nahradenie novou zmluvou, čo žalovaní najskôr prisľúbili, ale neskôr to odmietli. Žalobca ďalej poukázal na to, že z kúpnej zmluvy vznikla žalovaným ako predávajúcim povinnosť predmet kúpy odovzdať a kupujúcemu povinnosť zaplatiť kúpnu cenu, čo aj urobil. Žalobca uviedol, že predmet kúpy tak ako je uvedený v navrhovanej kúpnej zmluve sa nijako nezmenil ani následnou zmenou v katastri nehnuteľností, je identický s tým, ktorý bol uvedený v kúpnych zmluvách, teda v platných zmluvách, ktorými predávajúci tento predmet kúpy previedli na žalobcu. K zápisu vlastníckeho práva na žalobcu nedošlo len z dôvodu nesúladu označenia nehnuteľností v kúpnej zmluve so stavom zápisu v katastri, pričom tento nesúlad nastal v období od podpísania kúpnych zmlúv do podania návrhu na vklad vlastníckeho práva, preto z týchto dôvodov žalobca žiadal, aby súd nahradil prejav vôle žalovaných.

Žalovaní navrhli žalobu zamietnuť, keďže podľa ich informácií žalobca nepredložil návrh na vklad a zmluvy sú neúčinné podľa ustanovenia § 47 Občianskeho zákonníka, pretože uplynula viac ako trojročná

doba, a preto žalovaní odmietajú podpísať dodatok k neúčinnnej zmluve. Ako ďalší vážny nedostatok žalovaní uviedli nejednotnú cenu.

Podaním súdu doručeným dňa 9.1.2015 navrhol žalobca pripustiť zmenu žaloby tak, že žalovaní ako predávajúci sú povinní uzavrieť v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku so žalobcom ako kupujúcim dodatky kúpnych zmlúv tvoriacich prílohu žaloby.

Súd v predmetnej veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, žalovaného v 1. rade, ako aj oboznámením listinných dôkazov, pričom boli oboznámené: žaloba, výpis z LV č. XXX zo dňa 20.9.2013 k.ú. I., výpis z LV č. XXXX zo dňa 20.9.2013 k.ú. I., kúpne zmluvy uzavreté medzi žalobcom a žalovanými v r. 2009, ako aj návrhy dodatkov k týmto zmluvám z r. 2013, výzva na uzavretie kúpnej zmluvy adresovaná právnym zástupcom žalobcu žalovanému v 7. rade zo dňa 20.8.2013, vyjadrenie právneho zástupcu žalovaných zo dňa 29.11.2013 a 10.12.2013, návrh na vklad do katastra nehnuteľností doručený Okresnému úradu Sabinov, katastrálny odbor 17.10.2013 týkajúci sa p. E. J., rozhodnutie Okresného úradu Sabinov, odbor katastrálny zo dňa 15.11.2013, výpis z LV č. XXXX zo dňa 10.2.2014, návrhy na povolenie vkladu do katastra nehnuteľností týkajúcich sa kúpnych zmlúv uzavretých medzi účastníkmi, ktoré boli doručené Okresnému úradu Sabinov, katastrálny odbor 8.1.2014, rozhodnutia Okresného úradu Sabinov, katastrálny odbor zo dňa 3., resp. 4.2.2014 týkajúce sa prerušenia konania na katastrálnom odbore, vyjadrenia žalovaných adresované právnenému zástupcovi žalobcu zo dňa 14.2.2014, vyjadrenie žalovanej v 3. rade zo dňa 21.10.2014, vyjadrenie žalobcu súdu osobne podané dňa 9.1.2015, ako aj ostatný obsah spisu a obsah pripojeného spisu Správy katastra Sabinov U. XX/XX a zistil tento skutkový stav:

Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalovaní ako predávajúci uzavreli so žalobcom ako kupujúcim, kúpne zmluvy o prevode vlastníctva podielov spoločnej nehnuteľnosti pozemkového spoločenstva I. a to vo februári resp. v marci roku 2009 s tým, že návrh na vklad do katastra nehnuteľností predloží kupujúci, ktorý zároveň uhradí správne poplatky súvisiace s prevodom vlastníctva. Z výsluchu žalobcu vyplynulo, že tento uzavrel prvé zmluvy so žalovanými ešte v novembri roku 2008, kedy boli predmetné nehnuteľnosti zapísané ešte na LV č. XXX k. ú. I., avšak vtedy prebiehala tzv. ROEP-ka, preto mu na katastri odporučili urobiť k týmto zmluvám dodatky, resp. nové zmluvy, ktoré aj so žalovanými v marci r. 2009 podpísal, už na LV č. XXX a následne (v septembri r. 2009) podal návrh na tzv. zamýšľaný vklad, avšak bol opätovne upozornený na to, že zmluvy sú síce platné, avšak opäť došlo k zmenám na pôvodnom LV tak, že bol vytvorený nový LV č. XXXX a keďže by im to takto počítač „nespojil“, opätovne bol vyzvaný, aby doložil dodatky k pôvodným zmluvám, avšak takýto dodatok podpísal iba p. J. a ohľadom jeho podielu mu kataster zmluvu riadne zavkladoval. Následne jednal so žalovanými, ktorí však ale dodatky nechceli podpísať, pričom na katastri ho informovali, že zmluva je platná aj po troch rokoch, teda keby aj po 10 rokoch predložil dodatky, tak by to zavkladovali. Vzhľadom na to, že žalovaní v tomto smere neboli súčinní, nevidel žiadne iné východisko a podal návrhy na vklad a predtým aj túto žalobu.

Z pripojeného spisu Správy katastra Sabinov vyplýva, že žalobca podal Okresnému úradu Sabinov, katastrálny odbor, návrhy na povolenie vkladu do katastra nehnuteľností týkajúce sa zmlúv uzavretých so žalovanými dňa 8.1.2014, pričom rozhodnutím zo dňa 3.2.2014 boli tieto konania prerušené na dobu 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia vyplýva, že zápisom geometrického plánu č. XX/XXXX došlo k vytvoreniu nového LV č. XXXX k.ú. I., ktorý vznikol z pôvodných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, preto stav nehnuteľností, ktorý bol zapísaný na pôvodnom LV č. XXX nie je identický so stavom v katastri nehnuteľnosti z toho dôvodu, že dňa 6.5.2009 došlo k vytvoreniu nového LV č. XXXX. Katastrálny odbor zároveň žiadal predložiť dodatok ku kúpnej zmluve na stav evidovaný v katastri nehnuteľnosti s úradne overenými podpismi účastníkov kúpnej zmluvy (LV XXX, XXXX k.ú. I.).

Podaním doručeným katastrálnemu odboru dňa 19.2.2014 požiadal žalobca o predĺženie lehoty prerušenia konania do právoplatného skončenia súdneho konania vedeného Okresným súdom Prešov pod sp. zn. 14C/250/2013.

Na základe vyššie uvedeného súd právne uzatvára:

Podľa § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Podľa § 47 ods. 2 OZ, účastníci si môžu dohodnúť, že zmluva nadobúda účinnosť neskôr po jej zverejnení.

Podľa § 50a ods. 1 OZ, účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

Podľa § 50a ods. 2 OZ, ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté

Podľa § 50a ods. 3 OZ, tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca ako kupujúci a žalovaní ako predávajúci uzavreli kúpne zmluvy týkajúce sa prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam pôvodne evidovaným na LV č. XXX s tým, že žalobca ešte niekedy v septembri roku 2009 podal návrh na tzv. zamýšľaný vklad, pričom pracovníkmi katastra mu bolo odporúčané vypracovať dodatky ku kúpnyim zmluvám, keďže v tom čase už na základe geometrického plánu č. XX/XXXX došlo k vytvoreniu nového LV č. XXXX k.ú. I. a z tohto dôvodu sa jednalo o neidentický stav so stavom pôvodným. Z vykonaného dokazovania taktiež nesporne vyplynulo, že žalobca uzatváral so žalovanými prvú zmluvu ešte v novembri roku 2008, avšak v dôsledku vykonávania tzv. ROEP-ky boli vo februári resp. v marci roku 2009 vypracované nové zmluvy, ktoré však taktiež nebolo možné zavkladať, pretože v máji bol vypracovaný geometrický plán z titulu výstavby cesty, pričom došlo k rozčleneniu parciel na dva listy vlastníctva.

Pôvodnou žalobou žalobca žiadal nahradiť prejav vôle žalovaných, avšak takémuto návrhu nebolo možné vyhovieť, pretože nemá oporu v žiadnom hmotno-právnom ustanovení Občianskeho zákonníka, resp. iných právnych predpisov, pretože skutkové okolnosti prejednávanej veci nemožno subsumovať pod ustanovenie § 50a Občianskeho zákonníka, pretože účastníci riadne uzavreli platné zmluvy, z ktorých vyplýva, čo je predmetom zmluvy a taktiež cena prevádzaných nehnuteľností. Žalobca podaním zo dňa 9.1.2015 navrhol pripustenie zmeny petitu žaloby, ktorým žalobca žiadal uložiť žalovaným ako predávajúcim povinnosť uzavrieť v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku so žalobcom ako kupujúcim dodatky kúpnych zmlúv tvoriacich prílohu tejto žaloby, pričom súd túto zmenu petitu žaloby zamietol, keďže má za to, že doterajšie výsledky tohto konania nemôžu byť podkladom pre konanie o zmenenom návrhu, navyše žalobca pri odôvodnení zmeny petitu poukázal iba na ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré je ale výkladovým pravidlom a nemôže zakladať práva a povinnosti účastníkov konania. Teda aj pri teoretickom pripustení zmeny žaloby by súd nemohol dospieť k inému záveru týkajúce sa zamietnutia žaloby, keďže z vykonaného dokazovania nevyplývalo na akom hmotnoprávnom základe žalobca uplatňuje svoj nárok a z tohto dôvodu preto súd žalobu ako celok zamietol.

Čo sa týka právne relevantnej argumentácie žalovaných ohľadom zamietnutia žaloby, títo poukazovali na ustanovenie § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka, k čomu súd poukazuje na ustálenú judikatúru Najvyššieho súdu SR (napr. sp. zn. 2Cdo 184/2005, 2Cdo 196/2005), z ktorej okrem iného vyplýva záver, že platné právo nepozná prípad, v ktorom by sa na účinnosť súkromnoprávnej zmluvy vyžadovalo rozhodnutie príslušného orgánu a v tomto kontexte sa ustanovenie § 47 ods. 2 OZ javí ako obsolentné a nadbytočné, preto aj keď žalobca preukázateľne nepodal návrhy na vklad do katastra nehnuteľností v lehote troch rokov od uzavretia zmluvy, táto okolnosť nemá vplyv na platnosť týchto zmlúv.

V súvislosti s nečinnosťou Okresného úradu Sabinov, katastrálny odbor súd poukazuje na to, že rozhodnutím zo dňa 3.2.2014 boli konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva, ktorý bol podaný dňa 8.1.2014 prerušené na dobu 30 dní od doručenia tohto rozhodnutia, pričom tieto rozhodnutia už boli riadne doručené, avšak konania s poukazom na ustanovenie § 31d písm. f) katastrálneho zákona neboli zastavené (čo vyplýva aj z pripojeného spisu U. XX/XX). Taktiež ani neboli vydané rozhodnutia o prerušení konania do právoplatného skončenia tohto súdneho konania. Súd zároveň poukazuje na to, že z vykonaného dokazovania jednoznačne vyplynulo, že zápisom geometrického plánu č. XX/XXXX došlo síce k vytvoreniu nového LV Č. XXXX, avšak predmet kúpnych zmlúv, ktoré sú predmetom tohto konania ostal identický, okrem skutočnosti, že prevádzané parcely sú už zapísané na dvoch listoch vlastníctva, pričom keďže v k. ú. I. už prebehla aj tzv. ROEP-ka, identita sa týka aj výmery parciel a z tohto dôvodu mal, podľa názoru súdu, vo veci kataster konať a nebol dôvod na prerušenie konania, pričom je zrejmé, že z hľadiska zjednodušenia zápisu by bolo pre katastrálny odbor „vhodnejšie“, pokiaľ by žalobca predložil dodatky ku kúpnyim zmluvám, resp. nové kúpne zmluvy, avšak keďže žalovaní sú v tomto smere nesúčinní a takýto postup odmietajú, žalobca vlastne z tohto dôvodu podal aj žalobu, avšak súd má

za to, že keďže žalobca nedoplnil svoj návrh na vklad, mal kataster, podľa názoru súdu, svoje konanie zastaviť a žalobca by mohol využiť podanie opravných prostriedkov, resp. preskúmanie rozhodnutia katastrálneho úradu v rámci správneho súdnictva, čím by sa vlastne vyriešila otázka správnosti jeho postupu.

Podľa § 150 ods. 1 O.s.p., ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Súd prihliadne najmä na okolnosti, či účastník, ktorému sa priznáva náhrada trov konania, uviedol skutočnosti a dôkazy pri prvom úkone, ktorý mu patrilo; to neplatí, ak účastník konania nemohol tieto skutočnosti a dôkazy uplatniť.

O trovách konania súd rozhodol na základe vyššie citovaného zákonného ustanovenia, pričom aj keď boli žalovaní v konaní úspešní, súd má za to, že existujú dôvody hodné osobitného zreteľa týkajúce sa okolností prejednávanej veci, keďže z postupu katastrálneho odboru Okresného úradu Sabinov vyplynulo, že žalobca „musí“ svoju situáciu, uzavretie dodatkov k zmluvám, resp. nových zmlúv, riešiť iným spôsobom, teda v danom prípade podaním žaloby, keďže sa žalobca nepovolením vkladu dostal do takej situácie, že aj keď má platne uzavreté kúpne zmluvy, z dôvodu dodatočnej nesúčinnosti žalovaných, nemôže byť zapísaný ako vlastník týchto nehnuteľností z dôvodu okolností, ktoré on nezavinil. Z týchto dôvodov preto súd procesne úspešným žalovaným náhradu trov konania nepriznal, pričom súd taktiež poukazuje na to, že k zamietnutiu žaloby ani nedošlo na základe právnej argumentácie žalovaných.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.