

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Co/519/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1608204069
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Murgaš
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1608204069.2

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci žalobcu: K.. Y. T., F. R. Č.. XXX, zastúpený advokátkou JUDr. Evou Kubaskou, Miletičova ul. č. 3/a, Bratislava, proti žalovanému: T. Y., F. F. G.. Č.. XXXX/XXX, XXX XX Y., zast. advokátskou kanceláriou SP iuris, spol. s r.o., Lazaretská ul. č. 8, 811 08 Bratislava, o určenie vlastníctva, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Malacky z 24. júna 2015 č. k. 4C/382/2008-558, pomerom hlasov 3:0, takto

rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa sa **z r u š u j e** a vec sa mu **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 nehnuteľností vytvorených zo súčasných pozemkov zapísaných na LV č. XXXX ako parc. č. XX/X - A. T. E. W. U. U. XXX Y. E. T.. Č.. XX/X - A. T. E. W. U. U. XX Y. nachádzajúcich sa v kat. úz. V., odčlenených Geometrickým plánom na oddelenie pozemku, č. plánu XX/XXXX, mapový list A. D.- XX-XX, vypracovaným geodetkou R. T. dňa 13. 9. 2010, úradne overené Správou katastra Y. dňa 17. 10. 2010 - novovytvorených parciel č. XX/X - A. T. E. W. vo výmere XX Y. E. XX/X - A. T. E. W. I. U. XXX Y., nachádzajúcich sa v kat. úz. V., je žalobca. Ďalej súd prvého stupňa vyslovil, že Geometrický plán č. XX/XXXX z 13. 9. 2010 je súčasťou tohto rozsudku. Žalovanému súd prvého stupňa uložil povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania v sume 554,39 eur a trovy právneho zastúpenia v sume 7.979,72 € na účet právnej zástupkyne žalobcu, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním zistil, že dňa 8.11.2003 uzavrel žalovaný ako predávajúci so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu, vklad ktorej bol povolený Katastrálnym úradom v F., Správou katastra v Y. T. Č.. U.-XXXX/XX dňa 5.12. 2003. Touto kúpnu zmluvou nadobudol žalobca do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti v kat. úz. V. a to pozemok na parc. č. XX U. U. XXXX Y. - A. T. E. W., pozemok na parc. Č.. XX U. U. XXX Y. - A. E. C. H. L. L.. Č.. XX na T.. Č.. XX. Čl. 1. Kúpnej zmluvy deklaruje vlastníctvo žalovaného k nehnuteľnostiam v čase uzavretia zmluvy (formulácia textu „žalovaný je výlučným vlastníkom nehnuteľností“), v článku 2 zmluvy účastníci dojednali predmet prevodu uvedením konkrétnych nehnuteľností a ich súčastí, ktoré žalovaný prevádza do vlastníctva žalobcu, a to tak, že predávajúci predáva nehnuteľnosti uvedené v čl. I., a to : rodinný dom č. L.. XX, T. XX, hospodárska budova, stodola, oplotenie, vonkajšie úpravy, trvalé porasty, pozemky, T.. Č.. XX E. XX. V dojednaní čl. 2 pri nehnuteľnostiach pozemky parc. č. XX E. XX je v zátvorke uvedený údaj „/podľa GP XX/X, XX/Xa, XX/X“. Pokiaľ by malo ísť o skratku odkazu na geometrický plán, k zmluve nie je pripojený žiadny geometrický plán ani iný obdobný dokument, geometrický plán nie je v zmluve špecifikovaný údajom o čísle plánu, vyhotoviteľovi, dátume a účele vyhotovenia, úradného overenia. Žalovaný predložil geometrický plán Č.. XX/XXXX, vyhotovenie datované dňa 4. 7. 2003 K.. C. V. na zameranie skutkového stavu a oddelenie nehnuteľností na parc. č. XX/X,X,X. XX, XX/ X,X, XXX/X. Tento geometrický plán nie je autorizačne overený správou katastra a v novom stave nepredpokladá existenciu pozemku s parc. č. XX/Xa. Z čl. 3 predmetnej kúpnej zmluvy vyplýva, že hodnota prevádzaných nehnuteľností podľa znaleckého posudku č. XXX/XXXX vypracovaného K.. U. V. je 502 220 Sk. Z predloženého znaleckého posudku súd prvého stupňa zistil, že tento bol vyhotovený na

základe objednávky žalovaného podľa stavu ku dňu 31.10.2003 na účel: Prevod nehnuteľností. Podľa bodu 2.4 predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti : rodinný dom so súp. Č.. XX na T.. Č.. XX E. XX (podľa GP XX/X, XX/Xa XX/X) a súvisiace nehnuteľnosti LV č. XXXX: T. T.. Č.. XX - A. T. E. W. U. U. XXXX Y., T.. Č.. XX - A. U. U. XXX Y., T.. Č.. XX/X - I. T. U. U. XXX Y., T.. Č.. XX/X - I. T. U. U. XX Y., T.. Č.. XXX/X - I. T. U. U. XXX Y.. V bode 2.6 posudku Vymenovanie jednotlivých častí sú uvedené nehnuteľnosti tak, ako je uvedené v čl. 2 zmluvy (čo bol dohodnutý predmet prevodu). Prílohou posudku je geometrický plán Č.. XX/XXXX vyhotovený dňa 4. 7. 2003 K.. C. V. na zameranie skutkového stavu a oddelenie nehnuteľností na parc. Č.. XX/X,X,X, XX, XX/X,X, XXX/X. Geometrický plán je autorizačne overený dňa 4.7.2003 vyhotoviteľom, z vyhotovenia nevyplýva, kedy bol úradne overený a chýba pečiatka správy katastra. Z výpisu z N. Č.. XXXX pre V.. Ú.. V. z 5. 12. 2003 súd prvého stupňa zistil, že bol na základe kúpnej zmluvy Č.. U.-XXXX/XX z 5. 12. 2003 zapísaný v časti B listu vlastníctva žalobca ako výlučný vlastník nehnuteľností parc. č. XX - A. T. E. W. U. U. Y. XXXX Y., T.. Č.. XX - A. U. U. XXX Y., T.. Č.. XX/X - I. T. U. U. XXX Y., T.. Č.. XX/X - I. T. U. U. XX Y., T.. Č.. XXX/X - I. T. U. U. XXX Y., H. L.. Č.. XX T. na T.. Č.. XX. Z pripojeného spisu Správy katastra Y. Č.. D.-XX/XXXX/opr. súd prvého stupňa zistil, že žalovaný dňa 6.12.2004 a dňa 10.1.2005 podal žiadosť o vykonanie zmeny údajov v katastri nehnuteľností z dôvodu, že pri zápise kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností pracovníčka správy katastra uviedla na LV č. XXXX aj nehnuteľnosti, ktoré neboli predmetom predaja, a to parc. č. XX/X - I. T. U. U. XXX Y., T.. Č.. XX/X - I. T. U. U. XX Y., T.. Č.. XXX/X - I. T. U. U. XXX Y. K žiadosti žalovaný pripojil kúpnu zmluvu z 8. 11. 2003. Správa katastra Y. rozhodnutím D.-XX/XXXX/opr. z 2. 2. 2005 žiadosti vyhovel a vykonala opravu zápisu tak, že k nehnuteľnostiam parc. č. XX/X - I. T. U. U. XXX Y., T.. Č.. XX/X - I. T. U. U. XX Y., T.. Č.. XXX/X - I. T. U. U. XXX Y. sa namiesto vlastníka K.. Y. T. zapisuje vlastník T. Y.. Toto rozhodnutie správy katastra nadobudlo právoplatnosť dňa 23. 2. 2005. Z výpisu z N. Č.. XXXX, pre V.. Ú.. V. z 25. 5. 2005 súd prvého stupňa zistil, že žalobca bol zapísaný ako výlučný vlastník nehnuteľností v časti B N. T.. Č.. XX - A.É. T. E. W. U. U. XXXX Y., T.. Č.. XX - A. U. U. XXX Y. E. L. H. L.. Č.. XX na T.. Č.. XX na základe kúpnej zmluvy Č.. U.-XXXX/XX z 5. 12. 2003. Z výpisu z N. Č.. XXXX pre V.. Ú.. V. z 11. 3. 2005 vyplýva, že žalovaný bol zapísaný ako výlučný vlastník nehnuteľností v časti B LV T.. Č.. XX/X - I. T. U. U. XXX Y., T.. Č.. XX/X - I. T. U. U. XX Y. E. T.. Č.. XXX/X - I. T. U. U. XXX Y.. Správa katastra Y. rozhodnutím č. U.-XXXX/XX z 13. 12. 2007 zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností doručený dňa 28. 9. 2007, pretože bola predložená listina, z ktorej vyplýva, že T. Y. (žalovaný) ako predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností na N. pre V.. Ú.. V. Č.. XXXX, z N. Č.. XXXX vyplýva, že vlastníkom je K.. T. T. (žalobca), ktorý zároveň v predloženej zmluve vystupuje ako kupujúci, preto T. Y. nemôže nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré sú vo vlastníctve K.. T. T.. Z listiny nazvanej Kúpna zmluva, vklad ktorej bol povolený Katastrálnym úradom v F., Správou katastra v Y. dňa 3. 1. 2008, súd prvého stupňa zistil, že ako predávajúci je tu uvedený žalobca, ako kupujúci je uvedený žalovaný, podpis predávajúceho bol osvedčený dňa 2. 1. 2008 na Obvodnom úrade Vojenského obvodu Záhorie. Podľa tejto listiny mal žalovaný kúpiť od žalobcu do svojho výlučného vlastníctva diel 2 odčlenený Geometrickým plánom č. XX XXX XXX X/XXXX z parcely č. XX U. U. XXX Y., ktorý sa pričlenil do novovytvorenej parcely č. XX/X - A.. T. U. U. XXX Y., diel 3 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z T.. Č.. XX U. U. XX Y., ktorý sa pričlenil do novovytvorenej parcely č. XX/X - A.. T. U. U. XX Y. a diel 5 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z parcely č. XX U. U. XXX Y., ktorý sa pričlenil do novovytvorenej parcely č. XX/X - A.. T. U. U. XXX Y.. Predmetom prevodu malo byť aj príslušenstvo prislúchajúce k novovytvorenej T.. Č.. XX/X - hospodárska budova bez súpisného čísla. Súd prvého stupňa zistil, že vyššie uvedený geometrický plán má správne Č.. X/XXXX a vyhotovil ho dňa 16. 3. 2006 K.. V.. Dňa 6. 7. 2007 vyhotovil K.. C. V. geometrický plán č. XX/XXXX. Vklad vlastníckeho práva na základe vyššie uvedenej listiny (Kúpna zmluva z 2. 1. 2008) bol povolený pod Č.. U.-X/XX dňa 3. 1. 2008. Z výpisu z LV pre kat. úz. V. Č.. XXX, z 23. 4. 2008 vyplýva, že ako vlastníci nehnuteľností v časti B LV k parc. č. XX/X - A. T. E. W. U. U. XXX Y. E. T.. Č.. XX/X - A. T. E. W. U. U. XX Y. a stavby hospodárska budova bez súp. č. na parc. č. XX/X boli na základe kúpnej zmluvy Č.. U.-XXX/XX z 15. 1. 2008 zapísaní Y. F. E. L. F.Č., pôvodne v konaní žalovaní 2/, 3/. Žalovaní, Y. F. E. L. F. (pôvodne žalovaní 2/, 3/) doručili Správe katastra Y. dňa 22. 9. 2008 podanie, v ktorom odstúpili od kúpnej zmluvy U.-XXX/XX, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam parc. Č.. XX/X - A. T. E. W. U. U. Y. XXX Y. E. T.. Č.. XX/X - A. T. E. W. U. U. XX Y. a stavby Q. F. F. L.T.. Č.. na T.. Č.. XX/X. Znalkyňa z odboru písomoznalctvo Mgr. Ľubica Benková vyhotovila v trestnom konaní ČVS:ORP-599/2-OVK-BH-2008 znalecký posudok č. 3/2010, v ktorom skúmala podpisy na kúpnej zmluve z 2. 1. 2008 a dospela k záveru, že sporné podpisy k zneniu mena a priezviska Y. T. nie sú pravými podpismi Y. T.. Žalobca v konaní predložil Geometrický plán na oddelenie pozemku parc. č. XX/XX, Č.. T.W. XX/XXXX, vypracovaný geodetkou R. T. dňa 13. 9. 2010, úradne overený Správou katastra Y. dňa 17. 9. 2010 pod č. 1041/2010. Súd prvého stupňa z

neho zistil, že bol vytvorený nový stav tak, že zostal zachovaný pozemok na parc. č. XX/X U. U. XX Y. - A.. T. E. A. T. Č.. XX/X bola odčlenená časť pozemku vo výmere XXX Y., ktorý má naďalej parc. č. XX/X a časť vo výmere XX Y. vedená pod parc. Č.. XX/XX. Týmto 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 parc. č. XX E. XX. Z tohto skutkového stavu súd prvého stupňa vyvodil záver, že žaloba je dôvodná. Súd prvého stupňa predovšetkým skúmal, či žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení (§ 80 písm. c/ O.s.p.). V tejto súvislosti súd prvého stupňa v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol: „Účelom predmetnej žaloby je určiť vlastníctvo žalobcu k nehnuteľnostiam špecifikovaným k petite žaloby tak, aby zodpovedalo skutočným vlastníckym pomerom dotknutých pozemkov odvodzujúc svoje právne postavenie ako vlastníka z kúpnej zmluvy uzavretej so žalovaným dňa 8. 11. 2003. V prípade úspechu v spore by sa právne postavenie žalobcu zmenilo, v katastri nehnuteľnosti by bol zapísaný ako vlastník nehnuteľností, čím súd uznal naliehavý právny záujem žalobcu za opodstatnený a preukázaný.“

Pokiaľ ide o vec samu, súd prvého stupňa poukázal na to, že žalobca v rámci svojho výsluchu 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 sa nevedel vyjadriť k okolnostiam prípravy a uzavretia uvedenej kúpnej zmluvy, nevedel uviesť kedy a kde túto zmluvu podpísal, uviedol, že nevie, či túto zmluvu podpísal, zdá sa mu, že zmluvu nepodpísal. Súd prvého stupňa mal za preukázané, že medzi žalobca a žalovaný neuzavreli kúpnu zmluvu, vklad ktorej povolil Katastrálny úrad v F., Správa katastra v Y. dňa 3. 1. 2008 a ktorou mal žalovaný kúpiť od žalobcu nehnuteľnosti - diel 2 odčlenený Geometrickým plánom č. X/XXXX, vyhotoveným dňa 16. 3. 2006 K.. V.Y. z parcely č. XX U. U. XXX Y., diel 3 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z parcely č. XX U. U. XX Y., a diel 5 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z parcely č. XX U. U. XXX Y., ako aj príslušenstvo prislúchajúce k novovytvorenej parc. č. XX/X - Q. F. F. L.. Č.. Skutočnosť, že túto zmluvu žalobca nepodpísal, vyplýva najmä zo záveru znaleckého posudku č. 3/2010 znalkyne z odboru písomoznalectvo Mgr. Ľubice Benkovej, vyhotoveného v trestnom konaní ČVS :ORP-599/2-OVK-BH-2008. Rovnako z výsluchu svedkov v konaní, ktorí boli prítomní pri ohliadke nehnuteľnosti vyplýva, že žalovaný ako predmet prevodu ukázal žalobcovi celý pozemok parc. č. XX, neoznačil žiadnu časť, ktorá by nemala byť predmetom prevodu. Žalovaným navrhovaní svedkovia (K.. V., K.. V.) síce na jeho objednávku vypracovali geometrický plán a znalecký posudok, ale ako vyplynulo z ich výsluchu, neboli prítomní žiadnych jednaní o obsahu kúpnej zmluvy medzi účastníkmi. Svedok S. C. iešil zámenu pozemku v r. 2006, informácie ohľadom zmluvy mal len o tom, v čom bol spor medzi účastníkmi. Keďže kúpna zmluva nebola uzavretá, žalovaný predmetné nehnuteľnosti nenadobudol a nemohol ich teda ako nevlastník ani previesť kúpnu zmluvou na Y. F. I. E. Ľ. F., vklad ktorej bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 15. 1. 2008 pod č. U. -XXX/XX. Z toho je podľa súdu prvého stupňa zrejmé, že zostalo zachované vlastnícke právo žalobcu k nehnuteľnostiam tak, ako ich pôvodne nadobudol kúpnu zmluvou uzavretou so žalovaným dňa 8. 11. 2003, pôvodne sa teda jednalo o pozemok na parc. č. XX U. U. XXXX Y. - A. T. E. W., pozemok na T.. Č.. XX U. U. XXX Y. - A. E. C. H. L. L.. Č.. XX na T.. Č.. XX. Takto boli pôvodne nehnuteľnosti a ich vlastníci zapísané na N. Č.. XXXX pre V.. Ú.. V..

Čo sa týka žalovaným namietanej neplatnosti kúpnej zmluvy z 8. 11. 2003 pre jej nezrozumiteľnosť, súd prvého stupňa prejudiciálne skúmal platnosť tejto zmluvy s ohľadom na formálne náležitosti a určitosť prejavenej vôle účastníkov s ohľadom na predmet prevodu a dospel k záveru, že táto námietka žalovaného nie je dôvodná. Článok 1. zmluvy deklaruje vlastníctvo žalovaného k nehnuteľnostiam v čase uzavretia zmluvy, mienený a dohodnutý predmet prevodu vlastníckeho práva tvorí čl. 2 zmluvy, čo preukazuje aj konanie o opravu chyby vedené na návrh práve žalovaného, ktorý žiadal opraviť chybný vkladový zápis identicky s tým, ako predmet prevodu uvádza žalobca. Prejav vôle žalovaného súd prvého stupňa považoval za nepochybný, odkaz na nijako nešpecifikovanú listinu označenú ako „GP“ keď žiadny geometrický plán nikdy nebol žalobcovi ako kupujúcemu predložený, nebol prílohou zmluvy a dokonca nebol v čase uzavretia zmluvy ani úradne overený. V celom obsahu zmluvy nie je zmienka, že by predmetom prevodu mali byť akékoľvek novovytvorené parcely podľa nešpecifikovaného geometrického plánu, takýto odkaz nie je ani v návrhu na vklad vlastníckeho práva a najmä sám žalovaný v žiadosti o opravu chyby zápisu v konaní č. D.-XX/XXXX/opr. taktiež nenamieta, že by predmetom prevodu mali byť len časť parcely č. XX, naopak, uvádza, že predmetom prevodu bola celá parcela č. XX (teda v pôvodnom stave). Na tomto závere nič nemení ani zmätočná formulácia čl. 7 ods. 2 zmluvy, v ktorej sa uvádza nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. 1. Túto formuláciu súd prvého stupňa vyhodnotil ako zjavnú chybu v písaní, keď predmet prevodu bol upravený v čl. 2 zmluvy, čo vyplýva následne aj z prejavu vôle žalovaného v žiadosti o opravu chyby v katastri nehnuteľností. Uvedené nedostatky vo vyhotovení zmluvy podľa názoru súdu nie sú spôsobilé

spôsobiť neplatnosť právneho úkonu. To isté podľa súdu prvého stupňa platí aj pre znalecký posudok K.. V.Á. na ocenenie nehnuteľností, ktorý nebol žalobcovi pri kúpe predložený a neslúžil na špecifikáciu predmetu prevodu. Pokiaľ teda v dojednaní čl. 2 pri nehnuteľnostiach pozemky parc. č. XX E. Č.. XX je v zátvorke uvedený údaj „podľa J. XX/X, XX/Xa, XX/X“, z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že predmetom prevodu boli takéto novovytvorené pozemky s parcelnými číslami uvedenými v zátvorke, preto pre platnosť zmluvy nebolo potrebné, aby bol akýkoľvek geometrický plán už pred jej podpisom pevne spojený (zošíť) a tvorili technickú jednotu listiny. Podľa súčasného stavu je na LV pre kat. úz. V. Č.. XXXX zapísaný žalobca ako výlučný vlastník pozemku parc. č. XX/X vo U. XXXX Y. - A. T. E. W. E. C. H. L. L.. Č.. XX T. na T.. Č.. XX/X. Na LV pre kat. úz. V. Č.. XXXX sú zapísaní ako bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností - T. T.. Č.. XX/X U. U. XXX Y. - A. T. E. W. E. T. T.. Č.. XX/X U. U. XX Y. - A. T. E. W., Y. F. Č. E. L. F., ktorí v priebehu konania od kúpnej zmluvy, ktorej vklad ktorej bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 15. 1. 2008 pod č. U. -XXX/XX, odstúpili.

Pozemok na parcele č. XX/X vznikol odčlenením časti pozemku na pôvodnej parcele č. XX (patriacej žalobcovi) U. U. XXX Y. E. T. na T.. Č.. XX (patriacej žalobcovi) vo výmere 106 m². Celková výmera pozemku na parc. Č.. XX/X (XXX Y.) je dotvorená časťou pozemku na parc. č. XX/X U. U. XX Y., ktorý patril žalovanému. Pozemok na parcele č. XX/X vznikol tiež odčlenením časti pozemku na pôvodnej parcele č. XX (patriacej žalobcovi) vo výmere XX Y.. Tieto skutočnosti vyplývajú z listiny nazvanej kúpna zmluva, vklad ktorej bol povolený Katastrálnym úradom v F., Správou katastra v Y. dňa 3. 1. 2008 a z Geometrického plánu na oddelenie nehnuteľností T.. Č.. XX/X, X, X, XX, XX/X, Č.. T. X/XXXX, Y. N. 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 T.. Č.. XX/XX, Č.. T. XX/XXXX, Y. N. A. D. - XX-XX, 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 parc. č. XX/X U. U. XX Y. - A.. T. E. A. T. Č.. XX/X bola odčlenená časť pozemku vo výmere 529 m², ktorý má naďalej parcelné č. XX/X a časť o výmere XX Y., vedená pod T.. Č. XX/XX. Týmto 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 parc. č. XX E. Č.. XX. Súd prvého stupňa neustanovil vo veci znalca, pretože mal po vyhodnotení listinných dôkazov za to, že žalobcom predložený geometrický plán je dostatočným a kvalifikovaným podkladom pre zmeny vyplývajúceho zo zisteného vlastníckeho stavu. Súd prvého stupňa nevykonal dokazovanie výsluchom žalovaným navrhovaného svedka F. F., ktorý mal sprostredkovať predaj pozemku pre Y. F., keďže výsluch svedka činného vo veci prevodu nehnuteľností v r. 2007, resp. 2008 nemá žiadny význam pre posúdenie prejavov vôle účastníkov pri uzavretí zmluvy v roku 2003 a na tomto prevode sa navrhovaný svedok nezúčastňoval.

Čo sa týka vkladu č. U.-XXXX/XX súd prvého stupňa zistil, že správa katastra v konaní rozhodovala o vklade zámennej zmluvy U.-XXXX/XX, ktorou žalobca zamenil diel č. 2 vo výmere XXX Y. z pôvodného pozemku XXX/X za pozemok diel č. 3 vo výmere XXX Y. z pôvodného pozemku parc. Č.. XXX/X vo vlastníctve Š. R. v zmysle geometrického plánu Č.. XX/XXXX zo 14. 6. 2004 vyhotoveného R. T.. Žalobca v tomto prípade nakladal s nehnuteľnosťami, ktoré podľa vykonaného dokazovania nemali byť predmetom prevodu. Pozemok parc. Č.. XXX/X nebol predmetom sporu medzi účastníkmi, žalobca netvrdí že sa mal stať zmluvou z 8. 11. 2003 jeho vlastníkom a žalovaný vlastnícke právo nadobúdateľa Š. R. k dielu č. 2 vo výmere XXX Y. z pôvodného pozemku parc. č. XXX/X nespochybňoval. Súd prvého stupňa sa preto zaoberal týmto vkladovým konaním iba podporne pri výklade vôle účastníkov. Podľa vyjadrenia žalobcu na pojednávaní dňa 27. 10. 2014 k záмене došlo napriek vedomosti o chybnom zápise z iniciatívy Š. R., ktorý chcel v súčinnosti so žalovaným a s realitnou kanceláriou zceliť pozemky vo svojom vlastníctve. Súd prvého stupňa preto dospel k záveru, že pre rozhodnutie prejednávanej veci nie je potrebné sa zaoberať týmto prevodom. S poukazom na tieto závery súd prvého stupňa žalobe vyhovel a rozhodol tak, ako je to uvedené vyššie. O trovách konania súd prvého stupňa rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a priznal ich náhradu úspešnému žalobcovi. Súd prvého stupňa nepriznal žalobcovi náhradu trov právnej služby považoval za nadbytočný. Taktiež súd prvého stupňa nepriznal právnenému zástupcovi žalobcu odmenu za písomné podanie z 12. 9. 2011 vo výške 436,54 €, pretože toto podanie nie je možné považovať za úkon právnej služby v zmysle § 14 vyhl. č. 655/2004 Z.z. v znení účinnom v čase poskytnutia právnej služby. Ďalej právny zástupca žalobcu si uplatnil hotové výdavky - cestovné náklady za použitie osobného motorového vozidla za účelom účasti na pojednávaní (Bratislava - Y. a späť 35 km 2 x, t.j. 70 km) podľa § 16 vyhl. 655/2004 Z.z., ktoré súd prvého stupňa priznal tak, že vychádzal z priemerných cien pohonných látok v SR uvedených na stránke Štatistického úradu Slovenskej republiky pre dané obdobie.

Proti tomuto rozhodnutiu podal odvolanie žalovaný. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil. Uviedol, že údaj uvedený v čl.2 predmetnej kúpnej zmluvy v zátvorke, teda údaj „podľa J. XX/X, XX/Xa, XX/X“, spôsobuje neurčitosť a nezrozumiteľnosť čl. 2 kúpnej zmluvy, pretože sa rozchádza s ostatnými údajmi uvedenými v čl. 2, ako i v čl. 1 kúpnej zmluvy a tiež s vôľou žalovaného. Žalovaný mal úmysel predat' žalobcovi rodinný dom so súp. Č.. XX s príslušenstvom a pozemky, ktoré pred podpisom zmluvy dal odčleniť. Za tým účelom nechal vypracovať geometrický plán Č.. XX/XXXX (K.. C. V.) na oddelenie pozemkov parc. Č.. XX/X, X, X, T.. Č.. XX, T.. Č.. XX/X, X E. T.. Č.. XXX/X. Týmto geometrickým plánom bola z parcely č. XX - A.. T. E. W. U. U. X XXX Y. odčlenená T.. Č.. XX/X - A.. T. E. W. U. U. XXX Y., T.. Č.. XX/X - A.. T. E. W. U. U. XXX Y. E. T.. Č.. XX/X - A.. T. E. W. U. U. XX Y., L. U. U. X XXX Y.. Na tomto geometrickom pláne je iba minimálne vidieť odtlačok pečiatky správy katastra. Súd prvého stupňa sa preto mylne domnieva, že tento geometrický plán nebol úradne overený a nemohol byť priložený ku kúpnej zmluve z 8.11. 2003. Následne dal žalovaný na podklade uvedeného geometrického plánu vypracovať znalecký posudok č. XXX/XXXX (A. K.. U. V.) na ocenenie predmetných nehnuteľností. V znaleckom posudku č. XXX/XXXX je stanovená iba hodnota tých pozemkov, ktoré boli predmetom prevodu, teda parc. Č.. XX/X, T.. Č.. XX/X E. T.. Č.. XX/X U. Z. U. X XXX Y.. Pozemky T.. Č.. XX U. U. X XXX Y., T.. Č.. XX U. U. XXX Y., spolu teda vo výmere X XXX Y. neboli v tomto posudku ocenené. Taktiež týmto posudkom neboli ocenené aj ďalšie parcely, ktoré na základe predmetnej kúpnej zmluvy nadobudol žalobca a to parc. Č.. XX/X, T.. Č.. XX/X E. T.. Č.. XXX/X A. na N. pre V.. Ú.. V. Č.. XXXX. Jednotlivé články predmetnej kúpnej zmluvy z 8. 11. 2003 si odporujú, sú nezrozumiteľné a neurčité a preto je podľa žalovaného táto kúpna zmluva neplatným právnym úkonom. Napriek názoru odvolacieho súdu vyjadreného v zrušujúcom uznesení z 23. 11. 2012 č. k. 6 Co 115/2012 súd prvého stupňa považoval údaj v zátvorke v čl. 2 kúpnej zmluvy za nedostatočnú informáciu o tom, že predmet kúpy uvedený v čl. 2 sa viaže na geometrický plán a prejudiciálne rozhodol, že predmetná kúpna zmluva je platným právnym úkonom. Ďalej žalovaný v odvolaní poukázal na to, že žalobca nenapadol odvolaním rozhodnutie správy katastra z 2.2.2005 č. D.-XX/XXXX, ktorým správa katastra opravila údaje o vlastníkoch nehnuteľností a to T.. Č.. XX/X - I. T. U. U. XXX Y., T.. Č.. XX/X - I. T.H. U. U. XX Y. E. T.. Č.. XXX/X - I. T. U. U. XXX Y. A. na N. Č.. XXXX tak, že namiesto žalobcu bol ako vlastník zapísaný žalovaný. Súd prvého stupňa považoval za vieryhodný dôkaz len samotné vyjadrenie právnej zástupkyne žalobcu na pojednávaní dňa 27.10. 2014, že znalecký posudok č. XXX/XXXX na ocenenie nehnuteľností nebol žalobcovi pri uzatváraní kúpnej zmluvy doručený a že žalobca sa s ním nemal možnosť oboznámiť. Súd prvého stupňa opomenul skutočnosť, že tento znalecký posudok je uvedený v čl. 3 kúpnej zmluvy ako podklad pre dojednanie kúpnej ceny. Je taktiež uvedený v návrhu na vklad vlastníckeho práva z 8. 11. 2003, ktorý žalobca podpísal, čo svedčí o tom, že sa s ním oboznámil. Súd prvého stupňa považuje vadu kúpnej zmluvy, kde sa čl. 7 odvoláva na čl. 1 zmluvy ako na predmet prevodu, iba za chybu v písaní. Pritom súd prvého stupňa dospel k záveru, že pôvodná parcela č. XXX/X nebola predmetom prevodu, ale v skutočnosti do vlastníctva žalobcu na základe kúpnej zmluvy z 8. 11. 2003 prešla. Z toho podľa žalovaného vyplýva, že ak by v predmetnej kúpnej zmluve bola jeho vôľa vyjadrená jednoznačne, zrozumiteľne a určite, do vlastníctva žalobcu by neoprávnene neprešli ďalšie pozemky uvedené v čl.1 kúpnej zmluvy. Vôľa žalovaného je vyjadrená v znaleckom posudku č. XXX/XXXX A. K.. U. V. a v geometrickom pláne Č.. XX/XXXX A. K.. C. V.. Keďže predmetná kúpna zmluva neodzrkadľuje prejav vôle žalovaného obsiahnutý v tomto posudku, resp. v tomto geometrickom pláne, ide o neplatný právny úkon. Pokiaľ ide o výrok o trovách konania, žalovaný vytkol súdu prvého stupňa, že neodôvodnil výšku tarifnej hodnoty vecí, z ktorej vychádzal pri stanovení tarifnej odmeny advokáta. Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods.1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné.

Odvolací súd sa v prvom rade stotožňuje so záverom súdu prvého stupňa, že žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení (§ 80 písm. c/ O.s.p.), keďže vyhovujúci rozsudok by bol podkladom pre zápis vlastníckeho práva žalobcu k dotknutým nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností. Odvolací súd dodáva, že samotný žalovaný v odvolaní existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení nespochybnil.

Predmet prevodu bol v kúpnej zmluve z 8. 11. 2003 špecifikovaný v čl. 1. a v čl. 2. V čl. 1 je uvedené, že predmetom prevodu je parc. Č.. XX - A.. T. E. W. U. U. X XXX Y., T.. Č.. XX - A. U. U. XXX Y., T.. Č.. XX/X - I. T. U. U. XXX Y., T.. Č.. XX/X - I. T. U. U. XX Y., T.. Č.. XXX/X - I. T. U. U. XXX Y. E. C. H. L.. Č.. XX T. na T.. Č.. XX. Čl. 2. pokiaľ ide o predmet prevodu odkazuje na čl. 1. a dodáva, že predmetom prevodu je rodinný dom súp. č. XX postavený na parc. Č.. XX, hospodárska budova, stodola, oplotenie, vonkajšie úpravy, trvalé porasty a pozemky parc. Č.. XX E. XX. V súvislosti s pozemkami, ktoré sú predmetom prevodu, je v čl. 2. kúpnej zmluvy v zátvorke uvedené, že ide o pozemky podľa J. XX/X, XX/Xa, XX/X. Z

toho je zrejme, že v čl. 1. a 2. kúpnej zmluvy bol predmet prevodu vymedzený odlišne, keďže podľa čl. 2. predmetom prevodu boli iba parcely Č.. XX E. XX v celkovej výmere X XXX Y. a rodinný dom, zatiaľ čo podľa čl. 1. predmetom kúpnej zmluvy boli okrem parciel č. XX E. XX aj parcely č. XX/X, XX/X E. XXX/X a rodinný dom. Túto nezrovnalosť napadol žalovaný návrhom na opravu chyby v katastrálnom operáte a správa katastra rozhodnutím z 2. 2. 2005 č. D.-XX/XXXX/opr. opravila údaj katastra v katastrálnom operáte tak, že zapísala žalovaného ako vlastníka parciel Č.. XX/X - I. T. U. U. XXX Y., XX/X - I. T. U. U. XX Y. E. XXX/X - I. T. U. U. XXX Y.. V prípade parc. Č.. XX/X - I. T. U. U. XXX Y. išlo zrejme o omyl správy katastra, pretože v skutočnosti išlo o parc. Č.. XX/X. Toto rozhodnutie ani jeden z účastníkov konania nenapadol odvolaním, takže nadobudlo právoplatnosť.

Rozpor medzi čl. 1. a čl. 2. kúpnej zmluvy bol teda vyriešený rozhodnutím správy katastra, ktoré obaja účastníci konania a zároveň účastníci predmetnej kúpnej zmluvy akceptovali. Preto je odvolací súd toho názoru, že aj vzhľadom na zásadu, že treba v záujme právnej istoty uprednostniť platnosť právneho úkonu pred jeho neplatnosťou, rozpor medzi čl. 1. a čl. 2. kúpnej zmluvy sám osebe nespôsobuje jej neplatnosť z dôvodu neurčitosti. Inými slovami, nebolo medzi účastníkmi konania sporné, že predmetom prevodu boli iba parcely č. XX E. XX. Problém je v tom, že v prípade parcely Č.. XX je v čl. 2. kúpnej zmluvy uvedené, že podľa nešpecifikovaného geometrického plánu ide o parc. Č.. XX/X, XX/Xa E. XX/X. V čl. 3. kúpnej zmluvy sa uvádza, že hodnota prevádzaných nehnuteľností je podľa znaleckého posudku znalca K.. U. V. Č.. XXX/XXXX 502 220 Sk. V tomto posudku (č.l. 115) spomenutý znalec uviedol, že predmetom ocenenia je „rodinný dom L.Ú.. Č.. XX postavený na parc. Č.. XX E. XX (podľa J. XX/X, XX/X E. XX/X) a súvisiace nehnuteľnosti.“ Z posudku ďalej vyplýva, že znalec ocenil z pozemkov iba parc. Č.. XX/X E. X vo výmere spolu X XXX Y., (812 + 224 + 60 = 1 096 m²). Pritom znalec v posudku poukázal na geometrický plán Č.. V. Č.. XXX/XXXX z 8.7.2003 a doslova uviedol: „Geometrický plán na zameranie skutkového stavu a oddelenie nehnuteľnosti na parcele Č.. XX/X, X, X, XX, XX,XX/X, X E. XXX/X, vypracoval K.. C.. V., overený 8. 7. 2003 pod č. XXX/XXXX (originál).“ Ide o geometrický plán vyhotoviteľa K.. C. V. zo 4. 7. 2003 č. XX/XXXX (č. l. 150). Treba súhlasiť so žalovaným v tom, že na tomto geometrickom pláne je viditeľný odtlačok pečiatky správy katastra, takže muselo dôjsť k jeho overeniu.

Právny úkon je neurčitý, ak je vyjadrený prejav vôle síce po jazykovej stránke zrozumiteľný, ale jednoznačný a určitý nie je jeho vecný obsah a súčasne neurčitosť obsahu nemožno preklenúť ani za použitia výkladových pravidiel podľa § 35 ods. 2, 3 Obč. zák. ak ide o právny úkon, pre ktorý je stanovená pod sankciou neplatnosti písomná forma, musí určitosť obsahu prejavu vôle vyplývať z textu listiny, na ktorej je tento prejav vôle zaznamenaný; nie je postačujúce, že zmluvným stranám je jasné, čo je predmetom zmluvy. Požiadavke určitosti vymedzenia predmetu písomného právneho úkonu vyhovuje aj písomný odkaz na inú listinu, z ktorej je predmet právneho úkonu objektívne (teda každému a nie iba zmluvným stranám) poznateľný, samozrejme za predpokladu, že je v tejto listine označený úplne nezameniteľným spôsobom.

Odvolací súd je na rozdiel od súdu prvého stupňa toho názoru, že kúpna zmluva z 8. 11. 2003 trpí neurčitosťou pokiaľ ide o vymedzenie predmetu prevodu. Nevyplyva z nej totiž jednoznačne a určite, aké pozemky boli predmetom prevodu, teda či predmetom prevodu bola parcela Č.. XX U. U. XXX Y., alebo parcely Č.. XX/X, XX/Xa, XX/X v celkovej výmere X XXX Y.. Ak by sa aj vychádzalo z toho, že z čl. 2. kúpnej zmluvy možno vyvodit', že predmetom prevodu boli parcely Č.. XX/X, XX/Xa, XX/X, nie je možné z kúpnej zmluvy objektívne zistiť ich výmeru. Vzhľadom na odkaz v čl. 3. kúpnej zmluvy na znalecký posudok znalca K.. U. V. Č.. XXX/XXXX určujúci hodnotu prevádzaných nehnuteľností, je odvolací súd toho názoru, že žalobcovi zrejme muselo byť jasné, čo je predmetom prevodu. Predmet prevodu však nie je objektívne zistiteľný zo samotnej kúpnej zmluvy, keďže v nej nie je konkretizovaný geometrický plán, na základe ktorého boli z parcely č. 94 odčlenené parcely Č.. XX/X, X, X. Inými slovami, predmet kúpnej zmluvy nie je objektívne poznateľný každému, teda nie iba zmluvným stranám - účastníkom konania. Táto vada predmetnej kúpnej zmluvy spôsobuje jej absolútnu neplatnosť v zmysle § 37 ods.1 Obč. zák. Neplatnosťou pritom trpí kúpna zmluva ako celok, pretože vzhľadom na dojednanie kúpnej ceny za všetky nehnuteľnosti dohromady nemožno oddeliť časť kúpnej zmluvy postihnutú neplatnosťou (prevod pozemkov) od jej ostatného obsahu (prevod domu).

Z toho vyplýva, že napadnutý rozsudok nie je vecne správny a preto ho odvolací súd zrušil podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. a podľa ods.2 tohto ustanovenia vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. V ňom bude súd prvého stupňa viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 226 O.s.p.).

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.