

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 10Co/341/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2510204061
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Dušan Čimo
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2015:2510204061.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedu Mgr. Dušana Čima a sudcov JUDr. Zlatice Javorovej a JUDr. Jána Mihala v právnej veci žalobcov: 1/ A. R., nar. XX. B. XXXX a 2/ E. R., nar. XX. X. XXXX, oboch bytom S., H. R. XXXX/X a zast. advokátom: JUDr. Miloš Papcun, Piešťany, Vajanského 5270/1A, proti žalovanému: S. Z., nar. XX. B. XXXX, bytom U., X. XXX/XX, zast. splnomocnenkyňou: Advokátska kancelária RELEVANS s.r.o., Bratislava, Dvořákovo nábrežie 8A, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Piešťany zo 7. mája 2014 č. k. 10C/62/2010 - 264 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej **p o t v r d z u j e .**

V časti trov konania napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **m e n í** tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov prvostupňového konania a prvého odvolacieho konania v tejto veci.

Žalobcom nepriznáva náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa určil, že obaja žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v katastrálnom území a obci S., zapísaných príslušným katastrálnym úradom na LV č. XXXX a reprezentovaných trojizbovým bytom č. X na prvom podlaží bytového domu súp. č. XXXX na ulici H. R. č. X a spoluvlastníckymi podielmi v rozsahu 65/2340 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemku parcelného čísla 4338, vedeného v katastri ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 363 m² (ďalej tiež len „sporné nehnuteľnosti“) a žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcom náhradu trov konania (hoc aj za použitia tu nie celkom príhodného spresnenia, že má ísť o trovy právneho zastúpenia) vo výške 1.055,06 eur k rukám advokáta žalobcov do 3 dní. Rozhodol tak inak potom, čo jeho prvý rozsudok v tejto veci, celkom zamietajúci žalobu (v čase, keď bola predmetom konania okrem určovacej požiadavky zhora aj požiadavka žalobcov na peňažné plnenie v sume 29.210,60 eur) tunajší odvolací súd v časti požiadavky na peňažné plnenie potvrdil a vo zvyšku ho zrušil s vrátením veci súdu prvého stupňa na ďalšie konanie (v tejto súv. pre prípad záujmu por. i rozsudok Okresného súdu Piešťany z 20. októbra 2010 č. k. 10C/62/2010-118 a rozsudok Krajského súdu v Trnave zo 4. septembra 2012 č. k. 10Co/61/2011-163). Právne takéto svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 80 písm. c/ a § 226 O. s. p. (Občianskeho súdneho poriadku č. 99/1963 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení); § 31 ods. 1 a 4, § 37 ods. 1, § 39, § 40 ods. 1, § 43a ods. 1, § 44 ods. 1, § 46 ods. 1 a § 132 ods. 1 O. z. (Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení) a § 42 ods. 2 katastrálneho zákona (zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam) i s odkazmi na niektoré z publikovaných rozhodnutí (R 26/1956 a R 58/1967); vecne potom najmä tým, že doplnením dokazovania, nasledujúcim po čiastočnom zrušení prvého rozsudku v tejto veci, bola potvrdená opodstatnenosť

oboch podozrení odvolacieho súdu, týkajúcich sa 1. absencie zákonom vyžadovanej náležitosti kúpnej zmluvy, predstavovanej časom urobenia právneho úkonu (vo všetkých exemplároch takejto zmluvy, vynímajúc jediný predložený žalovaným, u ktorého ale dopísanie príslušného údajá ním samotným pred súdom priznal tento účastník) aj 2. nepreukázania písomného plnomocenstva, oprávňujúceho zástupcov žalovaného (pri uzavieraní zmluvy neprítomného) na takýto úkon. Prvá z takýchto skutočností spôsobovala nedostatok vkladuschopnosti zmluvy pre nemožnosť nástupu jej vecnoprávných účinkov a druhá jej absolútnu neplatnosť, pričom opomenúť nešlo ani podozrivé okolnosti uzatvárania zmluvy s neobjasnenou úlohou viacerých osôb pri tom participujúcich, ktorá sa pre neznámosť takýchto osôb (resp. len ich druhové označovanie) stala i neobjasniteľnou. Ak u žalobcov bol i evidentný nedostatok vôle predať nimi obývaný byt (napriek ich ťaživej finančnej situácii a opakovanému zadlžovaniu sa) a otázka platnosti kúpnej zmluvy bola určujúcou pre zodpovedanie otázka nastolenej žalobou (či vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam ostalo žalobcom, alebo bolo platne prevedené na žalovaného), žalobe bolo treba vyhovieť; uzavrel okresný súd, ktorý napokon rozhodnutie o trovách konania odôvodnil právne ust. § 142 ods. 1, § 149 ods. 1 a § 151 ods. 1 O. s. p. a paušálnymi odkazmi na § 10 ods. 1, § 14 ods. 1 a § 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z. z. (tzv. advokátska tarifa) a vecne nedostatkom požiadavky v konaní úspešného žalovaného na náhradu trov, pre ktorú mu (?) náhrada nebola priznaná.

Proti tomuto rozsudku podal včas a to v celom rozsahu odvolanie len žalovaný, domáhajúc sa jeho zmeny určením jeho vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam (podľa všetkého teda zamietnutia žaloby, nakoľko pri doslovnom riadení sa odvolacím návrhom by šlo o vzájomnú žalobu uplatnenú až v odvolacom konaní a teda zjavne neprípustnú, na ktorej by navyše pre zápis vlastníckeho práva v katastri práve v prospech žalovaného nemohol byť ani naliehavý právny záujem). Namietal nesprávnym právnym posúdením veci súdom prvého stupňa i vyvodením ním z vykonaných dôkazov nesprávnych skutkových zistení (odvolacie dôvody podľa § 205 ods. 2 písm. d/ a f/ O. s. p.). Súd prvého stupňa jednak podľa neho zrozumiteľne nevysvetlil, či vada zmluvy vytykáaná ním a predtým i odvolacím súdom, spočívajúca v neuvedení v zmluve času jej uzavretia, spôsobuje absolútnu neplatnosť zmluvy, alebo len jej nespôsobilosť na vklad do katastra, pričom on (odvolateľ) má aj s poukazom na odvolaním sčasti citované rozhodnutia najvyšších súdov Českej i Slovenskej republiky a Krajského súdu v Ostrave, resp. tiež názor prezentovaný v Katastrálnom bulletin, že dátum uzavretia zmluvy nie je jej podstatnou náležitosťou a nemôže spôsobiť ani jej neplatnosť, keď podstatné obsahové náležitosti zmlúv o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prípade bytov ustanovuje príslušný hmotné právo (primárne zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a tiež O. z.) a nie katastrálny zákon (predpis správneho práva). Ani názor, že spochybňovaná kúpna zmluva čas jej uzavretia neobsahovala, neobstojí, pretože tento údaj (medzi účastníkmi inak nesporný 4. jún 2009) možno jednoznačne dovodiť z tzv. osvedčovacej doložky (o overení pravosti podpisov žalobcov pred notárom) a katastrálny zákon nevymedzuje, kde na zmluve má byť čas jej uzavretia uvedený. Popri omyle v určení momentu uzavretia zmluvy (ktorým sa podľa odvolateľa stal moment doručenia vyhotovení kúpnej zmluvy podpísaných žalobcami jemu prostredníctvom svedkov Markoviča a Holotu, ktorých tým poveril a nie okresným súdom konštatovaný moment odovzdania návrhu zmluvy žalobcom) potom nie celkom korektne boli naplnené usmernenia z rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bola vec vrátená súdu prvého stupňa na ďalšie konanie, keď síce došlo k doplneniu dokazovania v smere naznačenom krajským súdom, avšak nie v potrebnom rozsahu a nesprávne bola zodpovedaná najmä otázka, na čo všetko a či vôbec potrebovali osoby konajúce v mene kupujúceho (žalovaného) písomné plnomocenstvo. To nebolo potrebným, ak on (žalovaný a neskorší odvolateľ) návrh zmluvy vlastnoručne podpísal a jediným právnym úkonom vykonaným za neho treťou osobou bolo uhradenie kúpnej ceny (kde však ide o splnenie dlhu a záväzok plynúci až z uzavretej zmluvy, splniteľný aj prostredníctvom tretej osoby, na ktorý sa písomná forma plnomocenstva nevyžaduje), argumentovalo sa tiež odvolaním, poukazujúcim i na použitie v napadnutom rozsudku nepatričnej judikatúry, na naďalej existujúce medzery v skutkových zisteniach a na neprijateľnosť ospravedlňovania (súdom) nezodpovedného správania žalobcov, napadnutému rozsudku vytykajúcim i nesprávnosť rozhodnutia o trovách konania (kde sa mala za základnú sadzbu tarifnej odmeny vziať 1/13 výpočtového základu, pretože tu advokát žalobcov zastupoval fyzické osoby v spore o nehnuteľnosť slúžiacu na bývanie) a napokon požadujúcim pre prípad potvrdenia napadnutého rozsudku vyslovenie prípustnosti dovolania (s tým, že otázkami zásadného významu tu má byť to, či uvedenie času podpísania zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu každou zo zmluvných strán je podstatnou náležitosťou zmluvy a aké sú právne následky takéhoto neuvedenia).

Žalobcovia odvolací návrh nepodali.

Odvolačný súd prejednal podľa § 212 ods. 1 O. s. p. v medziach odvolania celú vec (keď rozsudok bol žalovaným napadnutý v celom rozsahu a takto len podružný význam mala závislosť rozhodnutia o trovách konania od rozhodnutia vo veci samej) a to podľa § 214 ods. 1 a contrario a ods. 2 O. s. p. bez pojednávania (pretože tu podľa jeho názoru nevznikla potreba ďalšieho dopĺňania či opakovania dokazovania, nešlo tu o konanie vo veci porušenia zásady rovnakého zaobchádzania a pojednávanie odvolacieho súdu si nevyžadoval ani žiaden dôležitý verejný záujem) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok len vo veci samej treba považovať za vecne správny, nakoľko súd prvého stupňa po zrušení jeho skoršieho rozsudku v potrebnom (a tiež možnom) rozsahu doplnil dokazovanie a vec i správne posúdil po právnej stránke (ktorý záver bol namieste navzdory odlišnému názoru odvolateľa v osobe žalovaného i napriek možnosti stotožnenia sa s tou námietkou z odvolania, že úvaha z odôvodnenia rozsudku o význame vady zmluvy predstavovanej absenciou v nej času jej uzavretia skutočne postrádala dostatočne jasné zaujatie stanoviska súdu k tomu, či tu má ísť „len“ o nedostatok vkladuschopnosti zmluvy alebo „aj“ o niečo vážnejšie, teda jej neplatnosť).

Hoci odvolací súd tentoraz nemal dôvod, pre ktorý by sa nemal stotožniť (až na už spomenutú výnimku) s argumentáciou použitou v odôvodnení napadnutého rozsudku na podporu spôsobu rozhodnutia zvoleného súdom prvého stupňa a zásadne by tak postačovalo (podľa prvej časti ust. § 219 ods. 2 O. s. p.) i len konštatovanie správnosti dôvodov súdu prvého stupňa s odvolaním sa na ne (o. i. tiež preto, že tu došlo k praktickému osvojeniu si zo strany súdu prvého stupňa takých úvah tunajšieho odvolacieho súdu, na ktorých nevznikla potreba nič meniť), práve pomerne jednoznačný nesúhlas žalovaného s oboma takpovediac kľúčovými závermi pre rozhodnutie v tejto veci, povinnosť v konaní o odvolaní sa aspoň stručne vysporiadať aj s tzv. odvolacími námietkami a (do tretice) záujem na čo najväčšej úplnosti argumentácie na podporu názoru, ktorý si odvolací súd podržal, boli tým, čo odvolací súd priviedlo k doplneniu, resp. prinajmenšom sčasti aj k zopakovaniu (§ 219 ods. 2 O. s. p. in fine) nasledovného :

Podľa § 39 O. z. neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom a podľa § 40 ods. 1 rovnakého zákona ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

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

Podľa § 31 O. z. pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou a splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia (odsek 1) a ak je potrebné, aby sa právny úkon urobil v písomnej forme, musí sa plnomocenstvo udeliť písomne (odsek 4 veta prvá ustanovenia).

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

Podľa § 133 ods. 2 O. z. ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Napokon podľa § 42 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení platnom a účinnom i v čase účastníkmi uvádzaného uzavretia žalobou spochybňovanej zmluvy, teda do 31. augusta 2009 vrátane (do nadobudnutia účinnosti zákona č. 304/2009 Z. z.) zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie a/ účastníkov práv k nehnuteľnostiam; ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje, b/ právneho úkonu a jeho predmet, miesto a čas právneho úkonu, ako aj c/ nehnuteľností podľa katastrálnych území, parcelných čísel pozemkov evidovaných v súbore popisných informácií, druhov pozemkov, súpisných čísel stavieb a spoluvlastníckych podielov vyjadrených zlomkom k celku, výmer a v prípade zápisu spoluvlastníckych podielov menších než celok i výmeru pripadajúcu na spoluvlastnícky podiel.

Ako už tunajší odvolací súd zmienil vo svojom predošlom rozhodnutí v tejto veci, jedným z právom predpokladaných dôvodov absolútnej neplatnosti právnych úkonov (na ktorú neplatnosť je súd povinný

- na rozdiel od relatívnej neplatnosti - prihliadať i z tzv. úradnej povinnosti, čiže ex offo a spravidla vždy si ju riešiť prinajmenšom ako predbežnú otázku i v prípadoch požiadaviek na určenie existencie alebo neexistencie práv, majúcich byť založených sporným právnym úkonom) je aj jeho neplatnosť pre rozpor obsahu úkonu s tzv. pozitívnym právom - tu rozumej so zákonom a konkrétne s požiadavkami kladenými zákonom na ten-ktorý právny úkon. Pretože O. z. nevymedzuje konkrétne obsahové náležitosti zmlúv o prevodoch vlastníckych práv k nehnuteľnostiam (resp. tak nečiní úplne, nakoľko vymedzuje napr. len požiadavku na písomnú formu zmluvy, všeobecnú požiadavku na určitosť a zrozumiteľnosť aj takéhoto typu zmlúv - tu por. i § 37 O. z. a tiež základný obsah práv a povinností oboch strán takouto zmluvou zakladaného právneho vzťahu), konkrétne náležitosti je treba hľadať v iných právnych predpisoch so silou zákona. Hoci nie je dôvod nesúhlasiť so žalovaným, že v prípade zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu (akou je aj tá posudzovaná v prejednávanej veci) je takýmto iným právnym predpisom najmä zákon č. 182/1993 Z. z. a v ňom konkrétne predovšetkým § 5 ods. 1, ustanovujúci nad rámec všeobecných náležitostí právnych úkonov i ďalšie špecifické náležitosti pre tento zmluvný typ, nemožno už akceptovať tú časť argumentácie z odvolania, podľa ktorej by takýto výpočet náležitostí mal byť už úplným. Pre slovenský právny poriadok je totiž príznačným, že úprava až na vzácné výnimky nevykazuje znaky kompaktnosti (rozumej sústredenia celej rozhodnej úpravy iba v jednom právnom predpise), ale naopak býva dosť roztrieštenou a práve to je tiež dôvod, pre ktorý tzv. sumár právnych predpisov so silou zákona, upravujúcich náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva k bytu, dopĺňa i katastrálny zákon (ako zákon normujúci o. i. proces vloženia zmluvy do katastra a takto i nadobudnutia jej vecnoprávných účinkov).

Ustanovenie § 42 ods. 2 písm. b/ takéhoto zákona potom od každej zmluvy majúcej sa vložiť do katastra (teda rozhodne nie v poslednom rade u zmluvy kúpnej) vyžaduje, aby obsahovala i čas právneho úkonu (rozumej urobenia prejavu vôle smerujúceho k uzavretiu zmluvy oboch, resp. všetkých účastníkov zmluvy, ktorý čas môže byť buď u všetkých rovnaký - pokiaľ sa zmluva uzatvára medzi prítomnými alebo naopak rozdielny - toto vtedy, ak všetci účastníci nie sú pri uzavieraní zmluvy prítomní na jednom mieste a prejavy vôle nerobia v jeden a ten istý deň, kedy k skoršiemu prejavu niektorého z nich má pristúpiť prejav ďalšieho a z pohľadu platného uzavretia zmluvy je rozhodujúcim až čas deklarovaniu prejavu vôle posledného kontrahenta).

Výsledky doplnenia dokazovania, vykonaného na základe usmernení tunajšieho súdu z jeho skoršieho rozsudku (v časti majúcej povahu zrušujúceho uznesenia) potom skoršie pochybnosti o existencii tejto náležitosti i žalobou spochybňovanej zmluvy premenili na istotu, že spornej zmluve tu diskutovaná náležitosť chýbala a pred povolením vkladu nebola doplnená (pričom z ničoho nemožno vyvodit' ani to, žeby vôbec príslušný katastrálny orgán na jej doplnení trval).

Potvrdilo sa totiž, že žiaden z existujúcich exemplárov zmluvy čas uzavretia zmluvy neobsahuje. Okrem toho, že ho postrádali kópia zmluvy pripojená k žalobe (na č. l. 5 - 10 spisu), tá predložená žalovaným v konaní o vypratanie bytu, vedenom Okresným súdom Piešťany pod. sp. zn. 10C/35/2009, ďalšia kópia tvoriaca súčasť pripojeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva Policajného zboru v Trnave č. ČVS: ORP-82/UJKP-OVK-PN-2010 a ani originál vyhotovenia zmluvy držaného žalobcami predložený na pojednávaní odvolacieho súdu (tu por. i č. l. 159 spisu), aj žalovaný (jeho splnomocnenec) už pri prvom prejednávaní tejto veci odvolacím súdom potvrdil, že tiež disponuje len nedatovaným exemplárom a skoršiu neschopnosť vysvetliť, ako sa na jediné vyhotovenie zmluvy, predložené práve ním v prílohe vyjadrenia k žalobe (tu por. i č. l. 34 - 39) dostal dátum, objasnil (na pojednávaní súdu prvého stupňa vykonanom 29. januára 2014) len tým, že ho tam zrejme on dopísal rukou (v tejto súv. por. i odvolaním nespochybnené konštatovanie z úvodu 8. strany tentoraz napadnutého rozsudku súdu prvého stupňa). Rovnako nedatovaným bol i exemplár predložený súdu príslušnou (piešťanskou) správou katastra, ktorý bol predložený bez akéhokoľvek dodatku či doložky, nasvedčujúcich doplneniu tu diskutovanej a aj na vyhotovení predloženom katastrálnemu úradu chýbajúcej náležitosti (tu napokon por. i č. l. 171 a 179).

Odvolací súd pritom vo vzťahu k diskutovanému problému nepovažuje za príhodné ani poukazy z odvolania na niektoré rozhodnutia iných súdov. Z tých tie české neboli použiteľnými pre odchylnosť českej právnej úpravy od tej slovenskej, keď český katastrálny zákon (zákon ČNR č. 344/1992 Zb.) vôbec náležitosť zmluvy či inej listiny majúcej byť vloženej do katastra, predstavovanú údajom o čase uzavretia zmluvy nepozná, na tomto nič nezmenil ani celý rad novelizácií pôvodného zákona, prinášajúci spresnenie požiadaviek na listiny vkladané do katastra a práve v tom má pôvod pomerne logická odlišná judikatúra českých súdov, na údají o čase uzavretia zmluvy netrvejúca (nakoľko pri absencii

úpravy o príslušnej náležitosti v zmluve treba rozhodnú úpravu vykladať reštriktívne, teda zužujúco a takto i v prospech účastníka konania o vklad). Ak ale slovenská úprava pozná aj náležitosť zmluvy či inej listiny vkladanej do katastra, ktorou je čas uzavretia zmluvy, prítomnosťou všetkých zákonom predpísaných náležitostí (vrátane tu uvádzaného času uzavretia zmluvy) podmieňuje kladné rozhodnutie o návrhu na vklad a naopak neprítomnosť ktorejkoľvek z nich umožňuje príslušnému katastrálnemu orgánu trvať na jej doplnení a to zásadne formou predpokladanou pre samotnú zmluvu (listinu), teda písomným dodatkom k zmluve s alternatívou doložky na pôvodnej zmluve (čo dnes výslovne zakotvuje ustanovenie § 42 ods. 4 katastrálneho zákona a aj v čase uskutočnenia konania o vklad spornej zmluvy z prejednávanej veci do katastra bolo vyvoditeľné zo všeobecnej zákonnej požiadavky na možnosť menenia podoby právnych úkonov urobených písomne - či už na základe požiadavky zo zákona alebo z vôle účastníkov - taktiež len písomne podľa § 40 ods. 2 O. z.) a to i (v prípade riadneho a objektívne očakávateľného chodu vecí) s prvotným následkom v podobe prerušenia konania o návrhu na vklad (§ 31a písm. c/ katastrálneho zákona) a sekundárnym v podobe prípadného zastavenia takéhoto konania (§ 31b písm. f/ katastrálneho zákona); to všetko prakticky vylučuje ustúpenie od názoru vysloveného tunajším súdom už v minulosti.

Ten sa inak javí vhodným čiastočne precizovať (spresniť) i zovšeobecniť predovšetkým ako záver, že nedostatok ktorejkoľvek zákonom predpokladanej náležitosti zmluvy, vyžadujúcej zo zákona písomnú formu, v listine zachycujúcej obsah takéhoto právneho úkonu, spôsobuje neplatnosť právneho úkonu pre rozpor so zákonom. Irelevantným (právne bezvýznamným) je tu rozlišovanie na podstatné a iné než podstatné náležitosti, ako aj ďalšie rozlišovanie na náležitosti vyžadované na jednej strane tzv. hmotným právom (tu O. z. a zákon č. 182/1993 Z. z.) a na strane druhej právom procesným (aký charakter má dominantne - nech aj nie výhradne - katastrálny zákon), pretože tu z pohľadu udržateľnosti právneho úkonu rozhodujúcim je len nedostatok jeho rozporu so zákonom (akýmkoľvek, ktorý parameter právnej sily samozrejme spĺňa i katastrálny zákon). Práve to je i dôvod, pre ktorý nemôže obstať ani snaha odvolateľa takpovediac sa zaštitíť rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „NS“) z 5. októbra 2006 vo veci sp. zn. 3 Sž-o-KS 55/2006 (nech aj uverejneným v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR ako R 32/2008), vytrhávajúca z kontextu len jedno z konštatovaní, netvoriace ani súčasť tzv. právnej vety a urobené v súvislosti so zaujímavým stanoviskom k celkom inému (než v prejednávanej veci posudzovanému) problému tzv. technickej jednoty zmluvy o prevode nehnuteľnosti a to jednak preto, že NS v spomínanom rozhodnutí neriešil (na rozdiel od súdov v prejednávanej veci) problém konkrétnej náležitosti zmluvy, vyžadovanej výlučne katastrálnym zákonom, okrem toho i preto, že sa celkom nepochybne dostal do úzkych pri argumentácii hmotnoprávnou povahou jedného a procesnoprávnou druhého predpisu (O. z. upravujúci požiadavku na tzv. technickú jednotu je mimo akúkoľvek pochybnosť predpisom práva hmotného) a do tretice i preto, že NS sám výslovne poukázal (v rozhodnutí zrušujúcom rozsudok krajského súdu, ktorým došlo k potvrdeniu rozhodnutia správy katastra, zamietajúceho návrh na vklad) na nutnosť odstraňovania nedostatku zmluvy reprezentovaného nedostatkom jej tzv. technickej jednoty v konaní o návrhu na vklad (vychádzajúc pritom z reštriktívnejšieho výkladu toho, čo považovať za náležitosti zmluvy), nebola tu však zhoda v žiadnej zo skutočností, zakladajúcich skutkovú totožnosť postupu predchádzajúceho konania v prejednávanej veci s tým posudzovaným NS (v prejednávanej veci totiž katastrálny orgán vklad povolil, hoci takémuto jeho rozhodnutiu by i pri vyjdení z minimalistického prístupu NS musel predchádzať úspešný pokus o odstránenie nedostatku takej náležitosti zmluvy, ktorú upravuje len katastrálny zákon, ten tu ale nebol a rozhodnutie povoľujúce vklad, hoci na to neboli splnené podmienky, pre jeho nenapadnuteľnosť v tzv. správnom konaní nie je reparačné inak, než v inom konaní - akým môže byť práve i konanie o žalobe o určenie vlastníckeho práva prevodcu z nesprávne „zavkladovanej“ zmluvy).

Druhým záverom, žiadajúcim sa tu zovšeobecniť, je potom ten, že zákonom predpísaný postup pri odstraňovaní nedostatku ktorejkoľvek zákonom vyžadovanej náležitosti zmluvy, ktorá sa má vložiť do katastra, stavia len do roviny akademického sporu spor o to, či absencia náležitosti zmluvy spôsobuje neplatnosť zmluvy alebo „len“ nedostatok jej vkladuschopnosti. Katastrálny orgán konajúci v súlade so zákonom totiž nemá na výber (či sa o odstránenie nedostatku pokúsiť, alebo tento ponechať bez povšimnutia) a ak zmluva bez doplnenia o chýbajúcu náležitosť nie je schopná učiniť zadosť požiadavke na jej súlad so zákonom, pomer neplatnosti a nedostatku vkladuschopnosti má povahu niečoho väčšieho (viac závažného), u ktorého je podružným, že je v ňom skryté i to menšie (v tomto prípade inak len zdanlivo to menej závažné, keďže zmluva nespôsobilá na vklad do katastra nemôže byť schopná naplniť svoj primárny účel, ktorým je nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu prevodu tým, u koho by sa

tak na základe prejavu vôle obsiahnutého v zmluve malo stať), matematicky vyjadriteľný aj pomocou analógie o množine a jej podmnožine.

Tretím záverom, obsahujúcim odpoveď tunajšieho súdu na špecifický argument z odvolania o dostatočnosti určenia času právneho úkonu z tzv. osvedčovacej doložky notára a o nepredpísaní katastrálnym zákonom, kde na zmluve má byť čas právneho úkonu uvedený, musí byť potom ten, ktorý opäť odvolateľovi nedáva za pravdu, keďže zo zákonnej požiadavky na náležitosť zmluvy predstavovanú časom právneho úkonu (opäť rozumej časom jeho urobenia buď posledným z účastníkov zmluvy alebo všetkými účastníkmi) treba celkom jednoznačne vyvodiť ako to, že čas právneho úkonu musí obsahovať samotná zmluva (ktorej súčasťou tzv. osvedčovacia doložka notára nie je), tak i to, že do zmluvy ju musia zaniest' účastníci zmluvy (resp. niektorý z nich za stavu akceptovania takéhoto jeho postupu ostatnými) a nie tretia osoba (pričom ani prípadná diskusia na tému, či tzv. osvedčovacia doložka notára považovať alebo nepovažovať za súčasť zmluvy, nemôže celkom nič zmeniť na tom, že notár plniaci úlohy podľa zákona SNR č. 323/1992 Zb. v platnom znení principiálne účastníkom zmluvy a takto ani osobou oprávnenou robiť v zmluve zásahy nie je).

Napokon štvrtým záverom, zasluhujúcim si zovšeobecnenie a významným i pre korektné vyriešenie problému nastoleného v tejto konkrétnej veci, je ten, že prostriedkom slúžiacim na nápravu stavu inak neodstrániteľného a nesprávneho rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe neplatnej zmluvy (rozpornej so zákonom) je práve žaloba druhovo totožná s tou podanou v prejednávanej veci, teda žaloba prevodcu zo zmluvy, že vlastnícke právo patrí (ostalo) jemu (keďže aj vyššie citované ustanovenie § 133 ods. 2 O. z. treba vyložiť tak, že nadobudnutie vlastníckeho práva - čiže právnu a nielen evidenčnú zmenu v osobe vlastníka - vkladom do katastra privedie len také rozhodnutie o vklade, pri ktorom zmluve samotnej ani postupu katastrálneho orgánu pri rozhodovaní o jej vklade nepôjde nič vytknúť).

Vyhovenie žalobe napadnutým rozsudkom preto bolo treba považovať za správne, zvlášť ak odvolací súd zotrúva i na svojich úvahách, týkajúcich sa absencie písomného plnomocenstva, majúceho byť vystaveného pri uzavieraní zmluvy osobne neprítomným žalovaným, ktoré prevzal a taktiež výsledkami doplneného dokazovania dostatočne podložil i súd prvého stupňa.

Ak tu skutočne šlo o uzavretie kúpnej zmluvy medzi neprítomnými (na jednom mieste v čase robenia úkonu), keďže žalovaný v deň uzavretia zmluvy v osobnom kontakte so žalobcami a na rozhodnom mieste nebol (zmluvu podpísal on ako prvý), pri samotnom uzatváraní zmluvy so žalobcami ho zastupovali iné osoby (Stanislav Holota a Rudolf Markovič, v konaní vypočutí aj ako svedkovia, ktorých poznanie žalobcovia v takejto súvislosti ale odmietli) a z tých sa ani jedna nebola schopná vykazať písomným plnomocenstvom oprávňujúcim ju na zastupovanie žalovaného; súd prvého stupňa sa síce dopustil nesprávnosti v čiastkovej úvahe o tom, kedy došlo k uzavretiu zmluvy, táto však nemala na správnosť konečnej úvahy o ďalšom dôvode neplatnosti zmluvy vplyv. Hoci treba prisvedčiť žalovanému, že časom uzavretia zmluvy nemohol byť moment odovzdania návrhu zmluvy jej adresátom, teda žalobcom (nakoľko vtedy ešte nebol a ani nemohol byť na zmluve prítomný i podpis predávajúcich), ale ním mohol byť i v súlade s ust. § 44 ods. 1 a § 45 ods. 1 O. z., uvádzanými v odvolaní, až čas nadobudnutia účinnosti prijatia návrhu na uzavretie zmluvy (teda čas príchodu prejavu vôle žalobcov do dispozičnej sféry žalovaného) všetky v tomto smere rozhodné úkony (odovzdanie návrhu na uzavretie zmluvy jeho adresátom, prijatie takéhoto návrhu i dôjdenie takéhoto prijatia jeho navrhovateľovi) boli sústredené do jedného a toho istého dňa (4. júna 2009) a to i tu spôsobovalo akademičnosť príslušného aspektu problému. Čo však charakter len akademickej otázky nemalo, bolo správne vyriešenie si súdom prvého stupňa tej otázky, či v súvislostiach prejednávanej veci bolo treba trvať na existencii písomného plnomocenstva (na zastupovanie žalovaného).

Takáto otázka pozostávala (ako už tunajší súd konštatoval vo svojom prvom rozhodnutí v tejto veci) z troch čiastkových podotázok, zodpovedateľných za pomoci výkladu toho, 1. kedy v prípade reprezentácie konajúcej osoby inou (v procese uzatvárania zmluvy) ide o robenie právneho úkonu, 2. či môžu v rámci takéhoto procesu existovať čiastkové úkony, ktoré si plnomocenstvo nevyžadujú a 3. či pri záujme založiť vzťah zastúpenia (v záujme urobenia právneho úkonu) možno rozdeliť činnosti medzi zastupovaného a zástupcu.

Všetky takéto otázky si súd prvého stupňa zodpovedal spôsobom na jednej strane umožňujúcim i len čiastočnú reprezentáciu zastupovaného zástupcom, na strane druhej však tak, že tu pre akýkoľvek úkon konajúceho v súvislosti s uzatváraním úkonu s obligatórnou (povinnou) písomnou formou je nevyhnutné písomné plnomocenstvo a odvolací súd sa s takýmto jeho výkladom stotožňuje.

Pre záver o neplatnosti tzv. prevodnej zmluvy aj z dôvodu absencie písomného plnomocenstva, oprávňujúceho namiesto nadobúdateľa konať jeho zástupcov (v tomto konkrétnom prípade hneď dvoch) pritom nebolo, žeby nešlo prijať praktické obmedzenie sa žalovaného len na opatrenie návrhu zmluvy jeho podpisom a následné poverenie osôb majúcich tohto účastníka zastupovať, aby ostatné (vrátane vyplatenia kúpnej ceny) zaňho zariadili oni (v čom tkvie principiálny súhlas odvolacieho súdu s kladnou odpoveďou na tretiu podotázku zhora) a rovnako to bolo u výsledku prípadnej diskusie o tom, či aj zaplatenie kúpnej ceny (splnenie dlhu) sa má považovať za právny úkon (ktorú diskusiu urobil bezpredmetnou sám odvolateľ akceptovaním názoru právnej teórie, podľa ktorého aj tu ide o právny úkon a takto bolo treba považovať za nesporné a korektné vyriešenú i prvú z vyššie položených podotázok); čo však naďalej medzi účastníkmi ostalo sporným, bolo to, či v prípade prenechania zastupovaným zástupcovi len úkonov faktických a jediného úkonu právneho, predstavovaného zaplatením kúpnej ceny (za prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti), možno považovať zástupcovi zverovaný právny úkon za taký, pre ktorý písomná forma plnomocenstva na zastupovanie nie je potrebná.

Práve v odpovedi na túto otázku sa súd prvého stupňa a žalovaný rozchádzali (tým, že prvý z nich drukoval v prospech potreby a druhý sa naopak snažil presvedčiť o nepotrebnosti plnomocenstva v písomnej forme) a odvolací súd má za to, že za správnu tu treba považovať interpretáciu ponúkanú súdom prvého stupňa.

Nielenže totiž zákonnú požiadavku na písomnosť právneho úkonu treba vzťahovať na celý jeho obsah, teda všetky podstatné náležitosti konkrétneho zmluvného typu a to sprostredkovane na základe výslovnej úpravy v zákone platí aj na formu plnomocenstva, pričom tu nemôže byť vôbec predmetom diskusie (akejkoľvek, nieto ešte zmyslupnej), že jednou z podstatných náležitostí kúpnej zmluvy (pre prevodcu dokonca tou najpodstatnejšou) je aj povinnosť (záväzok) kupujúceho zaplatiť kúpnu cenu, ale v prejednávanej veci nešlo pominúť ani okolnosti konkrétneho (samotným žalovaným navrhovaného a žalovanými prijatého) spôsobu skoncipovania takéhoto záväzku, ktorým bola úhrada jednej časti kúpnej ceny na účet veriteľky žalobcov (spoločnosti BENEFIT INVEST, s.r.o., Trenčín, Staničná 16/1062) a druhej v hotovosti do rúk predávajúcich, oboch v deň podpisu zmluvy (resp. v prípade prvej časti s vyjadrením len nepodstatného formulačného rozdielu v tvare „pri podpise“, tu por. čl. VIII zmluvy na č. I. 8 spisu). Dojednanie v takejto podobe ale celkom vylučovalo splnenie povinnosti bez písomného plnomocenstva úhradou na účet veriteľky žalobcov v dohodnutom, pretože na považovanie plnenia za plnenie samotného žalovaného ako príkazcu v zmysle úpravy o platobných službách (nielen osoby tohto zastupujúcej) by záujem vložiť príslušný finančný obnos priamo na účet v banke (v zmluve inak ani neidentifikovaný), musel byť sprevádzaný i doložením tu absentujúceho plnomocenstva (v tejto súv. pre prípad záujmu por. i zákon č. 510/2002 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnení, platný a účinný v čase uzavretia zmluvy) a pokus urobiť takejto povinnosti zadosť za pomoci poštového poukazu by musel naraziť na prekážku v podobe nutného oneskorenia spojeného s poštovou prepravou, hoci aj tu platí pravidlo o splnení dlhu až pripísaním na bankový účet veriteľa podľa § 567 ods. 2 O. z.). Aj u platby určenej priamo predávajúcim tu bol bez existencie plnomocenstva vo forme predpísanej pre zmluvu ako celok uspokojuivo neriešiteľný problém spočívajúci v tom, že písomné vyhotovenie kúpnej zmluvy tu malo slúžiť aj ako tzv. kvitancia veriteľov (žalobcov), preukazujúca okamžité splnenie zmluvou preberaného záväzku dlžníka (žalovaného), vydaná na požiadanie dlžníka (obsiahnuté priamo v návrhu zmluvy, konštatujúcom okamžité splnenie povinnosti), pre ktorú zákon (tu por. i § 569 O. z.) i priamo povaha veci vyžaduje rovnako písomnú formu a vydaním potvrdenia tu treba rozumieť len jeho odovzdanie tomu, kto je na to oprávnený (buď priamo dlžníkovi alebo osobe schopnej sa vykázat' oprávnením na jeho zastupovanie, z ktorých možností tu ale ani o jednu nešlo).

Zo všetkých týchto dôvodov preto odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa len vo veci samej podľa § 219 O. s. p. ako vecne správny potvrdil.

Nevyhovel pritom návrhu na pripustenie dovolania proti svojmu potvrdzujúcemu rozsudku a to preto, že súd prvého stupňa i odvolací súd rozhodnutie v neprospech odvolateľa založili až na dvoch dôvodoch neplatnosti zmluvy, spôsobilých obstať i samostatne, z ktorých žalovaný v rámci požiadavky

na pripustenie dovolania za otázku zásadného právneho významu považoval len jeden (ten prvý), u toho druhého naopak neargumentoval ničím podstatným a ani prípadný nesúhlas dovolacieho súdu s odpoveďou odvolacieho súdu na žalovaným akcentovanú otázku by pri štandardnom obmedzovaní sa zo strany NS v týchto prípadoch len na vymedzenie otázky zásadného právneho významu v tejto veci žalovanému nemohol byť nijako nápomocný (nakoľko tu bol i druhý dôvod, pre ktorý konanie v časti určenia vlastníctva muselo skončiť tak, ako to vyplýva z tohto rozsudku odvolacieho súdu).

V časti trov prvostupňového konania a prvého odvolacieho konania v tejto veci však bolo treba usúdiť na vyrovnanie sa čiastočného úspechu žalobcov v časti určenia vlastníctva s ich podobne čiastočným neúspechom v časti absurdnej požiadavky na uloženie povinnosti na peňažné plnenie im samotným (tu por. zamietnutie žaloby už prvým rozsudkom súdu prvého stupňa v tejto veci i naň nadväzujúce potvrdenie takého rozsudku v časti požiadavky na peňažné plnenie odvolacím súdom). Táto dimenzia problému (súdom prvého stupňa zjavne prehliadnutá) i v spojení s len problematickou možnosťou zistenia miery úspechu a neúspechu jednej i druhej strany sporu privodila nutnosť rozhodnutia o trovách konania podľa § 142 ods. 2 O. s. p. a to konkrétne podľa časti ustanovenia zakotvujúcej možnosť vyslovenia nedostatku práva žiadneho z účastníkov na náhradu jeho trov. Preto v tu uvádzanej časti odvolací súd podľa § 220 O. s. p. napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa (rozhodujúci - na rozdiel od veci samej - o trovách celého konania, teda i jeho časti už skôr právoplatne uzavretej) zmenil tak, ako to vyplýva z druhej vety výroku tohto jeho rozsudku.

Napokon predmetom tohto (v poradí druhého) odvolacieho konania bolo už „len“ určenie vlastníckeho práva a tu odvolávajúci sa žalovaný neuspel, takže právo na náhradu trov tohto konania vzniklo podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 O. s. p. žalobcom. Tým potom odvolací súd žiadnu náhradu nepriznal preto, že jednak nepodali návrh na priznanie im náhrady (ktorý je dnes nutnou podmienkou podľa § 151 ods. 1 O. s. p.), ako i preto, že im v tomto odvolacom konaní preukázateľne žiadne trovy nevznikli.

K prijatiu tohto rozsudku došlo pomerom hlasov 3 : 0, čiže jednomyseľne (čl. I § 3 ods. 9 posledná veta zákona č. 757/2004 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnení).

Poučenie:

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.