

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Co/109/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1608204069
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Murgaš
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1608204069.6

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Murgaša a sudcov JUDr. Branislava Krála a JUDr. Zuzany Kučerovej v právnej veci žalobcu: Ing. Y. T., F. R. Č.. XXX, zastúpený advokátkou JUDr. Evou Kubaskou, Miletičova ul. č. 3/a, Bratislava, proti žalovaným: X/ T. Y., bytom F. G.. Č.. XXXX/XXX, XXX XX Y., zast. advokátom JUDr. Ľuboslavom Linderom, Záhorská ul. č. 1899/11A, Malacky, X/ Y. F., X/ Ľ. F., obaja bytom ul. F.. W. Č.. XXXX/XX, Y., o určenie vlastníctva, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Malacky z 19. októbra 2016 č.k. 4C/382/2008-648, 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.

odôvodnenie:

1/ Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností vytvorených zo súčasných pozemkov zapísaných na N. Č.. XXXX ako T.. Č.. XX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 554 m² a T.. Č.. XX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m² nachádzajúcich sa v kat. úz. V., odčlenených Geometrickým plánom na oddelenie pozemku, č. T. XX/XXXX, mapový list ZS XXI- 18-16, vypracovaným geodetkou R. T. dňa 13.09.2010, úradne overeným Správou katastra Y. - novovytvorených T.. Č.. XX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m² a T.. Č.. XX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 529 m² nachádzajúcich sa v kat. úz. V.. Žalovanému 1/ súd prvej inštancie nepriznal náhradu trov konania.

2/ Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním zistil, že dňa 8. 11. 2003 uzavrel žalovaný 1/ ako predávajúci so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu, vklad ktorej povolil katastrálny úrad dňa 5. 12. 2003 pod č. V-3628/03. Na základe tejto kúpnej zmluvy kúpil žalobca do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti v kat. úz. V.e a to pozemok T.. Č.. XX vo výmere 1484 m² - zastavané plochy a nádvoria, pozemok na T.. Č.. XX vo výmere 106 m² - záhrady a rodinný dom so L.. Č.. XX postavený na T.. Č.. XX. Zo systematiky konštrukcie uvedenej kúpnej zmluvy súd prvej inštancie zistil, že čl. 1. zmluvy má podtitul „Predmet zmluvy“, ale deklaruje vlastníctvo žalovaného 1/ k nehnuteľnostiam v čase uzavretia zmluvy (formulácia textu „žalovaný je výlučným vlastníkom nehnuteľností“). V čl. 2 zmluvy jej účastníci dojednali predmet prevodu (formulácia „predávajúci predáva nehnuteľnosti“) odkazom na čl. 1 zmluvy, ale tiež uvedením konkrétnych nehnuteľností a ich súčastí, ktoré žalovaný prevádza do vlastníctva žalobcu, 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 T.. Č.. XX E. XX je v zátvorke uvedený údaj „/podľa J. 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. Z čl. 3 predmetnej kúpnej zmluvy vyplýva, že hodnota prevádzaných nehnuteľností podľa znaleckého posudku Č.. XXX/XXXX vypracovaného K.. U. V., znalcom z odboru stavebníctvo, odbor projektovanie a oceňovanie nehnuteľností, je 502.220 Sk. Žalovaný predložil 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. Tento geometrický plán nie je autorizačne overený správou katastra a v novom stave nepredpokladá existenciu pozemku L. T.. Č.. XX/Xa. Zo znaleckého T. Č.. XXX/XXXX vypracovaného K.. U. V. súd prvej inštancie zistil, že tento bol vyhotovený na základe objednávky žalovaného 1/ podľa stavu ku dňu 31. 10. 2003 na účel prevodu nehnuteľností. Podľa bodu 2.4 posudku predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti a to rodinný dom so L.. Č.. XX postavený na T.. Č.. XX E. XX (podľa J. XX/X, XX/Xa XX/X) a súvisiace nehnuteľnosti N. Č.. XXXX: pozemky T.. Č.. XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1484 m², T.. Č.. XX - záhrady vo výmere 106 m², T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 25 m², T.. Č.. XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m². V bode 2.6 posudku sú uvedené nehnuteľnosti tak, ako sú uvedené v čl. 2 zmluvy. Prílohou posudku je geometrický plán Č.. XX/XXXX úradne overený pod č. XXX/XXXX, ktorý vyhotovil 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 autorizačne overil dňa 4. 7. 2003 vyhotoviteľ. Z výpisu z N. pre V.. Ú.. V. Č.. XXXX, zo dňa 5. 12. 2003 vyplýva, že na základe predmetnej kúpnej zmluvy bol žalobca zapísaný ako výlučný vlastník nehnuteľností T.. Č.. XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1484 m², parc. č. 97 - záhrady vo výmere 106 m², T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 25 m², T.. Č.. XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m², dom L.. Č.. XX postavený na T.. Č.. XX. Z pripojeného spisu Správy katastra Y. č. X-13/2005/opr. súd prvej inštancie zistil, že žalovaný dňa 6. 12. 2004 a dňa 10. 1. 2005 doručil správe katastra 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 T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 25 m², T.. Č.. XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m². K žiadosti žalovaný pripojil predmetnú kúpnu zmluvu zo dňa 8. 11. 2003. Správa katastra Y.y rozhodnutím X-13/2005/opr. zo dňa 2. 2. 2005 v súlade s § 59 ods. 1 katastrálneho zákona žiadosť vyhovel a vykonala opravu zápisu tak, že k nehnuteľnostiam T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 25 m², parc. Č.. XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m² sa namiesto vlastníka K.. Y. T. zapisuje vlastník T. Y. (žalovaný 1/). Uvedené rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 23. 2. 2005. Z výpisu z N. Č.. XXXX pre kat. Ú.. V. z 25. 5. 2005 súd prvej inštancie zistil, že žalobca bol zapísaný ako výlučný vlastník T.. Č.. XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1484 m², T.. Č.. XX - záhrady vo výmere 106 m² a stavby domu L.. Č.. XX na T.. Č.. XX na základe predmetnej kúpnej zmluvy. Z výpisu z N. Č.. XXXX kat. úz. V. zo dňa 11. 3. 2005 súd prvej inštancie zistil, že žalovaný 1/ bol zapísaný ako výlučný vlastník T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 25 m² E. T.. Č.. XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m². Správy katastra Y. rozhodnutím č. V-3899/07 zo dňa 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 1/) ako predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na N. Č.. XXXX. A. 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 do katastra nehnuteľností katastrálny úrad povolil dňa 3. 1. 2008, súd prvej inštancie zistil, že ako predávajúci je tu uvedený žalobca, ako kupujúci je uvedený žalovaný 1/. Podpis predávajúceho bol osvedčený dňa 2. 1. 2008 na Obvodnom úrade Vojenského obvodu Záhorie. Podľa tejto listiny mal žalovaný 1/ od žalobcu kúpiť diel 2 odčlenený Geometrickým plánom č. XX XXX XXX X/XXXX A. T.. Č.. XX vo výmere 423 m², ktorý sa pričlenil do novovytvorenej T.. Č.. XX/X - zast. pl. vo výmere 554 m², diel 3 odčlenený uvedeným geometrickým plánom A. T.. Č.. XX vo výmere 22 m², ktorý sa pričlenil do novovytvorenej T.. Č.. XX/X - zast.pl. vo výmere 22 m² a diel 5 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z T.. Č.. XX vo výmere 106 m², ktorý sa pričlenil do novovytvorenej T.. Č.. XX/X - zast. pl. vo výmere 554 m². Predmetom prevodu malo byť aj príslušenstvo prislúchajúce k novovytvorenej T.. Č.. XX/X - hospodárska budova bez súpisného čísla. Spomenutý geometrický plán má č. X/XXXX, vyhotovil ho dňa 16. 3. 2006 K.. V. a úradne ho overila Správa katastra Y. dňa 4. 4. 2006. Vklad vlastníckeho práva na základe vyššie uvedenej listiny (kúpna zmluva zo dňa 2. 1. 2008) bol povolený pod č. U.-X/XX dňa 3. 1. 2008. Z výpisu z LV pre kat. úz. V. Č.. XXXX zo dňa 23. 4. 2008 súd prvej inštancie zistil, že ako vlastníci T.. Č.. XX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 554 m² a T.. Č.. XX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m² a stavby hospodárskej budovy bez súp. Č.. T. XX/X boli na základe kúpnej zmluvy č. U.-XXX/XX zo dňa 15. 1. 2008 zapísaní Y. F. E. Ľ. F.Ď. - žalovaní 2/, 3/. Žalovaní 1/, 2, 3/ doručili Správe katastra Y. dňa 22. 9. 2008 podanie, ktorým odstúpili od kúpnej zmluvy V-123/08, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam T.. Č.. XX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 554 m² a T.. Č.. XX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m² a stavby hospodárska budova bez súp. č. na T. XX/X. V trestnom konaní vedenom pod sp. zn. Č.:I.-XXX/X-I.-F.-XXXX vypracovala znalkyňa z odboru písomoznalectvo Y.. Ľ. F. znalecký posudok, v ktorom

dospela k záveru, že sporné podpisy k zneniu mena a priezviska Y. T. nie sú jeho pravými podpismi. Z Geometrického plánu na oddelenie pozemku T. Č.. XX/XX, č. plánu XX/XXXX, mapový list ZS XXI - 18-16, vypracovaného geodetkou R. T. dňa 13. 9. 2010, úradne overeného Správou katastra Y. dňa 17. 9. 2010 pod č. 1041/2010, predloženým žalobcom, súd prvej inštancie zistil, že bol vytvorený nový stav tak, že zostal zachovaný pozemok T. Č.. XX/X vo výmere 22 m² - zastavané plochy a z parcely Č.. XX/X bola odčlenená časť pozemku vo výmere 529 m², ktorý má naďalej T. Č.. XX/X a časť vo výmere 25 m² 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 T. Č.. XX E. XX. Z informatívneho výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. V., ktorý je verejne dostupný na portáli katastra, súd prvej inštancie zistil, že v čase jeho rozhodovania je žalobca zapísaný ako vlastníak parc. Č.. XX/X - zastavané plochy a nádvorí vo výmere 1039 m² a stavby domu L. Č.. XX na parcele Č.. XX/X na základe kúpnej zmluvy č. V-3628/03 zo dňa 5. 12. 2003, kúpnej zmluvy č. V-5/08 a geometrického plánu č. 6/2006, teda geometrického plánu, ktorý bol prílohou kúpnej zmluvy, ktorú podľa vyššie uvedeného grafologického posudku žalobca nepodpísal.

3. Z tohto skutkového stavu súd prvej inštancie vyvodil záver, že žaloba nie je dôvodná. Súd prvej inštancie sa v prvom rade zaoberal posúdením, či žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Sú prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku v tejto súvislosti uviedol: „V prejednávanej veci sa žalobca domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, jedná o určovací žalobu, súd predovšetkým skúmal naliehavý právny záujem žalobcu na určení v zmysle citovaného zákonného ustanovenia §137 písm. c) CSP. Preukázanie, že žalobca má naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení, je jedným z predpokladov úspešnosti tzv. určovacej žaloby. Podľa ustálenej judikatúry súdov naliehavý právny záujem na určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, je daný najmä vtedy, ak by bez určenia bolo právo žalobcu ohrozené, alebo jeho postavenie by sa stalo neistým. Takáto neistota musí existovať v čase rozhodovania súdu v merite. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (porovnaj R 17/1972). Naliehavý právny záujem sa teda viaže na konkrétny určovací petit (to, čoho sa žalobca v konaní domáha) a súvisí s vyriešením otázky, či sa návrhom s daným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu, pri rozhodovaní o existencii naliehavého právneho záujmu, musí súd posúdiť, či podaný určovací návrh je procesne prípustným nástrojom ochrany práva žalobcu, a či snáď o takomto rozhodnutí o určovacom návrhu nebude musieť aj tak nasledovať iné konanie, pričom dôkazné bremeno zaťažuje žalobcu. Vychádzajúc z návrhu na začatie konania je zrejmé, že účelom predmetnej žaloby je určiť vlastníctvo žalobcu k nehnuteľnostiam špecifikovaným k petite návrhu tak, aby zodpovedalo skutočným vlastníckym pomerom dotknutých pozemkov odvodzujúc svoje právne postavenie ako vlastníka z Kúpnej zmluvy uzatvorenej s odporcom dňa 08.11.2003. V prípade úspechu v spore, by sa právne postavenie žalobcu zmenilo, v katastri nehnuteľností by bol zapísaný ako vlastníak nehnuteľností, čím súd uznal naliehavý právny záujem žalobcu za opodstatnený a preukázaný. S týmto právnym záverom súdu prvej inštancie sa stotožnil aj odvolací súd v uznesení č. k. 6Co/519/2015-583 zo dňa 28. 10. 2015.“

4. Vykonaným dokazovaním mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalobca neuzavrel so žalovaným 1/ kúpnu zmluvu, vklad ktorej katastrálny úrad povolil dňa 3. 1. 2008 a ktorou mal žalovaný 1/ kúpiť od žalobcu nehnuteľnosti - diel 2 odčlenený Geometrickým plánom č. 6/2006 vyhotoveným dňa 16. 3. 2006 K.. V. z T. Č.. XX vo výmere 423 m², diel 3 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z T. Č.. XX vo výmere 22 m² a diel 5 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z T. Č.. XX vo výmere 106 m², ako aj príslušenstvo prislúchajúce k novovytvorenej T. Č.. XX/X - hospodárska budova bez súpisného čísla. Skutočnosť, že túto zmluvu žalobca nepodpísal, mal súd prvej inštancie za nepochybnú najmä zo záveru znaleckého posudku č. 3/2010 vyhotoveného znalkyňou z odboru písomoznalectvo Y. L. F. vyhotoveného v trestnom konaní č. ČVS: I.-XXX/X-I.-F.-XXXX. Vzhľadom na to, že k uzavretiu uvedenej kúpnej zmluvy nedošlo, žalovaný 1/ predmetné nehnuteľnosti nenadobudol, nemohol ich ako nevlastník ani previesť na Y. F. E. L. F. - žalovaných 2/, 3/ kúpnu zmluvou, vklad ktorej bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 15. 1. 2008 pod č. V -123/08. Z uvedeného je podľa súdu prvej inštancie zrejmé, že by zostalo zachované vlastnícke právo žalobcu k nehnuteľnostiam tak, ako ich pôvodne nadobudol kúpnu zmluvou uzavretou so žalovaným dňa 8. 11. 2003. Žalovaný 1/ však v konaní namietal neplatnosť tejto kúpnej zmluvy pre jej nezrozumiteľnosť a rozpor vôle žalovaného 1/ v časti predmetu prevodu s jej prejavom.

5. Žalobca teda tvrdil, že predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy zo dňa 8. 11. 2003 boli všetky nehnuteľnosti zapísané na N. Č.. XXXX. Pôvodne teda išlo o pozemok T.. Č.. XX vo výmere 1484 m² - zastavané plochy a nádvoría, pozemok T.. Č.. XX vo výmere 106 m² - záhrady a rodinný dom so L.. Č.. XX postavený na parcele Č.. XX, tak ako boli pôvodne nehnuteľnosti a ich vlastníci zapísané na liste vlastníctva Č.. XXXX pre kat. úz. V.. Žalovaný 1/ tvrdil, že jeho vôľa je vyjadrená v posudku č. 205/2003 znalca K.. V. a v geometrickom pláne č. 46/2003 K.. V., teda predmetom prevodu mali byť iba pozemky T.. Č.. XX/X, T.. Č.. XX/X E. T.. Č.. XX/X v celkovej výmere 1096 m² (prevod vlastníctva k stavbe domu L.. Č.. XX, nebol sporný). Súd prvej inštancie dospel k záveru, že kúpna zmluva zo dňa 8. 11. 2003 je neplatným právnym úkonom pre neurčitost' prejavu vôle zmluvných strán (§ 37 Obč. zák.) a to prejavu vôle strán týkajúcej sa vymedzenia predmetu prevodu vlastníctva ako podstatnej náležitosti predmetnej kúpnej zmluvy v čl. 1, 2. Súd prvej inštancie v tejto súvislosti uviedol, že predmet prevodu bol v kúpnej zmluve zo dňa 8. 11. 2003 špecifikovaný v čl. 1. zmluvy (kde je aj v označení článku je uvedené, že tento článok sa má týkať predmetu prevodu), ale tiež v čl. 2, zo znenia ktorého vyplýva, že predávajúci predáva nehnuteľnosti uvedené v čl. 1. Podľa čl. 1 by potom predmetom prevodu mala byť T.. Č.. XX - zast. plochy a nádvoría vo výmere 1 484 m², T.. Č.. XX - záhrada vo výmere 106 m², T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 25 m², T.. Č.. XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m² a rodinný dom L.. Č.. XX postavený na parc. č. XX. Podľa čl. 2. zmluvy je predmet prevodu opísaný jednak odkazom na čl. 1., ale s dovetkom, že predmetom prevodu je rodinný dom L.. Č.. XX postavený na T.. Č.. XX, hospodárska budova, stodola, oplotenie, vonkajšie úpravy, trvalé porasty a pozemky parc. č. XX E. XX. Pozemky, ktoré by mali byť predmetom prevodu podľa čl. 2. kúpnej zmluvy, sú špecifikované v zátvorke, kde je uvedené, že ide o pozemky „podľa J. XX/X, XX/Xa, XX/X“. Je zrejmé, 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 1590 m² a rodinný dom, zatiaľ čo podľa čl. 1. predmetom kúpnej zmluvy boli okrem T.. Č.. XX E. XX aj parcely Č.. XX/X, XX/X E. XXX/X a rodinný dom. Túto nezrovnalosť napadol žalovaný 1/ návrhom na opravu chyby v katastrálnom operáte a správa katastra rozhodnutím z 2. 2. 2005 č. X-13/2005/opr. opravila údaj katastra v katastrálnom operáte tak, že zapísala žalovaného 1/ ako vlastníka parcel Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², XX/X - orná pôda vo výmere 25 m² a XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m². V prípade T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m² išlo zrejme o omyl správy katastra, pretože v skutočnosti išlo o T.. 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 vyriešený rozhodnutím správy katastra, ktoré strany a zároveň účastníci predmetnej kúpnej zmluvy akceptovali. S poukazom na záväzný právny názor odvolacieho súdu 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 podľa súdu prvej inštancie sám osebe nespôsobuje jej neplatnosť z dôvodu neurčitosti. Medzi stranami nebolo sporné, že predmetom prevodu boli iba parcely Č.. XX E. XX, problém výkladu vôle bol v tom, že v prípade parcely Č.. XX je v čl. 2. kúpnej zmluvy uvedené, že podľa nešpecifikovaného geometrického plánu („podľa GP“) by malo ísť I. T.. Č.. „XX/X, XX/Xa, XX/X“ a čl. 3 odkazuje na inú listinu, ktorá nebola prílohou zmluvy, a to znalecký posudok znalca K.. U. V. č. 205/2003. Z formulácie čl. 3 („hodnota prevádzaných nehnuteľností“) vyplýva, že predmetom ocenenia je predmet prevodu podľa kúpnej zmluvy. Z posudku znalec uviedol, že predmetom ocenenia je „rodinný dom L.. Č.. XX postavený na T.. Č.. XX E. XX (podľa J. XX/X, XX/X E. XX/X) a súvisiace nehnuteľnosti.“, predmetom ocenenia je z pozemkov iba T.. Č.. XX/X E. X vo výmere spolu 1096 m², spolu v sume 502.220 Sk, čo zodpovedá dojednanej výške kúpnej ceny. Znalec v posudku vychádzal z geometrického plánu C.. V. Č.. XXX/XXXX (46/2003 zo dňa 4. 7. 2003) a doslova uviedol: „Geometrický plán na zameranie skutkového stavu a oddelenie nehnuteľnosti na T.. Č.. XX/X, X, X, XX, XX,XX/X, X E. XXX/X, vypracoval K.. C.. V., overený 8. 7. 2003 pod č. 754/2003 (originál).“ Vyhodenie geometrického plánu je súčasťou posudku, ale tento geometrický plán nebol prílohou kúpnej zmluvy.

6. Vôľa strán týkajúca sa predmetu prevodu teda nebola zhodná, pričom tak v prípade žalobcu, ako aj žalovaného 1/ nekorešponduje s prejavom vôle, ktorý vyplýva z textu listiny, na ktorej je tento prejav vôle zaznamenaný (teda z čl. 1 a 2 a tiež 3 kúpnej zmluvy), keď napokon aj sám žalobca nakladal s nehnuteľnosťami, ktorá podľa vykonaného dokazovania nemali byť predmetom prevodu (pôvodná T.. Č.. XXX/X). Z výsluchu svedkov navrhnutých žalobcom , ktorí boli prítomní pri ohliadke nehnuteľnosti, vyplýva, že žalovaný 1/ ako predmet prevodu ukázal žalobcovi celý pozemok T.. Č.. XX, neoznačil žiadnu časť, ktorá by nemala byť predmetom prevodu. Z výsluchu svedkov navrhnutých žalovaným 1/ (K.. V., K.. V.) vyplynulo, že na objednávku žalovaného 1/ vypracovali geometrický plán a znalecký posudok, ale neboli prítomní žiadnych jednaní o obsahu kúpnej zmluvy medzi účastníkmi.

Súd prvej inštancie napokon v odôvodnení napadnutého rozsudku uzavrel: „Tak zo znenia kúpnej zmluvy, ako aj vykonaného dokazovania potom nevyplýva jednoznačne a určite, ktoré pozemky boli predmetom prevodu (či predmetom prevodu bola T. Č.. XX vo výmere 1484 m², alebo T. Č.. XX/X, XX/Xa, XX/X v celkovej výmere 1096 m², kde ale zo zmluvy nie je možné zistiť výmeru pozemkov). Predmet prevodu nie je objektívne zistiteľný zo samotnej kúpnej zmluvy, keďže v nej nie je ani len konkretizovaný geometrický plán, na základe ktorého mali byť z T. Č.. XX odčlenené T. Č.. XX/X, X, X, ako uvádza čl. 2 zmluvy. Inými slovami, predmet kúpnej zmluvy nie je objektívne poznateľný každému, teda nie iba zmluvným stranám. Kúpna zmluva zo dňa 8. 3. 2011 uzatvorená medzi stranami sporu trpí neurčitou prejavu vôle, pričom táto vada spôsobuje jej absolútnu neplatnosť s poukazom na § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie neposudzoval otázku, či sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, keď potom by bola neplatnou len táto časť z dôvodov viazanosti vysloveným právnym názorom odvolacieho súdu aj v tejto časti právneho posúdenia, podľa ktorého 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).“

7. S poukazom na tieto závery súd prvej inštancie žalobu zamietol. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 257 C.s.p. a úspešnému žalovanému 1/ nepriznal nárok na ich náhradu. Výrok o trovách konania súd prvej inštancie odôvodnil nasledovne: „Napriek nepopierateľnému nároku žalovaného na náhradu trov konania podľa zásady úspechu, súd zohľadnil pri rozhodovaní o nároku žalovaného na náhradu trov konania okolnosti danej veci, keď k súdnemu sporu medzi stranami podľa názoru súdu prišlo predovšetkým z dôvodov na strane žalovaného, a to tak v čase pred uzatvorením kúpnej zmluvy, v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi stranami, a tiež následne. Ako vyplynulo z vykonaného dokazovania výsluchom žalobcom navrhnutých svedkov, žalovaný pred uzatvorením kúpnej zmluvy pri ohliadke predmetu prevodu ukázal žalobcovi celý pozemok T.. Č.. XX, neoznačil žiadnu časť, ktorá by nemala byť predmetom prevodu (výsluch svedkov označených žalobcom, ako je uvedené vyššie v odôvodnení). Žalovaný sám zabezpečil vypracovanie znenia kúpnej zmluvy a toto predložil žalobcovi, po jej uzatvorení dňa 8. 3. 2011 a vklade vlastníckeho práva v prospech žalobcu inicioval reklamačné katastrálne konanie, vo výsledku ktorého správa katastra Rozhodnutím X-13/2005/opr. zo dňa 2. 2. 2005 v súlade s § 59 ods. 1 katastrálneho zákona žiadosti vyhovel a vykonala opravu zápisu tak, že k nehnuteľnostiam T.. Č.. XX/X -orná pôda vo výmere 970 m², T.. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 25 m², T.. Č.. XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m² sa namiesto vlastnícka K.. Y. T. zapisuje vlastníkom T. Y.. Iné chyby zápisu ani vady príloh žalovaný nenamietal. Následne bez vedomia žalobcu a dohody s ním inicioval konanie na správe katastra konania na základe listín, ktorými sa zasahovalo do vlastníckeho práva žalobcu (ktoré v dobre viere nadobudol kúpnu zmluvou zo dňa 8. 3. 2011), pričom v konaní netvrdil a nepreukázal, že tieto úkony uskutočňoval po dohode so zapísaným vlastníkom a jeho zmluvným partnerom, t. j. žalobcom (konanie V-3899/07 bod 29 odôvodnenia, bod 30 odôvodnenia, Kúpna zmluva zo dňa 3. 1. 2008, ktorú žalobca nepodpísal a žalovaný 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). S poukazom na § 3 ods. 2 Občianskeho zákonníka fyzické osoby dbajú o to, aby nedochádzalo k ohrozovaniu a porušovaniu práv z občianskoprávných vzťahov a aby sa prípadné rozpory medzi účastníkmi odstránili predovšetkým ich dohodou. Podľa § 493 Občianskeho zákonníka záväzkový vzťah nemožno meniť bez súhlasu jeho strán, pokiaľ tento zákon neustanovuje inak. Žalovaný v súlade s citovanými ustanoveniami nepostupoval. Súd s poukazom na citované ustanovenia, ako aj zistený skutkový stav dospel k záveru, že žalovaný dostal žalobcu do stavu právnej neistoty, ktorej odstránenia sa bol žalobca nútený domáhať cestou súdu a preto za existencie uvedených okolností prejednávanej veci by podľa názoru súdu nebolo spravodlivé požadovať od žalobcu, aby znášal trovy konania žalovaného a bol zaviazaný k ich náhrade. Preto o náhrade trov konania rozhodol s poukazom na § 257 C.s.p. tak, že žalovanému náhradu trov konania voči žalobcovi nepriznal.“

8. Proti tomuto rozhodnutiu podal odvolanie žalobca. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobe vyhovie. Uviedol, že v konaní bola preukázaná vôľa zmluvných strán predmetnej kúpnej zmluvy z roku 2003, ktorú možno vyvodiť aj z ich správania sa, keď ku kúpnej zmluve nepripojili žiaden geometrický plán. Predmetom prevodu teda neboli odčlenené časti pozemku T.. Č.. XX, ale pozemok T.. Č.. XX ako celok. Kúpnu zmluvu predkladal žalobcovi žalovaný 1/, ktorý k nej pri jej podpise nepredložil žiadny geometrický plán ani znalecký posudok, z ktorého by sa dalo usudzovať, že predmetom prevodu by mali byť odčlenené časti pozemku a nie T.. Č.. XX ako celok. Súd prvej inštancie

nevzal do úvahy ani žalovaným 1/ prejavenu vôľu, ktorú prezentoval v reklamačnom konaní vedenom na katastrálnom úrade, keď predložil návrh na opravu chyby zápisu v katastri nehnuteľností, pričom žiadal, aby kataster v zmysle predmetnej kúpnej zmluvy z 8. 11. 2003 opravil chybu zápisu tak, že pozemok T. Č.. XX ako celok má byť zapísaný na žalobcu. Tomuto návrhu žalovaného 1/ katastrálny úrad v reklamačnom konaní vyhovel a vydal rozhodnutie, ktoré doručil žalovanému 1/, ktorý ho akceptoval a nenapadol ho opravným prostriedkom. Samotná kúpna zmluva z 8. 11. 2003 v čl. 2 uvádza, že predávajúci predáva nehnuteľnosti uvedené v čl. 1 tejto zmluvy kupujúcemu do výlučného vlastníctva v celosti a to pozemky T. Č.. XX E. XX. V zátvorke chybne uvedené „podľa J. XX/X, XX/Xa, XX/X“ nie je spôsobilé privodiť neplatnosť celej zmluvy, pretože ani ku kúpnej zmluve a ani k návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nebol priložený žiadny geometrický plán. Z týchto dôvodov je podľa žalobcu nesprávny záver súdu prvej inštancie, že kúpna zmluva z 8. 11. 2003 je neplatným právnym úkonom. Ďalej žalobca v odvolaní uviedol, že napriek tomu, že podľa čl. 3 predmetnej kúpnej zmluvy hodnota prevádzaných nehnuteľností vychádza zo znaleckého posudku, tento znalecký posudok nebol žalobcovi nikdy predložený a o jeho obsahu sa dozvedel až v priebehu konania. Kúpna cena prevádzaných nehnuteľností bola podľa čl. 4 kúpnej zmluvy stanovená dohodou zmluvných strán a nekorešponduje s hodnotou zistenou znaleckým posudkom č. 205/2003 znalca K. V.. Ďalej žalobca v odvolaní uviedol, že súd prvej inštancie sa nevyssporiadal s otázkou konania žalovaného 1/, ktorý v rozpore s dobrými mravmi poukazuje na neplatnosť zmluvy, obsah ktorej sám pripravoval, pričom žalobca sa spoľahol na jej obsah tak, ako mu ho žalovaný 1/ predložil. Žalobca bol v dobrej viere, že sa stáva vlastníkom nehnuteľností, ktoré mu v prítomnosti svedkov žalovaný 1/ ukázal a označil v zmluve z 8. 11. 2003. Žalovaný 1/ predložil správe katastra zmluvu z 2. 1. 2008, ktorú žalobca nikdy nevidel a ani ju nepodpísal a podľa ktorej žalovaný 1/ získal do svojho vlastníctva nehnuteľnosti odčlenením z T. T. Č.. XX, ktoré následne predal tretím osobám. Napokon žalobca v odvolaní poukázal na to, že aktuálny zápis v katastri nehnuteľností nekorešponduje so závermi súdu prvej inštancie.

9. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal odvolanie i žalovaný 1/ a napadol ním výrok o trovách konania. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom výroku zmenil tak, že mu prizná náhradu trov konania v plnom rozsahu. Odvolanie odôvodnil v podstate tým, že v prejednávanej veci nebola zistená existencia dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré by umožňovali použiť ust. § 257 C.s.p. pri rozhodovaní o trovách konania.

10. Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolaní (§ 379, § 380 C.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok treba zrušiť.

11. Zo spisu vyplýva, že žalobca v žalobe doručenej súdu prvej inštancie dňa 5. 5. 2008 označil ako žalovaných T. Y., Y. F. E. L. F.. Proti týmto žalovaným sa domáhal určenia, že je výlučným vlastníkom sporných nehnuteľností a určenia, že T. T. Č.. XX/X - orná pôda vo výmere 25 m² je vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/. Podaním z 12. 10. 2009 (č. I. 72) žalobca žalobu zmenil tak, že okrem určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vo výmere 551 m² určenej zo súčasných pozemkov zapísaných na N. Č.. XXXX ako T. Č.. XX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 554 m² a parc. č. 94/6 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m², sa proti žalovaným 2/, 3/ domáhal uloženia povinnosti odstrániť na svoje náklady betónové základy stavby z pozemku vo výmere 551 m² vo vlastníctve žalobcu. Na pojednávaní pred súdom prvej inštancie dňa 22. 9. 2010 (č. I. 193) vzala právna zástupkyňa žalobcu žalobu späť v časti, v ktorej sa žalobca proti žalovaným 2/, 3/ domáhal odstránenie betónových základov stavby. Na pojednávaní dňa 21. 3. 2011 (č. I. 234) právna zástupkyňa žalobcu zopakovala, že voči žalovaným 2/, 3/ žalobca vzal žalobu späť v časti, ktorou sa žalobca proti týmto žalovaným domáhal odstránenia betónových základov z pozemku. Právna zástupkyňa žalobcu na tomto pojednávaní súčasne uviedla, že žalobca naďalej trvá na žalobe voči všetkým 3 žalovaným v časti určenia vlastníctva. Súd prvej inštancie rozsudkom z 21. 3. 2011 č. k. 4C 382/2008- 246 žalobe vyhovel v časti určenia vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam a v časti odstránenia betónových základov stavby konanie zastavil. Proti tomuto rozsudku podali odvolanie žalobca a žalovaný 1/, pričom žalovaný 1/ napadol výrok, ktorým bolo žalobe o určenie vlastníctva vyhovené a žalobca odvolaním napadol výrok o trovách konania. Odvolací súd uznesením z 23. 11. 2012 č. k. 6Co 115/2012- 290 zrušil uvedený rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých výrokoch a vec v tomto rozsahu vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. To znamená, že po tomto rozhodnutí odvolacieho súdu predmetom konania zostalo iba určenie vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam s tým, že okruh žalovaných sa nezmenil; voči žalovaným 2/, 3/ bolo totiž konanie právoplatne zastavené

iba v časti odstránenia betónových základov stavby. Následne súd prvej inštancie na pojednávaní dňa 11. 8. 2014 (č. I. 321) skonštatoval, že „súd po naštudovaní rozhodnutia KS z č. I. 290 konštatuje, že konanie voči odporcovi v 2. a 3. rade bolo právoplatne zastavené a ich účasť v ďalšom priebehu konania nie je potrebná.“ V ďalšom konaní už súd prvej inštancie so žalovanými 2/, 3/ už nekonal ako so sporovými stranami, v záhlaví rozsudku z 24. 6. 2015 č. k. 4C/382/2008- 558 označil ako žalovaného iba T. Y. a rovnako postupoval aj v napadnutom rozsudku.

12. Z uvedeného vyplýva, že konanie v predmetnej veci trpí vadou spočívajúcou v tom, že súd prvej inštancie nekonal so žalovanými 2/, 3/ napriek tomu, že v časti určenia vlastníctva žalobca voči nim nevzal žalobu späť. Týmto nesprávnym procesným postupom súd prvej inštancie znemožnil žalobcovi a žalovaným 2/, 3/, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a tento nedostatok nemožno napraviť v odvolacom konaní. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že na LV pre kat. úz. V. Č.. XXXX sú ako vlastníci predmetných nehnuteľností zapísaní stále žalovaní 2/, 3/, pričom titulom nadobudnutia je kúpna zmluva V -123/08. Katastrálnemu úradu bolo dňa 22. 9. 2008 doručené odstúpenie T. Y. a manželov F. od kúpnej zmluvy V -123/08. Keďže platnosť tohto odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktorou žalovaný 1/ predal predmetné nehnuteľnosti žalovaným 2/, 3/ zrejme nebude sporná, bude treba vychádzať z toho, že ich vlastníkom je žalovaný 1/ (skutočný stav má prednosť pred stavom zapísaným na liste vlastníctva). Ak by však žalovaní 2/, 3/ neboli v pozícii sporových strán, rozsudok vo veci by pre nich nebol záväzný (§ 228 ods. 2 C.s.p.).

13. Z týchto dôvodov odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok podľa § 389 ods. 1 písm. b/ C.s.p. a podľa § 391 ods. 1 C.s.p. vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. V ňom bude súd prvej inštancie musieť konať aj so žalovanými 2/, 3/.

14. V novom rozhodnutí o veci súd prvej inštancie rozhodne o trovách prvoinstančného i odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 C.s.p.).

15. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

c/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

d/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

e/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods. 1 prvá veta C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne / dovolacie dôvody/ a čoho sa dovolateľ domáha /dovolací návrh/ (§ 428 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 C.s.p.).