

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 5Co/14/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8124207233
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marianna Hirková
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2025:8124207233.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marianny Hirkovej a členov senátu JUDr. Viery Kandrikovej a JUDr. Jany Jančíkovej v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvalý pobyt A. XXX, XXX XX A., právne zastúpený: A. A. C., advokát, so sídlom D. XX, XXX XX E., IČO: XX XXX XXX, proti žalovanému: E. B., nar. XX.XX.XXXX, trvalý pobyt A. XXX, XXX XX A., o určenie neplatnosti právneho úkonu, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 9C/51/2024 - 47 zo dňa 10.02.2025, jednohlasne takto

rozhodol:

Potvrdzuje rozsudok v časti zamietnutia žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy a v súvisiacom výroku o trovách konania v tejto časti.

V prevyšujúcom rozsahu rozsudok zrušuje a v rozsahu zrušenia vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) napadnutým rozsudkom žalobu v celom rozsahu zamietol a žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznal.

2. Rozsudok odôvodnil tým, že v niektorých prípadoch hmotné právo (osobitný predpis) pripúšťa žaloby na určenie právnej skutočnosti, ktorou je neplatnosť (prípadne neúčinnosť) právneho úkonu alebo neplatnosť konania, ktoré je „podobné“ právnomu úkonu (dražba, rozhodnutie valného zhromaždenia). Prípustnými žalobami o určenie právnej skutočnosti sú napr.:

- žaloba na určenie neplatnosti právneho úkonu o skončení pracovného pomeru (§ 77 ZP),
- žaloba nájomcu na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu (§ 711 ods. 6 OZ),
- žaloba na určenie neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia spoločnosti s ručením obmedzeným (§ 131 OBZ), uznesenia valného zhromaždenia akciovej spoločnosti (§ 183 OBZ) a uznesenia členskej schôdze družstva (§ 242 a 260 OBZ),
- žaloba na určenie neplatnosti dražby (§ 21 ods. 2 ZoDD),
- žaloba veriteľa na určenie, že dlžníkovke právne úkony sú voči nemu neúčinné (§ 42a OZ).

3. Pokiaľ ide o prípustnosť žaloby o ne/platnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy ako žaloby o určenie neplatnosti právnej skutočnosti - právneho úkonu podľa § 137 písm. d) C.s.p. (ktorá preukázanie naliehavého právneho záujmu nevyžaduje), osobitným predpisom nie je § 39 OZ a ani § 31 ods. 1 KZ ako sa domáhal žalobca. V prejednávanej veci nie je takýmto osobitným predpisom ani § 34 ods. 2 KZ, keďže ku vkladu vlastníckeho práva ešte nedošlo.

4. Otázka prípustnosti žaloby o určenie ne/platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy bola riešená aj NS SR a to s negatívnym záverom. Poukázal na rozhodnutia NS SR sp. zn. 4Cdo/17/2019, sp. zn. 10Bdo/51/2021 (R 1/2023), sp. zn. 2Cdo/209/2021.

5. Žaloba o určenie vlastníckeho práva je žalobou určovacou podľa § 137 písm. c) C.s.p. vyžadujúcou preukázanie naliehavého právneho záujmu. Keďže vyhovujúci rozsudok by bol listinou spôsobilou na zápis zmeny vlastníka v katastri nehnuteľností, je na požadovanom určení naliehavý právny záujem daný.

6. Žaloba však v tejto časti nie je dôvodná a jej odôvodnenie žalobcom je vzájomne rozporné. Žaloba totiž odporuje požadovanému petitu č. II., keďže žalobca sám uvádza - v zmysle príslušného listu vlastníctva môj klient nie je v súčasnosti vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti, pričom vlastníctvo k nej zatiaľ nenadobudol na základe podaného návrhu na vklad vlastníckeho práva - preto vzhľadom na to, že ku vkladu vlastníckeho práva do KN nedošlo, nebola žaloba v tejto časti dôvodná. Poukázal na § 133 ods. 2 OZ.

7. Zmluva je právnou skutočnosťou, na základe ktorej dochádza k prevodu vlastníctva. Zmluvný prevod vlastníctva sa vo všeobecnosti skladá z dvoch fáz. Prvou je právny dôvod (iustus titulus), ktorou je samotná zmluva a druhou fázou je právny spôsob nadobudnutia vlastníctva (modus acquirendi). Zmluva je dvojstranným prípadne viacstranným právnym úkonom, ktorý sám o sebe nemá translačný účinok, pretože len samotnou zmluvou nedochádza k prevodu vlastníctva, ak zákon alebo dohoda zmluvných strán neustanoví pri prevode hnuiteľných vecí inak. Pri prevode nehnuteľností (evidovaných v katastri nehnuteľností) platí záver o absencii translačného účinku u zmluvy vždy. Zmluva ako taká totiž v zásade obsahuje len obligačný záväzok prevodcu previesť na nadobúdateľa vlastníctvo k prevádzanej veci. Druhá fáza zmluvného prevodu, teda spôsob nadobudnutia vlastníctva je závislý od toho, či ide o hnuiteľnú alebo nehnuteľnú vec. Pri hnuiteľnej veci sa totiž vlastníctvo nadobúda momentom jej prevzatia nadobúdateľom a pri nehnuteľnosti vkladom do katastra nehnuteľností.

8. Na záver uviedol, pokiaľ ide o postup OÚ D. (ktorý ako nesprávny nezakladá oprávnenosť žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia), že sa stotožňuje s rozhodnutím Krajského súdu v Žiline sp. zn. 7Co/14/2022, podľa ktorého - 8. Za nie bezvýznamnú odvolací súd považoval v tejto súvislosti poukázať i na komentár k zák. č. 162/1995 Z.z. Katastrálny zákon, podľa ktorého orgány na úseku katastra často odmietajú riešiť predbežné otázky týkajúce sa platnosti odstúpenia od zmluvy alebo otázky relatívnej neplatnosti, ak sú tieto otázky „sporné“. Často sú na to dokonca aj nesprávne usmerňované zo strany UGKK SR. Namiesto vyriešenia predbežnej otázky zisťujú názory účastníkov a keď zistia „spornosť“, odkazujú ich na súdne konanie s tým, že správne orgány nemajú právomoc na riešenie „sporných otázok“. Spravovanie katastra je už od svojich počiatkov charakteristické tým, že sa v ňom vyskytujú aj justičné prvky, t.j. ich rozhodovacia činnosť je obdobná rozhodovacej činnosti súdov. Správne orgány sa týmto postupom zbavujú svojej povinnosti riešiť predbežné otázky bez ohľadu na to, či sú sporné alebo nie. Okruh predbežných otázok, ktoré nie sú správne orgány oprávnené riešiť, je jednoznačne vymedzený v § 40 ods. 2 Správneho poriadku a tento okruh si nemôžu orgány katastra svojvoľne rozširovať na „sporné“ alebo iné predbežné otázky. Správny poriadok ani iný predpis na úseku katastra nerozlišuje, či je predbežná otázka medzi účastníkmi „sporná“ alebo „nesporná“. Okresný úrad je povinný skúmať, či zákon alebo dohoda účastníkov odstúpenie pripúšťa, či je toto odstúpenie platné. V prípade, že odstúpenie je absolútne neplatné, nemožno naň prihliadať, keďže absolútne neplatný právny úkon nemá žiadne právne účinky.

9. Proti tomuto rozsudku podal žalobca odvolanie, z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP.

10. Namietal, že súd prvej inštancie v konaní nesprávne posúdil, porovnal a vyhodnotil na základe vykonaného dokazovania skutkové okolnosti a najmä rozhodol v rozpore s princípmi, na ktorých je postavený právny poriadok Slovenskej republiky, akými sú iura novit curia, denegatio iustitiae, princíp právnej istoty a preferencie obsahu procesných úkonov sporových strán.

11. Žalobca sa rozhodnutím súdu dostal bez svojho zavinenia do situácie, kedy okresný súd argumentuje, že nebude rozhodovať vo veci, respektíve zamietá žalobu z dôvodu, že rozhodnúť vo veci mal Okresný úrad D., katastrálny odbor a Okresný úrad D., katastrálny odbor aj pri rozhodovaní aj po rozhodnutí súdu tvrdí aj naďalej, že rozhodnúť vo veci o platnosti alebo neplatnosti odstúpenia ako

právneho úkonu môže iba všeobecný súd. Občan nemôže byť „rukojemníkom“ takéhoto názorového rozporu medzi dvoma orgánmi verejnej správy a súd ako všeobecný orgán ochrany zákonnosti mal vo veci rozhodnúť. Okresný súd pri rozhodovaní neprihliadal na žiadnu z prezentovaných všeobecných zásad, na ktorých je postavené civilné súdne konanie a v konaní uviedol, že rozhodovanie súdu nemá byť na základe akademických úvah.

12. Zastáva názor, že príslušný katastrálny odbor aplikuje v predmetnom prípade rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 20.07.2011 sp. zn. 6Sžo/229/2010, publikované pod číslom R 81/2014. V situácii ak existuje spor o platnosť právneho úkonu ide o občianskoprávny spor, ktorý je oprávnený rozhodnúť len súd. Publikované rozhodnutie NR SR č. 81/2014 vychádzalo zo stavu, keď bolo možné žalovať určenie neplatnosti právneho úkonu, pričom dnes je jeho aplikácia v intenciách § 137 CSP značne problematická, pretože § 137 písm. c) CSP umožňuje domáhať sa len určenia existencie práva, pričom ešte nedošlo k zmene právneho stavu týkajúceho sa zapisovaného práva, ktorého existenciu alebo neexistenciu by mohol súd určiť a § 137 písm. d) CSP umožňuje určenie právnej skutočnosti, iba ak to pripúšťa osobitný zákon. Ani v situácii, ak osobitná úprava absentuje, by nemal súd odmietnuť prejednať občiansko-právny spor o platnosť právneho úkonu, keďže § 137 CSP obsahuje len demonštratívny výpočet možných druhov žalôb.

13. Správa katastra nie je oprávnená posudzovať platnosť odstúpenia od zmluvy ani ako predbežnú otázku podľa § 40 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok). Správa katastra musí obligatórne skúmať skutočnosť, či platnosť odstúpenia od zmluvy nie je medzi účastníkmi sporná. Ak sa druhý účastník vyjadrí, že nespochybňuje platnosť uskutočneného odstúpenia od zmluvy, správa katastra vykoná záznam v katastri a v tejto súvislosti nie je oprávnená skúmať skutočné naplnenie dôvodov na odstúpenie od zmluvy. V prípade, ak druhý účastník spochybni odstúpenie od zmluvy, mala by ho správa katastra vyzvať na podanie príslušnej žaloby na súde s poučením, že ak tak nespraví bude sa na to hľadieť ako na akceptáciu platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy a správa katastra následne vykoná záznamom príslušnú zmenu v katastri nehnuteľností, resp. pri vkladovom konaní rozhodne o jeho zastavení v zmysle § 31b ods. 1 písm. b/ zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

14. Neprejednanie predmetnej veci by mohlo byť na konci dňa považované za odmietnutie spravodlivosti (denegatio iustitiae), čo by bolo v rozpore s čl. 46 ods. 1 Ústavy SR. Ak vezmeme do úvahy rozhodnutie NS SR zo dňa 20.07.2011 sp. zn. 6Sžo/229/2010, publikované pod číslom R 81/2014 a rozhodnutie vydané Okresným súdom Prešov, ak by bolo prvostupňové rozhodnutie potvrdené, došlo by k porušeniu princípu právnej istoty.

15. Žalobca navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok v časti I. výroku zmenil tak, že: Odstúpenie od Kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 26.06.2024 medzi žalobcom a žalovaným, zo strany žalovaného, doručené na Okresný úrad D., katastrálny odbor dňa 22.07.2024, vedené v konaní pod č. k. F. XXXX/XXXX-XX, je neplatné, v časti II. výroku určil, že žalobca je vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území A., obec A., okres D.: pozemok - parcely registra G., s parcelným číslom XXX/XX, o výmere 2355 m², druh pozemku: orná pôda, zapísaný na liste vlastníctva č. XXX, vedenom Okresným úradom D., katastrálny odbor, alebo aby odvolací súd vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

16. Žalovaný sa k odvolaniu žalobcu nevyjadril.

17. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 ods. 1 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 ods. 1 CSP), preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) s tým, že miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli a webovej stránke odvolacieho súdu dňa 14.10.2025 a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné, ale iba v časti predmetu konania o určenie vlastníckeho práva.

18. Predmetom odvolacieho prieskumu, vychádzajúc z viazanosti odvolacieho súdu rozsahom i dôvodmi podaného odvolania, bolo posúdiť, či sa súd prvej inštancie dopustil žalobcom tvrdených vád

rozhodnutia, a to podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP, vychádzajúc pritom z konkrétnych dôvodov ako ich vymedzil odvolateľ v podanom odvolaní.

19. Predmetom konania pred súdom prvej inštancie a zároveň aj v odvolacom konaní sú dva samostatné nároky žalobcu, určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti – pozemku.

20. Súd prvej inštancie zistil, že strany sporu uzavreli dňa 26.06.2024 kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktorou žalovaný ako predávajúci predal nehnuteľnosť v k.ú. A., zapísanú na LV č. XXX, evidovanú Okresným úradom D., katastrálny odbor, pozemok parc. reg. „G.“ č. XXX/XX, orná pôda o výmere 2355 m², žalobcovi ako kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva za kúpnu cenu 1500 eur.

21. Žalovaný doručil Okresnému úradu D., katastrálny odbor, odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktorým žiadal o pozastavenie / zrušenie vkladu z dôvodu zrušenia kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu, z dôvodu hrubého uvedenia do omylu pri predaji pozemku.

22. Okresný úrad D., katastrálny odbor rozhodnutím č.k. F. XXXX/XXXX-XX zo dňa 24.07.2024 konanie podľa § 31a písm. c/ katastrálneho zákona prerušil a účastníkom konania na odstránenie vytýkaných nedostatkov určil lehotu 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia. Žalobcovi, v prípade, že platnosť odstúpenia od zmluvy spochybňuje, uložil 30 dňovú lehotu na podanie žaloby v zmysle ust. § 137 CSP (o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy) a zároveň predložil správne orgánu potvrdenie súdu o prijatí žaloby. Bol upozornený, že ak nepreukáže podanie žaloby na súde, bude to vyhodnotené ako akceptácia platnosti odstúpenia od zmluvy a konanie bude podľa § 31b ods. 1 písm. b/ katastrálneho zákona zastavené.

Určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy

23. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f/ CSP sa týka chyby v zisťovaní skutkového stavu veci súdom prvej inštancie spočívajúcej v tom, že skutkové zistenie, ktoré bolo podkladom pre jeho rozhodnutie je nesprávne, t. zn. musí ísť o skutkové zistenie, na základe ktorého vec posúdil po právnej stránke a ktoré je nesprávne v tom zmysle, že nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, pričom medzi chybami skutkového zistenia a chybami právneho posúdenia je úzka vzájomná súvislosť, keďže príčinou nesprávnych (v zmysle nedostatočných) skutkových zistení môže byť chybný právny názor, v dôsledku ktorého zisťoval iné skutočnosti. Skutkové zistenie nezodpovedá vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 ods. 1 CSP (Dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo), a to vzhľadom na to, že buď vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán sporu nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú i také skutkové zistenia, ktoré založil na chybnom hodnotení dôkazov. Ide o situáciu, keď je logický rozpor v hodnotení dôkazov (v úsudku medzi porovnávanými skutočnosťami), príp. poznatkov, ktoré vyplývali z prednesov strán sporu alebo ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonitosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti alebo keď výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 185 - § 211 CSP. Pri hodnotení dôkazov je potrebné zohľadniť aj iné okolnosti, ako sú vzájomná nadväznosť, súlad alebo rozpor medzi skutočnosťami, ktoré z vykonaného dôkazu vyplývajú a podobne. Skutkové zistenie ako výsledok hodnotenia dôkazov nemôže byť zásadne správne, ak hodnotenie dôkazov súdom prvej inštancie nezodpovedá § 191 ods. 1 CSP, lebo hodnotil každý dôkaz len jednotlivo a nie aj v ich vzájomnej súvislosti. Skutkové zistenie nie je správne ani vtedy, ak medzi vykonaným dôkazom (jeho obsahom) a z neho vyvodeným (čiastkovým) skutkovým záverom, je zrejmy nesúlad.

24. V danom prípade odvolací súd po oboznámení sa so spisovým materiálom došiel k záveru, že skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie vec posúdil, sú správne a v konaní súdu prvej inštancie nebol zistený žiaden z vyššie uvedených dôvodov preukazujúci nesprávne zistenie skutkového stavu. Odvolateľ v podanom odvolaní nekonkretizoval, v čom mali podľa neho tvrdené nesprávne skutkové zistenia spočívať.

25. Nesprávne právne posúdenie veci predstavuje právnu vadu rozhodnutia, ktorá je naplnená vtedy, ak na zistený skutkový stav súd neaplikoval príslušnú právnu normu, alebo aplikoval nesprávnu právnu normu, alebo obsah správnej právnej normy nesprávne interpretoval, alebo správne zvolenú a správne interpretovanú právnu normu nesprávne aplikoval.

26. Odvolací súd skúmal uvedený odvolací dôvod a dospel k záveru, že prvoinštančný súd sa uvedeného pochybenia nedopustil. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na daný skutkový stav ho aj správne aplikoval. Prvoinštančný súd ani pri právnom posúdení veci nepochybil.

27. Odvolací súd sa preto stotožnil so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie. Súd prvej inštancie teda opierajúc sa o dostatočné skutkové zistenia tieto správne vyhodnotil, vyvodil z nich i správny právny záver a v konečnom dôsledku aj správne rozhodol.

28. Dôvodom zamietnutia žaloby v časti o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy bola skutočnosť, že podľa Civilného sporového poriadku takúto žalobu, o určenie právnej skutočnosti, keďže jej prípustnosť nevyplýva z osobitného predpisu, nemožno podať (§ 137 písm. d/ CSP). Osobitným predpisom nie je § 39 Občianskeho zákonníka, ani § 31 ods. 1, ale ani § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona.

29. S dôvodom zamietnutia žaloby v časti o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje, taktiež aj s odôvodnením napadnutého rozhodnutia v tejto časti, bodmi 7., 8., a 9..

30. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia s poukazom na odvolacie námietky žalobcu odvolací súd zdôrazňuje, že Civilný sporový poriadok v ust. § 137 písm. d/ pripúšťa žaloby o určenie právnej skutočnosti, iba pokiaľ to vyplýva z osobitného predpisu. Správne súd prvej inštancie v bode 7.1. odôvodnenia napadnutého rozsudku príkladmo vymenoval niektoré prípustné žaloby o určenie právnej skutočnosti, podanie ktorých vyplýva z osobitného predpisu. Ani z Občianskeho zákonníka, ale ani Katastrálneho zákona, žiadneho ich ustanovenia, nevyplýva, aby v civilnom sporovom konaní bolo možné požadovať určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy ako právnej skutočnosti. Takýto záver je v súlade aj s judikatúrou Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, na ktorú poukázal súd prvej inštancie.

31. Žalobca v odvolaní argumentuje rozhodnutím Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžo/229/2010 zo dňa 20.07.2011, publikovaným v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 81/2014, podľa ktorého: Pokiaľ vznikne spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, jedná sa o občianskoprávny spor, ktorý je oprávnený rozhodnúť jedine súd. Následne však sám uvádza, že rozhodnutie vychádzalo zo stavu, keď bolo možné žalovať určenie neplatnosti právneho úkonu, pričom dnes je jeho aplikácia v intenciách § 137 CSP značne problematická, pretože § 137 písm. c/ CSP umožňuje domáhať sa len určenia existencie práva. Vzhľadom na zmenu právnej úpravy, účinnosťou Civilného sporového poriadku od 01.07.2016, na ktorú tiež poukázal súd prvej inštancie v bode 7. odôvodnenia rozsudku, žalobu o určenie právnej skutočnosti, pokiaľ jej prípustnosť nevyplýva z osobitného predpisu, nemožno podať. Žalobca má možnosť domáhať sa svojho práva inou žalobou, tak ako to urobil aj v prejednávanej veci, keď žaluje priamo na určenie vlastníckeho práva.

32. Vzhľadom na uvedené okolnosti považoval odvolací súd odvolanie žalobcu v časti určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy za nedôvodné a rozsudok prvoinštančného súdu v tejto časti podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

Určenie vlastníckeho práva

33. Žalobu o určenie vlastníckeho práva súd prvej inštancie zamietol z dôvodu, že jej odôvodnenie je vzájomne rozporné. Mal za to, že odporuje petitu, keďže žalobca uviedol: „v zmysle príslušného listu vlastníctva môj klient nie je v súčasnosti vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti, pričom vlastníctvo k nej zatiaľ nenadobudol na základe podaného návrhu na vklad vlastníckeho práva“. Vzhľadom na to, že ku vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nedošlo, prvoinštančný súd uzavrel, že nebola žaloba v tejto časti dôvodná. Poukázal na § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

34. Po oboznámení sa so žalobou a obsahom súdneho spisu, odvolaciemu súdu sa nejaví odôvodnenie žaloby ako vzájomne rozporné. Žalobca sa žalobou, okrem určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, domáha aj určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti – pozemku, špecifikovanej v petite žaloby. Zo žaloby, skutkových tvrdení, vyplýva, že strany sporu uzavreli kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti – pozemku. Vlastníctvo k nehnuteľnosti žalobca zatiaľ nenadobudol na základe podaného návrhu na vklad vlastníckeho práva, pretože žalovaný doručil okresnému úradu odstúpenie od kúpnej zmluvy. Žalobca kúpnu cenu uhradil a popiera, aby bol daný dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy žalovaným, údajné hrubé uvedenie do omylu. Preto odstúpenie od kúpnej zmluvy považuje za neplatné.

35. Žalobca sa tak domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti – pozemku, keďže uzavrel kúpnu zmluvu ako kupujúci, zaplatil kúpnu cenu, bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, avšak žalovaný odstúpil od kúpnej zmluvy, preto okresný úrad nezapísal vlastnícke právo žalobcu do katastra nehnuteľností. V týchto skutočnostiach nevidí odvolací súd žiaden rozpor. Práve z tohto dôvodu, že nedošlo k zápisu vlastníckeho práva žalobcu do katastra nehnuteľností, podal žalobca žalobu a domáha sa určenia vlastníckeho práva. Pokiaľ by okresný úrad na základe kúpnej zmluvy žalobcu zapísal ako vlastníka nehnuteľnosti, nemal by dôvod na podanie žaloby a domáhania sa určenia vlastníckeho práva.

36. Vnútorne rozporne skôr vyznieva odôvodnenie napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie, keď na jednej strane konštatuje, že vyhovujúci rozsudok by bol listinou spôsobilou na zápis zmeny vlastníka v katastri nehnuteľností, preto je na požadovanom určení (vlastníckeho práva) naliehavý právny záujem daný, na druhej strane však žalobu zamietol z dôvodu, že ku vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nedošlo.

37. Súd prvej inštancie v závere odôvodnenia odkázal na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 7Co/14/2022 a komentár ku Katastrálnemu zákonu, z ktorých vyplýva, že okresný úrad by mal sám skúmať ako predbežnú otázku platnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy. Právny názor vyjadrený v odôvodnení rozhodnutia súdu v civilnom sporovom konaní, nie je záväzný pre správny orgán, okresný úrad, rozhodujúci o vklade vlastníckeho práva. Žalobcovi nezabezpečí pokračovanie v konaní správnym orgánom spôsobom skúmajúcim spornosť odstúpenia od kúpnej zmluvy a zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Záväzný by bol takýto záver vyslovený iba správnym súdom preskúmajúcim postup a rozhodnutie okresného úradu ako správneho orgánu. Zamietnutím žaloby o určenie vlastníckeho práva z dôvodov uskutočnených súdom prvej inštancie, by sa žalobca ocitol v neistej situácii, očakávajúci ďalší postup okresného úradu. Okresný úrad už tým, že prerušil konanie a odkázal žalobcu na podanie žaloby v civilnom sporovom konaní (aj keď nesprávnej), odmietol zaoberať sa ne/platnosťou odstúpenia od kúpnej zmluvy ako právnej skutočnosti majúcej vplyv na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V prípade zotrvania okresného úradu na záveroch uvedených v rozhodnutí o prerušení konania, žalobca by bol nútený podať ďalšiu žalobu v správnom súdnom konaní na preskúmanie postupu a rozhodnutia okresného úradu.

38. Takýto postup štátnych orgánov, okresného úradu, následne okresného súdu, odkazujúci žalobcu na iný orgán pri domáhaní sa jeho práva, ktorý by bol v rozpore s princípom právnej istoty, stavom, keď sa občan môže spoľahnúť nielen na právo, ale aj štátny orgán ho aplikujúci, odvolací súd nemôže aprobovať, zvlášť za stavu, ak na podanie žaloby v civilnom sporovom konaní žalobcu odkázal okresný úrad, aj keď by sa súdu v civilnom sporovom konaní javilo ako vhodnejšie podať žalobu na preskúmanie zákonnosti a postupu okresného úradu ako správneho orgánu rozhodujúceho o podanom návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a ak má súd v civilnom sporovom konaní právomoc prejednať a rozhodnúť súkromnoprávny spor (§ 3 CSP), ktorým spor o vlastnícke právo bezpochyby je, tak aby žalobca nemusel na ochranu svojho subjektívneho práva iniciovať ďalší spor.

39. Dôvody, na ktorých súd prvej inštancie založil zamietnutie žaloby o určenie vlastníckeho práva, považuje odvolací súd za formalistické, a tým aj nedostatočné. Odvolací súd nemôže akceptovať bez potrebného skutkového a právneho základu vyslovený, a tým v konečnom dôsledku procesne nepodložený právny záver prvoinštančného súdu o nedôvodnosti žaloby.

40. Vzhľadom na absentujúce právne posúdenie odstúpenia od kúpnej zmluvy, keď súd prvej inštancie žalobu zamietol z formálnych dôvodov, bolo nevyhnutné vec odvolacím súdom podľa § 389 ods. 1 písm. b/ CSP zrušiť a vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie prvoinštančnému súdu.

41. Po vrátení veci bude potrebné, aby súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní, vysporiadal sa s platnosťou odstúpenia od kúpnej zmluvy ako otázky prejudiciálnej a nevyhnutnej k rozhodnutiu o určení vlastníckeho práva.

42. V novom rozhodnutí o veci rozhodne prvoinštančný súd aj o trovách konania v časti, v ktorej bolo rozhodnutie zrušené (o určení vlastníckeho práva), zároveň aj o trovách odvolacieho konania v časti určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy.

43. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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 CSP).