

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 27Co/150/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3819200374
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Záhumenská
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2020:3819200374.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Aleny Záhumenskej a sudkýň JUDr. Ľubice Bajzovej a Mgr. Martiny Trnavskej v spore žalobcu: 1/ E., žalobcu 2/ M. obaja v konaní právne zastúpení B., proti žalovanej: Q., zast. M. o určenie vlastníckeho práva, na odvolanie žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 7. júna 2019, č.k. 8C/2/2019-83, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd žalobu zamietol. Žalovanému priznal voči žalobcom 1/, 2/ spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 34, § 39, § 40a, § 49a Obč. zákonníka, § 42 ods. 1, 2 zák. č. 162/95 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobcovia 1/, 2/ sa domáhali určenia, že sú podielovými spoluvlastníkmi v podiele po 1 parc. KNC XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 15 m², ktorá nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. XXX, k.ú. L. a zároveň, že sú povinní zaplatiť žalovanej každý po 7,50 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalobcovia 1/ a 2/ spolu so žalovanou uzavreli dňa 31.10.2015 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX, a to pozemku - parcely reg. „C“ KN, parc. č. XXX/X o výmere 15m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria. Pri uzatváraní predmetnej zmluvy mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalovaná vychádzala z údajov uvedených v evidencii katastra nehnuteľností, tak ako v danom čase boli zapísané na LV č. XXXX, vzhľadom na skutočnosť, že len tieto údaje jej boli v čase uzatvorenia zmluvy známe a dostupné a nedisponovala žiadnymi ďalšími informáciami o parcele č. XXX/X. Na uvedený list vlastníctva sa dokonca odvoláva kúpna zmluva v čl. I a II. Súd prvej inštancie uviedol, že mu z textu kúpnej zmluvy nevyplývajú skutočnosti uvádzané žalobcami, že parcela č. XXX/X bola definovaná na základe zakreslenia v geometrickom pláne č. XXX/XXXX vyhotovenom dňa 17.12.2001 a navyše k predmetnej kúpnej zmluve žiadny geometrický plán pripojený nebol. Mal za to, že žalovaná vychádzajúc z údajov katastra pri uzatváraní právneho úkonu - kúpnej zmluvy omyl v konaní nevyvolala a ani jej prípadný omyl nemohol byť v čase podpisu známy. Čo sa týka argumentácie žalobcov ohľadom konania v omyle, žalobcovia svoje argumenty opierajú výslovne o omyl v predmete právneho úkonu a konanie v tomto omyle. V konaní žalobcovia tieto tvrdenia o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy súdu nepreukázali a dané skutočnosti nevyplývajú ani z výsluchu svedka M. K.. V súvislosti s danou skutočnosťou uviedol, že omyl na strane žalovanej nenastal, nakoľko žalovaná pri uzatváraní kúpnej zmluvy vychádzala z údajov katastra v rámci zásady materiálnej a formálnej publicity, navyše s poukazom na skutočnosť, že predmetom prevodu bola nehnuteľnosť už v stave „C“ KN parcely a nie parcely „E“. Súd prvej inštancie mal ďalej za to, že žalobcom v čase podpisu zmluvy nič nebránilo pri konaní s náležitou starostlivosťou overiť si zmluvné skutočnosti napríklad aj vyhotovením geometrického plánu, tak ako to urobili až v roku 2018 pri vyhotovení GP č. XXX/XXXX zo dňa 18.09.2018 a takýto GP by sa stal neoddeliteľnou súčasťou zmluvy a podkladom

pre rozhodujúce skutočnosti uvádzané v zmluve. Navyše v konaní nebola spornou skutočnosť, že žalobcovia disponovali GP č. XXX/XXXX už od roku 2001. Zo zakresu spornej parcely pri konaní s náležitou starostlivosťou muselo byť žalobcom zjavné, že ten nesúhlasil so stavom zapísaných údajov o danej parcele v evidencii katastra nehnuteľností, t. j. na LV č. XXXX. Súd prvej inštancie mal za to, že žalobcovia nepostupovali s odbornou starostlivosťou a obvyklou mierou opatrnosti, nakoľko nimi tvrdený nesúlad mohli odstrániť vyhotovením geometrického plánu alebo žiadosťou na príslušný katastrálny orgán o objasnenie daného stavu. Poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 243/2007, podľa ktorého ak by ustanovenia zmluvy pripúšťali rozdielny výklad prejavu vôle, zmluva sa vykladá na ľarchu pôvodcov návrhu (čo v danom prípade zo žalobcom predloženej mailovej dokumentácie medzi žalobcom 1/ a žalovanou vyplýva, že návrh kúpnej zmluvy vypracovali žalobcovia a jeho adresátom bola žalovaná) a chráni sa tak dobrá viera adresáta, čo vyplýva aj z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo 281/2005. Čo sa týka argumentácie žalobcov o neurčitosti a nezrozumiteľnosti kúpnej zmluvy, tak súd mal preskúmaním predmetnej zmluvy za preukázané, že v zmluve je sporná nehnuteľnosť označená dostatočne identifikovaným spôsobom. Navyše pri zápise vlastníckeho práva Okresný úrad nevyhodnotil, že sa jedná o zmluvu nespôsobilú na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, práve naopak vzhľadom na splnenie zákonných povinností v zmysle zákona o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam rozhodol o povolení vkladu (vkladové rozhodnutie V XXXX/XX - VZ XX/XX). Hodnovernosť a záväznosť týchto údajov z katastra a ani obsah dojednanej kúpnej zmluvy žiadna zo strán nespochybňovala ani nevzniesla voči tomu námietky a zápis v katastri plne korešponduje s dojednaným predmetom kúpnej zmluvy, na základe ktorej bol zápis vykonaný. Pokiaľ sa týka argumentácie žalobcov o absolútnej neplatnosti zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi, súd prvej inštancie uviedol, že táto neporušuje či už etické, spoločenské, morálne, ktoré by predmetný úkon robili neplatným, pričom uprednostnil výklad v prospech platnosti a nie neplatnosti právneho úkonu. V danej skutočnosti poukázal na nález ÚS SR I. ÚS 640/2014 a ÚS ČR I. ÚS 625/2005. Zmluvu vyložil v prospech strany, ktorá zmluvu nenapísala (nález ÚS SR I. ÚS 243/2007), keď z vykonaného dokazovania, predloženej mailovej komunikácie medzi stranami vyplývalo, že takouto stranou bola žalovaná. Záverom zdôvodnil, že vykonanie dôkazu výsluchom informovaného zástupcu Okresného úradu odbor katastrálny v O. zamietol, s poukazom na sudcovskú koncentráciu konania, kedy vykonanie takéhoto dôkazu by si vyžadovalo odročenia, ďalšie úkony súdu a vytyčenie nového termínu pojednávania, navyše pokiaľ takýto dôkaz nebol dostatočne ani na výzvu súdu špecifikovaný a pre rozhodnutie v danej veci týkajúcej sa právneho posúdenia platnosti zmluvy by ani pre súd nebol rozhodujúcim a určujúcim. Mal za preukázané, že v danom prípade dôvod neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy, tak ako na to poukazovali žalobcovia podľa § 34 OZ, tak ani podľa § 49a OZ nenastal, predmetná zmluva je právny úkon dostatočne určitým, zrozumiteľným a spĺňa všetky zákonné znaky formálnej a obsahovej platnosti platného právneho úkonu. Na základe uvedených skutočností súd žalobu zamietol. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešnému žalovanému priznal voči žalobcovi 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania, ktoré predstavujú v rozsahu jeho čistého úspechu v konaní 100%.

2. Proti rozsudku podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobcovia a navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobe v celom rozsahu vyhovel. Súdu prvej inštancie vytykali, že na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia vecí (odvolací dôvod v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP). V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedli, že parc. č. XXX/X o výmere 15 m² bola oddelená ako diel 4 od parc. č. XXX/X o výmere 451 m² zapísaná na LV č. XXX k.ú. L. a v samotnom GP č. XXX/XXXX, ktorý vyhotovil P. Z. dňa 17.12.2001 a ktorý overil Katastrálny úrad O. dňa 25.01.2002 pod č. XXXX/XX podľa § 9 zák. č. 215/95 Z.z. vo výkaze výmer sa uvádza v časti nový stav, že užívateľom tejto parc. je Q. G. a že ide o zastavanú plochu pod domom č. XX. Z uvedeného GP je potom evidentné, že zastavaná plocha pod ich garážou ako diel č. 3, označená parc. č. XXX/X o výmere 38 m², ktorá tiež je vytvorená z pozemno-knižnej parc. č. XXX/X, tak ako uvedená parc. pod túto garáž nezasahuje. Uvedený GP zaslali žalovanej dňa 20.11.2018 s tým, že konali v omyle a zrejme v omyle konala aj samotná žalovaná. V súvislosti s konštatovaním súdu, že omyl na strane žalovanej nenastal, pretože pri uzatváraní kúpnej zmluvy žalovaná vychádzala z údajov katastra v rámci zásady materiálnej a formálnej publicity a že navyše s poukazom na skutočnosť, že predmetom prevodu bola nehnuteľnosť už v stave CKN a nie parc. E, predložili kópiu z katastrálnej mapy zo dňa 05.10.2015, kde parc. č. XXX/X je zakreslená a je pod domom č. XX a v zadnej časti prechádza pod prístavbu k tomuto domu, ktorú vykonala žalovaná a táto prístavba nemala súp. č., čiže v žiadnom prípade sa nemohlo jednať o garáž žalobcov. Uviedli, že zo zakreslenia parc. č. XXX/X je tak evidentné, že 05.10.2015 bola zakreslená správne pod rodinným

domom žalovanej. Zároveň poukázali aj na LV č. XXXX k.ú. L. z 05.10.2015 na parc. č. XXX/X s tým, že z tohto je zrejme, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy ako predávajúci, tak ako sa to konštatuje v článku II. kúpnej zmluvy zo dňa 31.10.2015, predávali svoje spoluvlastnícke podiely uvedené v bode I. v parc. č. XXX/X o výmere 15 m², ktorá sa nachádzala v čase uzavretia zmluvy pod rodinným domom č. XX a pod prístavbou žalobkyne k tomuto domu. Nesúhlasili s tvrdením súdu prvej inštancie, že návrh kúpnej zmluvy vypracovali žalobcovia, nakoľko tento vypracovala dcéra žalovanej, ktorá je právnička a oni trvali len na doplnení článku II. jednou vetou, že na tomto pozemku, t.j. parc. č. XXX/X je postavená časť budovy kupujúceho a kupujúci kupuje nehnuteľnosť do svojho vlastníctva z dôvodu získania pozemku pod celou budovou. Ďalej uviedli, že taktiež pri GP č. XX/XXXX z 28.01.2016, ktorý si objednala žalovaná na zameranie a upresnenie polohy stavby parc. č. XXX/X, bolo postupované pri parc. č. XXX/X podľa GP č. XXX/XXXX a parc. č. XXX/X bola zameraná pod domom žalovanej a pod prístavbou súp. č. XX. Až následne, keď chceli usporiadať vlastníctvo k parc. č. XXX/XX, 129/21 zistili, že pri vypracovaní GP č. XXX/XXXX, ktorý úradne overil Okresný úrad, katastrálny odbor v O. dňa 27.09.2018 pod č. XXX/XXXX, že parc. KNC XXX/X o výmere 15 m² je zakreslená v dvore žalobcov a pod ich garážou, ako parc. č. XXX/X a XXX/XX úplne z opačnej strany garáže žalobcov a nie pod domom žalovanej. Toto bol podstatnejší omyl v prejavenej vôli predávajúcich, a to v predmete prevodu, keď všetky zmluvné strany deklarovali, že na parc. č. XXX/X je postavená časť budovy kupujúcej. Keď uvedený omyl zistili, chceli vec napraviť najjednoduchším spôsobom mimosúdne, avšak žalovaná toto odmietala, a preto boli nútení domáhať sa určenia podielového spoluvlastníctva s tým, že súd si prejudiciálne vyrieši absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy, pretože svojím obsahom a účelom odporuje zákonu a jedná sa o absolútnu neplatnosť právneho úkonu. S poukazom na nález ÚS SR I. ÚS 243/07 uviedli, že pri výklade právnych úkonov je nepísaným právnym pravidlom tiež predpoklad, podľa ktorého žiaden normotvorca nezamýšľa dať ním tvorenému aktu neurčité, absurdné alebo nerozumné, a tým neplatné dôsledky. Zdôraznili, že platnosť či neplatnosť právneho úkonu sa posudzuje so zreteľom na okolnosti daného prípadu, okamihu, keď k právnemu úkonu došlo. Túto plochu v ich dvore a pod ich garážou nikdy nepojali v úmysle previesť na žalovanú, nakoľko nemalo by to žiadne opodstatnenie a logiku. Poukázali na to, že súd prvej inštancie mal v čase rozhodovania k dispozícii objektívne dôkazy, kde parc. č. XXX/X bola umiestnená v roku 2015. Tieto dôkazy mal k dispozícii z GP č. XXX/XXXX, ďalej z GP č. XX/XXX a č. XXX/XXXX, všetko pripojené k žalobe. Preto keď súd prvej inštancie vyslovil predbežný právny názor na zamietnutie žaloby, žiadali žalobcovia doplniť dokazovanie kde sa nachádzala parc. č. XXX/X v roku 2015 v čase keď sa uzatvárala kúpna zmluva. Kópia katastrálnej mapy má č. zákazky C a aj výpis LV č. XXXX z 05.10.2015 má objednávku č. C

3. Žalovaná v písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhla potvrdenie napadnutého rozsudku. Uviedla, že sa v plnej miere stotožňuje s konštatovaniami súdu prvej inštancie uvedenými v odôvodnení napadnutého rozsudku, ktoré v ňom uvádzané skutočnosti vyplynuli z vykonaných dôkazov a boli riadne preukázané už pred súdom prvej inštancie. Dôvodila, že z vykonaných dôkazov bolo nesporne preukázané a vyplynulo, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy vychádzala výlučne z údajov, tak ako v danom čase boli zapísané na LV č. XXXX, k.ú. L.. Súd prvej inštancie mal v tomto smere preukázané, že pri uzatvorení kúpnej zmluvy žalovaná inými informáciami o parcele č. XXX/X nedisponovala, a teda nepoznala ani obsah geometrického plánu č. XXX/XXXX, vyhotoveného dňa 17.12.2001 P. Z., ktorý bol podľa vyjadrení žalobcov východiskovým podkladom pre identifikáciu parcely č. XXX/X na účely kúpnej zmluvy. Mala za to, že súd prvej inštancie správne posúdil, že zo samotného kontextu kúpnej zmluvy, ktorý sa pri identifikácii predmetu prevodu výslovne v čl. I a čl. II. odkazoval len na LV č. XXXX, nevyplývajú skutočnosti, že parc. č. XXX/X bola definovaná na základe zakreslenia podľa GP č. XXX/XXXX, keďže kúpna zmluva neobsahovala žiadnu výslovnú zmienku alebo odkaz na GP č. XXX/XXXX a tento navyše ani nebol k predmetnej kúpnej zmluve pripojený. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že omyl žalobcov v predmete kúpnej zmluvy a konanie v tomto omyle, ktorý bol na ich strane spôsobený nesprávnou identifikáciou parcely č. XXX/X podľa GP č. XXX/XXXX a na ktorý sa žalobcovia ako na podstatný omyl zakladajúci dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy odvolávali, žalovaná nevyvolala a ani jej nebol a nemohol byť v čase podpisu kúpnej zmluvy známy. Omyl a konanie v omyle na strane žalovanej žalobcovia súdu nepreukázali. Prejav vôle učinенý žalovanou v písomnej forme uzatvorením kúpnej zmluvy, v ktorej bola parc. č. XXX/X identifikovaná podľa údajov výslovne odkazujúcich na LV č. XXXX, sa plne zhodoval s jej skutočnou vôľou. Preukázaná bola nemylná vôľa a konanie žalovanej vo vzťahu ku kupovanej parcele, ktorú v dobrej viere považovala za pozemok, na ktorom je tak ako sa to výslovne uvádzalo na LV č. XXXX a v čl. I. kúpnej zmluvy, postavená budova bez označenia súpisným číslom, a teda hospodárska budova (garáž) vo vlastníctve žalobcov. Vôľou žalovanej ako kupujúcej nebola a nemohla byť kúpa nehnuteľnosti - pozemku nachádzajúceho

sa pod jej rodinným domom. Vzhľadom na zápisy na LV č. XXXX v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, ako aj na LV č. XXX v čase po uzatvorení kúpnej zmluvy, sa parcela č. XXX/X vždy nachádzala len pod budovou bez označenia súpisným číslom (navyššie pod nebytovou budovou) a takouto budovou bola jedine garáž patriaca žalobcom. Hoci zákres na katastrálnej mape rovnako ako zákres na GP č. XXX/XXXX situuje parcelu č. XXX/X pod rodinný dom žalovanej, tento zákres je v objektívne zrejmom a zistiteľnom nesúlade s údajmi o predmetnej nehnuteľnosti zapísanými na LV č. XXXX, ako aj v rozpore so zapísanými údajmi ohľadom rodinného domu žalovanej na LV č. XXX. Tento objektívne zrejmy nesúlad musel byť žalobcom pri konaní s náležitou starostlivosťou v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy zjavný rovnako tak, ako bolo v prvostupňovom konaní preukázané, že im musel byť zjavný rozpor medzi údajmi o parcele č. XXX/X na LV č. XXXX a jej chybným zakreslením podľa GP č. XXX/XXXX, u ktorého bolo navyššie nesporne preukázané, že ním žalobcovia disponovali už od roku 2001. Žalobcovia pri uzatvorení kúpnej zmluvy si náležite neoverili všetky zmluvné skutočnosti a nepostupovali dostatočne obozretne a s odbornou starostlivosťou, nakoľko nesúlad stavu mohli odstrániť vyhotovením nového geometrického plánu (tak ako to urobili až v roku 2018 pri vyhotovení GP č. XXX/XXXX zo dňa 18.09.2018), alebo žiadosťou a príslušný katastrálny orgán o objasnenie daného stavu (tak ako to urobili až po uzavretí kúpnej zmluvy vo vzťahu ku GP č. XXX/XXXX, ktorý OÚ O. - katastrálny odbor vyhodnotil ako nepoužiteľný na právne úkony v zmysle svojho stanoviska z 27.06.2016 predloženého ako dôkaz v konaní).

4. Žalobcovia v následnom vyjadrení uviedli, že žalovaná účelovo tvrdí, že tou budovou bez súpisného čísla bola garáž žalobcov, nakoľko jej rodinný dom mal súpisné číslo XX. V tomto smere poukazovali na to, že pod číslom domu XX v katastri nehnuteľností bol zapísaný uvedený dom až v roku 2016 a toho času má jej rodinný dom súpisné číslo XX a nachádza sa na pozemku XXX/X. Pravdou je iba to, že na pozemku XXX/X bol postavený RD ešte v roku 1938, tak ako je to zakreslené na liste mapy č. X obce L. zo dňa 09.02.1938 a ako to bolo zamerané 07.06.1937. Približne v roku 1975 bola k uvedenému RD vykonaná prístavba, ktorá až do roku 2016 nebola geometricky zameraná. Stavba prístavby bola vykonaná tak, že pozemok XXX/X bol pod jej plochou zakreslený GP XX/XXXX. Nakoľko súp. č. k tejto prístavbe k RD žalovanej na pozemku XXX/X nemohlo byť zapísané bez právoplatných dokladov a označené súp. č. prístavby, aj keď bola konštrukčne spojená s RD č. XX, preto je v texte výpisu z LV č. XXXX k.ú. L. napísané, že ide o pozemok, na ktorom je postavená budova bez súp. č., no v skutočnosti nešlo o garáž žalobcov, ale o prístavbu žalovanej. Aj z tohto dôvodu zástupca A., ktorý osobne navštívil žalovanú z dôvodu žiadosti o úver na rekonštrukciu RD, informoval žiadateľku, že bez usporiadania pozemku KN XXX/X, ktorého vlastníckmi sú iné osoby ako je žiadateľka o úver, nemôže čerpať úver na rekonštrukciu, a to bol dôvod prečo žalovaná požiadala žalobcov o kúpu pozemku KN XXX/X, ktorý bol presne identifikovaný v čase uzavretia zmluvy pod jej prístavbou a nie tak ako sa ukázalo po prešetrení, že došlo k omylu ohľadne umiestnenia parc. KN XXX/X na zemskom povrchu. Vyslovili názor, že žalovaná len účelovo prispôsobuje jednoznačné znenie kúpnej zmluvy s tým, že predmetom kúpy bol pozemok pod časťou jej budovy.

5. Žalovaná v následnom vyjadrení trvala na tom, že odvolanie nie je dôvodné, nakoľko súd prvej inštancie dospel k správne mu zisteniu skutkového stavu a predmetnú vec správne právne posúdil. Predovšetkým zotrvala na tom, že návrh kúpnej zmluvy vypracovali žalobcovia a žalovaná bola jej adresátom. Pôvodcovstvo návrhu kúpnej zmluvy prináležiace žalobcom bolo jednoznačne preukázané príslušným dôkazom v podobe e-mailovej komunikácie a žalobcovia nepredložili žiaden dôkaz, ktorý by preukazoval opak. Zdôrazňovala, že dovolávanie sa neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcami z dôvodu ich konania v omyle o predmete kúpnej zmluvy, alebo pre neurčitost', nezrozumiteľnosť, či rozpornosť právneho úkonu vyvolanú textom doplneného výroku č. 2 kúpnej zmluvy je dovolaním sa dôvodu neplatnosti, ktorý si žalobcovia sami spôsobili a vyvolali. Z vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie nevyplývalo, že by žalovaná o omyle žalobcov o predmete právneho úkonu vedela alebo ho vyvolala a tiež že by pri uzatvorení kúpnej zmluvy konala v rovnakom omyle ako žalobcovia. Pre akékoľvek snahy žalobcov o vyvolanie dojmu, že vôľa žalovanej mohla smerovať k nadobudnutiu vlastníckeho práva k inej parcele ako k parcele pod budovou garáže bez označenia súpisným číslom sú len konštruktom nepravdivých a zavádzajúcich fabulácií žalobcov bez opory v presvedčivých a jednoznačných dôkazoch. Následne v širšom rozsahu poukazovala na to, že pokiaľ žalobcovia sa vo vyjadrení obmedzili len na strohé a dôkazmi nepodložené konštatovanie, že približne v roku 1975 bola k rodinnému domu žalovanej vykonaná prístavba, ktorá až do roku 2016 nebola geometricky zameraná, svoje tvrdenie o vykonaní prístavby približne v roku 1975 uvádzajú bez opory v akomkoľvek jednoznačnom a presvedčivom dôkaze, ktorý by žalobcami vnímanú realizáciu prístavby zasadil do

daného časového kontextu a zároveň by tiež objektívne preukazoval vecnú stránku, že išlo skutočne o prístavbu. Uvedené tvrdenia žalobcovia poskytujú v nadväznosti na svoj výklad obsahu nimi predloženej listiny - listu mapy č. X obce L.. Vzhľadom k tomu, že časové obdobie od dátumu vyhotovenia listu mapy č. X a okamihu nadobudnutia vlastníctva rodinného domu a príslušných pozemkov parc. č. XXX/X, XXX/X a XXX/X je v prípade právnych predchodcov žalovanej približne 26 rokov a v prípade samotnej žalovanej 57 rokov, nemôže byť zákres uvedený na predmetnom mapovom liste z roku 1938 relevantný pre preukázanie, že v rovnakom stave aký uvádzal daný zákres sa nachádzali predmetné nehnuteľnosti a stavba rodinného domu aj v čase, keď ich vlastníctvo prináležalo rodičom.

6. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 389 ods. 1 písm. c/ a § 391 ods. 1 CSP).

7. V danom spore sa žalobcovia podanou žalobou domáhajú určenia, že sú podielovými spoluvlastníkmi v podiele po 1 parc. KNC XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 15 m², ktorá nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. XXX k.ú. L. a žalobcovia 1/, 2/ sú povinní zaplatiť žalovanej každý po 7,50 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Na odôvodnenie podanej žaloby uviedli, že so žalovanou uzavreli dňa 31.10.2015 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bola uvedená nehnuteľnosť, pričom v článku II. uvedenej zmluvy identifikovali uvedenú parcelu s tým, že na tomto pozemku je postavená časť budovy kupujúceho a že kupujúca kupuje uvedený pozemok do svojho vlastníctva z dôvodu získania pozemku pod celou budovou, pričom následne po uzavretí zmluvy zistili, že bola vykonaná nesprávna identifikácia parcely a uvedená parcela sa pod budovou žalovanej nenachádza. Mali za to, že už z obsahu zmluvy je zrejmé, že konali v omyle, a to obidve zmluvné strany, či už predávajúci alebo kupujúca. Konali v omyle o podstate predmetu zmluvy, preto sa dovolávali jej neplatnosti z dôvodu podstatného omylu, pretože tento považujú za ospravedlniteľný, keď vychádzali z nedostatkov identifikácie vykonanej GP č. XXX/XXXX, keď uvedená parc. č. XXX/X bola identifikovaná pod budovou žalovanej a za úžitkovou hranicou od hospodárskej budovy žalobcov uvedený pozemok považovali pre nich za neupotrebitelný s tým, aby si žalovaná usporiadala vlastníctvo pod svojou budovou.

8. Odvolací súd uvádza, že text zmluvy je prvotným priblížením sa k významu zmluvy, ktorý si chceli jej účastníci svojím konaním stanoviť. Doslovný výklad textu zmluvy môže, ale nemusí byť v súlade s vôľou konajúcich strán. Ak vôľa zmluvných strán smeruje k inému významu a ak sa podarí vôľu účastníkov procesom hodnotenia skutkových a právnych otázok ozrejmiť, má zhodná vôľa účastníkov zmluvy prednosť pred doslovným významom textu nimi formulovanej zmluvy.

9. V zmysle nálezu Ústavného súdu SR I. ÚS 243/07-25 pri výklade právnych úkonov je nepísaným právnym pravidlom tiež predpoklad, podľa ktorého žiaden normotvorca nezamýšľa dať ním tvorenému aktu neurčité, absurdné alebo nerozumné, a tým vlastne aj neplatné (čo aj čiastočne) dôsledky. Ak výklad zmluvy vedie z pohľadu strán touto zmluvou viazaných k absurdným výsledkom, treba sa im vyhnúť inou aplikáciou príslušných ustanovení. Súd by sa preto mal pri výklade zmluvy vyhnúť hlavne takému výkladu, ktorý je pochybný, hlavne s ohľadom na problematické dôsledky, ku ktorým vedie.

10. V danom spore z obsahu spisu nepochybne vyplýva, že parcela KNC XXX/X o výmere 15 m², ktorá bola predmetom kúpnej zmluvy, sa nenachádza pod domom žalovanej, ani v jej bezprostrednej blízkosti, ale nachádza sa vo dvore žalobcov, čiastočne pod stavbou ich garáže, preto nie je zrejmé, z akého dôvodu súd prvej inštancie zvolil taký výklad, ktorý prikladá zmluve iracionálne konzekvencie pre strany sporu, keď z odôvodnenia napadnutého rozsudku nevyplýva rozumné vysvetlenie toho, prečo by takto situovanú nehnuteľnosť žalobcovia žalovanej predávali a za akým účelom by žalovaná takto situovanú nehnuteľnosť od žalobcov v skutočnosti kupovala. Táto skutočnosť nebola v konaní pred súdom prvej inštancie ozrejmená. Súd prvej inštancie rozhodol v danej veci formalisticky bez toho, aby mal jeho výrok rozumný základ v obsahu spisu a poskytoval za daným účelom rozumné vysvetlenie. Súdny nemôžu rozhodovať na základe síce zdánlivo ľahko sa ponúkajúceho formalistického argumentu aj podľa doloženej judikatúry, v skutočnosti však argumentu, ktorý bol v zjavnom rozpore s obsahom spisu.

11. Odvolací súd poukazuje na rozhodovaciu prax ÚS SR, podľa ktorej by bolo porušením ústavou zaručených základných práv, pokiaľ by sa formalistickým výkladom noriem podústavného práva odoprelo autonómne prejavu vôle zmluvných strán a neakceptovali sa dôsledky, ktoré zmluvné strany

takým prejavom zamýšľali vo svojej právnej sfére vyvolať. Ústavný súd už vyslovil, že nie je prípustný právny formalizmus a prehnané nároky na formuláciu zmluvy nemožno z ústavno-právneho hľadiska akceptovať, lebo evidentne zasahujú do zmluvnej slobody občana vyplývajúcej z priority občana nad štátom a z princípu zmluvnej voľnosti. Pri výklade zmluvných ustanovení sa má jednoznačne stanoviť prioritá skutočnej vôle účastníkov zmluvy nad formálnym prejavom tejto vôle. Vôľu strán preto treba posudzovať z vonkajších okolností spojených s podpisom a realizáciou zmluvného vzťahu, teda aj následným konaním účastníkov po podpise zmluvy. Nemožno ponechať bez povšimnutia, že v článku II. predmetnej kúpnej zmluvy je dohodnutý účel, na ktorú bola nehnuteľnosť kúpená „... z dôvodu získania pozemku pod celou budovou.“, z čoho možno dôvodne vyodiť, že sa jednalo o vysporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemku pod budovou patriacou žalovanej.

12. Odvolací súd považuje za potrebné pripomenúť, že úlohou súdu je v podmienkach materiálneho právneho štátu vždy nájsť také riešenie, ktoré je v súlade so všeobecnou ideou spravodlivosti, resp. v súlade s prirodzeno-právnymi princípmi. Súd nemôže tolerovať formalistický prístup. Povinnosť súdu nachádzať právo neznamena len vyhľadávať priame a výslovné pokyny v zákonomnom texte, ale tiež formulovať, čo je zmyslom a účelom právnych predpisov. Súd teda musí nielen rešpektovať právo, ale jeho výklad a aplikácia musia smerovať k spravodlivému výsledku. Súdu prislúcha, aby sa zaoberal otázkou, či mechanická a formalistická aplikácia zákona bez ohľadu na zmysel a účel záujmu chráneného právnou normou, nemôže priniesť absurdné následky a v prípade, že tomu tak je, aby takúto interpretáciu zákona odmietol a zvolil výklad v duchu zákona.

13. Vždy je nevyhnutné vychádzať z konkrétnych skutkových zistení v každej súdom prejednávanej veci. Mnohé prípady a ich špecifické okolnosti môžu byť značne komplikované a netypické; to však nezabavuje súd povinnosti urobiť všetko pre spravodlivé riešenie, akokoľvek sa to môže zdať zložité. Spravodlivosť musí byť v procese, ktorým súd interpretuje a aplikuje právo, vždy prítomná ako hodnotový činiteľ. Spravodlivosť je hodnotovým princípom, ktorý je spoločný všetkým demokratickým právnym poriadkom. Nad každým vytváraním súdneho rozhodnutia sa nesie dvojaký imperatív: rozhodnutie musí byť nielen zákonné, ale predovšetkým spravodlivé. Úlohou súdu je práve rozpoznať cez zákon spravodlivosť.

14. Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie nezohľadnil dôsledne všetky uvedené okolnosti a nezaoberal sa dôsledne otázkou, aká bola skutočná vôľa žalobcov ako aj žalovanej pri uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy.

15. S poukazom na uvedené skutočnosti odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie. Po vrátení veci bude postupovať pri odstránení zistených väd v intenciách daných odvolacím súdom, vyporiada sa so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami, ktoré v konaní vyšli najavo a ktoré boli tiež produkované stranami sporu tak pred súdom prvej inštancie, ako aj v odvolacom konaní, všetky vykonané dôkazy jednotlivo a v ich vzájomnej súvislosti vyhodnotí (§ 191 CSP) a následne o veci opätovne rozhodne. Svoje rozhodnutie je súd prvej inštancie povinný odôvodniť v súlade so zásadami uvedenými v ust. § 220 ods. 2 CSP.

16. O trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie (§ 396 ods. 1, 3 CSP).

17. Rozhodnutie bolo senátom Krajského súdu v Trenčíne prijaté pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

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).

Lehoty ustanovené zákonom na vykonanie procesného úkonu stranami v konaní v čase od 27.marca 2020 do 30. apríla 2020 neplynú (§ 2 ods. 1 zákona č. 62/2020 Z.z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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