



**R O Z S U D O K**

**V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Oľgy Trnkovej a členov senátu JUDr. Ladislava Górásza a JUDr. Mariána Sluka PhD., v právnej veci navrhovateľa **I.**, bývajúceho v L.L., zastúpeného JUDr. Emou Zacharovou, advokátkou v Nových Zámkoch, Forgáčova bašta 7, proti odporcovi **O.**, IČO: X. , so sídlom v B. zastúpenému Advokátskou kanceláriou ECKER-KÁN & PARTNERS, s. r. o., so sídlom v Bratislave, Nám. M. Benku, v mene a na účet ktorej koná advokát a konateľ JUDr. Vladimír Kán, o **určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam**, vedenej na Okresnom súde L. pod sp. zn. 9 C 200/2003 , o dovolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Nitre zo 14. novembra 2013 sp. zn. 7 Co 106/2012, takto

**r o z h o d o l :**

Dovolanie **zamieta**.

Odporcovi náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

**O d ô v o d n e n i e**

Okresný súd L. rozsudkom z 21. marca 2012 č. k. 9C 200/2003 – 286 určil, že navrhovateľ je vlastníkom nehnuteľností kat. územie L. , vedených Správou katastra L. ako parcely reg. „C. ako parcela č.X.X... ostatné plochy vo výmere 1470 m2, parcela č. X.X. zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 219 m2 , parcela č. X.X. zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 108 m2 , parcela č. X.X. zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 6 m2, parcela č. X.X. ostatné plochy vo výmere 3860 m2 a parcela č. X.X. ostatné plochy vo výmere 1337 m2, vzniknutých na základe geometrického plánu č. X. ako novovytvorená parcela č. X.X. vodná plocha vo výmere 722 m2 a novovytvorená parcela

čX.X... orná pôda vo výmere 6278 m<sup>2</sup>. Konanie voči odporcovi 1/ a konanie v časti určenia neplatnosti kúpnych zmlúv číslo vkladu V. z 19. novembra 1997 a číslo vkladu V. z 11. novembra 1998 zastavil. Odporcovi 1/ ( pôvodne P. ) a účastníkom náhradu trov konania nepriznal . Súd sa ako s predbežnou otázkou zaoberal otázkou neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej 17. novembra 1997 ( vklad povolený 19. novembra 1997 pod č. V. ) medzi navrhovateľom ako predávajúcim a ( pôvodným ) odporcom 1/ ako kupujúcim , keď podľa navrhovateľa je neplatná z dôvodu, že geometrický plán netvorí jej pevnú súčasť. Preto došlo k prevodu celej nehnuteľnosti bez jeho vedomia , hoci predmetom kúpy bola len jej časť , čomu nasvedčuje aj výška kúpnej ceny a keďže geometrický plán a kúpna zmluva netvorí pevnú súčasť - nie sú pevne zviazané, absentuje jeho vôľa pre rozdelenie pozemkov na nové parcelné čísla. Súd dospel k záveru, že je daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení , lebo len rozhodnutie súdu môže byť podkladom pre zmenu zápisu v katastri nehnuteľností. V súčasnosti je ako vlastník predmetných nehnuteľností vedený odporca. Uviedol, že zmluva o prevode nehnuteľností , vrátane kúpnej zmluvy, musí mať písomnú formu a prejavy vôle jej účastníkov musia byť na tej istej listine. Teda pokiaľ zmluvu , vrátane nedielných príloh , tvorí viac ako jeden list, musia byť jednotlivé hárky pevne spojené ( zošité ) tak, aby tvorili technickú jednotu listiny, a to už pred jej podpísaním ( R 69/2001 ) . V danom prípade geometrický plán ( č. X. 28. augusta 1997 ) vytvoril nový stav parciel a podľa neho sa nehnuteľnosť zapísala do katastra nehnuteľností. Prevedenie nehnuteľnosti v podobe, ako ju vytvoril geometrický plán , je prejavom vôle účastníkov zmluvy , preto ako prejav vôle musí byť na tej istej listine , čo možno dosiahnuť len pevným zošitím listín. V danom prípade sa tak nestalo. V tejto súvislosti súd poukázal na zjednocujúce stanovisko NS SR č. 69/2001, ktoré ďalej citoval a názor o jeho retroaktivite považoval za nesprávny. Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že kúpna zmluva zo 17. novembra 1997 je neplatná a následne aj kúpna zmluva z 29. apríla 1998, ktorej vklad bol povolený 11. novembra 1998 pod č. V. je neplatná, lebo ( pôvodný ) odporca 1/ previedol na odporcu práva, ktoré v čase uzatvárania zmluvy nemal . Tvrdenie odporcu o nadobudnutí predmetnej nehnuteľnosti vydržaním vyhodnotil za nedôvodné. O trovách konania rozhodol podľa § 150 O. s. p.

Krajský súd v Nitre na odvolanie navrhovateľa a odporcu rozsudkom zo 14. novembra 2013 sp. zn. 7 Co 106/2012 rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutom vyhovujúcom výroku zmenil tak, že návrh zamietol a navrhovateľovi uložil povinnosť zaplatiť odporcovi náhradu trov prvostupňového konania v sume 5 824, 45 € a odvolacieho konania v sume 5 459, 93 € na účet právneho zástupcu do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

V odôvodnení uviedol, že navrhovateľ sa domáhal určenia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, keď tvrdil, že kúpna zmluva, ktorú uzavrel s ( pôvodným ) odporcom 1/ je neplatná z dvoch dôvodov a to, že bola neurčitá a spôsobila následky, ktoré vyvolať nechcel ( nechcel predat' celú nehnuteľnosť, ale len jej časť, o čom svedčí výška kúpnej ceny) a geometrický plán, ktorý mal byť podkladom pre zmluvu nepoznal a v zmluve nevyslovil súhlas, aby boli parcely rozdelené tak, ako sa to prejavilo v zápise na LV, geometrický plán nebol pripojený k zmluve a tá neobsahuje jeho bližšiu identifikáciu ( § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka ) a že kúpna zmluva je neplatná pre nedostatok formy podľa § 40 ods. 1, 3 Občianskeho zákonníka ( nedodržanie písomnej formy, ktorú vyžaduje § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka ), lebo pokiaľ je súčasťou zmluvy geometrický plán, musí byť pevne spojený ( zošíty ) so zmluvou. Pokiaľ navrhovateľ ako dôvod neplatnosti uviedol aj omyl, touto otázkou sa už zaoberal a stotožnil sa so záverom prvostupňového súdu, že nebolo preukázané, že navrhovateľ konal v omyle. Podľa názoru odvolacieho súdu je zo zmluvy dostatočne určitý úmysel navrhovateľa predat' konkrétnu časť nehnuteľnosti za dohodnutú kúpnu cenu, čo je v zmluve jednoznačne uvedené identifikáciou nehnuteľností podľa geometrického plánu ( bod I. odsek 1, 2, bod III. zmluvy ). Tvrdenie navrhovateľa, že nepoznal geometrický plán spochybňuje skutočnosť, že zaplatil geodetickej kancelárii za jeho vyhotovenie ( pred podpisom kúpnej zmluvy ) a mal ho k dispozícii najneskôr pri podaní návrhu na vklad do katastra nehnuteľností. Navrhovateľ si dal vyhotoviť aj znalecký posudok ( pred uzavretím kúpnej zmluvy ) za účelom zistenia ceny nehnuteľností pre potreby poskytnutia záložného práva. Potom tvrdenie navrhovateľa, že v kúpnej zmluve nie je vyslovená jeho vôľa rozdeliť nehnuteľnosti tak, ako sú zakreslené v geometrickom pláne nezodpovedá zistenému skutkovému stavu, z ktorého dôvodu nemožno prijať záver o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo 17. novembra 1997. V konaní bolo preukázané, že geometrický plán bol k zmluve len pripojený, nie zošíty s ňou ( netvoril s ňou technickú jednotu ), ale návrh na vklad podávali obe zmluvné strany a jeho súčasťou bol aj geometrický plán a znalecký posudok. Napriek tomu vklad vlastníckeho práva ( a vecného bremena ) bol povolený ( § 31 zákona č. 162/1995 Z. z. ). Poukázal na to, že v rozpore so stanoviskom, na ktoré poukázal prvostupňový súd, je následná súdna prax a judikatúra, ktorá v ňom vyslovený právny názor prekonala ( rozhodnutie NS ČR sp. zn. 22 Cdo 356/2004, NS SR sp. zn. 3 SŽ-o.KS 55/2006 z 5. októbra 2006, rozsudok NS SR sp. zn. 1 Cdo 185/2006 ). Súdu prvého stupňa vytkol, že pri právnom posúdení veci neprihliadol na okolnosti danej veci, keď prejav vôle treba posudzovať ucelene, vychádzajúc zo všetkých okolností prípadu. Prístup prvostupňového súdu k riešeniu otázky

platnosti prvej kúpnej zmluvy považoval za prehnane formálny , odporujúci zásade spravodlivosti. Je povinnosťou súdu v každej prejednávanej veci vyvinúť maximálne úsilie pre nájdenie takého riešenia, ktoré bude zlučiteľné so všeobecnou predstavou spravodlivosti . Ak by bol navrhovateľ určený vlastníkom predmetných nehnuteľností, odporca by sa nemohol voči nemu domáhať vrátenia kúpnej ceny ( zaplatil ju pôvodnému odporcovi 1/ ) , navrhovateľ by teda získal kúpnu cenu aj pozemky . Nestotožnil sa s tvrdením odporcu o nadobudnutí pozemkov titulom vydržania a poukázal na dôvody uvedené súdom prvého stupňa. O trovách konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 O. s. p. v spojení s § 142 ods. 1 O. s. p.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podal dovolanie navrhovateľ. Navrhol , aby ho dovolací súd zmenil a aby potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa. Namietal nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom, Nesúhlasil z jeho jednotlivými závermi , odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu považoval za odporujúce si, zavádzajúce a nemajúce oporu v zákone a vo vykonanom dokazovaní, preferujúce hľadisko spravodlivosti odporcu, nehládajac na jeho postavenie , na rovnosť účastníkov konania , pričom špecifikoval námietky voči záverom odvolacieho súdu. Trval na tom, že geometrický plán musí tvoriť s právnym úkonom jeden celok, keďže nie je možné, aby zmluva , ktorá obsahuje prevod nehnuteľností bola vyhotovená ako jeden úkon na viacerých listinách. K takémuto záveru je možné dospieť len výkladom zákona a práve preto aj NS SR prijal zjednocujúce stanovisko, na ktoré poukázal. Ďalej poukázal na rozsudok ESEP vo veci Beian v. Romania zo 6. decembra 2007, z ktorého citoval, na rozsudok NS SR sp. zn. 3 Cdo 17/1996 , príslušné ustanovenia O. s. p. a nesprávne závery odvolacieho súdu , keď bol viac poškodený ako odporca .

Odporca navrhol dovolanie zamietnuť. Podrobne sa k jednotlivým jeho dôvodom vyjadril. Podľa jeho názoru kúpna zmluva zo 17. novembra 1997 bola uzatvorená v plnom súlade s legislatívou platnou a účinnou v danom čase, bol v nej jednoznačne a zrozumiteľne vymedzený rozsah nehnuteľností , ktoré sa odčleňujú z pôvodných nehnuteľností a následne prevádzajú z navrhovateľa ako predávajúceho na ( pôvodného ) odporcu 1/ , geometrický plán, na základe ktorého dochádzalo k odčleneniu sporných nehnuteľností bol „pripojený“ ku kúpnej zmluve , boli preto splnené podmienky vyžadované pre povolenie vkladu predmetu prevodu v zmysle platných predpisov. Podľa neho bol odklon odvolacieho súdu od uvádzaného stanoviska NS SR odôvodnený vývojom súdnej praxe , ktorá sa rovnako odkláňa od prehnane formalistického prístupu k posudzovaniu absolútnej neplatnosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti , ktorá vznikla rozdelením /zlúčením len pre jej technické nespojenie s geometrickým plánom. Tzn. nejedná sa o odklon, ako skôr o zohľadnenie vývoja

v judikatúre. Preto podľa neho nie sú dané dôvody pre zrušenie rozsudku odvolacieho súdu o odôvodnenie dovolania považoval zo špecifikovaných dôvodov za nesprávne. Na záver uviedol, že sporné nehnuteľnosti nadobudol riadne, v súlade so zákonom a uhradil za ne kúpnu cenu v uvedenej výške. Pri nadobudnutí nehnuteľností postupoval dobromyseľne a vychádzal z údajov, ktoré boli zapísané v katastri nehnuteľností.

Navrhovateľ reagoval na vyjadrenie odporcu k dovolaniu písomne tak, že trval na všetkých svojich argumentoch.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O. s. p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O. s. p.) zastúpený advokátom (§ 142 ods. 1 O. s. p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O. s. p.) preskúmal napadnutý rozsudok podľa § 242 ods. 1 O. s. p. a bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O. s. p.) dospel k záveru, že dovolanie nie jej dôvodné.

Dovoláním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa (§ 236 ods. 1 O. s. p.).

Dovolanie je tiež prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej (§ 238 ods. 1 O. s. p.).

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i dôvodmi uplatnenými v odvolaní. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom však dovolací súd neposudzuje iba podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 druhá veta O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd predovšetkým otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. O vadu takej povahy ide vtedy, ak a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b/ ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom

konania, c/ účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e/ sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, f/ účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, g/ rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát.

So zreteľom na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 O.s.p.) prihliadnúť na existenciu procesných väd konania, ktoré zakladajú tzv. zmätočnosť, skúmal najskôr dovolací súd, či konanie, v ktorom bolo vydané napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu, nie je postihnuté niektorou z procesných väd vymenovaných v § 237 O.s.p. a dospel k záveru, že konanie pred odvolacím súdom nie je takouto vadou postihnuté.

S prihliadnutím na obsah dovolania a v ňom vytykané nesprávnosti, ktoré nie sú len vecného charakteru (dotýkajúce sa správnosti právneho posúdenia veci) ale vo svojej podstate spochybňujú presvedčivosť odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu dovolací súd pristúpil k posúdeniu argumentačnej „udržateľnosti“ rozhodnutia odvolacieho súdu z pohľadu, či napĺňa záruky, ktoré garantujú, že výkon spravodlivosti v danom prípade nie je arbitrárny (svojvoľný), teda takého práva účastníka konania na odôvodnenie rozhodnutia, ktoré je imanentnou súčasťou práva na spravodlivý proces i práva na súdnu ochranu, riešiac z tohto hľadiska i otázkou, či dovolateľovi prípadne nebola v konaní odňatá možnosť pred súdom konať v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p.

Právo na spravodlivý proces (i súdnu ochranu) je totiž naplnené práve tým, že všeobecné súdy zistia skutkový stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo že boli prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces.

Vychádzajúc z toho dospel dovolací súd v danom prípade k záveru, že právo navrhovateľa na riadne odôvodnenie porušené nebolo. Odôvodnenie napadnutého rozsudku odvolacieho súdu vychádza z ústavnej konformnosti výkladu noriem spojených s uplatnením práva na súdnu ochranu, zjavnej správnosti deklarovaných premís a z nich dôvodiacich právnych záverov, čo má dopad na celkovú presvedčivosť rozhodnutia, na spravodlivé usporiadanie vzťahov.

Podľa odvolacieho súdu koncipované rozhodnutie odvolacieho je určité a zrozumiteľné, bez vnútorných rozporov a zaujíma stanovisko k podstate dôvodov uvedených v dovolaní.

Podľa názoru dovolacieho súdu takéto rozhodnutie nie je neodôvodnené alebo arbitrárne, a preto nie je z ústavného hľadiska neospravedlňiteľné a neudržateľné, čo by malo za následok porušenie základného práva alebo slobody. V zmysle judikatúry považuje ústavný súd za protiústavné a arbitrárne tie rozhodnutia, ktorých odôvodnenie je úplne odchylné od veci samej alebo aj extrémne nelogické so zreteľom na preukázané skutkové a právne skutočnosti (IV. ÚS 150/03, I.ÚS301/06). Dovolací súd pri preskúmaní rozhodnutia dospel k záveru, že odvolací súd sa primerane vysporiadal s argumentáciou navrhovateľa, zákonne ustálil skutkový stav veci a relevantné zákonné ustanovenia aplikoval spôsobom, ktorý neodporuje ich zneniu, účelu ani zmyslu. Nezistil ani také skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné toto rozhodnutie označiť za nezlučiteľné s ústavou alebo kvalifikovanou medzinárodnou zmluvou s ustanovenými princípmi súdneho rozhodovania (čl. 144 ods. 1 ústavy). O svojvôli pri výklade alebo aplikácii zákonného predpisu všeobecným súdom by bolo možné uvažovať vtedy, ak by sa jeho názor natoľko odchyľil od znenia príslušných ustanovení, že by zásadne poprel ich účel alebo význam (napr. I. ÚS 115/02, I. ÚS 176/03), pričom v konkrétnych okolnostiach danej veci sa tak podľa názoru dovolacieho súdu nestalo. Z uvedeného dôvodu podľa názoru dovolacieho súdu nejestvuje ani príčinná súvislosť medzi označenými právami navrhovateľa a postupom odvolacieho súdu pri rozhodovaní v danej veci, ktorá by umožňovala vysloviť záver o porušení navrhovateľových práv. Predmetné rozhodnutie odvolacieho súdu obsahuje podľa názoru dovolacieho súdu dostatok skutkových a právnych záverov, pričom dovolací súd nezistil, že by jeho výklad a závery boli svojvoľné alebo zjavne neodôvodnené a nevyplývajú z nich ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich podstaty a zmyslu. Skutočnosť, že navrhovateľ sa s názorom odvolacieho súdu nestotožňuje, nepostačuje sama osebe na prijatie záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti napadnutého rozhodnutia. Aj stabilná rozhodovacia činnosť ústavného súdu (napr. II. ÚS 4/94, II. ÚS 3/97, I. ÚS 232/08) rešpektuje názor, podľa ktorého nemožno právo na spravodlivé súdne konanie stotožňovať s procesným úspechom, z čoho vyplýva, že súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom účastníkov konania vrátane ich dôvodov a námietok.

Inou vadou konania (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.), na ktorú musí dovolací súd prihliadnúť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní, teda rozumie sa pod ňou porušenie

ustanovenia zákona upravujúceho konanie od začiatku až do skončenia napr. nezisťovanie skutočností podstatných pre rozhodnutie, porušenie ustanovení o vykonávaní jednotlivých dôkazov, nesprávne meritórne rozhodnutie namiesto odmietnutia alebo zastavenia konania, nesprávne vyhodnotenie určitej skutočnosti ako nespornej, prípadne všeobecne známej, a na to nadväzujúce nevykonanie navrhnutého dôkazu alebo nedostatok predpísaných poučení. Dovolacím dôvodom je však takéto porušenie zákona len v prípade, ak bolo kauzálne pre nesprávne rozhodnutie vo veci. Kauzalita musí byť konkrétna, preto nepostačuje len abstraktná spôsobilosť zistenej vady konania založiť nesprávnosť napadnutého rozhodnutia.

Dovolací súd nezistil, že by konanie súdu bolo postihnuté inou vadou konania (§241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.).

V dovolaní je uplatnený dovolací dôvod v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.; navrhovateľ tvrdí, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Je nepochybné, že navrhovateľ sa svojím návrhom domáhal určenia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam vychádzajúc z tvrdenia o neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi ním a pôvodným odporcom 1/ 17. novembra 1997 a následne aj z neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcom a pôvodným odporcom 1/ 29. apríla 1998, keď súdy nižšieho stupňa dospeli k zhodnému záveru o danosti naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení ( § 80 písm. c/ O. s. p. ). Súd prvého stupňa dospel k záveru o ich neplatnosti a v porovnaní s ním odvolací súd dospel k záveru o nedôvodnosti návrhu navrhovateľa potom, čo dospel k záveru , že tvrdenia navrhovateľa o dôvodoch neplatnosti kúpnej zmluvy zo 17. novembra 1997 a následne aj kúpnej zmluvy z 29. apríla 1998 nie sú opodstatnené.

Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

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

Podľa ods. 2 tohto ustanovenia pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

Z hľadiska skutkového stavu bolo v danej veci zistené, že medzi navrhovateľom ako predávajúcim a spoločnosťou P., so sídlom v Bratislave, Riečna 2, IČO: 35 730 331 ako kupujúcim bola dňa 17. novembra 1997 uzavretá kúpna zmluva ohľadom nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci L., kat. územie L. za podmienok v zmluve uvedených. Podľa bodu I. ods. 1 predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci L. v kat. území L. a zapísaných v katastri nehnuteľností OÚ L. na LV č. X. ako parcela č. X. –ostatné vodné plochy pl. vo výmere 2244 m<sup>2</sup> a ako parcela č. X.X.rná pôda vo výmere 7697 m<sup>2</sup> pod B1 na mene predávajúceho v celosti. Predávajúci predáva v celosti nehnuteľnosti zapísané vo výkaze výmer geometrického plánu geodetickej kancelárie I. so sídlom v L., číslo plánu X., vyhotoveného 28. augusta 1997, ako parc. č.X.X... orná pôda vo výmere 6278 m<sup>2</sup> a ako parc. č. X.X. vod. pl. vo výmere 722 m<sup>2</sup>, ktoré nehnuteľnosti vznikli pokiaľ ide o parc. č.X.X... orná pôda vo výmere 6278 m<sup>2</sup> odčlenením od parc. č. X.X.rná pôda vo výmere 7697 m<sup>2</sup> / LV č. X./ a pokiaľ ide o parc. č. X.X. vod. pl. vo výmere 722 m<sup>2</sup> odčlenením od parc. č. X. ostatné vodné plochy vo výmere 2244 m<sup>2</sup> / LV č. X. / ( ods. 2 ). Kupujúci kupuje predmet prevodu uvedený v bode I. ods. 2 zmluvy do svojho výlučného vlastníctva a prehlasuje, že je podrobne oboznámený so skutočným a aj právnym stavom predmetu prevodu ( bod II. zmluvy ). Podľa bodu III. bolo zriadené vecné bremeno ( § 151n Občianskeho zákonníka ) oceneného sumou 300 000 Sk. Hodnota prevádzaných nehnuteľností bola stanovená so zreteľom na znalecký posudok č. 176/1997 z 27. októbra 1997 znalca I. a činí sumu 1 155 000 Sk. ( bod IV. ods. 1 zmluvy ). Geodetická kancelária I. prijala 3. septembra 1997 od navrhovateľa sumu 11 000 Sk za vyhotovenie predmetného geometrického plánu ( príjmový pokladničný doklad č. 124/97 ). Objednávateľom znaleckého posudku č. 176/1997 ( vypracovaného 27. októbra 1997 znalcom I. ), ktorého predmetom bolo zistenie ceny nehnuteľností vedených pod parc. č.X.X..., X.X. nachádzajúcich sa v kat. úz. L., bol navrhovateľ. Zo znaleckého posudku vyplýva, že znalec ocenil pozemky – parc. č.X.X... orná pôda vo výmere 6278 m<sup>2</sup> a parc. č. X.X. vod. pl. vo výmere 722 m<sup>2</sup>, spolu 7000 m<sup>2</sup> na sumu 1 155 000Sk. Návrh na vklad vlastníckeho práva a zriadenia vecného bremena do katastra nehnuteľností na

základe uzavretej kúpnej zmluvy zo 17. novembra 1997 (ohľadne nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci L., kat. úz. L., ktoré sú zapísané vo výkaze výmer geometrického plánu geodetickej kancelárie I., č. 11845597-082/97 vyhotoveného 28. augusta 1997 ako parc. č.X.X... orná pôda vo výmere 6278 m<sup>2</sup> a ako parc. č. X.X. vod. pl. vo výmere 722 m<sup>2</sup>) podali obaja účastníci zmluvy t.j. predávajúci aj kupujúci, ku ktorému bola pripojená kúpna zmluva, list vlastníctva č. X., geometrický plán, znalecký posudok a výpis z obch. registra kupujúceho. Medzi odporcom ako kupujúcim a spoločnosťou P.. ako predávajúcim bola 29. apríla 1998 uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území L., zapísané v kat. nehnuteľností na Okresnom úrade odbore katastrálnom L. na LV č. X. ako parc. č. X.X. rybníky vo výmere 722 m<sup>2</sup> a parc. č.X.X... orná pôda vo výmere 6278 m<sup>2</sup> (bod I. zmluvy), pričom dohodnutá kúpna cena bola v sume 13 650 000 Sk podľa znaleckého posudku č. 117/1998 schválená MF SR (č. 13306/1998-66 z 22. júla 1998). Vklad zmluvy bol povolený 11. novembra 1998 pod č. V.. Odporca je na Správe katastra L. (LV č. X.) vedený ako vlastník nehnuteľností parc. č.X.X... ostatné plochy vo výmere 1470 m<sup>2</sup> parc. č. X.X. zastavané plochy a nádvoria vo výmere 219 m<sup>2</sup>, parc. č. X.X. zastavané plochy a nádvoria vo výmere 108 m<sup>2</sup>, parc. č. X.X. zastavané plochy a nádvoria vo výmere 6 m<sup>2</sup>, parc. č. X.X. ostatné plochy vo výmere 3860 m<sup>2</sup> a parc. č. X.X. ostatné plochy vo výmere 1337 m<sup>2</sup>, súpisné č. X. na parc. č. X.X., súp. č. X. na parc. č. X.X. a súp. č. X. na parc. č. X.X., ktorých určenia vlastníckeho práva sa navrhovateľ domáhal. V konaní nebolo sporné, že geometrický plán, vyhotovený pred podpisom predmetnej zmluvy, bol ku kúpnej zmluve zo 17. novembra 1997 len pripojený, nebol teda s ňou zošitý a netvoril s ňou technickú jednotu. Bol však, ako z uvedeného vyplýva (spolu so zmluvou, listom vlastníctva, znaleckým posudkom), súčasťou návrhu na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností. Príslušný katastrálny orgán vklad vlastníckeho práva (na základe predloženého návrhu a pripojených listín) aj povolil, pričom podľa § 31 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) bolo jeho povinnosťou preskúmať platnosť zmluvy o prevode nehnuteľnosti z hľadiska jej obsahu ako aj formy.

Z uvedeného skutkového stavu nemožno vyvodit' opodstatnenosť tvrdení navrhovateľa, že nepoznal geometrický plán č. 11845597-082/97 z 28. augusta 1997, keď preukázateľne zaplatil cenu za jeho vyhotovenie a spolu s kupujúcim podával návrh na vklad vlastníckeho práva (a zriadenia vecného bremena) na základe predmetnej zmluvy, ku ktorému bol, okrem iných listín, pripojený aj sporný geometrický plán tak, ako správne konštatoval aj odvolací súd. Tiež jeho tvrdenie týkajúce sa neurčitosti kúpnej zmluvy vo vzťahu k predmetu

prevodu a kúpnej cene ( nechcel predať celú nehnuteľnosť, čomu mala nasvedčovať výška kúpnej ceny ), lebo v kúpnej zmluve je jednoznačne špecifikovaný nielen predmet prevodu, ale aj jemu zodpovedajúca dohodnutá kúpna cena ( bod I. odsek 2 a bod III. zmluvy ), ako tiež správne uviedol odvolací súd.

Pokiaľ ide o otázku tzv. technickej jednoty listiny – kúpnej zmluvy túto posúdili súdy nižších stupňov rozdielne a na základe toho vyvodili aj rozdielny záver o (ne)dôvodnosti návrhu na určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam.

Zo stanoviska občianskoprávneho kolégia najvyššieho súdu, na ktoré poukazuje navrhovateľ a z ktorého vychádzal prvostupňový súd, vyplývajú závery, na základe ktorých súd prvého stupňa aj odôvodnil svoje rozhodnutie, keď dospel k záveru o neplatnosti predmetných kúpnych zmlúv. Odvolací súd považoval prístup prvostupňového súdu k riešeniu otázky platnosti prvej kúpnej zmluvy za prehnane formálny, odporujúci zásade spravodlivosti. V tejto súvislosti poukázal na následnú rozhodovaciu činnosť najvyššieho súdu.

Podľa rozsudku najvyššieho súdu z 5. októbra 2006 sp. zn. 3 SŽ –o-KS 55/2006 ( uverejneného v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 3 z roku 2008 ako R 32/2008 ) pevné spojenie ( zošitie ) jednotlivých listín ( hárkov ) zmluvy o prevode nehnuteľností vrátane jej nedielnych príloh a geometrického plánu, ktorým má dôjsť k rozdeleniu nehnuteľností, predstavuje tzv. technickú jednotu zmluvy o prevode nehnuteľností. Pokiaľ zmluva nie je technicky jednotná, ide o nedostatok, na odstránenie ktorého musí byť navrhovateľ vyzvaný príslušným orgánom katastra. Podľa najvyššieho súdu v tomto prípade nie je technická jednota zmluvy o prevode nehnuteľností podmienkou platnosti právneho úkonu, ale iba podmienkou katastrálneho konania. Obdobne na účely dedičského práva uznesenie najvyššieho súdu z 28. júla 2010 sp. zn. 4 Cdo 93/2009.

Podľa uznesenia najvyššieho súdu z 26. septembra 2010 sp. zn. 6 Cdo 64/2011 „zákon v ustanovení § 46 ods. 2 veta druhá OZ stanovuje u zmluvy o prevode nehnuteľnosti ako ďalšiu náležitosť písomnej formy, že písomné prejavy účastníkov takejto zmluvy, včítane ich podpisov, musia byť na tej istej listine. Žiadnu osobitnú pojmovú náležitosť v prípade, že takúto zmluvu tvorí viac ako jeden list, neurčuje. Nevyžaduje pevné spojenie jednotlivých listov a neurčuje ani konkrétny spôsob, ako majú byť jednotlivé listy spojené, aby zodpovedali požiadavke uvedenej v citovanom zákonnom ustanovení... Podľa dovolacieho súdu opačný názor, by presahoval rámec platnej právnej úpravy určujúcej náležitosti písomnej

formy zmluvy o prevode nehnuteľnosti. Negatívnym spôsobom by zasiahol nielen do právnej istoty účastníkov tohto konania (viď okolnosti daného prípadu), ale by mohol negatívne ovplyvniť aj množstvo ďalších občianskoprávných vzťahov. Ak by sme totiž v súčasnosti prijali názor odvolacieho súdu, že zmluva o prevode nehnuteľnosti uzatvorená v roku 1998 je absolútne neplatná výlučne z dôvodu, že jej chýba pevné spojenie listov formou ich zošitia, postihnuté rovnakou vadou, vzhľadom na zaužívanú prax, by mohlo byť množstvo ďalších zmlúv v tom čase uzavretých. Mohlo by tak dôjsť s odstupom času k vážnemu narušeniu aj tých občianskoprávných vzťahov, ktoré sú ich účastníkmi dlhú dobu rešpektované, čo je z Správnosť dovolacím súdom vysloveného názoru potvrdzuje aj rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 5. októbra 2006 sp. zn. 3 SŽ-o-KS 55/2006 uverejnené v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 3 z roku 2008 pod por. č. 32, podľa ktorého pevné spojenie (zošitie) jednotlivých listín (hárkov) zmluvy o prevode nehnuteľností vrátane jej nedielných príloh a geometrického plánu, ktorým má dôjsť k rozdeleniu nehnuteľností, predstavuje tzv. technickú jednotu zmluvy o prevode nehnuteľností. Pokiaľ zmluva nie je technicky jednotná, ide o nedostatok, na odstránenie ktorého musí byť navrhovateľ vyzvaný príslušným orgánom katastra. Najvyšší súd v tomto rozhodnutí rovnako technickú jednotu zmluvy o prevode nehnuteľnosti nehodnotil ako podmienku platnosti právneho úkonu.

Výklad vyžadujúci pevné spojenie (zošitie) jednotlivých listov zmluvy o prevode nehnuteľnosti nemožno vyvodiť ani s použitím analógie poukazujúcej na výslovné riešenie tejto otázky v § 44 ods. 3 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), podľa ktorého ak notársku listinu tvorí niekoľko listov alebo hárkov, musia byť zošité šnúrou, ktorej voľné konce sa prekryjú nálepkou opatrenou odtlačkom úradnej pečiatky. Notárske listiny majú totiž povahu verejných listín a sú spisované notármi v rámci výkonu notárskej činnosti, ktorí pre dodržanie postupu vyplývajúceho z uvedeného ustanovenia majú potrebné technické možnosti. Okrem toho táto úprava je len pre prípady notárskych listín a nevzťahuje sa na prípady zmlúv o prevode nehnuteľností.

Na základe uvedeného možno zhrnúť, že nesplnenie tzv. technickej jednoty zmluvy o prevode nehnuteľnosti (pevné spojenie jednotlivých listov formou zošitia šnúrou) v prípade, ak zmluva má viac ako jeden list, nemá za následok neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 46 ods., 2 Občianskeho zákonníka“.

Podľa rozsudku najvyššieho súdu z 18. januára 2011 sp. zn. 3 Sžo 64/2010 „Právnu otázku – technickú jednotu zmluvy o prevode nehnuteľnosti ako právneho úkonu uzavretého podľa Občianskeho zákonníka, odvolací súd nehodnotí ako podmienku platnosti zmluvy, ale ako nedostatok, na odstránenie ktorého musí byť účastník správneho konania vyzvaný príslušným orgánom katastra. Podmienky platnosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti ustanovuje hmotnoprávny predpis ( Občiansky zákonník) , a nie katastrálny zákon, ako právny predpis správneho práva, z ktorého sa v danom prípade aplikujú procesné ustanovenia týkajúce sa katastrálneho konania“

V rozsudku z 27. marca 2012 sp. zn. 1 Sžr 68/2011 bod 54 sa uvádza, že na splnenie podmienky technickej jednoty listín postačuje „akékoľvek kancelárske spojenie jednotlivých listín“.

Z uvedeného vyplýva, že po zverejnení uvedeného stanoviska ( z ktorého vychádzal navrhovateľ a prvostupňový súd ) najvyšší súd v následných rozhodnutiach spochybnil jeho záver , podľa ktorého nedostatočná technická jednotnosť listiny - zmluvy o prevode nehnuteľnosti - spôsobuje jej neplatnosť.

Z posunu v interpretácii vplyvu požiadavky technickej jednoty listiny o prevode nehnuteľnosti na (ne)platnosť kúpnej zmluvy najvyšším súdom správne vychádzal aj odvolací súd , keď poukázal na to, že následná súdna prax a judikatúra názor vyslovený v stanovisku z roku 2001 prekonala a vyslovil názor, podľa ktorého prejav vôle je nutné posudzovať nielen z hľadiska jeho formy , ale ucelene , vychádzajúc zo všetkých okolností prípadu. Vytkol preto prvostupňovému súdu, že na okolnosti danej veci neprihliadol.

Aj Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze z 28. apríla 2014 sp. zn. IV. ÚS 15/2014 - 77 konštatoval , že pôvodné zjednocujúce stanovisko najvyššieho súdu bolo prekonané jeho neskoršou judikatúrou a pripomenul, že prílišný formalizmus a prehnané nároky na formuláciu zmluvy nemožno z ústavnoprávneho hľadiska akceptovať , lebo evidentne zasahuje do zmluvnej slobody vyplývajúcej z princípu zmluvnej voľnosti ( autonómnej vôle ) podľa čl. 2 ods. 3 . Zdôraznil, že „jedným zo základných princípov výkladu zmlúv je prioritou výkladu, ktorý nevedie k neplatnosti zmluvy , pred takým výkladom, ktorý vedie k neplatnosti , ak do úvahy prichádzajú obidva výklady. Je tak vyjadrený a podporovaný princíp autonómie zmluvných strán , povaha súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou, nie zásadou. Taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad

vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom nezakladajúcim jej neplatnosť, preto nie je ústavne konformná a je v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcimi z čl. 1 ústavy“.

V okolnostiach danej veci dovolací súd je toho názoru, že účel § 46 ods. 2 druhej vety Občianskeho zákonníka nemôže byť spochybnený, ak účastníci kúpnej zmluvy v nej odkázali na geometrický plán, ktorý bol priložený k návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (jeho obsah bol dostatočne preukázateľný a možnosť vplyvu účastníkov na jeho obsah bol obmedzený).

Z uvedených dôvodov je zřejmé, že navrhovateľ neopodstatnene napadol rozsudok odvolacieho súdu, ktorý nespočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) a keďže neboli zistené ani ďalšie dôvody uvedené v § 241 ods. 2 O.s.p., ktoré by mali za následok nesprávnosť dovolaním napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu, Najvyšší súd Slovenskej republiky jeho dovolanie podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní procesne úspešnému odporcovi vzniklo právo na náhradu trov konania proti navrhovateľovi, ktorý úspech nemal (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Najvyšší súd Slovenskej republiky mu nepriznal náhradu trov dovolacieho konania, lebo nepodal návrh na uloženie povinnosti nahradiť trovy dovolacieho konania (§ 243b ods. 4 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 151 ods. 1 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3:0.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

**V Bratislave 28. mája 2015**

**JUDr. Oľga Trnková, v.r.**

Za správnosť vyhotovenia:

**predsedníčka senátu**

Zuzana Pudmarčíková







