

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcov **1/ A. H.**, bývajúceho v M., **2/ I. H.**, bývajúcej tamtiež, obaja v dovolacom konaní zastúpení JUDr. Tiborom Šafárikom, advokátom so sídlom v Košiciach, Štúrova 22, proti žalovanému **Š. K.**, bývajúcemu v M., v dovolacom konaní zastúpenému JUDr. Danielou Putiškovou, advokátkou so sídlom v Michalovciach, Kpt. Nálepku 20, **o určenie vlastníckeho práva**, vedenej na Okresnom súde Michalovce pod sp. zn. 6 C 86/2008, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 19. januára 2011 sp. zn. 11 Co 169/2010, takto

### r o z h o d o l :

Rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 19. januára 2011 sp. zn. 11 Co 169/2010 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Michalovce rozsudkom z 1. marca 2010 č.k. 6 C 86/2008-155 zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali určenia, že sú výlučnými vlastníckymi nehnuteľnosťami zapísaných na LV č. X. kat. úz. M. - zastavaná plocha o výmere 74 m<sup>2</sup>, parc. č. X. - zastavaná plocha o výmere 902 m<sup>2</sup> a stavby súp. č. X. - reštaurácie T., stojacej na parc. č. X. a rozhodol o trovách konania. Vychádzal zo zistenia, že žalobcovia darovacou zmluvou z 27. apríla 1998 darovali žalovanému (v tom čase maloletému) polovicu predmetných nehnuteľností, že rozsudkom Okresného súdu Michalovce z 19. júna 1998 sp. zn. 19 Nc 461/98 bol schválený právny úkon R. K., rod. P., (t.j. matky v tom čase maloletého) urobený za maloletého žalovaného Š. K., spočívajúci v podpísaní uvedenej darovacej zmluvy a že Okresným úradom v Michalovciach katastrálnym odborom bol povolený vklad vlastníckeho práva v označenom podiele v prospech žalovaného dňa 21. septembra 1998 pod č. V-1920/98. Na základe

vykonaného dokazovania dospel k záveru, že ide o platne uzatvorený právny úkon. Žalobcovia neprodukovali v konaní žiaden dôkaz o tom, že došlo k zmene obsahu napádanej zmluvy po jej vyhotovení, resp. že došlo k manipulácii so zmluvou tak, že jej druhá strana bola odstránená. K dôvodu neplatnosti zmluvy z hľadiska porušenia ustanovenia § 46 ods. 2 OZ (technickej jednoty listiny) uviedol, že Stanovisko Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. 69/2001 síce uvádza spôsob spojenia listín súladný s ustanovením § 44 ods. 3 Notárskeho poriadku, čo ale neznamená, že musí ísť presne o taký spôsob spojenia, ktorý používajú notári a znalci. Navyše, splnenie technickej jednoty listiny skúmal aj príslušný katastrálny úrad v rámci posudzovania platnosti zmluvy a vklad vlastníckeho práva na jej základe povolil. Žalobu o určenie, že žalobcovia sú vlastníkami predmetných nehnuteľností v celosti považoval preto za nedôvodnú. O trovách konania rozhodol s poukazom na ustanovenie § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Košiciach rozsudkom z 19. januára 2011 sp. zn. 11 Co 169/2010 zmenil rozsudok okresného súdu a určil, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi v celosti nehnuteľností zapísaných na LV č. X. kat. úz. M. - zastavaná plocha o výmere 74 m<sup>2</sup>, parc. č. X. - zastavaná plocha o výmere 902 m<sup>2</sup> a stavby č. X. postavenej na parc. č. X. a náhradu trov konania účastníkom nepriznal. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že súd prvého stupňa vec nesprávne právne posúdil. Podľa jeho názoru rozhodujúcou otázkou bolo posúdiť, aké právne následky z hľadiska platnosti darovacej zmluvy má okolnosť, že jednotlivé listy, z ktorých pozostáva listina darovacej zmluvy (ktorej predmetom bol spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam), nie sú spojené pevným zošitím. Pri posúdení tejto otázky vychádzal zo Stanoviska Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 3. októbra 2001 sp. zn. Cpj 33/2001 (ďalej len „stanovisko“), ktoré riešilo naplnenie zákonnej požiadavky uvedenej § 46 ods. 2 OZ v prípade, ak zmluvu o prevode nehnuteľnosti, vrátane jej nedielných príloh, tvorí viac ako jeden list. V súlade s týmto stanoviskom dospel k záveru, že aj v posudzovanej veci darovacia zmluva uzavretá medzi účastníkmi 30. apríla 1998, ktorej predmetom sú nehnuteľnosti, pozostávajúca z viac ako jedného listu, musí spĺňať požiadavku pevného spojenia viacerých listov spôsobom uvedeným v citovanom stanovisku. Keďže listiny darovacej zmluvy boli spojené len jednoduchým spôsobom ich zopnutia kovovou zošivacou sponou dospel k záveru, že tento právny úkon nespĺňa „požiadavku zákonnej technickej jednoty viacerých listín“ v zmysle § 46 ods. 2 OZ. Porušenie celistvosti zmluvy hodnotil ako nedodržanie písomnej formy právneho úkonu. Považoval preto darováciu zmluvu pre rozpor s ustanovením § 40 ods. 1 OZ za neplatnú. Ide o absolútnu neplatnosť

právneho úkonu, v ktorom prípade sa na právny úkon hľadí ako by nebol vôbec urobený. Na jej základe preto žalovaný nemohol platne nadobudnúť spoluvlastnícky podiel jednej polovice k predmetným nehnuteľnostiam. Žalobcovia sa teda dôvodne domáhajú určenia, že sú vlastníkami (správne bezpodielovými spoluvlastníkmi v celosti) predmetných nehnuteľností, z ktorého dôvodu rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 220 O.s.p. zmenil a žalobe vyhovel. Rozhodnutie o náhrade trov konania odôvodnil s poukazom na ustanovenie § 150 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podal včas dovolanie žalovaný. Uviedol, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Podľa dovolateľa, stanovisko nepovažuje za jediný správny spôsob pevného spojenia „listín“ iba ten, ktorý používajú notári alebo znalci, ale pripúšťa aj iný obdobný spôsob ich pevného spojenia. Okrem tohto namietal, že darovacia zmluva bola uzatvorená tri roky pred prijatím tohto stanoviska a že v tomto období spájanie listín za pomoci technického prostriedku slúžiaceho na zošívanie bolo úplne bežné. Aj katastrálny úrad považoval v tom čase formu takéhoto spájania listín za postačujúcu. Nedodržanie požiadavky spojenia listín výlučne zošitím, nemôže mať za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu uzavretého dávno pred prijatím stanoviska tak, ako to nesprávne ustálil odvolací súd. Nesúhlasil ani so záverom odvolacieho súdu, že takéto spojenie je jednoduché, umožňujúce ľahkú zámenu listín. Navrhol preto rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

Žalobca vo vyjadrení k dovolaniu uviedol, že krajský súd správne vec po právnej stránke posúdil. Navrhol preto dovolanie žalovaného zamietnuť a priznať mu trovy odvolacieho konania za jeden úkon právnej služby.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie bolo podané proti právoplatnému rozsudku odvolacieho súdu oprávnenou osobou (účastníkom konania) v zákonnej lehote a že ide o rozsudok, proti ktorému je prípustné (§ 238 ods. 1 O.s.p.) bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.), preskúmal rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že ho treba zrušiť (§ 243b ods. 2 O.s.p.).

Najvyšší súd predovšetkým z úradnej povinnosti skúmal existenciu väd konania taxatívne vymedzených v ustanovení § 237 O.s.p. a iných väd, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, aj keď neboli dovolateľom namietané. Zistil, že z obsahu spisu žiadne takéto vady nevyplývajú. Následne sa zaoberal správnosťou napadnutého

rozsudku z hľadiska uplatneného dovolacieho dôvodu, t.j. či rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Nesprávnym právny posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav, ku ktorému môže dôjsť buď použitím iného právneho predpisu, než ktorý mal byť správne použitý, alebo síce použitím správneho právneho predpisu, ale jeho nesprávnym výkladom alebo nesprávnym uplatnením.

Odvolací súd založil svoje rozhodnutie, vychádzajúc z citovaného stanoviska Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, na právnom názore, podľa ktorého ak darovacia zmluva, ktorej predmetom je nehnuteľnosť, pozostáva z viacerých listín, musí spĺňať „technickú podmienku pevného spojenia listín“ (jednotlivé listy musia byť pevne spojené zošitím) a že následkom nedodržania tejto podmienky je absolútna neplatnosť právneho úkonu.

Rozhodujúcimi otázkami, od riešenia ktorých bolo závislé správne právne posúdenie veci odvolacím súdom, tak boli otázky, či zmluva o prevode nehnuteľnosti pozostávajúca z viacerých listov, aby vyhovovala požiadavke ustanovenia § 46 ods. 2 OZ, musí spĺňať tzv. technickú jednotu listiny (pevné spojenie jednotlivých listov zmluvy formou zošitia) a či nedodržanie takéhoto pevného spojenia má za následok absolútnu neplatnosť zmluvy.

K prvej otázke (predovšetkým tá bola predmetom stanoviska), dovolací súd uvádza, že za správny považuje názor odvolacieho súdu, podľa ktorého požiadavke ustanovenia § 46 ods. 2 OZ v prípade, ak zmluva o prevode nehnuteľnosti má viac ako jeden list, zodpovedá, že jednotlivé listy musia byť pevne spojené tak, aby tvorili technickú jednotu listiny a že za takýto spôsob spojenia treba považovať zošitie listov šnúrou. Prísnejšie zákonné požiadavky na formálne (obsahové) náležitosti právneho úkonu majú totiž opodstatnenie tam, kde ide o právny úkon, ktorý má pre subjekty závažnejšie právne účinky a pri ktorom sa kladie zvýšený dôraz na právnu istotu subjektov i na právnu ochranu tretích osôb, ako je tomu pri zmluve o prevode nehnuteľnosti. Potiaľ možno s odvolacím súdom súhlasiť.

Pokiaľ ide o právny následok nedodržania technickej jednoty listiny, dovolací súd sa s názorom odvolacieho súdu nestotožňuje, považuje ho za nesprávny.

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

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

Podľa § 46 ods. 2 OZ pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

Ustanovenie § 40 OZ upravuje neplatnosť právneho úkonu pre nedostatok formy. Z odseku 1 tohto zákonného ustanovenia vyplýva, že len v prípade, ak zákon alebo dohoda stanovuje pre právny úkon určitú formu, jej nedodržanie má za následok neplatnosť právneho úkonu. To znamená, že sankcia neplatnosti právneho úkonu sa uplatní len vtedy, ak zákon (dohoda) určitú formu (napr. písomnú) alebo určitú náležitosť písomnej formy (napr. prejavy účastníkov musia byť na tej istej listine) včítane ich pojmových atribútov obligatórne vyžaduje a táto sa nerešpektuje. Právny úkon nemôže byť teda postihnutý neplatnosťou pri nedodržaní takej formálnej náležitosti, splnenie ktorej zákon (dohoda) výslovne pre určitý právny úkon nestanovuje. Neplatnosť právneho úkonu (v prípade nedodržania zákonom vyžadovanej formy absolútna neplatnosť právneho úkonu), totiž spôsobuje závažné právne dôsledky (nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona, na právny úkon sa hľadí ako by nebol urobený).

Platnosť právneho úkonu z hľadiska jeho formy je potrebné posudzovať podľa stavu (skutkového a právneho), aký tu bol v čase uzavretia právneho úkonu. Jednoduchú písomnú formu musia mať podľa ustanovenia § 46 ods. 1 OZ zmluvy o prevodoch nehnuteľností. Pre zachovanie jednoduchej písomnej formy, ktorej pojmové náležitosti sú písomnosť a podpis, zásadne postačuje, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu (písomný návrh a jeho písomné prijatie môže byť urobené na osobitných listoch). 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. Ak teda Občiansky zákonník výslovne nevyžaduje v prípade, že zmluva o prevode nehnuteľnosti pozostáva z viac ako jedného listu, pevné spojenie jednotlivých listov formou ich zošitia šnúrou, ako špecifickú pojmovú náležitosť zodpovedajúcu požiadavke uvedenej v § 46 ods. 2 veta druhá OZ, nemôže mať nedodržanie takéhoto spojenia bez ďalšieho za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Podľa dovolacieho súdu, to jednoducho znenia citovaných

zákonných ustanovení neumožňujú. Na tom nemôže nič zmeniť ani skutočnosť, že súdna prax otázku technickej jednoty listiny zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ak pozostáva z viac ako jedného listu, v citovanom stanovisku vyriešila.

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 (vid' 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 hľadiska právnej istoty týchto subjektov, ale aj tretích osôb, neprijateľné.

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 nehnuteľnosti.

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 OZ v spojení s § 46 ods. 2 OZ. Ak odvolací súd v posudzovanej veci dospel k opačnému právnemu názoru, ide o právny názor nesprávny, nemajúci oporu v zákone. Jeho rozhodnutie spočíva preto na nesprávnom právnom posúdení veci. Žalovaný teda opodstatnene namieta, že rozhodnutie odvolacieho súdu je postihnuté vadou uvedenou v § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.

Najvyšší súd Slovenskej republiky preto rozsudok odvolacieho súdu podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 2 O.s.p.); právny názor dovolacieho súdu v tomto rozhodnutí vyslovený je pre odvolací súd záväzný (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného konania a tiež dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 veta tretia 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 uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

**V Bratislave 26. septembra 2012**

**JUDr. Ladislav G ó r á s z , v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia : Mgr. Patrícia Špacírová