

### U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol v právnej veci žalobkyne : **V. Š.**, bývajúca v Š., zastúpená JUDr. D. K., advokátkou v P., proti žalovanej : **K. Z.**, bývajúca v Š., zastúpená JUDr. O. P., advokátom v P., **o vydanie a vypratanie rodinného domu a pozemku**, vedenej na Okresnom súde v Považskej Bystrici pod sp. zn. 8 C 277/2002, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 26. februára 2008 sp. zn. 19 Co 266/2007,

### t a k t o :

**Z r u š u j e** rozsudok Krajského súdu v Trenčíne z 26. februára 2008 sp. zn. 19 Co 266/2007 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Považská Bystrica rozsudkom z 2. júla 2007 č.k. 8 C 277/2002-76 uložil žalovanej vypratať rodinný dom súpisné č. X. ležiaci na KNC parcela č. X. spolu s jeho príslušenstvom ako aj vypratať parcelu KNC X. zastavané plochy o výmere X. m<sup>2</sup>, všetko v katastrálnom území Š., zapísanej na LV č. X. Katastrálneho úradu v T., Správy katastra v P. a odovzdať uvedené nehnuteľnosti žalobkyni do užívania, všetko do 3 mesiacov od právoplatnosti rozsudku. Zaviazal žalovanú nahradiť žalobkyni trovy konania titulom trov právneho zastúpenia vo výške 7 717,- Sk na účet JUDr. D. K. a 4 380,- Sk na účet Mgr. V. L., všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Z vykonaného dokazovania mal za preukázané, a medzi účastníkmi konania bolo nesporné, že dňa 14.5.1984 žalobkyňa uzatvorila s vtedajším JRD D. P., P., kúpnopredajnú zmluvu predmetom ktorej bol rodinný dom s príslušenstvom a príľahlým pozemkom, o ktorého vypratanie v tomto konaní ide. V uvedenom čase zápisy v evidencii nehnuteľnosti mali len evidenčný charakter, je však pravda, že družstvo v zmysle § 7 ods. 1 písm. a/ vtedy platného zákona o evidencii nehnuteľnosti bolo povinné nahlásiť

príslušnému MNV do 15 dní od uzavretia zmluvy zmenu vlastníka a teda aj zmenu užívateľa a príslušný miestny národný výbor by uvedenú zmenu nahlásil geodézii, aby vyznačila túto zmenu aj v evidencii nehnuteľnosti a na príslušnom liste vlastníctva. Družstvo takýmto spôsobom nepostupovalo a samo zaviniť terajší stav, t.j., že na LV je stále zapísaná žalobkyňa. Práve táto skutočnosť ju oprávňuje byť aktívne legitimovanou v tomto spore a ako vlastníčka sa môže domáhať aj vypratania tejto nehnuteľnosti. Keďže žalobkyňa je právne zapísaná ako vlastníčka danej nehnuteľnosti a teda má aj právo dožadovať sa všetkých práv, ktoré ako vlastník má, a to až do doby pokiaľ sa nepreukáže opak. Na preukázanie opaku nepostačuje predloženie predmetnej kúpno predajnej zmluvy alebo poukazovaním na jej existenciu, pretože v katastri nehnuteľnosti by nevyznačili zmenu vlastníctva v danej nehnuteľnosti len na základe predloženia tejto kúpnej zmluvy. Družstvo svojím pochybením spôsobilo, že v súčasnosti pokiaľ by chcelo, aby došlo k zmene zápisu na LV v ich prospech, muselo by sa domáhať jeho určenia žalobou na súde. Je nesporné, že žalovaná neuzatvorila so žalobkyňou žiadnu nájomnú zmluvu, teda v dome býva bez akéhokoľvek právneho titulu a preto návrhu žalobkyne vyhovel a uložil žalovanej povinnosť vypratať predmetnú nehnuteľnosť.

Na odvolanie žalovanej Krajský súd v Trenčíne rozsudkom z 26. februára 2008 č.k. 19 Co 266/2007-96 rozsudok okresného súdu zmenil tak, že návrh zamietol. Žalobkyni uložil zaplatiť žalovanej náhradu trov konania vo výške 14 357,- Sk do 3 dní do rúk jej právneho zástupcu JUDr. O. P.. Stotožnil sa so záverom prvostupňového súdu, že podľa právnej úpravy v čase uzavretia kúpno predajnej zmluvy medzi žalobkyňou a vtedajším JRD P. družstvo nadobudlo vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam. Totižto ak išlo o prevod do vlastníctva družstva k účinnosti zmluvy sa registrácia nevyžadovala ako to bolo aj v danom prípade. To znamená, že družstvo nadobudlo vlastnícke právo k predmetu zmluvy uzavretím zmluvy so žalobkyňou. Okolnosť, že družstvo neuskutočnilo kroky k evidencii svojho vlastníckeho práva v evidencii nehnuteľnosti podľa vtedajších predpisov (zákon č. 22/1964 Zb.) a jeho vlastnícke právo nebolo v evidencii nehnuteľnosti zapísané, ešte neznamenal, že vlastnícke právo na základe písomne uzavretej kúpnej zmluvy od žalobkyne nenadobudlo. Skutočnosť, že žalobkyňa bola stále zapísaná v evidencii nehnuteľností ako vlastníčka predmetných nehnuteľností a po účinnosti Katastrálneho zákona (162/1995 Z.z.) v katastri nehnuteľností, neznamená bez ďalšieho, že jej vlastnícke právo nie je možné spochybniť. V zmysle § 70 Katastrálneho zákona síce platí právna domnienka existencie vlastníckeho práva žalobkyne k predmetným nehnuteľnostiam, ide však o vyvrátenú právnu domnienku.

To znamená, domnienku vlastníckeho práva je možné vyvrátiť dôkazom opaku, t.j. toho, že zapísanému vlastníkovi toto vlastnícke právo nesvedčí. Žalovanej sa procesnými dôkaznými prostriedkami podarilo preukázať svoje tvrdenie o tom, že žalobkyňa nie je vlastníčkou predmetných nehnuteľností, keďže svoje vlastnícke právo previedla zmluvou na bývalé JRD P.. Bol teda preukázaný opak údajov o vlastníctve nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností. V predmetnej veci bolo preukázané, že žalobkyňa nie je vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti a nemá ani iný právny dôvod na dispozíciu s týmito nehnuteľnosťami, teda nemá aktívnu vecnú legitimáciu na vlastnícku žalobu podľa § 126 OZ a preto bolo potrebné jej návrh ako neopodstatnený zamietnuť.

Rozsudok odvolacieho súdu napadla dovolaním žalobkyňa, ktorého prípustnosť odôvodnila ustanovením § 236 ods. 1, § 238 ods. 1, § 237 písm. f/ O.s.p. a dôvodnosť ustanovením § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. a navrhla, aby dovolací súd zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Uviedla, že krajský súd sa žiadnym spôsobom nezaoberal skutočnosťou, že žiadnou zmluvou nepreviedla svoje nehnuteľnosti na JRD. Keby bol skúmal zmluvu zo 14. mája 1984 musel by zistiť, že sa jedná o text zmluvy – návrh budúcej zmluvy, kde je zrejmé, že sa zaväzuje odpredať a kupujúci pri odkúpení predmetnej nehnuteľnosti zaplatí kúpnu cenu. Z uvedeného textu zmluvy je zrejmé, že sa nejednalo o riadnu kúpno predajnú zmluvu ale len o zmluvu o budúcej zmluve. Keďže ale nedošlo k dohode o cene, preto nebola riadna kúpno predajná zmluva spísaná štátnym notárstvom, nakoľko v tom čase dávalo družstvo všetky zmluvy vyhotovovať štátnemu notárstvu a preto nebol ani daný návrh na vklad a nebola zmluva zavkladovaná tak, ako sa to bežne na JRD robilo. Na túto okolnosť nebol doposiaľ žiadny dôkaz vykonaný. Pokiaľ názor druhostupňového súdu bol diametrálne odlišný od právneho názoru súdu prvého stupňa, mal ich s takýmto názorom oboznámiť, mali potom dostať možnosť sa k veci vyjadriť a navrhnúť dôkazy ako boli v tomto čase družstvom vyhotovované a uzatvárané zmluvy, či ich spisovalo v tom čase štátne notárstvo, k čomu neboli žiadne dôkazy vykonané, čím im bola odvolacím súdom odňatá možnosť konať pred súdom.

Žalovaná vo svojom vyjadrení navrhla dovolanie žalobkyne zamietnuť a priznať jej trovy dovolacieho konania.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podala včas účastníčka konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) zastúpená advokátom (§ 241

ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

Podľa § 236 ods. 1 O.s.p. dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

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

Podľa § 211 ods. 2 O.s.p. ak tento zákon neustanovuje inak, pre konanie na odvolacom súde platia primerane ustanovenia o konaní pred súdom prvého stupňa.

Podľa § 122 ods. 1 O.s.p. súd vykonáva dokazovanie na pojednávaní, ak neboli splnené podmienky na vydanie rozhodnutia bez ústneho pojednávania.

Podľa § 125 O.s.p. za dôkaz môžu slúžiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť stav veci, najmä výsluch svedkov, znalecký posudok, správy a vyjadrenia orgánov, fyzických osôb a právnických osôb, listiny, ohliadka, výsluch účastníkov. Pokiaľ nie je spôsob vykonania dôkazu predpísaný, určí ho súd.

Podľa § 220 O.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvého stupňa zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie (§ 219), ani na jeho zrušenie (§ 221 ods. 1).

Podľa § 213 ods. 1 O.s.p. odvolací súd je viazaný skutkovým stavom, tak ako ho zistil súd prvého stupňa s výnimkami ustanovenými v odsekoch 2 až 7.

Podľa § 213 ods. 3 O.s.p. ak má odvolací súd za to, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, dokazovanie v potrebnom rozsahu opakuje sám.

Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že predpokladom toho, aby odvolací súd mohol zmeniť napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa, ak má za to, že súd prvého stupňa

dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, je opakovanie dokazovania v potrebnom rozsahu odvolacím súdom. Podmienkou zmeny rozhodnutia v takomto prípade je teda skutočnosť, že odvolací súd sám opakuje v potrebnom rozsahu dokazovanie, na základe ktorého dospeje k skutkovému stavu, odlišnému od skutkového stavu zisteného prvostupňovým súdom, tvoriacemu podklad pre rozhodnutie v danej veci.

Dovolací súd z obsahu spisu zistil, že odvolací súd z dokazovania vykonaného súdom prvého stupňa vyvodil odlišné skutkové a na ich základe aj právne závery, ako súd prvého stupňa, bez toho, aby vo veci vykonal akékoľvek dokazovanie (zopakovanie alebo doplnenie).

Ak sa však odvolací súd chcel odchýliť od skutkových zistení súdu prvého stupňa na základe bezprostredne pred ním vykonaných dôkazov, mal dokazovanie v zmysle § 213 ods. 3 O.s.p. sám v potrebnom rozsahu opakovať (vrátane dokazovania kúpno predajnou zmluvou z 14.5.1984) a zadovážiť si tak rovnocenný podklad pre odlišné hodnotenie dôkazov v zmysle § 132 O.s.p. Len takýto postup je aj v súlade so zásadou priamosti a ústnosti občianskoprávneho konania, ktoré zásady zostali zachované aj po účinnosti novely Občianskeho súdneho poriadku zákon č. 341/2005 Z.z. Je neprípustné, aby odvolací súd k svojim odlišným skutkovým zisteniam, vedúcim k záveru o neopodstatnenosti žaloby, dospel iba na základe prehodnotenia dôkazov vykonaných súdom prvého stupňa, resp. aby vychádzal z dôkazu (kúpno predajná zmluva z 14.5.1984), ktorý nebol v konaní vôbec ako dôkaz vykonaný.

Z obsahu zápisnice o pojednávaní pred odvolacím súdom zo dňa 26. februára 2008, na ktorom bolo aj meritórne rozhodnuté, totiž vyplýva, že krajský súd na tomto pojednávaní žiadne dokazovanie nevykonal. Nezopakoval ani dôkazy vykonané súdom prvého stupňa a nevykonal ani dôkaz kúpno predajnou zmluvou z 14.5.1984, z ktorej pri svojom rozhodovaní vychádzal.

V tejto súvislosti považuje dovolací súd za potrebné uviesť, že podanie správy predsedom senátu alebo povereným členom senátu o doterajšom priebehu konania, ktorá povinnosť vyplýva odvolaciemu súdu z ustanovenia § 215 O.s.p., ani oboznamovanie sa s jednotlivými listinami nie je zopakovaním dokazovania v zmysle § 122 a nasl. O.s.p.

Odvolací súd si tak nežadovážil rovnocenný zákonný procesný podklad pre odlišné hodnotenie dôkazu v zmysle § 132 O.s.p., a preto sú jeho skutkové a na ne nadväzujúce právne závery zatiaľ predčasné a dovolaciemu súdu neprislúcha v súčasnom štádiu konania oprávnenie na ich hodnotenie.

Z uvedeného vyplýva, že konanie odvolacieho súdu je postihnuté inou vadou, majúcou za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.). K takejto vade bol dovolací súd povinný prihliadnuť i keď by nebola uplatnená ako dôvod prípustného dovolania (§ 242 ods. 1 druhá veta O.s.p.).

Najvyšší súd Slovenskej republiky preto rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie v zmysle ustanovenia § 243b ods. 1 O.s.p.

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova aj o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

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

**V Bratislave 30. novembra 2009**

**JUDr. Martin V l a d i k, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: Emília Kišacová