

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 4Cdo/98/2025
Identifikačné číslo spisu: 1608204069
Dátum vydania rozhodnutia: 31.03.2026
Meno a priezvisko: JUDr. Nora Halmová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2026:1608204069.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu K. Y. T., narodeného XX. R. XXXX, R. Č.. XXX, zastúpeného advokátkou JUDr. Evou Kubaskou, Bratislava, Miletičova 3/a, proti žalovaným 1/ T. Y., narodenému X. W. XXXX, Y., F. XXXX/XXX, zastúpenému advokátom JUDr. Ľuboslavom Linderom, Malacky, Záhorácka 11A, 2/ Y. F., narodenému XX. H. XXXX Y., F.. W.Y. XX a 3/ Ľ. F., narodenej XX. E. XXXX, Y., F.. W. XX, o určenie vlastníctva, vedenom na Okresnom súde Malacky pod sp. zn. 4C/382/2008, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 26. októbra 2022 č. k. 6Co/191/2019-818, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Co/191/2019-818 zo dňa 26. októbra 2022, ako aj rozsudok Okresného súdu Malacky č. k. 4C/382/2008-756 zo dňa 10. apríla 2019 a v e c v r a c i a Okresnému súdu Malacky na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Žalobca sa pôvodnou žalobou podanou súdu dňa 5. mája 2008 voči žalovaným 1/ až 3/ domáhal, aby súd určil, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre kat. územie V, pozemok parc. č. XX o výmere 1484 m², zastavané plochy a nádvoria, na ktorom sa nachádza rodinný dom so súp. č. XX a pozemok parc. č. XX záhrada o výmere 107 m² sú vo výlučnom vlastníctve žalobcu a zároveň určil, že nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX pre kat. územie V, pozemok parc. č. XX/X o výmere 25 m² orná pôda je vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/.

1.1. Na základe návrhu žalobcu zo dňa 14. októbra 2009 súd uznesením z 10. februára 2010 č. k. 4C/382/2008-73 pripustil zmenu žaloby v tomto znení: „Súd určuje, že vlastníkom nehnuteľnosti o výmere 551 m² určenej zameraním podľa súdom nariadeného znaleckého posudku geometrického plánu nachádzajúcej sa v katastrálnom území V., obec V., okres Y. zo súčasných pozemkov zapísaných na LV č. XXXX parc. č. XX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 554 m² a parc. č. XX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m², je vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa (výrok I. - pozn. súdu). Odporcovia v 2. a 3. rade sú povinní odstrániť na svoje náklady betónové základy stavby z pozemku o výmere 551 m² vo vlastníctve navrhovateľa určenej zameraním podľa súdom nariadeného znaleckého posudku geometrického plánu nachádzajúcej sa v katastrálnom území V., obec V., okres Y. zo

súčasných pozemkov zapísaných na LV č. XXXX parc. č. XX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 554 m² a parc. č. XX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m², do 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia. (výrok II. - pozn. súdu). Odporcovia v 2. a 3. rade sú povinní nahradiť trovy konania a právneho zastúpenia do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia. (výrok III. - pozn. súdu).“

1.2. Uznesením z 23. novembra 2010 č. k. 4C/382/2008-206 súd prvej inštancie pripustil zmenu návrhu tak, že tento znie: „Súd určuje, že výlučným vlastníkom nehnuteľností zo súčasných pozemkov zapísaných na LV č. XXXX parc. č. XX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 554 m² a parc. č. XX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m² nachádzajúcich sa v kat. území V., obec V., okrem Y., oddelených Geometrickým plánom na oddelenie pozemku, číslo plánu 80/2010, mapový list ZS XXI-18-16, vypracovaným geodetkou R. T., R. XX, dňa XX.X.XXXX úradne overené Správou katastra Y. novovytvorených parciel č. XX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m² a XX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 529 m² nachádzajúcich sa v katastrálnom území V., obec V., okres Y., je navrhovateľ.“

1.3. K pasívnej legitimácii žalovaných 2/ a 3/ žalobca vo vzťahu k výroku II a III petitu žaloby na pojednávaní dňa 22. septembra 2010 uviedol, že návrh voči nim v časti, ktorou sa voči nim domáha odstránenia betónových základov stavby berie späť a konanie v tejto časti žiadal zastaviť, pričom v zmysle mimosúdnej dohody uzavretej medzi ním a žalovanými 2/ a 3/ sa náhrady trov konania nedomáhal. Vo vzťahu k znejúcemu petitu na pojednávaní dňa 21. marca 2011 žalobca uviedol, že na návrhu trvá aj voči žalovaným 2/ a 3/ z dôvodu, že žalovaní 2/ a 3/ sú stále zapísaní v KN ako vlastníci napriek tomu, že od zmluvy odstúpili.

1.4. Okresný súd Malacky (ďalej aj „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozsudkom z 10. apríla 2019 č. k. 4C/382/2008-756 zamietol žalobu a žalovaným 1/ až 3/ voči žalobcovi náhradu trov konania nepriznal. Súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním zistil, že dňa 8. novembra 2003 uzavrel žalovaný ako predávajúci so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu, vklad ktorej bol povolený Katastrálnym úradom v F., Správou katastra v Y. pod č. U. dňa X. decembra XXXX. Touto kúpnu zmluvou nadobudol žalobca do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti v kat. úz. V., a to pozemok na parc. č. XX vo výmere 1484 m² - zastavané plochy a nádvoria, pozemok na parc. č. XX vo výmere 106 m² - záhrady a rodinný dom so súp. č. XX na parc. č. XX. čl. 1. Kúpnej zmluvy deklaruje vlastníctvo žalovaného k nehnuteľnostiam v čase uzavretia zmluvy (formulácia textu „žalovaný je výlučným vlastníkom nehnuteľností“), pričom v článku 2 zmluvy účastníci dojednali predmet prevodu uvedením konkrétnych nehnuteľností a ich súčastí, ktoré žalovaný 1/ prevádza do vlastníctva žalobcu, a to tak, že predávajúci predáva nehnuteľnosti uvedené v čl. I., a to: rodinný dom č. súp. XX, parcela XX, hospodárska budova, stodola, oplotenie, vonkajšie úpravy, trvalé porasty, pozemky, parc. č. XX a XX. V dojednaní čl. 2 pri nehnuteľnostiach pozemky parc. č. XX a XX je v zátvorke uvedený údaj „/podľa GP XX/X, XX/Xa, XX/X/“. Pokiaľ by malo ísť o skratku odkazu na geometrický plán, k zmluve nie je pripojený žiadny geometrický plán ani iný obdobný dokument, geometrický plán nie je v zmluve špecifikovaný údajom o čísle plánu, vyhotoviteľovi, dátume a účele vyhotovenia, úradného overenia. Žalovaný 1/ predložil geometrický plán č. XX/XXXX, vyhotovenie datované dňa X. júla XXXX Ing. C. V. na zameranie skutkového stavu a oddelenie nehnuteľností na parc. č. XX/X, X, X. XX, XX/X, X, XXX/X. Tento geometrický plán nebol autorizačne overený správou katastra a v novom stave nepredpokladal existenciu pozemku s parc. č. XX/Xa. Z čl. 3 predmetnej kúpnej zmluvy vyplýva, že hodnota prevádzaných nehnuteľností podľa znaleckého posudku č. XXX/XXXX vypracovaného K. U. V. je 502.220 Sk. Z predloženého znaleckého posudku súd prvého stupňa zistil, že tento bol vyhotovený na základe objednávky žalovaného 1/ podľa stavu ku dňu 31. októbra 2003 na účel: Prevod nehnuteľností. Podľa bodu 2.4 predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti: rodinný dom so súp. č. XX na parc. č. XX a XX (podľa GP XX/X, XX/Xa XX/X) a súvisiace nehnuteľnosti LV č. XXXX: pozemky parc. č. XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1484 m², parc. č. XX - záhrady vo výmere 106 m², parc. č. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², parc. č. XX/X - orná pôda vo výmere 25 m², parc. č. XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m². V bode 2.6 posudku označenom ako „Výmenovanie jednotlivých častí“ sú uvedené nehnuteľnosti tak, ako je uvedené v čl. 2 zmluvy. Prílohou posudku je geometrický plán č. XX/XXXX vyhotovený dňa X. júla XXXX K. C. V. na zameranie skutkového

stavu a oddelenie nehnuteľností na parc. č. XX/X, X, X, XX, XX/X, X, XXX/X. Geometrický plán je autorizačne overený dňa 4. júla 2003 vyhotoviteľom, z vyhotovenia nevyplýva, kedy bol úradne overený a chýba pečiatka správy katastra. Z výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. V. z 5. decembra 2003 súd prvého stupňa zistil, že bol na základe kúpnej zmluvy č. U. z X. decembra XXXX zapísaný v časti B listu vlastníctva žalobca ako výlučný vlastník nehnuteľností parc. č. XX - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 1484 m², parc. č. XX - záhrady vo výmere 106 m², parc. č. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², parc. č. XX/X - orná pôda vo výmere 25 m², parc. č. XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m², dom súp. č. XX postavený na parc. č. XX. Z pripojeného spisu Správy katastra Y. X-13/2005/opr. súd prvého stupňa zistil, že žalovaný 1/ dňa 6. decembra 2004 a dňa 10. januára 2005 podal žiadosť o vykonanie zmeny údajov v katastri nehnuteľností z dôvodu, že pri zápise kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností pracovníčka správy katastra uviedla na LV č. XXXX aj nehnuteľnosti, ktoré neboli predmetom predaja, a to parc. č. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², parc. č. XX/X - orná pôda vo výmere 25 m², parc. č. XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m². K žiadosti žalovaný 1/ pripojil kúpnu zmluvu z 8. novembra 2003. Správa katastra Y. rozhodnutím X-13/2005/opr. z 2. februára 2005 žiadosti vyhovel a vykonala opravu zápisu tak, že k nehnuteľnostiam parc. č. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², parc. č. XX/X - orná pôda vo výmere 25 m², parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 440 m² sa namiesto vlastníka K. Y. T. (žalobca) zapisuje ako vlastník T. Y. (žalovaný 1/). Toto rozhodnutie správy katastra nadobudlo právoplatnosť dňa 23. februára 2005. Z výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. V. z 25. mája 2005 súd prvej inštancie zistil, že žalobca bol zapísaný ako výlučný vlastník nehnuteľností v časti B listu vlastníctva, a to parc. č. XX - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 1484 m², parc. č. XX - záhrady vo výmere 106 m² a stavby domu súp. č. XX na parc. č. XX na základe kúpnej zmluvy č. U. z X. decembra XXXX. Z výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. V. z 11. marca 2005 vyplýva, že žalovaný bol zapísaný ako výlučný vlastník nehnuteľností v časti B LV parc. č. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², parc. č. XX/X - orná pôda vo výmere 25 m² a parc. č. XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m². Správa katastra Y. rozhodnutím č. V-3899/07 z 13. decembra 2007 zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností doručený (žalovaným 1) dňa 28. septembra 2007, pretože bola predložená listina, z ktorej vyplýva, že T. Y. (žalovaný 1/) ako predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností na LV pre kat. úz. V. č. XXXX, z LV č. XXXX vyplýva, že vlastníkom je K. T. T. (žalobca), ktorý zároveň v predloženej zmluve vystupuje ako kupujúci, preto T. Y. nemôže nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré sú vo vlastníctve K. T. T.. Z listiny nazvanej Kúpna zmluva, vklad ktorej bol povolený Katastrálnym úradom v F., Správou katastra v Y. dňa 3. januára 2008 súd prvej inštancie zistil, že ako predávajúci je tu uvedený žalobca, ako kupujúci je uvedený žalovaný 1/, podpis predávajúceho bol osvedčený dňa 2. januára 2008 na Obvodnom úrade Vojenského obvodu Záhorie. Podľa tejto listiny mal žalovaný 1/ kúpiť od žalobcu do svojho výlučného vlastníctva diel 2 odčlenený Geometrickým plánom č. XX XXX XXX X/XXXX z parcely č. XX vo výmere 423 m², ktorý sa pričlenil do novovytvorenej parcely č. XX/X - zast. plochy vo výmere 554 m², diel 3 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z parcely č. XX vo výmere 22 m², ktorý sa pričlenil do novovytvorenej parcely č. XX/X - zast. plochy vo výmere 22 m² a diel 5 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z parcely č. XX vo výmere 106 m², ktorý sa pričlenil do novovytvorenej parcely č. XX/X - zast. plochy vo výmere 554 m². Predmetom prevodu malo byť aj príslušenstvo prislúchajúce k novovytvorenej parc. č. XX/X - hospodárska budova bez súpisného čísla. Súd prvého stupňa ďalej zistil, že vyššie uvedený geometrický plán má správne č. X/XXXX a vyhotovil ho dňa 16. marca 2006 K. V. Dňa 6. júla 2007 vyhotovil K. C. V. geometrický plán č. XX/XXXX. Vklad vlastníckeho práva na základe vyššie uvedenej listiny (Kúpna zmluva z 2. januára 2008) bol povolený pod č. V-5/08 dňa 3. januára 2008. Z výpisu z LV pre kat. úz. V. č. XXX z 23. apríla 2008 vyplýva, že ako vlastníci nehnuteľností v časti B LV k parc. č. XX/X - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 554 m² a parc. č. XX/X - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 22 m² a stavby hospodárska budova bez súp. č. na parc. č. XX/X boli na základe kúpnej zmluvy č. U. z XX. januára XXXX zapísaní Y. F. a L. F., pôvodne v konaní žalovaní 2/ a 3/, ktorí dňa 22. septembra 2008 doručili Správe katastra Y. podanie, v ktorom odstúpili od kúpnej zmluvy V-123/08, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam parc. č. XX/X - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 554 m² a parc. č. XX/X - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 22 m² a stavby hospodárska budova bez súp. č. na parc. č. XX/X. Znalkyňa z odboru písomznanectvo Y. L. F.U. vyhotovila v trestnom konaní ČVS:ORP-599/2-OVK-BH-2008 znalecký posudok č. 3/2010, v ktorom skúmala podpisy na kúpnej zmluve z 2.1.2008 a

dospela k záveru, že sporné podpisy k zneniu mena a priezviska Y. T. nie sú pravými podpismi Y. T.. Žalobca v konaní predložil Geometrický plán na oddelenie pozemku parc. č. XX/XX, č. plánu 80/2010, vypracovaný geodetkou R. T. dňa 13. septembra 2010, úradne overený Správou katastra Y. dňa 17. septembra 2010 pod č. XXXX/XXXX. Súd prvého stupňa z neho zistil, že bol vytvorený nový stav tak, že zostal zachovaný pozemok na parc. č. XX/X vo výmere 22 m² - zast. plochy a z parcely č. XX/X bola odčlenená časť pozemku vo výmere 529 m², ktorý má naďalej parc. č. XX/X a časť vo výmere 25 m² vedená pod parc. č. XX/XX. Týmto geometrickým plánom boli teda odčlenené tie výmery pozemkov, ktoré boli bez vedomia žalobcu odčlenené z pozemkov, ktoré boli ako jeho výlučné vlastníctvo vedené na pôvodných parc. č. XX a XX.

1.5. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobe nebolo možné vyhovieť. Žalobca sa v konaní domáhal voči žalovanému 1/ určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré nadobudol na základe Kúpnej zmluvy so žalovaným 1/ dňa 8. novembra 2003 a namieta platnosť Kúpnej zmluvy zo dňa 2. januára 2008, ktorou by mal previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam späť na žalovaného 1/. Pre rozhodnutie v merite veci sa súd preto ako prejudiciálnou otázkou vo vzťahu k určaniu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zaoberal otázkou platnosti nadobúdacích titulov, Kúpnej zmluvy zo dňa X. januára XXXX uzatvorenej medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným 1/ ako kupujúcim a otázkou platnosti Kúpnej zmluvy zo dňa 8. novembra 2003 uzatvorenej medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným 1/ ako predávajúcim. Súd po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že tak Kúpna zmluva zo dňa X. januára XXXX, ako aj Kúpna zmluva zo dňa X. novembra XXXX sú neplatnými právnymi úkonmi, ktoré nie sú spôsobilé vyvolať právne účinky. Platnosť Kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovanými 2/ a 3/ ako kupujúcimi (V-123/08) osobitne neposudzoval vzhľadom k tomu, že ku dňu rozhodovania súdu zmluvné strany od tejto zmluvy odstúpili, podali návrh na vklad vlastníckeho práva na príslušný katastrálny odbor, pričom k zápisu vkladu neprišlo z dôvodov vydaného predbežného (neodkladného) opatrenia. Medzi stranami však nebolo odstúpenie od zmluvy sporné, čím sa v súlade s § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluva zrušuje od počiatku, preto v čase rozhodovania súdu posúdenie platnosti tohto nadobúdacieho titulu súd považoval za nadbytočné. Čo sa týka platnosti druhej z Kúpnych zmlúv uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným 1/ dňa 1. januára 2008 (vklad ktorej bol povolený Katastrálnym úradom v F., Správou katastra v Y. dňa 3. januára 2008 a ktorou mal žalovaný 1/ nadobudnúť od žalobcu nehnuteľnosti - diel 2 odčlenený Geometrickým plánom č. X/XXXX, vyhotoveným dňa XX. marca XXXX K. V. z parcely č. XX o výmere 423 m², diel 3 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z parcely č. XX o výmere 22 m², a diel 5 odčlenený uvedeným geometrickým plánom z parcely č. XX o výmere 106 m², ako aj príslušenstvo prislúchajúce k novovytvorenej parc. č. XX/X - hospodárska budova bez súpisného čísla) súd prvej inštancie uviedol, že k jej uzatvoreniu neprišlo. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca túto kúpnu zmluvu, kde je uvedený ako predávajúci a na ktorej je uvedené, že jeho podpis bol osvedčený dňa 2. januára 2008 na Obvodnom úrade Vojenského obvodu Záhorie, nikdy nevidel a nepodpísal. Ani žalovaný 1/, ako druhá zmluvná strana, sa v rámci svojho výsluchu nevedel vyjadriť k okolnostiam prípravy a uzavretia uvedenej kúpnej zmluvy, nevedel uviesť kedy a kde túto zmluvu podpísal, uviedol, že nevie, či túto zmluvu podpísal, zdá sa mu, že zmluvu nepodpísal. Rovnako skutočnosť, že túto zmluvu žalobca nepodpísal, mal súd za nepochybnú najmä zo záveru znaleckého posudku č. X/XXXX vyhotoveného znalcom Y. L. F., znalcom z odboru písomoznalctvo, vyhotoveného v trestnom konaní ČVS:ORP-599/2-OVK-BH-2008 Bá. Vzhľadom k skutočnosti, že k uzavretiu kúpnej zmluvy neprišlo, žalovaný 1/ predmetné nehnuteľnosti nenadobudol, nemohol ich ako nevlastník ani previesť kúpnu zmluvou (vklad ktorej bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 15.1.2008, pod č. V-123/08) na žalovaných 2/ a 3/. Z uvedeného je zrejmé, že by zostalo zachované vlastnícke právo žalobcu k nehnuteľnostiam tak, ako ich pôvodne nadobudol Kúpnu zmluvou uzavretou so žalovaným 1/ dňa 8. novembra 2003. Žalovaný 1/ však v konaní namieta neplatnosť tejto skoršej z kúpnych zmlúv pre jej nezrozumiteľnosť a rozpor vôle žalovaného 1/ v časti predmetu prevodu s jej prejavom, pričom pre rozhodnutie súdu o tvrdenom vlastníctve žalobcu je otázka platnosti tohto nadobúdacieho titulu žalobcu zásadná. Súd prvej inštancie skonštatoval, že pri právnom posúdení platnosti tejto kúpnej zmluvy zo dňa 8. novembra 2003 je viazaný právnym názorom vysloveným Uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Co/519/2015-583 zo 28. októbra 2015 (§ 391 ods. 2 CSP), podľa ktorého aj Kúpna zmluva zo dňa X. novembra XXXX uzatvorená medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným 1/ ako predávajúcim je neplatným právnym

úkonom ako celok, a to pre neurčitosť prejavu vôle zmluvných strán, teda rozpor s § 37 Občianskeho zákonníka, a to v prejave vôle strán týkajúcej sa vymedzenia predmetu prevodu vlastníctva, ako podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy medzi stranami v čl. 1, 2. Ako bolo uvedené aj odvolacím súdom, je zrejmé, že v čl. 1. a 2. kúpnej zmluvy bol predmet prevodu vymedzený odlišne, keďže podľa čl. 2. predmetom prevodu boli iba parcely č. XX a XX v celkovej výmere 1 590 m² a rodinný dom, zatiaľ čo podľa čl. 1. predmetom kúpnej zmluvy boli okrem parcel č. XX a XX aj parcely č. XX/X, XX/X a XXX/X a rodinný dom. Túto nezrovnalosť napadol žalovaný 1/ návrhom na opravu chyby v katastrálnom operáte a správa katastra rozhodnutím z 2. februára 2005 č. X-13/2005/opr. opravila údaj katastra v katastrálnom operáte tak, že zapísala žalovaného 1/ ako vlastníka parcel č. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², XX/X - orná pôda vo výmere 25 m² a XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m². V prípade parc. č. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m² išlo zrejme o omyl správy katastra, pretože v skutočnosti išlo o parc. č. XX/X. Toto rozhodnutie ani jeden z účastníkov konania nenapadol odvolaním, takže nadobudlo právoplatnosť. Rozpor medzi čl. 1. a čl. 2. kúpnej zmluvy bol vyriešený rozhodnutím správy katastra, ktoré obaja účastníci konania a zároveň účastníci predmetnej kúpnej zmluvy akceptovali. Z vykonaného dokazovania výsluchom strán sporu rovnako vyplynulo, že vôľa strán týkajúca sa predmetu prevodu nie je zhodná, pričom tak v prípade žalobcu, ako aj žalovaného 1/ napokon nekorešponduje s prejavom vôle, ktorý vyplýva z textu listiny, na ktorej je tento prejav vôle zaznamenaný (teda z čl. 1 a 2 a tiež 3 kúpnej zmluvy), keď napokon napr. aj sám žalobca nakladal s nehnuteľnosťami, ktorá podľa vykonaného dokazovania nemala byť predmetom prevodu, pôvodná parc. č. XXX/X. V súhrne súd prvej inštancie skonštatoval, že predmet kúpnej zmluvy nie je objektívne poznateľný každému, teda nie iba zmluvným stranám, kúpna zmluva zo dňa X. novembra XXXX uzatvorená medzi stranami sporu trpí neurčitosťou prejavu vôle, pričom táto vada spôsobuje jej absolútnu neplatnosť s poukazom na § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka a rovnako tento záver vyplýva aj z vysloveného právneho názoru odvolacieho súdu, neplatnosťou trpí kúpna zmluva ako celok, pretože vzhľadom na dojednanie kúpnej ceny za všetky nehnuteľnosti dohromady nemožno oddeliť časť kúpnej zmluvy postihnutú neplatnosťou (prevod pozemkov) od jej ostatného obsahu (prevod domu). Žalobca sa v ďalšom konaní domáhal iného právneho posúdenia veci súdom prvej inštancie s poukazom na jeho predchádzajúce rozhodnutie rozsudkom č. k. 4C/382/2008-558 zo dňa 24. júna 2015 (zrušený Uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Co/519/2015-583 zo dňa 28. októbra 2015). Navrhol, aby súd opätovne posúdil platnosť zmluvy z roku 2003, keď podľa názoru žalobcu je posúdenie charakterizované prílišným formalizmom. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že vo vzťahu k riešeniu konkrétnej právnej otázky, v dôsledku ktorej došlo k zrušeniu pôvodného rozhodnutia (teda otázky neplatnosti nadobúdacieho titulu žalobcu - kúpnej zmluvy zo dňa X. novembra XXXX ako celku) viazanosť súdu rozhodnutím odvolacieho súdu trvá. V ďalšom konaní po vrátení veci odvolacím súdom nevyšli najavo žiadne nové skutočnosti, ktoré by odôvodňovali a umožnili odklon od vysloveného právneho názoru, na danú otázku nebol zaujatý od vydania rozhodnutia č. k. 6Co/519/2015-583 iný právny názor a neprišlo ani k zmene legislatívy vzťahujúcej sa na prejednávajúcu vec, ktoré dôvody by umožňovali súdu prvej inštancie odklon od vysloveného právneho názoru súdu vyššieho stupňa v prejednávanej veci. Odvolací súd v rozhodnutí č. k. 6Co/519/2015-583 jasne a zrozumiteľne vyslovil svoj právny názor na predmet konania, resp. prejudiciálnu otázku a na zistený skutkový stav a od vydania rozhodnutia neprišlo k žiadnej podstatnej zmene okolností, ktoré určovali obsah právneho názoru odvolacieho súdu. Z vyššie uvedených dôvodov potom súd v merite veci rozhodol tak, že žalobu v celom rozsahu zamietol, nakoľko žalobca nepreukázal, že sa stal vlastníkom nehnuteľností zo súčasných pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX parc. č. XX/X zastavané plochy a nádvorí o výmere 554 m² a parc. č. XX/X zastavané plochy a nádvorí o výmere 22 m² nachádzajúcich sa v katastrálnom území V., obec V., okres Y., odčlenených Geometrickým plánom na oddelenie pozemku, číslo plánu XX/XXXX, mapový list ZS XXI- 18-16, vypracovaným geodetkou R. T., R. XX, dňa 13. septembra 2010 úradne overené Správou katastra Y. - novovytvorených parcel č. XX/X zastavané plochy a nádvorí o výmere 22 m² a XX/X zastavané plochy a nádvorí o výmere 529 m² nachádzajúcich sa v katastrálnom území V., obec V., okres Y. Pre úplnosť odôvodnenia rozhodnutia v merite veci súd prvej inštancie uviedol, že žalobca v podaní zo dňa 16. septembra 2016 zotrval na tom, že Kúpna zmluva zo dňa X. novembra XXXX je platným právnym úkonom a uviedol, že ku dňu rozhodovania súdu nehnuteľnosti v dobrej viere držal, teda dal do pozornosti súdu otázku vydržania. Na otázku súdu, či toto podanie je zmenou žaloby v časti skutkových tvrdení (§ 140 ods. 2

CSP) žalobca na pojednávaní dňa 19. októbra 2016 uviedol, že nežiada o zmenu žaloby v časti skutkových tvrdení. Nakoľko žalobca takéto nové skutkové tvrdenia, od ktorých odvodzoval vlastnícke právo - tvrdenia o vydržaní nehnuteľností, neuviedol v žalobe a ani neskôr po nadobudnutí účinnosti Civilného sporového poriadku, neprodukoval k nim žiadne dôkazy, nemenil teda žalobu v časti skutkových tvrdení, súd prvej inštancie sa preto takýmito novými skutkovými tvrdeniami pri rozhodovaní nezaoberal. V nadväznosti na iný právny názor na aplikáciu ust. § 140 ods. 2 CSP a procesné súvislosti týkajúce sa zmeny žaloby v časti skutkových tvrdení, súd prvej inštancie poukázal na závery rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 6Cdo/49/2018 zo dňa 21. júna 2018, podľa ktorých aj keď žalobca napriek výzve prvoinštančného súdu žalobu v časti skutkových tvrdení nezmenil, táto okolnosť nezbavila súdy povinnosti posúdiť uplatnený nárok vo väzbe na zistený skutkový stav aj z právneho dôvodu, ktorého sa žalobca začal dovolávať v priebehu konania. S poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu sp. zn. 5Cdo/196/2009 občianske súdne konanie (civilné sporové konanie) je ovládané zásadou iura novit curia (súd pozná právo), čo znamená, že strany nie sú povinné uplatnený nárok aj právne kvalifikovať, no súd je povinný skúmať, či tvrdené skutočnosti možno podriadiť pod hypotézu niektorej právnej normy tak, aby z nej bolo možné vyvodiť povinnosť plnenia, prípadne určiť, či tu požadovaný právny vzťah alebo právo je alebo nie je. Ide totiž o podstatnú okolnosť, ktorá môže mať rozhodujúci význam pre rozhodnutie o uplatnenom nároku. V súdnej veci však žalobca na podporu právneho posúdenia vydržania žiadne skutkové tvrdenia ani dôkazy na ich podporu neprodukoval, súd preto vychádzal zo skutkových tvrdení a vykonaných dôkazov vo vzťahu k tvrdenému nadobudnutiu vlastníckeho práva na základe podľa názoru žalobcu platnej Kúpnej zmluvy zo dňa X. novembra XXXX, avšak v prejednávanej veci by nemohli byť splnené podmienky z dôvodu uplynutia zákonom stanoveného času dobromyseľnej držby, uplynutia vydržanej doby 10 rokov (§ 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka), nakoľko ak nehnuteľnosti nadobudol zmluvou zo dňa X. novembra XXXX, minimálne od podania žaloby dňa 5. mája 2008, nemohol byť dobromyseľný a nemať pochybnosti o tom, že mu vec patrí.

1.6. Svoje rozhodnutie odôvodnil vecne ustanovením § 137 písm. c) CSP, § 34, § 37 ods. 1, § 35 ods. 1, § 46 ods. 1 a 2 a § 132 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka. O náhrade trov konania rozhodol zmysle ustanovenia § 251, § 262 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 257 CSP tak, že žalovaným 1/ až 3/ voči žalobcovi náhradu trov konania nepriznal s nasledujúcim odôvodnením, že nároky na náhradu trov konania posudzoval samostatne vo vzťahu žalobca - žalovaný 1/ a vo vzťahu žalobca - žalovaný 2/ a 3/ ako manželom, ktorí tvoria nerozlučné procesné spoločenstvo. Napriek nepopierateľnému nároku žalovaného 1/ na náhradu trov konania podľa zásady úspechu, súd prvej inštancie zohľadnil pri rozhodovaní o nároku žalovaného 1/ na náhradu trov konania okolnosti danej veci, keď k súdному sporu medzi stranami podľa názoru súdu prišlo predovšetkým z dôvodov na strane žalovaného 1/, a to tak v čase pred uzatvorením kúpnej zmluvy, v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi stranami, a tiež následne. Ako vyplynulo z vykonaného dokazovania výsluchom žalobcom navrhnutých svedkov, žalovaný 1/ pred uzatvorením kúpnej zmluvy pri ohliadke predmetu prevodu ukázal žalobcovi celý pozemok parc. č. XX, neoznačil žiadnu časť, ktorá by nemala byť predmetom prevodu (výsluch svedkov označených žalobcom, ako je uvedené vyššie v odôvodnení). Žalovaný 1/ sám zabezpečil vypracovanie znenia kúpnej zmluvy a toto predložil žalobcovi, po jej uzatvorení dňa X. novembra XXXX a vklade vlastníckeho práva v prospech žalobcu inicioval reklamačné katastrálne konanie, vo výsledku ktorého správa katastra Rozhodnutím X-13/2005/opr. zo dňa 2. februára 2005 v súlade s § 59 ods. 1 katastrálneho zákona žiadosti vyhovel a vykonala opravu zápisu tak, že k nehnuteľnostiam parc. č. XX/X orná pôda o výmere 970 m², parc. č. XX/X orná pôda o výmere 25 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 440 m² sa namiesto vlastníka K. Y. T. zapisuje vlastníkom T. Y.. Iné chyby zápisu ani vady príloh žalovaný 1/ nenamietal. Následne bez vedomia žalobcu a dohody s ním sám inicioval konania na správe katastra konania na základe listín, ktorými sa zasahovalo do vlastníckeho práva žalobcu (ktoré v dobre viere nadobudol kúpnu zmluvou zo dňa 8. novembra 2003), pričom v konaní netvrdil a nepreukázal, že tieto úkony uskutočňoval po dohode so zapísaným vlastníkom a jeho zmluvným partnerom, t. j. žalobcom (konanie V-3899/07, Kúpna zmluva zo dňa 3. januára 2008, ktorú žalobca nepodpísal a žalovaný 1/ sa nevedel vyjadriť k okolnostiam prípravy a uzavretia uvedenej kúpnej zmluvy, nevedel uviesť kedy a kde túto zmluvu podpísal, uviedol, že nevie, či túto zmluvu podpísal, zdá sa mu, že zmluvu nepodpísal). Žalovaný 1/ následne Kúpnu zmluvou č. vkladu V-123/08 previedol nehnuteľnosti na žalovaných 2/ a

3/. S poukazom na § 3 ods. 2 Občianskeho zákonníka fyzické osoby dbajú o to, aby nedochádzalo k ohrozovaniu a porušovaniu práv z občianskoprávných vzťahov a aby sa prípadné rozpory medzi účastníkmi odstránili predovšetkým ich dohodou. Podľa § 493 Občianskeho zákonníka záväzkový vzťah nemožno meniť bez súhlasu jeho strán, pokiaľ tento zákon neustanovuje inak. Žalovaný 1/ v súlade s citovanými ustanoveniami nepostupoval. Súd s poukazom na citované ustanovenia, ako aj zistený skutkový stav dospel k záveru, že žalovaný 1/ dostal žalobcu do stavu právnej neistoty, ktorej odstránenia sa bol žalobca nútený domáhať cestou súdu, a preto za existencie uvedených okolností prejednávanej veci by podľa názoru súdu prvej inštancie nebolo spravodlivé požadovať od žalobcu, aby znášal trovy konania žalovaného 1/ a bol zaviazaný k ich náhrade. Preto o náhrade trov konania rozhodol s poukazom na § 257 CSP tak, že žalovanému 1/ náhradu trov konania voči žalobcovi nepriznal. Rovnako s ohľadom na výsledok sporu by patrilo právo na náhradu trov konania voči neúspešnému žalobcovi aj žalovaným 2/ a 3/, ktorí však uviedli, že si náhradu trov konania neuplatňujú. Civilný sporový poriadok výslovne nerieši situáciu, kedy strana, ktorá na základe procesných ustanovení má nárok na náhradu trov konania, o náhradu trov zjavne neprejavila záujem. Na daný prípad nie sú k dispozícii ani analogicky použiteľné ustanovenia Civilného sporového poriadku alebo iného zákona (analogia legis alebo iuris). Súd preto s použitím Základných princípov čl. 4 ods. 2 CSP aplikoval na rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania princíp racionálneho zákonodarcu a o náhrade trov konania žalovaných rozhodol podľa fiktívnej normy, ktorú by zvolil, ak by bol sám zákonodarcom. Vychádzal pritom z pomyselnej normy, že ak si strana náhradu trov konania neuplatní, je v súlade s čl. 17 základných princípov CSP, zakotvujúcim procesnú ekonómiu, rozhodnúť priamo tak, že sa jej nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

2. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „odvolací súd“ alebo „krajský súd“) rozsudkom z 26. októbra 2022 č. k. 6Co/191/2019-818 napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalovaným 1/ až 3/ proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

2.1. Predmet prevodu bol v kúpnej zmluve z X. novembra XXXX v čl. 1. a v čl. 2, avšak bol vymedzený odlišne, keďže podľa čl. 2. predmetom prevodu boli iba parcely č. XX a XX v celkovej výmere 1590 m² a rodinný dom, zatiaľ čo podľa čl. 1. predmetom kúpy boli okrem parcel č. 94 a XX aj parcely č. XX/X, XX/X a XXX/X a rodinný dom. Túto nezrovnalosť napadol žalovaný 1/ návrhom na opravu chyby v katastrálnom operáte a správa katastra rozhodnutím z 2. februára 2005 č. X-13/2005/opr. údaj katastra opravila v katastrálnom operáte tak, že zapísala žalovaného 1/ ako vlastníka parcel č. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m², XX/X - orná pôda vo výmere 25 m² a XXX/X - orná pôda vo výmere 440 m². V prípade parc. č. XX/X - orná pôda vo výmere 970 m² išlo zrejme o omyl správy katastra, pretože v skutočnosti išlo o parc. č. XX/X. Preto je odvolací súd toho názoru, že aj vzhľadom na zásadu, že treba v záujme právnej istoty uprednostniť platnosť právneho úkonu pred jeho neplatnosťou, rozpor medzi čl. 1 a čl. 2 kúpnej zmluvy sám osebe nespôsobuje jej neplatnosť z dôvodu neurčitosti. Inými slovami, nebolo sporné, že predmetom prevodu boli parcely č. XX a XX, sporným bolo, či predmetom prevodu boli parcely č. XX/X, XX/X a XX/X (tak ako je uvedené v zmysle čl. 2 kúpnej zmluvy v nadväznosti na geometrický plán č. 46/2003). V čl. 3 kúpnej zmluvy sa uvádza, že hodnota prevádzaných nehnuteľností je podľa znaleckého posudku znalca K. U. V. č. XXX/XXXX 502.220,- Sk.

2.2. Odvolací súd je naďalej zastal názor, že kúpna zmluva z X. novembra XXXX trpí neurčitosťou pokiaľ ide o vymedzenie predmetu prevodu. Nevyplýva z nej totiž jednoznačne a určite, aké pozemky boli predmetom prevodu, teda či predmetom prevodu bola parcela č. XX vo výmere 1484 m², alebo parcely č. XX/X, XX/Xa, XX/X v celkovej výmere 1096 m². Ak by sa aj vychádzalo z toho, že z čl. 2 kúpnej zmluvy možno vyvodíť, že predmetom prevodu boli parcely č. XX/X, XX/Xa, XX/X, nie je možné z kúpnej zmluvy objektívne zistiť ich výmeru. Predmet prevodu nie je objektívne zistiteľný zo samotnej kúpnej zmluvy, keďže v nej nie je konkretizovaný geometrický plán, na základe ktorého boli z parcely č. XX odčlenené parcely č. XX/X, X a X. Inými slovami, predmet kúpnej zmluvy nie je objektívne poznateľný každému, teda nie iba zmluvným stranám - účastníkom konania. Táto vada predmetnej kúpnej zmluvy spôsobuje jej absolútnu neplatnosť v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Neplatnosťou pritom trpí kúpna zmluva ako celok, pretože vzhľadom na dojednanie kúpnej

ceny za všetky nehnuteľnosti dohromady nemožno oddeliť časť kúpnej zmluvy postihnutú neplatnosťou (prevod pozemkov) od jej ostatného obsahu (prevod domu).

2.3. Na uvedenom závere odvolacieho súdu nič nemení ani skutočnosť, že kúpnu zmluvu zo dňa 8. novembra 2003 pripravoval žalovaným 1/ poverený právny zástupca, resp. skutočnosť, či žalovaný 1/ konal v rozpore s dobrými mravmi, keď mal žalobcu údajne uviesť do omylu pri uzatváraní zmluvy v r. 2003, resp. keď predložil Správe katastra zmluvu zo dňa X. januára XXXX, ktorú však žalobca preukázateľne nikdy nevidel a nepodpísal. Na tomto mieste odvolací súd dáva do pozornosti žalobcu zásadu, ktorá platila už v rímskom práve, podľa ktorej „vigilantibus iura scripta sunt“, t. j. „práva patria len bdelym“ (pozorným, ostražitým, opatrným, starostlivým), teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv a ktorí svoje procesné oprávnenia uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou a predvídavosťou. V slobodnej spoločnosti je totiž predovšetkým vecou nositeľov práv, aby svoje práva bránili a starali sa o ne, inak ich podcenením či zanedbaním môžu strácať svoje práva majetkové, osobné, satisfakčné a pod. (citované z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 5 Sžf 65/2011). Žalobca nebol pri dodržaní tejto zásady dôsledný nielen v čase uzatvorenia zmluvy v r. 2003, ale najmä v čase vkladového konania v r. 2005. Z rozhodnutia č. X-13/2005-opr. zo dňa 2. februára 2005 totiž vyplýva, že na základe návrhu žalovaného 1/ zo dňa 6. decembra 2004 o opravu chybného zápisu vlastníckeho práva na LV č. XXXX katastrálny úrad na základe zistenia skutkového stavu veci a odstránenie rozporov medzi účastníkmi konania, začal tento správny orgán ústne pojednávanie, na ktoré sa dostavili obaja účastníci, ale k zmierneniu strán a uznania právnych dôvodov nedošlo. Napriek tomu správny orgán uzavrel, že keďže údaje o účastníkoch vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam parc. č. XX/X, XX/X, XXX/X nie sú v súlade s preverovanými údajmi verejných listín, bude predmetom zápisu do katastra nehnuteľností vlastník Y. T. (žalovaný 1/). Proti tomuto rozhodnutiu žalobca nepodal odvolanie a de facto s touto zmenou súhlasil. Je teda namieste zopakovať, že rozpor medzi čl. 1 a čl. 2 kúpnej zmluvy bol vyriešený rozhodnutím správy katastra, ktoré obaja účastníci konania a zároveň účastníci predmetnej kúpnej zmluvy akceptovali. K následnej zmene vlastníckych práv ohľadne parcely č. XX došlo na základe vkladu kúpnej zmluvy zo dňa X. januára XXXX pod č. U., právoplatným zápisom zo dňa 3. januára 2008. V dôsledku tejto zmeny došlo k súčasnému stavu vlastníckych vzťahov, kedy podľa výpisu z LV č. XXXX je žalobca vlastníkom parc. č. XX/X o výmere 1039 m² (zastavaná plocha a nádvorie, vrátane rodinného domu so súp. č. XX) a zvyšok parcely č. XX o celkovej pôvodnej výmere 1484 m² bol vyčlenený ako parc. č. XX/X o výmere 554 m² a XX/X o výmere 22 m² (zastavaná plocha a nádvorie) na LV č. XXXX (ktoré sú v súčasnosti evidované vo vlastníctve žalovaných 2/ a 3/).

2.4. Odvolací súd v prejednávanej veci uzavrel, že neplatnými sú aj všetky neskoršie zmluvy, t. j. nielen tá, ktorá mala byť za nejasných okolností uzavretá medzi stranami sporu dňa X. januára XXXX a na základe ktorej bol povolený vklad pod č. V 5/08 právoplatný dňa 3. januára 2008, ale následne aj zmluva uzavretá medzi žalovaným 1/ a žalovanými 2/ a 3/, ktorej vklad bol povolený dňa 15. januára 2008 pod č. V 123/08, od ktorej však už žalovaní 2/ a 3/ odstúpili (čo však ešte nebolo predmetom zápisu v KN) a v zmysle ktorých je ustálený právny stav vlastníckych vzťahov sporových strán. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1 CSP a úspešnej strane žalovaného voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznal, pričom v zhode so súdom prvej inštancie aplikoval ust. 257 CSP.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca (ďalej aj „dovolateľ“) dovolanie, ktoré odôvodnil s poukazom na ustanovenie § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

3.1. Dovolateľ má za to, že rozsudok odvolacieho súdu ako aj rozsudok súdu prvej inštancie trpia vadou zmätočnosti a súčasne súdy nesprávne právne vec posúdili. Napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu boli prednostne založené na právnom posúdení veci, predovšetkým na posúdení určitosti kúpnej zmluvy, ktorou žalobca v roku 2003 nadobúdala nehnuteľnosti od žalovaného 1/. Žalobca považuje výklad právneho úkonu kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným 1/ tak, ako ho uskutočnil odvolací súd a súd prvej inštancie za prehnane formalistický, svojvoľný a nereflektujúci jeho jazykové vyjadrenie ani vôľu zmluvných strán, ktorú tieto

prejavili v momente uzatvorenia kúpnej zmluvy a nezohľadňujúci správanie sa zmluvných strán ani zmysel a účel kúpnej zmluvy. Až do v poradí prvého rozhodnutia súdu neboli o obsahu právneho úkonu kúpnej zmluvy z X. novembra XXXX medzi kupujúcim a predávajúcim teda žalobcom a žalovaným 1/ žiadne pochybnosti a predmetom posúdenia súdu bola len platnosť kúpnej zmluvy, ktorú mali žalobca a žalovaný 1/ uzatvoriť v roku 2008 a následnej kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými. Z vykonaného dokazovania, predovšetkým zo znaleckého posúdenia znalkyne a odboru písomoznalctvo bolo preukázané, že žalobca kúpnu zmluvu z X. januára XXXX nepodpísal, teda túto ako predávajúci častí svojich pozemkov, pôvodne nadobudnutých kúpnu zmluvou uzatvorenou v roku 2003, neuzatvoril.

3.2. Zásadnou otázkou v konaní sa stalo právne posúdenie, či jazykové vymedzenie predmetu prevodu v kúpnej zmluve z X. novembra XXXX ako rodinný dom súp. č. XX, par. č. XX hospodárska budova, stodola, oplotenie, vonkajšie úpravy, trvalé porasty pozemky, parc. č. XX a XX /podľa GP XX/X, XX/Xa, XX/X/ predstavuje právne relevantný nesúlady, ktorého dôsledkom je absolútna neplatnosť kúpnej zmluvy pre nečinnosť prejavu vôle. Inými slovami či v zátvorke uvádzaná skratka GP a nasledujúce číselné informácie spôsobuje v kontexte súčasného vymedzenia prevádzaných nehnuteľností parcelnými číslami a súpisným číslom tak, ako sú tieto zapísané v evidencii nehnuteľností kvalifikované pochybnosti o tom, či sa predmetom prevodu stal pozemok parc. č. XX alebo jeho časť vymedzená geometrickým plánom. Súdy uskutočnili nesprávny výklad kúpnej zmluvy, keď vychádzali výlučne z jazykového vyjadrenia vôle obsiahnutého v kúpnej zmluve vyložené výlučne gramatickými prostriedkami bez toho, aby záveru i neurčitosti kúpnej zmluvy predchádzalo zisťovanie vôle strán sporu. Rozhodnutia súdov sú postihnuté nielen absenciou zisťovania vôle strán sporu ale aj následného vypořádania sa vzťahu zistenej vôle strán sporu s jej jazykovým prejavom obsiahnutým v napadnutom zmluvnom dojednaní. Súdy nesprávne právne posúdili obsah kúpnej zmluvy, keď pri interpretácii prejavu vôle zachyteného v texte zmluvy opomenuli aplikovať pravidlá logického a systematického výkladu a právny úkon interpretovali nie ku momentu jeho vzniku teda v stave ku času uzatvárania kúpnej zmluvy, ale k momentu realizácie výkladu súdom, teda v stave ktorý existoval niekoľko rokov po realizácii právneho úkonu. Súdy mali v súlade s § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka odstraňovať pochybnosti skúmaním vôle konajúcich osôb teda podrobiť skúmaniu aj vôľu žalobcu a žalovaného, ktorá tu existovala v čase uzatvárania kúpnej zmluvy. Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu vyplýva, že súdy nevyložili kúpnu zmluvu v súlade so zákonom stanovenými pravidlami, pretože neskúmali vôľu žalobcu a žalovaného 1/ ako osôb konajúcich teda osôb uzatvárajúcich posudzovanú kúpnu zmluvu. Takýto postup súdov zakladá neúplné a nesprávne právne posúdenie. Navrhol, aby dovolací súd zrušil rozsudky odvolacieho súdu a rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátil na ďalšie konanie súdu prvej inštancie podľa § 449 ods. 1 a 2 v spojení s § 450 CSP.

4. Žalovaný 1/ sa k predmetnému dovolaniu vyjadril a navrhol, aby dovolací súd dovolanie odmietol.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, v neprospech ktorej bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpená advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 443 CSP) po preskúmaní, či dovolanie obsahuje zákonom predpísané náležitosti (§ 428 CSP) dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

6. Najvyšší súd v danej veci už raz rozhodoval, keď uznesením najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/63/2023 z 26. septembra 2024 dovolanie žalobcu odmietol, žalovanému 1/ priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania a žalovaným 2/ a 3/ nárok na náhradu trov dovolacieho konania nepriznal.

7. Žalobca napadol uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/63/2023 z 26. septembra 2024 ústavnou sťažnosťou, o ktorej rozhodol Ústavný súd Slovenskej republiky (ďalej aj „ústavný súd“) nálezom z 23. júna 2025 sp. zn. IV. ÚS 219/2025 tak, že uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/63/2023 z 26. septembra 2024 bolo porušené základné právo sťažovateľa na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a právo na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Predmetným nálezom bolo uznesenie

Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 26. septembra 2024 sp. zn. 4Cdo/63/2023 zrušené a vec bola vrátená Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky na ďalšie konanie. Ústavný súd vytkol najvyššiemu súdu, že z textu dovolania bolo možné vyabstrahovať, kde sťažovateľ svojou argumentáciou vo vzťahu k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci smeroval. V podstatnom sa týkala: „či jazykové vymedzenie predmetu prevodu v kúpnej zmluve z X. novembra XXXX, v ktorom je za číselným označením parciel č. XX a XX v zátvorke uvedená skratka GP s nasledujúcimi číselnými informáciami, spôsobuje v kontexte súčasného vymedzenia prevádzaných nehnuteľností parcelnými číslami a súpisným číslom tak, ako sú tieto zapísané v evidencii nehnuteľností, kvalifikované pochybnosti o tom, či sa predmetom prevodu stal pozemok parc. č.XX alebo jeho časť vymedzená geometrickým plánom“.

7.1. Ústavný súd poukázal, že sťažovateľ v tejto súvislosti namietal, že súdy nezohľadnili závery nálezu ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 640/2014 z 1. apríla 2015 týkajúceho sa interpretácie právnych úkonov, ktorá musí byť okrem iného založená na zohľadnení a plnej aplikácii všetkých zákonných kritérií platných pre výklad právnych úkonov. Sťažovateľ od najvyššieho súdu teda žiadal, aby právne posúdil, či na zistený skutkový stav bola aplikovaná správna právna norma zákona zodpovedajúcim spôsobom, či pri použití zákonných kritérií platných pre výklad právnych úkonov mohlo byť jazykové znenie predmetu kúpnej zmluvy z X. novembra XXXX vyhodnotené ako dosahujúce takú mieru neurčitosti, ktorá zakladá dôvod absolútnej neplatnosti tohto právneho úkonu. Uznesenie najvyššieho súdu neposkytuje dostatok relevantných dôvodov na najvyššom súdom prijatý záver, podľa ktorého dovolanie nie je odôvodnené prípustnými dovolacími dôvodmi. Závery najvyššieho súdu nenapĺňajú požiadavky kladené na rozhodnutia súdov v zmysle základného práva na súdnu ochranu, a preto je potrebné vysloviť porušenie základného práva sťažovateľa na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy, ako aj jeho práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru (bod 1 výroku tohto nálezu). K namietanej zmätočnosti rozhodnutia najvyššieho súdu vo vzťahu k odmietnutiu dovolania podaného podľa § 420 písm. f) CSP z dôvodu neprípustnosti dovolania ústavný súd uviedol, že najvyšší súd sa s námietkami žalobcu vysporiadal ústavne akceptovateľným spôsobom.

8. Vzhľadom na predmetný nález ústavného súdu najvyšší súd opätovne prejednal dovolanie žalobcu rešpektujúc právny názor vyslovený v predmetnom náleze.

9. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

10. Podľa § 420 CSP je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

11. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

12. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod (§ 420 CSP alebo § 421 CSP v spojení s § 431

ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

13. Hlavnými znakmi charakterizujúcimi procesnú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP je a/ zásah súdu do práva na spravodlivý proces a b/ nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia, a to v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

14. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

15. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky (I. ÚS 26/94), v ktorom sa uplatnia všetky zásady súdneho rozhodovania v súlade so zákonmi a pri aplikácii ústavných princípov. Pod porušením práva na spravodlivý proces (vo všeobecnosti) treba rozumieť taký postup súdu, ktorým sa účastníkom konania znemožní realizácia tých procesných práv, ktoré im právna úprava priznáva za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov.

15.1. K tomuto dôvodu prípustnosti dovolania treba uviesť, že ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva (ESLP) uvádza, že súdy musia v rozsudkoch jasne a zrozumiteľne uviesť dôvody, na ktorých založili svoje rozhodnutia, že súdy sa musia zaoberať najdôležitejšími argumentami vznesenými stranami sporu a uviesť dôvody pre prijatie alebo odmietnutie týchto argumentov, a že nedodržanie týchto požiadaviek je nezlučiteľné s ideou práva na spravodlivý proces (pozri napr. Garcia Ruiz v. Španielsko, Vetrenko v. Moldavsko, Kraska v. Švajčiarsko).

16. Rovnako podľa stabilizovanej judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné (IV. ÚS 14/07). Povinnosťou všeobecného súdu je uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil. Dostatočnosť a relevantnosť týchto dôvodov sa musí týkať skutkovej i právnej stránky rozhodnutia (napr. III. ÚS 107/07). V prípade, keď právne závery súdu z vykonaných skutkových zistení v žiadnej novej interpretácii odôvodnenia súdneho rozhodnutia nevyplývajú, treba takéto rozhodnutie považovať za rozporné s čl. 46 ods. 1 ústavy, resp. čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (I. ÚS 243/07). Súd by mal byť preto vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení koherentný, t. j. jeho rozhodnutie musí byť konzistentné a jeho argumenty musia podporiť príslušný záver. Súčasne musí dbať na jeho celkovú presvedčivosť, teda inými slovami na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí, rovnako ako závery, ku ktorým na základe týchto premis dospel, boli pre širšiu právnickú (ale aj laickú) verejnosť prijateľné, racionálne, ale v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé (I. ÚS 243/07, I. ÚS 155/07, I. ÚS 402/08).

17. Aj najvyšší súd už v minulosti vo viacerých svojich rozhodnutiach, práve pod vplyvom judikatúry ESLP a ústavného súdu, zaujal stanovisko, že medzi práva strany civilného procesu na zabezpečenie spravodlivej ochrany jej práv a právom chránených záujmov patrí nepochybne aj právo na spravodlivý proces, a že za porušenie tohto práva treba považovať aj nedostatok riadneho a vyčerpávajúceho odôvodnenia súdneho rozhodnutia. Povinnosť súdu rozhodnutie náležite odôvodniť je totiž odrazom práva strany sporu na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktorý sa zaoberá všetkými právne relevantnými dôvodmi uplatnenej žaloby, ako aj špecifickými námietkami strany sporu. Porušením uvedeného práva strany sporu na jednej strane a povinnosti súdu na strane druhej sa strane sporu (okrem upretia práva dozvedieť sa o príčinách rozhodnutia práve zvoleným

spôsobom) odníma možnosť náležite skutkovo aj právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu v rámci využitia prípadných riadnych alebo mimoriadnych opravných prostriedkov. Ak je nedostatok riadneho odôvodnenia súdneho rozhodnutia porušením práva na spravodlivé súdne konanie, táto vada zakladá i prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP.

18. Aj v konaní na odvolacom súde treba dôsledne trvať na požiadavke úplnosti, výstižnosti a presvedčivosti odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu. V odôvodnení svojho rozhodnutia sa teda odvolací súd musí vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal. Právne závery odvolacieho súdu môžu byť dostatočne preskúmateľné len vtedy, ak odvolací súd po skutkovom vymedzení predmetu konania podá zrozumiteľný a jasný výklad, z ktorých ustanovení zákona alebo iného právneho predpisu vychádzal, ako ich interpretoval a prečo pod tieto ustanovenia podriadil, prípadne nepodriadil zistený skutkový stav.

19. Podľa názoru dovolateľa je tiež dovolanie prípustné podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

19.1. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok. Mimoriadnej povahy dovolania zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a 421 CSP.

19.2. Žalobca v dovolaní uviedol, že prípustnosť jeho dovolania vyplýva z § 421 ods. 1 písm. a) CSP, v zmysle ktorého je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

19.3. Aby určitá otázka mohla byť relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 písm. a) CSP, musí mať zreteľné charakteristické znaky. Predovšetkým musí ísť o otázku právnu (nie skutkovú) hmotnoprávnej alebo procesnoprávnej povahy, ktorú odvolací súd riešil a na jej riešení založil svoje rozhodnutie. Otázka relevantná podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a) CSP musí byť procesnou stranou vymedzená v dovolaní jasným, určitým, zrozumiteľným spôsobom, ktorý umožňuje posúdiť prípustnosť (prípadne aj dôvodnosť) dovolania.

19.4. V danom prípade (tak ako uviedol Ústavný súd SR v bode 19 nálezu) dovolateľ dovolaciu otázku vymedzil a zároveň ide o otázku nesprávneho právneho posúdenia „či jazykové vymedzenie predmetu prevodu v kúpnej zmluve z 8. novembra 2003, v ktorom je za číselným označením parciel č. XX a XX v zátvorke uvedená skratka GP s nasledujúcimi číselnými informáciami, spôsobuje v kontexte súčasného vymedzenia prevádzaných nehnuteľností parcelnými číslami a súpisným číslom tak, ako sú tieto zapísané v evidencii nehnuteľností, kvalifikované pochybnosti o tom, či sa predmetom prevodu stal pozemok parc. č. XX alebo jeho časť vymedzená geometrickým plánom“.

19.5. Dovolací súd v tejto súvislosti zdôrazňuje, že je viazaný iba vymedzením právnej otázky, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, ktoré považuje dovolateľ za nesprávne, nie však už určením, pod ktorý prípad prípustnosti jej riešenia (§ 421 ods. 1 CSP) táto otázka spadá. Najvyšší súd nemôže byť viazaný tým, o ktorý prípad právnej otázky podľa § 421 ods. 1 CSP oprela prípustnosť dovolania dovolateľka, nakoľko situácia dovolateľky sa v priebehu dovolacieho konania môže meniť. Z uvedeného dôvodu dovolací súd z hľadiska prípustnosti dovolania posudzuje (iba) materiálny substrát samotného dovolacieho konania spočívajúci vo vymedzení právnej otázky a predstretí vlastnej argumentácie dovolateľky v zmysle § 432 ods. 2 CSP, súčasne zohľadňujúc vlastnú rozhodovaciu prax (iura novit curia, 4Cdo/11/2021, 8Cdo/54/2018, I. ÚS 51/2020) ak je daná.

19.6. Po konštatovaní prípustnosti dovolania dovolací súd pristúpil k dovolaciemu prieskumu a posúdeniu dôvodnosti dovolania z hľadiska uplatnenej dovolacej argumentácie v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP, t. j. z hľadiska právneho posúdenia veci odvolacím súdom vo vymedzenej právnej otázke. Dovolateľ od najvyššieho súdu teda žiadal, aby, právne posúdil, či na zistený skutkový stav bola aplikovaná správna právna norma zákona zodpovedajúcim spôsobom, či pri použití zákonných kritérií platných pre výklad právnych úkonov mohlo byť jazykové znenie predmetu kúpnej zmluvy z X. novembra XXXX vyhodnotené ako dosahujúce takú mieru neurčitosti, ktorá zakladá dôvod absolútnej neplatnosti tohto právneho úkonu.

19.7. Dovolateľ je toho názoru, že všeobecné súdy aplikovali § 37 Občianskeho zákonníka pri posúdení právnej otázky týkajúcej sa určitosti vymedzenia predmetu kúpy z X. novembra XXXX spojenej so záverom o neplatnosti tejto zmluvy príliš formalisticky, svojvoľne, nespravodlivo, nereflektovali na jej jazykové vyjadrenie, ale ani vôľu sporových strán prejavenu v momente uzavretia zmluvy či správanie sporových strán po uzavretí zmluvy. Pri svojom rozhodovaní nepreferovali výklad smerujúci k zachovaniu platnosti právneho úkonu.

19.8. K právnej otázke: „či jazykové vymedzenie predmetu prevodu v kúpnej zmluve z X. novembra XXXX, v ktorom je za číselným označením parciel č. XX a XX v zátvorke uvedená skratka GP s nasledujúcimi číselnými informáciami, spôsobuje v kontexte súčasného vymedzenia prevádzaných nehnuteľností parcelnými číslami a súpisným číslom tak, ako sú tieto zapísané v evidencii nehnuteľností, kvalifikované pochybnosti o tom, či sa predmetom prevodu stal pozemok parc. č. XX alebo jeho časť vymedzená geometrickým plánom“, dovolací súd uvádza, že bol splnený predpoklad prípustnosti dovolania vyplývajúci z ustanovenia § 421 ods. 1 CSP a na tomto základe dovolací súd podrobil rozsudok odvolacieho súdu dovolaciemu prieskumu a pristúpil k posúdeniu dôvodnosti podaného dovolania z hľadiska uplatnenej dovolacej argumentácie, t. j. z hľadiska právneho posúdenia veci odvolacím súdom vo vymedzenej právnej otázke.

20. Dovolací súd uvádza, že v danej veci žalobca v dovolaní uplatnil dovolacie dôvody podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 CSP. Senát prejednávajúci vec považoval za opodstatnené dať prednosť vecnému prieskumu napadnutého rozsudku odvolacieho súdu pred procesným prieskumom (obdobne rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/198/2019, sp. zn. 4Cdo/200/2019, sp. zn. 4Cdo/36/2020, sp. zn. 8Cdo/28/2017), ak sa namietané nesprávne právne posúdenie veci odklonom odvolacieho súdu od ustálenej judikatúry dovolacieho súdu, nemôže neprejavíť v nedostatkoch odôvodnenia rozhodnutia a takto jeden dovolaním uplatnený dovolací dôvod od toho druhého pôjde len ťažko oddeliť.

21. Odvolací súd v napadnutom rozhodnutí uviedol, že kúpna zmluva z 8.11.2003 trpí neurčitosťou pokiaľ ide o vymedzenie predmetu prevodu. Nevyplyva z nej totiž jednoznačne a určite, aké pozemky boli predmetom prevodu, teda či predmetom prevodu bola parcela č. XX vo výmere 1484 m², alebo parcely č. XX/X, XX/Xa, XX/X v celkovej výmere 1096 m². Ak by sa aj vychádzalo z toho, že z čl. 2 kúpnej zmluvy možno vyvodíť, že predmetom prevodu boli parcely č. XX/X, XX/Xa, XX/X, nie je možné z kúpnej zmluvy objektívne zistiť ich výmeru. Predmet prevodu nie je objektívne zistiteľný zo samotnej kúpnej zmluvy, keďže v nej nie je konkretizovaný geometrický plán, na základe ktorého boli z parcely č. XX odčlenené parcely č. XX/X, X a X. Inými slovami, predmet kúpnej zmluvy nie je objektívne poznateľný každému, teda nie iba zmluvným stranám - účastníkom konania. Táto vada predmetnej kúpnej zmluvy spôsobuje jej absolútnu neplatnosť v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Neplatnosťou pritom trpí kúpna zmluva ako celok, pretože vzhľadom na dojednanie kúpnej ceny za všetky nehnuteľnosti dohromady nemožno oddeliť časť kúpnej zmluvy postihnutú neplatnosťou (prevod pozemkov) od jej ostatného obsahu (prevod domu).

22. Dovolací súd poukazuje, že pokiaľ ide o obsah právneho úkonu, ustanovenie § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) predpokladá, že o obsahu právneho úkonu môže vzniknúť pochybnosť z hľadiska jeho určitosti alebo zrozumiteľnosti, a pre tento prípad zákon formuluje výkladové pravidlá, ktoré ukládajú súdu povinnosť tieto pochybnosti odstrániť výkladom založeným na

tom, že okrem jazykového vyjadrenia právneho úkonu slovne (nie len konkludentne podľa § 35 ods. 3 OZ) podrobiť skúmaniu i vôľu, resp. úmysel konajúcich osôb. Zmluvné dojednanie bolo konajúcimi súdmi vyhodnotené ako absolútne neplatné bez toho, aby bol vykonaný ich riadny výklad v zmysle § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Dovolateľ v tejto súvislosti namietal, že súdy nezohľadnili závery nálezu ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 640/2014 z 1. apríla 2015 týkajúceho sa interpretácie právnych úkonov, ktorá musí byť okrem iného založená na zohľadnení a plnej aplikácii všetkých zákonných kritérií platných pre výklad právnych úkonov.

22.1. Podľa nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 640/2014 z 1. apríla 2015, publikovaný v Zbierke nálezov Ústavného súdu pod č. 16/2015 „určitosť právneho úkonu je zákonnou podmienkou jeho platnosti a je považovaná za náležitosť prejavu vôle. Právny úkon možno považovať za určitý vtedy, ak jeho obsah nie je vnútorne rozporný a súčasne je jeho predmet jasne určený. Vychádzajúc z princípu preferencie platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou súčasne platí, že aj v prípade určitých pochybností o určitosti obsahu či predmetu právneho úkonu bude tento neplatným len vtedy, ak tieto nedostatky nemožno preklenúť ani použitím interpretačných pravidiel ustanovených v § 35 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a § 266 ods. 1, 2 a 3 Obchodného zákonníka. Ak totiž tieto nedostatky možno takýmto spôsobom preklenúť, je ústavnou povinnosťou všeobecného súdu uprednostniť výklad, ktorý vedie k platnosti právneho úkonu, a nie naopak. Preferencia výkladu uchovávaného právny úkon v platnosti kladie vysoké nároky aj na odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktorým sa právny úkon vyhlasuje za neplatný. Z takého rozhodnutia musí byť najmä dostatočne zrejmé, z akého právneho dôvodu má neplatnosť právneho úkonu vyplývať, či porušenie danej právnej normy skutočne vedie k neplatnosti právneho úkonu a aké skutkové zistenia preukazujú naplnenie predpokladov právnej normy, z ktorej vyplýva neplatnosť právneho úkonu. Prehnané formalistické požiadavky všeobecného súdu na formuláciu predmetu zmluvy sú ústavne neakceptovateľné. Úloha všeobecného súdu pri hľadaní riešenia súdnej právnej veci a interpretácii relevantných právnych úkonov totiž nespočíva vo „vyhľadávaní“ dôvodov neurčitosti predmetu zmluvy (prípadne iných dôvodov jeho neplatnosti), ale v poskytnutí súdnej ochrany účastníkom občianskeho súdneho konania. Táto má byť založená okrem iného aj na zohľadnení a plnej aplikácii všetkých zákonných kritérií platných pre výklad právnych úkonov a súčasnej preferencii výkladu v prospech platnosti, a nie neplatnosti právneho úkonu“.

23. Dovolací súd v súvislosti s nastolenou právnou otázkou tiež poukazuje na stabilizovaný právny názor Ústavného súdu Slovenskej republiky, vyslovený napr. v náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 242/07 z 3. júla 2008, v zmysle ktorého „... základným princípom výkladu zmlúv je prioritá výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné 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, a nie zásadou. Nie je teda ústavne konformné a v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcim z čl. 1 ústavy je taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom neplatnosť zmluvy nezakladajúcim“. V základnom konaní, ktoré bolo predmetom prieskumu ústavným súdom, všeobecné súdy konštatovali neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve pre absenciu prejavu vôle kupujúcich.

24. Takisto z rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu Slovenskej republiky možno vyvodiť záver, že uvedený princíp súkromného práva senáty najvyššieho súdu pri svojej činnosti aplikujú a aplikujú ho pri právnych úkonoch, ktoré zákon definuje ako absolútne neplatné. Ide napr. o rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 6MCdo/21/2011 zo dňa 30.1.2013, v ktorom najvyšší súd uviedol, že „...takáto interpretácia rešpektuje aj základné zásady súkromného práva, a to zásadu „pacta sunt servanda“ (zmluvy sa majú dodržiavať) a zásadu „actus interpretandus est potius, ut valeat quam, ut pereat“ (úkon treba vykladať skôr tak, aby platil, ako by neplatil - Ulpianus, Digesta, kniha 45, titul 1, fragment 80)“.

25. Ďalej v rozsudku najvyššieho súdu sp. zn. 3Obdo/32/2016 zo dňa 27.6.2017, v ktorom bola posudzovaná otázka neplatnosti zmluvy o dielo pre neurčitosť dojednaného rozsahu diela, najvyšší súd konštatoval, že „odvolací súd pri posudzovaní platnosti zmluvy o dielo správne vychádzal z princípu

preferencie platnosti právneho úkonu“.

26. V uznesení najvyššieho súdu sp. zn. 4Obdo/73/2021 zo dňa 31. októbra 2022 najvyšší súd konštatoval, že pokiaľ ide o obsah právneho úkonu, ustanovenie § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka predpokladá, že o obsahu právneho úkonu môže vzniknúť pochybnosť z hľadiska jeho určitosti alebo zrozumiteľnosti, a pre tento prípad zákon formuluje výkladové pravidlá, ktoré ukladajú súdu povinnosť tieto pochybnosti odstrániť výkladom založeným na tom, že okrem jazykového vyjadrenia právneho úkonu slovne (nie len konkludentne podľa § 35 ods. 3 OZ) podrobiť skúmaniu i vôľu, resp. úmysel konajúcich osôb.

27. V uznesení najvyššieho súdu sp. zn. 3Obdo/26/2024 z 26. mája 2025 najvyšší súd konštatoval, že princíp priority výkladu zmluvy v prospech jej platnosti sa uplatní (aj) pri absolútnej neplatnosti zmluvy.

28. Dovolací súd poukazuje, že jedným zo základných princípov výkladu zmlúv je prioritá výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné 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. Neplatnosť právneho úkonu je reštriktívnou výnimkou, ku ktorej možno interpretačne dospieť iba v prípade, ak konkrétny úkon za žiadnych okolností neobstoí ako platný. Preferencia platnosti právneho úkonu predstavuje všeobecné výkladové pravidlo, ale nie je možné ho použiť vždy. Použiť sa dá vtedy, keď existujú viaceré možnosti výkladu zmluvy a to jeden výklad vedie k platnosti a druhý k neplatnosti zmluvy. V takom prípade má súd uprednostniť výklad zachovávajúci platnosť zmluvy. Tento princíp nie je možné použiť, ak právny úkon je objektívne neurčitý, alebo nezrozumiteľný, predmet zmluvy nie je možné určiť ani výkladom, ide o jasný rozpor s kogentnými ustanoveniami zákona. V takom prípade nastupuje absolútna neplatnosť právneho úkonu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka a výklad už nemôže zmluvu zachrániť. V sporoch o určenie predmetu prevodu nehnuteľnosti sa tento princíp použitia používa pomerne často. Súd skúma jazyk zmluvy, články zmluvy, prílohy (GP), okolnosti uzavretia zmluvy. Dovolateľ žiadal, aby súdy preskúmali správnosť aplikácie právnej normy, či súdy správne použili interpretačné pravidlá pri výklade právneho úkonu, či jazykové znenie kúpnej zmluvy skutočne dosahuje takú mieru neurčitosti, ktorá by spôsobila absolútnu neplatnosť podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ak je teda možné vyložiť zmluvu tak, že predmet prevodu je určitý, súd zvyčajne nevyhlási zmluvu za neplatnú.

29. Z citovaných súdnych rozhodnutí vyplýva celkom opačný názor ako prezentoval odvolací súd v tomto konaní, že „ak ide o absolútne neplatný právny úkon, súd takýto výklad právneho úkonu nemôže aplikovať pri svojom rozhodovaní“, a to že princíp preferencie výkladu zmluvy v prospech jej platnosti sa uplatní pri absolútnej neplatnosti právneho úkonu.

30. Dovolací súd súčasne poukazuje aj na komentár k Občianskemu zákonníku, v ktorom je uvedené „aj v prípade aplikácie § 37 ods. 2 sa uplatní pravidlo výkladu v prospech zachovania platnosti zmluvy“ (Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník I. § 1 - 450. 2. vydanie. Komentár. Praha. C. H. Beck, 2019, 263 s.).

31. Vzhľadom na uvedené dovolací súd konštatuje, že dovolateľ dôvodne vytýkal odvolaciemu súdu nesprávne právne posúdenie, a preto najvyšší súd napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Co/191/2019-818 zo dňa 26. októbra 2022 podľa § 449 ods. 1 CSP zrušil. Keďže rovnakým nedostatkom je postihnuté aj konanie pred súdom prvej inštancie, dovolací súd aj s prihliadnutím na zásadu hospodárnosti a rýchlosti konania (k tomu vid' čl. 17 Základných princípov Civilného sporového poriadku) konštatuje, že nápravu nemožno dosiahnuť iba zrušením rozhodnutia odvolacieho súdu, a preto dovolací súd zrušil aj rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 449 ods. 2 CSP a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie (§ 450 CSP). V ďalšom konaní súd prvej inštancie opätovne posúdi kúpnu zmluvu aj pri uplatnení princípu preferencie výkladu zmluvy v prospech zachovania jej platnosti, ako aj pri použití výkladových pravidiel podľa § 35 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka.

32. Nesprávne právne posúdenie v otázke platnosti kúpnej zmluvy bude možné posúdiť až po tom, keď súdy nižšej inštancie budú vychádzať zo záveru, že preferencia výkladu zmluvy v prospech jej platnosti je možná aj pri absolútne neplatnej zmluve. Keďže konajúce súdy doposiaľ nevychádzali z pravidla priority výkladu zmluvy v prospech platnosti aj pri absolútne neplatnom právnom úkone, nezamerali dokazovanie na výklad zmluvy aplikujúc všetky zákonné kritériá platné pre výklad právnych úkonov, preto táto otázka nemohla byť predmetom dovolacieho prieskumu. V tejto súvislosti dáva najvyšší súd do pozornosti, že pri výklade vôle nie je možné vychádzať len zo samotného textu zmluvy. Podľa nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 243/07 „je text zmluvy len prvotným priblížením sa významu zmluvy, ktorý si chceli účastníci svojím konaním stanoviť. Doslovný výklad textu ale nemusí byť v súlade so skutočnou vôľou. Z daného dôvodu, ak sa v konaní preukáže, že skutočná vôľa smerovala k inému cieľu ako uvádza jej text, má sa prikloniť výklad k skutočnej vôli a preferovať ju oproti textovému vyjadreniu“.

33. Dovolací súd nepovažoval za potrebné bližšie sa zaoberať existenciou dovolaními namietanej tzv. zmätočnosťnej vady podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP, a to vzhľadom k tomu, že jednou z námietok k odklonu odvolacieho súdu od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu bolo nevysporiadanie sa s takouto praxou (resp. že to súd neurobil dostatočne), a bude nevyhnutné, aby sa odvolací súd v odôvodnení nového rozhodnutia vo veci dôsledne vysporiadal s odvolacími námietkami žalobcu.

34. V ďalšom konaní sú súdy nižšej inštancie viazané právnym názorom dovolacieho súdu vysloveným v tomto uznesení (§ 455 CSP).

35. V novom rozhodnutí rozhodne súd aj o trovách pôvodného konania (prvoinštančného aj odvolacieho konania), ako aj o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP).

37. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.