

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne **E. M.**, bývajúcej v M.M., zastúpenej JUDr. Vladimírom Kašubom, advokátom v Martine, Holubyho č. 51, proti žalovanej **GERONT DSS, s.r.o.**, so sídlom v Trnave, Tamaškovičova č. 17, IČO: 36 686 409, za účasti vedľajších účastníkov na strane žalovanej 1/ OTP Banka Slovensko, a.s., so sídlom v Bratislave, Štúrova č. 5, IČO: 31 318 916, 2/ K. K., bývajúceho v B., 3/ Mgr. A. F., bývajúcej v M.T.X.M., **o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 6 C 26/2008, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 12. decembra 2012, sp. zn. 7 Co 243/2012, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky **z r u š u j e** rozsudok Krajského súdu v Žiline z 12. decembra 2012, sp. zn. 7 Co 243/2012 a vec vracia Krajskému súdu v Žiline na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Martin (v poradí druhým) rozsudkom z 12. mája 2010, č. k. 6 C 26/2008-185 vyhovel žalobe podanej žalobkyňou na súd dňa 11. februára 2008 a určil, že právny úkon - zmluva o prevode vlastníctva bytu z 26. septembra 2007 uzavretá medzi žalobkyňou (E. M.) ako predávajúcou a žalovanou (GERONT DSS, s.r.o.) ako kupujúcou, predmetom ktorej je prevod nehnuteľností nachádzajúcich sa v M., katastrálne územie M., evidovaných na liste vlastníctva č. X., a to bytu č. X. na prízemí obytného domu v M. na ulici T., vchod č. X., súpisné č. X., postavenom na pozemku parcelné č. X. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu súpisné č. X. a pozemku parcela č. X. vo výmere X. m² – zastavané plochy a nádvoría v podiele X., je neplatný. Vychádzal z toho, že žalobkyňa má naliehavý právny záujem na požadovanom určení v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p., pretože požadovanému určeniu vyhovujúci rozsudok je záväzný (podľa § 159 ods. 2 O.s.p.) pre všetkých účastníkov konania (kúpna zmluva uzavretá

medzi žalobkyňou a žalovanou, predmetom ktorej sú vyššie uvedené nehnuteľnosti, ako aj následné prevody medzi žalovanou a vedľajším účastníkom 2/, vedľajšími účastníkmi 2/ a 3/ boli uzavreté pred účinnosťou novely zákonov č. 162/1995 Z. z. a č. 99/1963 Zb. v platnom znení od 15.10.2008, a preto podľa § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona a § 159a O.s.p. je v čase rozhodovania súdu možné vyznačiť príslušnou správou katastra právny stav po vyhlásení neplatnosti právneho úkonu). Kúpnu zmluvu medzi žalobkyňou ako predávajúcou a žalovanou ako kupujúcou uzavretú 26. septembra 2007 k predmetným nehnuteľnostiam, považoval súd za neplatný právny úkon v zmysle § 39 v spojení s § 41a ods. 2 a § 49a Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), podľa ktorého bol žalobkyňou urobený v omyle, vychádzajúc zo skutočnosti, ktorá pre uskutočnenie úkonu bola rozhodujúca a žalovaná, ktorej tento právny úkon bol určený, omyl vyvolala a vedela o ňom. Súd mal vykonaným dokazovaním preukázané, že žalobkyňa mala vôľu uzavrieť so žalovanou zmluvu o pôžičke (to potvrdil vo výpovedi aj zástupca žalovanej), ktorá by bola zabezpečená jej bytom. Zástupca žalovanej ďalej tvrdil, že žalovaná požičala žalobkyni 300 000,- Sk, ktoré mala podľa zmluvy žalobkyňa vrátiť do jedného mesiaca. Zabezpečením pôžičky bola kúpna zmluva na predmetné nehnuteľnosti, kde po dodržaní lehoty vrátenia pôžičky mala mať žalobkyňa právo spätného prevodu nehnuteľností. Súd však zo zmluvy z 26. septembra 2007 zistil, že ide o klasickú kúpnu zmluvu, ktorá nie je zabezpečovacím prostriedkom požičaných finančných prostriedkov. Právny poriadok zároveň nepozná zabezpečovací inštitút kúpnej zmluvy. Spornou skutočnosťou bola aj výška požičaných peňazí reálne odovzdaných žalobkyni. Do podania návrhu na začatie konania došlo k ďalším prevodom nehnuteľností, a to medzi žalovanou a vedľajším účastníkom 2/ a posledný s povoleným vkladom dňa 4. júla 2008 z vedľajšieho účastníka 2/ na vedľajšiu účastníčku 3./ O náhrade trov konania rozhodol tak, že o nich rozhodne samostatným rozhodnutím podľa § 151 ods. 3 O.s.p.

Na odvolanie žalovanej a vedľajšej účastníčky 3/ Krajský súd v Žiline (v poradí druhým) rozsudkom z 19. januára 2011, sp. zn. 7 Co 281/2010 odmietol odvolanie žalovanej podľa § 218 ods. 1 písm. d/ O.s.p., nakoľko nespĺňalo náležitosti odvolania uvedené v § 42 ods. 3 O.s.p. (nebolo ani po výzve súdu podpísané účastníkom konania) a rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrh žalobkyne zamietol bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.).

Na dovolanie žalobkyne Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením z 25. apríla 2012, sp. zn. 7 Cdo 102/2011 rozsudok Krajského súdu v Žiline z 19. januára 2011, sp. zn.

7 Co 281/2010 v jeho zmeňujúcej zamietajúcej časti zrušil a vec v rozsahu zrušenia vracia tomuto súdu na ďalšie konanie v dôsledku vydania prekvapivého rozhodnutia (vada konania v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p.).

Na odvolanie vedľajšej účastníčky 3/ Mgr. A. F., Krajský súd v Žiline (v poradí tretím) rozsudkom z 12. decembra 2012, sp. zn. 7 Co 243/2012 podľa § 220 O.s.p. zmenil rozsudok súdu prvého stupňa vo vyhovujúcej časti (o vyslovení neplatnosti kúpnej zmluvy) tak, že žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zamietol. Odvolací súd, rešpektujúc postup podľa § 213 ods. 2 O.s.p., na rozdiel od súdu prvého stupňa, konštatoval nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení podľa § 80 písm. c/ O.s.p. (určení neplatnosti kúpnej zmluvy z 26. septembra 2007). V odôvodnení uviedol, že v zmysle ustanovenia § 159a O.s.p. v znení od 1. januára 2010 a § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona vyplýva, že výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti môže byť záväzný len pre žalobkyňu a žalovanú, nie pre vedľajších účastníkov tohto konania. Žalobkyňa môže mať naliehavý právny záujem na požadovanom určení len vtedy, ak dôjde k odstráneniu právnej neistoty i ďalších nadobúdateľov vlastníckeho práva po uzavretí kúpnej zmluve z 26. septembra 2007, tomu by mal zodpovedať určovací petit, ktorý by bol záväzný pre všetkých účastníkov dotknutých právnych vzťahov v zmysle § 159 ods. 2 O.s.p. a znamenal by zmenu doterajších zápisov vlastníckeho práva v katastri nehnuteľnosti. Podaný žalobný návrh sa týka určenia neplatnosti prvého prevodu vlastníckeho práva, ktorý za podmienok uvedených v § 159a O.s.p. a § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona (v platnom znení) nemôže zakladať zmenu zápisu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vo vzťahu k ďalším nadobúdateľom vlastníckeho práva k bytu (kúpna zmluva z 21. novembra 2007 uzavretá medzi žalovaným ako predávajúcim a vedľajším účastníkom 2/ ako kupujúcim; kúpna zmluva z 5. mája 2008 uzavretá medzi vedľajším účastníkom 2/ ako predávajúcim a vedľajšou účastníčkou 3/ ako kupujúcou). Z uvedených dôvodov odvolací súd dospel k záveru, že žalobkyňa v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. nemá na požadovanom určení naliehavý právny záujem, zmenil rozsudok súdu prvého stupňa a žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol podľa § 224 ods. 4 O.s.p.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa dovolanie. Navrhla, aby dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zmenil tak, že potvrdí rozsudok súdu prvého stupňa. Namietala, že rozhodnutie odvolacieho súdu je postihnuté inou vadou konania (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.), nakoľko vedľajšia účastníčka 3/ nebola oprávnená podať odvolanie, toto

malo byť odmietnuté, pretože sa nejedná o prípad v zmysle § 201 veta druhá O.s.p., kedy z právneho predpisu vyplýva určitý spôsob vyrovnania medzi účastníkom a vedľajším účastníkom a súhlas žalovanej s odvolaním vedľajšej účastníčky bol udelený až 19. augusta 2010 na výzvu odvolacieho súdu, nie v lehote (15 dní) na podanie odvolania vedľajšou účastníčkou. Podľa jej názoru rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva aj na nesprávnom právnom posúdení (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Poukázala na rozdielnosť právneho názoru na ustanovenie § 80 písm. c/ O.s.p., keď odvolací súd (v poradí prvým) rozsudkom zrušil (v poradí prvé) rozhodnutie okresného súdu a vrátil mu vec na ďalšie konanie s vysloveným právnym názorom, že žalobkyňa má vo veci naliehavý právny záujem, pričom odvolací súd (v poradí druhým) rozsudkom z 19. januára 2011, sp. zn. 7 Co 281/2011 zmenil (v poradí druhý) rozsudok súdu prvého stupňa z 12. mája 2010, č. k. 6 C 26/2008-185, tak že návrh pre nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení zamietol. Preto žalobkyni nie je zrejماً náhla zmena právneho názoru súdu. Je presvedčená, že preukázala naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p., keď v prípade úspechu v spore katastrálny úrad vyznačí právny stav pred právnym úkonom, ktorý žalobou napadá; to platí aj vtedy, ak právo bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka (§ 159 ods. 2 O.s.p.). Okrem iného poukázala na trestné konanie vedené na Krajskom súde v Žiline sp. zn. 1 To 88/2010, kde konateľ v spoločnosti žalovanej bol obžalovaný v súvislosti s uzavretím kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k predmetnému bytu z trestného činu podvodu.

Žalovaná sa k dovolaniu nevyjadrila. Vedľajší účastníci 1/, 2/ a 3/ žiadali dovolanie v písomnom vyjadrení zamietnuť.

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.) spĺňajúca podmienku povinného zastúpenia (§ 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 rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 242 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie žalobkyne je dôvodné.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom

právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi (§ 242 ods. 1 O.s.p.); obligatórne sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

1. Dovolateľka procesné vady uvedené v § 237 a/ až g/ O.s.p. nenamietala a ich existencia nevyšla v dovolacom konaní najavo.

2. Inou vadou konania (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.), na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní. Literatúra i doktrína sa zhodujú v tom, že „inou vadou konania“ (error in procedendo) sa rozumie porušenie ustanovenia zákona upravujúceho konanie od začiatku až do skončenia, ako príklady sa uvádzajú nezisťovanie skutočností podstatných pre rozhodnutie, porušenie ustanovení o vykonávaní jednotlivých dôkazov, nesprávne meritórne rozhodnutie namiesto odmietnutia alebo zastavenia konania, nesprávne vyhodnotenie určitej skutočnosti ako nespornej, prípadne všeobecne známej, a na to nadväzujúce nevykonanie navrhnutého dôkazu alebo nedostatok predpísaných poučení. Dovolacím dôvodom je však takéto porušenie zákona len v prípade, ak bolo kauzálne pre nesprávne rozhodnutie vo veci. Kauzalita musí byť konkrétna, preto nepostačuje len abstraktná spôsobilosť zistenej vady konania založiť nesprávnosť napadnutého rozhodnutia.

Časť dovolacích námietok sa týka možnosti (prípustnosti) vedľajšej účastníčky 3/ na strane žalovanej podať odvolanie proti rozsudku súdu prvého stupňa. Žalobkyňa sama uvádza (a v konaní sa nejaví byť sporné), že žalovaná súhlasila s tým, aby vedľajšia účastníčka konania vystupujúca na jej strane podala odvolanie voči (v poradí druhom) rozsudku súdu prvého stupňa. Javí sa jej však neúčinným taký súhlas, ktorý bol udelený až na výzvu odvolacieho súdu (19. mája 2010) a nie už v lehote 15 dní na podanie odvolania vedľajšej účastníčky. Uvedené právne úvahy však dovolací súd nepovažuje za správne z nasledovných hľadísk:

V konaní má vedľajší účastník rovnaké práva a povinnosti ako účastník. Koná však iba sám za seba. Ak jeho úkony odporujú úkonom účastníka, ktorého v konaní podporuje, posúdi ich súd po uvážení všetkých okolností (§ 93 ods. 4 O.s.p.).

Vo všeobecnosti platí, že vedľajší účastník má rovnaké práva a povinnosti ako účastník konania (§ 93 ods. 4 O.s.p.), teda má v zásade právo podať aj odvolanie. Uvedená procesná legitímácia (na podanie odvolania) je však obmedzená účastníkom, na strane ktorého vedľajší účastník vystupuje (ďalej len „hlavný účastník“). Oprávnenie podať odvolanie prináleží vedľajšiemu účastníkovi vtedy, ak toto oprávnenie má aj hlavný účastník. V opačnom prípade by sa vedľajšiemu účastníkovi priznávalo viac procesných práv, než má sám účastník konania. Vedľajší účastník však môže podať odvolanie aj vtedy, ak toto podal hlavný účastník. Ak podá odvolanie len vedľajší účastník, musí s takýmto úkonom súhlasiť hlavný účastník. V prípade, že hlavný účastník odmietne dať súhlas k podaniu odvolania vedľajšieho účastníka, považuje sa úkon vedľajšieho účastníka za neúčinný. Tento záver však nie je absolútnym, pretože súd má vždy oprávnenie skúmať, či aj napriek vyslovenému nesúhlasu, nie je odvolanie podané v prospech hlavného účastníka. Nasvedčuje tomu dikcia § 93 ods. 4 veta tretia O.s.p. „posúdi ich súd po uvážení všetkých okolností“ – z nej možno dôvodiť to, že súd posudzuje úkon vedľajšieho účastníka so zreteľom na všetky okolnosti prípadu. Môže sa totiž stať, že takýto úkon bude hlavnému účastníkovi na prospech (i keď s ním nesúhlasí), v takom prípade bude súd na realizovaný úkon prihliadať.

V danom prípade (v poradí druhý) rozsudok súdu prvého stupňa napadla odvolaním tak žalovaná ako aj vedľajšia účastníčka 3/ na jej strane. Z uvedeného je zrejmé, že súhlas hlavnej účastníčky s podaním odvolania vedľajšou účastníčkou 3/ na jej strane už nebol potrebný i napriek tomu hlavná účastníčka súhlas udelila (do rozhodnutia odvolacieho súdu 19. januára 2011, resp. 12. decembra 2012). Dovolací súd sa nestotožňuje s názorom, že stavisko hlavného účastníka k odvolaniu, ktoré podal vedľajší účastník na jeho strane, má právne účinky len vtedy, ak k jeho vysloveniu dôjde v odvolacej lehote 15 dní. Z uvedeného hľadiska preto nemožno prisvedčiť názoru dovolateľky, že odvolací súd mal odvolanie vedľajšej účastníčky ako neúčinne odmietnuť.

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

3. V dovolaní je uplatnený dovolací dôvod v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.; žalobkyňa tvrdí, že rozhodnutie odvolacieho súdu o zamietnutí žaloby pre nedostatok naliehavého právneho záujmu v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Odvolací súd v odôvodnení rozsudku konštatuje, že žalobkyňa určovacou žalobou napadla prvý z rady viacerých právnych úkonov (kúpnu zmluvu z 26. septembra 2007 uzavretú medzi žalobkyňou ako predávajúcou a žalovanou ako kupujúcou; vklad vlastníckeho práva bytu povolený správou katastra 7. novembra 2007 – vid' č. l. 5 až 8 spisu), ktorými došlo k postupnému prevodu bytu na ďalšie subjekty. V poradí k druhému prevodu vlastníckeho práva k bytu malo dôjsť kúpnu zmluvou z 21. novembra 2007 uzavretou medzi žalovanou ako predávajúcou a vedľajším účastníkom 2/ K. K. ako kupujúcim; vklad vlastníckeho práva bytu povolený správou katastra 3. decembra 2007 – vid' č. l. 85 až 86 spisu. Napokon v poradí k tretiemu prevodu vlastníckeho práva k bytu malo dôjsť kúpnu zmluvou z 5. mája 2008 uzavretou medzi vedľajším účastníkom 2/ K. K. ako predávajúcim a vedľajšou účastníčkou 3/ Mgr. A. F. ako kupujúcou; vklad vlastníckeho práva bytu povolený správou katastra 4. júla 2008 - vid' č. l. 91 a 93 spisu.

Vychádzajúc z takto zisteného skutkového stavu veci odvolací súd uzavrel, že žalobkyňa na podaní žaloby nemá naliehavý právny záujem v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. (pokiaľ sa domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy z 26. septembra 2007 uzavretou medzi ňou a žalovanou), lebo aj v prípade takto vyslovenej neplatnosti, by zostala sporná otázka platnosti ďalších uzavretých kúpnych zmlúv; rozhodnutie vydané v tomto konaní by v zmysle § 159a O.s.p. a § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon, nezakladalo zmenu zápisu vlastníckeho práva vo vzťahu k ďalším nadobúdateľom vlastníckeho práva.

V zmysle § 80 O.s.p. návrhom na začatie konania (žalobou) možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä a/ o osobnom stave (o rozvode, o neplatnosti manželstva, o určení, či tu manželstvo je alebo nie je, o určení rodičovstva, o osvojení, o spôsobilosti na právne úkony,

o vyhlásení za mŕtveho); b/ o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva; c/ o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Za určovací návrh v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. považuje súdna prax aj (v prejednávanej veci podaný) návrh na určenie neplatnosti právneho úkonu. Právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti takéhoto určovacieho návrhu, musí byť naliehavý. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaný návrh je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany navrhovateľovho práva, či sa ním môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či snád' len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie. Určovací návrh je spravidla prípustný pri spornosti práv (právnych vzťahov) k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci návrhu môže privodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu. Najvyšší súd Slovenskej republiky už v rozsudku sp. zn. 3 Cdo 98/2004 (na ktorý poukázal aj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Cdo 91/2006, a ktorý opätovne pripomenul v uznesení sp. zn. 3 Cdo 36/2007) uviedol, že ak právna otázka platnosti alebo neplatnosti právneho úkonu má povahu (len) predbežnej otázky vo vzťahu k existencii práva alebo povinnosti, nie je daný naliehavý právny záujem na vyriešení (určení) tejto predbežnej otázky. Stav ohrozenia práva navrhovateľa alebo neistota v jeho právnom postavení sa samotným vyriešením tejto (iba predbežnej) otázky definitívne neodstráni; želaný stav sa dosiahne až určením, či tu je alebo nie je právny vzťah alebo právo (povinnosť). V už spomenutom rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 91/2006 Najvyšší súd Slovenskej republiky dodal, že nedostatok naliehavého právneho záujmu „predstavuje samostatný a prvoradý dôvod, pre ktorý určovací návrh nemôže obstáť a ktorý sám osebe a bez ďalšieho vedie k zamietnutiu návrhu“.

Výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní (§ 159a O.s.p. v znení účinnom od 15. októbra 2008).

Účastník konania je oprávnený podať na príslušnom okresnom úrade návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Ustanovenie sa použije rovnako aj na mimoriadne opravné prostriedky (§ 44a O.s.p.).

Podľa § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Zb. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení účinnom od 15. októbra 2008 (tiež „katastrálny zákon“), ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, správa katastra vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

V sporoch týkajúcich sa nehnuteľností sa často stáva, že predmetná nehnuteľnosť je v priebehu súdneho konania viacnásobne prevedená na inú osobu, čím sa žalobcovi komplikuje situácia s ustálením okruhu pasívne procesne legitimovaných osôb. Nebýva ničím výnimočným, že bezprostredne po podaní žaloby proti osobe, ktorá je v katastri nehnuteľností evidovaná ako vlastník nehnuteľnosti, dôjde k prevodu nehnuteľnosti na tretiu osobu. Podľa § 44a O.s.p. účastník konania je oprávnený podať na príslušnej správe katastra nehnuteľností návrh na zápis informatívnej poznámky o začatí súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Ak po zápise tejto poznámky do katastra nehnuteľností bude nehnuteľnosť prevedená na tretiu osobu, výrok právoplatného rozsudku o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, je záväzný nielen pre žalovaného, ale aj pre osobu, ktorá nadobudla vecné právo k tejto nehnuteľnosti od žalovaného. Tento výrok rozsudku je voči nadobúdateľovi záväzný bez potreby viesť proti nemu osobitné súdne konanie. V súlade s § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu, správa katastra vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou (nehnuteľnosť bola prevedená po zápise poznámky o začatí súdneho konania na tretiu osobu, ktorá v rozsudku nie je označená ako žalovaný) a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

Z uvedeného plynie, že uvedená právna úprava (§ 159a O.s.p.) umožňuje, aby v dôsledku ďalších zmien práv k nehnuteľnosti, ku ktorým dôjde počas súdneho konania, nebolo nutné meniť žalobu (napadaním ďalších právnych úkonov a rozširovaním okruhu pasívne legitimovaných účastníkov konania); výrok právoplatného rozsudku o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, je v takom prípade záväzný nielen pre účastníkov konania (žalobcu a žalovaného), ale aj pre osobu(by) neoznačené v rozsudku, ktorá(é) nadobudla(i) vecné právo k tejto nehnuteľnosti od žalovaného po začatí súdneho konania, pokiaľ právna zmena bola prevedená po zápise poznámky o začatí súdneho konania v katastri nehnuteľností.

Zápis poznámky v katastri nehnuteľnosti predstavuje dôležitú skutočnosť, ktorá signalizuje každému ďalšiemu nadobúdateľovi, že výsledok takéhoto súdneho konania môže mať dopad na neskôr uskutočnený prevod vlastníckeho práva.

Z citovaných ustanovení vyplýva, že prípadné právoplatné rozhodnutie súdu vydané v tejto veci by bolo záväzné pre nových vlastníkov nehnuteľnosti s odkazom na ustanovenie § 159a O.s.p. v znení účinnom od 15. októbra 2008 len v prípade, že by v čase druhého a tretieho prevodu bola v katastri nehnuteľností vykonaná poznámka o začatí tohto súdneho konania. Len v tom prípade by správa katastra po právoplatnom rozhodnutí o neplatnosti (v poradí prvej) kúpnej zmluvy vyznačila stav pred právnym úkonom, ktorého neplatnosti sa žalobkyňa podanou žalobou v tomto konaní domáha. Obsah odôvodnenia dovolaním napadnutého rozsudku nedáva odpoveď, či a prípadne kedy došlo k zápisu poznámky v katastri nehnuteľnosti a prípadne ako odvolací súd vyhodnotil právne účinky zápisu takejto poznámky vo vzťahu k jednotlivým (viacnásobným, ďalším) prevodom uskutočneným na základe kúpnej zmluvy z 21. novembra 2007 a na jej základe povoleného vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti 3. decembra 2007 a kúpnej zmluvy z 5. mája 2008 a na jej základe povoleného vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti 4. júla 2008. Treba zdôrazniť, že rozsudok, ktorým súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z.), čo už samo osebe môže zakladať naliehavosť právneho záujmu (§ 80 písm. c/ O.s.p.) žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu. Existencia naliehavého právneho záujmu (§ 80 písm. c/ O.s.p.) v konaní o určenie neplatnosti právneho úkonu teda závisí od posúdenia účinkov právoplatného rozsudku o určení neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 159 ods. 2 a § 159a

O.s.p., ktoré predurčuje to, či a prípadne kedy bola v katastri nehnuteľnosti vyznačená poznámka o začatí súdneho konania, i to, či a kedy došlo k zápisu ďalších prevodov nehnuteľnosti. Inak povedané zápis poznámky v katastri nehnuteľnosti má dopad na účinky rozhodnutia vydaného vo vzťahu k ďalším prevodom vlastníckeho práva, ku ktorým došlo v priebehu súdneho konania po vyznačení poznámky (porovnaj § 159 ods. 2 a § 159a O.s.p., § 34 ods. 2 katastrálneho zákona). Odvolací súd v naznačenom smere neposkytol náležitú odpoveď, dôsledne sa nevenoval skúmaniu právnych účinkov zápisu poznámky vo vzťahu k jednotlivým prevodom vlastníckeho práva v katastri nehnuteľnosti, v uvedenej situácii je jeho záver o nedostatku naliehavého právneho záujmu v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. predčasný, a preto ho dovolací súd nemôže považovať za správny.

Keďže odvolací súd neposúdil otázku naliehavého právneho záujmu na podaní tejto žaloby v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. správne, Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie (§ 243b ods. 1 O.s.p.).

Ak dôjde k zrušeniu napadnutého rozhodnutia, súd, ktorého rozhodnutie bolo zrušené, koná ďalej o veci. Pritom je právny názor súdu, ktorý rozhodoval o dovolaní, záväzný. V novom rozhodnutí rozhodne súd znova aj o trovách pôvodného konania a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

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

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

V Bratislave 17. júna 2014

JUDr. Oľga T r n k o v á, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Mgr. Monika Poliačiková