

Slovenskej republiky

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci navrhovateľa **P. P. s. r. o.**, so sídlom v Ž., zastúpeného JUDr. I. O., advokátom vo Z., proti odporcom **1/ Ing. P. Š., CSc.**, bývajúcemu v Ž. H. **2/ Ing. A. Š.**, bývajúcej v Ž. H., zastúpenej JUDr. Ľ.P., advokátkou v Ž.H., **o určenie vlastníckeho práva** vedenej na Okresnom súde Ž. H. pod sp. zn. 7C 89/2005, o dovolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 24. novembra 2009 sp. zn. 14 Co 254/2009, takto

r o z h o d o l:

Najvyšší súd Slovenskej republiky **z r u š u j e** rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 24. novembra 2009 sp. zn. 14 Co 254/2009 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e:

Okresný súd Žiar nad Hronom rozsudkom z 5. júna 2009 č. k. 7C 89/2005 – 117 určil, že výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na LV č. X. Správou katastra Ž. H. , pre katastrálne územie H. O., CKN parcely č. X. vo výmere X. m2 je navrhovateľ. Žiadnemu z účastníkov nepriznal náhradu trov konania. Uviedol, že právny predchodca navrhovateľa (kupujúci) uzatvoril 21. 6. 1994 s predávajúcim – H. - Ž. H., š. p. v likvidácii , so sídlom v Ž. H. , kúpnopredajnú zmluvu , ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území H. O., vedené Katastrálnym úradom B.B., Správou katastra Ž. H. na LV č. X identifikované ako CKN parcela č. X. -ostatná plocha vo výmere X. m2, CKN parcela č. X. v kultúre zastavaná plocha vo výmere X. m2 vrátane stavby súpisné číslo X. na pozemku CKN parcela č. X. ostatná plocha vo výmere X. m2 (vklad bol Správou katastra Ž. H. povolený 8. 9. 1994 pod číslom vkladového konania V 896/94 - 2). Podkladom pre uzatvorenie kúpnopredajnej zmluvy bol geometrický plán č. X. vyhotovený 28. 3. 1994 a overený Správou katastra Ž. H. 15. 4. 1994, z ktorého vyplýva, že CKN parcela č. X

v kultúre ostatná plocha vo výmere X. m². bola novovytvorenou parcelou z pôvodnej CKN parcely č. X. v kultúre ostatná plocha pôvodne vo výmere X. ha X. m². Odporcovia (kupujúci) uzatvorili 19. 11. 1994 kúpno predajnú zmluvu s predávajúcim – JUDr. M. S., správcom konkurznej podstaty H. - Ž. H. , š. p. v likvidácii , ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území H. O., vedené Katastrálnym úradom B. B. , Správou katastra Ž. H. na LV č. X.... identifikované ako CKN parcela č. X vo výmere X. m² v kultúre ostatná plocha , CKN parcela č. X. vo výmere X. m². v kultúre zastavaná plocha, na ktorej je postavená nekolaudovaná budova dielne a garáží (vklad bol Správou katastra Ž. H. povolený 7. 12. 1994 pod číslom vkladového konania V 1 464/94). Následne v roku 1 996 na podnet odporcov bol vypracovaný geometrický plán č. GP – X., ktorým (okrem iného) bola z pôvodnej parcely č. X. vo výmere X m² vytvorená (novovytvorená) CKN parcela č. X... v kultúre ostatná plocha vo výmere X. m²., ktorý bol zapísaný do Katastra nehnuteľností B.B , Správa katastra Ž. H. na LV č..X., pričom pod B na LV boli ako bezpodieloví spoluvlastníci zapísaní odporcovia. Týmto sa vytvoril stav, keď vlastník nehnuteľnosti vedený na LV č. X. vlastní pozemky CKN parcela č. X., CKN parcela č. X. a CKN parcela č. X.. až po múr stavby postavenej na CKN parcele č. X. a vlastník vedený na LV č. X. vlastní CKN parcelu č. X. , ktorá svojou rozlohou zasahuje do CKN parcely č. X. pred budovou vo vlastníctve navrhovateľa. Tento geometrický plán neriešil chybu spôsobenú chybným vyhotovením geometrického plánu č. X. (majetková hranica prebieha po múre budov) , ale účelovo opravil polohu budovy na parcele č. X. a vytvoril parcelu č. X., pričom zanedbal opravu budovy na parcele č. X.. Ak by posunul aj budovu na parcele č. X. tak vlastnícka hranica by sa spolu s budovami posunula na správne miesto a parcela č. X. by nemohla vzniknúť. Tak vznikol len rozdiel vo výmere na CKN parcele č. X. a CKN parcele č. X., z ktorého dôvodu bolo potrebné pred vyhotovením geometrického plánu najprv opraviť takto vzniknutú chybu v operáte katastra nehnuteľností. Potom vlastník CKN parcely č. X. na základe kúpno predajnej zmluvy nevedomky kúpil menšiu výmeru nehnuteľností a vlastník parcely č. X. (po odčlenení z pôvodnej CKN parcely č. X. CKN parcely č. X.) kúpil viac ako mal o X. m²., pričom obaja účastníci konania zakúpili nehnuteľnosť graficky jasne definovanou hranicou, ktorá lícovala so zadnou stranou budovy č. súp. X. na CKN parcele č. X. Konštatoval, že opačný postup by bol značne nelogický, pretože by došlo k situácii, že navrhovateľ by nadobudol vlastníctvo len k časti CKN parcely, na ktorej stála stavba súp. č. X. a vystavil by sa tým riziku, že by v budúcnosti došlo k zakúpeniu pozemku pod stavbou iným subjektom. Vykonaným dokazovaním mal však jednoznačne preukázané, že k duplicitnému vlastníctvu navrhovateľa a odporcov k novovytvorenej parcele č. X. vo výmere

X. m2 došlo chybným vyhotovením geometrického plánu č. X. na podnet odporcov. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p. (úspešný navrhovateľ si ich náhradu neuplatnil).

Krajský súd v Banskej Bystrici na odvolanie odporcov rozsudkom z 24. novembra 2009 sp. zn. 4 Co 254/2009 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrh zamietol a navrhovateľovi uložil povinnosť zaplatiť odporcom náhradu trov prvostupňového konania 444 € a náhradu trov odvolacieho konania 307,39 € na účet ich právnej zástupkyne do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Konštatoval, že skutkové zistenie súdu prvého stupňa je dostačujúce, preto nebolo potrebné, aby doplnil alebo prehodnocoval ním vykonané dokazovanie . Dospel ale k inému právnemu záveru týkajúceho sa vlastníctva spornej nehnuteľnosti (určenia vlastníctva ktorého sa navrhovateľ v konaní domáhal). Uviedol, že nie je sporný predmet kúpy v kúpnej zmluve uzavretej 21. 6. 1994 (čl. I. a čl. VII.), na základe ktorej boli nehnuteľnosti (predmet kúpy) zapísané pre právneho predchodcu navrhovateľa na LV č. X. V kúpnej zmluve uzavretej 19. 11. 1994 medzi JUDr. M. S. , správcom konkurznej podstaty H. - Ž. H. š. p. v likvidácii (predávajúci) a odporcami (kupujúci) je predmet kúpy vymedzený v čl. I. (nehnuteľnosti vedené na LV č. X. pre kat. územie H. O. ako parcela č. X. vo výmere X. m2. – ostatná plocha, parcela č. X. vo výmere X. m2 – zastavaná plocha , na ktorej je postavená neskolaudovaná budova (dielne a garáže) a čl. III. (nekolaudovaná stavba garáže a dielní so zabudovanou technológiou , vodovodná prípojka v dĺžke 230 bm, kanalizačná prípojka v dĺžke 256 bm , septik 54 m3 , spevnené plochy z panelov 2072 m2 a dažďová kanalizácia 80 bm. Na LV č. X. vyhotovenom 26. 11. 1996 (na základe geometrického plánu č. GP – 31562388 – 309/96) sú nehnuteľnosti (v bezpodielovom spoluvlastníctve odporcov) uvedené ako parcela č. X. vo výmere X. m2 – ostatná plocha , parc. č. X... vo výmere X. m2 – zastavaná plocha a parc. č. X. vo výmere X. m2 – ostatná plocha , ktorá vznikla z parc. č. X. v pôvodnej výmere X. ha X. m2 (opravené na X. ha X. m2). Poukázal na posudok autorizovaného geodeta Ing. A. G. – Geodetické práce z 22. 5. 2005, z ktorého vyplýva, že pri vyhotovení geometrického plánu č. X. Ing. J.S. (na ktorý odkazuje kúpna zmluva z 21. 6. 1994) bola nesprávne určená poloha stavieb na parc. č. X. a X., budovy boli zle zamerané približne o 5 až 6 m bližšie smerom k parcele č. X. a že z údajov katastra bol správne prevzatý obvod parcely č. X., chybná je len poloha budov. I keď nemožno spochybníť úmysel navrhovateľa (jeho právneho predchodcu) kúpiť nehnuteľnosť tak, aby bol vlastníkom celého pozemku pod zakúpenou stavbou, v konaní nepreukázal, že je vlastníkom novovytvorenej parcely č. X. vo výmere X. m2 (určenia

vlastníctva ktorej sa domáhal), pretože nepreukázal právny titul jej nadobudnutia . Dospel totiž k záveru , že navrhovateľ ako aj odporcovia sú vlastníkami nehnuteľnosti (podľa LV) vo výmere a druhu, ktorú nadobudli na základe uvedených kúpnych zmlúv. Teda v porovnaní so súdom prvého stupňa , ktorý mal za preukázané vlastnícke právo navrhovateľa k novovytvorenej parcele č. X. vo výmere X. m2, dospel k odlišnému záveru (o nepreukázaní vlastníckeho práva navrhovateľa k predmetnej nehnuteľnosti . O náhrade trov prvostupňového konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p. a odvolacieho konania podľa § 224 ods. 1 O. s. p. v spojení s § 142 ods. 1 O. s. p.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podal dovolanie navrhovateľ. Navrhol rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Namietal nesprávne právne posúdenie veci krajským súdom (§ 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p.). Uviedol, že svoj návrh na určenie vlastníckeho práva k parcele č. X. vo výmere X. m2 , zapísanej na LV č. X., opiera o kúpnu zmluvu z 21. 6. 1994 , ktorou ju jeho právny predchodca odkúpil od predávajúceho (H. - Ž. H. š. p. v likvidácii) v nadväznosti na geometrický plán č. X.. Medzi účastníkmi kúpnej zmluvy bol nesporný predmet kúpy nielen na základe dokladov (vyhotovených pred jej uzavretím), ale aj ohliadkou v prírode (pozemok , budova a hranica nadobudnutého majetku). Odporcovia, ktorí sú zapísaní ako vlastníci parcely č. X. vo výmere X. m2 (LV č. X.) , kupovali vedľajšiu nehnuteľnosť až následne - kúpnu zmluvou z 19. 11. 1994 . Boli riadne oboznámení , čo je predmetom kúpnej zmluvy (v prírode nachádzajúca sa hranica medzi obidvoma nehnuteľnosťami) , z ktorého dôvodu nemohli v dobrej viere kupovať aj to, čo bolo predmetom kúpnej zmluvy uzavretej jeho právnym predchodcom. Samotné následné zistenie o chybnom geometrickom pláne podľa jeho názoru nič nemení na vôli účastníkov kúpnej zmluvy z 21. 6.1994 týkajúcej sa predmetu kúpy. Krajský súd sa nevysporiadal s dokazovaním vykonaným súdom prvého stupňa (výpoveďami svedkov JUDr. T. a JUDr. H.), ktorým bol preukázaný predmet kúpnej zmluvy z 21. 6. 1994, riadne vyznačený a účastníkmi zmluvy ohliadnutý v prírode . Okolnosť, že v zmluve pre pochybenie v geometrickom pláne , nebola zapísaná skutočná výmera nehnuteľností , nemôže mať vplyv na prejav vôle o predmete kúpy. Ak by hranica medzi dvoma pozemkami nelícovala presne stenu – múr budovy súp. č. X., kúpnu zmluvu by (jeho právny predchodca) neuzavrel (bolo by nelogické, aby kupoval nehnuteľnosť – budovu s nevysporiadaným pozemkom, na ktorom je postavená). Nevysporiadal sa ani so skutočnosťou, že aj predmet kúpnej zmluvy, uzavretej následne odporcami, bol jasne ohraničený (medzi dvoma pozemkami) múrom nehnuteľnosti – budovy súp. č. X., podľa stavu tak právneho (predchádzajúca kúpna zmluva) ako aj

vyčleneného v prírode . V čase uzatvárania kúpnej zmluvy z 19. 11. 1994 odporcovia netušili (a ani nemohli vedieť) , že došlo k zlému osadeniu a zameraniu budov na pozemkoch a boli uzrozumení, že predmetom kúpy (po fyzickej obhliadke) je parcela po múr budovy súp. č. X. (označená hranica predávajúcim medzi nehnuteľnosťami už v čase uzatvárania predchádzajúcej zmluvy).

Odporcovia navrhli dovolanie zamietnuť a priznať im náhradu trov dovolacieho konania. Trvali na tom, že navrhovateľ neunesol dôkazné bremeno a nepreukázal , že by nadobudol vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti kúpnu zmluvou z 21. 6. 1994 (vklad ktorej bol povolený 8. 9.1994 pod č. V 896/94), ktorej predmet bol presne vymedzený (špecifikácia parciel s uvedením presnej výmery, od ktorej sa odvíjala aj cena). Predmetný pozemok v nej uvedený nebol a navrhovateľ zaň nezaplatil ani kúpnu cenu. Tak kúpna zmluva z 21. 6. 1994, ako aj kúpna zmluva z 19. 11. 1994 sú formálne správne , určité, zrozumiteľné a platné a nemohlo dôjsť k skutkovému resp. právnomu omylu , pretože jednotlivé pozemky boli určené presnou výmerou a pri bežnej starostlivosti a opatrnosti právny predchodca navrhovateľa musel vedieť, čo je predmetom zmluvy a potvrdiť si , kde sú hranice zakupovaných pozemkov. Na skutočnosť, že nie je vlastníkom predmetného pozemku bol právny predchodca navrhovateľa viackrát upozornený a až po podaní návrhu na jeho vydanie, podal nedôvodný návrh na určenie vlastníctva k nemu.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O. s. p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O. s. p.) , 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 a dospel k záveru, že ho treba zrušiť.

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

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

Ak tento zákon neustanovuje inak, pre konanie na odvolacom súde platia primerane ustanovenia pred súdom prvého stupňa (§ 211 ods. 2 O. s. p.).

Z ustanovenia § 125 O. s. p. vyplýva, že za dôkaz môžu slúžiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť stav veci, najmä výsluch svedkov, znalecký posudok, správy

a vyjadrenia orgánov obce, fyzických osôb a právnických osôb, listiny , ohliadka a výsluch účastníkov . Pokiaľ nie je spôsob vykonania dôkazu predpísaný, určí ho súd.

V zmysle ustanovenia § 220 O. s. p. odvolací súd zmení rozhodnutie súdu prvého stupňa, ak nie sú splnené podmienky ani na potvrdenie (§ 219 O. s. p.), ani na jeho zrušenie (§ 220 O. s. p.).

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

Z uvedených zákonných ustanovení vyplýva, že predpokladom toho, aby odvolací súd mohol zmeniť napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa, ak má za to, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a na ním založených následných právnych záveroch, je opakovanie dokazovania v potrebnom rozsahu odvolacím súdom nevyhnutným. Podmienkou zmeny rozhodnutia súdu prvého stupňa v takomto prípade je teda skutočnosť, že odvolací súd opakuje v potrebnom rozsahu dokazovanie, na základe ktorého dospeje k skutkovému stavu, odlišnému od skutkového stavu zisteného prvostupňovým súdom , tvoriaceho podklad pre rozhodnutie v danej veci.

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

Ak sa chcel odvolací súd odchýliť od skutkových zistení súdu prvého stupňa na základe bezprostredne pred ním vykonaných dôkazov, mal dokazovanie v zmysle § 213 ods. 3 O. s. p. sám v potrebnom rozsahu opakovať a zadovážiť si tak rovnocenný podklad pre odlišné hodnotenie dôkazov v zmysle § 132 O. s. p. Len takýto postup je v súlade so zásadou priamosti a ústnosti civilného procesu, ktoré zásady zostali zachované aj po účinnosti novely Občianskeho súdneho poriadku vykonané zákonom č. 273/2007 Z. z. vrátane novely uskutočnenej zákonom č. 384/2008 Z. z. Je neprípustné, aby odvolací súd k svojim odlišným skutkovým zisteniam vedúcim k záveru o nedôvodnosti návrhu , dospel len na základe prehodnotenia dôkazov vykonaných súdom prvého stupňa.

Odvolací súd podľa týchto ustanovení a zásad v danej veci nepostupoval, keď vo svojom zmeňujúcom rozhodnutí vychádzal z dôkazov vykonaných súdom prvého stupňa, na

základe ktorých ale dospel k iným skutkovým zisteniam, z ktorých vyvodil iný právny záver bez toho, aby doplnil dokazovanie vykonané súdom prvého stupňa.

Navrhovateľ sa domáhal určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na LV č. X., Správou katastra Ž. H., kat. územie H. O., CKN parcely č. X. vo výmere X. m², ktorej ako vlastníci (bezpodieloví spoluvlastníci) sú zapísaní odporcovia. Súd prvého stupňa (majúci za preukázaný naliehavý právny záujem na požadovanom určení v zmysle § 80 písm. c/ O. s. p.) dospel k záveru, že vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že vlastníkom tejto nehnuteľnosti je navrhovateľ. V porovnaní s ním odvolací súd (zrejme vychádzajúc z danosti naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení v zmysle § 80 písm. c/ O. s. p., keďže záver prvostupňového súdu v tomto smere nespochybnil) vychádzajúc z dokazovania vykonaného súdom prvého stupňa, dospel k odlišnému záveru o nepreukázaní vlastníckeho práva navrhovateľa k predmetnej nehnuteľnosti. K takémuto odlišnému právnemu záveru mohol odvolací súd dospieť len na základe prehodnotenia vykonaných dôkazov (súd prvého stupňa mal ním preukázané vlastníctvo navrhovateľa a naopak odvolací súd vlastníctvo navrhovateľa ním preukázané nemal).

Zo zápisnice o pojednávaní na odvolacom súde z 24. novembra 2009 (čl. 140), na ktorom bolo rozhodnuté vo veci samej, nevyplýva, že by odvolací súd doplnil alebo zopakoval dokazovanie vykonané súdom prvého stupňa.

Krajský súd pre odlišný skutkový záver týkajúci sa vlastníctva spornej nehnuteľnosti nezopakoval, prípadne nedoplnil dokazovanie na okolnosti potrebné pre jednoznačný záver, kto je vlastníkom nehnuteľnosti t. j. navrhovateľ alebo odporcovia zapísaní v katastri nehnuteľností ako jej vlastníci (podľa ustanovenia § 70 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností sú údaje katastra, medzi ktoré patria aj údaje o právach k nehnuteľnostiam vrátane identifikačných údajov o vlastníkoch nehnuteľností hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak).

Odvolací súd si tak nezadovážil rovnocenný zákonný podklad pre odlišné hodnotenie dôkazov v zmysle § 132 O. s. p., a preto sú jeho skutkové a na ne nadväzujúce právne závery týkajúce sa vlastníctva k spornej nehnuteľnosti predčasné a dovolaciemu súdu neprislúcha v súčasnom štádiu konania oprávnenie na ich hodnotenie. Pre jednoznačný skutkový záver (a nadväzujúci právny záver) o vlastníctve spornej nehnuteľnosti je potrebné sa vysporiadať so všetkými spornými skutočnosťami tvrdenými účastníkmi konania a vyplývajúcimi z vykonaného dokazovania.

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky preto rozhodnutie odvolacieho súdu vo veci samej a nadväzujúcim výroku o trovách konania zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 2, 3 O. s. p.)

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

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

V Bratislave 23. februára 2011

JUDr. Daniela Š v e c o v á, v.r.

predsedníčka senátu

Za správnosť :

Hrčková Marta