

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 16Co/616/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6412214995  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 06. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Baláž  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2014:6412214995.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Štefana Baláža a sudcov JUDr. Alexandra Mojša a JUDr. Ivica Hanúskovej, v právnej veci navrhovateľa R. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom P. L., L. T. XXXX/XX, zastúpeného Advokátskou kanceláriou Ulianko & Holčík, s. r. o., so sídlom Zvolen, SNP 41, IČO: 36 856 517, proti odporcom 1.) R. K., nar. XX. XX. XXXX, bytom P. L., F. XX, 2.) ATRISIRTA Group, s. r. o. Bratislava, Slávičie údolie 10, IČO: 35 715 073, zastúpeného Advokátskou kanceláriou Lexpert, s. r. o., so sídlom Banská Bystrica, Horná 15, o určenie neplatnosti právneho úkonu, na odvolanie odporcu v rade 2.) proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom, č. k. 10C/192/2012-78 zo dňa 22. 01. 2014, takto

### rozhodol:

Krajský súd rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e** .  
Žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

Okresný súd napadnutým rozsudkom určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi odporkyňou 1.) ako predávajúcou a odporcom 2.) ako kupujúcim zo dňa 27. 06. 2012, predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 1/10 na nehnuteľnostiach evidovaných Správou katastra P. L., nachádzajúcich sa v kat. úz. P. L., obci P. L., okres P. L., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, a to pozemku - parc. reg. „E“ č. XXX/X o výmere 13.757 m<sup>2</sup>, orná pôda, a pozemku - parc. reg. „E“ č. XXX/X o výmere 32.851 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty, vklad ktorej bol povolený v konaní sp. zn. V XXX/XX, je neplatná. Súčasne uložil odporcom 1.) a 2.) povinnosť spoločne a nerozdielne uhradiť právnenému zástupcovi navrhovateľa trovy konania pozostávajúce z uhradeného súdneho poplatku 99,50 EUR a trov právneho zastúpenia 592,12 EUR v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Okresný súd v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že navrhovateľ sa listami zo dňa 16. 08. 2012, adresovanými odporcom 1.) a 2.), dovoľal neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorú medzi sebou uzavreli 27. 06. 2012. Bolo povinnosťou odporkyne v rade 1.) ako predávajúcej ponúknuť spoluvlastnícky podiel na predaj navrhovateľovi ako aj ostatným podielovým spoluvlastníkom sporných nehnuteľností. Zo strany odporkyne k ponuke predaja jej spoluvlastníckeho podielu nedošlo. Navrhovateľ nemohol realizovať svoje predkupné právo. Keďže ho nemohol uplatniť, jeho predkupné právo nemohlo zaniknúť. Pokiaľ odporca v 2.) rade na svoju obranu uvádzal kúpnu zmluvu z 05. 04. 2012, išlo o iný právny úkon, odlišný od ponuky predaja sporných nehnuteľností. Okresný súd tiež zistil, že vklad vlastníckeho práva na odporcu v 2.) bol správou katastra povolený bez predloženia vlastníckych dokladov k sporným nehnuteľnostiam. Na právne zdôvodnenie okresný súd uviedol § 40a, § 140 Občianskeho zákonníka. O náhrade trov konania rozhodol podľa výsledku konania a úspešnému navrhovateľovi, v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“), priznal náhradu súdneho poplatku 99,50 EUR a trov právneho zastúpenia v sume 592,12 EUR za šesť úkonov právnej služby, vrátane náhrady cestovných výdavkov a straty času za účasť advokáta na dvoch pojednávaniach.

Odporca v rade 2.) vo včas podanom odvolaní v 15-dňovej zákonnej lehote (§ 204 ods. 1, veta prvá OSP) okresnému súdu vytýkal neúplne zistený skutkový stav, nesprávne skutkové zistenia, nesprávne právne posúdenie vecí a odňatie možnosti konať pred súdom. Okresný súd nepostupoval správne, keď upustil od výsluchu svedkýň F. T., dcéry odporkyne 1.) a V. L., spoluvlastníčky sporných nehnuteľností, ktoré mali byť vypočítané na okolnosti uzavretia kúpnych zmlúv a na predkupné právo navrhovateľa. V. L. bola účastníčka kúpnej zmluvy uzavretej 05. 04. 2012 a F. T. vystupovala pri jednaniach o predaji nehnuteľností za svoju matku. Tvrdenia navrhovateľa boli rozporné, lebo na pojednávaní navrhovateľ tvrdil, že účastníci mali dohodu o predaji nehnuteľností v celku, ale zároveň aj to, že L. a on mali záujem o odkúpenie podielu odporkyne. Ak spoluvlastník výslovne prejaví vôľu vec nekúpiť, bolo by nadbytočné ešte ju osobitne ponúkať. Kúpnu zmluvu z 05. 04. 2012 navrhovateľ a V. L. prejavili vôľu predať svoje podiely k sporným nehnuteľnostiam, vôľu nevyužiť predkupné právo k podielu odporkyne. Okresný súd mal kúpnu zmluvu z 05. 04. 2012 vyhodnotiť ako potvrdenie zrieknutia sa predkupného práva, resp. dohody spoluvlastníkov, že si nebudú predkupné právo uplatňovať a teda, že odporcovia predkupné právo navrhovateľa neporušili. Ďalej uviedol, že požiadal okresný súd o odročenie pojednávania z dôvodu, aby mohol súd vypočítať aj konateľa odporcu, ktorý konal pri uzavretí zmlúv a ktorý sa pre náhle zhoršenie zdravotného stavu nemohol na pojednávanie dostaviť. Okresný súd napriek tomu, že odporca dodatočne predložil potrebné lekárske správy, nezdôvodnil, prečo nevyhovel návrhu na odročenie pojednávania. Z uvedených dôvodov navrhol rozhodnutie okresného súdu zrušiť a vec vrátiť okresnému súdu na ďalšie konanie. V prípade potvrdzujúceho rozsudku navrhol pripustiť dovolanie o otázke zásadného právneho významu, a to, či predkupné právo podielového spoluvlastníka nehnuteľností zaniká v prípade, ak iný spoluvlastník o zamýšľanom predaji (prevode) druhým spoluvlastníkom vie, či je v takom prípade nadbytočné urobiť ponuku na predaj (využitie predkupného práva) podľa § 605 Občianskeho zákonníka.

Navrhovateľ sa k odvolaniu nevyjadril.

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací odvolanie prejednal v rozsahu danom ust. § 212 ods. 1 OSP a bez nariadenia pojednávania podľa ust. § 214 ods. 1, 2 OSP napadnuté uznesenie podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdil ako vecne správne.

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejsť.

Podľa § 40a, veta prvá a druhá Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil.

Podľa § 140 veta prvá Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117).

Podľa § 219 ods. 1 OSP odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa ods. 2 vyššie citovaného ustanovenia, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolací súd sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, v ktorom okresný súd stručne, jasne a zrozumiteľne vysvetlil, ktoré skutočnosti považoval za preukázané, na základe akých skutočností vychádzal a akými úvahami sa pri vyhodnotení skutkového stavu riadil, a teda rozhodnutie spĺňa podmienky ustanovenia § 157 ods. 2 OSP. Z odôvodnenia rozhodnutia okresného súdu vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. Na dôvody v ňom uvedené odvolací súd odkazuje a na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia, v súvislosti s odvolaním odporcu 2.), uvádza nasledovné:

Odporca 2.) tvrdil, že pred uzavretím spornej kúpnej zmluvy mal navrhovateľ v úmysle prediť svoj spoluvlastnícky podiel k sporným nehnuteľnostiam a tento prejav vôle deklaroval kúpnu zmluvou zo dňa 05. 04. 2012, ktorú potom odporca 2.) považoval za dohodu podielových spoluvlastníkov o tom, že predkupné právo nebudú uplatňovať. Kúpnu zmluvu uzavreli odporcovia 1.) a 2.) za rovnakých podmienok, ako boli dohodnuté v kúpnej zmluve z 05. 04. 2012. Navrhovateľ mal, teda, vedomosť o zámere odporkyne 1.) prediť spoluvlastnícky podiel za sumu 4,- EUR/ m<sup>2</sup>. Uvedenú kúpnu zmluvu uzavrel žalovaný 2.) ako kupujúci s predávajúcimi spoluvlastníkmi V. L., ďalej s odporkyňou v 1.) rade a s navrhovateľom. V priebehu konania odporca 1.) ďalej uviedol, že ku vkladu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy nedošlo, pretože V. L. nepreukázala nespornosť svojho vlastníctva a ďalej, že odporca v rade 2.) sa ako kupujúci u navrhovateľa márne domáhal predloženia dokladov, ktoré by potvrdili nespornosť jeho vlastníctva, resp. existenciu ďalších spoluvlastníkov.

Tvrdenia odporcu nerešpektujú skutočnosť, že úkony, ktoré požaduje zákon v súvislosti s uplatnením predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka, patria spoluvlastníkovi, nie kupujúcemu. Nemožno zamieňať ani stotožniť účinky využitia predkupného práva a prijatia ponuky na predaj. Tieto právne úkony obstoja popri sebe. Využitie alebo nevyužitie predkupného práva sa týka spoluvlastníkov, kým ponuku na predaj spoluvlastníckeho podielu môže dať okrem spoluvlastníka aj o tretia osoba.

Odporca v 2.) rade sa vlastne dožadoval, aby bol navrhovateľ viazaný svojím prejavom vôle a zmluvou zo dňa 05. 04. 2012. Pritom samotný odporca v 2.) rade uzavrel novú, spornú, kúpnu zmluvu len s jednou z pôvodných zmluvných strán, ktorej predmetom bol spoluvlastnícky podiel odporkyne 1.). Okresný súd správne poukázal, že išlo o iný právny úkon, odlišný od ponuky predaja sporných nehnuteľností. Odporca opomenul, že všetci účastníci zmluvy, pokiaľ je platná, sú viazaní jej obsahom. Bez ohľadu na to, či by odporcovia platnosť predchádzajúcej zmluvy z 05. 04. 2012, ktorej boli sami účastníkmi, spochybnili alebo nie, žiadny účastník právnych vzťahov sa nemôže do budúca vzdať svojich práv, okrem, ak nie je viazaný svojím právnym úkonom, resp. právnou normou. Účastníci právnych úkonov sú viazaní len tým, čoho sa právny úkon týka a na čom sa dohodli. Prejav vôle, urobený v kúpnej zmluve nekonzumuje predkupné právo spoluvlastníka k spoluvlastníckemu podielu podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Postup, ktorý uzavretím novej zmluvy zvolil odporca, by mohol nasvedčovať aj obchádzaniu záväzného právneho postupu.

K námietke odňatia možnosti konať pred súdom odvolací súd uvádza, že účastníkovi konania nie je odňatá možnosť konať pred súdom len tým, že súd nevykoná všetky navrhované dôkazy, za predpokladu, že vykonaním iných dôkazov a ich hodnotením podľa § 122 a nasl. OSP súd dospel k úplným a správnym skutkovým zisteniam.

Pokiaľ odporca navrhoval prípustnosť dovolania o zásadnej právnej otázke, ktorú formuloval tak, či predkupné právo podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti zaniká v prípade, ak iný spoluvlastník o zamýšľanom predaji (prevode) druhým spoluvlastníkom vie, či je v takom prípade nadbytočné urobiť ponuku na predaj, odvolací súd uvádza, že prípustnosť dovolania možno posudzovať iba z hľadiska predmetu konania. V posudzovanej veci zistený skutkový a právny stav nezodpovedal tvrdeniam odporcu. Ako vyplýva z vyššie uvedeného, zmluva z 05. 04. 2012 uzavretá účastníkmi konania nenahrádzala predkupné právo, ktoré patrí výlučne spoluvlastníkovi, nie odporcovi v 2. ) rade ako tretej osobe.

Okresný súd rešpektoval právnu úpravu, zohľadnil všetky právne významné skutočnosti. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnuté rozhodnutie potvrdil ako vecne správne.

O trovách odvolacieho konania krajský súd rozhodol podľa § 151 OSP. V odvolacom konaní bol úspešný navrhovateľ, ale ich náhradu si neuplatnil.

Rozhodnutie bol v senáte prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.