

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 9Co/530/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5710206198  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 09. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Burik  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2014:5710206198.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu JUDr. Jána Burika a členov senátu JUDr. Jany Kotrčovej a JUDr. Ladislava Mejstříka, v právnej veci navrhovateľa Ing. X. X., nar. XX. X. XXXX, bytom O. XXXX/X, Q., zastúpeného Mgr. Evou Belicovou, advokátkou so sídlom v W., X. XX proti odporcom v rade 1/ Ing. X. W., nar. XX. X. XXXX, bytom Z. XX, B., v rade 2/ Ing. X. S., nar. X. X. XXXX, bytom W. XX, Q., v rade 3/ Ing. Q. B., nar. XX. X. XXXX, bytom I. XXX/X, Q., v rade 4/ Mgr. X. B., nar. X. X. XXXX, bytom K. XXXX/XX, B., v rade 5/ V. Y., nar. XX. XX. XXXX, bytom J. K. X/XX, Q., v rade 6/ Ing. J. B., nar. XX. X. XXXX, bytom S. X, Q., v rade 7/ X. Q., nar. XX. X. XXXX, bytom G. XX, Q., v rade 8/ Ing. X. Y., nar. X. X. XXXX, bytom B. XXXX/XX, Q., v rade 9/ B. B., nar. X. X. XXXX, bytom I. XXX/X, Q., v rade 10/ Ing. A. X., nar. XX. X. XXXX, bytom G. XXXX/XX, Q., v rade 11/ Ing. Q. R., nar. X. X.. XXXX, bytom M. X. XXXX/XX, Q., v rade 12/ A. Z., nar. XX. XX. XXXX, bytom Ul. W.. D. a Q. X/XX, B., v rade 13/ Q. Z., nar. X. X. XXXX, bytom T. XX/XX, Q., v rade 14/ U. V., nar. X. X. XXXX, bytom K. X/XX, B., v rade 15/ X. I., nar. X. X. XXXX, bytom J. Q. XX/XX, Q., v rade 16a/ Y. W., nar. XX. X. XXXX, bytom O. XXXX/XX, Q., v rade 16b/ U. W., nar. X. X. XXXX, bytom G. X/X, Q., v rade 16c/ I. W., nar. X. X. XXXX, bytom Z. XXXX/X, Q. (odporcovia v rade 16a/, 16b/ a 16c/ sú právni nástupcovia X. W., nar. XX. X. XXXX, zomr. XX. X. XXXX), v rade 17/ Ing. X. S., nar. X. X. XXXX, bytom V. XXX, v rade 18/ W. Q., nar. X. X. XXXX, bytom S.. J. K. XX/XX, Q., v rade 19/ X. W., nar. XX. X. XXXX, bytom Z. XX/XX, Q., v rade 20/ P. S., nar. XX. X. XXXX., bytom Z. XX/XX, Q., v rade 21/ Z. W., nar. X. X. XXXX, bytom S.. J. K. XX/XX, Q., v rade 22/ Ing. U. V., nar. XX. X. XXXX, bytom Q. XX, O., v rade 23/ V. V., nar. XX. X. XXXX, bytom Q. XX, O., odporcovia v rade 3/, 4/, 5/, 6/, 7/, 8/, 10/, 11/, 12/, 15/, 17/, 18/, 19/, 20/ zastúpení JUDr. Jozefom Pliešovským, advokátom so sídlom A. S. XX, Q., v konaní o neplatnosť právneho úkonu, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu v Martine č.k. 21C/124/2010-418 zo dňa 7. februára 2014, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e .**

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom Okresný súd v Martine zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, uzavretej dňa 18. 9. 2009 medzi odporcom v rade 22/ a odporkyňou v rade 23/ ako predávajúcimi a odporcami v rade 1/ až 21/ ako kupujúcimi v časti, ktorou odporca v rade 22/ predal svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 17/48-ín k pozemkom, nachádzajúcim sa v katastrálnom území B., zapísaným Okresným úradom v Martine, na liste vlastníctva č. XXXX, ako parcela č. 3004/507 o výmere 240 m<sup>2</sup>, parcela č. 3004/508 o výmere 33 m<sup>2</sup>, parcela č. 3004/509 o výmere 243 m<sup>2</sup>, parcela č. 3004/510 o výmere 10 m<sup>2</sup> a parcela č. 3004/511 o výmere 279 m<sup>2</sup>, ako i v časti, v ktorej odporkyňa v rade 23/ odpredala svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/12-ín k pozemku, ktorý sa nachádza v katastrálnom území B., vedenom liste vlastníctva č. XXXX, ako parcela č. 3004/511 o výmere 279 m<sup>2</sup>. Rozhodnutie o trovách konania vyhradil samostatnému rozhodnutiu po právoplatnosti vo veci samej.

Svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej už len „OZ“) v spojení s ust. § 602 a § 605 OZ, keď konštatoval, že odporcovia riadnym a zrozumiteľným spôsobom ponúkli navrhovateľovi svoje spoluvlastnícke podiely, pričom navrhovateľ na túto ponuku reagoval len návrhom na odkúpenie niektorých spoluvlastníckych podielov odporkyne v rade 23/ a neprejavil o odkúpenie sporných nehnuteľností záujem. Bol spoluvlastníkom sporných pozemkov, dobre poznal ich parcelné označenie, výmeru, aj polohu v teréne a na základe jeho objednávky bol vypracovaný geometrický plán č. 56/2009 zo dňa 17. 4. 2009, na základe ktorého bola ponúkaná parcela č. 3004/507 o výmere 442 m<sup>2</sup> rozdelená na dve parcely, a to na parcelu 3004/507 o výmere 240 m<sup>2</sup> a parcelu č. 3004/517 o výmere 202 m<sup>2</sup>, z čoho muselo byť zrejmé, že pokiaľ časť ponúkanej parcely o výmere 202 m<sup>2</sup> odkúpil, ponúkaná je len zostávajúca časť tejto parcely o výmere 240 m<sup>2</sup>. Aj na základe oddeľovacieho geometrického plánu, ktorý si sám objednal, vedel o akú parcelu sa jedná a z týchto dôvodov potom prvostupňový súd neprihliadol na jeho námietky, týkajúce sa nejasnosti ponuky zo strany odporcu v rade 22/. Odporca v rade 22/ podľa názoru prvostupňového súdu konal čestne, keď svoje spoluvlastnícke podiely odpredal až po uplynutí zákonnej dvojmesačnej lehoty podľa ust. § 605 Občianskeho zákonníka a neodpredal ich za výhodnejších podmienok, než ako ich ponúkol navrhovateľovi (jednalo sa približne o rovnakú sumu). Aj z obsahu korešpondencie medzi účastníkmi jednoznačne vyplynulo, že o spoluvlastnícke podiely odporcu v rade 22/ navrhovateľ záujem nemal a nemal ani záujem o spoluvlastnícky podiel odporkyne v rade 23/ k pozemku 3004/511. V tomto smere súd nepovažoval za potrebné používať pomocné interpretačné pravidlá, lebo navrhovateľ (ako vyplynulo z korešpondencie) chcel odkúpiť len niektoré spoluvlastnícke podiely od odporkyne v rade 3/ a získať tak majoritný spoluvlastnícky podiel na sporných pozemkoch, ktoré tvoria prístupovú cestu do záhradkárskej osady, ktorú v minulosti zahatal odpadovým materiálom a znemožnil tým prístup približne 100 záhradkárom k svojim pozemkom a chatkám. Pri rozhodovaní o trovách konania súd vychádzal z ust. § 151 ods. 3 O.s.p. a vyhradil rozhodnutie v tejto časti samostatnému rozhodnutiu.

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie, v zákonom stanovenej lehote, prostredníctvom svojej právnej zástupkyne navrhovateľ. Žiadal napadnutý rozsudok prvostupňového súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie, alternatívne zmeniť a jeho návrhu v celom rozsahu vyhovieť, dôvodiac tým, že prvostupňový súd nesprávne vyhodnotil vykonané dokazovanie, na základe čoho potom i nesprávne rozhodol. Odôvodnenie rozsudku v časti, kde poukazuje na nevyužitie predkupného práva, resp. jeho zánik, je bezpredmetné, nakoľko odporcovia v rade 22/ a 23/ si zákonným spôsobom nesplnili svoju povinnosť, vyplývajúcu z ust. § 140 OZ. Ponuka zo dňa 19. 6. 2009 vykazovala nedostatky, ktoré ju robili nezrozumiteľnou, a to najmä z dôvodu nesúladu v ponúkaných pozemkoch, ktoré boli ponúknuté na predaj ako „balík“, t.j. v celku, čo možno vyvodiť z gramatického výkladu ponuky, podporeného uvedením celkovej výmery pozemkov (spolu výmera 3510 m<sup>2</sup>), ako i nesúladu vo veľkosti spoluvlastníckych podielov, kde bol uvedený podiel vo výške 13/24-ín, pritom predmetom kúpy bol spoluvlastnícky podiel odporcu vo výške 17/48-ín. Odporca v rade 22/, konajúci v mene odporkyne v rade 23/ v liste z 25. 8. 2009 priznal, že v jej mene predkupné právo neponúkol za podmienky predaja jej individuálneho podielu, ale spolu s ostatnými spoluvlastníkmi. Odporkyňa v rade 23/ to priznala aj v stanovisku na č.l. 228 bod 3. Odporcovia teda neprejavili záujem odpredať podiely navrhovateľovi a domáhanie sa odkúpenia akéhokoľvek samostatného podielu by bolo pre navrhovateľa zbytočné.

Odporcovia v rade 3/ - 7/, 10/ - 12/, 16/ - 20/ prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadali rozsudok prvostupňového súdu ako vecne správny potvrdiť. Z obsiahleho dokazovania, ako aj z viacerých opakovaných výpovedí účastníkov podľa ich názoru jednoznačne vyplynulo, že navrhovateľ si zákonným spôsobom neuplatnil u odporcov v rade 22/, 23/ svoje predkupné právo, a preto i prvostupňový súd správne rozhodol. Poukazovali na to, že na Pozemkovom úrade v Martine sa doposiaľ vedie konanie o usporiadanie vlastníctva k týmto pozemkom, ktoré by malo vyriešiť vlastnícke vzťahy k pozemkom v Záhradkárskej osade Fatra Vrútky a tak ukončiť spory s navrhovateľom, ktorý sa domáha nielen náhrady za užívanie podielov z jeho pozemkov, ale aj rozhodnutia o určení neplatnosti zmluvy o dočasnom užívaní pozemkov. Podiely v predmetných pozemkoch riadne odkúpili len preto, aby si zabezpečili ako spoluvlastníci nerušený prístup k nehnuteľnostiam - záhradkárskym chatkám v záhradkárskej osade, v čom im navrhovateľ chce zabrániť, napriek tomu, že tento prístup je vybudovaný už viac ako 20 rokov.

Odporcovia v rade 22/ a 23/ taktiež žiadali rozsudok prvostupňového súdu ako vecne správny potvrdiť. Z jazykového vyjadrenia právneho úkonu, zachyteného v texte predkupného práva, bolo podľa ich názoru preukázané, že ponúknuté sporné podiely boli riadne špecifikované ako individuálne podiely a navrhovateľ si preto musel byť vedomý, že dostal od odporcov ponuku predkupného práva všetkých

individuálnych podielov, ktoré spolu vlastní, tak ako boli uvedené v predkupnom práve a taktiež si bol vedomý maximálneho rozsahu jeho predkupného práva v podiele 13/24-in. Ako bolo taktiež preukázané, uplatnil si svoje predkupné právo iba u podielov odporkyne v rade 23/ na parcele č. 3004/507 až 510, vedeným na liste vlastníctva XXXX, pričom u odporcu v rade 22/ si žiadne predkupné právo neuplatnil.

Odporca Ing. X. S. taktiež žiadal vo svojom vyjadrení rozsudok prvostupňového súdu ako vecne správny potvrdiť. Poukazoval na to, že zo strany navrhovateľa ide výslovne len o zneužívanie súdov, pričom on ako odporca vo svojom vysokom fyzickom veku už by potreboval pokoj a užívať si svoju záhradu, čo mu je zo strany navrhovateľa znemožnené.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v rozsahu mu danom ust. § 212 ods. 1 O.s.p. a postupom bez nariadenia pojednávania (§ 214 O.s.p.) rozhodnutie prvostupňového súdu podľa ust. § 219 O.s.p. ako vecne správne potvrdil.

Pokiaľ išlo o skutkové zistenia, vyhodnotenie rozhodujúcich skutočností a právne posúdenie veci, v tomto smere sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil s dôvodmi napadnutého rozhodnutia, ktoré v takomto prípade nie je potrebné opakovať (§ 219 ods. 2 O.s.p.), keďže ani zo strany odvolateľa v priebehu odvolacieho konania neboli uvedené také skutočnosti, ktoré by nevyhodnotil prvostupňový súd v dôvodoch svojho rozhodnutia.

Navrhovateľ v priebehu odvolacieho konania neuviedol žiadne nové skutočnosti, a preto ani odvolaciemu súdu neprislúchalo hodnotiť vykonané dokazovanie inak, než ho vyhodnotil prvostupňový súd v dôvodoch svojho rozhodnutia.

Tak ako to napokon správne konštatuje i prvostupňový súd v dôvodoch napadnutého rozhodnutia, navrhovateľovi ako spoluvlastníkovi sporných nehnuteľností musela byť zrejmá výška podielov odporcov v rade 22/ a 23/ a tomu zodpovedajúca výmera ponúkaná na odpredaj z ich strany.

Náležitosti ponuky ako jednostranného právneho úkonu je vždy potrebné posudzovať s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu (s prihliadnutím na predmet predkupného práva, vlastnícke vzťahy a podobne). Z jeho obsahu by malo byť účastníkom zrejmé, čo je predmetom predaja a cena, tak aby v tomto smere nemohli vzniknúť vážnejšie pochybnosti. Iné náležitosti si preto bude vyžadovať zriadenie zmluvného predkupného práva, t.j. v prípade kedy kupujúci nie je spoluvlastníkom predmetu prevodu a iné v prípade, ak sa jedná o predkupné právo, vyplývajúce priamo zo zákona, ako tomu bolo v prejednávanej veci.

S prihliadnutím na okolnosti tohto konkrétneho prípadu, kedy navrhovateľovi musela byť zrejmá výška podielov odporcov v rade 22/ a 23/, ako i charakter nehnuteľností a lokalita, v ktorej sa tieto nehnuteľnosti nachádzajú, dospel i odvolací súd v súlade s názorom prvostupňového súdu k presvedčeniu, že ponuka zo strany odporcov spĺňala všetky zákonom predpokladané náležitosti, a preto rozhodnutie prvostupňového súdu, tak ako je to už i vyššie uvedené, ako vecne správne potvrdil.

Pokiaľ i ponuka obsahovala podiely v rôznych nehnuteľnostiach s uvedením celkovej výmery, takýto postup zo strany odporcov nemožno považovať za neprimeraný vzhľadom na vlastnícke a užívacie vzťahy k sporným nehnuteľnostiam, ako i na rozsah predmetu prevodu, a preto ani na túto námietku odvolací súd neprihliadol. Navrhovateľovi nič nebránilo uplatniť si svoje predkupné právo ku konkrétnym podielom v konkrétnych nehnuteľnostiach, čo napokon urobil i vo vzťahu k odporkyne v rade 23/, a preto i jeho tvrdenie, podľa ktorého bola ponuka formulovaná formou tzv. „balíka“ považoval súd za účelové.

O trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa (§ 224 ods. 4 O.s.p.).

Toto rozhodnutie senátu Krajského súdu v Žiline bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e j e** prípustné.