

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 13Co/49/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6115212609
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ama Odalošová
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6115212609.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Amy Odalošovej a členov senátu Mgr. Kataríny Katkovej a Mgr. Martina Štubniaka, v spore žalobcu: E. S., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom Mieru XXXX/X, P., v spore zastúpený splnomocneným zástupcom: JUDr. Miloš Opačítý, nar. 24. 07. 1961, trvale bytom Stredanská 2536/43, Topoľčany, proti žalovaným: 1/ I. P., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom Na T. XXXX/XX, J. J., 2/ S. P., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom Na T. XXXX/XX, J. J., obaja zastúpení splnomocneným zástupcom: JUDr. Pavol Kontroš, nar. 25. 10. 1951, trvale bytom Moskovská 44, Banská Bystrica, 3/ O.. G. X., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom O. XXXX/XX, P., o neplatnosť kúpnej zmluvy, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 14C/210/2015-275 zo dňa 23. 03. 2022, takto

rozhodol:

I. Rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 14C/210/2015-275 zo dňa 23. 03. 2022 v časti m e n í tak, že:

Kúpna zmluva uzatvorená medzi predávajúcim O.. G. X., nar. XX. XX. XXXX a kupujúcimi: I. P., nar. XX. XX. XXXX a S. P., nar. XX. XX. XXXX, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor, pod sp. zn. V 5966/2014 zo dňa 05. 02. 2015, čz 940/2015, na základe ktorej došlo k predaju podielu vo výške 1/12 k nehnuteľnosti zapísanej Katastrálnym úradom Banská Bystrica, správa katastra Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, kat. úz. T. na: LV č. XXXX, parcely registra „E“, parc. č. XXX/X, orná pôda, o výmere 26 m², parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere 8 m²

LV č. XXXX, parcely registra „C“, parc. č. XXXX/X, orná pôda, o výmere 912 m², parc. č. XXXX/X, orná pôda o výmere 706 m²

je n e p l a t n á .

II. V prevyšujúcej časti rozhodnutie súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e .

III. Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie rozhodol v poradí druhým rozsudkom tak, že žalobu zamietol. Žalovaným 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi spoločne a nerozdielne v rozsahu 100 %. Žalovanému 3/ nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi nepriznáva.

2. V odôvodnení rozhodnutia okresný súd uviedol, že žalobca sa žalobou domáhal, aby súd určil, že kúpna zmluva č.XX.o dňa 05. 02. 2015, uzatvorená medzi žalovaným 3/ ako predávajúcim a žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi je neplatná, z dôvodu porušenia jeho predkupného práva pri odpredaji spoluvlastníckeho podielu žalovaného 3/ vo veľkosti 1/12 k pozemkom vedeným pre katastrálne územie T., obec Banská Bystrica, na LV č. XXXX ako parcely C-KN č. XXXX/X - orná pôda o výmere 106 m² a č. 1646/2 - orná pôda o výmere 40 m², na LV č. XXXX ako parcely č. XXX/X - orná pôda o výmere 26 m² a č. XXX/X - orná pôda o výmere 8 m² a na LV č. XXXX ako parcely č. XXXX/X - orná pôda o výmere 912 m² a č. XXXX/X - orná pôda o výmere 706 m². O odkúpenie niekoľkokrát predtým žiadal. Vo veci vypořádania podielového spoluvlastníctva sa vedie konanie sp. zn. 14C/161/2010.

3. Žalovaní 1/ a 2/ uviedli, že je zrejmé, že žalobca sa môže domôcť najviac podielu 1/11-iny z prevedenej 1/12-iny spoluvlastníckeho podielu, ktorého prevod je napadnutý v tomto konaní, lebo k dohode spoluvlastníkov nedošlo. Poukázali na ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka, vetu druhú, že nemožno spravodlivo rozhodnúť o neplatnosti napadnutej kúpnej zmluvy v celosti, ale len o jej čiastočnej neplatnosti v rozsahu, o ktorý bolo predkupné právo žalobcu ako spoluvlastníka ukrátené, teda v rozsahu 1/11-iny z prevádzaného podielu, čo je vo vzťahu k celku predstavuje 12 m² pozemku. Za podmienky, že žalobca jednoznačne a záväzne vyjadrí záujem odkúpiť od nich na neho pripadajúci podiel na tzv. voľnom podiele žalovaného 3/ za cenu podľa znaleckého posudku 21,25 Eur/m², tak mu na úplné vyrovnanie za týchto 12 resp. 13 m² zaplatia rozdiel vo výške 25,- Eur/m². Pokiaľ žalobca takýto záujem relevantne neprejaví, tak je zrejmé, že o neplatnosť zmluvy žaloval bezdôvodne, lebo len opomenutie predkupného práva spoluvlastníka môže byť právnym dôvodom na podanie takejto žaloby. Právo žalobcu akceptujú, rešpektujú a cítia sa ním viazaní, tak ako by na nich povinnosť, zodpovedajúca tomuto právu spoluvlastníka, napadnutou kúpnu zmluvou, prešla. Pokiaľ však uzavretie takéhoto zmiernu žalobca zmarí, navrhli žalobu zamietnuť. Žalobca od počiatku vie, že sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva. Jeho pomerný podiel na prevedenej 1/12-ine pozemkov je 1/11-ina, čo z prevádzanej výmery 138 m², predstavuje 12 m². Navrhli žalobu zamietnuť pre neexistenciu resp. nepreukázanie právneho dôvodu na jej podanie, keď použitie ustanovenia § 41 Občianskeho zákonníka by pre nepatnosť až zanedbateľnosť časti napadnutej kúpnej zmluvy, pre prípadne zvažovanie jej čiastočnej neplatnosti, bolo zrejme nepatričné.

4. Žalovaný 3/ uviedol, že predá spoluvlastnícky podiel len žalovanému 1/.

5. Okresný súd na základe vykonaného dokazovania zistil skutkový stav, ktorý posudzoval podľa § 137 písm. a),b),c),d) CSP, § 40a, veta prvá a druhá zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), § 140 OZ.

6. Z kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi predávajúcim I.X. a kupujúcimiXX. a manželkou K. P. dňa 05. 11. 2014 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 23. 01. 2015 okresný súd zistil, že predávajúci predal kupujúcim spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/12-ina na nehnuteľnostiach - pozemok parc.č. XXX/X orná pôda o výmere 26 m², parc.č. XXX/X orná pôda o výmere 8 m², zapísané na LV č. XXXX - parcely registra „E“, vedenom katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správou katastra Banská Bystrica, pre obec Banská Bystrica, katastrálne územie T., pozemok parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 912 m², parc.č. 1646/1 orná pôda o výmere 706 m² zapísané na LV č. XXXX - parcely registra „C“, vedenom katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správou katastra Banská Bystrica, pre obec Banská Bystrica, katastrálne územie T. a pozemok parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 106 m², parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 40 m², zapísané na LV č. XXXX - parcely registra „C“, vedenom katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správou katastra Banská Bystrica, pre obec Banská Bystrica, katastrálne územie T., s tým, že kupujúci nadobudli uvedený spoluvlastnícky podiel 1/12-ina k týmto nehnuteľnostiam do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Kúpna cena nehnuteľností bola určená dohodou zmluvných strán vo výške 16,50 Eur za m², t.j. 2487,18 Eur.

7. Na základe Rozhodnutia Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor, číslo vkladu V XXXX/XX zo dňa 05. 02. 2015 bolo okresným súdom zistené, že tento povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam dňa 05. 02. 2015 a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť.

8. Na základe vykonaného dokazovania mal okresný súd preukázané, že vlastníctvo žalobou napadnutou kúpnu zmluvou č. V XXXX/XXXX zo dňa 05. 02. 2015 dotknutých parciel vedených pre

k. ú. T. v Banskej Bystrici (na LV č. XXXX ako parcely C-KN č. XXX/X - orná pôda o výmere 26 m² a č. XXX/X - orná pôda o výmere 8 m² a na LV č. XXXX ako parcely C-KN č. XXXX/X - orná pôda o výmere 912 m² a č. 1646/1 - orná pôda o výmere 706 m²) zostalo nezmenené.

9. Okresný súd skúmal existencie naliehavého právneho záujmu v konaní o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie zákonného predkupného práva (§ 140 OZ), t.j. či podaná žaloba je vhodným (účinným a správne zvoleným) procesným nástrojom ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Okresný súd vychádzal z ustanovenia § 140 OZ, podľa ktorého ak sa spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Pred uzatvorením žalobou napadnutej kúpnej zmluvy medzi žalovaným 3/ ako predávajúcim a žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi, mali žalovaní 1/ a 2/ k nehnuteľnostiam na LV č. XXXX a č. XXXX spoluvlastnícky podiel o veľkosti 10/12-in a žalobca o veľkosti 1/12-ina. Na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX nadobudli podiel o veľkosti 1/12-iny až predmetnou kúpnu zmluvou z roku 2014, pričom tento podiel odpredali. Odo dňa 21. 01. 2016 (kúpna zmluva V XXXX/XX) je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/12-ina namiesto žalovaných 1/ a 2/ - Banskobystrický samosprávny kraj. Potom 1/12-ina, ktorá patrila žalovanému 3/ predstavuje z výmery nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a č. XXXX (1 652 m²) 138 m², a podiel žalobcu je 1/12-ina zodpovedá po zaokrúhlení 12 m².

10. Z podaní, resp. vyjadrení vyplýva, že žalobca sa pokúšal dohodnúť so žalovaným 3/ o odkúpení jeho podielu 1/12-iny ešte pred tým, ako došlo k jeho predaju žalovaným 1/ a 2/. Pokiaľ ide o veľkosť podielu, v ktorom má žalobca a žalovaní 1/ a 2/ právo vykúpiť podiel žalovaného 3/, okresný súd uviedol, že keďže žalobca a žalovaní 1/ a 2/ majú spolu podiely predstavujúce 11/12-inu (žalobca - 1/12-inu a žalovaní 1/ a 2/ - 10/12-in), potom žalobca má právo vykúpiť podiel žalovaného 3/ o veľkosti 1/12-ina v 1/11-ine (1/12-ina z 11/12-in).

11. Žalobca navrhoval žalovaným 1/ a 2/, aby odkúpili jeho podiel na všetkých spoločných nehnuteľnostiach, taktiež navrhol žalovanému 3/, aby ako jednu z možností využil odkúpenie jeho podielu. Je zrejmé, aj po jeho poslednom vyjadrení, že žalobu podal žalobcu z dôvodu, že „mu ide o pravdu a o zákon“, a že žalobca nemá skutočný záujem o získanie podielu žalovaného 3/. Jeho nezáujem zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu so žalovanými by mal byť vyriešený v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva medzi nimi v konaní okresného súdu sp. zn. 14C/163/2010.

12. Na základe zisteného skutkového stavu mal okresný súd v prípade parciel C-KN č. XXXX/X a č. XXXX/X, zapísaných na LV č. XXXX, vedených pre k. ú. T. v Banskej Bystrici za preukázané, že podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/12-ina namiesto žalovaných 1/ a 2/ je vedený Banskobystrický samosprávny kraj. Na uvedenom liste vlastníctva (taktiež aj na listoch vlastníctva č. XXXX a XXXX) nie sú zapísané žiadne poznámky ohľadom tohto konania. Z tejto skutočnosti potom vyplýva, že pre Banskobystrický samosprávny kraj by rozsudok určujúci neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy nebol v zmysle § 228 ods. 2 CSP záväzný. V tejto časti parciel, ktoré Banskobystrický samosprávny kraj nadobudol, by tak nemohlo dôjsť k obnoveniu stavu pred danou kúpnu zmluvou č. V XXXX/XXXX zo dňa 05. 02. 2015, a preto nemôže byť žaloba žalobcu v tejto časti úspešná.

13. Okresný súd s poukazom na zistený skutkový stav a skutočnosť, že v konaní okresného súdu sp. zn. 14C/127/2011, v ktorom súd vyslovil pre porušenie predkupného práva prevodom spoluvlastníckeho podielu k totožným nehnuteľnostiam medzi žalovanými 1/ - 3/, kúpnu zmluvou zo dňa 01. 07. 2010, jej neplatnosť (rozsudok zo dňa 16. 02. 2012, právoplatný dňa 11. 04. 2012), mal okresný súd za to, že zvolený spôsob zo strany žalobcu nie je vhodným prostriedkom ochrany práva žalobcu, pretože neodstráni spornosť jeho práva, preto žalobu žalobcu v celom rozsahu opätovne zamietol.

14. O nároku na náhradu trov konania okresný súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP .

15. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie v súlade s § 355 ods. 1 CSP, v lehote v súlade s § 362 CSP podal odvolanie žalobcu. Navrhol rozhodnutie zrušiť, resp. zmeniť tak, že súd určí kúpnu zmluvu za neplatnú. Odvolanie podal podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP, z dôvodu, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, rozhodnutie súdu prvej inštancie

vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Odvolanie podal proti výrokom I. a II. rozhodnutia. Poukázal na to, že v konaní Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 14C/127/2011 súd už raz o porušení predkupného práva prevodom spoluvlastníckeho podielu k tým istým nehnuteľnostiam medzi žalovanými 1/ - 3/ rozhodol tak, že vyslovil neplatnosť. Napriek tomu predmetnou kúpnu zmluvou z 05. 11. 2014 (zaknihovanou 05. 12. 2015 pod VXXXX/XXXX) došlo opäť k prevodu totožnej nehnuteľnosti bez predchádzajúcej ponuky žalobcovi. Súd prvej inštancie konštatoval, že uzatvorením kúpnej zmluvy V5966 z 05. 02. 2015 došlo k porušeniu práv žalobcu. Okresný súd teda konštatoval porušenie predkupného práva žalobcu. Rozhodnutie je nedostatočne odôvodnené, zrazu sa súd odvoláva na niečo, čo nikdy nikto neuvádzal a nespochybňoval, nežiadal preukázať- naliehavý právny záujem. Namietal postup sudcu v konaní.

Žalovaní 1/ a 2/ menili svoju rétoriku a snažili sa predmet sporu bagatelizovať, že ide o malé porušenie predkupného práva len cca 8 či 12 m². Predmetom sporu bola neplatnosť kúpnej zmluvy podiel 1/12 k celku, čo predstavuje 138 m² a nie 8 či 12 m². Tvrdenia žalovaných, že ide o nepatrné porušenie predkupného práva je skôr smiešne, právo buď je alebo nie je, t. j. porušenie práva tu buď je alebo nie je. Poukázal na to, že v súlade s § 220 ods. 3 CSP, ak sa súd odkláňa od ustálenej rozhodovacej praxe, odôvodnenie rozsudku musí obsahovať aj dôkladné odôvodnenie tohto odklonu.

16. Žalovaní 1/ a 2/ k odvolaniu žalobcu uviedli, že navrhujú rozsudok potvrdiť. V konaní vo veci samej (t.j. o zrušenie a vyporiadanie predmetného podielového spoluvlastníctva, vedenej na Okresnom súde Banská Bystrica, sp. zn. 14C/163/2010 žalobca nikdy výslovne nevyjadril záujem o na neho pripadajúci podiel na tzv. voľnom spoluvlastníckom podiele. Hoci muselo byť zjavné, že to je právne mimoriadne významné popri rozhodujúcej otázke, či vôbec má záujem o rozdelenie pozemkov podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. Z voľného spoluvlastníckeho podielu môže žalobcovi pripadnúť len 1/11 z 1/12 celkovej výmery sporných pozemkov, teda k jeho 138 m² ešte 12 m², aj to len za príslušnú peňažnú náhradu. Pre týchto 12 m² pozemkov, pre ktoré by bolo potrebné vyhotoviť nový oddeľovací geometrický plán, určite v cene aspoň 300 Eur, čo je zjavne presahujúce hodnotu 12 m² pozemkov, podal žalobca žalobu o neplatnosť kúpnej zmluvy, čím už viac ako 6 rokov odďaľuje právoplatnosť rozsudku sp. zn. 14C/163/2010 zo dňa 29. 09. 2015, ktorým mu súd prikázal do výlučného vlastníctva pozemky vo výmere 130 m² a zbavil ho tak aj jarma spoluvlastníctva.

Ak v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy pre porušenie jeho predkupného práva spoluvlastníka podľa § 140 OZ žalobca výslovne uvedie, že nemá záujem o kúpu pomernej časti prevádzaného spoluvlastníckeho podielu, ale že chce, aby žalovaní aj od neho kúpil spoluvlastnícky podiel, alebo že on sám chce kúpiť celý tento prevádzaný podiel, tak takýto dôvod nie je naliehavým právnym dôvodom pre podanie určovacej žaloby v zmysle § 137 písm. c) CSP ako aj predchádzajúceho ustanovenia § 80 písm. c) OSP.

17. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP) preskúmal vec v rozsahu podľa § 379, § 380 CSP, bez nariadenia pojednávania v súlade s § 385 CSP rozhodnutie súdu prvej inštancie v časti zmenil v súlade s § 388 CSP, nakoľko neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie ani na jeho zrušenie a vo zvyšku rozhodnutie súdu prvej inštancie v súlade s § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

18. Predmetom odvolacieho konania je preskúmanie rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktorým súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcu na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy špecifikovanej žalobcom. Žalobca tvrdil, že považuje predmetnú kúpnu zmluvu za neplatnú, pretože žalovaný 3/ porušil jeho predkupné právo ako spoluvlastníka nehnuteľnosti vyplývajúce mu z § 140 OZ a previedol svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti vo výške 1/12 na žalovaných 1/ a 2/.

19. Odvolací súd poukazuje na to, že v súlade s § 129 CSP súd má skúmať celý obsah podanej žaloby, nielen samotný žalobný návrh. Predmet konania (resp. obsah žaloby), nie je tvorený výlučne žalobným návrhom - petitum, ale aj rozhodujúcimi skutkovými tvrdeniami - opísaním skutkového deja - causa petendi (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 25. novembra 2020, sp. zn. 7Cdo/268/2019). Na základe žalobného návrhu a opísania skutkového deja súd prvej inštancie správne individualizovať predmet konania, petit správne vyložil v súvislosti so skutkovými tvrdeniami žalobcu v spore.

20. Ako vyplýva z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie súd žalobu zamietol, z dôvodu, pokiaľ ide o nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, vedených pre k. ú. T. v Banskej Bystrici, parcely C-KN č. XXXX/X a č. XXXX/X, že podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/12-ina je namiesto žalovaných 1/ a 2/ vedený na LV Banskobystrický samosprávny kraj. Na uvedenom liste vlastníctva nie sú zapísané žiadne

poznámky ohľadom konania, sp. zn. 14C/210/2015, a teda pre Banskobystrický samosprávny kraj by rozsudok určujúci neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy nebol v zmysle § 228 ods. 2 CSP záväzný. V tejto časti parciel, ktoré Banskobystrický samosprávny kraj nadobudol, by tak nemohlo dôjsť k obnoveniu stavu pred danou kúpnu zmluvou č. V XXXX/XXXX zo dňa 05. 02. 2015, a preto nemôže byť žaloba žalobcu v tejto časti úspešná.

Pokiaľ ide o zvyšok predmetu konania súd prvej inštancie žalobu zamietol, z dôvodu, že zvolený spôsob zo strany žalobcu nie je vhodným prostriedkom ochrany práva žalobcu, pretože neodstráni spornosť jeho práva, s poukazom aj skutočnosť, že rozsudkom č.k. 14C/210/2015 zo dňa 16. 02. 2012, okresný súd vyslovil už raz pre porušenie predkupného jej neplatnosť (rozsudok zo dňa 16. 02. 2012, právoplatný dňa 11. 04. 2012).

21. Žalobca v odvolaní namietal, okrem iného nesprávne právne posúdenie veci, uviedol, že už raz (v konaní Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 14C/127/2011) súd o porušení predkupného práva prevodom spoluvlastníckeho podielu k tým istým nehnuteľnostiam medzi žalovanými 1/ - 3/ rozhodol tak, že vyslovil neplatnosť zmluvy. Napriek tomu predmetnou kúpnu zmluvou z 05. 11. 2014 (zaknihovanou 05. 12. 2015 pod VXXXX/XXXX) došlo opäť k prevodu podielu na nehnuteľnosti bez predchádzajúcej ponuky žalobcovi. Súd prvej inštancie aj konštatoval, že uzatvorením kúpnej zmluvy V5966 z 05. 02. 2015 došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu. Tvrdenia žalovaných, že ide o nepatrné porušenie predkupného práva je skôr smiešne, porušenie práva tu buď je alebo nie je. Nikto neuvádzal a nespochybňoval, nežiadal preukázať naliehavý právny záujem.

22. Preskúmaním obsahu spisu odvolací súd zistil, že súd prvej inštancie svojím prvým rozsudkom č. k. 14C/210/2015-122 zo dňa 10. 10. 2018 v tejto veci rozhodol tak, že žalobu zamietol, z dôvodu, že účinnjším prostriedkom nápravy by bola za daných okolností žaloba o nahradenie prejavu vôle žalovaných 1/ a 2/ s uzatvorením kúpnej zmluvy v zmysle § 229 CSP. Na základe odvolania žalobcu Krajský súd v Banskej Bystrici rozhodnutím č. k. 13Co/95/2019-156 zo dňa 28. 02. 2020 rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, pričom poukázal na potrebu aplikácie ustanovenia § 137 CSP, § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Zb..

23. Súd prvej inštancie po zrušení rozhodnutia odvolacím súdom opätovne prejednal vec a zistený skutkový stav posudzoval § 137 písm. a),b),c),d) CSP, § 40a, veta prvá a druhá zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), § 140 OZ.

24. Odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, ktoré však v časti nesprávne právne posúdil. V konaní nebolo sporné, že žalobca a žalovaný 3/ boli podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v čase prevodu spoluvlastníckeho podielu žalovaného 3/ na žalovaných 1/ a 2/ kúpnu zmluvou zavkladovanou katastrom nehnuteľností pod č. VXXXX/XXXX zo dňa 05. 02. 2015 - čz 940/2015, na základe ktorej nadobudli žalovaní 1/ a 2/ spoluvlastnícky podiel žalovaného 3/ vo výške 1/12. V konaní tiež bolo nesporné, že žalovaný 3/ ako predávajúci podielový spoluvlastník neponúkol svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/12 žalobcovi ako jednému z podielových spoluvlastníkov. Táto povinnosť pritom žalovanému 3/ ako predávajúcemu podielovému spoluvlastníkovi vyplývala z § 140 OZ, podľa ktorého ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo. V danom prípade nešlo o prevod blízkej osobe.

25. Právna teória a judikatúra sa zhodujú v tom, že v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na inú než blízku osobu je potrebné v zmysle § 853 ods. 1 OZ analogicky postupovať podľa ust. § 602 a nasl. OZ, a teda pri prevode spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, musí podielový spoluvlastník ponúknuť najskôr svoj podiel na odkúpenie písomnou formou ostatným spoluvlastníkom. V prípade, že podielový spoluvlastník nerešpektuje tento postup, poruší tým predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, títo sa môžu domáhať 1/ aby im podiel nadobúdateľ ponúkol na predaj alebo 2/ im predkupné právo zostane zachované, 3/ opomenutí spoluvlastníci sa budú domáhať relatívnej neplatnosti zmluvy, ktorou bol spoluvlastnícky podiel prevedený na tretiu osobu, čo im umožňuje ust. § 40a Občianskeho zákonníka.

26. Ustanovenie §-u 40a Občianskeho zákonníka ustanovuje, že ak ide o dôvod neplatnosti podľa § 140 Občianskeho zákonníka, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa osoba dotknutá právnym úkonom jeho neplatnosti nedovolá. Je nesporné, že žalobca sa relatívnej neplatnosti predmetného

právneho úkonu dovolal v zmysle § 40a OZ, kúpna zmluva uzatvorená žalovanými je teda absolútne neplatným právnym úkonom, na základe nej nemohlo dôjsť k sledovaným právnym účinkom (prevodu spoluvlastníckeho prevodu).

27. Odvolací súd vzhľadom aj na obranu žalovaných v priebehu konania, zdôrazňuje že nie je rozhodujúce v akom rozsahu mal právo žalobca vykúpiť predmetný podiel pomerne podľa veľkosti podielov spoluvlastníkov (§ 140 OZ). Dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcom má za následok neplatnosť celej kúpnej zmluvy, nakoľko je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu a nie z pomeru podielu žalobcu na dotknutej nehnuteľnosti. Účel predkupného práva, predmetom, ktorého je spoluvlastnícky podiel a spôsob jeho realizácie, vylučuje čiastočnú relatívnu neplatnosť právneho úkonu na základe uvedenej skutočnosti (NS SR 8 Cdo 208/2019). Iba úplná relatívna neplatnosť právneho úkonu môže naplniť účel a zmysel predkupného práva a plne zaručiť ochranu oprávnených spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcom má za následok neplatnosť celej kúpnej zmluvy, nakoľko je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu a nie z pomeru podielu žalobcu na dotknutej nehnuteľnosti.

28. Súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí poukázal aj na ustanovenie § 137 písm. d) CSP. Odvolací súd udáva, že možnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti (t.j. aj neplatnosti právneho úkonu) je upravená v § 137 pís. d) CSP, za podmienky, že to vyplýva z osobitného predpisu. Uvedené ustanovenie treba vykladať tak, že ak existuje určité zákonné ustanovenie a z jeho obsahovej stránky možno vyvodiť prípustnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti, je takáto žaloba procesne prípustná. Vo vzťahu k ust. § 137 písm. d) CSP takým osobitným predpisom je ust. § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení (ďalej len „katastrálny zákon“), na ktoré ustanovenie odvolací súd už poukázal v predchádzajúcom zrušujúcom rozhodnutí.

29. Podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. platí, že ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu správa katastra vyznačí stav pred týmto právnym úkonom; 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 danom prípade ustanovenie § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. možno považovať za, taký osobitný predpis, ktorý je procesným predpokladom pre prípustnosť žaloby o určenie právnej skutočnosti, t.j. aj určenie neplatnosti právneho úkonu. Na základe určenia neplatnosti právneho úkonu sa v katastri nehnuteľnosti dosiahne stav, aký bol pred uzatvorením neplatného právneho úkonu.

30. Na základe uvedeného, ak právna úprava akceptuje súdne rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu ako do katastra nehnuteľností zapisateľný výsledok sporového konania iniciovaného na podklade ust. § 137 písm. d) CSP, treba pripustiť aj žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu, ak táto neznamena len parciálne riešenie daného problému a ak sa ňou odstráni právna neistota, to je právne postavenie strán sporu sa stane istým bez toho, že by muselo nasledovať ešte ďalšie súdne konanie. Ak teda súdne rozhodnutie je v konkrétnom prípade spôsobilé obnoviť stav zapísaný v katastri nehnuteľností pred neplatným právnym úkonom, žalobu o určenie jeho neplatnosti nemožno a priori vylúčiť ako procesne neprípustnú. Avšak, ak by sa v katastri nehnuteľnosti nemohol dosiahnuť stav, aký bol pred uzatvorením neplatného právneho úkonu, nemohlo by dôjsť k spätnému zápisu na list vlastníctva, neboli by splnené predpoklady prípustnosti žaloby podľa § 137 písm. d) CSP. T.j. v prípade ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a rozhodnutie súdu nie je záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

31. Odvolací súd pre úplnosť udáva, že podstata ust. § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona, tak ako sa vykladá po zmene procesnej úpravy účinnej od 01. 07. 2016, bola vykladaná aj za účinnosti predchádzajúceho procesného predpisu, zákonodarca ponechal ustanovenie obsahovo nezmenené majúce na zreteli, že stále sa môže vyskytnúť praktická situácia, kedy bude vhodné neplatnosť právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti konštatovať súdnym rozhodnutím a takéto rozhodnutie potom bude mať účinky vo vzťahu k zápisom do katastra nehnuteľností.

32. Súd prvej inštancie zistil, že v prípade parcel C-KN č. XXXX/X a č. XXXX/X, zapísaných na LV č. XXXX, vedených pre k. ú. T., obec Banská Bystrica, je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/12-ina namiesto žalovaných 1/ a 2/ vedený Banskobystrický samosprávny kraj. Na uvedenom liste vlastníctva nie sú zapísané žiadne poznámky ohľadom tohto konania. Z tejto skutočnosti potom vyplýva,

že pre Banskobystrický samosprávny kraj by rozsudok určujúci neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy v tomto konaní nebol v zmysle § 228 ods. 2 CSP záväzný. V tejto časti parciel, ktoré Banskobystrický samosprávny kraj nadobudol, by tak nemohlo dôjsť k obnoveniu stavu pred danou kúpnu zmluvou č. V XXXX/XXXX zo dňa 05. 02. 2015, a preto v súlade s § 137, vrátane písm. d) CSP nie je prípustná žaloba podaná žalobcom o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, pretože by to nemalo žiadny význam, zapísaného vlastníka v KN by sa rozhodnutie nijako nedotklo, neboli by splnené predpoklady prípustnosti žaloby podľa § 137 písm. d) CSP, vzhľadom na nemožnosť vyriešenia veci podanou žalobou, správne okresný súd v tejto časti žalobu zamietol, preto odvolací súd v tejto časti rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil.

33. Zo zisteného skutkového stavu súdom prvej inštancie vyplýva, že žalovaný 1./2/ nadobudli na základe relatívnu neplatnosťou napadnutej kúpnej zmluvy uzatvorenej so žalovaným 3/ ako predávajúcim a žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi, spoluvlastnícky podiel vo výške 1/12 k nehnuteľnostiam zapísaným v KN okres Banská Bystrica, Obec Banská Bystrica, k.ú. T. na LV č. XXXX, parcely registra „E“, parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X a na LV č. XXXX, parcely registra „C“, parc. č. XXXX/X, parc. č. XXXX/X. Žalovaní 1/, 2/ sú zapísaní ako vlastníci sporného spoluvlastníckeho podielu. Vzhľadom na to, že predkupné právo žalobcu podľa § 140 Občianskeho zákonníka bolo porušené a žalobca sa domáhal relatívnej neplatnosti zmluvy, ktorou bol spoluvlastnícky podiel prevedený na tretiu osobu, čo mu umožňuje ust. § 40a Občianskeho zákonníka, kúpna zmluva uzatvorená žalovanými je neplatným právnym úkonom. V tejto časti žaloby boli splnené predpoklady prípustnosti žaloby podľa § 137 písm. d) CSP. Odvolací súd v tejto časti preto zmenil rozhodnutie súdu prvej inštancie zohľadňujúc ustanovenie § 137 písm. d) CSP v spojení s ustanovením § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z. a rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil, v časti a určil neplatnosť časti kúpnej zmluvy uzatvorenej žalovanými, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor, pod sp. zn. V XXXX/XXXX, zo dňa 05. 02. 2015, č. XXX/XXXX, na základe ktorej došlo k predaju podielu vo výške 1/12 k nehnuteľnosti zapísanej Katastrálnym úradom Banská Bystrica, správa katastra Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, kat. úz. T., na LV č. XXXX, parcely registra „E“, parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X a na LV č. XXXX, parcely registra „C“, parc. č. XXXX/X, parc. č. XXXX/X, tak ako je to uvedené vo výroku rozhodnutia. V danom prípade nebola žaloba žalobcu v časti „nezmyselnou“, resp. nič podstatné neriešiacou žalobou, pretože na jej základe súdom vyslovená čiastočná neplatnosť právneho úkonu je podkladom pre to, aby bol obnovený zápis žalovaného 3/ ako (pôvodného) podielového spoluvlastníka v katastri nehnuteľností. Tým sa bez potreby vyvolania ďalšieho sporu odstráni existujúca právna neistota tak žalobcu ako aj žalovaných v otázke, kto tvorí okruh subjektov spoluvlastníckeho vzťahu k daným nehnuteľnostiam a v akých podieloch, a to aj vo vzťahu ku konaniu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva.

34. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutie. Rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil v časti, z dôvodov uvedených v bode 32 odôvodnenia, vo zvyšnej časti rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil z dôvodov zhrnutých v bode 33 odôvodnenia.

35. O trovách konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 2 CSP, v spojení s § 255 ods. 2 CSP, podľa ktorého ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Vzhľadom na výsledok konania, keď súd rozhodol tak, že v časti žalobe vyhovel a vo zvyšku žalobu zamietol rozhodol o náhrade trov konania tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

36. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov členov senátu 3 : 0 (§ 393 ods. 2 druhá veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania, t. j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpisu uvedie, tiež proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh § 428 CSP).