

Súd: Okresný súd Čadca  
Spisová značka: 5C/350/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5313213579  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 03. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Andrea Kubjatková  
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2016:5313213579.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou Mgr. Andreou Kubjatkovou v právnej veci navrhovateľa: X. W.Ň., nar. X. X. XXXX, O. R. Č.. XXX, právne zastúpený JUDr. Michaelou Poláčkovou, LL.M., Advokátska kancelária Čadca, Palárikova 88, proti odporcom: 1/ X.K. G., K.. X. XX. XXXX, O. R. Č.. XXXX, 2/ X. P., K.. XX. X. XXXX, O. R. XXXX, 3/ Š. S., K.. X. X. XXXX, O. R.Č. Č.. XXX, všetci zastúpení JUDr. Antóniou Kauzalovou, Advokátska kancelária, Májová 1115, 022 01 Čadca, v konaní o určenie neplatnosti právneho úkonu takto

### rozhodol:

Súd u r č u j e , že dohoda o spätnom prevode nehnuteľností zo dňa 15. 7. 2013 v znení jej dodatku číslo 1 zo dňa 18.9.2013 uzatvorená medzi odporcom v 1. rade, odporcom v 2. rade a odporcom v 3. rade je neplatný právny úkon.

Odporcovia v 1., 2. a 3. rade sú p o v i n n í nahradiť spoločne a nerozdielne navrhovateľovi trovy konania v sume 199,- € titulom zaplatený súdnych poplatkov za návrh a odvolanie, a v sume 423,04 € titulom trov právneho zastúpenia na účet právneho zástupcu navrhovateľa JUDr. Michaely Poláčkovej, LL.M, advokátky, číslo účtu IBAN:SK87 7500 0000 0040 1747 7647, vedený v peňažnom ústave Československá obchodná banka, a.s., pobočka Čadca, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd v Čadci rozsudkom 5C/350/2013-79 zo dňa 18.9.2014 návrh navrhovateľa, aby určil, že dohoda o spätnom prevode nehnuteľností zo dňa 15.7.2013 v znení jej dodatku číslo 1 zo dňa 18.9.2013 uzatvorená medzi odporcami 1/, 2/, 3/ je neplatný právny úkon. Zároveň zaviazal navrhovateľa zaplatiť odporcom 1/ - 3/ trovy konania.

Na odvolanie navrhovateľa Krajský súd v Žiline uznesením 6Co/206/2015-110 zo dňa 17.9.2015 zrušil rozsudok Okresného súdu v Čadci a vec mu vrátil na ďalšie konanie z dôvodu, že je nesprávny záver prvostupňového súdu, že navrhovateľ nemá naliehavý právny záujem na určovacej žalobe, ktorá je predmetom tohto konania. Zo spisového materiálu je nesporné, že odporcovia 2/, 3/ pri prevode svojich spoluvlastníckych podielov na navrhovateľa kúpnu zmluvou V 2786/10 porušili predkupné právo navrhovateľa ako podielového spoluvlastníka uvedenej nehnuteľnosti. Z tohto dôvodu sa navrhovateľ domáhal voči odporcovi v 1. rade, aby mu tieto spoluvlastnícke podiely ponúkol na kúpu, pričom odporca v 1. rade reagoval tak, že vrátil tieto nehnuteľnosti pôvodným spoluvlastníkom na základe dohody o spätnom prevode nehnuteľností. Na súde prebieha konanie 10C/225/2013, v ktorom sa domáha navrhovateľ voči odporcovi, aby súd nahradil vyhlásenie vôle odporcu ako predávajúceho uzavrieť s navrhovateľom ako kupujúcim kúpnu zmluvu, a nakoľko aktuálne nie je odporca v 1. rade v katastri zapísaný ako podielový spoluvlastník, týmto návrhom sa navrhovateľ domáha určenia neplatnosti dohody o spätnom prevode vlastníckeho práva, a z toho vyplýva jeho naliehavý právny záujem na určení,

že odporcovi ako nadobúdateľovi, ktorého nahradenia prejavu vôle sa domáha, náleží spoluvlastnícky podiel, keďže až po jeho zápise na LV bude môcť súd rozsudkom v konaní 10C/225/2013 nahradiť prejav vôle nadobúdateľa. Dohodu o spätnom prevode nehnuteľností nemožno prezentovať ako odstúpenie od zmluvy, ide o novú zmluvu. Dohodu o spätnom prevode nehnuteľností krajský súd v znení jej dodatku považuje za absolútne neplatný právny úkon, ktorý podľa § 39 OZ obchádza zákon. Na ďalšom pojednávaní okresný súd doplní dokazovanie, vysporiada sa s ďalšími návrhmi účastníkov na doplnenie dokazovania, a opätovne sa vysporiada s otázkou nároku uplatneného navrhovateľom žalobou.

Právny zástupca navrhovateľa na pojednávaní uviedol, že v zmysle záväzného právneho názoru Krajského súdu navrhovateľ preukázal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dohody o spätnom prevode, ktorú považuje za absolútne neplatnú z dôvodu, že obchádza zákon. Toto konanie bolo spôsobené výlučne konaním odporcov, navrhovateľ postupoval prísne v súlade so zákonom. Pri porušení zákonného predkupného práva si zvolil jednu z troch možností, na základe ktorej vyzval navrhovateľa, aby na neho za tých istých podmienok previedol tieto spoluvlastnícke podiely. Odporcovia podpísaním dohody o spätnom prevode nastolili stav, kedy sa navrhovateľ musel domáhať určenia neplatnosti tejto dohody. Z vyjadrenia odporcu v 1. rade vyplýva jeho úmysel zmariť prevod spoluvlastníckych podielov na navrhovateľa. Odporcovia 2/, 3/ teraz nemajú povinnosť, aj keby ich navrhovateľ oslovil, previesť na neho spoluvlastnícke podiely, a to ešte za rovnakých podmienok. Navrhovateľ v konaní preukázal naliehavý právny záujem, pretože vyslovením neplatnosti dohody o spätnom prevode dôjde k zápisu odporcu v 1. rade do katastra nehnuteľností, a následne bude môcť OS Čadca v konaní vedenom pod spisovou značkou 10C/225/2013 nahradiť prejav vôle nadobúdateľa, teda odporcu v 1. rade ponúknuť spoluvlastnícke podiely na kúpu oprávnenému spoluvlastníkovi, teda navrhovateľovi. Úmysel odporcov zabrániť prevodu spoluvlastníckych podielov bol preukázaný jednotlivými listinami, ako aj výpoveďami na pojednávaní. Žiadajú súd, aby návrhu vyhovel a priznal náhradu trov právneho zastúpenia.

Právna zástupkyňa odporcov aj po zrušení rozsudku Krajským súdom zotrvala na tom, že dohoda o spätnom prevode je platná, nie je pravda, že by obchádzala zákon. Táto zákonu neodporuje. V prípade, ak by súd určil, že táto dohoda je neplatná, odporcovia 2/, 3/ by stratili vlastnícke právo k týmto podielom. Omnoho jednoduchšie je, pokiaľ by navrhovateľ oslovil odporcov 2/, 3/ na odkúpenie ich podielov, ich však nikdy neoslovil. Takže ide o účelové konanie navrhovateľa, keď právna zástupkyňa navrhovateľa podala návrh o nahradenie prejavu vôle v konaní 10C/225/2013, hoci vedela, že odporca v 1. rade už nie je vlastníkom týchto nehnuteľností. Boli dodržané právne predpisy, účastníci sa dohodli na odstúpení od zmluvy, vyplatili kúpnu cenu odporcovi v 1. rade, čo bol zánik záväzkového práva. Vecné právo vzniklo až dohodou o spätnom prevode nehnuteľností. Skutkové dôvody uvedené v uznesení Krajského súdu boli v rozpore so zisteným skutkovým stavom. Navrhovateľ sa doposiaľ neobrátil na odporcov 2/, 3/ za účelom odkúpenia týchto podielov, pokiaľ by sa obrátil, títo by mu podiely odpredali. Rozhodne nesúhlasí s tým, že bol porušený zákon, odporcovia konali podľa § 48 OZ, odstúpili od zmluvy, a zmluva sa tým od začiatku zrušuje. Nie je daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dohody o spätnom prevode. Na základe tejto dohody je pôvodne uzatvorená zmluva z roku 2010 neplatná. Nakoľko spätný prevod nie je zákonom zakázaný, s poukazom na listinu základných práv a slobôd, zákon neukladá pri obnovení pôvodného stavu ponúknuť spoluvlastnícke podiely zapísaným podielovým spoluvlastníkom. Odporcovia 2/, 3/ boli ochotní navrhovateľovi previesť svoje spoluvlastnícke podiely, ale navrhovateľ ich nikdy neoslovil, takže nemohli mať vedomosť o tom, že má záujem o tieto podiely. Žiadajú návrh zamietnuť a priznať náhradu trov konania.

Odporca v 1/ rade na pojednávaní uviedol, že keď kúpil podiely od odporcov 2/ a 3/ navrhovateľ, jeho blízky sused, neprišiel za ním, že mu má tieto podiely predať, že on by ich chcel, že ich žiada. Vôbec mu to neuviedol, až potom mu prišiel list z kancelárie právnej zástupkyne, že tieto nehnuteľnosti má predať za polovičnú cenu, preto ich aj vrátil. Navrhovateľ mu písomne neoznámil, že sa dovoľáva neplatnosti zmluvy, ktorú on uzatvoril s odporcami 2/ a 3/. Navrhovateľ sa správal neseriózne, absolútne ho nekontaktoval, potom čo kúpil tieto podiely, začal s ním komunikovať až prostredníctvom advokátskej kancelárie. Nevedel, že existuje nejaké predkupné právo, pokiaľ by to vedel, podiely by nekúpil. Odporcovia mu späťne vyplatili celú kúpnu cenu hneď pri spätnom prevode. Navrhovateľovi tieto podiely nepreviedol, lebo mu bola ponúknutá len polovičná kúpna cena, ktorú zaplatil on. Po zrušení rozsudku uviedol, že si trvá na svojej predchádzajúcej výpovedi, odporcov 2/, 3/ oslovil z vlastnej iniciatívy, v minulosti mal do činenia s navrhovateľom, a preto aj po výzve na prevod mal zato, že ho zasa chce nejakým spôsobom dostať.

Odporca v 2. rade na pojednávaní uviedol, že prišiel za ním odporca v 1. rade, chcel odkúpiť jeho podiel. Na obecnom úrade spísali papiere, vyplatil mu sumu 61,22 €, a tým sa to skončilo. Až opätovne v roku 2013 prišiel za ním odporca v 1. rade, že to vráti, nakoľko s tým nesúhlasia ostatní spoluvlastníci. Dohodli sa na vrátení, a on mu vrátil peniaze. Keby bol navrhovateľ povedal prvý alebo hocikto iný prišiel prvý, podiel by mu predal. Keď bude mať navrhovateľ záujem o podiel, tento mu predá, on ho nepotrebuje. Ostatným spoluvlastníkom neponúkol tieto podiely, nakoľko nikto za ním neprišiel, nežiadal ho o ne, nezaujímal sa o ne. S navrhovateľom sa stretával, nevyjadril svoj záujem o tento podiel. Nebol si vedomý, že podpisom kúpnej zmluvy V 2786/2010 bolo porušené predkupné právo. Nevedel, že existuje takýto inštitút. Pokiaľ za ním príde navrhovateľ, on mu to predá, on mu ho aj daruje, nech má s ním pokoj. K dohode o spätnom prevode došlo tak, že prišiel za ním odporca v 1. rade, že tieto podiely už nechce, keďže mal výstup s navrhovateľom, že navrhovateľ má k tomuto pozemku väčšie právo, ta nech si ho navrhovateľ zoberie. Keď za ním príde navrhovateľ, povie, že nech si ich zoberie.

Odporkyňa v 3. rade na pojednávaní uviedla, že sa vyjadruje rovnako, ako odporca v 2. rade, tak ako to on podpísal, za týchto okolností sa to stalo aj v jej prípade. Aj ona dostala za podiel sumu 61,22 €, a túto vrátila odporcovi v 1. rade. Odporca v 1. rade prišiel za ňou v júni v roku 2013, uviedol, že to vracia, a že má s tým problémy. Keby prišiel za ňou navrhovateľ, alebo hociktorý iný z podielnikov, ona mu to rada predá, lebo tieto nehnuteľnosti neužíva. Je ich ochotná predať hocikomu, a to aj teraz.

Okrem výsluchu účastníkov súd vykonal dokazovanie, oboznámil sa s celým spisovým materiálom.

Z výpisu z listu vlastníctva č. 4815 k. ú. R. súd zistil, že odporcovia 2/ a 3/ sú podieloví spoluvlastníci parcele č. EKN XXXX/X v podiele každý po 1/216 a navrhovateľ v podiele 1/96 a 71/3260.

Z kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 20. 9. 2010 medzi predávajúcimi odporcami 2/ a 3/ a kupujúcim odporcom 1/ súd zistil, že predmetom sú spoluvlastnícke podiely vo výške 1/216 parcele EKN č. XXXX/X k. ú. R., ktoré predávajúci odpredali kupujúcemu za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom u predávajúceho 1/ sumou 61,22 €, u predávajúceho 2/ sumou 61,22 €. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena nehnuteľností je 61,22 €. Zmluva bola zavkladovaná pod V2786/10 zo dňa 14. 10. 2010.

Z prehlásenia o neuplatnení nároku z predkupného práva vyplýva, že podpísaný podieloví spoluvlastníci si neuplatňujú nárok z porušenia predkupného práva voči kupujúcemu X. G. a súhlasia aby si tento nárok uplatnili ostatní oprávnení podieloví spoluvlastníci. K prehláseniu je pripojený zoznam oprávnených podielových spoluvlastníkov parcele č. EKN XXXX/X.

Zo žiadosti o vyjadrenie k uplatneniu predkupného práva k. ú. Oščadnica vyplýva, že SPF vyhlasuje, že sa vzdáva svojho predkupného práva, parcele KNE p. č. XXX/X orná pôda o výmere 394 288 m<sup>2</sup> k. ú. R. voči kupujúcemu X. G.. Taktiež z vyjadrenia X. G. U. V. J. vyplýva, že si neuplatňujú nárok z porušenia predkupného práva, súhlasia aby si tento nárok uplatnili ostatní oprávnení podieloví spoluvlastníci.

Z vyhlásenia Lesov SR štátny podnik, odštepny závod Čadca vyplýva, že sa vzdávajú predkupného práva parcele EKN č. XXXX/X k. ú. R..

Z výzvy na prevod získaného spoluvlastníckeho podielu, zo dňa 2.7.2013 zaslanej advokátskou kanceláriou právnej zástupkyňi navrhovateľa odporcovi v 1/ rade vyplýva, že v zastúpení navrhovateľa, ako podielového spoluvlastníka, ktorý si ako jediný z oprávnených spoluvlastníkov uplatňuje nárok z porušenia predkupného práva ho vyzývajú, aby do 7 dní od doručenia tejto výzvy ponúkol na predaj nadobudnuté spoluvlastnícke podiely podľa vyššie uvedenej kúpnej zmluvy ich klientovi za rovnakých podmienok, za akých ich nadobudol. Inak bude nárok uplatňovať súdnou cestou.

Z odpovede X. G. na výzvu právnej zástupkyňi navrhovateľa č. R/S - C/5/2013 súd zistil, že odporca v 1/ rade o povinnosti ponúknuť podiely nevedel, preto tieto vrátil pôvodným spoluvlastníkom. Nech preto navrhovateľ obráti na nich s ponukou na odkúpenie.

Z dohody o spätnom prevode nehnuteľnosti uzatvorenej dňa 15. 7. 2013 zavkladovanej pod V 2589/2013 dňa 26. 9. 2013 medzi odporcom 1/ ako prevodcom odporcami 2/ a 3/ ako nadobúdateľmi vyplýva, že prevodca prevádza touto zmluvou dva spoluvlastnícke podiely o veľkosti 1/216 parcele EKN č. XXXX/

X do vlastníctva navrhovateľom a to z dôvodu, že nebolo dodržané predkupné právo spoluvlastníkov. Hodnota nehnuteľností bola určená sumou 61,22 € a táto dohoda sa viaže na predchádzajúci právny titul - kúpna zmluva zo dňa 20.9.2010 V 2786/2010, ktorej vklad bol povolený dňa 14.10.2010 z dodatku č. 1 k tejto zmluve vyplýva, že sa mení článok I. v ňom konkrétne výmera parcely. V tomto spise sú zažurnalizované spisy Správy katastra V 2786/10, V 2589/13.

Zo spisu 10C/225/2013 súd zistil, že návrhom podaným dňa 6.8.2013 sa navrhovateľ X. W. domáha, aby Okresný súd nahradil vyhlásenie vôle odporcu - X. G. ako predávajúceho uzavrieť s navrhovateľom ako kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorá tvorí súčasť tohto rozsudku. Zároveň, aby mu nahradil trovy konania. Rozsudkom 10C/225/2013 zo dňa 19. 9. 2014 Okresný súd návrh v tejto veci zamietol. Na odvolanie navrhovateľa Krajský súd v Žiline uznesením 11Co/165/2015 zo dňa 27.8.2015 rozsudok Okresného súdu v Čadci zrušil, vec mu vrátil na ďalšie konanie z dôvodu, že pokiaľ okresný súd nemal vyriešenú otázku platnosti, respektíve neplatnosti dohody o spätnom prevode nehnuteľnosti, ktorá má zásadný význam pre posúdenie pasívnej vecnej legitímácie odporcu, ako aj konečného rozhodnutia vo veci, tak týmto postupom súdu bola odňatá možnosť účastníkov konania konať pred súdom. Uznesením 10C/255/2013 zo dňa 11. 1. 2016 súd konanie prerušil do právoplatného skončenia konania 5C/350/2013.

Podľa § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 40 a) veta prvá OZ ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49 a 140, § 145 ods. 1, § 479, 589 § 701 ods. 1 a § 741 b) ods. 2 považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

Podľa § 140 OZ ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, má ho právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Podľa § 603 ods. 3 OZ ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

Navrhovateľ v konaní preukázal naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c) O. s. p., pretože bez určenia neplatnosti tejto dohody by bolo ohrozené jeho právo domáhať sa v konaní 10C/225/2013 nároku z porušeného predkupného práva nahradením vyhlásenia vôle odporcu 1/ uzavrieť s navrhovateľom kúpnu zmluvu na prevod spoluvlastníckeho podielu.

Z vykonaného dokazovania a záväzného právneho názoru Krajského súdu v Žiline je nesporné, že odporcovia v rade 2/ a 3/ pri prevode svojich spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnosti EKN parcele č. XXXX/X - orná pôda o výmere 398.357 m2 na nadobúdateľa odporcu v rade 1/ kúpnu zmluvou uzavretou dňa 20.09.2010, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Čadca pod č. V 2786/10 dňa 14.10.2010, porušili predkupné právo navrhovateľa ako podielového spoluvlastníka uvedenej nehnuteľnosti. Odporcovia v rade 2/ a 3/ ako predávajúci pri uzatváraní predmetnej kúpnej zmluvy, ako povinné osoby z predkupného práva neponúkli vec navrhovateľovi, ako oprávnenej osobe ku kúpe, hoci to bolo ich zákonnou povinnosťou v zmysle ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka a vec predali tretej osobe - odporcovi v rade 1/.

Navrhovateľ ako dotknutý spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené mal v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka tri zákonné možnosti ďalšieho postupu, z ktorých si mohol zvoliť jednu: 1.: domáhať sa vyslovenia (relatívnej) neplatnosti zmluvy v zmysle ust. § 40a vety prvej Občianskeho zákonníka, alebo 2.: sa môže domáhať voči nadobúdateľovi - tretej osobe, aby mu táto spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za podmienok, za ktorých mu mal vec pôvodne ponúknuť povinný spoluvlastník. Ak nadobúdateľ túto povinnosť nesplní dobrovoľne, môže sa oprávnený spoluvlastník domáhať na súde, aby jeho prejav vôle v tomto smere bol nahradený súdnym rozhodnutím vydaným podľa § 161 ods. 1 O.s.p. Treťou možnosťou dotknutého spoluvlastníka je tá, že si môže naďalej ponechať predkupné právo, ktoré do budúcnosti začne pôsobiť voči nadobúdateľovi veci.

Navrhovateľ si zvolil v tejto veci druhú alternatívu a listom zo dňa 02.07.2013 sa domáhal voči odporcovi v rade 1/ ako nadobúdateľovi predmetných spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnosti, aby mu tieto

spoluvlastnícké podiely ponúkol na kúpu za podmienok, za ktorých mu mali vec pôvodne ponúknuť povinní spoluvlastníci. Odporca v rade 1/ reagoval na túto výzvu listom zo dňa 15.07.2013, v ktorom konštatoval, že navrhovateľovi mali ponúknuť dané spoluvlastnícké podiely predávajúci a nie on. Keďže odporca v rade 1/ o tejto skutočnosti nevedel, vrátil tieto nehnuteľnosti pôvodným spoluvlastníkom. O tom svedčí aj dohoda o spätnom prevode nehnuteľnosti uzavretá prevodcom odporcom 1/ a nadobúdateľmi odporcom 2/, 3/ zo dňa 15.07.2013 v znení dodatku č.1 k tejto dohode zo dňa 18.09.2013, na základe ktorej boli odporca 2/ a odporca 3/ po rozhodnutí príslušnej Správy katastra Čadca pod č. V 2589/13 zo dňa 26.09.2013, zapísaní na list vlastníctva ako spoluvlastníci predmetnej nehnuteľnosti, každý s výškou spoluvlastníckeho podielu 1/216.

Navrhovateľ ešte dňa 06.08.2013 podal na Okresnom súde Čadca návrh, ktorý je vedený pod sp. zn. 10C/225/2013, v ktorom sa domáha voči odporcovi 1/, aby súd nahradil vyhlásenie vôle odporcu, ako predávajúceho uzavrieť s navrhovateľom ako kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorá tvorí súčasť rozsudku, ktorá sa týka spoluvlastníckych podielov nadobudnutých odporcom 1/ od predávajúcich odporcu 2/ a odporcu 3/ na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.09.2010 pod č. V 2786/2010, ktorej vklad bol povolený dňa 14.10.2010. Následne dňa 30.12.2013 podal navrhovateľ na Okresnom súde Čadca návrh v tejto veci, v ktorom sa domáhal určenia neplatnosti dohody o spätnom prevode vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti uzavretej medzi prevodcom odporcom 1/ a nadobúdateľmi odporcom 2/ a odporcom 3/ dňa 15.07.2013 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 18.09.2013, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Čadca pod č. 2589/2013 dňa 26.09.2013.

Nakoľko odporca v rade 1/ ako nadobúdateľ spoluvlastníckych podielov k predmetným nehnuteľnostiam, odmietol navrhovateľovi ako oprávnenému spoluvlastníkovi ponúknuť na predaj spoluvlastnícké podiely na uvedenej nehnuteľnosti, a tento už aktuálne nie je v katastri nehnuteľností zapísaný ako podielový spoluvlastník týchto podielov, navrhovateľ má naliehavý právny záujem na určení, že odporcovi 1/ ako nadobúdateľovi, ktorého nahradenia prejavu vôle sa na Okresnom súde Čadca pod spisovou značkou 10C/225/2013 domáha, náleží spoluvlastnícky podiel. K zápisu X. G. na list vlastníctva, ako podielového spoluvlastníka predmetných spoluvlastníckych podielov spornej nehnuteľnosti môže dôjsť výrokom súdu o vyslovení neplatnosti dohody o spätnom prevode nehnuteľnosti, vrátane jej dodatku. V dôsledku toho príslušný Okresný úrad, odbor katastra nehnuteľností záznamom vyznačí v katastri nehnuteľností stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 Zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)). Až po zápise odporcu 1/ ako nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu na list vlastníctva, bude môcť súd rozsudkom v konaní vedenom na Okresnom súde Čadca pod sp. zn. 10C/225/2013 nahradiť prejav vôle nadobúdateľa, ponúknuť spoluvlastnícky podiel na kúpu oprávnenému spoluvlastníkovi a záznamom zapísať právo navrhovateľa z kúpnej zmluvy o predaji tohto spoluvlastníckeho podielu. Z uvedených dôvodov je nepochybné, že navrhovateľ má v prejednávanej veci naliehavý právny záujem na požadovanom určení.

Dohodu o spätnom prevode vlastníctva vrátane jej dodatku odporcovia v konaní prezentovali ako odstúpenie od zmluvy (podľa § 48 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka), avšak nemožno s takýmto právnym posúdením súhlasiť aj v zmysle záväzného právneho názoru krajského súdu. V danom prípade vznikla totiž nová zmluva, na základe ktorej boli odporcovia 2/ a 3/ zapísaní na list vlastníctva. Z uvedených dôvodov nemohli ani nastať následky predpokladanými ustanovením § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Zo záväzného právneho názoru krajského súdu jednoznačne vyplýva, že odporcovia sa takýmto právnym úkonom snažili vylúčiť navrhovateľa, z možnosti uplatnenia jeho zákonného nároku, ktorý mu vznikol z porušenia predkupného práva zo strany odporcov 2/ a 3/ ako predávajúcich pri uzatváraní kúpnej zmluvy s odporcom 1/ dňa 20.09.2010. V zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Za danej situácie dohoda o spätnom prevode vlastníctva v znení jej dodatku č. 1 je absolútne neplatným právnym úkonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, pretože obchádza zákon, keďže jej účel je v rozpore s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka a § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Skutočným účelom posudzovanej zmluvy totiž nebolo zmluvnými stranami deklarované "porušenie predkupného práva spoluvlastníkov", resp. obnovenie pôvodného stavu. Týmto prevodom totiž zmluvné strany chceli eliminovať možnosť navrhovateľa, aby ako osoba oprávnená z predkupného práva, uplatnil voči odporcovi v rade 1/ svoj zákonný nárok vyplývajúci mu z ustanovenia

§ 603 ods. 3 O.s.p., t.j. aby mu tento spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za podmienok, za ktorých mu mali vec pôvodne ponúknuť povinní spoluvlastníci.

Obchádzanie zákona spočíva vo vylúčení právne záväzného pravidla správania sa zámerným použitím prostriedkov, ktoré samy o sebe nie sú zákonom zakázané, v dôsledku čoho sa nastolený stav javí z hľadiska pozitívneho práva ako nenapadnuteľný. Konanie in fraudem legis predstavuje postup, keď sa niekto chová formálne podľa práva, ale tak, aby zámerne dosiahol výsledok právnu normou zakázaný alebo nepredvídaný a nežiaduci. K obchádzaniu zákona dôjde teda v prípade, keď právny úkon nie je v priamom rozpore so zákonom, ale svojimi účinkami a najmä svojim účelom zákon, jeho ciele a zmysel (ratio legis) obchádza.

Navrhovateľ neuplatnil voči zmluvným stranám relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 20.09.2010, táto zmluva je platná. Dohoda o spätnom prevode vlastníctva vrátane jej dodatku č. 1 bola reakciou jej zmluvných strán práve na uplatnenie práva navrhovateľa ako opomenutého spoluvlastníka, ktorý si voči odporcovi v rade 1/ ako nadobúdateľovi spoluvlastníckych podielov k predmetným nehnuteľnostiam uplatnil svoj nárok, aby mu tieto odporca v rade 1/ ponúkol za rovnakých podmienok, ako ich nadobudol. Navrhovateľ v danom prípade zvolil zákonný postup, a pokiaľ by odporca 1/ mu ponúkol tieto podiely na predaj, nedošlo by k týmto dvom konaniam. Nie je bez významu ani fakt, že na základe spornej dohody spätnom prevode vlastníctva a jej dodatku X. G. získal od X. P. a Š. S. kúpnu cenu v rovnakej výške, akú by bol získal aj od navrhovateľa v prípade, že by mu ponúkol spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach na predaj za rovnakých podmienok ako ich nadobudol (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka).

Nakoľko súd považuje dohodu o spätnom prevode vlastníctva v znení jej dodatku č. 1 za absolútne neplatný právny úkon v zmysle § 39 OZ, pretože obchádza zákon, súd návrhu vyhovel v plnom rozsahu.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. Nakoľko mal navrhovateľ v konaní plný úspech, súd mu priznal právo na náhradu trov konania, ktoré pozostávajú zo zaplatených súdnych poplatkov za návrh a odvolanie v sume 199,-- € a trov právneho zastúpenia v sume 423,04 €. Trovy právneho zastúpenia si právna zástupkyňa navrhovateľa vyčíslila podľa Vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. vychádzajúc z tarifnej odmeny za rok 2013 v sume 60,07 €, za rok 2014 v sume 61,85 €, za rok 2015 v sume 65,53 €, za rok 2016 v sume 66,-- € nasledovne:

úkony právnej služby:

|   |         |
|---|---------|
| - prevzatie a príprava zastúpenia .....   | 60,07 € |
| - písomné podanie na súd .....  | 60,07 € |
| - účasť na pojednávaní dňa 18.9.2014 .....  | 61,85 € |
| - odvolanie proti rozsudku .....  | 61,85 € |
| - vyjadrenie k zrušujúcemu uzneseniu odvolacieho súdu + návrhy na vykonanie dokazovania ..... | 64,53 € |
| - účasť na pojednávaní dňa 17. 3. 2016 .....  | 66,-- € |

paušálna suma náhrad a výdavkov podľa § 16 ods. 3 vyhlášky:

|                   |        |
|-------------------|--------|
| za rok 2013 ..... | 7,81 € |
| za rok 2014 ..... | 8,04 € |
| za rok 2015 ..... | 8,39 € |
| za rok 2016 ..... | 8,58 € |

|   |          |
|---|----------|
| Celkom tarifná odmena (úkon právnej služby x základná sadzba) | 374,37 € |
| Celkom paušálna suma náhrad a výdavkov                        | 48,67 €  |
| Celkom tarifná odmena   | 423,04 € |

Pokiaľ ide o úkon písomné podanie na súd - návrh na spojenie vecí zo dňa 7. 1.2014 v sume 61,85 € a RP v sume 8,04 €, súd tomuto návrhu nevyhovel, a úkon nepriznal z dôvodu, že ide o neúčelný úkon.

Odporcovia v 1., 2. a 3. rade sú povinní nahradiť spoločne a nerozdielne navrhovateľovi trovy konania v sume 199,- € titulom zaplatený súdnych poplatkov za návrh a odvolanie, a v sume 423,04 € titulom trov právneho zastúpenia na účet právneho zástupcu navrhovateľa JUDr. Michaely Poláčkovej, LL.M, advokátky, číslo účtu IBAN:SK87 7500 0000 0040 1747 7647, vedený v peňažnom ústave Československá obchodná banka, a.s., pobočka Čadca, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### **Poučenie:**

**P o u č e n i e:** Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Žiline.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p. - musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované, je potrebné ho predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p. (sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania, účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát, súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav, sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali, bol odvolacím súdom schválený zmier),
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.