

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 5Co/126/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5808899778  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 04. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Jamrich  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2016:5808899778.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Miroslava Jamricha a členov senátu JUDr. Gabriely Veselovej a JUDr. Dagmar Cabadajovej, v právnej veci žalobcu: T. Q., bytom A., B. M. XXX, právne zastúpený: JUDr. Miroslav Sládek, advokát, M., N. B. XX/XX, proti žalovaným v rade: 1/J. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., S. XXX, 2/ L. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., S. XXX, 3/ L. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., U. F. XXX/X, 4/ T. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., G. XXX/ X, 5/ J. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX, 6a/ U. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., Q. č. XXX, 6b/ L. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. S. č. XXXX/XX, A., 6c/ P. Y., nar. XX.X.XXXX, bytom L. č. XXX/XX, A. (žalovaní v rade 6a - 6c/ právni nástupcovia po neb. F. Y., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom A., L. XXX/ XX), 7/ F. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., G. L. XXXX/XX, 8/ F. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. P. XXX/ X, (žalovaní 2/ - 8/ právni nástupcovia po pôvodne žalovanom v rade 2/ neb. F. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., U. P. XXX), 9a/ I. G., rod. C., nar. XX.XX.XXXX, C. č. XX, 9b/ L. F. rod. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom P., J. č. XXXX/X, Česká republika, 9c/ A. F., rod. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. č. XXX, 9d/ L. W., rod. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. č. XXX, 9e/ T. U., rod. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXXX W XXXST G. il XXX U. W. W., 9f/ B. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXXX W XXND U. W. W., 9g/ Ing. R. A., rod. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. č. XXX, zároveň opatrovníčka žalovaných v 9e/ a 9f/ rade, (žalovaní 9a - 9g právni nástupcovia po pôvodne žalovanej v rade 3/ neb. L. C., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom C. XX, zomrelej dňa XX.XX.XXXX), 10/ T. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XXX (pôvodne žalovaná v rade 4/), 11/ J. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., U. XXX/X (pôvodne žalovaná v rade 5/), 12/ L. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., R. W. XXX/XX (pôvodne žalovaný v rade 6/), 13/ COOP Jednota Trstená, spotrebné družstvo, Trstená, Hattalova 100, IČO: 36012815, 14/ T. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., S. č. XXXX/XX, žalovaní v rade 1/- 5/, 7/, 8/, 10/- 14/ právne zastúpení.: JUDr. Jozef Polák, advokát, R. B., D. XXXX, v konaní o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv a o určenie, určenie vlastníckeho práva a že nehnuteľnosti patria do dedičstva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Námestovo č.k. 2C/18/2008-386 zo dňa 15. decembra 2015, takto

### rozhodol:

Krajský súd rozsudok okresného súdu p o t v r d z u j e .

O trovách odvolacieho konania rozhodne súd I. stupňa.

### odôvodnenie:

Okresný súd Námestovo rozsudkom č.k. 2C/18/2008-386 zo dňa 15. decembra 2015 zamietol návrh žalobcu v celom rozsahu. O trovách konania vyslovil, že o nich rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

V odôvodnení rozsudku uviedol, že podanou žalobou sa žalobca domáhal určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 18.02.2002 uzatvorenej medzi pôvodne žalovaným v 1/ rade a pôvodne žalovaným v 7/ rade, ktorej vklad bol povolený dňa 19.03.2002 Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra

v Tvrdošine pod č. V 193/2002-146, kúpnej zmluvy zo dňa 12.02.2002 uzatvorenej medzi pôvodne žalovaným v 2/ rade a pôvodne žalovaným v 7/ rade, ktorej vklad bol povolený dňa 19.03.2002 Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra v Tvrdošine pod č. V193/2002-147, kúpnej zmluvy zo dňa 14.02.2002 uzatvorenej medzi pôvodne žalovanou v 3/ rade a pôvodne žalovaným v 7/ rade, ktorej vklad bol povolený dňa 19.03.2002 Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra v Tvrdošine pod č. V 193/2002-148, kúpnej zmluvy zo dňa 13.02.2002 uzatvorenej medzi pôvodne žalovanou v 4/ rade a pôvodne žalovaným v 7/ rade, ktorej vklad bol povolený dňa 19.03.2002 Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra v Tvrdošine pod č. V 193/2002-149, kúpnej zmluvy zo dňa 13.02.2002 uzatvorenej medzi pôvodne žalovanou v 5/ rade a pôvodne žalovaným v 7/ rade, ktorej vklad bol povolený dňa 19.03.2002 Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra v Tvrdošine pod č. V 193/2002-152 a kúpnej zmluvy zo dňa 14.02.2002 uzatvorenej medzi pôvodne žalovaným v 6/ rade a pôvodne žalovaným v 7/ rade, ktorej vklad bol povolený dňa 19.03.2002 Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra v Tvrdošine pod č. V 193/2002-151 na tom skutkovom a právnom základe, že pôvodne žalovaní 1/ až 6/ boli členmi Urbáru Trstená, pozemkového spoločenstva a ako členovia pozemkového spoločenstva boli spoluvlastníkmi podielu spoločnej nehnuteľnosti - hotela Roháč zapísanej na LV č. XXXX, súp. č. XXX na parcele č. 555 a 556 v k.ú. A. a pozemkov parc. č. 555 zastavané plochy o výmere 1357 m<sup>2</sup> a č. 556 zastavané plochy a nádvoria o výmere 392 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXX. Žalobou napadanými kúpnyimi zmluvami pôvodne žalovaní 1/ až 6/ rade previedli na pôvodne žalovaného 7/ rade svoje podiely na uvedených nehnuteľnostiach, hoci žalobca má zákonné predkupné právo na odpredávané spoluvlastnícke podiely spoločnej nehnuteľnosti podľa ust. § 7 zák. č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách a § 140 OZ. Podiel k spoločným nehnuteľnostiam tak boli žalovaní 1/ až 6/ rade povinní ponúknuť na predaj všetkým spoluvlastníkom nehnuteľností a ostatní spoluvlastníci nehnuteľností, keďže sa jedná o spoločné nehnuteľnosti patriace spoluvlastníkom, ktorí vytvorili Urbárske pozemkové spoločenstvo v Trstenej, vrátane žalobcu, čo pôvodne žalovaní neurobili, čím bolo porušené zákonné predkupné právo žalobcu, ktorý je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti. Pôvodne žalovaní v 1/ až 6/ rade sa zhodne vyjadrili, že nárok uplatnený žalobcom neuznávajú. Na základe ponuky OSD Trstená zverejnenej na členskej schôdzi spotrebného družstva prejavili záujem predať spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXXX a LV č. XXXX k.ú. A.. Uvedené oznámili OSD Trstená, s ktorým sa dohodli, že všetky náležitosti súvisiace s predajom zabezpečí kupujúci a následne pristúpili k podpísaniu kúpnej zmluvy. Podľa vyjadrenia kupujúceho, na základe splnomocnenia zverejnil ponuku ostaným spoluvlastníkom formou verejnej vyhlášky, pričom v stanovenej lehote na ponuku ani jeden zo spoluvlastníkov nereagoval.

Súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním mal preukázať, a to výpoveďou žalobcu, že spoluvlastníkom predmetu sporu sa stal na základe reštitúcie. Rozhodnutie o reštitúcii bolo vydané ešte skôr ako začal súdny spor. Výveska ohľadom ponuky predaja spoluvlastníckych podielov je nepravdivá, na úradnej tabuli mesta vyvesená nebola, nie je na nej ani odtlačok pečiatky mestského úradu. Pokiaľ ide o reštitučné rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu Námestovo z 3.5.1994 prevzal ho T. B., ktorý bol na jeho prevzatie splnomocnený. Právny zástupca žalobcu k námietke ohľadom nedostatku aktívnej vecnej legitímácie uviedol, že žalobca je spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, ako spoluvlastník je zapísaný na LV č. XXXX a XXXX k.ú. A. pod B139, zdedil ich po právnom predchodcovi v rámci reštitúcie na základe právoplatného a vykonateľného rozhodnutia Pozemkového úradu v Dolnom Kubíne č. R118-I-E-I, II/1994, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť 22.8.1994. V prípade, ak by existovala pochybnosť o právoplatnosti tohto rozhodnutia, potom žalobca tieto nehnuteľnosti nadobudol do vlastníctva vydržaním. Uviedol, že žalobou sa domáha určenia neplatnosti označených kúpnych zmlúv z dôvodu porušenia predkupného práva, pričom dôkazné bremeno, že žalovaní ponúkli svoje spoluvlastnícke podiely na predaj ostatným spoluvlastníkom zaťažuje žalovaných, ktorí relevantným spôsobom splnenie tejto povinnosti nepreukázali. Z preukázaného právneho a faktického stavu vyplýva, že formu, ktorú žalovaní zvolili zverejnenie formou verejnej vyhlášky na úradnej tabuli mesta Trstená bola ponukou, od ktorej nemožno rozumne očakávať a nie sú ani dôkazy o tom, že sa s ňou žalobca oboznámil. Žalobca uviedol, že chce dosiahnuť navrátenie právnych pomerov k veciam do stavu existujúcom pred prevodom spoluvlastníckych podielov a zabrániť tak možnosti, aby žalovaný COOP Jednota ako spoluvlastník získal väčšinový podiel a mohol s nehnuteľnosťou nakladať spôsobom, ktorý vyhovuje výlučne jemu bez ohľadu na žalobcu. Žalovaný COOP Jednota odkúpil spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach, aby získal postavenie väčšinového spoluvlastníka, a potom najskôr prenajal nehnuteľnosti žalovanému T. B. a neskôr mu ich aj predal. V tomto kontexte odôvodňuje naliehavý právny záujem na vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy medzi žalovanými COOP Jednota a T. B., chce zabrániť vstupu tretej osoby do spoluvlastníckeho vzťahu, pričom vychádza zo zásady, že nikto nemôže na iného

previesť viac práv ako sám mám. Žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv uzavretých medzi COOP Jednota a pôvodne žalovanými podaním písomnej žaloby na súd dňa 21.9.2004. K uzavretiu kúpnej zmluvy medzi COOP Jednota a žalovaným T. B. došlo dňa 28.9.2006 už po dovolaní sa relatívnej neplatnosti. Zároveň v kontexte s požadovaným petitom na určenie neplatnosti pôvodných kúpnych zmlúv, t.j. návrat právneho stavu existujúceho pred prevodom spoluvlastníckych podielov v prípade tých spoluvlastníkov, ktorí zomreli, žalobca sa domáha určenia, že nehnuteľnosti patria do dedičstva tak ako to vyplýva z doplneného návrhu žalobcu. Ďalej poukázal na právny názor vyslovený uznesením Krajského súdu v Žiline sp. zn. 7Co/183/2014 z 30.4.2014 a právny názor vyslovený v rozhodnutí Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/46/2013 zo dňa 14.5.2014.

Žalovaní namietali nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu z dôvodu absencie jeho vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, z dôvodu právnych väd pri doručení reštitučného rozhodnutia, keď osoba, ktorá v mene žalobcu uplatnila reštitučný nárok, nebola ním na to písomne splnomocnená a reštitučné rozhodnutie bolo doručené T. B. ako splnomocnencovi oprávnených osôb a na prevzatie rozhodnutia nebol splnomocnený. Plnomocenstvo mu neudelila potrebná nadpolovičná väčšina reštituentov podľa § 37 ods. 2 zák. č. 330/1991 o pozemkových úpravách. K vydržaniu spoluvlastníckeho podielu zo strany žalobcu nemohlo dôjsť, nakoľko neboli splnené podmienky podľa § 144 Občianskeho zákonníka. Žaloba je tiež nedôvodná, pretože nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcu. Ponuka na odkúpenie spoluvlastníckych podielov bola zverejnená formou verejnej vyhlášky tak na úradnej tabuli mesta Trstená ako aj v sídle spoločnosti žalovaného v 7/ rade. Takýmto spôsobom ponuky na využitie predkupného práva vtedy platný Občiansky zákonník nevylučoval, pričom tento spôsob ako jediný zohľadňoval pluralitu spoluvlastníkov sporných nehnuteľností, ktorých bolo v čase realizácie napadnutých kúpnych zmlúv viac ako 800. Taktiež vzniesol námietku premlčania vo vzťahu k možnosti domáhať sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými v 13/ a 14/ rade, nakoľko žalobca podal návrh na rozšírenie žaloby po uplynutí subjektívnej 3-ročnej lehoty, odo dňa uskutočnenia tohto právneho úkonu.

Medzi účastníkmi konania nebolo sporné, a preto súd ani nedokazoval, že tak žalobca ako aj pôvodní žalovaní v 1/ a 6/ rade boli v čase uzavretia sporných kúpnych zmlúv zapísaní na LV č. XXXX a XXXX k.ú. A. ako podieloví spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti Hotela Roháč s pozemkami a zároveň následne došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalovaným v 13/ rade a žalovaným v 14/ rade, ktorej predmetom boli príslušné spoluvlastníckeho podiely, ktoré na žalovaného v 13/ rade boli prevedené kúpnyimi zmluvami pôvodnými žalovanými v 1/ až 6/ rade, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Tvrdosín a sú v prospech žalovaného v 14/ rade zapísané na LV č. XXXX k.ú. A. a na LV č. XXXX k.ú. A.. Pokiaľ žalovaní namietali nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu z dôvodu absencie jeho vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam z dôvodu právnych väd pri doručení reštitučného rozhodnutia, keď osoba, ktorá v mene žalobcu uplatnila reštitučný nárok nebola ním na to písomne splnomocnená a reštitučné rozhodnutie bolo doručené T. B. ako splnomocnencovi oprávnených osôb a na prevzatie rozhodnutia nebol splnomocnený, pretože plnomocenstvo mu neudelila potrebná nadpolovičná väčšina reštituentov podľa § 37 ods. 2 zák. č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, súd prvého stupňa týmto námietkam žalovaných v 1/ rade uvádza, že medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že reštitučné nároky vo vzťahu k príslušným spoluvlastníckym podielom tak žalobcom ako aj pôvodne žalovanými v 1/ a 6/ rade boli uplatnené a po reštitučných nárokoch bolo rozhodnuté pozemkovým Úradom v Dolnom Kubíne č. R 118-I-EI, II/1994 a toto rozhodnutie prevzal T. B.. K samotným uvedeným námietkam súd uviedol, že podľa § 33 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak niekto koná za iného bez plnomocenstva je z toho konania zaviazaný sám, ibaže ten, za koho sa konal právny úkon dodatočne bez zbytočného úkonu schválil, pričom pre dodatočné schválenie právneho úkonu nie je stanovená žiadna osobitná forma, čo znamená, že k schváleniu právneho úkonu môže dôjsť písomne alebo ústne, môže sa tak stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti, čo chcel účastník prejavíť. To platí aj vo vzťahu k právnym úkonom, ktoré vyžadujú pre svoju platnosť písomnú formu. Keďže žiaden z pôvodných žalovaných v 1/ a 6/ rade ani žalobca ako oprávnené osoby nijakým spôsobom nenamietali, či už uplatnenie nárokov v ich mene inou osobou, resp. prevzatie reštitučného rozhodnutia, došlo ku konkludentnému schváleniu konania osoby, ktorá reštitučné nároky v ich mene uplatnila a následne príslušné rozhodnutie prevzala. Súd tak dospel k záveru, že žalobca bol v čase uzavretia napadnutých kúpnych zmlúv podielovým spoluvlastníkom Hotela Roháč a súvisiacich pozemkov a svoj podiel k ním nadobudol podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka na základe reštitučného rozhodnutia. Záveru súdu, že žalobca je aktívne vecne legitímovaný svedčí aj skutočnosť, že v prípade existencie akýchkoľvek pochybností ohľadom aplikácie ust. § 33 ods. 2 Občianskeho zákonníka na daný prípad,

žalobca ako dobromyseľný držiteľ nadobudol svoj spoluvlastnícky podiel vydržaním podľa § 134 OZ, lebo iba samotné namietanie jeho spoluvlastníctva nemohlo u neho vyvrátiť jeho vnútorné presvedčenie o spoluvlastníctve k predmetným nehnuteľnostiam, a to v nadväznosti na výklad ust. § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého pri pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená.

Aj keď z dôkazov vyplynulo, že žalovaní žalobcovi nezaslali písomnú ponuku ako jednému zo spoluvlastníkov, ktorou by mu svoje podiely ponúkli na odkúpenie, súd prvého stupňa poukázal na znenie zák. č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach, ktorý nadobudol účinnosť dňom 1.5.2013, a ktorý podstatným spôsobom zmenil ustanovenia upravujúce prevod vlastníckych práv k podielom na spoločnej nehnuteľnosti. Úmyslom zákonodarcu totiž nebolo obmedziť podielového spoluvlastníctva vo výkone čiastkového oprávnenia previesť svoj spoluvlastnícky podiel na inú než blízku osobu až do takej miery, že by sa spoluvlastnícky podiel stal (ako v tomto konkrétnom prípade) vzhľadom na vysoký počet spoluvlastníkov (neznámy pobyt spoluvlastníkov, mnohí spoluvlastníci v čase zamýšľaného prevodu už nežili) reálne neprevoditeľným, čím by v konečnom dôsledku boli spoluvlastníci, ktorí už nechceli vlastniť svoj spoluvlastnícky podiel nútení, a to i napriek svojej nevôli, zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu k nehnuteľnostiam, aj ich právo nakladať s predmetom ich vlastníctva by tak bolo obmedzené. Z ust. § 9 ods. 7 uvedeného zákona vyplýva, že na prevod podielu v spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. Ak vlastní podielu v spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielu v spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní spoluvlastníci podielov môže ho predať tretej osobe. Za súčasnej právnej úpravy tak žalobcovi zákonné predkupné právo k spoločnej nehnuteľnosti už neprislúcha, keď predkupné právo majú vlastníci len k podielom spoločnej nehnuteľnosti, ktorú spravuje Slovenský pozemkový fond (§ 11 ods. 2 vyjímuc prípad prevodu podľa § 11 ods. 8 tohto zákona). Zostala síce zachovaná „povinnosť“ spoluvlastníka ponúknuť svoj podiel ostatným spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti, ale prostredníctvom výboru pozemkového spoločnosti (táto povinnosť bola zavedená až zák. č. 34/2012 Z.z. účinného od 27.02.2014, pričom dovtedy bola daná len „možnosť“ spoluvlastníka ponúknuť svoj podiel ostatným vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti). Prejednávaný prípad je o to špecifickejší, že žalobca nemá záujem odkúpiť žalované spoluvlastnícke podiely k predmetným nehnuteľnostiam, má iba záujem obnoviť pôvodné spoluvlastnícke vzťahy pôvodných vlastníkov, resp. ich právnych nástupcov (napriek ich nevôli) a zabrániť, aby do týchto spoluvlastníckych vzťahov vstúpila tretia osoba. Navyše žalobca „o skupovaní spoluvlastníckych podielov“ vedel, čo vyplynulo nepriamo z písomných vyjadrení pôvodných žalovaných aj ich právnych nástupcov a listinných dôkazov, výpovedi štatutárnej zástupkyne žalovaného v 13/ rade J. Q. a aj žalovaných v konaniach vedených na Okresnom súde Námestovo pod sp. zn. 1C/46/2008, sp. zn. 7C/49/2008 a sp. zn. 5C/45/2008, ktoré boli oboznámené ich prečítaním a boli vyhotovené aj fotokópie zápisníc, ktoré sa nachádzajú v spise. Súd tak uveril vyjadreniam J. Q., ktorá opakovane zotrvala na tvrdeniach, že osobne žalobcu o tomto úmysle informovala ako aj o zámere rekonštruovať budovu Hotela Roháč, čo v konečnom dôsledku žalobca na pojednávaní dňa 09.11.2011 vo veci vedenej pod sp. zn. 1C/46/2008 ani nepoprel. Rovnako aj V. Y. vo výpovedi uviedol, že ako člen Urbára sa bol osobne informovať ohľadom skupovania spoluvlastníckych podielov žalovaným v 13/ rade u žalobcu, ktorý bol predsedom Urbára, výbor vtedy nezaujal žiadne stanovisko a druhý krát bol priamo v kancelárii žalobcu aj v prítomnosti ďalších členov výboru pána F. W. a T. B., kde žalobcovi oznámili, že žalovaný v 13/ rade skupuje naďalej spoluvlastnícke podiely, keď žalobca sa mal vyjadriť, že to ide mimo neho a že ho to nezaujíma. Súd rovnako nemal pochybnosť, že žalovaný v 13/ rade dal zverejniť na verejnej tabuli Mesta Trstená výzvu spoluvlastníkov zo dňa 10.01.2012 na odkúpenie podielu spoločnej nehnuteľnosti, čo bolo potvrdené listinnými dôkazmi a túto skutočnosť potvrdila aj pracovníčka mesta. Vo svetle týchto dôkazov súd prvého stupňa potom výpovede žalobcu posúdil ako tendenčné, keď súdu sa javí neverohodné tvrdenie žalobcu, ktorým sa snažil presvedčiť súd, že o úmysle žalovaného v 13/ rade nevedel, keďže v rozhodnom období, t.j. v roku 2002 zastával funkciu predsedu Urbára Trstená a ešte predtým zastával funkciu a bol členom revíznej komisie a o tomto úmysle bol aj osobne informovaný, ako to vyplynulo z výpovedí vyššie uvedených, J. Q. a V. Y.. Súdu sa vzhľadom na veľký počet spoluvlastníkov javil logickým postup žalovaného v 13/ rade, ktorý svoj záujem odkúpiť spoluvlastnícke podiely zverejnil na verejnej tabuli Mesta Trstená, kde bola zverejnená výzva spoluvlastníkom zo dňa 10.01.2012 a o tomto zámere informoval aj na svojich členských schôdzach. Súd prvého stupňa takto uzavrel, že žalobca vedel o odpredaní spoluvlastníckych podielov spoluvlastníkmi a mal tak reálne vytvorenú možnosť, využiť svoje predkupné právo a podiely odkúpiť namiesto žalovaného v 13/ rade. Aj keď ako uviedol, v skutočnosti záujem o odkúpenie nemá,

má len záujem obnoviť pôvodné spoluvlastnícke vzťahy pôvodných vlastníkov, resp. ich právnych nástupcov. S poukazom na uvedené preto žalobu ako nedôvodnú zamietol.

Proti tomuto rozsudku podal žalobca prostredníctvom právneho zástupcu v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Vytýkal prvostupňovému súdu, že tento dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a na základe vykonaných dôkazov vec nesprávne právne posúdil. Aj keď evidentne zistil, že porušenie predkupného práva žalobcu žalovanými v 1/ a 6/ rade pri predaji nehnuteľnosti žalovanému v 3/ rade, aj tak rozhodol v neprospech žalobcu. Súd sa odvoláva na znenie zák. č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach, v ktorých zavádza predaj podielu v spoločnej nehnuteľnosti, a to prostredníctvom výboru spoločnosti. S takýmto odôvodnením žalobca striktnie nesúhlasí, lebo takýto výklad zákona, ktorý uskutočnil súd, považuje za neprijateľný v nadväznosti na roky trvajúcu súdnu prax, čo je v rozpore s jedným z princípov právneho štátu, ktorý je charakterizovaný okrem iného „právnou istotou“ pri aplikácii zákonov. Zo Zákona o pozemkových spoločnostiach možno vyvodíť, že spoločná nehnuteľnosť sa vzťahuje na celý majetkový substrát pozemkového spoločnosti, keďže každý spoluvlastník môže mať len jeden podiel spoločnej nehnuteľnosti, ktorý je vyjadrený zlomkom z celku. Pri prevode podielu alebo jeho časti dochádza síce k prevodu časti jednotlivých parciel, ale tie pre účely aplikácie § 4 ods. 2 Zákona o pozemkových spoločnostiach č. 97/2013 Z.z. je potrebné zbrať. Zákon o pozemkových spoločnostiach ustanovuje, že podielové spoluvlastníctvo k spoločnej nehnuteľnosti je nedeliteľné a nemožno ho zrušiť alebo vyporiadať podľa Občianskeho zákonníka. Táto zákonom zakotvená nedeliteľnosť spoločnej nehnuteľnosti naznačuje, že zákonodarca nemal na mysli nedeliteľnosť jednotlivých parciel patriacich do spoločnej nehnuteľnosti, ale to, že spoločná nehnuteľnosť je ako celok nedeliteľná, teda že má jednotný právny režim (viď nález Ústavného súdu SR z 5.10.2010 sp. zn. III ÚS 154/2010-44). Súd sa ďalej zaoberal otázkou, či žalobca vedel o úmysle pôvodne žalovaných previesť svoje spoluvlastnícke podiely na žalovaného v 13/ rade, pričom zodpovedanie tejto otázky bolo pre rozhodnutie súdu smerodajné. Takáto úvaha súdu v nadväznosti, že súd mal zistené, že žalovaní v 1/ až 6/ rade pred predajom spoluvlastníckych podielov žalovanému v 13/ rade svoju ponuku na predaj voči žalobcovi neoznamovali, vyznieva nepochopiteľne ba až kontraproduktívne. Nič na tom nemenia ani dôkazy uvádzané súdom, ktoré majú poukazovať, že žalobca sa mal dozvedieť o predaji nehnuteľnosti z výpovede J. Q., resp. z iných dôkazov. Žalobca v konaní poprel existenciu vývesky, ktoré podľa odvolateľa nebolo preukázané. I v prípade, že spomínaná výveska bola na spomínanej tabuli Mesta Trstená vyvesená, je tu skutočnosť svedčiacia o porušení predkupného práva žalobcu, ktorá vyplýva z toho, že odporcovia v 1/ a 6/ rade uzavreli zmluvy o predaji spoluvlastníckych podielov pred uplynutím 2-mesačnej zákonnej lehoty od zverejnenia tejto výzvy. S poukazom na uvedené odvolateľ navrhol rozsudok okresného súdu zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie a rozhodnutie.

K podanému odvolaniu sa písomne vyjadrili žalovaní v 1/, 2/,3/,4/,5/,6a/, 6b/,6c/, 7/,8/,9a/,9b/, 9c/, 9d/, 9e/, 9g/, 10/, 11/,12/,13/, a 14/ rade, žalovaní v 1/,5/,7/,8/,10/ a 14/ rade právne zastúpení JUDr. Jozefom Polákom, ktorí uviedli, že rozsudok považujú za vecne správny, pretože vychádza zo správneho právneho posúdenia veci. Odvolanie žalobcu považujú za nedôvodné a jeho právny názor za nesprávny. Žalovaní sa v plnom rozsahu stotožňujú s výkladom ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, ktorý predostrel okresný súd v napadnutom rozsudku, a ktorý viedol k zamietnutiu žaloby. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že jednotliví spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti ponúkli svoj spoluvlastnícky podiel na odkúpenie ostatným spoluvlastníkom, no vzhľadom na veľmi široký okruh spoluvlastníkov bola táto ponuka realizovaná formou verejnej vývesky, ktorý spôsob Občiansky zákonník účinný v tom čase nevyklučoval a z hľadiska hospodárnosti bol tento spôsob najvhodnejší a jedine možný. Neobstojí preto námietka žalobcu o tom, že on o zámere ostatných spoluvlastníkov predaj ich spoluvlastnícky podiel žalovanému v 1/ rade nevedel a že mu vlastnícke podiely neboli ponúknuté na odkúpenie. Ako sa žalobca sám niekoľkokrát vyjadril, nikdy nemal záujem o odkúpenie spoluvlastníckych podielov, keď podaním žaloby sledoval len jediný cieľ, a to aby sa spoločná nehnuteľnosť vrátila pod správu Urbárskeho spoločnosti mesta Trstená. Uvedené tvrdenie žalobcu vylučuje existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovaných určeníach. Súd prvého stupňa sa zaoberal všetkými relevantnými skutočnosťami, ktoré boli potrebné na vydanie rozhodnutia, pričom napadnutý rozsudok plne v súlade s ust. § 157 ods. 2 O.s.p. aj odôvodnil. Navrhli preto, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu potvrdil.

Krajský súd ako súd odvolací ( § 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie bolo podané účastníkom konania v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnutý rozsudok v rozsahu ust. v § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 214 ods. 2 O.s.p. a podľa ust. § 156 ods.

3 O.s.p. vyhlásil rozsudok, ktorým napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa ust. § 219 ods. 1,2 O.s.p. potvrdil.

Podľa ust. § 219 ods. 1, 2 O.s.p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. 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.

Krajský súd ako súd odvolací preskúmaním napadnutého rozsudku, prislúchajúceho spisového materiálu a vyhodnotením toho, čo uviedol odvolateľ, dospel k záveru, že okresný súd dostatočne zistil skutkový stav veci, vec právne správne posúdil tým, že použil správne ustanovenia právnych predpisov. Nie sú preto splnené zákonné podmienky pre zrušenie napadnutého rozsudku okresného súdu tak ako to domáhal žalobca podaným odvolaním. Rozsudok okresného súdu je náležite odôvodnený v súlade s ust. § 157 ods. 2 O.s.p., jeho odôvodnenie je jasné, zrozumiteľné a presvedčivé, je z neho dostatočne zrejmé, na základe akých preukázaných dôkazov okresný súd vo veci rozhodol a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil. S poukazom na uvedené odvolací súd nemohol prisvedčiť odvolateľovi, ktorý v odvolaní opakovane uvádza skutočnosti, s ktorými sa súd prvého stupňa riadne v rámci prvostupňového konania vysporiadal, a ktoré riadne vyhodnotil postupom podľa ust. § 132 O.s.p. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje so skutkovými zisteniami a právnymi závermi súdu prvého stupňa, v ktorých nezistil žiadne pochybenie a keďže sa v plnom rozsahu stotožnil aj s odôvodnením napadnutého rozhodnutia s poukazom na ust. § 219 ods. 2 O.s.p. ďalšie odôvodnenie rozhodnutia nevykonáva.

Keďže odvolací súd rozhodoval o odvolaní proti rozhodnutiu vo veci samej, ktorým nebolo rozhodnuté o trovách konania, z dôvodu postupu podľa § 151 ods. 3, o trovách odvolacieho konania podľa ust. § 224 ods. 4 O.s.p. rozhodne súd prvého stupňa.

Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.