

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 17Co/355/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6413214469  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Dušan Ďurian  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2016:6413214469.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Dušana Ďuriana a sudkyň JUDr. Zity Nagypálovej a JUDr. Renáty Deákovej, ako členiek senátu, v právnej veci navrhovateľov: 1/ G. C., rod. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom v F. nad R., X. a I. č. XXX/X, a 2/ V. S. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom v R. nad R., C. č. XX, obidvaja zastúpení JUDr. Dušanom Klimom, advokátom so sídlom v Žiari nad Hronom, Sládkovičova č. 16/61, proti odporcom: 1/ Y. K., rod. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom v F. nad R., S. R.. XXX/XX, zastúpenej JUDr. Luciou Sklenárovou, advokátkou so sídlom v Žiari nad Hronom, SNP č. 94, a 2/ U. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom v F. nad R., Dr. N. č. XXX/XX, zastúpenému JUDr. Miroslavou Hudecovou, advokátkou so sídlom v Žiari nad Hronom, Štefana Moysesa č. 46, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní navrhovateľov proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom č.k. 4C/156/2013-90 zo dňa 02.03.2015, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu vo výroku o zamietnutí návrhu navrhovateľky 1/ na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 09.10.2012 a o zamietnutí návrhu navrhovateľky 1/ na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (prvý výrok) **p o t v r d z u j e**.

Rozsudok okresného súdu vo výroku o zamietnutí návrhu navrhovateľa 2/ na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (prvý výrok) **p o t v r d z u j e**.

Rozsudok okresného súdu vo výroku o zamietnutí návrhu navrhovateľa 2/ na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 09.10.2012 (prvý výrok) **z r u š u j e** a v tomto rozsahu **v r a c i a** vec okresnému súdu na ďalšie konanie.

Rozsudok okresného súdu vo výroku o trovách konania (druhý výrok) **z r u š u j e** a v tomto rozsahu **v r a c i a** vec okresnému súdu na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol návrh navrhovateľov na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 09.10.2012 uzavretej medzi odporcami 1/ a 2/ a súčasne na určenie, že odporkyňa 1/ je podielovou spoluvlastníčkou špecifikovaných nehnuteľností s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/2 k celku (prvý výrok) a navrhovateľom uložil povinnosť nahradiť odporkyni 1/ trovy konania v sume 145,86 € na účet jej právnej zástupkyne a odporcovi 2/ trovy konania v sume 462,71 € na účet jeho právnej zástupkyne všetko do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia (druhý výrok). Okresný súd vychádzal zo skutkových zistení, podľa ktorých navrhovateľka 1/ a odporkyňa 1/ nadobudli dňa 16.04.2012 do podielového spoluvlastníctva sporné nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX vedenom pre k.ú. F. nad R. každá so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/2 k celku; kúpnu zmluvou zo dňa 21.08.2012 previedla navrhovateľka 1/ svoj spoluvlastnícky podiel k sporným

nehnutelnostiam na navrhovateľa 2/ (vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol v prospech navrhovateľa 2/ povolený dňa 17.10.2012); kúpnu zmluvu zo dňa 09.10.2012 previedla odporkyňa 1/ svoj spoluvlastnícky podiel k sporným nehnuteľnostiam na odporcu 2/ (vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol v prospech odporcu 2/ povolený dňa 05.11.2012). Na základe uvedeného skutkového stavu dospel okresný súd k záveru, že navrhovatelia nie sú aktívne legitimovaní na uplatnenie nároku z porušenia predkupného práva, pretože navrhovateľka 1/ a odporkyňa 1/ previedli svoje spoluvlastnícke podiely na tretie osoby (navrhovateľa 2/, resp. odporcu 2/), preto predajom celej veci zaniklo ich predkupné právo a súčasne navrhovateľ 2/ v čase uzavretia spornej kúpnej zmluvy zo dňa 09.10.2012 medzi odporcami nebol ešte podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností, ktorým sa stal až 17.10.2012; okrem toho dospel okresný súd k záveru, že na určenie odporkyne 1/ za podielovú spoluvlastníčku sporných nehnuteľností v polovici nie je žiadny zákonný nárok. Preto okresný súd návrh navrhovateľov zamietol s poukazom na ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka; o trovách konania rozhodol s poukazom na ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) a plne úspešným odporcom priznal plnú náhradu trov konania.

Proti rozsudku okresného súdu podali navrhovatelia prostredníctvom svojho právneho zástupcu včas odvolanie zo dňa 11.03.2015 (č.l. 105-106 spisu). Nesúhlasili s rozsudkom okresného súdu, ktorého závery „ohľadne neexistencie pasívnej legitimácie považovali za nejasné, nezrozumiteľné, nezodpovedané, bez odvolania sa na vykonané dôkazy či existujúce závery z už rozhodnutých podobných prípadov“; domnievali sa, že „boli tak porušené ich ústavné práva na riadny a spravodlivý súdny proces a rozhodnutie“. Vytýkali okresnému súdu, že „mieša dátumy vzniku právneho úkonu s dátumami ich právoplatnosti“ a to najmä vo vzťahu k navrhovateľovi 2/; vyjadrili názor, že dôvodnosti návrhu navrhovateľky 1/ okresný súd nevenoval žiadnu pozornosť. Poukázali na to, že „ak okresný súd za základy svojho rozhodnutia pre nedôvodnosť návrhu považoval vo vzťahu k navrhovateľovi 2/ deň uzavretia kúpnej zmluvy odporkyňou 1/ 09.10.2012, potom za rozhodujúci musí uznať i dátum uzavretia kúpnej zmluvy navrhovateľkou 1/ s navrhovateľom 2/ dňa 21.08.2012 a nie 17.10.2012; pri takomto hodnotení právneho stavu je preukázateľné, že navrhovateľ 2/ mal podľa vykonaného právneho úkonu (podpísania kúpnej zmluvy) v období od 21.08.2012 do 09.10.2012 proti odporkyni 1/ predkupné právo“; podľa názoru navrhovateľov „vlastnícke práva vznikli až zavkladovaním kúpnych zmlúv do katastra nehnuteľností; navrhovateľ 2/ bol na liste vlastníctva č. XXXX ako spoluvlastník zapísaný dňa 18.10.2012 odkedy až do 05.11.2012, kedy nadobudol spoluvlastníctvo odporcu 2/, bola s ním spoluvlastníčkou odporkyňa 1/ a navrhovateľ 2/ do 05.11.2012 mal voči nej predkupné právo; navrhovateľka 1/ bola s odporkyňou 1/ spoluvlastníčkou do 18.10.2012, teda v čase, keď odporkyňa 1/ uzavrela kúpnu zmluvu s odporcom 2/ dňa 09.10.2012, mala ešte predkupné právo“. Na základe uvedeného navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok okresného súdu v celom rozsahu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Odporkyňa 1/ vo vyjadrení zo dňa 25.03.2015 (č.l. 111 spisu) prostredníctvom svojej právnej zástupkyne k odvolaniu navrhol rozsudok okresného súdu potvrdiť. Nesúhlasil s odvolaním navrhovateľov. Stotožnil sa s názorom okresného súdu o nedostatku aktívnej vecnej legitimácie navrhovateľov na podanie návrhu v prejednávanej veci. Uplatnil trovy odvolacieho konania.

Odporca 2/ vo vyjadrení zo dňa 01.04.2015 (č.l. 113-115 spisu) prostredníctvom svojej právnej zástupkyne k odvolaniu navrhol rozsudok okresného súdu potvrdiť. Nesúhlasil s odvolaním navrhovateľov. Stotožnil sa s názorom okresného súdu o nedostatku aktívnej vecnej legitimácie navrhovateľov na podanie návrhu v prejednávanej veci. Uplatnil trovy odvolacieho konania.

Vyjadrenia odporcov k odvolaniu doručil odvolací súd právnomu zástupcovi navrhovateľov na vedomie dňa 27.06.2016 prostredníctvom pošty (č.l. 117 p.v. spisu).

Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v rozsahu určenom ustanovením § 212 ods. 1 O.s.p., bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a rozsudok okresného súdu vo výroku o zamietnutí návrhu navrhovateľky 1/ (prvý výrok) a vo výroku o zamietnutí návrhu navrhovateľa 2/ na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (časť prvého výroku) podľa § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správny potvrdil; vo výroku o zamietnutí návrhu navrhovateľa 2/ na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 09.10.2012 (časť prvého výroku) rozsudok okresného súdu podľa § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p. zrušil a podľa § 221 ods. 2 O.s.p. vec tomto rozsahu vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie.

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

Podľa § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p., súd rozhodnutie zruší, len ak súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav.

Odvolanie navrhovateľky 1/ nie je dôvodné; odvolanie navrhovateľa 2/ je čiastočne dôvodné.

Predmetom konania v prejednávanej veci je nárok z tvrdeného porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka (pokiaľ ide o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 09.10.2012); z vykonaného dokazovania vyplynulo, že kúpnu zmluvou zo dňa 21.08.2012 previedla navrhovateľka 1/ svoj spoluvlastnícky podiel k sporným nehnuteľnostiam na navrhovateľa 2/ (vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol v prospech navrhovateľa 2/ povolený dňa 17.10.2012) a kúpnu zmluvou zo dňa 09.10.2012 previedla odporkyňa 1/ svoj spoluvlastnícky podiel k sporným nehnuteľnostiam na odporcu 2/ (vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol v prospech odporcu 2/ povolený dňa 05.11.2012). Okresný súd návrh zamietol s odôvodnením, že navrhovatelia nemajú aktívnu vecnú legitímáciu na jeho podanie. Pokiaľ ide o uplatnenie niektorého z nárokov z porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka súdna prax dospela k záveru, že „spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení jeho predkupného práva na výber, či: (1) sa bude na súde domáhať určenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu (§ 40a Občianskeho zákonníka), (2) sa bude domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, (3) sa uspokojí s tým, že mu zostáva zachované predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi; pokiaľ pri zmluvnom predkupnom práve (§ 602 až § 606 Občianskeho zákonníka) ide o právo spojené iba s osobou oprávneného, v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov (§ 140 Občianskeho zákonníka) ide o vecné právo, ktoré je späť so spoluvlastníckym podielom; ak po právnom úkone porušujúcom predkupné právo podielového spoluvlastníka ten spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, prevedie svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, stáva sa nadobúdateľ prevedeného podielu ex lege nielen podielovým spoluvlastníkom spoločnej veci, ale zároveň aj osobou oprávnenou (a tiež povinnou) z predkupného práva viazaného na spoluvlastnícky podiel; v dôsledku prevodu spoluvlastníckeho podielu prechádzajú teda na jeho nadobúdateľa nielen oprávnenia pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z vlastníctva (t.j. oprávnenie vec v rozsahu spoluvlastníckeho podielu držať, disponovať s ňou, užívať ju a požívať z nej úžitky), ale aj oprávnenia pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z nerešpektovania jeho predkupného práva; pri tom nie je právne významné, či prevodca v čase, keď bol ešte podielovým spoluvlastníkom, svoje oprávnenia vyplývajúce z porušenia predkupného práva uplatnil alebo neuplatnil“ (pozri uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/239/2012 zo dňa 13.08.2015 uverejnené v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod č. R 7/2016; ohľadne spätosti zákonného predkupného práva so spoluvlastníckym podielom pozri aj uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/209/2010 zo dňa 27.10.2010). Z uvedených rozhodnutí vyplýva ťažiskový záver, že v prípade zákonného predkupného práva podielového spoluvlastníka ide o vecné právo, ktoré je späť s jeho spoluvlastníckym podielom a ako také nie je viazané na osobu spoluvlastníka, ale prevodom spoluvlastníckeho podielu prechádza na nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu, t.j. z hľadiska skúmania aktívnej vecnej legitímácie v súdnom konaní nie je podstatné, či k porušeniu predkupného práva došlo v čase, kedy už navrhovateľ bol podielovým spoluvlastníkom (v prípade, že došlo k porušeniu zákonného predkupného práva jeho právneho predchodcu), ale rozhodujúca je len skutočnosť, či je podielovým spoluvlastníkom oprávneným uplatniť niektorý z nárokov z porušenia zákonného predkupného práva jeho právneho predchodcu v čase rozhodovania súdu vo veci samej (§ 154 ods. 1 O.s.p.); z uvedeného vyplýva súčasne aj záver, že oprávneným na uplatnenie niektorého z nárokov z porušenia zákonného predkupného práva je vždy len aktuálny podielový spoluvlastník spoločnej veci bez ohľadu na skutočnosť, že k prípadnému porušeniu zákonného predkupného práva došlo pred nadobudnutím dotknutého spoluvlastníckeho podielu od toho predchádzajúceho podielového spoluvlastníka, ktorého zákonné predkupné právo bolo porušené. Súdna prax dospela súčasne k záveru, že „k porušeniu predkupného práva podielového spoluvlastníka dochádza už samotným vznikom právneho úkonu (uzavretím kúpnej zmluvy), pretože vtedy vznikol právny dôvod (titulus), ktorý je základom porušenia predkupného práva; okamih porušenia predkupného práva nemožno posúvať až do dňa zápisu (vkladu) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože sa jedná už o modus, ktorým sa úradne završuje súkromnoprávny úkon a ktorý má právny význam pre prevod vlastníckeho práva a nie

pre právny úkon ako taký“ (pozri rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/37/2007 zo dňa 30.01.2008 ako aj uznesenie Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. IV. ÚS 361/2003 zo dňa 29.04.2004). Z hľadiska prejednávanej veci je teda zrejmé, že navrhovateľka bola ako podielový spoluvlastník sporných nehnuteľností nositeľom zákonného predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka) do 17.10.2012, kedy bol povolený vklad vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu do katastra nehnuteľností v prospech navrhovateľa 2/; k tvrdenému porušeniu predkupného práva malo dôjsť kúpnu zmluvou zo dňa 09.10.2012 uzavretou medzi odporcami, t.j. v čase kedy podielovou spoluvlastníčkou sporných nehnuteľností bola navrhovateľka 1/; až následne došlo k nastúpenou vecnoprávnym účinkom prevodu spoluvlastníckeho podielu k sporným nehnuteľnostiam navrhovateľky 1/ na navrhovateľa 2/, ktorý v rozsahu ním nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/2 k celku v stúpil do jej práv a to vrátane oprávnenia domáhať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 09.10.2012 ako nároku z tvrdeného porušenia predkupného práva. Preto je správny názor okresného súdu o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie navrhovateľky 1/ na požadovanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 09.10.2012, tento názor však nie je správny vo vzťahu k navrhovateľovi 2/, ktorý je oprávnený uplatniť nárok z porušeného predkupného práva ako podielový spoluvlastník sporných nehnuteľností. Okresný súd správne zamietol aj návrh navrhovateľov 1/ a 2/ na určenie vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam v prospech odporkyne 1/, pretože takýto nárok nevyplýva z porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka a iným spôsobom (t.j. tvrdením iného právneho dôvodu vlastníctva odporkyne 1/) navrhovateľa svoj návrh neodôvodnili (navrátenie do predošlého stavu po prípadnom určení neplatnosti spornej kúpnej zmluvy nastane záznamom v zmysle § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Na základe uvedeného odvolací súd rozsudok okresného súdu podľa § 219 ods. 1 O.s.p. vo výroku o zamietnutí návrhu navrhovateľky 1/ v celom rozsahu (prvý výrok) a vo výroku o zamietnutí návrhu navrhovateľa 2/ na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (časť prvého výroku) ako vecne správny potvrdil. Súčasne na základe uvedeného odvolací súd rozsudok okresného súdu vo výroku o zamietnutí návrhu navrhovateľa 2/ na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 09.10.2012 (časť prvého výroku) podľa § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p. zrušil a podľa § 221 ods. 2 O.s.p. mu vec v tomto rozsahu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V dôsledku čiastočného zrušenia rozsudku okresného súdu zrušil odvolací súd aj závislý výrok o trovách konania (§ 212 ods. 2 písm. b/ O.s.p.); hoci konanie o návrhu navrhovateľky 1/ bude skončené je potrebné vyčkat' aj na skončenie konania o návrhu navrhovateľa 2/, aby bolo možné posúdiť výsledok konania z hľadiska, či trovy konania odporcov budú nahrádzať obidvaja navrhovateľa alebo len niektorý z nich. V novom rozhodnutí rozhodne okresný súd aj o trovách odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

V ďalšom konaní vykoná okresný súd dokazovanie za účelom posúdenia vecnej dôvodnosti návrhu navrhovateľa 2/ na určenie neplatnosti spornej kúpnej zmluvy zo dňa 09.10.2012 v dôsledku tvrdeného porušenia predkupného práva zo strany odporkyne 1/.

Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je odvolanie prípustné.