

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 9Co/4/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5120209662  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 06. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Turza  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2022:5120209662.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Turzu a členov senátu JUDr. Ladislava Mejstříka a JUDr. Jána Burika, v spore žalobcu: W. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, XXX XX K., zastúpený: Burian & partners s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Vojtecha Tvrdeho 819/1, Žilina, IČO: 47 254 483, proti žalovaným: 1/ G. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. č. XX, zastúpený: Beňo & partners, advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Námestie sv. Egídia 40/93, Poprad, IČO: 44 250 029, 2/ G. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. č. XXX, o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu a určenie vlastníckeho práva, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Žilina č. k. 7C/68/2020-103 z 18.10.2021, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie, ktorým určil, že Zámenná zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/ a 2/ je neplatná a žiadnej zo strán právo na náhradu trov konania nepriznal, potvrdzuje.

Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku, ktorým vo zvyšku žalobu zamietol, odvolaním nenapadnutých, ponecháva nedotknutý.

Žalovaným 1/, 2/ p r i z n á v a proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie podľa § 137 písm. d/ CSP, § 40a, § 41, § 144 OZ, § 34 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) určil, že Zámenná zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/ a 2/ zo dňa 21.06.2019, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Žilina, Katastrálny odbor, pod spisovou zn. V 8593/2019 je neplatná, vo zvyšku žalobu zamietol a žiadnej zo strán právo na náhradu trov konania nepriznal. Vychádzal z toho, že žalobca sa domáhal neplatnosti Zámennej zmluvy podľa § 137 písm. d/ CSP a určenia vlastníckeho práva žalovaného 1/ a 2/ podľa § 137 písm. c/ CSP. Neplatnosť Zámennej zmluvy medzi žalovaným 1/ a 2/ vyvodzoval z porušenia zákonného predkupného práva ako podielového spoluvlastníka vyplývajúceho z ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Osobitným právnym predpisom, z ktorého vyplýva oprávnenie domáhať sa určenia neplatnosti zámennej zmluvy (právnej skutočnosti) je § 40a OZ, pretože za situácie, kedy je oprávneným spoluvlastníkom namietané porušenie jeho predkupného práva a účastníci dotknutej zámennej zmluvy dobrovoľne nemienia odstrániť navodený protiprávny stav, neostáva oprávnenému spoluvlastníkovi (pokiaľ si z oprávnení „opomenutého“ spoluvlastníka vybral túto eventualitu) iná možnosť, ako domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti na súde. Vykonaným dokazovaním mal preukázané, že žalovaný 2/ na základe Zámennej zmluvy z 21.06.2019 so žalovaným 1/ nadobudol do svojho vlastníctva spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach špecifikovaných v predmetnej Zámennej zmluve v čl. II. ods. 1. Medzi sporovými stranami nebolo sporné, že v čase uzatvorenia predmetnej zmluvy bol žalobca spoluvlastníkom časti

nehnutelností tvoriacich predmet zámennej zmluvy, a to parcely registra „E“ č. 264/2 zapísanej na LV č. XXX, č. 271/2 zapísanej na LV č. XXX, č. 271/1 zapísanej na LV č. XXXX pre k. ú. K.. Žalobca nebol spoluvlastníkom ďalších pozemkov uvedených v uvedenom čl. II., ktoré tvorili predmetnej zámennej zmluvy vedených na LV č. XXX parcela č. 273, na LV č. XXX parcela č. 277 v k. ú. K.. Medzi sporovými stranami nebolo sporné, že žalovaný 1/ pred uzatvorením zámennej zmluvy so žalovaným 2/ neponúkol písomne žalobcovi ako ďalšiemu spoluvlastníkovi v časti nehnuteľností tvoriacich predmet zámennej zmluvy na predaj, čím porušil povinnosť vyplývajúcu z ust. § 140 OZ. Relatívna neplatnosť právneho úkonu je založená na vyvrátiteľnej domnienke platnosti tohto právneho úkonu. Znamená to, že akcia oprávnené osoby neuplatnia svoje právo dovoliť sa neplatnosti právneho úkonu, bude sa naň pozeráť ako na platný, hoci bol postihnutý dôvodom relatívnej neplatnosti. Prípady relatívnej neplatnosti právnych úkonov sú taxatívne vypočítané v ust. § 40a OZ tak, že dôvodom je, okrem iných, nerešpektovanie zákonného predkupného práva spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu na iné než blízke osoby vymedzené v ust. § 116, § 117 (§ 140 OZ). Právo disponovať so spoluvlastníckym podielom prislúcha síce každému spoluvlastníkovi, avšak jeho zmluvná voľnosť je obmedzená, lebo svoj spoluvlastnícky podiel môže bez ďalšieho previesť iba na blízke osoby a pokiaľ spoluvlastník mieni svoj podiel previesť na iné než blízke osoby (prípadne aj na jedného zo spoluvlastníkov) musí najskôr svoj podiel ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Ide teda o povinnosť spoluvlastníka vyplývajúcu zo zákonného predkupného práva, ktorej korešponduje oprávnenie ostatných spoluvlastníkov na odkúpenie tohto spoluvlastníckeho podielu. Žalobca ako podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené mal na výber zákonné možnosti, a to vyslovenie relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu alebo voči nadobúdateľovi (nie od spoluvlastníka) sa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj a treťou možnosťou, že mu zostane predkupné právo zachované. V danom prípade žalobca uplatnil jeden z nárokov spoluvlastníka, ktorý vzniká porušením jeho zákonného predkupného práva, a to právo dovoliť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplývajúci z ust. § 40a OZ, ak ide o dôvod neplatnosti podľa § 140 OZ. Dovolanie sa neplatnosti všetkým účastníkom právneho úkonu (žalovaným 1/,2/) sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Žalobca preukázal, že sa voči žalovaným dovolal relatívnej neplatnosti písomne listom zo dňa 29.07.2020, ktorý žalovaný 1/ prevzal 23.08.2020 a žalovaný 2/ dňa 06.08.2020. Nárok z predkupného práva a teda aj dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu zo strany žalobcu bol uplatnený včas a posudzovaný právny úkon je neplatný od svojho začiatku (ex tunc). Vzhľadom na uvedené rozhodol tak, že predmetná zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/ a 2/ je neplatná v celom rozsahu z dôvodu nerešpektovania zákonného predkupného práva žalobcu ako spoluvlastníka dotknutých nehnuteľností aj keď jej predmetom boli v časti aj podiely na nehnuteľnostiach, ku ktorým žalobca nemal predkupné právo, a to s poukázaním na ust. § 41 OZ, nakoľko z obsahu zmluvy vyplýva, že v nej označené nehnuteľnosti boli zamieňané en bloc, bez toho, aby v nej bolo vymedzené, ktorá konkrétna nehnuteľnosť za ktorú konkrétnu sa zamieňa a teda zmluvu bolo potrebné posudzovať ako jeden celok, nakoľko z jej obsahu nevyplýva možnosť oddeliteľnosti tohto právneho úkonu. Keďže rozsudok, ktorým súd rozhodne o neplatnosti právneho úkonu listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom, žalobca môže práve požadovaným určením dosiahnuť odstránenie právnej neistoty v právnych vzťahoch týkajúcich sa spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, prípadne predísť možným ďalším sporom. Momentom účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu, vyslovením relatívnej neplatnosti, nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený (obdobne ako pri absolútnej neplatnosti právneho úkonu). Z uvedeného potom vyplýva, že rozsudok, ktorým súd vyhovie žalobe o neplatnosť zmluvy bude podkladom pre zápis vlastníckeho práva do stavu tak ako bol pred týmto právnym úkonom, teda na žalovaných 1/,2/, ktorí boli vlastníkami zamieňaných nehnuteľností a takýto výrok rozsudku súdu v sebe subsumuje aj určenie vlastníckeho práva, ktorého sa žalobca domáhal v druhej časti svojho rozsudového návrhu. V tejto časti preto žalobca ani nemal naliehavý právny záujem na požadovanom určení, a preto v tejto časti žalobu zamietol. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa ust. § 255 ods. 2 CSP vychádzajúc z toho, že pri porovnaní úspechu a neúspechu sporových strán navzájom mali strany rovnaký pomer úspechu k neúspechu, a preto žiadnej z nich nárok na náhradu trov konania nepriznal.

2. Proti uvedenému rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. a/, b/, d/,e/, f/, h/ CSP žalobca a žiadal ho zmeniť v prípade, ak by vec inak právne posúdil, poukazujúc na ďalšie rozhodnutie okresného súdu v obdobnej veci, podľa ktorého nemožno § 40a OZ považovať za osobitný právny predpis, podľa § 137 písm. d/ CSP.

3. Žalovaný 1/ vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcu žiadal rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť v celom rozsahu stotožniac sa s jeho dôvodmi.

4. Žalovaný 2/ sa k odvolaniu žalobcu nevyjadril.

5. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP) preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v podanom odvolaní (§ 379, § 380 ods. 1 CSP) a postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP v odvolaní napadnutej časti rozsudok súdu prvej inštancie vrátane nadväzujúceho výroku o nároku na náhradu trov konania podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil. V časti odvolaní nenapadnutej, ponechal rozhodnutie súdu prvej inštancie nedotknuté.

6. Preskúmaním napadnutého rozsudku, prislúchajúceho spisového materiálu a vyhodnotením toho, čo uviedol v rámci odvolacieho konania žalobca, krajský súd konštatuje, že súd prvej inštancie vo veci samej v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie veci a vykonal potrebné dokazovanie a následne dospel k správnym skutkovým a právnym záverom. V tomto smere sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil s dôvodmi napadnutého rozhodnutia napíňajúcimi atribúty ust. § 220 ods. 2 CSP, ktoré v takomto prípade nie je potrebné opakovať (§ 387 ods. 2 CSP), keďže ani odvolateľ vo svojom odvolaní neuviedol žiadne podstatné skutočnosti, s ktorými by sa súd prvej inštancie nevysporiadal a ktoré by boli inak spôsobilé vyhodnotiť zistený skutkový stav a prijaté právne závery. Z odôvodnenia rozhodnutia pritom vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a správnymi právnymi závermi na strane druhej, na čom nemení nič ani iné rozhodnutie okresného súdu, správnosťou ktorého sa v tomto odvolacom konaní nemôže zaoberať, pričom sa jednoznačne, ako už bolo uvedené, stotožňuje s dôvodmi preskúmaného rozhodnutia.

7. Vychádzajúc z uvedených skutočností odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil, včetně výroku o nároku na náhradu trov konania, o ktorom bolo rozhodnuté podľa úspechu obidvoch strán v spore.

8. O trovách odvolacieho konania rozhodol krajský súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a žalovaným ako plne úspešným v odvolacom konaní priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

9. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

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

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote 2 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 uvedie, 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).