

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/75/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5808899785  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 04. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erik Varga  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2018:5808899785.1

## Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Erika Vargu a členov senátu - sudcov JUDr. Amálie Paulerovej a JUDr. Róberta Urbana, v právnej veci žalobcu: F. M., bytom N., kpt. S. XXX, právne zastúpený JUDr. Miroslavom Sládkom, advokátom so sídlom S., D. Z. XX/XX, proti žalovaným: 1/ X. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom N., C. XXX, 2a/ Ing. Q. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom N., A. XX/XX, právne zastúpený JUDr. Jozefom Polákom, advokátom so sídlom U. Z., R. XXXX, 2b/ F. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom N., V. C. XXXX/XX (žalovaní 2a/ a 2b/ právni nástupcovia po neb. F. V., nar. XX.X.XXXX, bytom N., A. XX, zomr. XX.XX.XXXX), 3/ X. W., nar. X.X.XXXX, bytom N., Q. XXX, 4a/ O. D., nar. X.X.XXXX, bytom N., M. XXX/XX, 4b/ X. D., nar. XX.X.XXXX, bytom M., M. V. N. XXXX/XX, 4c/ A. M., nar. X.XX.XXXX, bytom N., Q. V. XXX/XX, 4da/ A. D., nar. XX.X.XXXX, bytom N., Z. G. XXX, 4db/ H. D., nar. XX.X.XXXX, bytom N., Z. G. XXX, 4dc/ E. D., nar. XX.X.XXXX, bytom N., Z. G. XXX, 4dd/ Q. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom N., Z. G. XXX, (žalovaní 4da/ - 4dd/ právni nástupcovia po neb. F. D., nar. XX.XX.XXXX), 4e/ O. W., nar. XX.X.XXXX, bytom N. - X. XXX, 4f/ F. D., nar. XX.X.XXXX, bytom N., C. XXXX/X, 4g/ L. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. - D., D. XXX/XX, 4h/ X. D., nar. XX.X.XXXX, bytom N., C. XXXX/XX, 4ch/ C. A., nar. XX.X.XXXX, bytom N., C. XXXX/XX, 4i/ H. D., nar. XX.X.XXXX, bytom N., X. XXX/X, 4j/ O. V., nar. X.X.XXXX, bytom N., T. S. J. XX, 4k/ F. X., nar. XX.X.XXXX, bytom Q., W. XX/X, 4l/ Mgr. O. J., nar. XX.X.XXXX, bytom Q., N. XX/XX, 4m/ U. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q., N. X (žalovaní 4/a - 4m/ právni nástupcovia po neb. C. D., nar. XX.X.XXXX, bytom N., Z. XXX/XX, zomr. X.XX.XXXX), žalovaní 4a-4m právne zastúpení JUDr. Jozefom Polákom, advokátom so sídlom U. Z., R. XXXX, 5a/ X. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom N., I. J. XXX/X, 5b/ Mgr. L. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom N., U. A. XXX/XX, 5c/ W. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom N., I. J. XXX/X, 5d/ X. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom N.-X., V. XXX/XX, 5e/ PhDr. X. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom N., Q. XXX/X (žalovaní 5a/-5e/ právni nástupcovia po neb. W. W., nar. X.X.XXXX, bytom N., Q. XXX zomr. XX.XX.XXXX), žalovaní 5a-5e právne zastúpení JUDr. Jozefom Polákom, advokátom so sídlom U. Z., R. XXXX, 6a/ X. W., nar. X.X.XXXX, bytom X. X - Q., ul. W. W. XX, 6b/ Q. W., nar. XX.X.XXXX, bytom N., Q. V. XXX/XX, 6c/ W. W., nar. X.X.XXXX, bytom N., T. XXXX/X, 6d/ O. G., nar. XX.X.XXXX, bytom N., W. XXX/XX (žalovaní 6a/ - 6d/ právni nástupcovia po neb. X. W., nar. X.XX.XXXX bytom N., XXX, zomr. XX.X.XXXX), žalovaní 6a-6d/ právne zastúpení JUDr. Jozefom Polákom, advokátom so sídlom U. Z., R. XXXX, 7/ COOP Jednota Trstená, spotrebné družstvo, so sídlom Trstená, Hattalova 100, IČO: 36012815, 8/ F. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom N., C. XXXX/XX právne zastúpený JUDr. Jozefom Polákom, advokátom so sídlom U. Z., R. XXXX, o určenie vlastníckeho práva, na základe odvolania žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Námestovo č.k. 5C/54/2008-332 zo dňa 16. mája 2017, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie z r u š u j e a v e c m u v r a c i a na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

.Napadnutým rozsudkom okresný súd v celom rozsahu zamietol určovaciu žalobu pre nedostatok naliehavého právneho záujmu. Pojmovovo vymedzil (doplnkovú) povahy určovacej žaloby, pričom v konkrétnostiach súdnej veci dospel k záveru, že by vyhovie žalobe nevedlo k odstráneniu spornosti, nakoľko žalovaní by sa proti svojej vôli opätovne stali podielovými spoluvlastníkmi, čo by

po ich predpokladaných ďalších dispozitívnych úkonoch opätovne viedlo k súdnym sporom. Nadväzne zdôraznil, že konštatovaný záver (o nedostatku naliehavého právneho záujmu) sa vzťahuje aj na žalobcom dodatočne doplnené petity týkajúce sa určenia spoluvlastníckych podielov do dedičstva po zomrelých pôvodných podielových spoluvlastníkovi, resp. aj ohľadne určenia, že vlastníkom príslušného podielu na nehnuteľnosti je (aj) pôvodne žalovaná 1/.

2. Následne, napriek uvedenému konštatovaniu súd prvej inštancie (pre úplnosť veci) sformuloval závery aj k meritórnemu posúdeniu veci. Východiskovo tu ako nespornú vyhodnotil skutočnosť, že napadnutými kúpnyimi zmluvami pôvodní žalovaní odpredali svoje spoluvlastnícke podiely k spoločnej nehnuteľnosti žalovanému 7/, pričom nezaslali písomnú ponuku na odkúpenie podielov žalobcovi ako jednému zo spoluvlastníkov, hoci takáto ponuková povinnosť - v prípade prevodu na iné než blízke osoby - vyplýva z § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“).

3. Na základe toho okresný súd argumentoval, že pri formálnom a gramatickom výklade by bolo síce možné dospieť k záveru, že napadnuté kúpne zmluvy sú relatívne neplatné podľa § 140 OZ v spojení s § 40a OZ (pre opísané porušenie predkupného práva), jednalo by sa však o prísne formálny výklad, nekonformný s ustanoveniami článku 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, stanovujúceho rovnaký zákonný obsah a ochranu vlastníckeho práva všetkých vlastníkov. Na predmetnú ústavnú úpravu vlastníckeho práva nadväzuje § 123 a nasl. OZ, definujúci obsah vlastníckeho práva tak, že vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať (resp. požívať jeho plody a úžitky) a nakladať s ním. V rámci podielového spoluvlastníctva je právo spoluvlastníka nakladať so svojim spoluvlastníckym podielom obmedzené predkupným právom ostatných spoluvlastníkov.

4. Pri výklade zákonov je však podľa súdu prvej inštancie potrebné sledovať aj úmysel zákonodarcu a dohliadať, aby striktným formalizmom nedošlo k šikanóznemu výkonu práva. Úmyslom zákonodarcu pritom nebolo obmedziť podielového spoluvlastníka 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 (i neznámeho pobytu, príp. nežijúcich) reálne neprevoditeľným, čím by v konečnom dôsledku boli spoluvlastníci, ktorí by už nechceli vlastniť svoj spoluvlastnícky podiel, nútení len kvôli striktnému formálnemu výkladu zákona a napriek svojej nevôli, zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu k nehnuteľnostiam a ich právo nakladať s predmetom ich vlastníctva, by tak bolo neúmerne obmedzené. Posudzovaná vec je o to špecifickejšia, že žalobca ani nemal záujem odkúpiť (preto nepodal žalobu o nahradenie prejavu vôle) spoluvlastnícke podiely k predmetným nehnuteľnostiam, jeho cieľom bola iba obnova pôvodných spoluvlastníckych vzťahov (napriek nevôli spoluvlastníkov, resp. ich právny nástupcov) a zabránenie, aby do týchto spoluvlastníckych vzťahov vstúpila tretia osoba. Súd prvej inštancie preto v danej spojitosti uzavrel, že k takémuto striktnému výkladu nepristúpi.

5. Zároveň ale dospel okresný súd aj k záveru, že žalobca mal vedomosť o tom, že spoluvlastnícke podiely na spoločnej nehnuteľnosti budú nielen označení žalovaní, ale aj ďalší spoluvlastníci odpredávať a že ich bude odkupovať žalovaní 7/. Napriek tomu, v rozpore so zásadou „práva patria bdelym“, nepristúpil k riešeniu vzniknutej situácie a svojou nečinnosťou, akoby schvaľoval postup spoluvlastníkov, ktorí v dobrej viere svoje spoluvlastnícke podiely odpredali žalovanému 7/. Žalobca bol v tom čase dokonca predsedom Urbára Trstená, ktorého členovia sa na neho obracali s dotazom, ako reagovať na ponuku žalovaného 7/ (vyjadrenie O. P., výpoveď štatutárnej zástupkyne žalovaného 7/, zápisnice z obdobných konaní vedených na Okresnom súde Námestovo).

6. Napokon súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa domáhal vyslovenia neplatnosti žalobou napadnutých kúpnych zmlúv z dôvodu absolútnej neplatnosti, kde predmetom sporu je spoločná nedeliteľná nehnuteľnosť a je preto potrebné vychádzať aj z ostatných podmienok zákona č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločnostiach. Podľa § 2 ods. 3 predmetného zákona, ak nie je ustanovené inak, vzťahujú sa na práva a povinnosti vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti ustanovenia Občianskeho zákonníka. Podľa § 4 ods. 1 dotknutej normy špecifikom spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti je nedeliteľnosť podielového spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti a predovšetkým nemožnosť toto spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať podľa klasického postupu zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva podľa § 141 resp. § 142 OZ. V prípade takejto spoločnej nehnuteľnosti, ak spoluvlastník už nechcel v spoluvlastníctve zotrvať, nemohol žiadať spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať, mohol zo spoluvlastníctva odstúpiť len tým, že svoj spoluvlastnícky podiel previedol na inú osobu. Zákonodarca uvedomujúc si takýto stav a svojimi dôsledkami neželateľné obmedzenie vlastníckeho práva spoluvlastníka, čo do práva previesť svoj spoluvlastnícky podiel, v novom zákone č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach už zreálnil pohľad zákona na reálnu ponukovú možnosť

podielových spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti a to tak, že (§ 9 ods. 7) s účinnosťou od 01. 5. 2013 v podstate vypustil aplikovateľnosť ustanovení Občianskeho zákonníka o predkupnom práve na prevod spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti. Spoluvlastník už nemusí ponúkať svoj spoluvlastnícky podiel k spoločnej nehnuteľnosti na predaj všetkým ostatným spoluvlastníkom, ale urobí túto ponuku voči ostatným spoluvlastníkom prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva ako výkonného a štatutárneho orgánu spoločenstva a ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe. V súdnej veci tiež platí, že z aktuálneho výpisu LV č. XXXX a LV č. XXXX pre kat. územie N. nevyplýva, že by stavba Hotela Roháč mala charakter spoločnej nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 97/2013 Z.z..

7.Okresný súd dodal, že určovacím výrokom sa do vzájomnej kolízie dostávajú vlastnícke práva pôvodných vlastníkov a terajšieho vlastníka - žalovaného 8/, ktorý spoluvlastnícke podiely nadobudol v dobrej viere vychádzajúc z verejných listín, ktorými sú resp. boli LV č. XXXX a XXXX k.ú. N., na ktorých listinách nebol realizovaný záznam (poznámka začatého súdneho konania). Vychádzajúc z nálezů Ústavného súdu SR, pokiaľ nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv (vlastnícke právo pôvodne žalovaných po vyhovení žalobe proti vlastníckemu právu žalovaného 8/), je treba prihladiť na princíp všeobecnej spravodlivosti.

8.O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie s poukazom na § 255 CSP tak, že procesne úspešným žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania.

9.Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca a domáhal sa zrušiť napadnuté rozhodnutie a vrátiť vec na nové konanie, alternatívne vyhovieť žalobe v celom rozsahu. Zdôraznil judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva, ako aj Ústavného súdu SR, v zmysle ktorej (judikatúry) patrí právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia medzi základné zásady spravodlivého súdneho konania. V tejto spojitosti poukázal na písomné vyjadrenie zo dňa 15.11.2016, v ktorom doplnil a rozšíril žalobu o nové skutkové a právne relevantné skutočnosti, na ktoré súd nedal žalobcovi žiadne odpovede. Predovšetkým išlo o tvrdenie, že kúpne zmluvy sú absolútne neplatné pre rozpor s § 4 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z.z., v zmysle ktorého je podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti nedeliteľné a nemožno ho zrušiť a vyporiadať podľa osobitných predpisov. Ďalej sa jedná o argumentáciu, v zmysle ktorej sú napadnuté zmluvy absolútne neplatné, nakoľko predávajúci spoluvlastníci previedli svoje nehnuteľnosti v rozpore so zmluvou o založení pozemkového spoločenstva (Urbár Trstená), ktorá (zmluva) stanovuje, že členovia spoločenstva môžu prevádzať svoj podiel na spoločnom vlastníctve len za podmienok stanovených v zákone č. 181/1995 Z.z., v zmluve o založení spoločenstva a v osobitných predpisoch. Nadväzne podľa bodu č. 5 zmluvy o založení pozemkového spoločenstva dohoda musí mať písomnú formu a účinnosť nadobúda 1/ dňom odsúhlasenia valným zhromaždením a 2/ dňom vkladu do katastra. Valné zhromaždenie Urbáru pozemkového spoločenstva Trstená pritom sporné zmluvy na svojom zasadnutí dňa 2.6.2002 neodsúhlasilo a vyhlásilo ich za neplatné (zápisnica z valného zhromaždenia z 2.6.2002).

10.Okresnému súdu ďalej odvolateľ vytýkal, že dňa 17.5.2016 predložil návrh na späťvzatie návrhu ohľadne žalovanej 3/ X. W., v ktorom uviedol, že svoj návrh na zmenu návrhu doručeného dňa 11.5.2016 berie v celom rozsahu späť, nakoľko zistil, že dotknutá žalovaná nezomrela. Súd nakoniec svoje pochybenie uznal, keď ju predvolal na pojednávanie ako účastníčkou konania, ale nerozhodol o požadovanej zmene návrhu (zo dňa 17.5.2016).

11.Žalobca nesúhlasil ani so záverom okresného súdu o nedostatku naliehavého právneho záujmu. Ak totiž tvrdí, že nemá záujem nadobudnúť spoluvlastnícky podiel, ale navrátiť právny vzťah do pôvodného stavu, ide o odstránenie spornosti práva, čo je nutné posúdiť ako danosť naliehavého právneho záujmu. Žalobcom zvolenými petitmi sa odstráni protiprávny stav, ku ktorému došlo porušením predkupného práva zo strany žalovaných. Zdôraznil, že spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti musia v spoluvlastníctve zotrvať (aj proti svojej vôli) na rozdiel od spoluvlastníkov podľa úpravy podielového spoluvlastníctva v OZ. Jediným spôsobom ako vystúpiť zo spoluvlastníctva je prevod celého podielu na všetky nehnuteľnostiach, ktoré tvoria spoločnú nehnuteľnosť.

12.V písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhli žalovaní 1/, 2a/, 4a-4m/, 5a-5e/, 6a-6d/, 7/, 8/ napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Primárne uviedli, že ak žalobca v odvolaní tvrdí, že jeho skutočnou vôľou nebolo zobrať návrh v časti späť a že sa súdu ospravedlnil za chybu, táto argumentácia nemôže obstať, nakoľko späťvzatie späťvzatia nie je prípustné. Žalovaná 3/ pri tom ostala účastníčkou konania s poukazom na formuláciu žalobného petitu a to v časti určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanou 3/ a žalovaným 7/. Súd prvej inštancie preto nijako nepochybil, keď so žalovanou 3/ konal ako s účastníčkou konania. Okrem toho žalobca často a veľmi nejasne menil

žalobný petit, pričom nejasnosti a prípadnú nevykonateľnosť nemôže ísť na ťarchu súdu, tobôž nie na ťarchu žalovaných ako strany sporu. V žiadnom prípade nesúhlasia s tvrdením, že napadnutý rozsudok je nedostatočne odôvodnený, naopak, s odôvodnením napadnutého rozsudku ohľadne nedostatku naliehavého právneho záujmu sa stotožňujú. V ďalšej časti zopakovali podstatné závery okresného súdu. Čo sa týka vznesenej námietky o tom, že sa súd nezaoberal absolútnou neplatnosťou uzavretých zmlúv, táto neobstojí, nakoľko žalobca sa v petite žalobného návrhu nedomáhal určenia absolútnej neplatnosti zmlúv a súd preto nemohol rozhodovať ultra petitem. Záverom zdôraznili, že nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení je vždy dôvodom zamietnutia žaloby bez toho, aby sa pristúpilo k posúdeniu vecnej opodstatnenosti žaloby.

13. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie podala subjektívne legitimovaná strana sporu (§ 359 CSP) v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), preskúmal vec v rozsahu danom v ustanovení § 379 CSP a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) rozsudok okresného súdu zrušil podľa § 389 ods. 1 písm. a/ a b/ CSP a vec mu vrátil (§ 391 ods. 1 CSP) na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

14. V zmysle žaloby podanej na okresnom súde dňa 29.12.2004 žalovanou 4/ v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy (ktorú uzavrela) mala byť C. D., nar. XX.X.XXXX. Menovaná však zomrela dňa X.XX.XXXX., teda ešte pred podaním žaloby. Okresný súd na uvedené zistenie, preukázané úmrtným listom (č.l. 40), náležite nereagoval a bez akéhokoľvek právneho základu v konaní pokračoval s právnymi nástupcami zosnulej označenými ako žalovaní 4a/ - 4m/.

15. Z opísaného vyplýva, že C. D. nemala v čase začatia konania právnu subjektivitu (nebola spôsobilá byť účastníkom súdneho konania - § 7 ods. 1 veta prvá Obč. zák. v spojení s § 19 O.s.p., resp. aktuálne § 61 CSP), z ktorého dôvodu bolo voči nej nutné konanie zastaviť, nakoľko neboli splnené procesné podmienky konania a neprichádzalo do úvahy pokračovanie v konaní s jej právnymi nástupcami (čo okresný súd fakticky vykonal) v zmysle § 107 ods. 3 O.s.p., keďže podmienkou takéhoto pokračovania bolo/je, že k strate spôsobilosti byť účastníkom konania došlo až po začatí konania. Opísané - absencia procesnej podmienky, tu v podobe nedostatku procesnej subjektivity - obligatórne a bez ďalšieho vedie k zrušeniu rozsudku v zmysle § 389 ods. 1 písm. a/ CSP.

16. Obsahu odôvodnenia napadnutého rozsudku zodpovedá aj odvolacia námietka o absencii relevantnej odpovede (zo strany súdu) na stranou sporu vznesenú/predostretú zásadnú argumentáciu (č.l. 194 a nasl. spisu) o neplatnosti dotknutých kúpnych zmlúv z pohľadu ich rozporu so zmluvou o založení pozemkového spoločenstva (bod 9 tohto odôvodnenia), čo predstavuje porušenie práva na spravodlivý proces. Dostatočným spôsobom nie je zodpovedaná ani námietka žalobcu, v zmysle ktorej predmetom dispozície môže/mohol byť iba prevod celého podielu na všetkých nehnuteľnostiach, ktoré tvoria spoločnú nehnuteľnosť. Okresný súd totiž využil odôvodnenie rozhodnutia z obdobných/skorších vecí podávaných žalobcom na tamomšom súde, bez reakcie na ďalšie argumenty/dôvody doplnené žalobcom až v rámci tohto konania.

17. Pokiaľ ide o námietku odvolateľa týkajúcu sa žalovanej 3 (bod 10 tohto odôvodnenia), je správnym tvrdenie žalovaných (bod 12 tohto odôvodnenia), v zmysle ktorého nie je späťvzatie späťvzatia prípustné. Okresný súd však napriek zastaveniu konania (uznesenie č.k. 5C/54/2018-186 zo dňa 29.6.2016) v príslušnej časti, s žalovanou 3/ naďalej konal, minimálne ju uvádzal v záhlaví svojich rozhodnutí.

18. Z hľadiska ďalšieho postupu v konaní preto bude úlohou okresného súdu primárne odstrániť procesné nedostatky spojené s účastníctvom v konaní (osobitne týkajúce sa podmienok konania), ustáliť predmet konania a následne preskúmateľným spôsobom zodpovedať relevantné otázky merita veci.

19. Toto rozhodnutie krajského súdu bolo prijaté hlasovaním senátu v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu n i e j e dovolanie prípustné.