

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 14C/210/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6115212609
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 03. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Vallo
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2022:6115212609.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica, pred sudcom JUDr. Jurajom Vallom, v spore žalobcu E. S. nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom C. XXXX/X, P., v spore zastúpený splnomocneným zástupcom JUDr. C., trvale bytom D. XXXX/XX, P., proti žalovaným 1/ I. P., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom Na T. XXXX/XX, J. J., 2/ S. P., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom Na T. XXXX/XX, J. J., obaja zastúpení splnomocneným zástupcom I. G., trvale bytom C., J. a 3/ O., trvale bytom O., P., o neplatnosť kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalovaní 1/ a 2/ **m a j ú** nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi spoločne a nerozdielne v rozsahu 100%, ktoré je **p o v i n n ý** zaplatiť žalobca žalovaným 1/ a 2/ v lehote 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o ich výške, ktoré bude vyhotovené vyšším súdnym úradníkom.

Žalovanému 3/ nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd určil, že kúpna zmluva č. V XXXX/XXXX zo dňa 05. 02. 2015, uzatvorená medzi žalovaným 3/ ako predávajúcim a žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi, je neplatná.

2. Žalobu skutkovo odôvodnil porušením jeho predkupného práva pri odpredaji spoluvlastníckeho podielu žalovaného 3/ k nehnuteľnostiam (spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/12 k pozemkom vedeným pre katastrálne územie T., obec Banská Bystrica, na LV č. XXXX ako parcely C-KN č. XXXX/X - orná pôda o výmere 106 m² a č. XXXX/X - orná pôda o výmere 40 m², na LV č. XXXX ako parcely C-KN č. XXXX/X - orná pôda o výmere 26 m² a č. XXXX/X - orná pôda o výmere 8 m² a na LV č. XXXX ako parcely C-KN č. XXXX/X - orná pôda o výmere 912 m² a č. XXXX/X - orná pôda o výmere 706 m² (sú predmetom konania o zrušenie podielového spoluvlastníctva na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 14C/163/2010) žalovaným 1/ a 2/, hoci ho o jeho odkúpenie niekoľkokrát predtým žiadal.

3. Okresný súd Banská Bystrica rozsudkom č. k. 14C/210/2015-122 zo dňa 10. 10. 2018 rozhodol tak, že žalobu **z a m i e t o l** a žalovaným 1/, 2/ a 3/ priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

4. Proti rozsudku prvoinštančného súdu podal odvolanie žalobca. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok prvoinštančného súdu zmenil alebo zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

5. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č. k. 13Co/95/2019-156 zo dňa 28. 02. 2020 rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 14C/210/2015-122 zo dňa 10. 10. 2018 **z r u š i l** a vec vrátil súdu

prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V odôvodnení rozhodnutia krajský súd okrem iného uviedol, že okresný súd zamietol žalobu z dôvodu, že mal za to, že účinnším prostriedkom nápravy by bola za daných okolností žaloba o nahradenie prejavu vôle žalovaných 1/ a 2/ s uzatvorením kúpnej zmluvy v zmysle § 229 CSP a keďže súd nemohol prekročiť návrhy strán sporu žalobu zamietol. Uvedený záver súdu prvej inštancie nemožno považovať za správny, keďže žalobca vzhľadom na to, že namietal relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy (a ako vyplýva z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie boli splnené podmienky jej neplatnosti), na základe čoho treba považovať zmluvu uzatvorenú žalovanými za neplatnú, nemohol úspešne podať žalobu o nahradenie prejavu vôle žalovaných 1/ a 2/ s uzatvorením kúpnej zmluvy, pretože ak je zmluva neplatná, žalovaný 1/ a 2/ k nehnuteľnosti nenadobudli vlastníctvo. Vzhľadom na uvedené závery súdu prvej inštancie na základe, ktorých žalobu zamietol, nie sú správne, pričom formulácia záverov spôsobuje nepreskúmateľnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie. Úlohou prvoinštančného súdu v ďalšom konaní bude náležite sa vysporiadať s nárokom žalobcu, posúdiť žalobu v súlade s § 137 CSP, s ohľadom aj na to, aký právny dôvod vedie žalobcu k vyvolaniu súdneho sporu (vychádzajúc z akceptovateľnej súdnej praxe do prijatia zákona č. 160/2015 Z.z., napr. rozhodnutie NS SR sp. zn. 7Cdo/46/2013 zo dňa 14. mája 2014).

6. Podľa § 391 ods. 2 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

7. Žalovaní 1/ a 2/ prostredníctvom splnomocneného zástupcu vo svojom vyjadrení zo dňa 15. 11. 2020 uviedli, že po skončení tohto konania bude ďalej pokračovať konanie vo veci samej o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vedenej na okresnom súde pod sp. zn. 14C/163/2010, v ktorom prípadnú žalobcovi do jeho výlučného vlastníctva pozemky oddelené geometrickým plánom, spolu o výmere 138 m², zodpovedajúcej jeho 1/12-ine spoluvlastníckeho podielu na dotknutých nehnuteľnostiach v spoluvlastníctve všetkých účastníkov. Je zrejmé, že žalobca sa môže domôcť najviac podielu 1/11-ina z prevedeného 1/12-ine spoluvlastníckeho podielu, ktorého prevod je napadnutý v tomto konaní, lebo k dohode spoluvlastníkov nedošlo. Poukázali na ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka, vetu druhú, že nemožno spravodlivo rozhodnúť o neplatnosti napadnutej kúpnej zmluvy v celosti, ale len o jej čiastočnej neplatnosti v rozsahu, o ktorý bolo predkupné právo žalobcu ako spoluvlastníka ukrátené, teda v rozsahu 1/11-iny z prevádzaného podielu, čo je vo vzťahu k celku podiel 1/132-ina a vo výmere predstavuje 12 m² pozemku.

8. Žalovaní 1/ a 2/ prostredníctvom splnomocneného zástupcu vo svojom stanovisku a návrhu na vyporiadanie spoluvlastníctva zo dňa 26. 11. 2020 navrhli žalobcovi, aby v pokračujúcom konaní o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nehnuteľností sa rozhodnutím súdu stal výlučným vlastníkom oddelených pozemkov podľa jeho výberu, spolu o výmere 138 m² podľa geometrického plánu, s náhradou na úplné vyporiadanie za zrieknutie sa predkupného práva spoluvlastníka na pomerný podiel z voľného 1/12-iny podielu žalovaného 3/ vo výške 325 Eur. Alternatívne v pokračujúcom konaní o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nehnuteľností sa rozhodnutím súdu stal výlučným vlastníkom oddelených pozemkov podľa jeho výberu, spolu o výmere 146 m² podľa geometrického plánu s náhradou na úplné vyporiadanie za zrieknutie sa predkupného práva spoluvlastníka na pomerný podiel z voľného 1/12-iny podielu žalovaného 3/ vo výške 125 Eur.

9. Žalobca vo svojom návrhu zo dňa 07. 12. 2020 adresovanom žalovaným 1/ a 2/ týmto navrhol, keďže chceli odkúpiť a odkúpili podiel žalovaného 3/ v 1/12-ine k celku, na ktoré mal a má predkupné právo, aby odkúpili aj jeho podiel 1/12-iny k celku k predmetným nehnuteľnostiam. Ak sa spočítajú výmery všetkých štyroch nehnuteľností uvedených na LV č. XXXX a XXXX v k.ú. T. vychádza výmera 1652 m², čo pri jeho podiele 1/12-iny k celku predstavuje 138 m². Poukázal na to, že Banskobystrický samosprávny kraj od neho a určite aj od nich odkúpil nehnuteľný majetok presne v danej lokalite za cca 46,- Eur/m². Súhlasil s cenou za akú od neho aj od nich odkúpil nehnuteľnosti Banskobystrický samosprávny kraj, t.j. 46,- Eur/m², čo by spolu za 138 m² predstavovalo sumu 6348,- Eur.

10. Následne žalobca vo svojom návrhu zo dňa 8. 12. 2020 adresovanom žalovanému 3/ uviedol, že keďže chcel predat' a už druhýkrát aj predal svoj podiel 1/12-inu k celku žalovaným 1/ a 2/, na ktoré mal a má predkupné právo žalobca, sú jeho vyjadrenia v rozpore s platným právnym poriadkom. Poukázal na to, že Banskobystrický samosprávny kraj od žalobcu a žalovaných 1/ a 2/ odkúpil nehnuteľný majetok za cca 46,- Eur/m², čiže ak žalovaným 1/ a 2/ predal podiel za podstatne nižšiu cenu, mohlo dôjsť k

výraznému znehodnoteniu nehnuteľného majetku, ale aj ukráteniu osôb, v mene ktorých svoj podiel predával. Zároveň navrhol, aby celý podiel žalobcu ku všetkým štyrom nehnuteľnostiam, ktoré sú uvedené vo výpisoch na LV č. XXXX a XXXX v k. ú. Kostiviarska odkúpil žalovaný 3/ od neho alebo žalobca od žalovaného 3/, pričom by súhlasil s cenou za akú ju od žalobcu odkúpil Banskobystrický samosprávny kraj, t.j. 46,- Eur/m², čo by spolu za 138 m² predstavovalo 6348,- Eur.

11. Žalovaní 1/ a 2/ prostredníctvom splnomocneného zástupcu vo svojom oznámení zo dňa 17. 02. 2020 uviedli, že za podmienky, že žalobca jednoznačne a záväzne vyjadří záujem odkúpiť od nich na neho pripadajúci podiel na tzv. voľnom podiele žalovaného 3/ za cenu podľa znaleckého posudku 21,25 Eur/m², tak mu na úplné vyrovnanie za týchto 12 resp. 13 m² zaplatia rozdiel vo výške 25,- Eur/m². Pokiaľ žalobca takýto záujem relevantne neprejaví, tak je zrejmé, že o neplatnosť zmluvy žaloval bezdôvodne, lebo len opomenutie predkupného práva spoluvlastníka môže byť právnym dôvodom na podanie takejto žaloby. V ďalšom uviedli, že toto právo žalobcu akceptujú, rešpektujú a cítia sa ním viazaní, tak ako by na nich povinnosť, zodpovedajúca tomuto právu spoluvlastníka, napadnutou kúpnu zmluvou, prešla. Pokiaľ však uzavretie takéhoto zmiaru žalobca zmarí, súd nech jeho žalobu ako bezdôvodne podanú zamietne.

12. Žalobca vo svojom vyjadrení zo dňa 01. 03. 2021, pokiaľ išlo o prípadné návrhy na mimosúdne vyrovnanie uviedol, že predpokladá, že jeho podanie zo dňa 07. 12. 2020 adresované žalovaným 1/ a 2/ a podanie zo dňa 08. 12. 2020 adresované žalovanému 3/ obsahujú konkrétne návrhy, či už návrh na vzájomné stretnutie a vyjasnenie si stanovísk a hľadanie kompromisov alebo návrh na späťvzatie vzájomných žalôb, odkúpenie príslušných podielov a pod., avšak ani jeden zo žalovaných na tieto ponuky riešenia nereagoval, čiže ich konanie je vzájomne konzistentné a vopred dohodnuté.

13. Následne žalobca vo svojom vyjadrení zo dňa 12. 04. 2021 zotrval na tom, čo už uviedol vo svojom vyjadrení zo dňa 01. 03. 2021. Uviedol, že nevie čo právny zástupca vo svojom liste zo dňa 17. 02. 2021 navrhuje, aký tzv. voľný podiel spomína, lebo faktom je, že žalovaní 1/ a 2/ a 3/ už raz uzatvorili kúpnu zmluvu, ktorú súd určil ako neplatnú a teraz urobili presne to isté, a to aj napriek tomu, že vedeli a poznali stanovisko súdu k takémuto konaniu. Mal za to, že ak žalovaní 1/ a 2/ odkúpili od žalovaného 3/ celý podiel 1/12-inu bolo by nelogické odkúpiť od žalobcu niečo iné, najmä ak podiel žalovaného 3/ - 1/12-ina a podiel žalobcu 1/12-ina k predmetným nehnuteľnostiam vznikol na tom istom právnom základe.

14. Žalovaní 1/ a 2/ prostredníctvom splnomocneného zástupcu vo svojom zhrňujúcom vyjadrení zo dňa 15. 04. 2021 poukázali na ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka. Mali za to, že žalobca od počiatku vie, že sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva. Jeho pomerný podiel na prevedenej 1/12-ine pozemkov je 1/11-ina (1/12-ina žalobcu ku 10/12-in žalovaných), čo z prevádzanej výmery 138 m², predstavuje 12 m². V tomto konaní žalobca nemôže dosiahnuť svoj zámer odpredať žalovaným svoj 1/12-inový spoluvlastnícky podiel za cenu, za ktorú účastníci predávali časť príslušného pozemku tretej osobe. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva účastníkov je riešené v inom konaní rozdelením spoločnej veci a očakávané rozhodnutie súdu, vzhľadom na skončené dokazovanie, je už nezvratné.

15. Žalobca vo svojom vyjadrení zo dňa 13. 05. 2021 uviedol, že ak sa pozrú aktuálne výpisy na LV č. XXXX, XXXX a XXXX - všetko v k. ú. J. J. - T., aktuálny stav je taký, že na LV č. XXXX je výlučným vlastníkom nehnuteľností Banskobystrický samosprávny kraj, čiže aj žalovaní 1/ a 2/ musia viesť za akú sumu svoj podiel predali. Podľa výpisu na LV č. XXXX je on spoluvlastníkom nehnuteľností tam uvedených v podiele 1/12-ina k celku a ide o parc.č. XXX/X - orná pôda o výmere 26 m² a parc.č. XXX/X - orná pôda o výmere 8 m², čo reálne predstavuje jeho podiel vo výmere 3 m². Na základe výpisu na LV č. XXXX je spoluvlastníkom nehnuteľností tam uvedených v podiele 1/12-ina k celku a ide o parc.č. XXXX/X - orná pôda o výmere 912 m² a parc.č. XXXX/X - orná pôda o výmere 706 m², čo reálne predstavuje jeho podiel vo výmere 134,83 m². Ak sa spočíta výmera nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a XXXX, tak potom jeho podiel k nim 1/12-ina k celku predstavuje výmeru 138 m², a nie 12 m², ako to uvádzajú žalovaní 1/ a 2/. Zároveň žiadal, aby súd oboznámil účastníkov sporu s presným obsahom a textom kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom jeho žaloby.

16. Žalovaný 3/ vo svojom vyjadrení zo dňa 26. 11. 2021 uviedol, že už vypovedal pri každom pojednávaní opakovane vždy jasne a rovnako, že na základe želania členov jeho rodiny a ich dohody so žalovaným 1/ urobenej ešte predtým, ako dotknutá parcela prešla právne do jeho vlastníctva, má záujem a predá ju len žalovanému 1/ a nikdy ju nepredá či už pánovi C., alebo teraz pánovi S.. Mal za

to, že nerozumie argumentu žalobcu, že netušil, že mu svoju parcelu nepredá. Poukázal na to, že podľa neho sú len také možnosti, že buď sa zmluva uzná za platnú (a on je z kola von), alebo za neplatnú (a on sa znovu stane majiteľom parcely). V oboch prípadoch žalobca získa len ďalšie predĺženie súdneho konania, nič viac, lebo on mu svoj podiel nikdy nepredá (o čom žalobca po celý čas vie) a urobí len tak, ako sa kedysi dohodli jeho mama E. X., S. C., krstná mama C. C. a jeho krstná mama S. E. so žalovaným 1/ - teda predá parcelu len žalovanému 1/, hneď ako bude môcť, tentokrát tým spôsobom, aby to už žalobca či pán C. nemohli napadnúť.

17. Žalovaní 1/ a 2/ prostredníctvom splnomocneného zástupcu vo svojom vyjadrení zo dňa 02. 02. 2022 uviedli, že spoluvlastnícke vzťahy k nehnuteľnostiam sa vyjadrujú a v evidencii nehnuteľností sa zapisujú v zlomkoch, predstavujúcich podiely jednotlivých spoluvlastníkov na týchto nehnuteľnostiach. Mali za to, že podiel 1/12-ina predstavuje 8,33 % z celku, vyjadreného zlomkom 12/12-in, teda zo 100 %. Vlastník 8,33 % podal žalobu proti vlastníkom 83,33 % + 8,33 % o neplatnosť kúpnej zmluvy, ktorou vlastník 8,33 % predal vlastníkom 83,33 % svoj podiel, z dôvodu podľa § 140 Občianskeho zákonníka, teda zrejme preto, že jeho predkupné právo spoluvlastníka, vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov bolo porušené. Pomer veľkosti podielov žalobcu a žalovaných 1/ a 2/ je 1/12-ina ku 10/12-inám, teda 1 ku 10, čo vyjadruje, že 1 diel z prevádzaného podielu má právo vykúpiť žalobca a 10 dielov žalovaní 1/ a 2/, teda, že prevádzaný podiel treba rozdeliť na 11 rovnakých častí, aby z nich 1 mohol vykúpiť žalobca a 10 žalovaní. Nie delenie na dvanásťiny, či desatiny. Preto ešte pre lepšie pochopenie možno použiť prepočet podľa m². Ak 1/12-ina predstavuje vo výmere 138 m² a má sa rozdeliť na 10 dielov pre žalovaných 1/ a diel 1 pre žalobcu, tak to vychádza na 125,45 m² a 12,54 m². Pokiaľ by bola dôvodom žaloby o neplatnosť kúpnej zmluvy skutočnosť, že žalobca bol ukrátený o možnosť kúpiť si od predávajúceho spoluvlastníka 12,54 m², tak v percentuálnom vyjadrení vo vzťahu k celku to predstavuje ukrátenie o 0,75 %, nie je to teda nepatrné, ale zanedbateľné. Na základe uvedeného s poukazom aj na písomné podania vrátane tých v spise sp. zn. 14C/163/2010 žalovaní 1/ a 2/ navrhli žalobu zamietnuť pre neexistenciu resp. nepreukázanie právneho dôvodu na jej podanie, keď použitie ustanovenia § 41 Občianskeho zákonníka by pre nepatrnosť až zanedbateľnosť časti napadnutej kúpnej zmluvy, pre prípadne zvažovanie jej čiastočnej neplatnosti, bolo zrejme nepatričné.

18. Súd vo veci konal na pojednávaniach dňa 23. 11. 2020, 29. 11. 2021 a 23. 02. 2022, za prítomnosti žalobcu, jeho splnomocneného zástupcu, žalovaného 1/, splnomocneného zástupcu žalovaných 1/ a 2/ a v neprítomnosti žalovanej 2/ a žalovaného 3/ v zmysle § 180 CSP, pričom vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, jeho splnomocneného zástupcu, žalovaného 1/, splnomocneného zástupcu žalovaných 1/ a 2/ a dokazovanie prečítaním jednotlivých písomností a dôkazov, ktoré tvoria obsah spisu sp. zn. 14C/210/2015, so súhlasom strán sporu nevykonával, nakoľko s týmito boli strany oboznámené a jednotlivé písomnosti a vyjadrenia im boli zo strany súdu doručované.

19. Z kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi predávajúcim O.. G. X. a kupujúcimi I. P. a manželkou S. P. dňa XX. XX. XXXX v znení Dodatku č. 1 zo dňa 23. 01. 2015 súd zistil, že predávajúci predal kupujúcim spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/12-ina na nehnuteľnostiach - pozemok parc.č. XXX/X orná pôda o výmere 26 m², parc.č. XXX/X orná pôda o výmere 8 m², zapísané na LV č. XXXX - parcely registra „E“, vedenom katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správou katastra Banská Bystrica, pre obec Banská Bystrica, katastrálne územie T., pozemok parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 912 m², parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 706 m² zapísané na LV č. XXXX - parcely registra „C“, vedenom katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správou katastra Banská Bystrica, pre obec Banská Bystrica, katastrálne územie T. a pozemok parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 106 m², parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 40 m², zapísané na LV č. XXXX - parcely registra „C“, vedenom katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správou katastra Banská Bystrica, pre obec Banská Bystrica, katastrálne územie T., s tým, že kupujúci nadobudli uvedený spoluvlastnícky podiel 1/12-ina k týmto nehnuteľnostiam do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Kúpna cena nehnuteľností bola určená dohodou zmluvných strán vo výške 16,50 Eur za m², t.j. 2487,18 Eur.

20. Na základe Rozhodnutia Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor, číslo vkladu V XXXX/XX zo dňa 05. 02. 2015 bolo súdom zistené, že tento povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam dňa 05. 02. 2015 a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť.

21. Splnomocnený zástupca žalobcu vo svojich vyjadreniach na pojednávaniach uviedol, že splnomocnenému zástupcovi žalovaných 1/ a 2/ tlmočili a aj žalovanému 1/ písali list, čiže prebehla komunikácia, kde im uviedli, aby to kúpili od žalobcu alebo žalobca od žalovaných 1/ a 2/. Preto zo strany žalobcu nebol nikdy problém. Na základe zmluvy, ktorú videli mal za to, že bol odkúpený podiel žalobcu v podiele 1/12-ina a ten pás vznikol 1/12-ina podiel žalobcu a 1/12-ina pán C., to bolo pôvodné. V súčasnosti je 1/12-ina pán C., čiže žiadna 1/11-ina, kataster jednoducho nepustí. Okrem toho, súd zakázal žalobcovi niečo predať, ale žalovanému 3/ nie. Žalovaný 3/ nemôže porušovať predkupné právo niekoho. Buď tu právo je, alebo nie je. Poukázal na to, že zarážajúce sú dve skutočnosti: Po prvé okresný súd raz rozhodol, že takýto postup, už raz zmluvu vyhlásil za neplatnú, alebo určil za neplatnú a napriek tomu to bolo znova takto urobené. Žalobca ponúkal za 7 000,- Eur žalovanému 3/, čiže tu bolo predkupné právo. Výpočet podielov nie je meritum veci, ani predmetom žaloby. Predmetom žaloby je to, že bolo porušené právo niekoho. Vtedy nerozhoduje výmera, či je to 1 m², ale 2 m², alebo 10 m², alebo 1/12-ina, 1/11-ina. Na pojednávaní bola čítaná kúpna zmluva, kde kupujúci od predávajúceho odkúpil celý podiel 1/12-iny vo výmere 138 m². To je meritum veci, že bolo porušené predkupné právo žalobcu odkúpiť 12 m² zo 138 m². Vo zvyšku kúpna zmluva je platná. V nepatrnej časti je neplatná. Mal za to, že právo žalobcu odkúpiť jemu pripadajúci podiel uznávajú žalovaní 1/ a 2/, sú ochotní ju predať 12 m², ak si dá potom v konaní, ktoré znovu začne urobiť geometrický plán a oddelí tých 12 m² k tým parceliam, ktoré sú tu na výber dve po 138 m² a bude mať jednu z nich si vyberie, bude mať 150 m² parcelu samostatnú v jeho výlučnom vlastníctve. Žiadal, aby bolo rozhodnuté podľa žaloby. Nárok na náhradu trov konania si neuplatnil.

22. Žalobca vo svojich výpovediach na pojednávaniach, uvádzal, že v jeho záujme nebolo nikdy sa nedohodnúť. Žalovanému 1/ zaslali ponuku, avšak tento sa dohodnúť nechcel. Nerozumel prečo nechce žalovaný 1/ odkúpiť jeho podiel. Ponúkol mu sumu, za ktorú od neho odkúpil Banskobystrický samosprávny kraj. Mohol mať už dávno scelený pozemok, už 10 rokov tam mohol mať budovu, ale to je jeho problém, pretože už mal aj plány na budovu spravené, avšak oni ho nútiť nemôžu. Poukázal na to, že ale žalovaný 3/ nemôže poškodzovať jeho právo. V ďalšom uviedol, že mu ide o pravdu a o zákona. Prečo by si mal on niečo odkupovať od žalovaného 1/, keď on mal predkupné právo od žalovaného 3/. Žalovanému 3/ ponúkal, že mu dá 7 000,- Eur za tých 138 m², ale keď chce, že mu to predá za tých 130 m² za 5 000,- Eur. Taktiež ponúkal žalovanému 1/, že to od neho odkúpi za 7 000,- Eur. Mal za to, že žalovaný 3/ týmto svojim konaním poškodil v prvom rade rodinu C., pretože im to predal a hlboko pod cenu. Žalovaný 1/ ho veľa rokov vláči po súdoch a snaží sa získať pozemok všetkým možným spôsobom od vyvlastnenia, zmanipulovaným znaleckým posudkom až po geometrický plán a nakoniec aj nátlak zo strany súdu. Preto žiadal súd, aby kúpno-predajnú zmluvu so žalovaným 3/ a žalovaným 1/ zrušil, vyhlásil za neplatnú, pretože táto porušuje jeho predkupné právo.

23. Splnomocnený zástupca žalovaných 1/ a 2/ na pojednávaniach vo svojich výpovediach uviedol, že toto konanie o neplatnosť právneho úkonu je takou slepou odbočkou z konania hlavného vo veci samej, a to je o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam.

Mal za to, že nikto nespochybňuje to, že žalobca je podielový spoluvlastníkom nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom konania, teda toho základného o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva. Po skončení dokazovania v tom konaní, sa zistilo, že pôvodný spoluvlastník predal svoj podiel 1/12-inu spolu o výmere 138 m² zo všetkého terajšiemu žalobcovi. Predmetom tohto konania je určenie, že kúpna zmluva, je neplatná z dôvodu porušenia predkupného práva spoluvlastníka, že jeho právo bolo porušené. Keďže stratil možnosť touto kúpnu zmluvou odkúpiť si pomerný pomer na 1/12-ine, ktorý je v metroch vyjadrený 12 m², navrhol, aby súd rozhodol tak, že sa žaloba zamietá, lebo neplatnosť sa týka len nepatrnej časti kúpnej zmluvy, ktorá bola oboznamovaná. Poukázal na to, že predkupné právo spoluvlastníka pri prevode spoluvlastníckeho podielu bolo porušené podľa pomeru jeho a podielu k podielu zostávajúcich spoluvlastníkov. Je to správne, avšak je to v takej nepatrnej časti, že nie je možné takýto dôvod akceptovať, zvlášť keď bolo zo strany žalobcu vyhlásené, že nemá záujem kúpiť takýto podiel. Nemá záujem kúpiť 12 m². Zároveň s podaním žaloby odmieta kúpiť to, čo môže kúpiť, znamená, že ten dôvod nie je daný. Preto mal za to, že je potrebné žalobu zamietnuť ako bezpredmetnú.

24. Žalovaný 1/ na pojednávaniach uviedol, že v tom prípade, keď sa rušila kúpno-predajná zmluva prvá, ktorá prebehla medzi ním, jeho manželkou a žalovaným 3/, tak vtedy pán C. bol vlastník, vtedy mal predkupné právo. Pojem vlastník zdedil a priamo z rodiny, to znamená, že § 140 Občianskeho zákonníka jasne hovorí, majú predkupné právo tí, ktorí sú priamy príbuzní. Krajský súd vtedy zrušil kúpno-predajnú zmluvu, oprávnené sa ani nehádali, nakoľko mal predkupné právo. Ale teraz, sa kúpno-predajná zmluva

zostavila medzi žalovaným 3/ a ním, on je nie priamo príbuzný, on je predsa len už menšinový podielnik a cudzia osoba, tretia osoba, on je nie ten, ktorý to zdedil. Mal za to, že žalobca má nárok na 12 m2, s tým, že on mu ich dá, aj daruje. Uviedol, že je ochotný mu 12 m2 odpredať, za cenu tú, čo uvádzali v kúpno-predajnej zmluve.

25. Podľa § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

26. Podľa § 40a, veta prvá a druhá zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil.

27. 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, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

28. Na základe vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že vlastníctvo žalobou napadnutou kúpnu zmluvou č. E. zo dňa 05. 02. 2015 dotknutých parciel vedených pre k. ú. Kostiviarska v Banskej Bystrici (na LV č. XXXX ako parcely C-KN č. XXXX/X - orná pôda o výmere 106 m2 a č. XXXX/X - orná pôda o výmere 40 m2, na LV č. XXXX ako parcely C-KN č. XXX/X - orná pôda o výmere 26 m2 a č. XXXX/X - orná pôda o výmere 8 m2 a na LV č. XXXX ako parcely C-KN č. XXXX/X - orná pôda o výmere 912 m2 a č. XXXX/X - orná pôda o výmere 706 m2) zostalo nezmenené.

29. V zmysle rozhodnutia odvolacieho súdu mal súd posúdiť žalobu s ohľadom aj na to, aký právny dôvod viedol žalobcu k vyvolaniu súdneho sporu, teda skúmať právny dôvod jej podania.

30. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu v konaní o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie zákonného predkupného práva (§ 140 OZ), ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodným (účinným a správne zvoleným) procesným nástrojom ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Posúdenie existencie naliehavého právneho záujmu v tomto prípade závisí aj od toho, aký právny dôvod vedie oprávneného k vyvolaniu súdneho sporu (viď uznesenie NS SR zo 14. mája 2014 sp. zn. 7Cdo 46/2013).

31. Súd výslovne skúmal tento dôvod (viď zápisnica z pojednávania z 20. 06. 2018 na čl. 100 spisu a taktiež sa ním zaoberal aj v samotnom rozsudku č. k. 14C/210/2015-122 zo dňa 10. 10. 2018). Z odpovede žalobcu na tomto pojednávaní, ako aj na pojednávaní dňa 19. 09. 2018, vyplynulo, že predmetné pozemky chcel odkúpiť od žalovaných 1/ - 3/, alebo im odpredať svoj pozemok, aby sa pozemok neznehodnocoval (podľa výpovede svedka C. C. tvorili podiely žalobcu a žalovaného 3/ celok), a aby ho bolo možné (s väčšou výmerou 300 m2 namiesto u každého po 150 m2) ľahšie a za vyššiu cenu predať. Žalovaný 3/ sa vyjadril, že pozemok chce na želanie svojich zosnulých príbuzných predať len žalovanému 1/, svoj podiel nepotrebuje a zopakuje to aj stokrát.

32. Žalovaní 1/ a 2/ v podaní z 15. 04. 2021 zhrnuli svoje snahy o mimosúdnu dohodu so žalobcom tak, že sú ochotní odpredať žalobcovi na neho pripadajúci podiel na tzv. voľnom podiele žalovaného 3/, čo z prevádzanej výmery 138 m2 predstavuje 12 m2, za cenu podľa znaleckého posudku 21,25 Eur/m2, a zaplatiť mu na úplné vyrovnanie za 12, resp. 13 m2 rozdiel v sume 25 Eur za m2.

33. K tomu žalobca vo svojom vyjadrení zo dňa 13. 05. 2021 uviedol, že jeho podiel k nehnuteľnostiam uvedeným vo výpisoch KN LV č. XXXX a XXXX v kat. území T., obec Banská Bystrica, o veľkosti 1/12 -ina predstavuje výmeru 138 m2, a nie 12 m2, ako to tvrdila protistrana. Preto navrhoval, aby žalovaní 1/ a 2/ odkúpili od neho jeho podiel o veľkosti 1/12-ina.

34. Súd na základe uvedeného ustálil, že žalovaní 1/ a 2/ vychádzajú z ustanovenia § 140 OZ, podľa ktorého ak sa spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Pred uzatvorením žalobou napadnutej kúpnej zmluvy medzi žalovaným 3/ ako predávajúcim a žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi, mali žalovaní 1/ a 2/ k nehnuteľnostiam na LV č. XXXX a č. XXXX spoluvlastnícky podiel o veľkosti 10/12-in a žalobca o veľkosti 1/12-ina. Na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX nadobudli podiel o veľkosti 1/12-iny až predmetnou kúpnu zmluvou z roku 2014, pričom tento podiel odpredali. Odo dňa 21. 01. 2016 (kúpna zmluva V XXXX/XX) je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/12-ina namiesto žalovaných 1/ a 2/ - Banskobystrický samosprávny kraj. Potom 1/12-ina, ktorá patrila žalovanému 3/ predstavuje z výmery nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a č. XXXX (1 XXX m²) XXX m², a keďže podiel žalobcu je 1/12-ina, má zodpovedať po zaokrúhlení 12 m².

35. Z predmetných podaní, resp. vyjadrení vyplýva, že žalobca sa pokúšal dohodnúť so žalovaným 3/ o odkúpení jeho podielu 1/12-iny ešte pred tým, ako došlo k jeho predaju žalovaným 1/ a 2/. Pokiaľ ide o veľkosť podielu, v ktorom má žalobca a žalovaní 1/ a 2/ právo vykúpiť podiel žalovaného 3/, súd uvádza, že keďže žalobca a žalovaní 1/ a 2/ majú spolu podiely predstavujúce 11/12-inu (žalobca - 1/12-inu a žalovaní 1/ a 2/ - 10/12-in), potom žalobca má právo vykúpiť podiel žalovaného 3/ o veľkosti 1/12-ina v 1/11-ine (1/12-ina z 11/12-in).

36. Žalobca navrhoval žalovaným 1/ a 2/, aby odkúpili jeho podiel na všetkých spoločných nehnuteľnostiach, taktiež aj žalovanému 3/, aby ako jednu z možností využil odkúpenie jeho podielu, z čoho je zrejmé, aj po jeho poslednom vyjadrení, že žalobu podal z dôvodu, že „mu ide o pravdu a o zákon“, že žalobca nemá skutočný záujem o získanie podielu žalovaného 3/. Jeho nezáujem zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu so žalovanými by mal byť vyriešený v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva medzi nimi v konaní okresného súdu sp. zn. 14C/163/2010.

37. Na základe uvedeného mal súd v prípade parcel C-KN č. XXXX/X a č. XXXX/X, zapísaných na LV č. XXXX, vedených pre k. ú. T. v J. J. za preukázané, že podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/12-ina namiesto žalovaných 1/ a 2/ je vedený Banskobystrický samosprávny kraj. Na uvedenom liste vlastníctva (taktiež aj na listoch vlastníctva č. XXXX a XXXX) nie sú zapísané žiadne poznámky ohľadom tohto konania, sp. zn. 14C/210/2015. Z tejto skutočnosti potom vyplýva, že pre Banskobystrický samosprávny kraj by rozsudok určujúci neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy nebol v zmysle § 228 ods. 2 CSP záväzný. V tejto časti parcel, ktoré Banskobystrický samosprávny kraj nadobudol, by tak nemohlo dôjsť k obnoveniu stavu pred danou kúpnu zmluvou č. V XXXX/XXXX zo dňa 05. 02. 2015, a preto nemôže byť žaloba žalobcu v tejto časti úspešná.

38. S poukazom na uvedené a skutočnosť, že v konaní okresného súdu sp. zn. 14C/127/2011, v ktorom súd vyslovil pre porušenie predkupného práva prevodom spoluvlastníckeho podielu k totožným nehnuteľnostiam medzi žalovanými 1/ - 3/, kúpnu zmluvou zo dňa 01. 07. 2010, jej neplatnosť (rozsudok zo dňa 16. 02. 2012, právoplatný dňa 11. 04. 2012), mal súd za to, že zvolený spôsob zo strany žalobcu nie je vhodným prostriedkom ochrany práva žalobcu, pretože neodstráni spornosť jeho práva. Preto súd z uvedených dôvodov žalobu žalobcu v celom rozsahu opätovne zamietol.

39. Súd dáva do pozornosti, že žalobca síce žiadal od súdu v priebehu sporu, aby tento zrušil zákaz predaja jeho pozemku, z dôvodu, že Banskobystrický samosprávny kraj mal záujem ho od neho odkúpiť, avšak na predmetnom pozemku je zapísaná plomba. Predbežné opatrenie, ktoré bolo nariadené v konaní sp. zn. 14C/163/2010 (ktoré je toho času prerušené), uznesením č.k. 14C/163/2010-247 zo dňa 09. 11. 2012 v spojení s opravným uznesením č.k. 14C/163/2010-254 zo dňa 20. 11. 2012, a ktorým súd zakázal E. S. , previesť na iného vlastníctvo svojho spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/12 k nehnuteľnostiam v k. ú. T., parcely registra „C“ parc. č. XXXX/X o výmere 912 m² orná pôda a parc. č. XXXX/X o výmere 706 m² orná pôda na LV č. XXXX a parcely registra „E“ parc. č. XXX/X o výmere 26 m² orná pôda a parc. č. XXX/X o výmere 8 m², na LV č. XXXX, okrem spoluvlastníkov, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, listy vlastníctva vedené u Správy katastra Banská Bystrica, a to až do právoplatného skončenia konania 14C/163/2010 Okresného súdu Banská Bystrica, však možno zrušiť len na základe návrhu žalobcu v zmysle § 334 CSP v predmetnom konaní vedenom na okresnom súde pod sp. zn. 14C/163/2010.

40. V závere súd dodáva, že nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne odôvodňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov konania uvádzaných stranami sporu. Z uvedeného dôvodu sa súd zaoberal len podstatnými námietkami a skutočnosťami vo vzťahu k prejednávanej veci, ktoré považoval z hľadiska skutkového a právneho posúdenia veci za relevantné.

41. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP v zmysle, ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jeho úspechu vo veci. V predmetnom spore mali plný úspech žalovaní 1/ - 3/ a teda im vznikol voči neúspešnému žalobcovi spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania. Žalovaní 1/ a 2/ si nárok na náhradu trov konania uplatnili, a preto súd rozhodol, že majú nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%. Žalovaný 3/ hoci bol v spore úspešný, si nárok na náhradu trov konania neuplatnil. Súd preto rozhodol tak, že mu nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi nepriznal.

42. O výške trov konania rozhodne súd v zmysle § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením, po právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom Okresného súdu Banská Bystrica na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne vo vyhotovení trojmo.

V odvolaní musí byť uvedené, ktorému súdu je určené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, kto ho robí - odvolateľ, ktorej veci sa týka, v akom rozsahu odvolateľ napáda rozhodnutie, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody), čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh), odvolanie musí byť podpísané (§ 363 v spojení s § 127 CSP). Odvolanie treba predložiť v dvoch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť (odvolacie dôvody) len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).