

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 9Co/231/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5808899604
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 10. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ladislav Mejstřík
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2018:5808899604.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Mejstříka a členov senátu JUDr. Jána Burika a JUDr. Jozefa Turzu, v právnej veci žalobcu: E. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., Kpt. X. XXX, zastúpeného JUDr. Miroslavom Sládekom, advokátom so sídlom X., O. F. F proti žalovaným: 1/ COOP Jednota, spotrebné družstvo, so sídlom Trstená, Hattalova 100, IČO: 36 012 815, 2/ H. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., H. XXX/X, 3/ P. G., rod. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., B. XXXX/XX, 4/ Y. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom K., Y. XX/X, 5/ J. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., B. XXXX/X, t. č. V., H. XXX/XX-XX, 6/ E. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., H. XXX/X, t. č. V., I. S. XXXX/XX, 7/ E. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., H. XXX/X, t. č. H., A. V. XXXX/X, 8/ E. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., B. XXX/XX, 9/ H. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., P. XXX/XX, 10/ U. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., H. XXX/XX, 11/ Ing. Mgr. C. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. X, H., Česká republika, 12/ Mgr. G. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom O., 13/ H. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., H. XXX, 14/ MUDr. H. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., H. XXX, 15/ Ing. H. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., H. XXX, 16/ H. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., B. XXXX/XX, 17/ Y. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. F., M. P. XXXX/X, 18/ H. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., Z. XXXX/X, 19/ U. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., S. XXX/XX, 20/ C. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., X. G. XXX/XX, 21/ Y. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., H. XXX/X, 22/ E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., B. XXXX/XX, žalovaní 1/, 2/, 3/, 4/, 5/, 6/, 8/, 21/, 22/ zastúpení JUDr. Jozefom Polákom, advokátom so sídlom G. F., K. XXXX, o vyslovenie neplatnosti právnych úkonov a určenie vlastníctva, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Námestovo, č.k. 3C/29/2008-243 zo dňa 26. 01. 2018, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e**.

Žalovaným súd **p r i z n á v a** náhradu trov odvolacieho konania, ktoré je povinný zaplatiť žalobca v celom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Námestovo zamietol žalobu, ktorou sa domáhal žalobca proti žalovaným, resp. ich právnym predchodcom určenia neplatnosti kúpnych zmlúv z roku 2002, ktoré boli registrované Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Tvrdošín a ktorými boli prevedené podiely žalovaných k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX, resp. č. XXXX v kat. úz. V.. Žalobca žiadal vysloviť relatívnu neplatnosť, ktorej sa dovoľával s poukazom na ust. § 140 OZ, resp. v priebehu konania so súhlasom súdu rozšíril žalobu a žiadal určiť absolútnu neplatnosť jednotlivých zmlúv, ako aj určiť vlastníkov jednotlivých podielov. Súd prvej inštancie uviedol, že o podobných žalobách rozhodoval Okresný súd Námestovo, tieto boli ukončené na základe rozhodnutí odvolacieho súdu, pričom všetky nároky žalobcu boli zamietnuté. Súd zamietnutie v tomto prípade zdôvodnil s poukazom na ust. § 137 písm. c/ CSP (§ 80 písm. c/ O. s. p.), pričom vec právne posúdil aj s poukazom na ust. § 34, § 40a, § 136, § 137, § 140 a § 603 Občianskeho zákonníka, ako aj ustanovenia zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a podľa ustanovení zákona č. 181/1995 Z. z. a č. 97/2013 Z. z. v platnom znení.

Prvoinštančný súd konštatoval, že na strane žalobcu ide o nedostatok naliehavého právneho záujmu na podaní určovacej žaloby v takom znení, ako ju predniesol v konaní. Žalobca nevyužil vhodný spôsob ochrany svojich práv, keď namietal relatívnu neplatnosť jednotlivých zmlúv o prevode spoluvlastníckych podielov, avšak nedomáhal sa prevodu scudzeného podielu od nadobúdateľa, resp. viackrát sa vyslovil, že na odkúpení jednotlivých podielov nemá záujem. V tomto prípade striktné formálne a gramaticky vykladať relatívnu neplatnosť podľa § 140 OZ v spojení s ust. § 40a OZ by bolo nekonformné s ust. čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať a nakladať s ním). Pri výklade zákona treba sledovať úmysel zákonodarcu a dohliadať, aby striktným formalizmom nedošlo k šikanóznemu výkonu práva. Poukázal tiež na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 22Cdo/446/2002, v zmysle ktorého predkupné právo zaniká aj v prípade, že spoluvlastník vie o zamýšľanom predaji druhým spoluvlastníkom tretej osobe, dá však nepochybne najavo, že o vec nemá záujem a že s predajom súhlasí. Pri výklade zákona treba sledovať úmysel zákonodarcu a dohliadať, aby striktným formalizmom nedošlo k šikanóznemu výkonu práva. Vzhľadom na konkrétne okolnosti prípadu nebol žalobca ukrátený na svojom predkupnom práve do tej miery, že by vôbec nemal možnosť predkupné právo využiť. Súd poukázal na to, že určovacia žaloba je svojou povahou preventívna. V konečnom dôsledku má odstrániť medzi sporovými stranami stav právnej neistoty, čo by však vyhovením žalobe v tomto prípade nevedlo k tomu, aby spory boli ukončené. O trovách prvoinštančného konania rozhodol súd v zmysle § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP s poukazom na úspech strán v konaní.

2. Proti tomuto rozsudku, v zákonom stanovenej lehote, prostredníctvom zástupcu podal odvolanie žalobca. Dôvodil poukazom na ust. § 365 ods. 1 písm. d/, h/ CSP tým, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, resp. rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. K prvej námietke uviedol, že obsahom práva na spravodlivý proces je aj právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia. Podľa jeho názoru súd sa nezapodieval všetkými uplatnenými nárokmi, lebo v predmete konania neoznačil všetky nároky, ktoré žalobca uplatnil. Predmetom vyslovenia relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv bolo aj rozhodovanie o neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou pôvodne žalovaný 1/ previedol nehnuteľnosti na Jozefa Kormana, resp. následne súd mal rozhodnúť, že sporné nehnuteľnosti patria do spoluvlastníctva jednotlivých žalovaných. K týmto nárokom v odôvodnení súdneho rozhodnutia nie je žiadna zmienka. Pokiaľ hovoril o nesprávnom právnom posúdení veci, mal žalobca na mysli zdôvodnenie, v zmysle ktorého má nedostatok naliehavého právneho záujmu na podaní určovacej žaloby, tak ako to urobil v tomto konaní. Namietal, že predmetné nehnuteľnosti boli nedeliteľné a možné bolo scudziť celý spoluvlastnícky podiel k všetkým nehnuteľnostiam, ktoré tvoria spoločnú nehnuteľnosť. Za platného právneho stavu opätovný predaj sporných nehnuteľností by preto bol v rozpore so súčasným platným právom, a teda nemožný. Nehrozila teda ďalšia súdivosť ako to konštatoval súd prvej inštancie. Je presvedčený, že má naliehavý právny záujem na podaní určovacích petítov, a to aj za situácie, že sám nemá záujem o kúpu spoluvlastníckych podielov. Samotný žalobca je členom Urbáru Trstená, pozemkového spoločenstva, a preto bol oprávnený domáhať sa nápravy porušenia podmienok pri prevode spoločnej nehnuteľnosti prevodcami, tiež členmi pozemkového spoločenstva Urbáru Trstená. Podľa neho potom spôsob domáhania sa nápravy bol zvolený správne, pričom v rozpore s tým je práve tvrdenie súdu prvej inštancie o tom, že zvolil nesprávnu ochranu svojho predkupného práva, keď nevyužil možnosti uvedené v § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalobca sa rozhodol uprednostniť zákonnú špeciálnu úpravu nároku v zmysle § 40a OZ. Z uvedených dôvodov žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na nové konanie a rozhodnutie, prípadne nech rozsudok zmení a žalobe v celom rozsahu vyhovie.

3. K podanému odvolaniu sa písomne vyjadril H. J., ktorý uviedol, že s rozsudkom súdu prvej inštancie v plnom rozsahu súhlasí. Prevod vykonala ešte jeho matka Y. J., pričom jej vtedajšie rozhodnutie v celom rozsahu rešpektuje.

4. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), preskúmal vec v intenciách § 379 a § 381 CSP a postupom bez nariadenia pojednávania podľa ust. § 385 CSP napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 CSP ako vecne správny potvrdil.

5. Pri preskúmaní napadnutého rozsudku odvolací súd vychádzal z rozsahu odvolania, zo spisového materiálu, ako aj zo skutkového stavu, tak ako ho zistil súd prvej inštancie. V konaní sa riešila otázka, či kúpne zmluvy (označené žalobcom ako relatívne neplatné) sú neplatné po tom, čo

sa tejto neplatnosti dovoľával žalobca poukazujúc na to, že pri kúpe a predaji spoluvlastníckych podielov boli porušené jeho predkupné práva, keď mu riadnym spôsobom zo strany žalovaných neboli ponúknuté ich podiely ako spoluvlastníkovi na odkúpenie. Súd tiež riešil otázku absolútnej neplatnosti z dôvodu, že sa jedná o spoločnú nehnuteľnosť, pričom podľa žalobcu sa mal predávať spoluvlastnícky podiel len k časti týchto spoločných nehnuteľností. Súd mal tiež zároveň určiť, kto je spoluvlastníkom jednotlivých podielov, ktoré boli predmetom prevodu. Prvoinštančný súd tak posudzoval splnenie podmienok ponuky v zmysle ust. § 140 Občianskeho zákonníka (predávajúcimi neboli blízke osoby), pričom prihliadal aj na jednotlivé ustanovenia Ústavy SR, keď podľa ust. § 152 ods. 4 výklad a uplatňovanie všetkých podústavných právnych noriem musí byť v súlade s ústavným poriadkom. V tomto prípade spoluvlastníkmi nehnuteľností boli členovia Urbáru Trstená, ktorých práva a povinnosti okrem Občianskeho zákonníka v čase prevodu upravoval zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločnostiach. Zmluvy o prevodoch sa vzťahovali na nehnuteľnosti, a to Hotel Roháč spolu so zastavanými pozemkami, pričom prevodmi jednotlivých podielov sa malo efektívnejšie využiť hospodárenie s touto nehnuteľnosťou. Z dôvodu vysokého počtu spoluvlastníkov (okolo 550), z ktorých viacero v danom období už nežilo a neboli známi ich právni nástupcovia, jednotliví členovia urbáru splnomocnili COOP Jednotu Trstená, spotrebné družstvo na uplatnenie zákonného predkupného práva. Úmysel odkúpiť spoluvlastnícke podiely oznámil na členských schôdzkach Jednoty pre spoluvlastníkov, ktorí boli zároveň členmi družstva, na stretnutí podielníkov Hotela Roháč, ako aj prostredníctvom zverejnenia výzvy vo forme verejnej vyhlášky vyvesenej na verejnej tabuli Mesta Trstená. Tu boli obsiahnuté všetky podmienky pre uplatnenie predkupného práva v určenej dobe. Pretože žiaden zo spoluvlastníkov na výzvy nereagoval, došlo k podpisu kúpnych zmlúv v roku 2002. Samotný žalobca mal vedomosť o úmysle žalovaných previesť svoje podiely, nakoľko s nimi komunikoval, no neprejavil záujem o ich nadobudnutie. Pokiaľ by súd striktno formálne a čisto gramaticky vykladal znenie ust. § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 40a Občianskeho zákonníka bolo by možné dospieť k záveru, že napadnuté kúpne zmluvy sú relatívne neplatné. Pri rozhodovaní však prvoinštančný súd bral do úvahy aj ostatné skutočnosti, na ktoré poukazoval vo svojom odôvodnení rozsudku a dospel k záveru, že zo širšieho výkladu jednotlivých zákonných ustanovení v tomto konkrétnom prípade je možné vyhodnotiť, že vyhovie takejto žalobe by neodstránilo rozpory medzi účastníkmi, naopak bolo by šikanózne, nakoľko z výpovede samotného žalobcu vyplynulo, že mal vedomosť o tom, že nielen žalovaní v tomto konaní, ale aj ďalší spoluvlastníci nehnuteľnosti mali záujem predať spoluvlastnícke podiely COOP Jednote, spotrebnému družstvu. Ani v súčasnej dobe žalobca netvrdí, že má záujem o odkúpenie podielov, na súde však napadol okolo 180 kúpnych zmlúv. Je potrebné v tejto súvislosti poukázať aj na súčasné znenie zákona o pozemkových spoločnostiach č. 97/2013 Z. z., ktorý zrealizoval pohľad na ponukovú možnosť podielových spoluvlastníkov v spoločnej nehnuteľnosti a s účinnosťou od 01. 05. 2013 spoluvlastník už nemusí ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel k spoločnej nehnuteľnosti na predaj všetkým ostatným spoluvlastníkom, ale urobí túto ponuku voči ostatným spoluvlastníkom prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva.

6. Pokiaľ odvolateľ namietal, že prvoinštančný súd nezdôvodnil, prečo zmluvy nie sú absolútne neplatné, je možné k tomuto uviesť, že nehnuteľnosti označené na LV č. XXXX v kat. úz. V. (stavba Hotela Roháč) je poznámka, že sa jedná o spoločnú nehnuteľnosť podľa zákona č. 97/2013 Z. z. Zapísané sú dve parcely registra C č. 555 o výmere 1357 m² a č. 556 o výmere 392 m², obe zastavané plochy a nádvorcia, pričom pozemok sa nachádza v zastavanom území obce. V časti B sú ako spoluvlastníci uvedené jednotlivé mená a priezviská osôb s vyznačenou veľkosťou spoluvlastníckeho podielu. Pokiaľ sa teda aj jedná o spoločnú nehnuteľnosť, táto predstavuje vyššie uvedené dve parcely, ku ktorým sa viažu jednotlivé podiely spoluvlastníkov a tieto boli v celom rozsahu prevedené zo strany jednotlivých spoluvlastníkov na kupujúceho. Z uvedeného dôvodu možno konštatovať, že jednotlivé zmluvy nie sú potom absolútne neplatné. V tejto súvislosti však odvolací súd uvádza, že na určení absolútnej neplatnosti jednotlivých zmlúv nebol daný právny záujem, resp. tento žalobca nepreukázal, keďže nebol účastníkom týchto zmlúv a z titulu porušenia zákona by možnosť podať žalobu prináležala prokurátorovi. Následne potom nebol daný právny záujem ani na tom, aby súd určoval, kto má byť zapísaný ako spoluvlastník jednotlivých podielov na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností (iný stav ako je vyznačený na liste vlastníctva).

7. Odvolací súd na základe uvedených skutočností, ako aj záverov súdu prvej inštancie dospel k tomu, že tento v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie veci (s poukazom aj na ostatné konania, ktoré sa viedli pred súdom a v ktorých bolo právoplatne rozhodnuté), vykonal dokazovanie, ktoré vyhodnotil v súlade s ust. § 195 CSP a vo veci samej dospel k skutkovým a právnym záverom, s

ktorými sa odvolací súd stotožnil a na ktoré v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP poukazuje. Prvoinštančný súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol zistený skutkový stav, primeraným spôsobom opísal stanoviská procesných strán, citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávany prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Tieto zároveň primeraným spôsobom v súlade s § 220 CSP zdôvodnil. Samotný súd prvej inštancie síce uviedol, že má pochybnosti o naliehavom právnom záujme na podaní žaloby, kde sa domáhal žalobca vyslovenia relatívnej neplatnosti, zároveň však vo veci vykonal dokazovanie a rozhodnutie zdôvodnil aj s poukazom na hmotnoprávne dôvody zamietnutia žaloby. V tejto súvislosti opakovane aj odvolací súd poukazuje na novelizované znenie zákona o pozemkových spoločnostiach, ktorý zmenil aj postup ponukového konania pri predaji spoluvlastníckych podielov.

8. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil.

9. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd s poukazom na ust. § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a žalovaným, ktorí mali úspech vo veci v odvolacom konaní, priznal náhradu trov v celom rozsahu. O výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

10. Toto rozhodnutie prijal senát 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).