

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 16Co/83/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1317219196
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 07. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Daniela Drnáková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:1317219196.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Daniely Drnákovej a sudcov JUDr. Romana Majerského a JUDr. Ivany Štíftovej, v spore žalobcov:

1/ V. V. G., T. XX.X.XXXX, H.-M. Č.. XXXX, H., 2/ V. S. Č., T. XX.X.XXXX, T. XXX/X, H., proti žalovaným: 1/ L. S., T. XX.X.XXXX, G. XXXXX/XX, H., 2/ N. P., T. XX.X.XXXX, Y. XXX/X, H., o uloženie povinnosti prejavu vôle, na odvolanie žalovaných 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III č. k. 61C/90/2017-246, zo dňa 7.3.2022, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

II. Žalobcom 1/ a 2/ priznáva proti žalovaným 1/ a 2/ plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému 1/ a žalovanej 2/ povinnosť prejavíť vôľu voči žalobcovi 1/ pri uzavretí kúpnej zmluvy, a to ponúknuť žalobcovi 1/ na kúpu spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/12 k pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/X - ostatné plochy vo výmere 75 m², pozemku parcely registra „X. Č.. XXXX/XX - ostatné plochy vo výmere 92 m² a pozemku parcely registra „. Č.. XXXX/XX - ostatné plochy vo výmere 28 m², zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie M., obec H. - I. Č.. M., okres H. V., a to za kúpnu cenu vo výške 1.032,11 eura (výrok I.), žalovanému 1/ a žalovanej 2/ uložil povinnosť prejavíť vôľu voči žalobcovi 2/ pri uzavretí kúpnej zmluvy, a to ponúknuť žalobcovi 2/ na kúpu spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/12 k pozemku parcely registra „. Č.. XXXX/X - ostatné plochy vo výmere 75 m², pozemku parcely registra „. Č.. XXXX/XX - ostatné plochy vo výmere 92 m² a pozemku parcely registra „X.

Č.. XXXX/XX - ostatné plochy vo výmere 28 m², zapísaných na liste vlastníctva č. XXXXX pre katastrálne územie M., obec H. - I. Č.. M., okres H. V., a to za kúpnu cenu vo výške 1.032,11 eura (výrok II.) a žalobcom 1/ a 2/ priznal proti žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v pomere 100 % (výrok III.). V odôvodnení uviedol, že žalobcovia 1/ a 2/ sa žalobou doručenou súdu dňa 22.12.2017, opravenou a doplnenou podaním zo dňa 5.4.2018, domáhali uloženia povinnosti prejavíť vôľu ponúknuť na predaj spoluvlastnícky podiel k pozemkom parcely registra „. Č.. XXXX/X, Č.. XXXX/XX Z. Č.. XXXX/XX, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXXX pre katastrálne územie M. (ďalej tiež „pozemky“), a to každému žalobcovi vo veľkosti 1/12 k celku, za kúpnu cenu 1.032,11 eura, z titulu porušenia ich zákonného predkupného práva, ktoré im ako spoluvlastníkom daných nehnuteľností podľa zápisu v katastri nehnuteľností svedčí.

2. Žalobu vecne odôvodnili tým, že spolu s C. G. Z. I. G. boli spoluvlastníkmi predmetných pozemkov. Kúpnu zmluvu zo dňa 5.4.2017 C. G., ako jeden zo spoluvlastníkov, previedol svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/6 k celku na žalovaných bez toho, aby ho predtým ponúkol na predaj ostatným spoluvlastníkom. Žalovaní následne listom zo dňa 20.5.2017 ponúkli v rámci predkupného práva

žalobcom spoluvlastnícky podiel k predmetným pozemkom za 10.000 eur a žalobcovia túto ponuku prijali listom zo dňa 6.6.2017. Nakoľko však k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo, žalovaní listom zo dňa 1.12.2017 opätovne ponúkli žalobcom svoj spoluvlastnícky podiel, ale už za sumu 30.000 eur (t. j. 923,07 eura/m²). Takto určená kúpna cena sa však žalobcom javila ako neprimerane vysoká vzhľadom na umiestnenie a druh pozemku, ako aj na skutočnosť, že žalovaní sami tieto predmetné pozemky kúpili za cenu 2.064,22 eura (t. j. 63,51 eura/m²), čo je podiel súhrnnej kúpnej ceny 45.000 eur určenej v kúpnej zmluve zo dňa 5.4.2015 pripadajúci na výmeru predmetných pozemkov. Argumentovali preto, že pri uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 5.4.2015 medzi C. G. ako predávajúcim a žalovanými ako kupujúcimi, došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcov ako ostatných spoluvlastníkov predmetných pozemkov a podanou žalobou sa preto domáhajú nároku vyplývajúceho z porušenia predkupného práva, a to aby im žalovaní (ako nadobúdatelia) predaný spoluvlastnícky podiel ponúkli za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpili od C. G..

3. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozhodnutia (§ 393 ods. 2 C. s. p.), súd prvej inštancie uviedol, že uznesením zo dňa 22.1.2018 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovaným 1/ a 2/ uložil povinnosť zdržať sa nakladania so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 1/6 k predmetným nehnuteľnostiam vo forme predaja, zámeny, darovania, vkladu do majetku právnickej osoby, prenajatia a vypožičania, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Uvedené uznesenie v spojení s potvrdzujúcim uznesením Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3Co/174/2018, zo dňa 22.6.2018, nadobudlo právoplatnosť dňa 18.7.2018.

4. Vo vzťahu k skutkovému stavu súd prvej inštancie zistil, že podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX pre katastrálne územie M., obec H. - I., Č.. M., okres H. V., boli ku dňu 5.5.2015 ako podieloví spoluvlastníci predmetných pozemkov zapísaní (i) žalobca 1/ v podiele 1/3 k celku, (ii) žalobca 2/ v podiele 1/3 k celku, (iii) I. G. v podiele 1/6 k celku a (iv) C. G. v podiele 1/6 k celku. Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 5.5.2015 predávajúci C. G. a žalovaní 1/ a 2/ ako kupujúci uskutočnili prevod výlučného vlastníckeho práva k pozemku parcely registra „ Č.. XXXX/XX - záhrady vo výmere 293 m² a pozemku parcely registra „ Č.. XXXX/XX - vinice o výmere 383 m², zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie M. ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch, ktoré sú predmetom žaloby (zapísaných na liste vlastníctva XXXXX pre katastrálne územie M. - pozn. odvolacieho súdu) vo veľkosti 1/6 k celku, a to všetko za dohodnutú kúpnu cenu v súhrnnej výške 45.000 eur. Vklad vlastníckeho a spoluvlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam bol povolený do katastra nehnuteľností rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. V-11229/15 zo dňa 22.5.2015, ku ktorému dňu zároveň kúpna zmluva nadobudla účinky. Medzi stranami nebolo sporné, že predávajúci C. G. pred uskutočnením predaja svojho spoluvlastníckeho podielu k predmetným pozemkom vo veľkosti 1/6 k celku neponúkol tento spoluvlastnícky podiel na kúpu ostatným spoluvlastníkom - žalobcovi 1/, žalobcovi 2/ a I. G..

5. Z dohody opomenutých podielových spoluvlastníkov o výkone predkupného práva uzavretej dňa 20.12.2017 medzi žalobcom 1/, žalobcom 2/ a I. G.Z. vyplynulo, že sa vzájomne dohodli na výkone predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka tak, že „podiel, na ktorý má zákonný nárok z dôvodu výkupu podielu pomerne podľa veľkosti podielov spoluvlastník 3 (t. j. I. G. - pozn. súdu prvej inštancie), nadobudnú rovným dielom spoluvlastníci 1 a 2 (t. j. žalobca 1/ a žalobca 2/ - poznámka súdu prvej inštancie). Účastníci tejto dohody súhlasia s tým, že spoluvlastníci 1 a 2 sa budú ako opomenutí podieloví spoluvlastníci domáhať svojho zákonného nároku podľa § 140 Občianskeho zákonníka a zároveň aj takto zmluvne modifikovaného nároku (t. j. aj spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníka 3 na základe jeho súhlasu) od kupujúcich v súdnom konaní; konkrétne spoluvlastník 1 sa bude od kupujúcich domáhať spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/12 k celku a spoluvlastník 2 sa bude domáhať spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/12 k celku“.

6. Vykonanou obhliadkou predmetných nehnuteľností a ich okolia bolo zistené, že predmetné pozemky sú cca 2,5 m široké a dlhé cca 50 až 60 m. Povrch majú súvisle vybetónovaný a sú takmer po celej svojej dĺžke lemované oplotením vysokým cca 2 m. Od pohľadu zo Stupavskej ulice (t. j. z ich „dolného konca“) predmetné pozemky stúpajú pomerne strmo do kopca a mierne sa ohýbajú doľava, pričom slúžia ako príjazdová cesta k susediacim pozemkovým jednotkám. Šírka daných pozemkov neumožňuje, aby sa na nich obišli dve osobné motorové vozidlá (nieto nákladné motorové vozidlá) a neumožňuje ani odstavenie (parkovanie) motorového vozidla tak, aby ho bolo možné iným motorovým vozidlom obísť. Uvedené pozemky oblieha celkom päť uzavretých súkromných pozemkových jednotiek, a to pri ústí do

Stupavskej ulice z ľavej strany pozemky a stavba I. G. (list vlastníctva č. XXXXX pre katastrálne územie M.) a nad nimi prevádzané pozemky C. G. (list vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie M.). Pri ústí do Stupavskej ulice z pravej strany dané pozemky lemujú pozemky a stavba U. Š. (list vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie M.) a nad nimi pozemky a stavba žalobcu 2/ (list vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie M.); na svojom „hornom konci“ ústia do pozemkov so stavbou žalobcu 1/ (list vlastníctva č. XXXXX pre katastrálne územie M.).

7. Zároveň súd prvej inštancie zistil, že k prevádzaným pozemkom zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie M. svedčilo výlučné vlastnícke právo najskôr predávajúcemu C. G., ktorý ho kúpnu zmluvou zo dňa 5.5.2015 previedol na žalovaných 1/ a 2/. Aktuálnym vlastníkom týchto pozemkov je N.. N. H., a to na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi ňou a žalovanými 1/ a 2/, ktorá nadobudla účinky povolením jej vkladu do katastra nehnuteľností ku dňa 23.3.2021. Na prevádzaných pozemkoch zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX sa nenachádza žiadna stavba a sú pokryté trávny porastom s menšími krovinami a drevinami a jedným vyšším stromom. Prístup k nim je možný zospodu (t. j. na ich „spodnom konci“) z pozemkov, ktoré sú predmetom konania. Tieto pozemky zapísané na liste vlastníctva č. XXXX lemujú z pravej strany pozemky žalobcu 1/ (zapísané na liste vlastníctva č. XXXXX) a z ľavej strany pozemky so stavbou zapísané na listoch vlastníctva č. XXXX Z. Č.. XXXX, ktoré sú buď vo výlučnom vlastníctve N.. N. H. (pozemky so stavbou zapísané na liste vlastníctva č. XXXX) alebo v podielovom spoluvlastníctve N.. N. H.Á. vo veľkosti 1/5 k celku (pozemok zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX). K pozemkom zapísaným na listoch vlastníctva č. XXXX Z. Č.. XXXX je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie, teda N.. N. H. ako aktuálny vlastník prevádzaných pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX má k týmto pozemkom zabezpečený aj prístup z verejnej komunikácie cez svoje vlastné pozemky.

8. Vykonaným dokazovaním mal súd prvej inštancie preukázať, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi predávajúcim C. G. a žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi dňa 5.5.2015, boli žalobcovia 1/ a 2/ podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností (každý zo žalobcov vo veľkosti 1/3 k celku), a teda vo vzťahu k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu predávajúceho C. G. vo veľkosti 1/6 k celku im svedčilo zákonné predkupné právo v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, keďže tento prevod sa nekonal medzi predávajúcim a jemu blízkymi osobami. Zároveň medzi stranami nebolo sporné, že predávajúci C. G. pred prevodom svojho spoluvlastníckeho podielu neponúkol tento podiel ostatným spoluvlastníkom, a teda ani žalobcom, z čoho vyplynulo, že žalobcovia majú v konaní aktívnu vecnú legitímáciu domáhať sa nápravy z porušenia predkupného práva.

9. Na ozrejenie právnej stránky veci uviedol, že v otázke ochrany spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, sa rozhodovacia prax najvyšších súdnych autorít ustálila na tom názore, že ak porušil niektorý z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a skutočne vykonal prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (nie na osobu blízku), vystavuje sa spolu s treťou osobou osobitnej forme postihu uvedenej v § 40a Občianskeho zákonníka. Keďže v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov § 140 Občianskeho zákonníka neobsahuje osobitnú úpravu, nič nebráni tomu, aby sa aj na tieto vzťahy použila všeobecná právna úprava o predkupnom práve nachádzajúca sa v § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka. V prípade porušenia predkupného práva je teda nutné pripustiť aj možnosť oprávneného spoluvlastníka domáhať sa alternatívne práva vyplývajúceho mu z § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. Môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu alebo sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpil od povinnej osoby. Ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa oprávnený spoluvlastník domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa (§ 229 C. s. p.). Treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí (napr. rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/28/2009, sp. zn. 3Cdo/122/2009, sp. zn. 4Cdo/48/2009 a sp. zn. 8Cdo/124/2018).

10. Súd prvej inštancie konštatoval, že v danom prípade si žalobcovia ako oprávnení spoluvlastníci zvolili možnosť ochrany svojho porušeného predkupného práva, ktorú zákon predpokladá, a to možnosť spočívajúcu v domáhaní sa proti nadobúdateľom - žalovaným, aby im predaný spoluvlastnícky podiel

ponúkli na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpili od povinnej osoby - predávajúceho C. G. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 5.5.2015, preto overoval totožnosť podmienok, ktoré žalobcovia požadujú od žalovaných pri ponúknutí predaného spoluvlastníckeho podielu im na kúpu.

11. Zistil pritom, že žalobcovia sa žalobou domáhajú nahradenia prejavu žalovaných ponúknuť im na kúpu totožný predmet kúpy (t. j. spoluvlastnícky podiel na predmetných pozemkoch vo veľkosti 1/6 k celku) a za kúpnu cenu zodpovedajúcu výmere pripadajúcej na tento spoluvlastnícky podiel. Keďže v kúpnej zmluve zo dňa 5.5.2015 si zmluvné strany dohodli kúpnu cenu len súhrnne, a nie osobitne pre pozemky zapísané na liste vlastníctva

č. XXXX a osobitne pre príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, ktoré sú predmetom tohto konania, z prevádzanej výmery pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX v súčte 676 m² a 1/6 zo súčtu výmery v žalobe špecifikovaných pozemkov 195 m² za kúpnu cenu 45.000 eur, pripadá na 1/6 zo súčtu výmery predmetných pozemkov suma 2.064,22 eura. Komparáciou skutočností vyplývajúcich z kúpnej zmluvy zo dňa 5.5.2015 a žalobnej žiadosti žalobcov vyplynulo, že v danom prípade podmienky týkajúce sa predmetu kúpy a kúpnej ceny, ktoré sú pojmovými znakmi a zároveň podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy (essentialia negotii) podľa § 588 Občianskeho zákonníka, možno považovať za totožné. Dodal, že totožnosť podmienok kúpy prevedeného spoluvlastníckeho podielu s navrhovanou povinnosťou žalovaných ponúknuť tento spoluvlastnícky podiel žalobcom na kúpu (predaj) žalovaní v spore žiadnym spôsobom nepopierali, a preto nemal dôvodné pochybnosti o pravdivosti tejto skutočnosti, a to že uvedený spoluvlastnícky podiel na predmetných pozemkoch ako predmet kúpy bol prevádzaný za kúpnu cenu 2.064,22 eura (§ 186 ods. 2 C. s. p.).

12. Ďalej sa zaoberal tým, či žalobcovia 1/ a 2/ ako oprávnení podielovní spoluvlastníci majú skutočne nárok aj na to, aby im bol ponúknutý na kúpu celý prevedený spoluvlastnícky podiel na predmetných pozemkoch vo veľkosti 1/6 k celku. Objasňujúc právny stav uviedol, že z ustálenej rozhodovacej praxe najvyšších súdnych autorít vyplýva, že dotknutý spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, môže uplatňovať nárok len na pomernú časť predaného podielu podľa veľkosti svojho vlastného spoluvlastníckeho podielu. Tento spoluvlastník sa v prípade porušenia predkupného práva nemôže bez dohody s ostatnými spoluvlastníkmi o výkone predkupného práva domáhať prevodu celého podielu, pokiaľ ostatní spoluvlastníci zostávajú pasívni v obrane svojich práv. Mlčanie a pasivita nemôže v žiadnom prípade znamenať súhlas, preto má spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku, právo len na pomernú časť podielu a nadobúdateľovi pripadá len taký spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom (spoluvlastníkov), ktorí by sa prevodu nedomáhali. Z toho vyplýva, že tento aktívny spoluvlastník má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedený spoluvlastnícky podiel len pomerne, teda z každého predaného spoluvlastníckeho podielu len jeho časť pripadajúcu na jeho podiel v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov (rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/91/2008 a sp. zn. 8Cdo/124/2018).

13. Konštatoval, že v prejednávanej veci sa žalobcovia domáhajú uloženia povinnosti, aby im žalovaní ako nadobúdatelia ponúkli prevedený spoluvlastnícky podiel na kúpu. Výsledkom tohto sporu teda má byť uloženie povinnosti urobiť ponuku (návrh, ofertu) na uzavretie zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka, pričom každý z podielových spoluvlastníkov má právo vykúpiť tento prevedený podiel pomerne podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu, ak sa títo spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva inak (§ 140 veta druhá Občianskeho zákonníka). V danom prípade sa opomenutí spoluvlastníci, t. j. žalobca 1/, žalobca 2/ a I. G., dohodli dňa 20.12.2017 o výkone predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka tak, že spoluvlastnícky podiel, ktorý má byť predmetom prevodu, nadobudnú žalobcovia 1/ a 2/ rovným dielom, a to aj čo do časti pripadajúcej spoluvlastníkov I. G., pričom všetci účastníci tejto dohody súhlasili s tým, že žalobcovia 1/ a 2/ sa budú ako opomenutí spoluvlastníci domáhať svojho zákonného nároku podľa § 140 Občianskeho zákonníka a zároveň aj touto dohodou modifikovaného nároku (t. j. aj spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníka I. G. na základe jeho súhlasu) v súdnom konaní od kupujúcich (žalovaných). Na základe uvedeného dospel k záveru, že opomenutí spoluvlastníci sa dohodli o výkone predkupného práva, a preto žalobcom 1/ a 2/ svedčí procesný nárok domáhať sa ponúknutia predmetného spoluvlastníckeho podielu (vo veľkosti 1/6 k celku) na kúpu, a to každému zo žalobcov vo veľkosti 1/12 k celku.

14. Zdôraznil, že žalovaní v rámci svojej procesnej obrany namietali, že predmetné pozemky, slúžiace ako prístupová cesta, sú príslušenstvom k hlavnej veci, ktorou sú v danom prípade pozemky zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, v prospech ich (vtedajšieho) výlučného vlastníka C. G.. Na základe uvedeného

argumentovali, že právne úkony týkajúce sa hlavnej veci sa zásadne musia týkať aj príslušenstva. Súd prvej inštancie sa nestotožnil s uvedeným výkladom žalovaných a uviedol, že rozhodovacia prax najvyšších súdnych autorít sa prikláňa práve k opačnému záveru. Príslušenstvo veci, teda veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvalo užívali (§ 121 ods. 1 Občianskeho zákonníka), neprestávajú byť týmto určením vecami v právnom zmysle podľa § 119 ods. 1 Občianskeho zákonníka. To znamená, že príslušenstvo tvoria veci samostatné, ktoré môžu byť samostatným predmetom právnych vzťahov a ich právny režim nesleduje zo zákona bez ďalšieho režim hlavnej veci. Platné právo nemá ustanovenie o tom, že by na nadobúdateľa hlavnej veci prechádzalo aj príslušenstvo veci. K prevodu príslušenstva na nadobúdateľa hlavnej veci je vždy potrebné prejavíť zákonom predpísaným spôsobom vôľu previesť aj príslušenstvo. Ak nebola vôľa previesť aj príslušenstvo hlavnej veci právne významným spôsobom prejavená, príslušenstvo na nadobúdateľa hlavnej veci neprechádza. Opačný názor nemožno oprieť o žiadne ustanovenie platného práva (viď R 7/1987, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/18/2011 aj rozsudok veľkého senátu občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 31Cdo/2772/2000, publikovaný v českej Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk pod č. 75/2004, ktorý je s ohľadom na argument príbuznosti právnych poriadkov aplikovateľný aj v slovenskom právnom prostredí).

15. Na základe uvedeného uzavrel, že príslušenstvo veci v zmysle § 121 ods. 1 Občianskeho zákonníka (accessio) nesleduje bez ďalšieho právny režim hlavnej veci (res principalis). Ak sa teda prevádza vlastnícke právo k hlavnej veci, samo o sebe to neznamená, že sa zároveň prevádza aj vlastnícke právo k jej príslušenstvu. V relácii prejednávanej veci ale v kúpnej zmluve zo dňa 5.5.2015 bolo medzi zmluvnými stranami výslovne dojednané, že predmetom prevodu sú pozemky zapísané na liste vlastníctva č. XXXX (žalovanými označované ako „hlavné pozemky“) a zároveň aj príslušný spoluvlastnícky podiel k pozemkom, ktoré sú predmetom tohto konania, vo veľkosti 1/6 k celku. Z uvedeného vyplynulo, že zmluvné strany (predávajúci C. G. a žalovaní) prejavili vôľu predať aj predmetný spoluvlastnícky podiel, a preto sa ďalej zaoberal otázkou, či pozemok vôbec môže byť príslušenstvom iného pozemku (ako veci hlavnej) a pri jej riešení opätovne dospel k opačnému záveru, aký prezentovali žalovaní.

16. Argumentoval, že v prípade príslušenstva veci právna úprava v § 121 ods. 1 Občianskeho zákonníka nerozlišuje medzi vecami hnutelnými a nehnuteľnými, a preto hnutelná vec môže byť príslušenstvom inej hnutelnej veci alebo aj nehnuteľnej veci. Avšak z občianskoprávnej doktríny (odbornej literatúry), ako aj rozhodovacej praxe súdov vyplýva, že nehnuteľná vec nemôže byť príslušenstvom inej nehnuteľnej veci, teda pozemok nemôže byť príslušenstvom iného pozemku. Z tejto zásady existujú v praxi určité výnimky, keď príslušenstvo predstavované nehnuteľnou stavbou je funkčne späté buď s pozemkom, alebo s inou nehnuteľnosťou. Za príslušenstvo pozemku sa tak považuje napr. murovaná studňa, bazén či oplotenie, alebo príslušenstvom nehnuteľnej stavby sa môže stať napr. vedľa stojaca stodola či kôlna. Vo všetkých týchto prípadoch výnimiek bola nehnuteľným príslušenstvom pozemku vždy iba stavba ako nehnuteľnosť; ani jednom prípade nešlo o prípad, že by príslušenstvom pozemku bol iný pozemok.

17. Uviedol preto, že v prejednávanej veci sa tak uplatní základné pravidlo, a to že nehnuteľná vec nemôže byť príslušenstvom inej nehnuteľnej veci. Preto ani predmetné pozemky (hoci slúžiace ako prístupová cesta) nemôžu byť príslušenstvom k iným pozemkom (vrátane pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX), a to ani v tom prípade, že k týmto iným pozemkom už žiadna iná verejná prístupová cesta nevedie. K uvedenému poznamenal, že predpokladom charakteru príslušenstva, okrem toho, že obidve veci, t. j. hlavná vec aj príslušenstvo musia byť trvalo a funkčne prepojené spoločným hospodárskym účelom, je tiež existencia vlastníckeho práva jedného vlastníka k hlavnej veci a zároveň aj k príslušenstvu. Je tomu tak z dôvodu, že o tom, či sa určitá vec stane príslušenstvom hlavnej veci rozhoduje výlučne vlastník hlavnej veci. Inak povedané, hlavná vec aj príslušenstvo musia patriť rovnakému vlastníkovi; ak tomu tak nie je, nejde o príslušenstvo hlavnej veci. Uvedené platí aj pre prípad, že vlastník hlavnej veci je len spoluvlastníkom vedľajšej veci; čiže ak vlastník hlavnej veci je iba spoluvlastníkom vedľajšej veci, potom táto vedľajšia vec nemôže byť príslušenstvom hlavnej veci.

18. Poukázal na to, že z vykonaného dokazovania vyplynulo, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 5.5.2015 boli predmetné pozemky v podielovom spoluvlastníctve štyroch rôznych osôb (žalobcov 1/ a 2/, I. G. Z. C. G.) a nie vo výlučnom vlastníctve jedného vlastníka, čo a priori vylučuje ich charakter príslušenstva k tzv. „hlavným pozemkom“ zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, ktoré boli vo výlučnom vlastníctve predávajúceho C. G.. Predmetné pozemky teda výlučne nepatrili C. G., a preto len on sám a bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov nemohol určiť, aby tvorili k „hlavnej veci“ (pozemkom

zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX) príslušenstvo. Rovnako, ak predmetné pozemky patrili štyrom rôznym spoluvlastníkom, nemohli títo spoluvlastníci rozhodnúť o tom, že budú tvoriť príslušenstvo takého pozemku, ktorý už ale im štyrom vlastnícky nepatrilo, ale patrilo len jednému z nich. V danom prípade teda neboli splnené podmienky pre záver o tom, že predmetné pozemky sú príslušenstvom prevádzaných pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, a to z dôvodu, že (i) príslušenstvom nehnuteľnej veci zásadne nemôže byť iná nehnuteľná vec a (ii) príslušenstvo výlučne vlastnícky nepatrilo vlastníkovi hlavnej veci (v dôsledku čoho nemohol byť naplnený vôľový prvok u vlastníka hlavnej veci určiť toto príslušenstvo na trvalé užívanie s hlavnou vecou, keďže mu príslušenstvo v celosti nepatrilo).

19. Žalovaní taktiež namietali, že výkon práva žalobcov z porušenia ich zákonného predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu na predmetných pozemkoch je v rozpore s dobrými mravmi, keďže iná cesta k prevádzaným pozemkom zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX nevedie (resp. v čase uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 5.5.2015 nevedla), čím sa znemožní prístup k nim a ich užívanie, pričom poukázali na uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/4741/2015 a na usporiadanie vlastníckych a užívacích práv k prístupovej ceste v developerských projektoch. Dôvodili tiež, že na týchto pozemkoch nemôžu stavať, pretože stavebný úrad im nevydá stavebné povolenie, ak k stavebnému pozemku nie je zabezpečený prístup. Rozpor s dobrými mravmi zároveň odôvodnili tým, že sa spolu s ostatnými spoluvlastníkmi finančne podieľali na vybudovaní nového asfaltového koberca na daných pozemkoch, a to sumou pripadajúcou na ich spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/6 k celku, vo výške 792,67 eura.

20. Vo vzťahu k uvedeným námietkam žalovaných súd prvej inštancie dospel k záveru, že argumentácia uznesením Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/4741/2015 je neopodstatnená, pretože nedopadá na zistený skutkový a právny stav posudzovanej veci (t. j. nie je k skutkovému stavu veci dostatočne príliehavá). Predmetom konania, ktorým sa zaoberal Najvyšší súd ČR, bolo porušenie zákonného predkupného práva k „nebytovej jednotke (garáži), v budove s príslušným podielom na spoločných častiach tejto budovy a pozemkoch (...) s výhradným právom parkovania na parkovacom mieste č. 1“, pričom posúdenie súladu výkonu práva spoluvlastníka na uplatnenie porušeného predkupného práva s dobrými mravmi Najvyšší súd ČR vyhodnocoval aj z toho aspektu, že „spoluvlastníctvo spoločnej garáže sa má čo najviac blížiť právu jednotlivých spoluvlastníkov užívať príslušné garážové státi, a to v nadväznosti na vlastníctvo bytových jednotiek“. Predmetné uznesenie Najvyššieho súdu ČR sa teda týka právneho režimu garážových (parkovacích) státí v garážach nachádzajúcich sa v bytovom dome, keď na rozdiel od uvedeného, v prejednávanej veci predmetné pozemky ale v žiadnom prípade ako garáž neslúžia a s ohľadom na ich úzky charakter, kde sa vedľa seba neobídu dva osobné automobily, nemôžu funkčne slúžiť ani ako parkovacie státi.

21. Dodal, že rovnako nemohla s úspechom obstať ani argumentácia riešením príjazdovej cesty obdobným ako v developerských projektoch, o čom ako príklad žalovaní predložili výpis k parcele č. XXXX/XX v katastrálnom území S., ktorá slúži ako príjazdová cesta k pozemkom a stavbám v lokalite S. F., keď v danom prípade z vykonanej obhliadky vyplynulo, že predmetné pozemky a ich okolie žiaden charakter developerského projektu a s tým spojenej výstavby nemajú. Neexistoval tu žiaden developer ako „prvý“ vlastník celej lokality, ktorý z pozície svojho vlastníctva dokáže predať jednotlivé pozemky tak, aby každý nový nadobúdateľ stavby a pozemku v tejto lokalite bol zároveň spoluvlastníkom príjazdovej cesty v príslušnom spoluvlastníckom podiele pripadajúcom na výmeru pozemkov, ktoré má vo svojom výlučnom vlastníctve (avšak ani uvedené riešenie nie je pravidlom, pretože z verejne dostupných informačných zdrojov vyplýva, že existuje mnoho developerských projektov, kde si príjazdovú cestu ponecháva vo výlučnom vlastníctve sám developer a prístup vlastníkom k ich stavbám a pozemkom zabezpečuje tým, že zriadi k tejto ceste vecné bremeno práva prechodu a prejazdu v ich prospech - pozn. súdu prvej inštancie). Napokon doplnil, že samotná skutočnosť, že všetci vlastníci stavieb a pozemkov v lokalite realizácie developerských projektov (ako napr. S. F.) sú zároveň podielovými spoluvlastníkmi pozemku slúžiaceho ako príjazdová cesta, ešte sama o sebe nič nevytvorí o tom, ako sa bude alebo nebude realizovať zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov a či tu nie je v jednotlivých zmluvách dohodnutá osobitná úprava, pričom žalovaní ohľadom tejto skutočnosti neprodukovali žiadny dôkaz.

22. V danej súvislosti poznamenal, že žalovanými predložený dôkaz, ktorý mal vypovedať o „skutočných“ vlastníckych a užívacích pomeroch v lokalite Devínske záhrady (výpis k parcele príjazdovej cesty č. XXXX/XX v katastrálnom území Devín) vyhodnotil ako značne zavádzajúci, pretože podľa výpisu

z listu vlastníctva (a nie iba výpisu parcely), na ktorom je táto parcela zapísaná, teda podľa listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie S., na predmetnej parcele slúžiacej ako príjazdová cesta, ktorú síce spoluvlastnia jednotliví vlastníci pozemkov a stavieb v tejto lokalite, je v časti C: Ťarchy zapísané „vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok registra C KN parc. č. XXXX/XX v prospech vlastníka pozemkov (a teda nielen stavieb - pozn. súdu prvej inštancie) registra C KN parc. č. (...)“, pričom ďalej sú uvedené jednotlivé parcely pozemkov, ku ktorým táto príjazdová cesta vedie. Zhrňujúc uzavrel, že z uvedeného vyplynulo, že v prípade developerského projektu, na ktorý žalovaní poukázali, jednotliví vlastníci majú z titulu vecného bremena zabezpečený prístup k ich pozemkom aj v prípade, že by sa v dôsledku následných prevodov vlastníctva nestali spoluvlastníkmi príjazdovej cesty. Pokiaľ teda žalovaní odôvodňovali rozpor výkonu práva žalobcov na uplatnenie porušeného predkupného práva s dobrými mravmi poukazom na riešenie vlastníckych a užívacích pomerov v developerských projektoch (konkrétne S. F.), súd prvej inštancie dospel k záveru o nedôvodnosti tejto námietky, a to jednak pre skutkovú odlišnosť posudzovaného prípadu, ako aj pre jej vecnú neopodstatnenosť, pretože v žalovanými prezentovanom prípade majú jednotliví vlastníci pozemkov danej lokality zabezpečené užívanie príjazdovej cesty z titulu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu prechodu a prejazdu bez ohľadu na to, či zároveň sú alebo nie sú spoluvlastníkmi tejto príjazdovej cesty.

23. Za nenáležitú považoval tiež námietku rozporu výkonu práva žalobcov s dobrými mravmi v súvislosti s tým, že vyhovením žalobe sa dosiahne stav, kedy sa žalovaní nebudú môcť dostať k prevádzaným pozemkom zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX z verejnej prístupovej cesty alebo cez svoje vlastné pozemky (čo už ale v čase rozhodovania nebola pravda, pretože žalovaní už neboli vlastníkmi týchto prevádzaných pozemkov a tieto vlastnila N. N. H., ktorá má k nim zabezpečený prístup z verejnej komunikácie cez svoje vlastné pozemky). Primárne uviedol, že žiadny zákon neustanovuje, že každý jeden pozemok nevyhnutne musí mať prístup z verejnej komunikácie a rovnako ani žiadnemu vlastníkovi neukladá, aby sám konal tak, že sa vzdá časti svojho vlastníckeho práva alebo ho obmedzí za účelom, aby vlastník susediaceho pozemku, ku ktorému nie je prístup z verejnej komunikácie, mal tento prístup zabezpečený. Skutočnosť, že vlastník pozemku nemá zabezpečený prístup k nemu z verejnej komunikácie, nemôže sama osebe (s ohľadom na už uvedený výklad) eliminovať zákonné predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov súkromných pozemkov, cez ktoré by sa dal tento prístup zabezpečiť, alebo viesť k záveru, že každé uplatnenie porušeného predkupného práva za takejto situácie bude považované za výkon práva priečiaci sa dobrým mravom. Týmto výkladom by sa celkom poprel účel § 140 Občianskeho zákonníka, a preto ho treba považovať za nesprávny.

24. Poukázal na skutočnosť, že ak vlastník pozemku nie je vlastníkom prístupovej cesty k nemu, má viaceré legálne možnosti, ako si tento prístup zabezpečiť, a to napríklad:

(i) dohodou s vlastníkom prístupovej veci o odkúpení časti tejto prístupovej cesty alebo spoluvlastníckeho podielu na tejto prístupovej ceste, (ii) dohodou o zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu, (iii) dohodou o nájme prístupovej cesty alebo (iv) v prípade, že je zároveň vlastníkom stavby, má možnosť podať žalobu o zriadenie vecného bremena cesty. Ako nedôvodný vyhodnotil argument, že žiadny stavebný úrad nevydá stavebné povolenie pre stavbu na pozemku, ku ktorému jeho vlastník nemá zabezpečenú prístupovú cestu, keďže stavebno-právne predpisy poskytujú riešenie aj pre takúto situáciu, kedy stavebný úrad môže za účelom uskutočnenia stavby uložiť tým, ktorí majú vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom alebo stavbám, aby trpeli vykonanie prác zo svojich pozemkov alebo stavieb (§ 135 ods. 1 Stavebného zákona). Preto ani prípad, ak k (stavebnému) pozemku nevedie prístupová cesta, nemá bez ďalšieho za následok nevydanie stavebného povolenia a nemožnosť výstavby na tomto pozemku. S ohľadom na uvedené možné zákonné riešenia situácie, kedy vlastník pozemku nie je zároveň vlastníkom príjazdovej cesty alebo nemá zabezpečený prístup z verejnej komunikácie dospel k záveru o neopodstatnenosti námietky žalovaných o výkone práva žalobcov na uplatnenie porušeného predkupného práva v rozpore s dobrými mravmi, keď vo všeobecnosti platí, že kto vykonáva svoje právo, nikomu neškodí (neminem laedit, qui iure suo utitur).

25. Ako úplne absurdnú súd prvej inštancie vyhodnotil námietku rozporu výkonu práva žalobcov z porušenia ich predkupného práva s dobrými mravmi spočívajúcu v tom, že žalovaní sa finančne podieľali na úprave povrchu predmetných pozemkov slúžiacich ako príjazdová cesta. Dôvodil, že táto námietka v žiadnom prípade nemôže napíňať výnimočnosť aplikácie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Fungovanie systému písaného práva je založené najmä na dôslednom dodržiavaní pravidiel vyplývajúcich z právnych predpisov (vrátane pravidla ponúknuť spoluvlastnícky podiel na kúpu ostatným

spoluvlastníkom ako prvým - pozn. súdu prvej inštancie) a korektív dobrých mravov nesmie byť na ujmu princípu právnej istoty a nesmie neprimerane oslabovať subjektívne práva účastníkov vyplývajúce z právnych noriem (rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 25Cdo/2895/99).

26. Doplnil, že ak sa niekto finančne podieľal na zhodnotení veci, ktorá, ako sa neskôr ukázalo, mu v skutočnosti nepatrila, má dostatočné zákonné možnosti efektívne sa domáhať vrátenia vynaložených prostriedkov, a nie cez korektív dobrých mravov, ktorým by sa vo výsledku poprelo právo opomenutého podielového spoluvlastníka z porušeného predkupného práva, ktoré mu zákon výslovne priznáva. Zdôraznil, že absurdnosť tejto námietky podčiarkuje fakt, že žalovaní sú ešte stále spoluvlastníkmi predmetných pozemkov a z ich vyjadrení je zrejmé, že dané pozemky ako príjazdovú cestu plne využívali (a to odo dňa ich nadobudnutia na základe kúpnej zmluvy zo dňa 5.5.2015 až do ich predaja v roku 2021). Neexistuje preto racionálny dôvod, prečo by sa nemali finančne podieľať na jej rekonštrukcii, oprave a údržbe, ak ju sami užívali. Je samozrejmé, že spoluvlastník má znášať primerané náklady na zachovanie a opravy spoločnej veci, tak ako ich má znášať napríklad aj oprávnený z vecného bremena (§ 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka).

27. Záverom dal žalovaným do pozornosti, že nie každý výkon práva oprávnených osôb zákonným spôsobom, s ktorým nesúhlasia, je automaticky výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi, ako sa to počas celého konania snažili neúspešne prezentovať. Ak mali žalovaní za to, že riešenie usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov v prípadoch, kedy vlastník pozemku nie je vlastníkom prístupovej cesty je nedostatočné a je potrebná jeho zmena či precizovanie, ide o výhradu, ktorá má smerovať na zákonodarcu. Súdy, súc viazané zákonom, rozhodujú podľa platného právneho stavu (de lege lata) a nie podľa želania účastníka konania, ako by mala právna úprava vyzeráť (de lege ferenda). Do práva na spravodlivý proces totižto nepatrí právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ním predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov a rozhodol v súlade s jeho vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne dožadovať sa ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 252/04, sp. zn. I. ÚS 50/04, sp. zn. I. ÚS 98/97, sp. zn. II. ÚS 3/97 a sp. zn. II. ÚS 251/03).

28. Konkludujúc uvedené súd prvej inštancie uviedol, že v prejednávanej veci bolo preukázané, že pri uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 5.5.2015 medzi predávajúcim C. G. a žalovanými ako kupujúcimi došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcov ako oprávnených podielových spoluvlastníkov predmetných pozemkov, čo založilo ich nárok domáhať sa práva na uplatnenie porušeného predkupného práva. Keďže v konaní nebolo zistené, že by na posudzovanú vec dopadala akákoľvek zákonná či zmluvná výnimka, na základe ktorej by predkupné právo žalobcov a právo na uplatnenie práva z jeho porušenia nemalo platiť a rovnako nebol zistený výkon žalobou uplatneného práva žalobcov v rozpore s dobrými mravmi, súd prvej inštancie za použitia § 3 ods. 1, § 140, § 603 ods. 3 a § 605 Občianskeho zákonníka žalobe ako dôvodnej vyhovel a žalovaným 1/ a 2/ uložil povinnosť prejavíť vôľu voči žalobcom 1/ a 2/. O trovách konania rozhodol podľa § 262 ods. 1 C. s. p. v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p. a keďže žalobcovia mali v konaní plný úspech, vznikol im proti neúspešným žalovaným nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania žalobcov rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 C. s. p.).

29. Proti rozsudku podali odvolanie žalovaní 1/ a 2/, ktorí žiadali rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu zamietnuť. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov ich odvolania (§ 393 ods. 2 C. s. p.) bola námietka, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

30. S poukazom na právne závery obsiahnuté v uznesení Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/4741/2015, ktorý rozhodoval v čase, keď podľa predchádzajúcej právnej úpravy v ČR bolo ešte platné predkupné právo podielových spoluvlastníkov, a ktorým argumentovali aj na súde prvej inštancie, ako aj s poukazom na § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka namietali záver súdu prvej inštancie, že výkon predkupného práva zo strany žalobcov nie je v rozpore s dobrými mravmi. Argumentovali, že dôvodom rozporu s dobrými mravmi je fakt, že výkonom predkupného práva žalobcovia znemožnia užívanie „hlavného“ pozemku, ktorého vlastníctvo a najmä výkon vlastníckeho práva priamo súvisí s existenciou prístupovej cesty na pozemok. Žalobcovia nadobudnutím spoluvlastníckych podielov žalovaných

nebudú mať zmenený účel využitia prístupovej cesty, jednoznačne však dôjde k znemožneniu užívania hlavného pozemku, na užívanie ktorého bola prístupová cesta zriadená a ktorému predmetný pozemok v spoluvlastníctve slúži.

31. Nestotožnili sa ani so záverom súdu prvej inštancie, že argumentácia v uznesení Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/4741/2015 nie je dostatočne príliehavá, nakoľko v danom rozhodnutí sa nejedná o spoluvlastníctvo pozemku (prístupovej cesty), ale o spoluvlastníctvo podielu na nebytovom priestore, ktorý je spojený s užívaním parkovacích miest. Dôvodili, že je irelevantné o spoluvlastníctvo akej nehnuteľnosti ide, nakoľko toto nemalo vo vyjadrenom právnom názore Najvyššieho súdu ČR relevanciu. Zároveň dali do pozornosti, že v konaní poukázali na to, že v rôznych katastrálnych územiach v SR sa nachádzajú pozemky, kde vlastníci jednotlivých pozemkov sú zároveň spoluvlastníkmi prístupovej cesty k nim a teda pri predaji svojho pozemku spolu s podielom na prístupovej ceste dochádza k porušeniu predkupného práva ostatných spoluvlastníkov, pričom ako jeden z mnohých príkladov uviedli výpis k parcele C-KN č. XXXX/XX v katastrálnom území S.. Dodali, že aj keď súd prvej inštancie správne poukázal na to, že napriek spoluvlastníctvu bolo v tomto konkrétnom projekte zriadené právo prechodu ako vecné bremeno, v mnohých iných situáciách sa však zriaďuje len spoluvlastnícke právo k prístupovej ceste, na preukázanie čoho pripojili k odvolaniu výpis z listu vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie D. a pozornosť upriamili na skutočnosť, že vlastníkom pozemku (v prílohe označeného ako parcela C-KN č. XXXX/X) nemá zriadené právo prechodu cez prístupovú cestu, parcelu č. XXXX/X a táto cesta je v spoluvlastníctve vlastníkov príľahlých pozemkov.

32. Odmietli aj argumentáciu súdu prvej inštancie, že ak vlastníkom pozemku nie je vlastníkom prístupovej cesty k nemu, môže sa domáhať žalobou o zriadenie vecného bremena cesty a argumentovali, že uvedený názor nemá oporu v zákone. Domáhať sa práva prechodu je podľa právnej úpravy možné len v prípade určenia práva prechodu, ktoré vzniklo vydržaním (určovacou žalobou) alebo je možné domáhať sa zriadenia práva prechodu podľa

§ 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka, avšak z dôvodu, že na predmetnom pozemku, ku ktorému vedie prístupová cesta, sa nenachádza stavba, nemôže sa vlastníkom pozemku domáhať zriadenia vecného bremena. Zároveň boli názoru, že súd prvej inštancie nesprávne poukázal na § 135c (§ 135 ods. 1 - pozn. odvolacieho súdu) Stavebného zákona, ktorý upravuje len povinnosti vlastníkov susedných pozemkov počas samotnej výstavby, nie zriaďovanie prechodu k budúcej stavbe na pozemku.

33. Žalobcovia 1/ a 2/ vo vyjadrení k odvolaniu žalovaných 1/ a 2/ uviedli, že rozhodnutie súdu prvej inštancie považujú za vecne správne, precízne a logicky odôvodnené. Stotožnili sa s konštatovaním súdu prvej inštancie, že rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR

sp. zn. 22Cdo/4741/2015 sa týka úplne inej skutkovej veci, keď mali za to, že nie je možné stotožňovať posudzovanie právneho režimu garážového státia [o ktorom sa aj Najvyšší súd ČR vyjadruje že „...jednotlivé parkovacie státi nemôžu byť samostatným predmetom vlastníctva a podľa judikatúry Najvyššieho súdu pritom nie je garáž (a tým skôr garážové státi) ani príslušenstvom bytu“] s právnym režimom samostatných pozemkov. Mali potom za prirodzené, že aj právne posúdenie nárokov z garážových státí a garáží je diametrálne odlišné od právneho posúdenia nárokov zo samostatných pozemkov ako typickej nehnuteľnej veci, ktorá je nepochybne samostatným predmetom vlastníctva, k čomu poukázali aj na právne závery súdu prvej inštancie obsiahnuté v napadnutom rozsudku.

34. Dodali, že žalovaní fakticky založili svoje odvolanie na skutočnosti, že „až do nedávnej doby“ boli výlučnými vlastníkami pozemkov, ktoré nazývali „hlavnými“. V tejto súvislosti poukázali žalobcovia na § 217 ods. 1 veta prvá C. s. p., podľa ktorej je pre rozsudok rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Boli názoru, že ak žalovaní previedli vlastníctvo k uvedeným pozemkom na tretiu osobu, nemôžu sa dovolávať v čase vyhlásenia rozsudku ochrany na tom skutkovom základe, že potrebujú vedľajší pozemok z dôvodu výkonu vlastníckeho práva k tzv. hlavnému pozemku, pričom do pozornosti dali aj skutočnosť, že z vykonaného dokazovania vyplynulo, že súčasná vlastníčka týchto „hlavných“ pozemkov, má tieto sprístupnené z dostupnej verejnej komunikácie, preto námietka žalovaných, ktorou sa domáhajú ochrany (hoci pochybného) práva, ktoré v súčasnosti ani nemajú, nemôže v nijakom prípade obstáť.

35. V súvislosti s novým dôkazom, ktorý žalovaní pripojili k odvolaniu, ktorým chceli preukázať, ako si vzájomné vzťahy upravujú iné subjekty občianskoprávných vzťahov uviedli, že úprava uvedených vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov je výlučne na vôli strán, ktoré zmluvu uzatvárali a takéto zmluvy

nie sú pre konajúci súd smerodajné. Poznamenali, že ak by iné subjekty občianskoprávných vzťahov navzájom porušovali svoje práva vyplývajúce z predkupného práva, neznamená to, že sa uvedeným konaním založí akási „protiprávna zvyklosť“, ktorá bude pre súd záväzná a ktorú by bol povinný súd akceptovať a stotožniť sa s ňou. Bližšie sa k uvedenej argumentácii žalovaných nevyjadrovali, nakoľko predmetný dôkaz bol predložený až v odvolacom konaní. Na doplnenie dali do pozornosti, že žalovaní sami uviedli, že si uvedomujú, že v konaní pred súdom prvej inštancie dôvodili listom vlastníctva, ktorý súd prvej inštancie zhodnotil správne (a teda ním nepreukázali mienené skutkové tvrdenia), preto predložili iný list vlastníctva, ktorý má preukázať údajne jednu z „mnohých iných situácií“ ako bola tá, ktorou dôvodili v konaní na súde prvej inštancie. S poukazom na súdnu prax (napr. rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 10Co/77/2020) a § 154 C. s. p. žalobcovia mali za to, že nielen skutkové tvrdenia a popretie skutkových tvrdení sú prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany, ale rovnako tak sú to v zmysle § 149 C. s. p. aj návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky. Ak teda žalovaní doložili nové dôkazy, tieto nie je možné v odvolacom konaní vykonať, pričom zdôraznili, že ani táto skutočnosť nič nemení na tom, že novo predložený list vlastníctva nijako nemôže spochybniť práva žalobcov vyplývajúce z § 140 a § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

36. Žalovaní 1/ a 2/ sa k vyjadreniu žalobcov 1/ a 2/ k podanému odvolaniu odvolacou replikou nevyjadrili.

37. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 C. s. p.) preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie, prejednal odvolanie žalovaných 1/ a 2/ bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 a contrario C. s. p., keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny, preto ho v súlade s § 387 ods. 1 C. s. p. potvrdil. Rozsudok verejne vyhlásil dňa 29.7.2025 (§ 387 ods. 1, § 219 ods. 3 C. s. p.).

38. Ťažiskom odvolacej argumentácie bola už v konaní pred súdom prvej inštancie uplatnená námietka žalovaných, že výkon predkupného práva žalobcov je v rozpore s dobrými mravmi z dôvodu, že ním dochádza k znemožneniu užívania „hlavného“ pozemku, na užívanie ktorého bola zriadená prístupová cesta nachádzajúca sa na dotknutých pozemkoch, ktorých spoluvlastníkmi sú aj žalobcovia.

39. Odvolací súd konštatuje, že nemožnosť prístupu vlastníka na pozemok inak ako cez pozemok iného vlastníka, nemôže sama o sebe založiť rozpor zákonného predkupného práva ostatných podielových spoluvlastníkov pozemku, cez ktorý sa dá tento prístup zabezpečiť, s dobrými mravmi. Zároveň je potrebné zdôrazniť, že v konaní nebolo sporné, že v priebehu konania na súde prvej inštancie žalovaní odpredali „hlavný pozemok“ zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie M., a to kúpnu zmluvou, ktorá nadobudla účinky povolením jej vkladu do katastra nehnuteľností ku dňu 23.3.2021, pričom nová vlastníčka N.. N. H. má prístup k uvedenému pozemku z verejnej komunikácie cez svoje ďalšie pozemky.

40. S poukazom na § 217 ods. 1 veta prvá C. s. p., v zmysle ktorého je pre rozsudok rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia tak možno konštatovať, že žalovaní ani neboli v čase rozhodnutia súdu prvej inštancie vlastníkami pozemku, ku ktorému by bol prístup len cez pozemok v spoluvlastníctve žalobcov vedený na liste vlastníctva č. XXXXX pre katastrálne územie M.. Na základe uvedeného a v zhode so závermi súdu prvej inštancie, na ktoré v podrobnostiach poukazuje (ods. 20 a 20.1 napadnutého rozhodnutia), odvolací súd vyhodnotil predmetnú námietku ako nedôvodnú.

41. Neobstojí ani poukaz žalovaných na uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/4741/2015 vo veci, ktorej predmetom bolo porušenie zákonného predkupného práva k nebytovej jednotke (garáži) a kde bola posudzovaná aj otázka súladu výkonu predkupného práva s dobrými mravmi. Hodno uviesť, že právne závery súdu nie je možné interpretovať bez súvisu so skutkovými zisteniami konkrétneho prípadu, z ktorých vyplývajú. V otázke rozporu uplatneného práva žalobcov s dobrými mravmi nemožno preto než prisvedčiť záveru súdu prvej inštancie, že argumentácia uvedeným rozhodnutím Najvyššieho súdu ČR je neopodstatnená, nakoľko v danom rozhodnutí bol riešený skutkovo odlišný prípad, týkajúci sa porušenia zákonného predkupného práva k nebytovej jednotke (garáži), v budove s príslušným podielom na spoločných častiach tejto budovy a pozemkoch, a teda právne závery obsiahnuté v danom rozhodnutí nemožno vzťahovať na žalobcami uplatnený nárok.

42. Rovnako je bez relevancie aj námietka žalovaných, že v rôznych katastrálnych územiach v SR sa nachádzajú aj pozemky, kde vlastníci jednotlivých pozemkov sú zároveň spoluvlastníkmi prístupovej cesty k nim, keďže súkromnoprávna zmluvná úprava vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov nie je pre súd záväzná, pričom uvedenou námietkou sa zaoberal v napadnutom rozhodnutí aj súd prvej inštancie, na ktorého argumentáciu odvolací súd v podrobnostiach odkazuje (ods. 19 a 19.1 napadnutého rozhodnutia). V súvislosti s listom vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie D., ktorý žalovaní na preukázanie dôvodnosti danej argumentácie predložili v odvolaní ako nový dôkaz odvolací súd uvádza, že z dôvodu, že žalovaní nepreukázali ani netvrdili naplnenie podmienok uvedených v § 366 C. s. p. na predloženie prostriedkov procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, na uvedenú listinu ako na neprípustnú novotu neprihliadal.

43. Bez dôvodnosti je aj námietka žalovaných o nesprávnosti argumentácie súdu prvej inštancie, že ak vlastníkom pozemku nie je vlastníkom prístupovej cesty k nemu, môže sa domáhať žalobou zriadenia vecného bremena cesty, keď žalovaní namietali, že táto možnosť je daná v zmysle § 151o Občianskeho zákonníka len v prípade, ak je na pozemku, ku ktorému vedie prístupová cesta, postavená stavba. Rovnako nedôvodná je aj námietka, že súd prvej inštancie nesprávne poukázal aj na § 135 ods. 1 Stavebného zákona, keďže tento neupravuje zriaďovanie prechodu k budúcej stavbe na pozemku.

44. Odvolací súd konštatuje, že možnosti vlastníka pozemku zabezpečiť si prístup k pozemku ak nie je vlastníkom prístupovej cesty, súd prvej inštancie vymenoval v odseku 20.2. napadnutého rozhodnutia vo všeobecnosti, teda nie len pre okolnosti prejednávanej veci a k predmetnej, žalovanými namietanej možnosti v zmysle § 151o Občianskeho zákonníka uviedol, že táto je možná práve v prípade, ak je uvedený vlastník zároveň vlastníkom stavby, pričom rovnako poukázal aj na možnosti stavebného úradu v zmysle § 135 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) pre prípad výstavby stavby na takomto pozemku.

45. Pretože žalovaní v podanom odvolaní neuviedli žiadne relevantné skutočnosti, ktorými by preukázali vecnú nesprávnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vo výroku vecne správny potvrdil.

46. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 C. s. p. v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p. a § 262 ods. 1 C. s. p. tak, že žalobcom 1/ a 2/, ktorí mali v odvolacom konaní plný úspech, priznal proti žalovaným 1/ a 2/ plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

47. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C. s. p.) v lehote dvoch 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 C. s. p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1

C. s. p.).

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 C. s. p.).