

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 13Co/95/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6115212609
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ama Odalošová
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2020:6115212609.2

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Amy Odalošovej a členiek senátu JUDr. Danice Kočíčkovej a Mgr. Kataríny Katkovej v právnej veci žalobcu: E. S. nar. XX. XX. XXXX, bytom C. XXXX/X, XXX XX Topoľčany, v konaní zastúpený: JUDr. Miloš Opačítý, nar. 24. 07. 1961, bytom Stredánská 2536/43, 955 01 Topoľčany, proti žalovaným 1/ I. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom Na T. XX, XXX XX J. J., 2/ S. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom Na T. XX, XXX XX J. J., obaja zastúpení JUDr. Pavlom Kontrošom, nar. 25. 10. 1951, bytom Moskovská 44, 974 04 Banská Bystrica a 3/ O.. G. X., nar. XX. XX. XXXX, bytom O. XXXX/XX, XXX XX P., o neplatnosť kúpnej zmluvy, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 14C/210/2015-122 zo dňa 10. 10. 2018, takto

rozhodol:

Rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 14C/210/2015-122 zo dňa 10. 10. 2018 **z r u š u j e**
a **v r a c i a** vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie rozhodol tak, že žalobu zamietol (výrok prvý). Žalovaným 1/, 2/ a 3/ priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ktorú povinnosť uložil žalobcovi v lehote 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o ich výške, ktoré bude vyhotovené vyšším súdnym úradníkom (výrok druhý).
2. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd určil, že kúpna zmluva č. V XXXX/XXXX z 05. 02. 2015 uzatvorená medzi žalovaným 3/ ako predávajúcim a žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi je neplatná. Dôvodom podania žaloby je porušenie predkupného práva žalobcu pri odpredaji spoluvlastníckeho podielu žalovaného 3/ k presne špecifikovaným nehnuteľnostiam (spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/12) hoci o odkúpenie podielu niekoľkokrát predtým žiadal. Zrušenie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam je predmetom sporu na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 14C/163/2010).
3. Žalovaní 1/ a 2/ považovali žalobu za ďalší zbytočný pokus o oddialenie rozhodnutia o zrušení a vyporiadanie spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam. Nárok žalobcu vyplývajúci z jeho spoluvlastníckeho podielu k spoločným nehnuteľnostiam bude uspokojený práve v tom konaní, preto nie je daný naliehavý právny záujem žalobcu na tejto určovacej žalobe.
4. Žalovaný 3/ uviedol, že nič neporušil, trovy konania si neuplatnil.
5. Okresný súd zistil skutkový stav, ktorý posudzoval podľa § 40a, veta prvá a druhá, § 49a, 140, § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Medzi stranami nebolo sporné, že kúpnu zmluvou č. V 5966/2014 z 05. 02. 2015 došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu žalovaného 3/ ako na žalovaných 1/ a 2/ ako kupujúcich, bez predchádzajúcej písomnej ponuky žalobcovi ako jednému z podielových spoluvlastníkov týchto nehnuteľností. Rovnako je nesporné, že žalobca sa relatívnej neplatnosti tejto zmluvy dovoľal

voči jej účastníkom (doručením predmetného žalobného návrhu žalovaným 1/ - 3/). V konaní bolo preukázané, že žalobca má o spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom žalobou napadnutej kúpnej zmluvy záujem, ponúkal žalovanému 3/ ich odkúpenie (za 7 500 Eur), alebo odpredaj svojho spoluvlastníckeho podielu (za 5 000 Eur), aby sa pozemok neznehodnocoval. Žalovaný 3/ sa vyjadril, že pozemok chce na želanie svojich zosnulých príbuzných predať len žalovanému 1. Už raz (v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 14C/127/2011) súd o porušení predkupného práva prevodom spoluvlastníckeho podielu k tým istým nehnuteľnostiam medzi žalovanými 1/ - 3/ (kúpnu zmluvou zo dňa 01. 07. 2010) rozhodol tak, že vyslovil jej neplatnosť (rozsudok zo 16. 02. 2012, právoplatný 11. 04. 2012). Napriek tomu, predmetnou kúpnu zmluvou z 05. 11. 2014 (zavkladovanou 05. 02. 2015 pod V XXXX/XXXX), došlo opäť k ich prevodu bez predchádzajúcej ponuky žalobcovi (v konaní sp. zn. 14C/127/2011 jeho predchodcovi C. C.).

6. Súd prvej inštancie posudzoval, či podaná žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy je vhodným, účinným a správne zvoleným procesným nástrojom ochrany práv žalobcu, skúmajúc dôvod, ktorý ho viedol k jej podaniu. Žalovaný 3/ nemá záujem si svoj spoluvlastnícky podiel ponechať, a svoj podiel odpredá len žalovanému 1/, v dôsledku čoho nie je reálne, aby žalobca jeho podiel získal. Porušenie predkupného práva v žiadnom prípade neumožňuje oprávnenému domáhať sa od toho, kto porušil pri predaji predkupné právo, a to ani žalobou podľa § 229 CSP, aby mu vec predal, a túto povinnosť nemá ani v prípade, ak poruší predkupné právo a oprávnený sa účinne dovolá relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode (z rozsudku Krajského súdu v Nitre, sp. zn. 7Co/259/2017 z 13. 02. 2018).

7. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má v prípade porušenia povinnosti zo strany zaviazaného spoluvlastníka na výber tri možnosti: a) domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu medzi spoluvlastníkom - zaviazanou osobou, a nadobúdateľom - treťou osobou, z dôvodu tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu, alebo b) domáhať sa mimosúdne od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu - tretej osoby, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu, a to za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil spoluvlastnícky podiel od povinnej osoby; ak tak nadobúdateľ neurobí dobrovoľne, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým by bol nahradený pri kúpnej zmluve prejav vôle nadobúdateľa, alebo c) si naďalej ponechať predkupné právo, ktoré začne pôsobiť voči budúcemu nadobúdateľovi podielu.

8. Právo voľby len niektorého nároku je na oprávnenom spoluvlastníkovi, kumulácia týchto nárokov sa vzájomne vylučuje. Spoluvlastnícky podiel k žalobou špecifikovaným nehnuteľnostiam bol žalovaným 1/ a 2/ odpredaný predmetnou kúpnu zmluvou za cenu 2 487,18 Eur /16,60 Eur za 1 m²/ a žalobca, ktorý má oň záujem (tým získa pozemok s väčšou výmerou a tak ho môže ľahšie a za vyššiu cenu predať), bol ochotný ponúknuť zaň (ešte žalovanému 3/) vyššiu sumu (7 500 Eur).

9. Okresný súd mal vzhľadom na vyššie uvedené za to, že účinnjším prostriedkom nápravy by bola za daných okolností (aj so zreteľom na prebiehajúce konanie o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam na tunajšom súde pod sp. zn. 14C/163/2010) žaloba o nahradenie prejavu vôle žalovaných 1/ a 2/ s uzatvorením kúpnej zmluvy v zmysle § 229 CSP za rovnakých podmienok, za akých im bol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach žalovaným 3/ odpredaný (za predpokladu, že mimosúdne sa nedohodnú). Keďže nejde o spor, kde spôsob vysporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z právneho predpisu (§ 216 CSP), kedy by mohol súd prekročiť návrhy strán sporu, súd nemôže takto rozhodnúť bez podania žaloby. Z uvedených dôvodov okresný súd žalobu zamietol, a to napriek tomu, že mal za to, že predmetnou kúpnu zmluvou došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcu v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, a tiež, že spätne pôvodný zápis v katastri nehnuteľností pred neplatným právnym úkonom je možné dosiahnuť len na základe súdneho rozhodnutia o tejto neplatnosti. Okresný súd poznamenal, že v prípade parcel C-KN č. XXXX/X a č. XXXX/X, zapísaných na LV č. XXXX, je už (od 21. 01. 2016, kúpna zmluva V XXXX/XX) podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/12 namiesto žalovaných 1/ a 2/ Banskobystrický samosprávny kraj.

10. O nároku na náhradu trov konania rozhodol okresný súd podľa § 262 ods. 1, § 255 ods. 1 CSP a priznal plnú náhradu trov konania žalovaným.

11. Proti rozsudku v súlade s § 355 ods. 1 CSP, v lehote v súlade s § 362 ods. 1 CSP podal odvolanie žalobca. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil alebo zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Uviedol, že sa domáhal určenia, že kúpna zmluva č. E z 5.

februára 2015 je neplatná, pričom poukázal na to, že M. súd Banská Bystrica svojím rozsudkom sp. zn. 14C/127/2011 už raz konštatoval, že konanie žalovaných ohľadom prevodu spoluvlastníckeho podielu bolo porušením predkupného práva žalobcu a rozhodol tak, že kúpna zmluva je neplatná, napriek tomu došlo k opakovanému prevodu. Má za to, že podal žalobu v súlade s platnou legislatívou. Súd prvej inštancie riadne a v celom rozsahu konštatoval, že uzatvorením kúpnej zmluvy E z 5. februára 2015 došlo k porušeniu jeho práv, rovnako to bolo konštatované aj rozhodnutím Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 14C/127/2011. Pokiaľ ide o odôvodnenie rozhodnutia v bode 9 rozhodnutie je nepreskúmateľné, uvedený osobný názor nie je ničím podložený.

12. Žalovaní 1/ a 2/ vo vyjadrení k odvolaniu navrhli rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť. Poukázali na to, že v konaní o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti vedenej pod č. k. 14C/163/2010 žalobca nikdy jednoznačne nevyjadril záujem o podiel žalovaného 3/, žalovaný 3/ výslovne nemal záujem o rozdelenie pozemkov podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. Z voľného spoluvlastníckeho podielu môže žalobcovi pripadnúť len 1/11 z 1/12 celkovej výmery sporných pozemkov, teda k jeho 138 m² ešte 12 m² za peňažnú náhradu a pre týchto 12 m² pozemku, by bolo potrebné vyhotoviť nový oddeľovací geometrický plán v hodnote aspoň 300 €, to zjavne presahuje hodnotu týchto 12 m², a pre toto podal žalobca žalobu o neplatnosť kúpnej zmluvy, čím odďaľuje správoplatnenie rozsudku č. k. 14C/163/2010 zo dňa 29. 09. 2015, ktorým mu súd prikázal do výlučného vlastníctva pozemky vo výmere 138 m² a zbavil ho tak aj jarma spoluvlastníctva.

13. Žalobca vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných v 1. a 2. rade uviedol, že títo uviedli vo vyjadrení nepravdu, zotrval na odvolaní.

14. Žiadne iné vyjadrenia vo veci podané neboli.

15. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), vec preskúmal v rozsahu určenom ustanovením § 379, § 380 CSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 2 CSP a contrario a rozsudok súdu prvej inštancie, ktorým okresný súd žalobu zamietol a v závislom výroku o trovách konania podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušil a vec mu podľa ustanovenia § 391 ods. 1 CSP vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

16. Pri rozhodovaní odvolacieho súdu o odvolaní proti napadnutému rozsudku je odvolací súd viazaný ako rozsahom odvolania, tak aj dôvodmi podaného odvolania. Odvolateľ v podanom odvolaní fakticky svojím dispozičným úkonom vymedzuje nielen rozsah, ale aj dôvody preskúmvacej činnosti odvolacieho súdu.

17. Predmetom konania je určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, na základe, ktorej žalovaný 3/ predal svoj spoluvlastnícky podiel žalovaným 1/ a 2/. Žalobca neplatnosť zmluvy odôvodňoval porušením jeho predkupného práva, t.j. práva spoluvlastníka.

18. Okresný súd konštatoval, že predmetnou kúpnu zmluvou došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcu v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, a spätne pôvodný zápis v katastri nehnuteľností pred neplatným právnym úkonom je možné dosiahnuť len na základe súdneho rozhodnutia o tejto neplatnosti. Žalobu okresný súd zamietol z dôvodu, že mal za to, že účinnejším prostriedkom nápravy by bola za daných okolností (aj so zreteľom na prebiehajúce konanie o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam na tunajšom súde pod sp. zn. 14C/163/2010) žaloba o nahradenie prejavu vôle žalovaných 1/ a 2/ s uzatvorením kúpnej zmluvy v zmysle § 229 CSP, keďže nejde o spor, kde spôsob vysporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z právneho predpisu (§ 216 CSP), kedy by mohol súd prekročiť návrhy strán sporu, okresný súd nemohol takto rozhodnúť, a preto žalobu zamietol.

19. Žalobca namietal nesprávnosť tohto záveru súdu, poukázal na nepreskúmateľnosť odôvodnenia, zároveň poukázal na to, že v obdobnej veci bolo rozhodnuté, tak že súd určil neplatnosť zmluvy.

20. Odvolací súd udáva, že pokiaľ ide o určovací žalobu v súlade s § 137 CSP, okrem iných žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu (medzi právne skutočnosti patrí podľa § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka aj právny úkon, jeho platnosť

alebo neplatnosť), avšak len za predpokladu, že to vyplýva z osobitného predpisu. Z osobitného predpisu musí teda vyplývať oprávnenie subjektu podať žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu.

21. V danom prípade sa žalobca rozhodol uprednostniť špeciálnu úpravu nároku v zmysle § 40a OZ podaním určovacej žaloby o neplatnosť právneho úkonu, ktorým malo byť porušené jeho predkupné právo. V prípade tejto voľby je ale vylúčená možnosť, aby oprávnený mohol žalobou uplatniť niektorý zo všeobecných nárokov v zmysle § 603 ods. 3 OZ (žaloba o nahradenie prejavu vôle žalovaných 1/ a 2/ s uzatvorením kúpnej zmluvy). Podľa názoru odvolacieho súdu nemožno súhlasiť s argumentom vyplývajúcim z rozhodnutia okresného súdu, že ak dôjde k porušeniu predkupného práva oprávnený sa nemôže domáhať určenia neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a OZ. Takýto názor totiž nemožno odvodiť ani výkladom ustanovenia § 40a OZ v spojení s § 137 CSP ale ani z inej právnej úpravy.

22. Vo všeobecnosti treba prisvedčiť záveru, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva (§ 40a OZ) môže obstať z pohľadu § 137 písm. d) CSP i vtedy, ak už došlo k porušeniu predkupného práva, ak rozsudok, ktorým súd rozhodne o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z.). Z uvedeného právneho predpisu teda vyplýva opodstatnenosť určenia právnej skutočnosti, t.j. určenia platnosti/neplatnosti právneho úkonu. Existencia určenia tejto právnej skutočnosti v konaní o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie zákonného predkupného práva spoluvlastníka veci (§ 140 OZ v spojení s § 40a OZ) závisí však aj od posúdenia toho, aký právny dôvod vedie oprávneného k vyvolaniu súdneho sporu (vychádzajúc z akceptovateľnej súdnej praxe do prijatia zákona č. 160/2015 z.z., napr. rozhodnutie NS SR zo 14. mája 2014, sp. zn. 7 Cdo 46/2013).

23. Okresný súd zamietol žalobu z dôvodu, že mal za to, že účinnnejším 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.

24. Rozhodnutie okresného súdu je pre nedostatok dôvodov nepreskúmateľné. Vzhľadom na vyššie uvedené nezostala odvolaciu súdu iná možnosť ako rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušiť podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP a vec mu podľa ustanovenia § 391 ods. 1 CSP vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

25. 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. Odvolací súd pre úplnosť udáva, že ak vzhľadom na zmenu vlastníctva rozsudok, ktorým súd rozhodne o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti nebude listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z.), takéhoto určenia sa neplatnosti právneho úkonu sa nemožno úspešne domáhať. V odôvodnení rozhodnutia súd v súlade s § 220 ods. 2 CSP uvedie, čoho sa žalobca domáha, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, a to uvedením rozhodujúcich skutkových tvrdení týkajúcich sa sporu. Následne súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané, ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil a ako vec právne posúdil.

26. V novom rozhodnutí rozhodne prvoinštančný súd i o náhrade trov celého, teda i odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

27. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov členov senátu 3 : 0 (§ 393 ods. 2 druhá veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 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, t. j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpisu uvedie, tiež 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).