

Súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka: 18C/54/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3117219609  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lenka Kvasnicová  
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2019:3117219609.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou Mgr. Lenkou Kvasnicovou v právnej veci žalobcov 1) H.. P. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, O., 2) H.. H. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, O., 3) H.. U. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, V., všetkých zastúpených JUDr. Tomášom Klieštencom, advokátom so sídlom Ulica M. Waltariho 7, Piešťany, proti žalovaným 1) H.. X. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. X/A, O., 2) H.. V. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. X/A, O. a 3) TREKOMA, s. r. o., so sídlom Račianska 22/A, Bratislava, IČO 47146591, všetkým zastúpeným MALOVIC, s. r. o., so sídlom Račianska 22/A, Bratislava, IČO 47231980, o určenie vlastníckeho práva takto

### rozhodol:

I. Konanie sa v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 08.12.2014 uzavretej medzi žalovanými 1), 2) a žalovaným 3), predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu žalovanej 1) vo veľkosti X/X a žalovaného 2) vo veľkosti X/X nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom I., katastrálnym odborom, pre k. ú. I., a to pozemku parcela registra C č. X/X, o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, pozemku, parcela registra C č. X/X, o výmere XX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, pozemku, parcela registra C č. X/X, o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría. pozemku. parcela registra C č. X/X. o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría. stavby - V. O., súp. č. X, postavená na parcele registra C č. X/X, a stavby - V. O., súp. č. XX, postavená na parcele registra C č. X/X, z a s t a v u j e .

-2-

18C/54/2017

II. U r č u j e s a, že žalovaní 1), 2) sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX vedenom R. úradom I., katastrálnym odborom, pre k. ú. I., a to pozemku parcela registra C č. X/X, o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, pozemku, parcela registra C č. X/X, o výmere XX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, pozemku, parcela registra C č. X/X, o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría. pozemku. parcela registra C č. X/X. o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría. W. - V. O., súp. č. 2, postavená na parcele registra C č. X/X, a stavby - V. O., súp. č. XX, postavená na parcele registra C č. X/X, každá v podiele X/X.

III. U r č u j e s a, že záložné právo k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti ? k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX vedenom R. úradom I., katastrálnym odborom, pre k. ú. I., a to pozemku parcela registra C č. X/X, o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, pozemku, parcela registra C č. X/X, o výmere XX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, pozemku, parcela registra C č. X/X, o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría. pozemku. parcela registra C č. X/X. o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría. W. - V. O., súp. č. X, postavená na parcele registra C č. X/X, a stavby - V. O., súp. č. XX, postavená na parcele registra C č. X/X zriadené v prospech žalovanej 1), zriadené zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 24.01.2015, neexistuje.

IV. U r č u j e s a, že záložné právo k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti ? k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX . vedenom Okresným úradom I., katastrálnym odborom, pre k. ú. I., a to pozemku parcela registra C č. X/X, o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, pozemku, parcela registra C č. X/X, o výmere XX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, pozemku, parcela registra C č. X/X, o

výmere XXX m2, zastavané plochy a nádvoria. pozemku. parcela registra C č. X/X. o výmere XXX m2, zastavané plochy a nádvoria. W. - V. O., súp. č. 2, postavená na parcele registra C č. X/X, a stavby - V. O., súp. č. XX, postavená na parcele registra C č. X/X zriadené v prospech žalovaného 2), zriadené zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 24.01.2015, neexistuje.

-3-

18C/54/2017

V. Žalobcom 1) - 3) sa voči žalovaným 1) - 3) priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku, pričom výšku trov sú povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne.

#### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia 1) - 3) sa pôvodne podanou žalobou domáhali určenia neplatnosti zmluvy o kúpe nehnuteľnosti uzavretej dňa 08.12.2014, ktorou žalovaný 1) ako predávajúci previedol na žalovaného 3) ako kupujúceho svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/8 a ktorou žalovaný 2) ako predávajúci previedol na žalovaného 3) ako kupujúceho svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/8 k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom I., katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. XXXX, a to pozemok parcela registra C č. X/X, o výmere XXX m2, zastavané plochy a nádvoria, pozemok, parcela registra C č. X/X, o výmere XX m2, zastavané plochy a nádvoria, pozemok, parcela registra C č. X/X, o výmere XXX m2, zastavané plochy a nádvoria. stavba - V. O., súp. č. X, postavená na parcele registra C č. X/X, a stavba - V. O., súp. č. XX, postavená na parcele registra C č. X/X; určenia, že žalovaná 1) je podielovým spoluvlastníkom X/X a žalovaný 2) je podielovým spoluvlastníkom X/X vyššie uvedených nehnuteľností. Ďalej sa domáhali určenia neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam, ktorou žalovaný 3) ako záložca zriadil v prospech žalovaného 1) a žalovaného 2) ako záložných veriteľov záložné právo k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti ? k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam a náhrady trov konania.

2. Počas konania žalobcovia 1) - 3) svoju žalobu upravili tak, že túto v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 08.12.2014 uzavretej medzi žalovanými 1), 2) a žalovaným 3), zobrali späť. Súd preto v súlade s § 145 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len "CSP") konanie v tejto časti zastavil. Vo zvyšnej časti žiadali pripustiť zmenu žaloby tak, že žiadali určiť, že žalovaná 1) je v podiele 1/8 a žalovaný 2) je v podiele X/X spoluvlastník dotknutých nehnuteľností a že záložné právo k spoluvlastníckemu podielu žalovanej 1) vo veľkosti ? a žalovaného 2) vo veľkosti ? zriadené žalovaným 3) neexistuje. Súd na pojednávaní dňa 28.01.2019 v súlade s § 142 ods. 1 CSP zmenu žaloby pripustil.

3. Žalobcovia 1) - 3) svoju žalobu odôvodnili tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX vedenom R. úradom I., katastrálnym odborom, pre k. ú. I., a to pozemku parcela registra C č. X/X, o výmere XXX m2, zastavané plochy a nádvoria, pozemku, parcela registra C č. X/X, o výmere XX m2, zastavané plochy a nádvoria, pozemku, parcela registra C č. X/X, o výmere XXX m2, zastavané plochy a nádvoria. stavby - V.

-4-

18C/54/2017

O., súp. č.. postavená na parcele registra C č. X/X, a stavby - V. O., súp. č. XX, postavená na parcele registra C č. X/X, pričom veľkosť podielu žalobkyne 1) je X/X, žalobcu 2) je X/X a žalobkyne 3) je X/X. Vyššie uvedené nehnuteľnosti boli pred uzavretím kúpnej zmluvy v roku 2014 v podielom spoluvlastníctve žalobcov a žalovaných 1), 2). Podiel žalovaných 1), 2) na predmetných nehnuteľnostiach predstavoval 1/8 pre každého. Žalovaní 1), 2) svoje spoluvlastnícke podiely predali žalovanému 3), pričom nerešpektovali ich zákonné predkupné právo. Poznamenal, že žalovaný 3) nie je a ani v čase prevodu predmetných nehnuteľností nebol voči žalovaným 1), 2) blízkou osobou, a preto mali žalovaní 1), 2) zákonnú povinnosť ponúknuť svoje spoluvlastnícke podiely ostatným spoluvlastníkom. Pred predajom spoluvlastníckych podielov žalovaní 1), 2) im zaslali návrh na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva, kde navrhli vyporiadať podielové spoluvlastníctva okrem nehnuteľností v I. aj k nehnuteľnostiam v O., kde spomedzi žalobcov bola spoluvlastníčka len žalovaná 1) s tým, že v prípade ak návrh neakceptujú majú tento list považovať za výzvu na využitie ich predkupného práva, pričom lehota na jej uplatnenie im začala plynúť odo dňa 14.10.2014. Žalovaní 1), 2) v bode 3

tejto výzvy určili podmienky predaja. Žalovaní 1), 2) im síce ponúkli celé svoje spoluvlastnícke podiely za kúpnu cenu vo výške 300.000 eur za každý podiel vo veľkosti 1/8, avšak táto ich ponuka neobsahovala všetky podmienky predaja, napr. neobsahovala údaj o splatnosti kúpnej ceny a neobsahovala ani údaj, že kupujúci po nadobudnutí spoluvlastníckych podielov zriadi k nim v prospech predávajúcich záložné právo na zabezpečenie ich pohľadávky voči kupujúcemu na zaplatenie kúpnej ceny, ako aj táto ich ponuka bola protiprávne a neplatne podmienená tým, že základnou podmienkou predaja bol len spoločný predaj všetkých spoluvlastníckych podielov žalovaných 1), 2) k predmetným nehnuteľnostiam ako aj k spoločným nehnuteľnostiam v O.. Žalobcom 2), 3) bola daná protiprávna podmienka, že si majú kúpiť aj podiely na nehnuteľnostiach v O., ktoré nevlastnili, a to spolu za sumu 900.000 eur. Vzhľadom na neurčitosť a nezrozumiteľnosť ponuky, požiadali žalovaní 1), 2) o doplnenie ich ponuky. Na toto žalovaní 1), 2) nereagovali a ešte pred uplynutím dvojmesačnej lehoty uzavreli so žalovaným 3) kúpnu zmluvu zo dňa 08.12.2014, na základe ktorej previedli na žalovaného 3) svoje spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach. Majú za to, že ponuka na uplatnenie predkupného práva je absolútne neplatný právny úkon, a to pre svoju neurčitosť (neúplnosť) a nezrozumiteľnosť. Listami zo dňa 26.10.2017 sa voči žalovaným 1), 2) dovolali neplatnosti dotknutej kúpnej zmluvy. Majú za to, že žalovaní 1), 2) právny úkon - kúpnu zmluvu neurobili slobodne a vážne a že sa obsahom a účelom odporuje zákonu a obchádza ho a prieči sa dobrým mravom, a preto je absolútne neplatný. Tento záver preukazuje správanie žalovaných 1), 2) po vykonaní tohto právneho úkonu, ako aj ich ďalšie prejavy vôle, z ktorých jednoznačne vyplýva, že prevod svojich spoluvlastníckych podielov nemysleli vážne a skutočne, keď úkon uskutočnili len z ekonomických a praktických dôvodov, aby oddelili tento ich majetok od súkromného majetku, z dôvodov praktickej zastupiteľnosti konajúcich osôb, z dôvodov dopadu na užívanie tohto majetku v prípade dedičského konania, z dôvodu prechodu účtovania na podvojné účtovníctvo a pod. žalovaní 1), 2) v liste adresovanom jednému z nájomcov uvádzajú, že k zmene formy vlastníctva pristúpili výlučne z interných dôvodov. Cez v prospech nich zriadené záložné právo sú skutočnými vlastníkami dotknutých podielov na predmetných nehnuteľnostiach naďalej

-5-

18C/54/2017

žalovaní 1), 2). Domnievajú sa, že takéto správanie žalovaných 1), 2) je v rozpore s dobrými mravmi, a preto výkon ich práv a povinností nemôže požívať právnu ochranu. Žalovaní 1), 2) po dohode so svojimi daňovými poradcami špekulatívne previedli za neprimerane vysokú cenu svoje podiely na žalovaného 3), pričom úmyslom prevodu bolo len za čo najvyššiu cenu previesť ich podiely z ich vlastníctva ako fyzických osôb obchodného do majetku obchodnej spoločnosti tak, aby účtovné a daňové odpisy v podvojnom účtovníctve boli čo najvyššie. Po prevode podielov na žalovaného 3) nebola týmto zaplatená kúpna cena a preto došlo zo strany žalovaného 3) k zriadeniu záložných práv v prospech žalovaných 1), 2) za účelom zabezpečenia ich pohľadávky na zaplatenie kúpnej ceny, a to zmluvami o zriadení záložného práva zo dňa 24.01.2015. Poukázali, že v občianskom práve platí zásada, že nikto nemôže na iného previesť viac práv ako sám má, t. j., ak je kúpna zmluva neplatná, žalovaný 3) sa nikdy nestal spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností a keďže záložné právo môže zriadiť len vlastník veci a žalovaný 3) nebol nikdy spoluvlastníkom, nemohol platne a účinne zriadiť záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam. Preto sú aj záložné zmluvy zo dňa 24.01.2015 absolútne neplatné. Žalobcovia ďalej uviedli, že majú naliehavý právny záujem na tom, aby súd vyslovil neplatnosť kúpnej zmluvy a určil, že podielovými spoluvlastníkmi sú žalovaní 1), 2) a aby vyslovil neplatnosť záložných zmlúv, pretože len na základe rozsudku súdu možno uskutočniť potrebné zápisy do katastra nehnuteľností. V súčasnosti panuje stav právnej neistoty ohľadne predmetných nehnuteľností, ktorý prináša stále nové sporné situácie ohľadne predmetných nehnuteľností. Od doby, kedy sa žalovaný 3) stal spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, začal z jeho strany permanentný boj proti ostatným spoluvlastníkom, a to napriek tomu, že počas doby 20 rokov predtým žalovaní 1), 2) a žalobcovia spolu nažívali a užívali predmetné nehnuteľnosti vo vzájomnej zhode. Žalovaný 3) asi 2 mesiace po tom, čo sa stal spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, oznámil žalobcom 1), 2), že sa stal novým spoluvlastníkom a naznačil spôsob jeho ďalšej konfrontačnej komunikácie s ostatnými spoluvlastníkmi. Napr. prestal hneď rešpektovať viac ako 20 - ročnú dohodu medzi spoluvlastníkmi o spôsobe užívania a hospodárenia s predmetnými nehnuteľnosťami. Osobne oslovoval jednotlivých nájomcov, aby sa v prípade potreby obracali na I. Q., hoci dovtedy správcu predmetných nehnuteľností vykonával žalobca 2). Žalovaní 1), 2) podali na Okresnom súde O. I žalobu proti správcovi predmetných nehnuteľností žalobu o zaplatenie sumy 25.857,76 eur s príslušenstvom, ktorou sa domáhajú voči žalobcovi 2) vyplatenia na nich pripadajúcej sumy z fondu opráv a prevádzky a to napriek tomu, že táto suma prešla spolu so spoluvlastníckym podielom na žalovaného 3). Ak by súd určil v tomto konaní kúpnu zmluvu za neplatnú a určil by vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam, odpadla by potreba konania pred

Okresným súdom O. I, sp. zn. 6C/63/2016. Žalobcovia nemajú právnu istotu, kto je spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, a preto sa domáhajú určenia vlastníckeho práva touto žalobou. Žalovaný 3) zneužíva existenciu záložných práv pri rokovaniach so žalobcami o možnom zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam a tptp účelovo zriadené záložné právo im bráni slobodne rozhodovať o hospodárení so spoločnou vecou, nakoľko v prípade potreby by nebolo možné získať úver na opravu alebo rekonštrukciu. Aj keď na LV viazne záložné právo len na konkrétny spoluvlastnícky podiel, nie je možné reálne vymedziť, keďže časť spoločnej veci sa vzťahuje, a preto de facto zaťažuje nehnuteľnosť ako celok. Zdôraznili, že žalobkyňa 3) neprejavila vôľu vzdať sa svojho

-6-

18C/54/2017

predkupného práva, a to nielen písomne alebo mlčky. Zdôraznili, že žalovaní 1), 2) v čase spísania kúpnej zmluvy neboli spoločníkmi žalovaného 3), ale už v deň podpisu kúpnej zmluvy sa konalo valné zhromaždenie, na ktorom sa stali spoločníkmi danej spoločnosti.

4. Žalovaní 1) - 3) s podanou žalobou nesúhlasili. Uviedli, žalobkyňa 1) a žalovaná 1) sú sestrami, žalobca 2) je manželom žalobkyne 1) a žalovaný 2) je manželom žalovanej 1). Žalovaný 3) je obchodnou spoločnosťou, kde spoločníkmi sú žalovaní 1), 2) a ich dve deti. Žalobkyňa 1) a žalovanej 1) bola prinavrátená časť nehnuteľností na základe Dohody o vydaní nehnuteľností zo dňa 30.05.1991, a to každej po ?. V rovnakom čase im boli prinavrátené i nehnuteľnosti v O., ktorých spoluvlastníkmi boli žalobkyňa 1) v podiele ? a žalovaná 1) a žalovaný 2) každý v podiele ?. V období marca 2014 mali záujem riešiť spoluvlastnícke vzťahy tak, že každá zo sestier a jej rodina sa stane výlučným vlastníkom jednej z nehnuteľností. Už v tomto období informovala žalovaná 1) žalobkyňu 1) aj o skutočnosti, že ako predmetné nehnuteľnosti, tak aj nehnuteľnosti v O. si želajú previesť do vlastníctva ich vlastnej obchodnej spoločnosti. K otázke naliehavého právneho záujmu uviedli, že majú za to, že žalobcovia nemajú naliehavý právny záujem na požadovanom určení, a to pre neužitočnosť takéhoto určenia ako prevencie konania a vysporiadania spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam; neužitočnosť takéhoto určenia ako prevencie budúceho prevodu medzi žalovanými ako blízkymi osobami, nakoľko aj právnická osoba môže byť blízkou osobou k fyzickej, pričom v danom prípade podmienky na klasifikovanie žalovaného 3) ako blízkej osoby k žalovaným 1), 2) sú splnené; neužitočnosť takéhoto určenia z pohľadu súdneho konania na plnenie vedeného na Okresnom súde O. I, sp. zn. 6C/63/2016; neužitočnosť takéhoto určenia ako prevencie uplatňovania spoluvlastníckych práv k predmetným nehnuteľnostiam žalovanými. K tvrdenému zneužívaniu záložných práv žalovaným 3) uviedli, že žalovaný 3) deklaroval pripravenosť zabezpečenia kvitancie k záložným právam k momentu uzavretia záväznej dohody. Dodali, že žalobcovia v čase od povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v prospech žalovaného 3) nepretržite a bezsporne konali so žalovaným 3) ako so spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností. Všetky úkony a komunikácia z ich strany smerovali na žalovaného 3). Popri tom žalobcovia vyplácali žalovanému 3) nájomné, konali s ním ako so spoluvlastníkom aj pri uzatváraní zmlúv s tretími osobami a pod.. Čo sa týka nesplnenia podmienok na využitie predkupného práva, žalovaní 1) - 3) dali do pozornosti, že Občiansky zákonník dáva spoluvlastníkom, ktorých predkupné práva boli porušené, tieto možnosti: dovoliť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka, domáhať sa u nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj a v prípade, že sa tohto práva nedomôže, právo domáhať sa na súde nahradenia prejavu vôle, alebo ponechať si predkupné právo voči nadobúdateľovi. Určovacia žaloba má preventívny charakter, t. j., žalobca musí preukázať svoj záujem na tom, aby bol vydaný rozsudok pre neho po právnej stránke významný. Ďalšou podmienkou pre vydanie určovacieho rozsudku je, že navrhovaný rozsudok by mal neistotu, resp. ohrozenie žalobcu odstrániť. V tejto súvislosti poukázali na rozhodnutie Krajského súdu v I. Majú za to, že žiadny zo žalobcov nemá reálny záujem o nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu na predmetných nehnuteľnostiach. K otázke neplatnosti kúpnej zmluvy žalovaní uviedli, že pri jej uzatváraní konali slobodne a nie z donútenia tretích strán. Čo sa týka vážnosti vôle kúpnu zmluvu

-7-

18C/54/2017

uzavrieť podotkli, že pre posúdenie existencie tohto atribútu právneho úkonu nie je podstatné, z akých dôvodov k právnemu úkonu došlo. Nemajú povinnosť komukoľvek vysvetľovať a zdôvodňovať, z akého dôvodu pristúpili k danému právnemu úkonu. Pohnútkou je pre posudzovanie náležitostí vôle celkom irelevantná. Právne dôsledky uzavretia zmluvy očakávali, boli s nimi uzrozmenejší a aj ich konanie nasledujúce po uzavretí kúpnej zmluvy preukazuje, že účinky kúpnej zmluvy korešpondujú s ich vôľou takýto právny dôsledok dosiahnuť. Nestotožnili sa s tvrdením žalobcov, že žalovaní 1), 2) sú cez v prospech nich zriadené záložné právo naďalej skutočnými vlastníkmi nehnuteľností. Žalovaní 1), 2) sa

považujú za konečných užívateľov výhod v žalovanom 3). Pokiaľ žalobcovia tvrdia, že kúpna zmluva bola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi, keď bola uzavretá špekulatívne a za neprimerane vysokú cenu, ktorú žalovaný 3) nezaplatil, tieto tvrdenia nijak nepreukázali. Majú za to, že namietanie rozporu kúpnej zmluvy s dobrými mravmi prináleží len zmluvným stranám kúpnej zmluvy. Domnievajú sa, že žalobcom neprináleží poukazovať na neplatnosť zmluvy z dôvodu rozporu s dobrými mravmi na základe posudzovania cenotvorby a že ich zákonným právom a prostriedkom obrany je domáhanie sa ochrany ich práv ako spoluvlastníkov nehnuteľností. Poukázali na rozhodnutie ÚS ČR sp. zn. III. ÚS 3900/12 a dodali, že ak by aj existovali dôvody pre konštatovanie absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy, aj v takom prípade by bolo potrebné zvážiť prípadné dôsledky takéhoto záveru a ak je to možné, uprednostniť platnosť tohto právneho úkonu pred jeho neplatnosťou. K splneniu podmienok predkupného práva poznamenali, že predkupné právo zaniklo márnym uplynutím lehoty, keď žalobcovia si výzvu prevzali osobne dňa 24.09.2014. Podľa výzvy sa mali v lehote 14 dní od doručenia, t. j. do 08.10.2014 vyjadriť k návrhu na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, príp. tento návrh považovať za výzvu na uplatnenie predkupného práva. Dvojmesačná lehota tak začala plynúť dňa 08.10.2014 a uplynula dňa 08.12.2014 a nie dňa 14.12.2014, ako tvrdia žalobcovia. Dodali, že na to, aby oprávnený z predkupného práva svoje právo riadne uplatnil, je potrebné, aby povinnému jednak doručil vyhlásenie o prijatí ponuky, ale súčasne aby v tejto lehote zaplatil požadovanú kúpnu cenu. V tejto súvislosti poukázali na rozhodnutie NS ČR, sp. zn. 28Cdo/3059/2009. Žalobcom 1), 2) uplynula lehota dňa 08.12.2014 bez toho, aby nimi bolo predkupné právo riadne vykonané. Žalovaní 1), 2) podpísali kúpnu zmluvu dňa 08.12.2014 a rovnako aj žalovaný 3) podpísal túto zmluvu dňa 08.12.2014, avšak až v čase, keď bolo zrejmé, že zo strany žalobcov 1), 2) nedošlo k zloženiu kúpnej ceny na účty žalovaných 1), 2). K zápisu vlastníckeho práva v prospech žalovaného 3) došlo dňa 12.12.2014. V zmysle platných právnych predpisov je využitie predkupného práva zo strany oprávneného spoluvlastníka urobené včas, ak je dané do momentu nadobudnutia vlastníckeho práva zo strany tretej osoby. Ak by teda lehota na využitie zákonného predkupného práva pre žalobcov 1), 2) uplynula neskôr než 08.12.2014, pre márnosť uplynutia lehoty by nebol rozhodujúci moment uzavretia kúpnej zmluvy, ale moment nadobudnutia spoluvlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam žalovaným 3), ku ktorému reálne došlo až 4 dni po márnom uplynutí lehoty. Rovnakú výzvu ako žalobcom 1), 2) zaslali aj žalobkyňi 3) dňa 05.11.2014. Táto sa telefonicky, hlasovou komunikáciou prostredníctvom aplikácie Skype a aj mailom vyjadriala, že sa vzdáva predkupného práva a je ochotná zaslať aj písomné vzdanie sa tohto práva za predpokladu, že jej to ich splnomocnený zástupca pripraví a zašle. Ten predmetné písomné vzdanie sa žalobkyňi 3) zaslal dňa 28.11.2014, pričom podpísané sa od žalobkyne 3) nevrátilo,

-8-

18C/54/2017

príčom žalobkyňa 3) opakovane ústne prejavila súhlas s predajom spoluvlastníckych podielov k predmetnej nehnuteľnosti, a to ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy. Poukázali, že ani v lehote od 28.11.2014 do dňa údajného uplynutia lehoty na uplatnenie predkupného práva nedošlo zo strany žalobkyne 3) k doručeniu akéhokoľvek prejavu vôle, ktorý by mohol byť považovaný za uplatnenie predkupného práva, resp. za úhradu kúpnej ceny. Ak by aj napriek uvedenému vznikli pochybnosti o tom, či zo strany žalobkyne 3) došlo k riadnemu udeleniu súhlasu s predajom tretej osobe, je potrebné tvrdené skutočnosti posudzovať pravidlom dobrej viery adresáta prejavu. V zmysle tohto pravidla požíva právnu ochranu primárne dobromyseľnosť adresáta prejavu. Ďalej žalovaní dodali, že pokiaľ žalobcovia tvrdili vo výzve absenciu doby splatnosti, obsah ponuky na uplatnenie predkupného práva je určený § 605 Občianskeho zákonníka. Podmienkami v prípade kúpy sa rozumie najmä určenie predmetu kúpy a jeho cena. Ostatné podmienky sa oznamujú, ak sú obsiahnuté v zmluve, resp. ak sa odlišujú od ďalších podmienok ustanovených zákonom. Toto ustanovenie umožňuje, aby sa dohodou ustanovila iná, aj kratšia, lehota na využitie predkupného práva. Povinný z predkupného práva môže stanoviť aj dlhšiu lehota než zákonnú. Podmienky sa oznamujú, ak existujú v čase zaslania výzvy. Majú za to, že podmienky neuvedené priamo vo výzve je potrebné vyvodiť z príslušných zákonných ustanovení týkajúcich sa kúpnej zmluvy. Poznamenali, že v čase zaslania výzvy im nebolo zrejmé, aká splatnosť bude dohodnutá v kúpnej zmluve a odkázali na rozhodnutie NS ČR, sp. zn. 31Cdo/1296/2009. Domnievajú sa, že zriadenie záložného práva v prospech predávajúceho je podmienkou, ktorá je pre žalovaného 3) ako kupujúceho menej výhodná v porovnaní s podmienkami uvedenými vo výzve adresovanej žalobcom, v rámci ktorých žalovaní 1), 2) neuvažovali o potrebe zriadenia záložného práva. Navyše vymienenie si záložného práva v podmienkach uvedených vo výzve by bolo nelogické, neodôvodnené a nemožné, nakoľko k samotnému uzavretiu zmluvy so žalobcami v prípade využitia ich predkupného práva by došlo až po zložení kúpnej ceny na ich účet. Samotné znenie kúpnej zmluvy s oprávnenými z predkupného práva je totiž možné pripraviť a zmluvu uzavrieť až potom, kedy je zrejmé a

nepochybné, ktorí spoluvlastníci a v akej miere svoje predkupné práva využili. K údajnej podmienenosti prevodu predmetných nehnuteľností a nehnuteľností v Bratislave uviedli, že mali záujem na komplexnom vyriešení spoluvlastníckych vzťahov. Všetkým účastníkom bolo v dotknutom čase zrejmé, že predkupné právo patrí spoluvlastníkovi podľa výšky ich podielov, teda im bolo zrejmé, že predkupné právo k nehnuteľnostiam v O. má len žalobkyňa 1). Preto tvrdenia žalobcov v tomto smere považujú za účelové. Nesúhlasili, že výzvy na uplatnenie predkupného práva sú neurčité a nezrozumiteľné. Tieto obsahovali identifikáciu predmetu kúpy ako aj kúpnu cenu. Navyše kúpna cena nebola uvedená ako celok, ale po položkách. Súčasťou výzvy bola tiež podmienka prevzatia nehnuteľností, a to pre kupujúceho výhodnejšie, než určuje zákonná úprava. Ak súčasťou výzvy neboli ďalšie podmienky predaja, povinným z predkupného práva boli určené podmienky podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Povinný z predkupného práva nie je povinný spolu s výzvou predkladať aj samotné znenie zmluvy. Vyjadrili názor, že ak je spoluvlastnícky podiel predaný tretej osobe za rovnakých, príp. menej výhodných podmienok, k žiadnemu poškodeniu práv spoluvlastníka nedochádza a jeho predkupné právo nie je porušené. Kúpna zmluva bola dojednaná tak, aby podmienky v nej uvedené neboli lepšie než podmienky, za ktorých by žalobcovia nadobudli predmet kúpy v prípade využitia ich predkupného práva. Poznamenali, že konanie žalobcov pred a po uzavretí kúpnej

-9-

18C/54/2017

zmluvy je potrebné vykladať tak, že o splnení podmienok na prevod nemali pochybnosti. S prihliadnutím na rozhodnutie NS ČR, sp. zn. 28Cdo/338/2012 majú za to, že pri posudzovaní toho, či bola výzva daná riadne, je potrebné prihliadať k následnému správaniu sa účastníkov a toto správanie vykladať v súlade so zásadami logiky. Práve správanie sa žalobcov pred podaním výziev, počas plynutia lehoty na využitie predkupného práva a ich správanie sa v čase do podania žaloby v tomto konaní bolo jednoznačné v tom, že žalovaného 3) považovali sa legitímneho vlastníka spoluvlastníckeho podielu a ako s vlastníkom s ním konali. Zdôraznili, že výsledok tohto konania neovplyvní právnu neistotu žalobcov vznikajúcu im zo súdneho konania vedeného na Okresnom súde O. I, sp. zn. 6C/63/2016, nakoľko súd v konaní 6C/63/2016 nevyhovel návrhu na prerušenie konania do právoplatného skončenia tohto súdneho konania, nakoľko toto konanie nemá vplyv na konanie vedené pod sp. zn. 6C/63/2016. Zastávajú tiež názor, že existujúce záložné práva nemožno považovať za okolnosť preukazujúcu naliehavý právny záujem žalobcov.

5. Súd vykonal dokazovanie oboznámením výpisu z LV č. XXXX pre k. ú. I., LV č. XXXX pre k. ú. O. - W. Q., návrhov na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa XX.XX.XXXX a zo dňa XX.XX.XXXX, zmluvy o kúpe nehnuteľností zo dňa 08.12.2014, oznámení - dovolania sa neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy zo dňa 08.12.2014 - zo dňa 26.10.2017, zmlúv o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 24.01.2015, výpisom z Obchodného registra, mailovej komunikácie zo dňa 25.09.2014, listu žalobkyne 1) zo dňa 17.07.2015, mailovej komunikácie zo dňa 28.11.2014, vyhlásenia žalobcov 1), 2) zo dňa 25.11.2014, a zistil nasledovný skutkový stav:

6. Žalobcovia 1) - 3) a žalovaný 3) sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom I., katastrálnym odborom, pre k. ú. I., a to pozemku parcela registra C č. X/X, o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, pozemku, parcela registra C č. X/X, o výmere XX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, pozemku, parcela registra C č. X/X, o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, stavby - V. O., súp. č. X, postavená na parcele registra C č. X/X, a stavby - V. O., súp. č. XX, postavená na parcele registra C č. X/X tak, že žalobkyňa 1) vlastní podiel vo veľkosti X/X, žalobca 2) podiel vo veľkosti X/X, žalobkyňa 3) podiel vo veľkosti X/X a žalovaný 3) podiel vo veľkosti ?. Na predmetných nehnuteľnostiach je zriadené záložné právo v prospech žalovaných 1), 2) na podiel žalovaného 3). Podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností podľa stavu ku dňu 17.03.2014 boli žalobkyňa 1) v podiele X/X, žalobca 2) v podiele 3/8, žalobkyňa 3) v podiele 2/8, žalovaná 1) v podiele 1/8 a žalovaný 2) v podiele 1/8. Spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. O. - W. Q. podľa stavu ku dňu 17.03.2014 boli žalovaná 1) v podiele ?, žalovaný 2) v podiele ? a žalobkyňa 1) v podiele ?.

7. Návrhom na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 24.09.2014 navrhli žalovaní 1), 2) možnosť zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva žalobcom 1), 2) s tým, že ak sa nevyjadria k návrhu do 14 dní, nech považujú tento návrh za výzvu na využitie ich predkupného práva jednak k nehnuteľnostiam

-10-

18C/54/2017

v O. a jednak k nehnuteľnostiam v I.. Podmienky predaja boli stanovené nasledovne: a) Kúpna cena za spoluvlastnícky podiel žalovanej 1) na nehnuteľnosti v O. vo výške 1/4 je v celkovej výške 450.000,- eur, pričom predkupné právo sa vzťahuje výlučne na žalobkyňu 1) ako spoluvlastníčku nehnuteľnosti v O., zmluva musí byť uzavretá najneskôr v posledný deň lehoty na využitie jej predkupného práva a návrh na vklad do katastra nehnuteľností musí byť podaný oboma zmluvnými stranami najneskôr v nasledujúci pracovný deň po uzavretí zmluvy. K faktickému odovzdaniu nehnuteľností dôjde do 10 pracovných dní odo dňa povolenia vkladu; b) Kúpna cena za spoluvlastnícky žalovaného 2) na nehnuteľnosti v O. vo výške 1/4 je v celkovej výške 450.000,- eur, pričom predkupné právo sa vzťahuje výlučne na žalobkyňu 1) ako spoluvlastníčku nehnuteľnosti v O. zmluva musí byť uzavretá najneskôr v posledný deň lehoty na využitie jej predkupného práva a návrh na vklad do katastra nehnuteľností musí byť podaný oboma zmluvnými stranami najneskôr v nasledujúci pracovný deň po uzavretí zmluvy. K faktickému odovzdaniu nehnuteľností dôjde do 10 pracovných dní odo dňa povolenia vkladu; c) Kúpna cena za spoluvlastnícky žalovaného 2) na nehnuteľnosti v I. vo výške 1/8 je v celkovej výške 300.000,- eur, pričom predkupné právo sa vzťahuje na žalobcov 1), 2) ako spoluvlastníkov nehnuteľnosti v I., zmluva musí byť uzavretá najneskôr v posledný deň lehoty na využitie ich predkupného práva a návrh na vklad do katastra nehnuteľností musí byť podaný zmluvnými stranami najneskôr v nasledujúci pracovný deň po uzavretí zmluvy. K faktickému odovzdaniu nehnuteľností dôjde do 10 pracovných dní odo dňa povolenia vkladu; d) Kúpna cena za spoluvlastnícky žalovanej 1) na nehnuteľnosti v I. vo výške 1/8 je v celkovej výške 300.000,- eur, pričom predkupné právo sa vzťahuje na žalobcov 1), 2) ako spoluvlastníkov nehnuteľnosti v I.. Zmluva musí byť uzavretá najneskôr v posledný deň lehoty na využitie ich predkupného práva a návrh na vklad do katastra nehnuteľností musí byť podaný zmluvnými stranami najneskôr v nasledujúci pracovný deň po uzavretí zmluvy. Ku faktickému odovzdaniu nehnuteľností dôjde do 10 pracovných dní odo dňa povolenia vkladu. Podmienkou predaja je spoločný predaj všetkých spoluvlastníckych podielov žalovaných 1), 2) v uvedených nehnuteľnostiach (t. j. nie je možné využiť predkupné právo samostatne na časti uvedené v bode a) až d)). Návrhom na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 05.11.2014 podali žalovaní 1), 2) žalobkyňu 3) ponuku na využitie jej predkupného práva na spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnosti v I.. Podmienky predaja boli stanovené nasledovne: a) podmienkou predaja je predaj všetkých ich podielov na nehnuteľnostiach v O. a v I. naraz jednému kupujúcemu, b) kúpna cena za spoluvlastnícky podiel žalovanej 1) vo veľkosti ? na nehnuteľnosti v O. je 450.000 eur, c) kúpna cena za spoluvlastnícky podiel žalovaného 2) vo veľkosti ? na nehnuteľnosti v O. je 450.000 eur, d) kúpna cena za spoluvlastnícky podiel žalovaného 2) vo veľkosti 1/8 na nehnuteľnosti v I. je 300.000 eur, e) kúpna cena za spoluvlastnícky podiel žalovanej 1) vo veľkosti 1/8 na nehnuteľnosti v I. je 300.000 eur, f) kúpna zmluva musí byť uzavretá najneskôr v posledný deň lehoty na využitie ich predkupného práva a návrh na vklad do katastra nehnuteľností musí byť podaný zmluvnými stranami najneskôr v nasledujúci pracovný deň po uzavretí zmluvy, g) k faktickému odovzdaniu nehnuteľností dôjde do 10 pracovných dní odo dňa povolenia vkladu.

-11-

18C/54/2017

8. Zmluvou o kúpe nehnuteľností zo dňa 08.12.2014 žalovaní 1), 2) predali spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach v O. ako aj na nehnuteľnostiach v I. spoločnosti Z., s. r. o., za kúpnu cenu 450.000 eur za podiel žalovanej 1) na nehnuteľnostiach v Bratislave, za kúpnu cenu 450.000 eur za podiel žalovaného 2) na nehnuteľnostiach v O., za kúpnu cenu 300.000 eur za podiel žalovanej 1) na nehnuteľnostiach v I. a na kúpnu cenu 300.000 eur za podiel žalovaného 2) na nehnuteľnostiach v I..

9. Oznámeniami adresovanými žalovaným 1) - 3) zo dňa 26.10.2017 sa žalobcovia 1) - 3) dovolali relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 08.12.2014, ktorou žalovaní 1), 2) previedli svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach v O. a v I. na žalovaného 3) z dôvodu nedodržania lehoty podľa § 605 Občianskeho zákonníka a pre neohlásenie všetkých podmienok predaja.

10. Zmluvami o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 24.01.2015 žalovaný 3) zriadil v prospech žalovaných 1), 2) záložné právo na svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach v O. a v I. za účelom zabezpečenia pohľadávky vyplývajúcej z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 08.12.2014.

11. Z výpisu z obchodného registra vyplýva, že spoločnosť I., s. r. o., niesla do dňa 22.01.2015 názov Z., s. r. o., a do tohto dátumu boli jej spoločníkmi a konateľmi A. Z. a V. Z.. Od 22.01.2015 sú jej spoločníkmi žalovaní 1), 2) a konateľmi žalovaní 1), 2) a I. Q. a V. Y. Q..

12. Z mailovej komunikácie zo dňa 25.09.2014 vyplýva, že I. Q. ako splnomocnený zástupca žalovaných 1), 2) oznámil žalobcom 1), 2), že výzvu na využitie predkupného práva, ktorú im odovzdali žalovaní 1), 2) dňa 24.09.2014, im zasiela aj poštou a žiadal ich o jej prevzatie.

13. Listom zo dňa 17.07.2015 žalobkyňa žalovanému 3) potvrdila, že návrh na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva prevzala spolu so žalobcom 2) dňa 24.09.2014.

14. Mailom zo dňa 28.11.2014 zaslal I. Q. žalobkyni 3) dokument k vzdaniu sa jej predkupného práva k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach v O. a v I..

15. Vyhlásením žalobcov 1), 2) zo dňa 25.11.2014 títo deklarujú, že doposiaľ nedošlo k riadne výzve na uplatnenie predkupného práva.

16. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, 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. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

-12-

18C/54/2017

17. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, 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.

18. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

19. Podľa § 122 ods. 2 Občianskeho zákonníka, koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína. Ak nie je takýto deň v poslednom mesiaci, pripadne koniec lehoty na jeho posledný deň.

20. Podľa § 137 písm. c) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, 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

21. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žaloba žalobcov 1) - 3) je dôvodná. Keďže sa žalobca domáha svojho práva v zmysle ust. § 137 písm. c) CSP určovacou žalobou, zaoberal sa súd primárne zistením, či majú žalobcovia na takomto určení naliehavý právny záujem tak, ako to požaduje zákon. Určovacou žalobou sa žalobca domáha vydania autoritatívneho výroku súdu, že určité právo tu je (pozitívne určenie), alebo tu nie je (negatívne určenie). Takéhoto určenia sa však žalobca môže domáhať len vtedy, ak je na tom naliehavý právny záujem. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení bude daný spravidla vtedy, ak by bez tohto určenia bolo žalobcovo právo ohrozené alebo ak by sa bez tohto požadovaného určenia stalo jeho právne postavenie neistým. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení bude daný vždy, ak existuje rozpor medzi skutočným stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľnosti. V danom prípade má súd za to, že žalobcovia majú na určení vlastníckeho práva naliehavý právny záujem. Z predložených listov zo dňa 26.10.2017 adresovaných žalovaným 1) - 3) vyplýva, že žalobcovia sa voči žalovaným 1) - 3) dovolali relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 08.12.2014 z dôvodu porušenia ich predkupného práva k dotknutým nehnuteľnostiam. Dovoláním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastávajú právne účinky neplatnosti právneho úkonu, čím sa

vrátili právne pomery k veci (k predmetným nehnuteľnostiam) do stavu existujúceho pred prevodom podielu na žalovaného 3). Z výpisu z LV č. XXXX pre k. ú. I. vyplýva, že spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností v podiele ? je žalovaný 3), pričom dovoľaním sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy sa spoluvlastníkmi opäť stali žalovaní 1), 2). Z uvedeného vyplýva, že tu nie je zhoda medzi skutočným stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností, pričom v takomto prípade je naliehavý právny záujem na požadovanom určení daný vždy. Navyše právne postavenie žalobcov je neisté aj z pohľadu výkonu spoluvlastníckych práv a povinností, keď za takéhoto stavu nie je celkom zrejmé, kto je ďalším spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností a s kým je nutné vykonávať práva a povinnosti vyplývajúce z podielového spoluvlastníctva. Z rovnakého dôvodu, t. j.

-13-

18C/54/2017

uviedenie do súladu skutočný stav so zapísaným stavom v katastri nehnuteľností, súd zastáva názor, že žalobcovia majú naliehavý právny záujem aj na určení neexistencie záložného práva, nakoľko toto zabezpečuje pohľadávku zo zmluvy, ktorej neplatnosti sa žalobcovia dovolali.

22. Po ustálení naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení sa súd zaoberal otázkou, či zákonné predkupné právo žalobcov zakotvené v ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka bolo dodržané. Ako vyplýva z predmetného ustanovenia je povinnosťou prevádzajúceho spoluvlastníka ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel v prvom rade ostatným spoluvlastníkom okrem prípadu prevodu spoluvlastníckeho podielu blízkej osobe. Až keď títo o prevádzaný spoluvlastnícky podiel neprejavia záujem, môže spoluvlastník podiel predať tretej osobe. Zákonné predkupné právo k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu podľa § 140 Občianskeho zákonníka má vecno-právne účinky, čo znamená, že pôsobí i voči právnenému nástupcovi - novému spoluvlastníkovi (kupujúcemu); v takom prípade potom teória hovorí o tzv. vecnom predkupnom práve. Konkrétne právne následky porušenia predkupného práva sú závislé od druhu porušeného predkupného práva. Podľa už konštantnej judikatúry Najvyššieho súdu SR (napríklad rozhodnutia 3Cdo 262/2009, 4Cdo 334/2009, 5Cdo 211/2009 a ďalšie), z hľadiska obsahu účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka s uplatnením analógie legis v zmysle § 853 Občianskeho zákonníka aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do 8. časti druhej hlavy, druhého oddielu Občianskeho zákonníka v § 602 až § 606 Občianskeho zákonníka. V danom prípade išlo o prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaných 1), 2) na žalovaného 3), pričom v čase podpisu kúpnej zmluvy, ako vyplýva z výpisu z obchodného registra, žalovaní 1), 2) neboli spoločníkmi ani konateľmi žalovaného 3) a v konaní nebolo preukázané, že by mali iný obdobný vzťah k tejto právnickej osobe, preto možno konštatovať, že v súdnej veci nešlo o prevod spoluvlastníckeho podielu medzi blízkymi osobami. To, že sa následne stali spoločníkmi žalovaného 3) nemá vplyv na stav, ktorý tu existoval v čase uzatvárania kúpnej zmluvy. Keďže medzi žalovanými 1) - 3) nešlo o prevod spoluvlastníckeho podielu na blízku osobu, bolo povinnosťou žalovaných 1), 2) ponúknuť ostatným spoluvlastníkom, žalobcom 1) - 3), svoje spoluvlastnícke podiely na predaj. Žalovaní 1), 2) žalobcom 1), 2) zaslali výzvu na využitie predkupného práva zo dňa 24.09.2014. V tejto výzve presne označili nehnuteľnosti, ktorých spoluvlastníckych podielov sa predkupné právo týkalo, pričom išlo o nehnuteľnosti v O. a v Trenčíne, uviedli kúpnu cenu jednotlivých podielov, pričom súčasne uviedli, že podmienkou predaja je spoločný predaj všetkých ich spoluvlastníckych podielov, t. j. nie je možné využiť predkupné právo samostatne na jednotlivé spoluvlastnícke podiely. Y. výzvu zo dňa 05.11.2014 zaslali i žalobkyni 3). Z uvedeného možno vyvodit', že žalovaní 1), 2) urobili ostatným spoluvlastníkom riadnu ponuku s ohlásením všetkých podmienok ponúknutých žalovaným 3). Otázkou ostáva, či napriek tejto ponuke neporušili zákonné predkupné právo a či bola dodržaná zákonom stanovená lehota pre prijatie takejto ponuky. Ponuka je jednostranný právny úkon, ktorý musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých povinný ponúka vec na kúpu a ktorých splnením oprávnený môže svoje predkupné právo vykonať. V súdnej veci žalovaní 1), 2), ako je už vyššie uvedené, stanovili podmienky predaja svojich spoluvlastníckych podielov, avšak kúpu hociktorého podielu podmienili kúpou všetkých ostatných do úvahy prichádzajúcich podielov aj na iných nehnuteľnostiach. Inak povedané, ak by napr. žalobkyňa 1)

-14-

18C/54/2017

prejavila záujem o spoluvlastnícky podiel žalovanej 1) na nehnuteľnostiach v I., tento by si nemohla kúpiť bez toho, aby spolu s tým nekúpila aj spoluvlastnícky podiel žalovaného 2) na predmetných nehnuteľnostiach a k tomu ešte aj podiely žalovaných 1), 2) na nehnuteľnostiach v O.. Súd má za to, že žalovaní 1), 2) takýmto spôsobom v podstate znemožnili žalobcom využiť predkupné právo ku ktorémukoľvek spoluvlastníckemu podielu na ktorejkoľvek nehnuteľnosti podľa svojej vlastnej

úvahy a vôle, čím ich vylúčili z možnosti využitia predkupného práva vo vzťahu len k niektorému spoluvlastníckemu podielu na niektorej nehnuteľnosti. Takúto podmienku v rámci výzvy na využitie predkupného práva možno považovať za zákon obchádzajúcu, a preto má súd za to, že na strane žalovaných 1), 2) došlo k porušeniu povinnosti zo zákonného predkupného práva voči žalobcom 1) - 3). V dôsledku jeho porušenia súd ako predbežnú otázku vyhodnotil, že kúpna zmluva zo dňa 08.12.2014 je v kontexte ustanovení §§ 140 a 40a Občianskeho zákonníka neplatná, a preto určil, že žalovaní 1), 2) sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. I. v podiele každý 1/8.

23. Hoci súd vzhliadol neplatnosť kúpnej zmluvy vo vyššie uvedenom dôvode, pre úplnosť dodáva, že aj keby nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcov z uvedeného dôvodu, došlo k jeho porušeniu pre nedodržanie lehoty na prijatie ponuky žalobcami. Z predloženej emailovej komunikácie medzi žalobcami 1), 2) a žalovanými 1), 2), príp. ich v tom čase splnomocneným zástupcom vyplynulo, že žalobcovia 1), 2) prevzali ponuku na využitie predkupného práva dňa 24.09.2014 (teda nie až 29.09.2014 ako tvrdili žalobcovia v žalobe), čo nakoniec nebolo medzi stranami ani sporné, pričom im bola poskytnutá lehota 14 dní na vyjadrenie sa k navrhovanému vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva a v prípade, že návrh na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nepríjmu, majú sa v lehote 2 mesiacov vyjadriť, či využívajú svoje predkupné právo na odkúpenie spoluvlastníckych podielov na tam uvedených nehnuteľnostiach. Občiansky zákonník v § 605 rovnako upravuje dvojmesačnú lehotu, v rámci ktorej je potrebné, aby oprávnený z predkupného práva ponuku prijal a súčasne vyplatil aj kúpnu cenu, príp. splnil ďalšie podmienky. Uvedená lehota je hmotnoprávnou prekluzívnou lehotou, čo znamená, že oprávnený musí úkon prijatia ponuky urobiť u povinného najneskôr v posledný deň lehoty, nestačí, ak by napríklad oznámenie o prijatí ponuky v posledný deň lehoty podal na poštovú prepravu. Márnym uplynutím lehoty predkupné právo oprávneného zaniká. V danom prípade začala dvojmesačná lehota plynúť dňom 08.10.2014, čo bol posledný deň 14-dňovej lehoty poskytnutej na vyjadrenie sa k návrhu na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, a uplynula dňa 08.12.2014. Občiansky zákonník neupravuje, v ktorej chvíli uplynie lehota v rámci dňa, či na jeho začiatku, alebo na konci. Z povahy veci vyplýva, že ak uplynutím lehoty právo zaniká, koniec lehoty pripadá na koniec dňa. Znamená to teda, že žalobcom lehota na využitie predkupného práva uplynula dňa 08.12.2014 o 24:00 hod.. Preto, ak žalovaní 1) - 3) už v priebehu dňa 08.12.2014 uzavreli kúpnu zmluvu, nemožno uzavrieť inak, ako, že nevyčkali na koniec stanovenej lehoty a túto uzavreli v rozpore so zákonom pred jej uplynutím. Žalovaní 1) - 3) sa v konaní bránili tým, že k zápisu vlastníckeho práva v prospech žalovaného 3) došlo až dňa 12.12.2014, a teda až k tomuto dňu je potrebné posudzovať splnenie dvojmesačnej lehoty. Súd sa s takýmto tvrdením žalovaných nestotožňuje a zastáva názor, že lehota musí byť dodržaná ku dňu uzavretia zmluvy,

-15-

18C/54/2017

nie až ku dňu zápisu vlastníckeho práva v príslušnom katastri nehnuteľností, nakoľko zmluva nadobúda platnosť momentom jej uzavretia a strany sú ňou už v tejto fáze viazané. Žalovaní sa tiež bránili tým, že zmluvu uzatvárali až vtedy, keď bolo nepochybne jasné, že žalobcovia 1), 2) svoje predkupné právo nevyužili. Súd vyhodnotil uvedené tvrdenie za účelové, nakoľko z ponuky nevyplývalo, akým spôsobom žalobcovia majú kúpnu cenu zaplatiť (či na účet žalovaných 1), 2) alebo inak), preto boli oprávnení kúpnu cenu zaplatiť aj k rukám žalovaných 1), 2) kedykoľvek až do 24:00 dňa 08.12.2014. Čo sa týka žalobkyne 3), žalovaní 1), 2) jej ponuku na využitie predkupného práva urobili listom zo dňa 05.11.2014, pričom nepredložili doklad, kedy došlo k doručeniu tejto ponuky žalobkyňi 3). Ak by súd vychádzal zo dňa 05.11.2014, t. j. odo dňa, kedy bola ponuka urobená, k uplynutiu dvojmesačnej lehoty by došlo dňa 05.01.2015, čiže takmer mesiac po uzavretí kúpnej zmluvy. Aj vo vzťahu k žalobkyňi 3) teda došlo k porušeniu jej predkupného práva. Pokiaľ sa v tejto súvislosti žalovaní 1) - 3) bránili tým, že žalobkyňa 3) sa vzdala svojho predkupného práva, možno len konštatovať, že o tejto skutočnosti súdu nepredložili žiaden dôkaz preukazujúci pravdivosť ich tvrdení, pričom ani z predloženého mailu zo dňa 28.11.2014 spoľahlivo nevyplýva, že žalobkyňa 3) sa svojho predkupného práva vzdala, čo aj len ústne.

24. Žalobcovia v rámci svojho útoku poukazovali aj na absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy, nakoľko nebola uzavretá slobodne a vážne, pričom v tejto súvislosti súd dáva za pravdu žalovaným, že svoje tvrdenia nijak nepreukázali. Pokiaľ poukazovali na neplatnosť ponuky pre jej neurčitú a nezrozumiteľnú, je namieste konštatovať, že ponuka z tohto hľadiska nebola neurčitá ani nezrozumiteľná a súd nezistil žiadne dôvody, pre ktoré by bolo možné takéto pochybenie konštatovať. Čo sa týka tvrdení žalobcov, že zriadenie záložného práva im nebolo zo strany žalovaných 1), 2) v rámci vykonanej ponuky oznámené, súd zastáva názor, že zriadenie záložného práva tým, že zaťažuje

nehnutelnosť, pôsobí nepriaznivejšie pre nadobúdateľa, preto nemožno mať za to, že neoznámením tejto skutočnosti žalobcom sa znevýhodňuje ich postavenie oprávnených z predkupného práva, a teda že kupujúci nadobudol nehnuteľnosti za výhodnejších podmienok.

25. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

26. Ďalej sa žalobcovia domáhali (po zmene žaloby) určenia, že záložné právo zriadené v prospech žalovaných 1), 2) zmluvami o zriadení záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam v podiele ? neexistuje. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný 3) za účelom zabezpečenia pohľadávky žalovaných 1), 2) vyplývajúcej z kúpnej zmluvy zo dňa 08.12.2014 založil okrem iného aj predmetné nehnuteľnosti. Záložné právo slúži na zabezpečenie práva veriteľa na splnenie pohľadávky - záväzku, ktorý dlžníkovi vyplýva zo záväzkového právneho vzťahu. Záložné právo má k tomuto záväzkovému právnomu vzťahu akcesorickú povahu, t. z., že vznik a trvanie záložného práva nerozlučne súvisí so zabezpečovanou pohľadávkou. Keďže súd vyhodnotil kúpnu zmluvu, z ktorej zaplatenie kúpnej ceny bolo predmetným záložným právom zabezpečené, ako neplatnú, neexistuje hlavný záväzok, a preto

-16-

18C/54/2017

v zmysle vyššie uvedeného výkladu nemôže existovať ani záložné právo zabezpečujúce splnenie tohto hlavného záväzku. S poukazom na uvedené súd žalobe aj v tejto časti vyhovel.

27. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

28. V predmetnej veci mali plný úspech žalobcovia, preto im súd priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %, pričom o výške trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu ku Krajskému súdu v Trenčíne, pokiaľ sa tohoto práva po vyhlásení rozsudku účastníci výslovne nevzdali.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 132 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.