

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 14C/54/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5823200735
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 12. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Veselá
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2023:5823200735.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou JUDr. Janou Veselou, v spore žalobcu: Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX K. XXX, zastúpeného JUDr. Michalom Murinom, advokátom so sídlom 027 43 Nižná, Nová Doba 497, proti žalovaným: 1/ Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX K. XXX, 2/ D., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX K. XXX, 3/ U., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX K. XXX, 4/ Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX K. XXX, 5/ I., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX L., I. XXX/XX, 6/ Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX K. XXX, 7/ D., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX K. XXX, zastúpená žalovaným 1/, o určenie neplatnosti časti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že kúpna zmluva zo dňa 15.03.2021, na základe ktorej bol dňa 29.04.2021 Okresným úradom Y., katastrálny odbor povolený vklad vlastníckeho práva pod č. I. je neplatná v časti, v ktorej bol jej predmetom prevod:

- spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ Z. vo výške 438/2100 úč. na pozemku parcela registra „E“ č. XXXX orná pôda o výmere 424 m² nachádzajúceho sa v k. ú. a obci K., v prospech žalovanej 2/ D.,
- spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ Z. vo výške 20/84 úč. na pozemku parcela registra „E“ č. XXXX/X orná pôda o výmere 358 m² nachádzajúceho sa v k. ú. a obci K., v prospech žalovaného 5/ I.,
- spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ vo výške 20/84 úč. na pozemkoch parcela registra „E“ č. XXXX orná pôda o výmere 1747 m² a č. XXXX orná pôda o výmere 873 m² nachádzajúcich sa v k. ú. a obci K., v prospech žalovaného 6/ Z.,
- spoluvlastníckeho podielu žalovanej 7/ D. vo výške 13021/999999 úč. na pozemku parcela registra „E“ č. XXXXX orná pôda o výmere 153 m² nachádzajúcom sa v k. ú. a obci K., v prospech žalovaného 1/ Z..

II. Voči žalovanej 3/ súd žalobu z a m i e t a .

III. Voči žalovanému 4/ súd konanie z a s t a v u j e.

IV. V pomere medzi žalobcom a žalovanou 3/ sa žalovanej 3/ náhrada trov konania n e p r i z n á v a.

V. V pomere medzi žalobcom a žalovaným 4/ sa žalovanému 4/ náhrada trov konania n e p r i z n á v a.

VI. Žalobca má právo na náhradu trov konania voči žalovaným 1/, 2/, 5/, 6/ a 7/ v rozsahu 100% s tým, že žalovaní 1/, 2/, 5/, 6/ a 7/ sú povinní zaplatiť ich žalobcovi spoločne a nerozdielne.

odôvodnenie:

1/ Žalobou, doručenou tunajšiemu súdu dňa 14.04.2023, žalobca žiadal, aby súd určil, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 15.03.2021, zapísaná na Okresnom úrade, odbore katastrálnom v Y. pod č. k. I., ku ktorej bol vklad povolený dňa 29.04.2021, je v neplatná v častiach týkajúcich sa zápisov v k. ú. K. na:

- LV č. XXXX, parcela EKN č. XXXX orná

pôda vo výmere 424 m² uzatvorenej medzi predávajúcim H., nar. XX.XX.XXXX a kupujúcou O., nar. XX.XX.XXXX,
- LV č. XXXX, parcela EKN č. orná pôda vo výmere 400m² uzatvorenej medzi predávajúcim H., nar. XX.XX.XXXX a kupujúcou X., nar. XX.XX.XXXX.
- LV č. XXXX, parcela EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 836m², pod G. na meno žalobcu v 70/2100 úč., zapísané, vo veci porušenia predkupného práva podľa kúpnej zmluvy v časti uzatvorenej medzi predávajúcim H. nar. XX.XX.XXXX a kupujúcim H., nar. XX.XX.XXXX, ktorá bola uzatvorená dňa 15.03.2021 a zapísaná na Okresnom úrade odbore katastrálnom v Y. pod č. k. I.,
- LV č. XXXX, parcela EKN č. XXXX/X orná pôda vo výmere 358 m², uzatvorenej medzi predávajúcim H., nar. XX.XX.XXXX a kupujúcim S., nar. XX.XX.XXXX,
- LV č. XXXX, parcely EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 1747 m² a EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 873 m², uzatvorenej medzi predávajúcim H., nar. XX.XX.XXXX a kupujúcim Z., nar. XX.XX.XXXX,
-LV č. XXXX, parcela EKN č. XXXXX orná pôda vo výmere 1268 m², uzatvorenej medzi predávajúcim H. nar. XX.XX.XXXX a kupujúcou X., nar. XX,XX.XXXX,
- LV č. XXXX, parcela EKN č. XXXXX orná pôda vo výmere 153m², uzatvorenej medzi kupujúcim H., nar. XX.XX.XXXX a predávajúcou D.. rod. O., nar. XX.XX.XXXX.

2/ Žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom pozemkov zapísaných na LV č. XXXX: parcela EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 424 m², pod G. na jeho meno v 70/2100 úč., parcela EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 400 m², pod G. na jeho meno v 70/2100 úč., parcela EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 836 m², pod G. na jeho meno v 70/2100 úč.. Súčasne je podielovým spoluvlastníkom pozemkov zapísaných na LV č. XXXX: parcela EKN č. XXXX/X orná pôda vo výmere 358 m², pod G. na jeho meno v 24/84 úč., na LV č. XXXX: parcela EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 1747 m² a EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 873 m², pod G. na jeho meno v 24/84 úč., na LV č. XXXX: parcela EKN č. XXXXX orná pôda vo výmere 153m², pod G. v 26041/999999 úč. a na LV č. XXXX: parcela EKN č. XXXXX orná pôda vo výmere 1268 m², pod G. na jeho meno v 70/2100 úč. Kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi žalovanými dňa 15.03.2021, zapísanou na Okresnom úrade, odbore katastrálnom v Y. pod č. k. I., bolo porušené jeho predkupné právo v častiach týkajúcich sa LV č. XXXX - parcela EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 424 m² medzi predávajúcim H., nar. XX.XX.XXXX a kupujúcou O., nar. XX.XX.XXXX, LV č. XXXX - parcela EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 400 m² medzi predávajúcim H., nar. XX.XX.XXXX a kupujúcou X., nar. XX.XX.XXXX, LV č. XXXX - parcela EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 836 m², medzi predávajúcim H., nar. XX.XX.XXXX a kupujúcim H., nar. XX.XX.XXXX, LV č. XXXX - parcela EKN č. XXXX/X orná pôda vo výmere 358 m², uzatvorenej medzi predávajúcim H. nar. XX.XX.XXXX a kupujúcim S., nar. XX.XX.XXXX, LV č. XXXX - parcely EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 1747 m², EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 873m², predávajúcim H., nar. XX.XX.XXXX a kupujúcim Z., nar. XX.XX.XXXX, LV č. XXXX - parcela EKN č. XXXXX orná pôda vo výmere 153 m², uzatvorenej medzi kupujúcim H., nar. XX.XX.XXXX a predávajúcou D., rod. O., na XX.XX.XXXX, LV č. XXXX - parcela EKN č. XXXXX orná pôda vo výmere 1268 m², predávajúcim H., nar. XX.XX.XXXX a kupujúcou X., nar. XX.XX.XXXX. Podľa § 140 prvá veta Obč. zák. ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže by išlo o prevod blízkej osobe /§§ 116,117 Obč. zák./ Podľa § 40a Obč. zák. ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa § 498, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods.1, § 47a ods. 2/ považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti nastávajú dňom. od ktorého došlo oznámenie o dovolaní sa neplatnosti právneho úkonu všetkým účastníkom právneho úkonu, ktoré účinky relatívnej neplatnosti nastávajú ex tunc, teda spätne k okamihu, ktorým došlo oznámenie. Podľa súdnej praxe platí, že za dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu sa považuje aj doručenie žalobného návrhu účastníkom relatívne platného právneho úkonu. Žalovaní ako podieloví spoluvlastníci pozemkov, ktoré sú predmetom žalobného návrhu, pri prevode spoluvlastníckych podielov v kúpnej zmluve si nespĺnili svoju zákonnú povinnosť voči žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi. Nepostupovali podľa predpisov a spoluvlastnícke podiely, ktorý boli predmetom prevodu a ktoré sú predmetom žaloby pred podpísaním kúpnej zmluvy mu písomne, ako podielovému spoluvlastníkovi, neponúkli. Žalovaní nie sú medzi sebou blízkyimi osobami v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Vychádzajúc z porušenia ustanovenia § 140 Obč. zák., je právny úkon - kúpna zmluva - v napadnutej časti postihnutá relatívnou neplatnosťou a na základe uvedených skutočností sa domáha určenia neplatnosti časti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia jeho zákonného predkupného práva. Touto žalobou sa dovoľáva relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 15.03.2021, zapísanej na Okresnom úrade odbore katastrálnom v Y. pod č. k. I., ku ktorej bol vklad povolený dňa 29.04.2021, v časti, ktorá je

predmetom žalobného návrhu. Ako podielový spoluvlastník sporných nehnuteľností je aktívne a vecne legitimovaný v zmysle § 40a Obč. zák. v spojení s § 140 Obč. zák. a má zákonné právo domáhať sa určenia neplatnosti právneho úkonu v tej časti, v ktorej bolo porušené jeho zákonné predkupné právo. Citované ustanovenia Obč. zák. sú normami, ktoré umožňujú podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu z dôvodu zaužívanej súdnej praxe, lebo ak hmotné právo dovolanie sa relatívnej neplatnosti pripúšťa, procesné právo musí takúto žalobu umožniť. Bez ohľadu na to, že § 408 Občianskeho zákonníka výslovne na žalobu o neplatnosť neodkazuje, neobstojí zužujúci výklad, ktorý by bránil uplatneniu práva prostredníctvom žalobného návrhu. Výklad § 137 písm. d) CSP musí byť v súlade so zmyslom a účelom zákona. Takýmto výkladom vzhľadom na horeuvedené možno jednoznačne dospieť k záveru, že žaloba o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu je prípustným procesným prostriedkom reparácie porušenia hmotného práva. Z dôvodov, že sa v zmysle § 140 a § 605 Obč. zák., dovolal relatívnej neplatnosti proti žalovaným podľa § 408 Obč. zák., navrhuje žalobe vyhovieť.

3/ Žalobca k žalobe pripojil listy vlastníctva, na ktoré sa odvolával v žalobe, ako aj časť kúpnej zmluvy, ktorú žalobou napadol, keď súčasne navrhol, aby súd vyžiadal od Okresného radu v Y., katastrálny odbor jeho spis I., ktorému návrhu súd vyhovel.

4/ Žaloba (spolu s jej prílohami) bola doručená všetkým žalovaným, keď žalovaný 1/ ju prevzal dňa 27.06.2023, žalovaná 2/ dňa 08.06.2023, žalovaná 3/ dňa 08.06.2023, žalovaný 4/ dňa 13.06.2023, žalovaný 5/ dňa 08.06.2023, žalovaný 6/ 13.06.2023 a žalovaná 7/ dňa 15.06.2023. Súčasne im bolo doručené aj uznesenie č. k. 14C/54/2023-36 zo dňa 12.05.2023, ktorým boli vyzvaní, aby sa k žalobe a ku všetkým skutkovým tvrdeniam v nej uvedeným písomne vyjadrili v lehote 15 dní od jej doručenia a v prípade, že neuznajú žalobcom uplatnený nárok v celom rozsahu, uviedli vo vyjadrení rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu, pripojili listiny, na ktoré sa odvolávajú a označili dôkazy na preukázanie svojich tvrdení.

5/ K žalobe sa písomne vyjadril jedine žalovaný 4/, ktorý vo vyjadrení, súdu doručenom dňa 26.06.2023, uviedol, že nedošlo k porušeniu predkupného práva ako uvádza žalobca, pretože žalobca nie je podielovým spoluvlastníkom pozemku E-KN parc. č. XXXX, ktorú uvádza v žalobe. Žalovaný 4/ ku svojmu vyjadreniu pripojil list vlastníctva č. XXXX pre k. ú. K., z ktorého vyplýva, že pozemok E-KN parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 836 m² je v podielovom spoluvlastníctve šiestich osôb, a to S., nar. XX.XX.XXXX, X., nar. XX.XX.XXXX, D., nar. XX.XX.XXXX, O., nar. XX.XX.XXXX, O. nar. XX.XX.XXXX. (u každého z týchto piatich spoluvlastníkov v podiele 1/10 úč.) a žalovaného v 4/ rade v podiele 1-ica s tým, že ako titul nadobudnutia podielu žalovaného 4/ je uvedená kúpna zmluva I..

6/ Vyjadrenie žalovaného 4/ (vrátane jeho prílohy) súd doručil žalobcovi k rukám jeho právneho zástupcu dňa 05.08.2023, a to spolu s uznesením vydaným podľa § 167 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako „CSP“). Žalobca na toto vyjadrenie nijako nereagoval.

7/ V nadväznosti na uvedené, súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie na deň 06.12.2023, na ktoré predvolal strany sporu (žalobcu prostredníctvom jeho právneho zástupcu).

8/ Pojednávanie sa zúčastnil žalobca, žalovaný 1/ a žalovaný 4/. Právny zástupca žalobcu predvolanie na pojednávanie prevzal dňa 18.11.2023, o jeho odročenie nežiadal a žalobca súhlasil s vykonaním pojednávanie v jeho neprítomnosti. Žalovaná 2/ prevzala predvolanie na pojednávanie dňa 08.11.2023, žalovaná 3/ dňa 07.11.2023, žalovaný 5/ dňa 06.11.2023, žalovaný 6/ dňa 13.11.2023 a žalovaná 7/ dňa 16.11.2023. Svoju neúčast' na pojednávaní písomne ospravedlnila len žalovaná 2/, ktorá zároveň uviedla, že súhlasí, aby súd pojednával v jej neprítomnosti. Žalovaná 7/ na svoje zastupovanie v konaní splnomocnila žalovaného 1/. Žiadna z neprítomných žalovaných osôb nežiadala o odročenie pojednávanie.

9/ Vzhľadom na uvedené súd pojednávanie vykonal za neprítomnosti právneho zástupcu žalobcu a žalovaných 2/, 3/, 5/, 6/ a 7/.

10/ Žalobca na pojednávaní na žalobe spočiatku zotrval v celom rozsahu. Potom, čo žalovaný 4/ uviedol, že jeho meno sa uvádza v súvislosti s parcelou č. XXXX a žalobca nie je jej spoluvlastník, žalobca uviedol, že žalovaný 4/ nevie o čo ide, pretože pán H. je kupujúci. Žalobca je toho názoru, že žaloba

je vo vzťahu k parcele č. XXXX dôvodná, napriek tomu berie voči žalovanému 4/ žalobu späť v celom rozsahu. Žalovaný 4/ so späťvzatím žaloby vyslovil súhlas a uviedol, že trovy konania si neuplatňuje.

11/ Postupujúc podľa § 145 ods. 1 CSP v spojení s § 146 ods. 1 CSP, súd rozhodol o zastavení konania voči žalovanému 4/. Podľa uvedených ustanovení, ak je žaloba vzatá späť celkom, súd konanie zastaví. Súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

12/ Nakoľko rozhodnutie o zastavení konania vedeného žalobcom voči žalovanému 4/ je rozhodnutím, ktorým sa toto konanie voči žalovanému 4/ končí, súd súčasne so zastavením konania rozhodol o náhrade trov konania v pomere medzi žalobcom a žalovaným 4/, keď všetci žalovaní vystupujú síce na jednej procesnej strane (ako žalovaní), avšak každý z nich má samostatné postavenie.

13/ O tejto náhrade trov konania rozhodol tak, že právo na túto náhradu žalovanému 4/ nepriznal, pretože podľa § 256 ods. 1 CSP mu právo na náhradu trov konania síce vzniklo (keďže zastavenie konania zaviniť žalobca a nie žalovaný 4/), avšak žalovaný 4/ výslovne uviedol, že si náhradu trov konania neuplatňuje.

14/ Vzhľadom na toto zastavenie, súd sa v konaní zaoberal už len posúdením neplatnosti napadnutej kúpnej zmluvy v tej jej časti, v ktorej bol jej predmetom prevod spoluvlastníckych podielov žalovaného 1/ v prospech žalovaných 2/, 3/, 5/, 6/ a prevod spoluvlastníckeho podielu žalovanej 7/ na žalovaného 1/. Tieto prevody sa týkali výlučne pozemkov E-KN parc. č. XXXX (prevod medzi žalovaným 1/ a žalovanou 2/), E-KN parc. č. XXXX/X (prevod medzi žalovaným 1/ a žalovaným 5/), E-KN parc. č. XXXX a č. XXXX (prevod medzi žalovaným 1/ a žalovaným 6/) a E-KN parc. č. XXXXX (prevod medzi žalovaným 1/ a žalovanou 7/).

15/ Žalobca žalobou napadol predmetnú kúpnu zmluvu aj v časti, v ktorej bol jej predmetom prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ v prospech žalovanej 3/, a to na parcele E-KN parc. č. XXXXX a tiež na E-KN parcele č. XXXX. Spoluvlastnícky podiel na parcele E-KN č. XXXXX žalovaný 1/ nepredával nikomu. Žalovaný 1/ predmetnou kúpnu zmluvou spoluvlastnícky podiel na tejto parcele kupoval, nie však od žalovanej 3/, ale od M., rod. X.. Žalovaná 3/ predmetnou kúpnu zmluvou kupovala spoluvlastnícke podiely od žalovaného 1/ na pozemkoch E-KN parc. č. XXXX a č. XXXX/X (odsek 3.16. kúpnej zmluvy). Pokiaľ ide o parcelu E-KN č. XXXX, spoluvlastnícky podiel na nej prevádzal žalovaný 1/, avšak len na žalovaného 4/ (odsek 3.29. kúpnej zmluvy). Nakoľko žalovaná 3/ nebola účastníčkou žiadnej z častí kúpnej zmluvy, ktoré sa týkali v žalobnom petite uvedených pozemkov (XXXX, XXXX, XXXX, XXXX/X, XXXX, XXXX, XXXXX a XXXXX), súd žalobu voči nej zamietol pre nedostatok vecnej pasívnej legitímácie.

16/ Zároveň súd uvádza, že vo vzťahu k prevodu spoluvlastníckeho podielu na pozemku E-KN parc. č. XXXXX, na určení neplatnosti kúpnej zmluvy v tejto časti žalobca nemal žiadny naliehavý právny záujem, keďže v čase uzavretia napadnutej zmluvy nebol spoluvlastníkom danej parcely a nie je ním ani v súčasnosti. Táto samotná okolnosť je dôvodom na zamietnutie žaloby v tejto časti.

17/ Žalovaný 1/ na pojednávaní uviedol, že žiada žalobu zamietnuť najmä kvôli tomu, že právny zástupca nie je legitimovaný na LV č. XXXX, nemá plnomocnenstvo. Vo zvyšku žaloby je veľa nezmyslov a chýb, preto navrhuje žalobu zamietnuť z dôvodu, že nie je daný naliehavý právny záujem a žiada priznať trovy konania vo svoj prospech v rozsahu 100%. Právny zástupca nie je splnomocnený vo vzťahu k LV č. XXXX a na parc. registra E č. XXXXX a teda táto nie je predmetom ani tejto žaloby z dôvodu, že nie je v splnomocnení, ktoré je v spise. Táto parcela tam nemá čo robiť. Má tam čo robiť len parc. č. XXXX č. XXXX (LV č. XXXX) a potom je ešte jedna parc. registra E XXXXX(LV č. XXXX), pričom nebolo porovnané, či je na LV č. XXXX (asi staré číslo), tam sa jedná o parc. č. XXXX, potom sa jedná o parc. č. XXXX a o parc. č. XXXX, LV č. XXXX, parc. č. XXXX/X, potom ešte jednu, kde je on predávajúci a ako kupujúca je uvedená U., takže tieto parcely sú síce v žalobe, ale nie sú uvedené v súlade s príslušnými LV. To znamená, že nie je dôvod, aby tam, kde nie je žalobca spoluvlastník išlo o porušenie predkupného práva.

18/ Súd na pojednávaní vykonal všetky navrhnuté dôkazy, keď išlo o dôkazy predložené žalobcom spolu so žalobou (konkrétne listy vlastníctva pre k. ú. a obec K. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX,

XXXX, XXXX, XXXX), resp. vyžiadané súdom na návrh žalobcu (spis Okresného úradu Y., katastrálny odbor č. I.) a súdom zabezpečené (list vlastníctva č. XXXX pre k. ú. a obec K.).

19/ Vykonaným dokazovaním a zo skutkových tvrdení žalobcu, ktoré žalovaní 1/, 2/, 3/, 5/, 6/ a 7/ nepopreli a stali sa tak s poukazom na § 151 ods. 1 CSP nespornými, súd ustálil nasledovný skutkový a právny stav veci.

20/ S dátumom 15.03.2021 bola vyhotovená kúpna zmluva, ktorou okrem iných:

- žalovaný 1/ predal žalovanej 2/ spoluvlastnícky podiel vo výške 438/2100 úč. na pozemku parcela registra „E“ č. XXXX - orná pôda o výmere 424 m² (odsek 3.12.), ktorá parcela je v súčasnosti zapísaná na LV č. XXXX pre k. ú. a obec K., kde je, a to na základe darovacej zmluvy z roku 2013, zapísaný pod G. ako spoluvlastník aj žalobca v podiele 70/2100 úč. (č. I. 25 - 26 spisu),

- žalovaný 1/ predal žalovanému 4/ svoj spoluvlastnícky podiel vo výške 438/2100 úč. na pozemku parcela registra „E“ č. XXXX - orná pôda o výmere 400 m², ktorá parcela je v súčasnosti zapísaná na LV č. XXXX pre k. ú. a obec K. (č. I. 27-28 spisu), kde je, a to na základe darovacej zmluvy z roku 2013, zapísaný pod G. ako spoluvlastník aj žalobca v podiele 70/2100 úč. (č. I. 27 - 28 spisu),

- žalovaný 1/ predal žalovanému 4/ svoj spoluvlastnícky podiel a vo výške 1 úč. na pozemku parcela registra „E“ č. XXXX - orná pôda o výmere 836 m² (odsek 3.29. zmluvy), ktorá parcela je v súčasnosti zapísaná na LV č. XXXX pre k. ú. a obec K. (č. I. 40 - 41 spisu), pričom žalobca ako spoluvlastník tejto parcely zapísaný nie je a ani netvrdil, že ním bol v čase pred uzavretím spornej kúpnej zmluvy,

- žalovaný 1/ predal žalovanému 5/ svoj spoluvlastnícky podiel vo výške 20/84 úč. na pozemku parcela registra „E“ č. XXXX/X - orná pôda o výmere 358 m² (odsek 3.37. zmluvy), ktorá parcela je v súčasnosti zapísaná na LV č. XXXX pre k. ú. a obec K., kde je, a to na základe prevodných zmlúv z roku 2013 a 2014 zapísaný pod G. ako spoluvlastník aj žalobca v podiele 24/84 úč. (č. I. 21 - 22 spisu),

- žalovaný 1/ predal žalovanému 6/ svoje spoluvlastnícke podiely vo výške 20/84 úč. na pozemkoch parcela registra „E“ č. XXXX - orná pôda o výmere 1747 m² a č. XXXX - orná pôda o výmere 873 m² (odsek 3.35. zmluvy), ktoré parcely sú v súčasnosti zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. a obec K., kde je, a to na základe prevodných zmlúv z roku 2013 a 2014 zapísaný pod G. ako spoluvlastník aj žalobca v podiele 24/84 úč. (č. I. 21 - 22 spisu),

- žalovaný 1/ kúpil od predávajúcej M., rod. X. jej spoluvlastnícky podiel vo výške 1/36 úč. z celku na pozemku parcela registra „E“ č. XXXXX - orná pôda o výmere 1268 m² (odsek 3.3. zmluvy), ktorá parcela je v súčasnosti zapísaná na LV č. XXXX pre k. ú. a obec K., kde je, pod G., a to na základe osvedčenia o dedičstve O. zapísaná ako spoluvlastníčka S. v podiele 18/36 úč., avšak žalobca ako spoluvlastník tejto parcely zapísaný nie je, a ani netvrdil, že ním bol v čase pred uzavretím spornej kúpnej zmluvy (č. I. 44 spisu)

- žalovaný 1/ kúpil od žalovanej 7/ jej spoluvlastnícky podiel vo výške 13021/999999 úč. na pozemku parcela registra „E“ č. XXXXX - orná pôda o výmere 153 m² (odsek 3.24. zmluvy), ktorá parcela bola a je zapísaná na LV č. XXXX pre k. ú. a obec K., kde je zapísaný pod G. ako spoluvlastník, a to na základe kúpnej zmluvy z roku 2014 a L. aj žalobca v podiele 26041/999999 úč. (č. I. 8-10 spisu).

21/ Súd zisťoval skutkový a právny stav veci potom, čo dospel k záveru, že žalobca má na požadovanom určení neplatnosti časti kúpnej zmluvy naliehavý právny záujem.

22/ Tento záver súd opiera o právny názor vychádzajúci z rozhodnutí súdov vyššieho stupňa. Napríklad v rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 9Co/154/2022-166 zo dňa 23.02.2023 tento súd vyslovil, že „dovolenie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplýva priamo zo zákona ako jedna z možností, ktorú priznáva zákonná úprava na ochranu predkupného práva dotknutého spoluvlastníka, a preto v takomto prípade je súd oprávnený skúmať len to, či prípadným vyhovením žalobe dôjde k účinnej ochrane dotknutého spoluvlastníka. Rozhodnutie súdu prvej inštancie v takomto prípade je zároveň podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností (obnovenie pôvodných spoluvlastníckych vzťahov). Naliehavý právny záujem v takomto prípade preukazovať netreba.“ K tomu tunajší súd dodáva, že § 137

písm. c) CSP uvádza, že 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. Za takýto osobitný predpis sa pritom považuje § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej ako „katastrálny zákon“), ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

23/ Keďže súd dospel k záveru o existencii naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti kúpnej zmluvy, následne aplikoval § 140, § 116 a § 40a Občianskeho zákonníka.

24/ 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.

25/ Podľa §116 Občianskeho zákonníka, blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne počítavala ako vlastnú ujmu.

26/ Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, 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).....

27/ V konaní nebolo sporné, že žalovaný 1/ pred uzavretím spornej kúpnej zmluvy svoje spoluvlastnícke podiely na pozemkoch parc. registra „E“ č. XXXX, XXXX/X, XXXX, XXXX a ktorých spoluvlastníkom bol v čase uzavretia aj žalobca, žalobcovi neponúkol na predaj, teda nerešpektoval jeho zákonné predkupné právo.

28/ Rovnako nebolo v konaní sporné, že predkupné právo žalobcu pred uzavretím spornej kúpnej zmluvy nerešpektovala ani žalovaná 7/ pri predaji svojho spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. registra „E“ č. XXXXX, ktorý predala žalovanému 1/.

29/ Toto predkupné právo by žalobcovi nepatrilo jedine v prípade, že by žalovaný 1/, žalovaná 7/ a osoby, s ktorými uzavieral kúpnu zmluvu žalovaný 1/ (t.j. žalovaná 2/, žalovaný 4/, žalovaný 5/ a žalovaný 6/) boli navzájom vo vzťahu blízkych osôb. Žiadny žalovaný takúto skutočnosť netvrdil.

30/ Nakoľko teda žalovaní 1/, 2/, 5/, 6/ a 7/ neboli blízkymi osobami, žalobca mal predkupné právo a toto nebolo zo strany žalovaného 1/ a žalovanej 7/ dodržané. Pre porušenie predkupného práva je potom napadnutá kúpna zmluva relatívne neplatná, a to v časti, v ktorej bol jej predmetom prevod:

- spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ vo výške 438/2100 úč. na pozemku parcela registra „E“ č. XXXX - orná pôda o výmere 424 m² nachádzajúceho sa v k. ú. a obci K., v prospech žalovanej 2/
- spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ vo výške 20/84 úč. na pozemku parcela registra „E“ č. XXXX/X - orná pôda o výmere 358 m² nachádzajúceho sa v k. ú. a obci K., v prospech žalovaného 5/,
- spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ vo výške 20/84 úč. na pozemkoch parcela registra „E“ č. XXXX - orná pôda o výmere 1747 m² a č. XXXX - orná pôda o výmere 873 m² nachádzajúcich sa v k. ú. a obci K., v prospech žalovaného 6/,
- spoluvlastníckeho podielu žalovanej 7/ vo výške 13021/999999 úč. na pozemku parcela registra „E“ č. XXXXX - orná pôda o výmere 153 m² nachádzajúcom sa v k. ú. a obci K., v prospech žalovaného 1/.

31/ Pokiaľ žalovaný 1/ v rámci svojej obrany poukazoval na to, že právny zástupca žalobcu nebol splnomocnený na podanie žaloby vo vzťahu ku všetkým pozemkom, ktoré boli uvedené v petite žaloby, resp. žalobnom návrhu, tak súd k tomu uvádza, že opak je pravdou, pretože pozemky vymenované v petite žaloby (EKN č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX/X, XXXX, XXXX, XXXXX a XXXXX) sú všetky uvedené aj v plnomocenstve, ktoré žalobca udelil svojmu právnemu zástupcovi dňa 13.04.2023 (č. I. 33 spisu). Na druhej strane je však pravdivé tvrdenie žalovaného 1/, že v žalobe (rovnako aj v spomínanom

plnomocenstve) sú chyby. Konkrétne ide o nesprávne uvedené aktuálne čísla listov vlastníctva, na ktorých sú jednotlivé parcely evidované. Parcela E-KN č. XXXX je evidovaná na LV č. XXXX (a nie na LV č. XXXX., kde bola evidovaná pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy), parcela E-KN č. XXXX je evidovaná na LV č. XXXX (a nie na LV č. XXXX, kde bola evidovaná pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy), parcela E-KN č. XXXX je evidovaná na LV č. XXXX (a nie na LV č. XXXX, pričom pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy bola evidovaná na LV č. XXXX), parcela E-KN č. XXXX/X je evidovaná na LV č. XXXX (a nie na LV č. XXXX, kde bola evidovaná pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy) a parcela E-KN č. XXXXX je evidovaná na LV č. XXXX (a nie na LV č. XXXX, kde bola evidovaná pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy).

32/ V tejto súvislosti súd zdôrazňuje, že predmetom konania nie je určenie vlastníctva k jednotlivým pozemkom, v prípade ktorých by ich označenie aj číslom vlastníctva, na ktorom sú evidované, bolo potrebné (aj keď ani v tomto prípade nie nevyhnutné). V tomto prípade sa však žalobca domáha určenie neplatnosti časti kúpnej zmluvy, vo vzťahu k pozemkom, ktorých je spoluvlastníkom, takže pre vyhovieť žalobe postačuje, aby boli uvedené čísla parciel, ich druh a výmera, ako aj katastrálne územie, v ktorých sa nachádzajú. Koniec koncov, ani v samotnej kúpnej zmluve čísla listov vlastníctva, na ktorých sú prevádzané pozemky evidované, uvedené nie sú. Sú uvedené až v rozhodnutí o povolení vlastníckych práv podľa napadnutej zmluvy, ktoré rozhodnutie vydal Okresný úrad Y., katastrálny odbor pod číslom vkladu I. dňa 29.04.2021.

33/ Nakoľko sa žalobca neplatnosti dovolal voči všetkým žalovaným nepochybne najneskôr doručením žaloby, kúpna zmluva je v časti špecifikovanej v odseku 30 odôvodnenia neplatný právny úkon. Súd preto žalobe v tejto časti vyhovel.

34/ S ohľadom na uvedené súd konštatuje, že žalobca bol so svojou žalobou úspešný vo vzťahu k žalovaným 1/, 2/, 5/, 6/ a 7/. Postupujúc podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci, súd žalobcovi voči uvedeným žalovaným priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 100% a zaviazal ich, aby ich žalobcovi zaplatili spoločne a nerozdielne. To znamená, že žalobca môže žiadať celú náhradu trov konania od ktoréhokoľvek zo žalovaných a ak ich zaplatí len jeden z nich, povinnosť druhého zanikne (§ 511 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Ten zo žalovaných, ktorý dlh uhradí sám, je oprávnený požadovať náhradu od druhého podľa jeho podielu (§ 511 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Ak právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu nie je ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely na dlhu všetkých dlžníkov vo vzájomnom pomere rovnaké (§ 511 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

35/ O konkrétnej výške (sume) náhrady trov konania rozhodne tunajší súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Námestovo (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) 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) - § 363 CSP.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).