

Súd: Mestský súd Košice
Spisová značka: K3-13C/126/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7522208233
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Dosedla
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2023:7522208233.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice sudkyňou JUDr. Evou Dosedla v spore žalobcov: 1/ A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX, XXX XX E., 2/ F. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XX, XXX XX E., obaja zast.: Advokátska kancelária Lalegal s.r.o., IČO: 54 230 586, so sídlom Letná 47, 040 01 Košice, proti žalovaným: 1/ AT AGROCES, spol. s.r.o., IČO: 36 194 204, so sídlom Cestice 130, 044 71 Cestice, 2/ C. I. J., G. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. L. M. XX, XXXX I., B., zast: JUDr. Jana Závodská, advokátka, Floriánska 19, 040 01 Košice v konaní o určenie neplatnosti zmluvy, takto

rozhodol:

I. Určuje, že kúpna zmluva č. 2019-08 uzatvorená medzi AT AGROCES, spol. s.r.o., Cestice 130, PSČ 044 71, IČO: 36 194 204, ako kupujúcim nehnuteľnosti a C. I. J., G. K., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom: A. L. M. XX, XXXX I., B., ako predávajúcou nehnuteľnosti zo dňa 2. októbra 2019, na základe ktorej Okresný úrad Košice-okolie, katastrálny odbor rozhodnutím v katastrálnom konaní číslo N. XXXX/XXXX zo dňa 28. októbra 2019 povolil pre kat. územie N. I. vklad vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom:

- na LV č. XXXX ako parcely registra „E“ parcelné číslo 3336 o výmere 14288 m², ako lesný pozemok, pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou, umiestnenie pozemku mimo zastaveného územia obce, pod por. číslom 45, s prevodom podielu 240/3840 k celku

- na LV č. XXXX ako parcely registra „E“ parcelné číslo 3346 o výmere 73537 m², ako orná pôda, umiestnenie pozemku mimo zastaveného územia obce, pod por. číslom 47, v podiele 77/3840 k celku

- na LV č. XXXX ako parcely registra „E“ parcelné číslo 3337 o výmere 46492 m², ako trvalý trávny porast, umiestnenie pozemku mimo zastavaného územia obce, pod por. číslom 42, v podiele 240/3840 k celku

- na LV č. XXXX ako parcely registra „E“ parcelné číslo 3338 o výmere 90665 m², ako lesný pozemok, pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou, umiestnenie pozemku mimo zastavaného územia obce, pod por. číslom 42, v podiele 240/3840 k celku je vo vzťahu k týmto spoluvlastníckym podielom n e p l a t n á .

II. Žalobcovia v 1/ 2/ rade majú nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu proti žalovaným v 1/, 2/ rade spoločne a nerozdielne.

III. Štátu nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade (ďalej len „žalobcovia 1, 2“) sa žalobou podanou na Okresnom súde Košice - okolie dňa 3.10.2022 domáhali voči žalovaným v 1/ rade a 2/ rade (ďalej len „žalovaní 1, 2“) určenia neplatnosti kúpnej zmluvy č. 2019-08 zo dňa 2. októbra 2019, podpísanej žalovanou 2 osvedčeným podpisom dňa 2. októbra 2019, ktorej návrh na vklad bol na okresný úrad Košice – okolie, katastrálny odbor podaný dňa 11. októbra 2019 pod číslom konania N. XXXX/XXXX bol prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach v kat. území N. I. od žalovanej 2, ako predávajúcej podiely, vykonaný na žalovaného 1, ako kupujúceho podiely, a to k týmto spoluvlastníckym podielom: na LV č. XXXX ako parcely registra „E“ parcelné číslo 3336 o výmere 14288 m², ako lesný pozemok, pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou, umiestnenie pozemku mimo zastaveného územia obce, pod

por. číslom 45, s prevodom podielu 240/3840 k celku, na LV č. XXXX ako parcely registra „E“ parcelné číslo 3346 o výmere 73537 m², ako orná pôda, umiestnenie pozemku mimo zastaveného územia obce, pod por. číslom 47, v podiele 77/3840 k celku, na LV č. XXXX ako parcely registra „E“ parcelné číslo 3337 o výmere 46492 m², ako trvalý trávny porast, umiestnenie pozemku mimo zastavaného územia obce, pod por. číslom 42, v podiele 240/3840 k celku, na LV č. XXXX ako parcely registra „E“ parcelné číslo 3338 o výmere 90665 m², ako lesný pozemok, pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou, umiestnenie pozemku mimo zastavaného územia obce, pod por. číslom 42, v podiele 240/3840 k celku. Zároveň si uplatnili náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Žalobu odôvodnili poukazujúc na ustanovenia § 140 a §40a Občianskeho zákonníka. Ďalej žalobcovia 1, 2 uviedli, že medzi žalovanou 1 a žalovaným 2 nebol vzťah osoby blízkej podľa ust. § 116 a 117 Občianskeho zákonníka. Žalobcovia 1, 2 ako podieloví spoluvlastníci dotknutých nehnuteľností neboli žalovanou 2 vyzvaní k uplatneniu svojho predkupného práva. Preto sa žalobcovia, ako oprávnení spoluvlastníci, odkazom na ust. § 40a Občianskeho zákonníka dovoľávajú jednotlivito touto žalobou neplatnosti právneho úkonu, kúpnej zmluvy č. XXXX-XX zo dňa 2. októbra 2019 a to voči žalovanej 2, ako pôvodnej spoluvlastníčky i voči osobe nového podielového spoluvlastníka, žalovaného 1. Žalobcovia 1, 2 vo veci preukazujú naliehavý právny záujem podľa ust. § 137 písm. b/ Civilného sporového poriadku, zákona č. 160/2015 Z.z. (ďalej len „CSP“) na určení neplatnosti kúpnej zmluvy tým, že iba takýmto určením a rozhodnutím súdu v zmysle navrhnutého petitu žaloby môže žalobca 1 i žalobca 2 dosiahnuť odstránenie spornosti práv a právnej neistoty. Je zjavné, že v konaní nemožno odstránenie spornosti práva alebo právnej neistoty dosiahnuť iným spôsobom, ako žalobcami požadovaným určením. Tento určovací návrh je vhodným, správne zvoleným a prípustným procesným nástrojom ochrany práv žalobcov. Bez rozhodnutia vo veci výrokom určujúcim neplatnosť žalobou napadnutého právneho úkonu, by takýto neplatný právny úkon mohol spôsobiť vznik ďalších neplatných právnych úkonov, čo je v rozpore s princípom právnej istoty. K otázke výkladu pojmu „prevod“ podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka vo vzťahu k pojmu „predkupné právo“ žalobcovia 1, 2 uviedli, že v zmysle platnej judikatúry zákon obmedzil povinného spoluvlastníka v jeho práve nakladať so spoluvlastníckym podielom (ius disponenti) univerzálne, vo všetkých formách scudzenia (predaj, darovanie, zámena).

3. V písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 10.04.2023 žalovaní 1, 2 uviedli, že podaná žaloba nespĺňa zákonné požiadavky na podanie takejto žaloby a teda v danom prípade nie je prípustným právnym prostriedkom na uplatnenie práva. Svoj názor odôvodnili tým, že žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem na určení ktorého sa podanou žalobou domáhajú. Žalobcovia síce v čl. IV bod 10 uvádzajú, že preukazujú naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy v napadnutej časti, avšak uvádzajú len všeobecné formulácie bez skutkových tvrdení o tom, že ich naliehavý právny záujem na požadovanom určení je daný. Neuvádzajú čím by prípadný vyhovujúci rozsudok bol pre nich užitočný, resp. ako by sa zlepšilo ich súčasné postavenie. Naliehavosť právneho záujmu na určení sa podľa názoru žalovaných v súlade s právnou úpravou má prejavovať v tom, že prípadný vyhovujúci rozsudok bude pre žalobcov užitočný. V opačnom prípade naliehavosť nie je daná, ak majú k dispozícii iný spôsob ochrany tvrdeného práva, ako je tomu v danom prípade. Vychádzajúc z platnej právnej úpravy a komentára k ustanoveniu § 137 CSP žalovaní poukázali na doktrínu preventívneho charakteru určovacej žaloby, podľa ktorej žalobca má naliehavý právny záujem vtedy, ak k porušeniu jeho práva zatiaľ nedošlo, avšak jeho právo je ohrozené. A tento stav ohrozenia možno odstrániť tým, že bude existovať rozhodnutie súdu o existencii tohto práva. Z tejto doktríny vyplýva tiež, že žalobný nárok na plnenie konzumuje aj určovací žalobný nárok. „Ak spor vznikol z porušenia práva, uplatňuje sa právo na súdnu ochranu v zásade žalobou na plnenie.“ (Veľký komentár k CSP autorov Števec, Baricová, Mesiarkinová, Bajánková, Tomašovič a kol. str. 500). Žalovaní 1, 2 uviedli, že postavenie žalobcov podanou žalobou nie spôsobí ho zlepšiť. Po prípadnom určení neplatnosti časti kúpnej zmluvy ktorého sa žalobou domáhajú sa nič pre žalobcov nezmení. V dotknutej časti kúpnej zmluvy by nastal právny stav ako pred jej uzavretím, čo na postavenie žalobcov nebude mať žiaden vplyv. Z uvedených dôvodov navrhli žalobu zamietnuť.

4. V písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaných 1, 2 (replika) zo dňa 19.05.2023 žalobcovia 1, 2 uviedli, že s názorom žalovaných nesúhlasia, v celom rozsahu ich tvrdenia. Žalobcovia opodstatňujú svoj žalobný návrh najmä o ust. § 40a Občianskeho zákonníka, § 140 Občianskeho zákonníka, ust. § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku /v žalobe omylom písm.b)/ a ust. § 34 ods.2 zák. číslo 162/1995 Z.z. Podľa ust. § 140 OZ 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. Poukázali na ustanovenie § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (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. Vo veci je nesporné, že žalovaní porušili zákonné predkupné právo žalobcov ustanovené v § 140 OZ, keď bez predchádzajúceho úkonu ponuky pre ostatných spoluvlastníkov uzavreli kúpnu zmluvu č. 2019-08. Právny úkon, ktorý má vadu majúcu za následok jeho tzv. relatívnu neplatnosť v zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, sa považuje za platný (so všetkými právnymi dôsledkami z neho vyplývajúcimi), pokiaľ ten, na ochranu ktorého je dôvod neplatnosti právneho úkonu určený (oprávnená osoba), sa neplatnosti nedovolá. Ak sa oprávnená osoba relatívnej nepiatnosti právneho úkonu dovolá, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc). Dôjdením dovolania sa neplatnosti ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť i žalobou podanou na súde (Rozsudok Najvyššieho súdu SR , sp.zn. 5Cdo/211/2009 z 31. augusta 2010.) Dovolanie relatívnej neplatnosti má za následok nielen neplatnosť právneho úkonu, ale aj obnovenie pôvodných vlastníckych vzťahov. Pre zápis pôvodných vlastníckych vzťahov v katastri nehnuteľností je však potrebné súdne rozhodnutie deklarujúce, že právny úkon, ktorým došlo k prevodu vlastníckeho práva na tretiu osobu je neplatný. (Rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 25C-O/378/2017 ods. 16.2, aj rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/251/2019 z 28.10.2020). Priamym dôsledkom rozhodnutia súdu o neplatnosti právneho úkonu je podľa ust. § 34 ods. 2 zák. číslo 162/1995 Z.z. katastrálneho zákona, že okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí v katastri nehnuteľností stav, ktorý existoval pred napadnutým právnym úkonom. Preto aj s odkazom na uvedenú judikatúru má žalujúca strana za to, že bez rozhodnutia súdu o neplatnosti právneho úkonu nie je možné vykonať zmenu zápisu v katastri nehnuteľností, čím je daný naliehavý právny záujem žalobcov na určení podľa ust. § 137 c) CSP. K tvrdeniu žalovaných vo vyjadrení zo dňa 20.4.2023, o prednostnom spôsobe ochrany práva žalobou o plnenie, žalobcovia uviedli, že Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: a/ sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka), b/ sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako právnomu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka. Ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka), c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, ktoré z týchto riešení zvolí. Pritom ust. § 603 OZ je špeciálnym ustanovením ku ustanoveniu § 140 OZ, nie však obmedzujúcim v použití a výbere možnosti. Ďalej poukázali na rozhodnutie Najvyšší súd Slovenskej republiky vydané v konaní sp. zn. 7Cdo/46/2013. Žalobkyňa 1 i žalobca 2 uviedli, že majú eminentný záujem na tom, aby sa navrátil pôvodný stav, pred porušením ich práva a v prípade, že žalovaná 2 po splnení svojej zákonnej povinnosti ponuky pre všetkých podielových spoluvlastníkov zotrvá na vóli predať svoj podiel, tak majú záujem dosiahnuť dohodu o kúpe s jej osobou, ako primárnou vlastníčkou podielov, v rámci pôvodnej štruktúry spoluvlastníkov. Žalobcovia uviedli, že obavy o výkon spoluvlastníckych práv do budúcnosti majú z dôvodu, že žalovaný 1 v nedávnej minulosti odkúpil ďalšie spoluvlastnícke podiely na dotknutých nehnuteľnostiach. Dôkazom sú do spisu doložené listy vlastníctva č. (LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX a LV č. XXXX). Aj k týmto ďalším prevodom však došlo spôsobom porušenia právnej normy o predkupnom práve spoluvlastníkov. Takýto postup žalovaného 1 nezavdáva predpoklady nerušeného výkonu spoluvlastníckych práv pôvodnej štruktúry vlastníkov. Žalujúca strana je preto toho názoru, že súdne riešenie ich predkupného práva postupom podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka, s odkazom na ust. § 40a Občianskeho zákonníka, je správnu voľbou, s naliehavým charakterom ich záujmu o vydanie rozsudku vo veci. Podotkli, že žalovaný 1 je aj v súčasnosti vedený v katastri nehnuteľností ako vlastník podielov na dotknutých nehnuteľnostiach. Žalobcovia tiež podotkli, že pokiaľ by aplikovali postup podľa ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. a to voči žalovanému 1, ako nadobúdateľovi podielu, tak ich právo na kúpu by bolo uspokojené iba ako ich osobné právo, a to v rozsahu, adekvátnom iba ich terajšieho podielu na nehnuteľnostiach. Žalobcovia majú záujem na tom, aby celý spoluvlastnícky podiel primárnej spoluvlastníčky (žalovanej 2) ostal vo vlastníctve pôvodnej vlastníckej štruktúry. Skupovanie podielov na dotknutých nehnuteľnostiach žalovaným 1, pri viacnásobnom porušovaní práv spoluvlastníkov, vytvára u žalobcov stav právnej neistoty. Takto je zrejmé, že ak súd vyhovie žalobnému návrhu žalobcov, sa protiprávny vzťah, ktorý vznikol uzavretím kúpnej zmluvy číslo 2019-08 zo dňa

2. októbra 2019 medzi žalovaným 1 a žalovanou 2, môže napraviť. Vyhovujúci rozsudok súdu bude podkladom pre navrátenie stavu vlastníckych práv v katastri nehnuteľností, aký bol pred porušením práva. Podaný určovací návrh je vhodným spôsobom riešenia právnej neistoty žalobcov. Vyhovujúci rozsudok podľa petítu bude spĺňať aj požiadavku na preventívne pôsobenie proti porušovaniu právnych vzťahov k dotknutým nehnuteľnostiam Z uvedených dôvodov navrhli, aby súd žalobe vyhovel a vydal rozsudok v súlade s petítom podľa podania zo dňa 29. septembra 2022.

5. V písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobcov 1, 2 (duplika) zo dňa 9.06.2023 žalovaní 1, 2 uviedli, že zotrvávajú na svojom stanovisku uvedenom vo vyjadrení k žalobe zo dňa 20.04.2023. Na doplnenie uviedli, že naliehavý právny záujem žalobcov podľa názoru žalovaných nie je daný a nemožno ho vyvodit' ani z vyjadrenia žalobcov z 19.05.2023. Záujem žalobcov na tom, aby vlastnícka štruktúra k nehnuteľnostiam ostala zachovaná nemôže odôvodniť naliehavosť právneho záujmu na určovacej žalobe navyše za situácie, že žalovaný 1 je a bol aj pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností tvoriacich predmet kúpnej zmluvy. Určovacia žaloba podľa platnej právnej úpravy je prípustná len ak tak vyplýva z právneho predpisu. (Veľký komentár k CSP autorov Števček, Baricová, Mesiarkinová, Bajánková, Tomašovič a kol. str. 505). V danom prípade tomu tak nie je. Žalovaní zastávajú názor, že argumentácia žalobcov o tom, že na základe podanej žaloby o neplatnosť kúpnej zmluvy v prípade ak jej súd vyhovie dosiahnu právnu istotu a kataster obnoví pôvodný zápis, nie je správna. Kataster pristúpi k obnoveniu zápisu v evidencii nehnuteľností na základe rozhodnutia súdu ktorým určí kto je vlastníkom nehnuteľností. Teda predmetná žaloba v prípade úspechu by nespĺnila očakávanie žalobcov a na dosiahnutie svojho zámeru by pravdepodobne museli použiť iný právny prostriedok. Z dôvodov vyššie uvedených žalovaní navrhli súdu žalobu zamietnuť.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s kúpnu zmluvou z č. 2019-08 zo dňa 2. októbra 2019, rozhodnutím Okresného úradu Košice - okolie, katastrálneho odboru č. vkladu N. XXXX/XXXX zo dňa 28.10.2019, výpismi z LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX k. ú. N. I., obec N. I., okres Košice - okolie z 25.09.2022 a zistil tento skutkový stav:

7. Kúpnu zmluvou z č. 2019-08 zo dňa 2. októbra 2019, uzavretou medzi AT AGROCES, spol. s.r.o., Cestice 130, PSČ 044 71, IČO: 36 194 204, ako kupujúcim nehnuteľnosti (žalovaný 1) a C. I. J., G. K., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom: A. L. M. XX, XXXX I., B., ako predávajúcou nehnuteľnosti (žalovaná 2), podľa ktorej bol vklad prevodu vlastníckeho práva povolený pod č. N. XXXX dňa 28.10.2019 žalovaná 2/ ako predávajúca previedla na žalovaného 1/ ako kupujúceho svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam v kat. území N. I., obec N. I., okres Košice okolie, okrem iného aj: spoluvlastnícky podiel 240/3840, pod B45, k parcele č. 3336 – lesný pozemok vo výmere 14.288 m², zapísanej na LV č. XXXX, spoluvlastnícky podiel 77/3840, pod B47, k parcele č. 3346 – orná pôda vo výmere 73.537 m², zapísanej na LV č. XXXX, spoluvlastnícky podiel 240/3840, pod B42, k parcele č. 3337 – trvalý trávny porast vo výmere 90.665 m², zapísanej na LV č. XXXX, spoluvlastnícky podiel 240/3840, pod B42, k parcele č. 3338 – lesný pozemok vo výmere 14.288 m², zapísanej na LV č. XXXX.

8. Podľa § 40a prvá a druhá veta Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 140, 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.

9. Podľa § 41 Občianskeho zákonníka, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

10. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, iba že ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

11. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: a) sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takom prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b) sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnomu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka a ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhovie, má právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa, c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí. Jednotlivé nároky sa vzájomne vylučujú a oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch z týchto nárokov.

12. Relatívne neplatný je taký úkon, ktorého platnosť alebo neplatnosť závisí od toho, či osoba, ktorá je oprávnená relatívnu neplatnosť namietat', toto svoje právo uplatní. Oprávnenou osobou, ktorá môže namietat' relatívnu neplatnosť právneho úkonu, môže byť jeho účastník, ale aj osoba, ktorá nebola účastníkom úkonu, ale je ním dotknutá, napr. opomenutý spoluvlastník podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu má hmotnoprávnu povahu, čo znamená, že právne účinky dovolania sa tejto neplatnosti (§ 40a Občianskeho zákonníka) nastávajú okamihom, keď tento prejav vôle dôjde všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. Ak sa oprávnený subjekt účinne dovolal neplatnosti právneho úkonu, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc).

13. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy boli žalobcovia 1, 2 podielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností uvedených vyššie, a že žalovaná 2 neponúkla žalobcom 1, 2 na odkúpenie svoj spoluvlastnícky podiel predmetných nehnuteľností predtým, ako ho previedla kúpnu zmluvou na žalovaného 1.

14. Relatívna neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu z dôvodu uvedeného v § 140 Občianskeho zákonníka je uplatnená tým, že dotknutý spoluvlastník sa dovoľá tohto dôvodu neplatnosti u prevodcu i nadobúdateľa prevedeného podielu. Právne účinky dovolania sa tejto neplatnosti nastávajú okamihom, kedy tento prejav vôle dôjde všetkým subjektom relatívne neplatného právneho úkonu, hoci aj doručením žaloby. Aj napriek tomu, že v konaní nebolo sporným, či sa žalobcovia 1, 2 dovolali voči obom žalovaným relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy v jej časti týkajúcej sa predmetných parciel z dôvodu porušenia ich zákonného predkupného práva, má súd poukazujúc na vyššie uvedené za to, že žalobcovia 1, 2 sa jej dovolali najneskôr doručením žaloby žalovaným 1, 2.

15. Vo vzťahu k žalovanými rozporovanej právnej skutočnosti spočívajúcej v procesnej obrane, že podaná žaloba nie je prípustným právnym prostriedkom na uplatnenie daného práva vzhľadom na nepreukázanie naliehavého právneho záujmu, súd uvádza, že vzhľadom na to, že právne posúdenie veci robí súd, súd podanú žalobu žalobcov posúdil podľa ust. § 137 písm. d) CSP.

16. Pokiaľ ide o námietku nedostatku naliehavého právneho záujmu žalobcov na požadovanom určení, súd uvádza, že ust. § 40a Občianskeho zákonníka, s poukazom na ust. § 140 Občianskeho zákonníka ako aj ust. § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. Katastrálny zákon, je normou, ktorá umožňuje podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP bez potreby preukázania naliehavého právneho záujmu. Pokiaľ hmotné právo dovolanie sa relatívnej neplatnosti pripúšťa, aj procesné právo musí takúto žalobu umožniť. Výklad ust. § 137 písm. d) CSP musí byť v súlade so zmyslom a účelom zákona. Takýmto výkladom možno jednoznačne dospieť k záveru, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu je prípustným procesným prostriedkom reparácie porušenia hmotného práva. (Súd v danom smere poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/44/2021 zo dňa 18.01.2023, uznesenie Krajského súdu v Košiciach 11 Co/225/2018.) Právoplatný rozsudok, ktorým súd rozhodne o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti, je listinou, na základe ktorej príslušný okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom, t.j. obnoví zápis vlastníctva pôvodného spoluvlastníka. S poukazom na uvedené by bol daný aj naliehavý právny záujem žalobcov na požadovanom určení, ak by sa tento vyžadoval. Poukazujúc na verejný register evidencie nehnuteľností a výpisy z LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX k. ú. N. I., obec N. I., okres Košice – okolie, nie je dôvodná ani námietka žalovaných spočívajúca v tvrdení, že žalovaný 1 bol aj pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností tvoriacich predmet kúpnej zmluvy

17. Žalobcovia 1, 2, ktorých zákonné predkupné právo bolo porušené, mali možnosť výberu a dovolali sa neplatnosti kúpnej zmluvy v jej dotknutej časti podanou žalobou. Po vykonaní dokazovania a právnom posúdení súd dospel k záveru, že žaloba žalobcov je dôvodná a preto jej vyhovel.

18. Výsledok sporu zakladá žalobcom 1, 2 právo na plnú náhradu trov konania voči žalovaným 1, 2 keďže žalobcovia boli v konaní úspešní v plnom rozsahu, preto ich súd považuje za plne procesne úspešnú stranu sporu.

19. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

20. Podľa § 255 ods. 1, 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

21. Podľa § 257 CSP súd výnimočne neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

22. Judikatúra i aplikačná prax zdôrazňuje, že ak má súd v úmysle použiť moderačné právo, alebo ak jeho použitie niektorá zo strán navrhne, súd musí umožniť protistrane, aby sa k tomu vyjadrila. Súd je v prípade použitia § 257 CSP povinný vytvoriť procesný priestor umožňujúci stranám sporu vyjadriť svoje stanovisko k jeho použitiu.

23. Súd skúmal splnenie podmienok pre aplikáciu ust. § 257 CSP, v zmysle ktorého výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

24. Aplikácia tohto ustanovenia znamená, že súd nemusí zaviazať neúspešnú stranu sporu na náhradu trov konania, čo negatívne dopadá na stranu sporu, ktorá by inak mala právo na náhradu trov konania. Z tohto dôvodu musí použitie daného ustanovenia zodpovedať osobitným okolnostiam konkrétneho prípadu a musí mať vždy výnimočný charakter. Uvedené ustanovenie má súdu umožniť, aby pri rozhodovaní o náhrade trov konania mohol prihliadnuť k zvláštnostiam jednotlivých konkrétnych prípadov a má slúžiť k odstráneniu neprimeranej tvrdosti. Úvaha súdu, že ide o výnimočný prípad a či sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa, musí vychádzať z posúdenia všetkých okolností konkrétnej veci.

25. Dôvody hodné osobitného zreteľa, ani výnimočné okolnosti zákon nešpecifikuje. V zmysle už ustálenej judikatúry (viď rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 M Cdo 17/2009, 5 Cdo 67/2010 či 3 M Cdo 46/2012) nemožno § 257 CSP považovať za ustanovenie, ktoré by zakladalo voľnú možnosť aplikácie (v zmysle svojvôle), ale ide o ustanovenie, podľa ktorého je súd povinný skúmať, či v prejednávanej veci neexistujú zvláštne okolnosti hodné osobitného zreteľa, na ktoré je potrebné pri stanovení povinnosti nahradiť trovy konania výnimočne prihliadnuť. Túto normu preto nie je možné interpretovať tak, že je aplikovateľná kedykoľvek a bez zreteľa na základné zásady rozhodovania o trovách konania. K dôvodom hodným osobitného zreteľa môže dôjsť vo vzťahu k určitým druhom konania alebo určitej procesnej situácii, avšak nejedná sa o automatické pravidlo, ale prvok individualizácie, keď ustanovenie § 257 CSP neslúži primárne ani na zmierňovanie alebo odstraňovanie majetkových rozdielov medzi stranami. Toto ustanovenie má slúžiť na odstránenie neprimeranej tvrdosti, teda, inými slovami, na dosiahnutie spravodlivosti pre strany sporu, pokiaľ ide o vedenie konania a jeho výsledok (viď uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/102/2017 z 31.7.2017).

26. K dôvodom hodným osobitného zreteľa môže dôjsť vo vzťahu k určitým druhom konania alebo určitej procesnej situácii, ako aj z aspektov sociálnych. Pri posudzovaní dôvodov súd prihliada na majetkové, sociálne, osobné, zárobkové a iné pomery všetkých strán sporu a všima si aj okolnosti, ktoré viedli strany k uplatneniu nároku na súde a ich postoj v konaní.

27. Žalovaní 1, 2 v priebehu celého konania nenavrhli, aby súd v prípade, ak vyhovie žalobe, aplikoval ustanovenie § 257 CSP a nepriznal žalobcom náhradu trov konania. Súd zároveň sám nevidel priestor pre aplikáciu uvedeného zákonného ustanovenia.

28. Berúc na zreteľ všetky okolnosti dospel súd k záveru, že princípu spravodlivosti zodpovedá uložiť žalovaným 1, 2 povinnosť nahradiť žalobcom 1, 2 trovy konania v plnom rozsahu spoločne a nerozdielne.

29. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods.2 CSP).

30. Podľa § 155 ods. 1 a 2 CSP každý má právo konať pred súdom v materinskom jazyku alebo v jazyku, ktorému rozumie. Súd je povinný stranám zabezpečiť rovnaké možnosti uplatnenia ich práv. S prihliadnutím na povahu a okolnosti veci priberie súd tlmočníka. Trovy spojené s tým, že strana koná v materinskom jazyku alebo v jazyku, ktorému rozumie, znáša štát.

31. V posudzovanom spore žalovaná 1 je štátnym občanom žijúvcim v B..

32. Súd dospel k záveru, že v záujme zabezpečenia práva žalovaného konať pred súdom v materinskom jazyku alebo v jazyku, ktorému rozumie, bolo potrebné ustanoviť v tomto konaní prekladateľa a tlmočníka z jazyka slovenského do jazyka maďarského. Tunajší súd preto uznesením č. k. 13C/126/2022 - 72 zo dňa 9.11.2022 ustanovil v tomto konaní prekladateľa a tlmočníka I. O. P., ktorého úlohou bolo vykonať preklady z jazyka slovenského do jazyka maďarského, a to podľa pokynov súdu.

33. Tunajší súd uznesením č. k. 13C/126/2022 - 284 zo dňa 9.02.2023, právoplatným dňa 1.03.2023, prekladateľovi a tlmočníkovi I. O. P., s miestom výkonu činnosti F. XX, XXX XX E., C. G., priznal odmenu za preklad číslo 186/2022 z jazyka slovenského do jazyka maďarského v sume 1.502,71 eur a upravil, aby účtáreň tunajšieho súdu po právoplatnosti tohto uznesenia vyplatila ustanovenému prekladateľovi uvedenú odmenu za preklad z rozpočtových prostriedkov súdu, na číslo účtu znalca.

34. Ustanovenie tlmočníka a prekladateľa do konania bolo odôvodnené v záujme zachovania práva strany konať pred súdom vo svojom materinskom jazyku, resp. jazyku, ktorému rozumie. Na základe uvedeného uznesenia a citovaných zákonných ustanovení bola preto z rozpočtových prostriedkov súdu vyplatená tlmočníkovi a prekladateľovi suma 1.502,71 eur titulom prekladu listín zo slovenského jazyka do maďarského. Trovy spojené s tým, že strana koná v materinskom jazyku alebo v jazyku, ktorému rozumie, znáša štát v zmysle § 155 CSP. Súd preto rozhodol tak, že štátu nárok na náhradu trov konania nepriznal (výrok III.).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestský súd Košice v dvoch písomných vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha (§ 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).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu (t.j. zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti).