

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: NM-8C/23/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3522203095
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Vojteková Fejérová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2023:3522203095.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou JUDr. Andreou Vojtekovou Fejérovou v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/X, D., štátna občianka SR, právne zast.: JUDr. Mgr. Andrea Páľlová, LL.M., advokátka so sídlom Podzámska 2959/18A, Nitra, IČO: 33 986 665, proti žalovaným: 1/ D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXX, adresa pre doručovanie: G. XXXX/X, H. D. H. E., štátny občan SR, zast. Mgr. Miroslav Pavlík, advokát, Podjavorinskej 1922/9, Nové Mesto nad Váhom, IČO: 42 378 311, 2/ I. J., F. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXXX/X, K. – F., štátna občianka SR, právne zast.: KUTAN & PARTNERS s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Rajska 15/A, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 861 308, o návrhu žalobkyne na určenie neplatnosti zmluvy takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že kúpna zmluva uzavretá dňa 17.08.2021 medzi I. J., rodenou Országhovou, narodenou XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. XXXXX/X, XXX XX K. – D. L. F., štátnou občiankou Slovenskej republiky ako predávajúcou a D. E., narodeným dňa XX.XX.XXXX, trvale bytom 906 23 Rudník, štátnym občanom Slovenskej republiky ako kupujúcim, predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom predávajúcej k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v Okrese Myjava, obci A., katastrálnom území A., v súčasnosti zapísaným na nasledovných listoch vlastníctva:

- na liste vlastníctva číslo XXX ako pozemok parc. reg. "C" č. XXXXX záhrada o výmere 65 m²;
- na liste vlastníctva číslo XXX ako pozemok parc. reg. "C" č. XXXXX záhrada o výmere 503 m²;
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "E" č. XXXXX orná pôda o výmere 1255 m², pozemok parc. reg. "E" č. XXXXX orná pôda o výmere 975 m² a pozemok parc. reg. "E" č. XXXXX orná pôda o výmere 975 m²;
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "E" č. XXXXX trvalý trávny porast o výmere 403 m²;
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "E" č. XXXXX trvalý trávny porast o výmere 1104 m²;
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "C" č. XXXXX/X ostatná plocha o výmere 32 m² a pozemok parc. reg. "C" č. XXXXX/X ostatná plocha o výmere 83 m²;
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "E" č. XXXXX trvalý trávny porast o výmere 673 m²;
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "E" č. XXXXX orná pôda o výmere 975 m² a pozemok parc. reg. "E" č. XXXXX orná pôda o výmere 870 m² ,
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "C" č. XXXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 127 m² (v čase uzavretia kúpnej zmluvy zapísaný na liste vlastníctva č. XXX pre kat. úz. A.);
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "E" č. XXXXX trvalý trávny porast o výmere 241 m² (v čase uzavretia kúpnej zmluvy zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. A.) , z predávajúcej na kupujúceho, je neplatná.

II. Žalobcovi sa voči žalovanému 1/ priznáva náhrada trov konania v rozsahu 100%.

III. Žalobcovi sa voči žalovanej 2/ nepriznáva náhrada trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa podala na tunajší súd dňa 25.10.2022 žalobu o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorou sa domáha, aby súd určil, že kúpna zmluva uzavretá dňa 17.08.2021 medzi I. J., rodenou J., narodenou XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. XXXXX/X, XXX XX K. – D. L. F., štátnou občiankou Slovenskej republiky ako predávajúcou a D. E., narodeným dňa XX.XX.XXXX, trvale bytom 906 23 Rudník, štátnym občanom Slovenskej republiky ako kupujúcim, predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom predávajúcej k nehnuteľnostiam zapísaným na listoch vlastníctva č. XXX, XXX, XXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, nachádzajúcich sa v okrese Myjava, obci A., katastrálne územie A., z predávajúcej na kupujúceho, je neplatná. Žalobkyňa si súčasne uplatnila nárok na náhradu trov konania voči žalovaným vo výške 100%. Uviedla, že žalovaný 1/ na základe kúpnej zmluvy podpísanej žalovanou 2/ dňa 13.08.2021 a žalovaným 1/ dňa 17.08.2021, nadobudol do vlastníctva okrem iného i spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/36 k celku k pozemkom od žalovanej 2/ v rozpore s ust. § 140 Občianskeho zákonníka tak, že došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobkyne. Návrh na vklad vlastníckeho práva bol povolený príslušným okresným úradom dňa 08.09.2021 pod č. V-1514/2021. Žalobkyňa žalovaného 1/ upozornila listinou zo dňa 28.07.2022 na porušenie § 140 Občianskeho zákonníka pri kúpe spoluvlastníckeho podielu v rozsahu X/XX-XXX k celku k pozemkom od žalovanej 2/ a voči žalovanému 1/ sa dovolala relatívnej neplatnosti scudzovacieho právneho úkonu. Žalovaný 1/ ani po uplynutí dostatočne dlhej poskytnutej lehoty neprejavil ochotu vec riešiť, žalobkyňa sa opätovne listinou zo dňa 13.09.2022 dovolala u oboch žalovaných relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy a určila im dodatočnú 5-dňovú lehotu na začatie katastrálneho konania smerujúceho k navráteniu veci do pôvodného stavu. V katastri nehnuteľností nie je žiadna zmena, ani oznam o prebiehajúcim vkladovom konaní. Podľa vyjadrenia žalovanej 2/, je tomu tak v dôsledku neochoty žalovaného 1/ vrátiť žalovanej 2/ celý predmet prevodu v zmysle kúpnej zmluvy. Žalovanému 1/ bolo dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy doručené ešte dňa 13.09.2022 cestou e-mailu, keďže poštové zásielky adresované žalovanému 1/ sa vždy vracajú s poznámkou „adresát neznámy“, a žalovanej 2/ bolo doručené dňa 19.09.2022. Predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k viacerým spoluvlastníckym podielom vo vlastníctve žalovanej 2/, pričom predkupné právo žalobkyne bolo porušené len v časti prevodu vlastníctva k pozemkom zapísaným na LV č. XXXX M. XXXX pre k. ú. A.. V kúpnej zmluve nebola dojednaná kúpna cena osobitne pre každú jednotlivú prevádzanú nehnuteľnosť, ani nebola dojednaná cena za 1 m², preto nie je možné aplikovať § 41 Občianskeho zákonníka na tento prípad, teda nie je možné oddeliť časť právneho úkonu od zvyšného obsahu kúpnej zmluvy, a preto je potrebné postihnúť relatívnu neplatnosťou kúpnu zmluvu ako celok. Poukázal na Uznesenie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8 Co 483/2014 zo dňa 15.08.2014 a Rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 7Co/4/2017 zo dňa 24.08.2017. Z ustálenej judikatúry teda nevyplýva možnosť v tomto prípade oddeliť časť kúpnej zmluvy týkajúcu sa prevodu vlastníckeho práva k pozemkom, ktorých je podielovou spoluvlastníčkou aj žalobkyňa, pokiaľ si zmluvné strany v kúpnej zmluve dojednali kúpnu cenu ako jednotnú za celý predmet prevodu. Uviedol, že žaloba je podaná podľa § 137 písm. d) CSP, a teda nie je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem. Vo vzťahu k ustanoveniu § 137 písm. d) CSP je takýmto osobitným predpisom zákon č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon, konkrétne ustanovenie § 34 ods. 2, z ktorého vyplýva, že súdne rozhodnutie o vyslovení neplatnosti konkrétneho právneho úkonu je spôsobilým právnym podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností vyznačením stavu existujúceho pred právnym úkonom, ktorého neplatnosť sa súdnym rozhodnutím konštatovala. Pokiaľ ide o podanie žaloby podľa § 137 písm. d) CSP poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Trnave vo veci sp. zn. 10Co/26/2020 zo dňa 30. 06. 2021. Žalobkyňa ďalej poukázala na Uznesenie Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 8 Co 483/2014 zo dňa 15.08.2014, Rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 25CoCsp/30/2020 zo dňa 25.05.2021. Žalobkyňa v podaní zo dňa 15.05.2023, ktoré bolo doručené súdu dňa 16.05.2023 uviedla, že za účelom spresnenia žalobného návrhu uvádza, že pozemok parc. reg. "C" č. XXXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 127 m² bol pôvodne v zmysle kúpnej zmluvy zapísaný na LV č. XXX pre kat. územie A., avšak v súčasnosti je už evidovaný na LV č. XXXX pre kat. úz. A., a zároveň pozemok par. reg. "E" č. XXXXX trvalý trávny porast o výmere 241 m², bol pôvodne v zmysle kúpnej zmluvy zapísaný na LV č. XXXX pre kat. územie A., avšak v súčasnosti je už evidovaný na LV č. XXXX pre kat. úz. A.. Navrhla, aby súd vydal rozsudok:

Súd určuje, že kúpna zmluva uzavretá dňa 17.08.2021 medzi I. J., rodenou Országhovou, narodenou XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. XXXXX/X, XXX XX K. – D. L. F., štátnou občiankou Slovenskej republiky

ako predávajúcou a D. E., narodeným dňa XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX Rudník, štátnym občanom Slovenskej republiky ako kupujúcim, predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom predávajúcej k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v Okrese Myjava, obci A., katastrálnom území Jablonka, v súčasnosti zapísaným na nasledovných listoch vlastníctva:

- na liste vlastníctva číslo XXX ako pozemok par. reg. "C" č. XXXXX záhrada o výmere 65 m²;
- na liste vlastníctva číslo XXX ako pozemok par. reg. "C" č. XXXXX záhrada o výmere 503 m²;
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok par. reg. "E" č. XXXXX orná pôda o výmere 1255 m², pozemok par. reg. "E" č. XXXXX orná pôda o výmere 975 m² a pozemok par. reg. "E" č. XXXXX orná pôda o výmere 975 m²;
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok par. reg. "E" č. XXXXX trvalý trávny porast o výmere 403 m²;
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok par. reg. "E" č. XXXXX trvalý trávny porast o výmere 1104 m²;
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok par. reg. "C" č. XXXXX/X ostatná plocha o výmere 32 m² a pozemok par. reg. "C" č. XXXXX/X ostatná plocha o výmere 83 m²;
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok par. reg. "E" č. XXXXX trvalý trávny porast o výmere 673 m²;
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok par. reg. "E" č. XXXXX orná pôda o výmere 975 m² a pozemok par. reg. "E" č. XXXXX orná pôda o výmere 870 m²,
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok par. reg. "C" č. XXXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 127 m² (pôvodne zapísaný na liste vlastníctva č. XXX pre kat. úz. A.);
- na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok par. reg. "E" č. XXXXX trvalý trávny porast o výmere 241 m² (pôvodne zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. A.).

2. Žalovaný 1/ sa vo veci písomne nevyjadril.

3. Žalovaná 2/ v písomnom vyjadrení uviedla, že má záujem na dohode so všetkými subjektmi na zmiernivom vyriešení veci. Pokiaľ toto nebude možné dosiahnuť, navrhuje žalobu zamietnuť.

4. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného 1/, oboznámením Kúpnej zmluvy zo dňa 17.08.2021, výpisu z listu vlastníctva č. XXX, XXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX pre k. ú. A., výzvy žalovaného 1/ zo dňa 26.05.2022, dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu zo dňa 27.08.2022 a 13.09.2022, pričom zistil tento skutkový stav:

5. Súd podanie žalobkyne zo dňa 15.05.2023, ktoré bolo doručené súdu dňa 16.05.2023, neposúdil ako návrh na zmenu žaloby podľa § 140 Csp, vzhľadom na to, že žalobca uvedeným podaním nerozširuje uplatnené právo, ani si neuplatňuje iné právo.

6. Žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu na pojednávaní uviedla, že predmetom sporu je nárok žalobkyne vyplývajúci z porušenia zákonného predkupného práva, ku ktorému došlo uzavretím kúpnej zmluvy medzi žalovanými dňa 17.8.2021, nakoľko uzavretiu zmluvy nepredchádzal zákonný postup v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti. Z vyjadrenia žalovanej 2/ zo dňa 12.9.2023 vyplýva, že žalovaná 2/ súhlasí s podanou žalobou v celom rozsahu, uznáva nárok žalobcu. Je nevyhnutné postihnúť relatívnou neplatnosťou celú kúpnu zmluvu, nakoľko v prípade, ak by súd určil neplatnou len časť tohto právneho úkonu, nespĺňala by zvyšná časť kúpnej zmluvy obligatórne náležitosti pre jej platnosť a to najmä dohodu zmluvných strán o cene predmetu prevodu takto zúženej časti. Predmetom sporu je žaloba podaná podľa §137 písm. d/ CSP, § 34 ods.2 Katastrálneho zákona umožňuje katastru, aby vykonal zápis zmien do katastra na podklade rozsudku o určení neplatnosti zmluvy. Voči žalovanej 2/ si nárok na náhradu trov konania žalobkyňa neuplatňuje a to z dôvodu uzavretia dohody o uznaní nároku

7. Žalovaný 1/ prostredníctvom právneho zástupcu na pojednávaní uviedol, že žalobkyňou uplatnený nárok nie je uplatnený spôsobom vyplývajúcim z Civilného sporového poriadku, v danom prípade ide o určovaciu žalobu, pričom petit takto podanej žaloby by mal konštituovať vlastnícke právo z titulu neplatnosti kúpnej zmluvy, mal byť navodený právny stav tak, aby bol zapísateľný v katastri nehnuteľnosti. Čo sa týka nesplnenia povinnosti žalovaného 2/ ako predávajúceho z titulu predkupného práva ostatných spoluvlastníkov predmetnej nehnuteľnosti, nemožno konštatovať porušenie povinnosti na strane žalovaného 1/ ako kupujúceho. Z obsahu písomných podaní žalobcu nevyplýva, že by tento mal záujem o nadobudnutie sporných spoluvlastníckych podielov žalovaného 2/, nie je daný naliehavý právny záujem na strane žalobkyne pri podaní žaloby. Ďalej uviedol, že ak by súd aj pripustil oprávnenosť žalobcom uplatneného nároku, nie je potrebné vyslovovať neplatnosť tohto právneho úkonu ako celku,

ale len v tej časti, ktorá sa týka sporných spoluvlastníckych podielov, vysporiadanie si vzájomných nárokov medzi žalovanými je vecou, ktorú si v nadväznosti na rozhodnutie súdu budú musieť títo účastníci konania doriešiť.

8. Žalovaná 2/ prostredníctvom právneho zástupcu na pojednávaní uviedla, že niekoľko krát deklarovala súdu, že má záujem na zmiernom vyriešení celej tejto záležitosti. Vzhľadom k tomu, že v nadväznosti na stanovisko žalovaného 1/ sa zdá spor zmiernom neriešiteľný, súhlasí s vyriešením sporu v zmysle petitu. Žalovaná 2/ uznala nárok žalobkyne a navrhla súdu, aby vydal rozsudok pre uznanie nároku, ak to bude možné.

9. Žalovaný pri svojej výpovedi uviedol, že kúpil od žalobkyne parcely v 1/1. Ona mu povedala, že je tam prístupová cesta, následne zistil, že cesta nie je, že musí kúpiť ešte podiely v parcelách, čo jej oznámil. Žalobkyňa mu sľúbila tieto odpredať, následne zmenila názor, už mu nebrala ani telefón, keď jej zavolať z druhého čísla, povedala mu, že ju kontaktoval pán E. alebo jeho manželka, jemu zostali parcely bez prístupovej cesty, on chcel žalobkyňu vrátiť, avšak mu povedala, že už nemá peniaze, že s tým nesúhlasí.

10. Žalovaná 2/ ako predávajúca a žalovaný 1/ ako kupujúci uzatvorili dňa 17.08.2021 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je prevod nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území A., nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, parcely registra „C“, parcela číslo XXXXX, záhrada, vo výmere 65 m², v podiele 1/36; zapísané na LV č. XXX, parcely registra „C“, parcela číslo XXXXX, zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 127 m², v podiele 1/24; zapísané na LV č. XXX, parcely registra „C“, parcela číslo XXXXX, záhrada, vo výmere 503 m², v podiele 1/12; zapísané na LV č. XXXX, parcely registra „E“, parcela číslo XXXXX, orná pôda, vo výmere 1255 m², parcela číslo XXXXX, orná pôda, vo výmere 975 m², parcela číslo XXXXX, orná pôda, vo výmere 975 m², v podiele 1/36; zapísané na LV č. XXXX, parcely registra „E“, parcela číslo XXXXX, trvalý trávny porast, vo výmere 403 m², v podiele 1/24; zapísané na LV č. XXXX, parcely registra „E“, parcela číslo XXXXX, trvalý trávny porast, vo výmere 1104 m², parcela číslo XXXXX, trvalý trávny porast, vo výmere 241 m², v podiele 1/24; zapísaných na LV č. XXXX, parcely registra „C“, parcela číslo XXXXX/X, ostatná plocha, vo výmere 32 m², parcela číslo XXXXX/X, ostatná plocha, vo výmere 83 m², v podiele 1/24, zapísané na LV č. XXXX, parcely registra „E“, parcela číslo XXXXX, trvalý trávny porast, vo výmere 673 m², v podiele 1/24, zapísané na LV č. XXXX, parcely registra „E“, parcela číslo XXXXX, orná pôda, vo výmere 975 m², parcela číslo XXXXX, orná pôda vo výmere 870 m², v podiele 1/36.

11. Predmetom uvedenej kúpnej zmluvy boli okrem iného i nehnuteľnosti, ktorých podielovou spoluvlastníčkou je žalobkyňa. Ide o nehnuteľnosti v k. ú. A., zapísané na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok par. reg. „E“ č. XXXXX, orná pôda, o výmere 1255 m², pozemok par. reg. „E“ č. XXXXX, orná pôda, o výmere 975 m² a pozemok par. reg. „E“ č. XXXXX, orná pôda, o výmere 975 m² (LV č. XXXX k. ú. A.) a nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok par. reg. „E“ č. 16470 orná pôda o výmere 975 m² a pozemok par. reg. „E“ č. XXXXX orná pôda o výmere 870 m² (LV č. XXXX k. ú. A.).

12. Žalobkyňa sa listom zo dňa 27.08.2022 a 13.09.2022 dovolala relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy u žalovanej 1/ a žalovaného 2/. Tieto skutočnosti neboli v konaní sporné.

13. Podľa § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka občianskoprávne vzťahy vznikajú z právnych úkonov alebo z iných skutočností s ktorými zákon vznik týchto vzťahov spája.

14. Podľa § 34 Občianskeho zákonníka, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

15. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 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 takýmto 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 takýmto úkonom dotknutý neplatnosti dovolá.

16. Podľa § 40a 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.

17. 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.

18. Podľa § 588 z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

19. Podľa § 34 ods. 1, 2 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku, sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcom na ich uspokojenie. 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.

20. Podľa § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

a) splnení povinnosti,

b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu

c) 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, alebo

d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.,

21. Súd poukazuje na § 140 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého 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. So svojim spoluvlastníckym podielom môže každý spoluvlastník nakladať a to scudzíť a previesť ho aj na inú než blízku osobu. Tento spoluvlastník je však povinný ponúknuť svoj podiel na veci na kúpu ostatným spoluvlastníkom, ako oprávneným osobám. Prevodca by mal oprávnenému navrhnúť uzavretie zmluvy (§ 43a, § 43b Občianskeho zákonníka) za určitých podmienok, s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času, do ktorej má byť návrh prijatý (§ 43c Občianskeho zákonníka). Prijatím návrhu oprávnený prejaví svoju vôľu zmluvu uzavrieť, čo sa musí týkať aj kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom, ide o zákonné predkupné právo (na rozdiel od zmluvného predkupného práva, ktoré vzniká zo zmluvy podľa § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka). Má vždy priamo zo zákona vecnoprávny charakter ako právo, ktoré je spojené s vlastníctvom univerzálnych a singulárnych právnych nástupcov povinnej osoby. Jeho existencia však sama o sebe neobmedzuje dispozíciu s vecou, pretože do tých čias, kým sa osoba dotknutá úkonom, pri ktorom sa nerešpektovalo predkupné právo, nedovoľá neplatnosti právneho úkonu (§ 40a Občianskeho zákonníka), treba na tento úkon hľadieť ako na platný, so všetkými dôsledkami z toho vyplývajúcimi.

22. 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); jeho žaloba musí v takomto 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 právnemu 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; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav 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.“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 22.9.2010, sp. zn. 3 Cdo 122/2009)

23. 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.(porovnaj rozhodnutie NS ČR z 10. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2474/2000),

24. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaná 2/ ako predávajúca a žalovaný 1/ ako kupujúci uzatvorili dňa 13.08.2021 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území A., nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, parcely registra „C“, parcela číslo XXXXX, záhrada, vo výmere 65 m², v podiele 1/36; zapísané na LV č. XXX, parcely registra „C“, parcela číslo XXXXX, zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 127 m², v podiele 1/24; zapísané na LV č. XXX, parcely registra „C“, parcela číslo XXXXX, záhrada, vo výmere 503 m², v podiele 1/12; zapísané na LV č. XXXX, parcely registra „E“, parcela číslo XXXXX, orná pôda, vo výmere 1255 m², parcela číslo XXXXX, orná pôda, vo výmere 975 m², v podiele 1/36; zapísané na LV č. XXXX, parcely registra „E“, parcela číslo XXXXX, trvalý trávny porast, vo výmere 403 m², v podiele 1/24; zapísané na LV č. XXXX, parcely registra „E“, parcela číslo XXXXX, trvalý trávny porast, vo výmere 1104 m², parcela číslo XXXXX, trvalý trávny porast, vo výmere 241 m², v podiele 1/24; zapísaných na LV č. XXXX, parcely registra „C“, parcela číslo XXXXX/X, ostatná plocha, vo výmere 32 m², parcela číslo XXXXX/X, ostatná plocha, vo výmere 83 m², v podiele 1/24, zapísané na LV č. XXXX, parcely registra „E“, parcela číslo XXXXX, trvalý trávny porast, vo výmere 673 m², v podiele 1/24, zapísané na LV č. XXXX, parcely registra „E“, parcela číslo XXXXX, orná pôda, vo výmere 975 m²., parcela číslo XXXXX, orná pôda vo výmere 870 m², v podiele 1/36.

25. Z vykonaného dokazovania ďalej vyplynulo, že predmetom uvedenej kúpnej zmluvy boli i nehnuteľnosti, ktorých podielovou spoluvlastníčkou je žalobkyňa. Ide o nehnuteľnosti v k. ú. A., zapísané na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. „E“ č. XXXXX, orná pôda, o výmere 1255 m², pozemok parc. reg. „E“ č. XXXXX, orná pôda, o výmere 975 m² a pozemok parc. reg. „E“ č. XXXXX, orná pôda, o výmere 975 m² a nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. „E“ č. XXXXX orná pôda o výmere 975 m² a pozemok parc. reg. „E“ č. XXXXX orná pôda o výmere 870 m². Zo strany žalovanej 2/ nebol pri prevode nehnuteľností, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy, dodržaný postup podľa § 140 a nasl. Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa sa listom zo dňa 27.08.2022 a následne zo dňa 13.09.2022 dovoľala relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy u žalovanej 1/ a žalovaného 2/.

26. Žalobkyňa ako oprávnený spoluvlastník využila podaním predmetnej žaloby právo domáhať sa neplatnosti právneho úkonu, ktorým došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu. Účinky relatívnej neplatnosti už samotným dovolaním sa. V dôsledku neplatnosti právneho úkonu, prípadne jeho časti, sa obnovia pôvodné vlastnícke vzťahy. Dôsledkom porušenia predkupného práva je relatívna neplatnosť právneho úkonu (§ 40a Občianskeho zákonníka). Pre zápis pôvodných vlastníckych vzťahov v katastri nehnuteľností je však potrebné súdne rozhodnutie deklaráujúce, že právny úkon, ktorým došlo k prevodu vlastníckeho práva na tretiu osobu je neplatný, keďže len na základe rozhodnutia súdu môže príslušný orgán, v súčasnosti okresný úrad, vyznačiť v katastri nehnuteľnosti pôvodný vlastnícky vzťah pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods.2 katastrálneho zákona).

27. Žaloba žalobkyne bola podaná podľa § 137 písm. d) CSP. Vo vzťahu k § 137 písm. d) CSP súd poukazuje na § 34 ods. 1, 2 zák. č 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon) je tým osobitným predpisom, ktorý pripúšťa možnosť žaloby podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti o určenie neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti natreťou osobu pri nerešpektovaní zákonného predkupného práva. Pri uvedenej žalobe smerujúcej k ochrane predkupného práva podielového spoluvlastníka logický dôvod, prečo je potrebné, aby súd rozhodnutím určil (deklaroval) neplatnosť právneho úkonu (kúpnej zmluvy) vyplýva

z hmotnoprávneho vzťahu upraveného v ust. § 140 v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka v prípade, ak právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu dotknutým spoluvlastníkom zmluvné strany neuznávajú, resp. ak platnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu pre porušenie predkupného práva je medzi dotknutými subjektmi sporná; v takom prípade rozhodnutie súdu deklarujúce neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu, záväzné pre strany sporu a účastníkov zmluvy, je podmienkou pre obnovenie stavu evidovaného v katastri pred napadnutým (neplatným) právnym úkonom a zosúladienie skutočného stavu so stavom právnym evidovaným v katastri nehnuteľností. Zo strany žalobkyne v prípade podania takejto žaloby nebolo potrebné tvrdiť a preukazovať naliehavý právny záujem na podanej žalobe.

28. Tak ako je uvedené vyššie predkupné právo žalobkyne bolo porušené len v časti prevodu o nehnuteľností v k. ú. A., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok par. reg. "E" č. XXXXX, orná pôda, o výmere 1255 m², pozemok parc. reg. "E" č. XXXXX, orná pôda, o výmere 975 m² a pozemok par. reg. "E" č. XXXXX, orná pôda, o výmere 975 m² a nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "E" č. XXXXX orná pôda o výmere 975 m² a pozemok par. reg. "E" č. XXXXX orná pôda o výmere 870 m².

29. V predmetnej kúpnej zmluve bola dojednaná kúpna cena pevnou sumou za všetky prevádzané nehnuteľnosti (parcely, resp. spoluvlastnícke podiely parciel) spolu, medzi stranami zmluvy nedošlo k dohode o kúpnej cene za prevod jednotlivých nehnuteľností. Strany sporu si taktiež nedohodli kúpnu cenu za 1 m². Podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy je dohoda o cene predmetu kúpy (§ 588 Občianskeho zákonníka). Rozhodnutím súdu len o čiastočnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy by došlo k situácii, že strany zmluvy by si nemohli vysporiadať svoje vzťahy ohľadne kúpnej ceny, ktorá bola stanovená pevnou sumou, nie je zrejmé, aká časť kúpnej ceny sa vzťahuje na nehnuteľnosti, ohľadne ktorých by bola vylovená čiastočná neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy. Je tak nepochybné, že časť kúpnej zmluvy, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti, ktorých sa týkalo predkupné právo, nemožno oddeliť od ostatného obsahu predmetnej kúpnej zmluvy. Nie je možné súhlasiť s tvrdením žalovaného 1/, že vysporiadanie si vzájomných nárokov medzi žalovanými je vecou, ktorú si v nadväznosti na rozhodnutie súdu budú musieť títo účastníci konania doriešiť. Takýto postup vo veci by generoval len ďalší spor medzi stranami zmluvy ohľadne výšky kúpnej ceny, čomu je potrebné predchádzať. Skutočnosti uvádzané žalovaným 1/ na pojednávaní, nemajú relevanciu na rozhodnutie v predmetnej veci.

30. Z vyššie uvedených dôvodov súd žalobe v celom rozsahu ako dôvodnej vyhovel.

31. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

32. V konaní bola úspešná žalobkyňa. Žalobkyňa si uplatnila voči žalovanému 1/ náhradu trov konania. S poukazom na § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd žalobkyňi priznal voči žalovanému 1/ náhradu trov konania v rozsahu 100%,

33. Žalobkyňa si voči žalovanej 2/ náhradu trov konania neuplatnila, preto súd žalobkyňi vo vzťahu k žalovanej 2/ nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne cestou tunajšieho súdu písomne, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, ďalej sa uvedie 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). Odvolanie musí byť podpísané.

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