

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: TO-4C/11/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4623200336
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Marián Mokoš
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:4623200336.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra samosudcom Mariánom Mokošom v právnej veci žalobcu: A. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX, XXX XX B., zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Slávik a partneri, s.r.o., so sídlom Nám. M. R. Štefánika 3, 955 01 Topoľčany IČO: 36 861 375, proti žalovaným: 1./ A. C. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, XXX XX B., 2./ E. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX, XXX XX B., 3./ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXX/XX, XXX XX C., zastúpení: Advokátska kancelária Valach, Kišac, s. r. o., so sídlom Gogoľova 18, 852 02 Bratislava, IČO: 36 663 051, o uplatnenie práv z porušeného predkupného práva, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že žalovaná v 3./rade je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností zapísaných v KN Okresného úradu Topoľčany, odbor katastrálny pre kat.úz. B. a to na LV č. XXXX ako EKN parc.č. 938/2, lesný pozemok o výmere 330 m² v podiele X/XXX-XXX vzhľadom k celku a na LV č. XXX ako CKN parc.č. 938/2, lesný pozemok o výmere 300573 m² v podiele X/XXX-XXX vzhľadom k celku.

II. Vo zvyšnej časti súd žalobu zamietá.

III. Žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

odôvodnenie:

1./ Žalobca sa podanou žalobou domáhal svojich práv z porušenia predkupného práva s tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v kat.úz. B. zapísaných na LV č. XXX ako parc.č. 1245, na LV č. XXX ako parc.č. 606, na LV č. XXX ako parc.č. 2076 a 2124 a na LV č. XXXX (predtým LV č. XXXX) ako parc.č. 2236/5, pričom podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností je aj žalovaný v 1./rade a zároveň je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX ako parc. č. 2258/5, na LV č. XXXX ako parc.č. 938/2, na LV č. XXX ako parc.č. 938/2 a na LV č. XXXX ako parc.č. 472/2 a 473/2, pričom ich podielovým spoluvlastníkom ej aj žalovaný v 2./rade a obaja žalovaní svoje spoluvlastnícke podiely nadobudli od žalovanej v 3./rade kúpnu zmluvou zo dňa 24.08.2022 v spojení s dodatkom zo dňa 10.10.2022, ktorej vklad bol povolený pod V3050/2022. Uvedenou kúpnu zmluvou bolo porušené jeho predkupné právo ako spoluvlastníka nehnuteľností podľa § 140 Občianskeho zákonníka a podľa § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z.z. (u LV č. XXXX G. XXX), nakoľko o týchto prevodoch nebol informovaný a žalovaná v 3./rade ako predávajúca mu neponúkla svoje spoluvlastnícke podiely na odkúpenie. Následne sa listami zo dňa 31.01.2023 domáhal u žalovaných v 1./ - 3./rade svojich práv vyplývajúcich z porušenia predkupného práva, avšak na jeho výzvy nereagovali. Žalobca žiadal, aby súd určil, že kúpna zmluva V3050/2022 je neplatná v tej časti, ktorou žalovaný v 1./rade nadobudol od žalovanej v 3./rade spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach v kat.úz. B. zapísaných na LV č. XXX, XXX G. XXX a zároveň je neplatná v tej časti, ktorou žalovaný v 2./rade nadobudol od žalovanej v 3./rade spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach v kat.úz. B. zapísaných na LV č. XXXX, XXXX G. XXX. Zároveň sa domáhal určenia, že žalovaná v 3./rade je podielovou spoluvlastníčkou vyššie

uvedených nehnuteľností a v prípade nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a na LV č. XXXX žiadal súd o nahradenie prejavu vôle žalovaných v 1./ a 2./rade ako predávajúcich na kúpnej zmluve o prevode spoluvlastníckych podielov na týchto nehnuteľnostiach. V časti žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy oprel svoj nárok o ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka ako aj o ustanovenie § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z.z. Poukázal na to, že v zmysle § 40a OZ sa dovolal neplatnosti kúpnej zmluvy u týchto nehnuteľností a keďže ide o relatívnu neplatnosť, okamihom dôjdenia jeho prejavu vôle účastníkom zmluvy nastávajú účinky obdobné ako pri absolútnej neplatnosti zmluvy. Žalobu o určenie neplatnosti zmluvy odôvodnil s poukazom na ustanovenie § 40a OZ a § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. s tým, že ide o také osobitné predpisy, podľa ktorých sa možno domáhať určenia právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d/ CSP. Vzhľadom na nejednotnú rozhodovaciu prax súdov však zároveň podal aj určovaciu žalobu o určenie vlastníckeho práva žalovanej v 3./rade k týmto nehnuteľnostiam a svoj naliehavý právny záujem na takomto určení zdôvodnil odstránením stavu právnej neistoty v tom, kto je spoluvlastníkom nehnuteľností pokiaľ ide o napadnutými zmluvami prevádzané podiely. Rovnako má záujem na tom, aby evidencia katastra bola maximálne v súlade so skutočným (hmotnoprávnym) stavom. Žalobu v časti nahradenia prejavu vôle žalovaných v 1./ a 2./rade s uzavretím kúpnej zmluvy odôvodnil s poukazom na ustanovenie § 140 v spojení s § 603 ods. 3 OZ ako aj ustanovením § 853 ods. 1 OZ s tým, že ide o iný typ žaloby, ktorý sa v ustanovení § 137 CSP neuvádza, je však prípustný, keďže vyplýva z ustanovení hmotného práva.

2./ Žalovaní v 1./ - 3./rade vo svojom písomnom podaní zo dňa 17.03.2023 (č.l. 44) žiadali žalobu ako nedôvodnú zamietnuť s tým, že podľa § 137 písm. d/ CSP je možné domáhať sa určenia právnej skutočnosti len ak to vyplýva z osobitného predpisu a § 40a OZ v spojení s § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. nie sú osobitnými normami, ktoré predpokladá § 137 písm. d/ CSP. Z uvedeného dôvodu nie je žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy prípustná. V časti určenia vlastníckeho práva žalovanej v 3./rade ide o žalobu podľa § 137 písm. c/ CSP a teda pri žalobe o určení, či tu právo je alebo nie je, je potrebné preukázať naliehavý právny záujem na takomto určení. Žalobca však nemá naliehavý právny záujem na určení žalovanej v 3./rade ako podielovej spoluvlastníčky, nakoľko má k dispozícii iný spôsob ochrany tvrdeného práva. V prípade žalobného petitu o nahradenie prejavu vôle poukázali žalovaní na to, že žalobca sa domáhal čiastočnej neplatnosti spornej kúpnej zmluvy, avšak porušenie predkupného práva by zakladalo neplatnosť celej kúpnej zmluvy a nielen jej časti a preto nie je možné dovolávať sa relatívnej neplatnosti a následne nadobudnutia podielu od pôvodného spoluvlastníka. Predpokladom žaloby o nahradenie prejavu vôle nie je aby sa oprávnený spoluvlastník dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, práve naopak oprávnený spoluvlastník musí tvrdiť jej platnosť. V opačnom prípade by nadobúdateľ nemohol platne previesť spoluvlastnícke podiely na oprávneného spoluvlastníka, keďže by nebol ich vlastníkom. Zároveň žalovaní v 1./ - 3./rade považovali žalobu za nedôvodnú, nakoľko nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, keďže medzi nimi ide o osoby blízke podľa § 116 a § 117 OZ, nakoľko žalovaná v 3./rade je sesternicou z druhého kolena žalovaného v 1./ a 2./rade, ktorí sú bratia.

3./ Na podanie žalovaných v 1./ - 3./rade reagoval žalobca replikou zo dňa 06.04.2023 (č.l. 64), v ktorej poukázal na rozpornosť aktuálnej judikatúry súdov pokiaľ ide o výklad ustanovenia § 137 písm. c/ a d/ CSP a z toho dôvodu sa domáha určenia neplatnosti časti zmluvy a zároveň určenia, že žalovaná v 3./rade je podielovou spoluvlastníčkou tých istých nehnuteľností, ku ktorým sa domáha určenia neplatnosti. V prípade určenia neplatnosti zmluvy by docielil zmenu zápisu v KN s poukazom na ustanovenie § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. a oba petity smerujú k tomu istému, nakoľko v dôsledku dovolania sa neplatnosti kúpnej zmluvy v jej časti týkajúcej sa v týchto petitoch uvedených nehnuteľností je skutočným a pravým vlastníkom žalovaná v 3./rade ako pôvodný vlastník. Pokiaľ ide o dovolanie sa neplatnosti len u niektorých nehnuteľností uvedených v kúpnej zmluve, tak žalobca argumentoval tým, že sa môže domáhať svojich práv z porušeného predkupného práva len u tých nehnuteľností, na ktorých je spoluvlastníkom a kúpna zmluva v ostatnej časti nie je postihnutá relatívnou neplatnosťou. Každý pozemok, ktorého prevod je postihnutý relatívnou neplatnosťou, treba posudzovať samostatne z toho hľadiska, že sa ako oprávnený spoluvlastník môže rozhodnúť, čoho sa bude domáhať z tohto titulu samostatne u každého pozemku. Neplatnosť sa v tomto prípade teda vzťahuje na prevod všetkých sporových pozemkov okrem EKN parc.č. 2236/5 a 2258/5, nakoľko tie nehnuteľnosti, ktorých sa dôvod neplatnosti týka sú dobré oddeliteľné od tých, ktorých sa netýka a preto treba urobiť právny záver, že neplatnou časťou napádanej kúpnej zmluvy je len tá časť, u ktorej sa tejto neplatnosti dovolal, pretože je dobre oddeliteľná od ostatného obsahu. Poprel tvrdenie žalovaných o vzťahu blízkych osôb s tým, že je produkované iba účelovo pre potreby tohto sporu.

4./ Na pojednávaní dňa 16.06.2023 žalovaný v 1./rade uviedol, že so žalovanou v 3./rade sú blízkymi osobami, nakoľko majú spoločných predchodcov a to spoločných pradedkov a prababky. Od detstva dlhé roky bývali v B. vedľa seba a jeho matka bola krstnou matkou žalovanej v 3./rade a jej matka zase jeho krstnou. Vyrastali vedľa seba až pokiaľ sa žalovaná v 3./rade nevydala a odsťahovala sa do C.. Ich vzťahy hodnotí ako nadštandardné, lebo aj naďalej si pomáhajú a žalovanú v 3./rade po smrti jej manžela aj finančne podporujú. Žalovaná v 3./rade k nim chodí asi 1krát do mesiaca a pomáha jej aj s vybavovaním lekára pre ňu alebo deti. Žalovaná v 3./rade je jeho sesternicou z druhého kolena, ale on ju berie ako sestru. Svoje podiely na pozemkoch žalovaná v 3./rade nechcela predať cudzím osobám s tým, aby to zostalo v rodine a preto jej podiely odkúpili spoločne s bratom a rozdelili sa. Vychádzali z toho, že sú blízkymi osobami a keď sa informoval na katastrí, tak mu bolo povedané, že s tým nebude problém. So žalovanou v 3./rade bývali v B. obdom a to asi 20 rokov a potom ona odišla bývať do B. a po vydaji sa odsťahovala do C.. Finančne jej vypomáhal sumami 50 – 100 eur a to aj z dôvodu, že jej deti študovali.

5./ Žalovaný v 2./rade na pojednávaní vypovedal, že berie krstných rodičov ako rodičov a preto bolo jeho povinnosťou vstúpiť do toho, aby sa to zachovalo pokope. Žalovaná v 3./rade má brata, ktorý je starší od neho o 3 – 4 roky a on ho berie ako svojho brata. So žalovanou v 3./rade sú stále v blízkom vzťahu a držia pokope a on ju berie ako rodinu a preto aj akceptoval vyššiu cenu, keď jej chceli pomôcť. Financie mohol investovať aj inak, ale prioritou bola pomôcť žalovanej v 3./rade. Pokiaľ sa niečo dopeštuje, tak sa nájde aj pre žalovanú v 3./rade.

6./ Žalovaná v 3./rade potvrdila, že nikomu zo spoluvlastníkov neponúkala svoje spoluvlastnícke podiely na odkúpenie, ale začala u žalovaného v 1./rade, ktorý chcel kúpiť jeden pozemok, aby ho mohol vymeniť s družstvom za iný pozemok na stavbu domu pre syna. Ona mu navrhla odkúpenie všetkých pozemkov za 15 000 eur a žalovaný v 1./rade sa vyjadril, že to musí prejednať s bratom a potom jej navrhli kúpnu cenu, na ktorú mali. Voľakedy bývali v Tesároch tak, že mali 4 rodinné domy vedľa seba a potom sa ich rodiny spojili s rodinou z Kysúc. Navzájom si pomáhali pri zbere úrody alebo pri stavbe domu. Keď má problémy, tak ako prvému volá žalovanému v 1./rade a všetci majú dobré vzťahy a robia aj spoločné oslavy. Pri poslednej návšteve v B. pred 2 týždňami navštívila všetkých, keďže sú už jej posledná rodina v B., ktorá tam zostala. Žalovaný v 1./rade jej pomohol aj finančne a tiež jej pomáha aj poľnohospodárskymi prebytkami, keď príde na návštevu. Finančne jej pomáhal už aj pred smrťou manžela, ale po jeho smrti sa táto pomoc zintenzívnila. Žalovaní v 1./ a 2./rade vedeli, v akej je situácii a vždy vycítili, čo potrebujú. Snažili sa jej pomôcť aj mäsom alebo úrodou zo záhrady. V prípade finančnej výpomoci išlo o 20 alebo 50 eur a za celú dobu to bolo možno aj 1000 eur. V B. bývala si do roku 1984, keď sa jej rodičia rozviedli, potom bývala s matkou v Topoľčanoch a v roku 1988 sa vydala a odišla bývať do Prievdize.

7./ Svedok C. D., ktorý je synom žalovaného v 1./rade potvrdil, že medzi jeho otcom a žalovanou v 3./rade je blízky kontakt a aj sa navštevujú. V prípade problému v rodine si pomáhajú a radia si. On tiež navštevoval žalovanú v 3./rade ako aj jej deti u nich doma a trávil tam prázdniny. Stále sa často navštevujú a keď žalovaná v 3./rade potrebuje poradiť, tak vždy zavolá jeho otcovi. Po smrti manžela žalovanej v 3./rade jej bol jeho otec oporou a snažil sa jej pomôcť v kritických situáciách a tiež aj keď mala finančné problémy.

8./ Svedok A. B., syn žalovanej v 3./rade uviedol, že so žalovanými v 1./ a 2./rade sú príbuzní, keďže sú bratrance a teda sú pokrvne príbuzní. Ešte ako dieťa bol aj na svadbe žalovanému v 1./rade a ako deti navzájom chodili na prázdniny až do jeho puberty. Hlavne C. sa u nich páčilo, často k nim chodil a stávalo sa, že ich bolo aj 6 detí v jednej izbe. Žalovaný v 1./rade a jeho matka si často telefonujú a matka chodí na návštevy do B. asi 1x do mesiaca. Žalovaný v 1./rade im pomáhal, keď zomrel otec a to hlavne s vybavovaním napríklad lekárov, ale aj iných záležitostí.

9./ Svedok C. H., ktorý je bratrancom žalovanej v 3./rade vypovedal, že všetci pochádzajú z B. a preto sa dobre poznajú, pričom žalovanú v 3./rade berie ako najbližšiu rodinu a myslí si, že taký istý vzťah je i medzi ňou a žalovanými v 1./ a 2./rade. Keď žalovaná v 3./rade príde do B., tak všetkých navštíví a navzájom si volajú aj 2x do týždňa a pomáhajú si. Žalovanej v 3./rade posielala zo záhrady, čo dopeštuje a okrem toho zaváraniny a vajíčka. Ona mu pomáhala pri sadení zemiakov a bola u neho aj keď sa grilovalo. Po smrti jej manžela sa jej snažia pomáhať ešte viac ako inokedy. Z ich strany ide aj o psychickú podporu, ktorá je dôležitá.

10./ Žalovaní v 1./ - 3./rade podaním zo dňa 29.06.2023 (č.l. 131) dokumentovali svoje príbuzenské vzťahy s tým, že mali spoločných prarodičov I. D. a G. D., ktorí mali synov I. D. a E. D., pričom I. D. bol dedko žalovaných v 1./ a 2./rade a jeho synom bol E. D. (otec žalovaných v 1./ a 2./rade). Okrem I. D. mali prarodičia žalovaných I. D. a manželka G. aj syna E. D., ktorý bol dedkom žalovanej v 3./rade a mal syna J. D., otca žalovanej v 3./rade. Ďalší prarodičia žalovaných D. K. a G. K. mali dcéry I. L., ktorá bola babkou žalovaného v 1./ a 2./rade a mala dcéru A. D., matku žalovaných v 1./ a 2./rade. Prarodičia K. okrem dcéry I. mali aj dcéru A. K., ktorá bola babkou žalovanej v 3./rade a mala dcéru E. D., matku žalovanej v 3./rade. Žalovaná v 3./rade je tak sesternicou z druhého kolena žalovaných v 1./ a 2./rade, ktorí sú bratia. Uvedené príbuzenské vzťahy žalovaní v 1./ až 3./rade dokumentovali rodnými listami, sobášnymi listami ako aj úmrtnými listami.

11./ Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaných v 1./ - 3./rade, výsluchom svedkov C. D., A. B. a C. H. ako aj oboznámením sa so spisom Okresného úradu Topoľčany, odbor katastrálny V3050/2022 a s predloženými dokladmi, z ktorých zistil, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v kat.úz. B. zapísaných na LV č. XXX ako parc.č. 1245, na LV č. XXX ako parc.č. 606, na LV č. XXX ako parc.č. 2076 a 2124 a na LV č. XXXX (predtým LV č. XXXX) ako parc.č. 2236/5, pričom podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností je aj žalovaný v 1./rade a zároveň je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX ako parc. č. 2258/5, na LV č. XXXX ako parc.č. 938/2, na LV č. XXX ako parc.č. 938/2 a na LV č. XXXX ako parc.č. 472/2 a 473/2, pričom ich podielovým spoluvlastníkom je aj žalovaný v 2./rade. Obaja žalovaní svoje spoluvlastnícke podiely nadobudli od žalovanej v 3./rade kúpnu zmluvou zo dňa 24.08.2022 v spojení s dodatkom zo dňa 10.10.2022, ktorej vklad bol povolený pod V3050/2022.

12./ Žalobca si listami zo dňa 31.01.2023 voči žalovaným v 1./ - 3./rade uplatnil práva z porušenia predkupného práva s tým, že proti žalovanému v 1./rade sa dovoľával podľa § 40a v spojení s § 140 OZ neplatnosti tej časti kúpnej zmluvy týkajúcej sa nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, XXX G. XXX a zároveň požadoval od žalovaného v 1./rade, aby mu ponúkol na predaj nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXXX ako parc.č. 2236/5 za rovnakých podmienok ako ju nadobudol. Rovnako tak proti žalovanému v 2./rade sa dovoľával neplatnosti kúpnej zmluvy v časti týkajúcej sa nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX ako aj na LV č. XXXX G. XXX a vyzval žalovaného v 2./rade na uzavretie kúpnej zmluvy ohľadne spoluvlastníckeho podielu na parc.č. 2258/5 zapísanej na LV č. XXXX za podmienok špecifikovaných vo výzve. Proti žalovanej v 3./rade sa žalobca dovoľával neplatnosti kúpnej zmluvy v časti týkajúcej sa prevodu nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, XXX, XXX G. XXXX ako aj nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX G. XXX. Na listy žalobcu zo dňa 31.01.2023 reagovali žalovaní v 1./ - 3./rade písomne a uviedli, že s jeho návrhmi nesúhlasia, nakoľko žalovaní v 1./ a 2./rade nadobudli nehnuteľnosti v dobrej viere s využitím ustanovenia § 116 OZ ako osoby blízke.

Podľa § 136 ods.1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Podľa ods.2 spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

Podľa § 137 ods.1 Občianskeho zákonníka, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

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.

Podľa § 116 OZ, 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 pociťovala ako vlastnú ujmu.

Podľa § 117 OZ, stupeň príbuzenstva dvoch osôb sa určuje podľa počtu zrodení, ktorými v priamom rade pochádza jedna od druhej a v pobočnom rade obidve od najbližšieho spoločného predka.

Podľa § 853 ods.1 OZ občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie.

Podľa § 40a veta prvá Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods.1, § 479, 589, § 701 ods.1 a § 741b ods.2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

Podľa § 603 ods. 1 OZ, predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj. Podľa ods. 2, predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpil vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnenému nástupcovi.

Podľa ods. 3, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločstvách, na práva a povinnosti vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti a vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak § 8 ods. 1, § 9 ods. 1 až 3 a 7 až 12, § 10 ods. 4 a § 15 ods. 2 až 5 neustanovujú inak.

Podľa § 9 ods. 7 citovaného zákona, na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2.

Podľa ods. 8, ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti; podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, alebo v ich mene spoločenstvo podľa ods. 10, možno ho previesť tretej osobe.

Podľa § 137 Civilného sporového poriadku, 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.

13./ Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu na uplatnenie práv z porušeného predkupného práva je dôvodná iba čiastočne. Podľa § 140 veta prvá OZ, majú spoluvlastníci zákonné predkupné právo v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu okrem prípadu ak ide o prevod blízkej osobe a toto predkupné právo má vecno-právny charakter. Ak niektorí zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na niekoho iného, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 OZ aplikovať uplatnením analógie legis - § 853 ods. 1 OZ všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do 8 časti druhej hlavy druhého oddielu OZ (§ 602 až § 606 OZ). Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva, má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva na výber, či sa bude domáhať relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu, či sa bude domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka a ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa (predtým § 161 ods. 3 OSP) alebo 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 (rozsudky Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo/48/2009 a 3Cdo/122/2009). Uplatnenie predkupného práva je možné aj pri bezodplatnom prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 1Cdo/102/2005 a uznesenie Ústavného súdu SR sp.zn. II.ÚS186/2012).

14./ V zmysle § 140 OZ predkupné právo vzniká priamo zo zákona a predpokladom jeho vzniku je existencia spoluvlastníctva určitej veci bez ohľadu na to, na základe akého právneho dôvodu spoluvlastníctvo vzniklo. Ďalším nevyhnutným predpokladom je záujem spoluvlastníka previesť svoj spoluvlastnícky podiel na osobu, ktorá nie je pre spoluvlastníka blízkou osobou v zmysle § 116 OZ.

Spoluvlastníkovi, ktorý chce svoj podiel previesť na osobu inú ako osobu jemu blízku, vzniká povinnosť ponúknuť podiel najprv ostatným spoluvlastníkom. Podľa § 605 OZ musí ponuka urobená v rámci predkupného práva obsahovať všetky podmienky, za ktorých spoluvlastník ponúka svoj podiel na predaj, čo znamená oznámenie nielen podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, ale aj všetkých ostatných podmienok, za ktorých má dôjsť k prevodu.

15./ Práva a povinnosti z právneho vzťahu z predkupného práva vznikajú okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov (povinná osoba) chce svoj podiel scudzíť a previesť ho na inú než blízku osobu. Tento spoluvlastník je povinný ponúknuť svoj podiel na veci na kúpu ostatným spoluvlastníkom ako oprávneným osobám. V ponuke, ktorá pri prevode nehnuteľnosti musí byť písomná, by prevodca mal oprávnenému navrhnúť uzavretie zmluvy za určitých podmienok, s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času, do ktorej má byť návrh prijatý. Prijatím návrhu oprávnený prejaví svoju vôľu zmluvu uzavrieť, čo sa samozrejme musí týkať aj kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu, ktorou by mala byť všeobecná cena, za ktorú by sa spoluvlastnícky podiel mohol predaj bez toho, aby bol kupujúci alebo predávajúci k tomu nútený. Ak oprávnená osoba podmienkam ponuky nevyhoví, jej predkupné právo zanikne. Predkupné právo má majetkovú povahu, takže sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, keď oprávnený mohol svoje predkupné právo vykonať po prvý raz. K porušeniu povinnosti zo zákonného predkupného právneho vzťahu dochádza najmä v týchto prípadoch: ponuka voči ostatným spoluvlastníkom nebola vôbec urobená; ponuka bola síce urobená, ale za podstatne vyššiu cenu, než za ktorú bol spoluvlastnícky podiel nakoniec predaný; podiel bol na nového nadobúdateľa prevedený za podmienok výhodnejších oproti ponuke; podiel bol prevedený skôr, než uplynula dohodnutá alebo v zákone uvedená doba na predaj.

16./ Ak povinná osoba z predkupného práva neponúkne vec oprávnenej osobe ku kúpe, hoci to bolo jej zákonnou alebo zmluvnou povinnosťou, a vec predá tretej osobe, nemá to za následok neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi povinnou osobou a treťou osobou len pre to, že nebolo rešpektované predkupné právo. Aj v prípade nerešpektovania predkupného práva však nie je možné vylúčiť neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 OZ, nie však z dôvodu porušenia predkupného práva, ale z dôvodu, že právny úkon sa prieči dobrým mravom, prípadne že sa ním obchádza zákon (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 22.09.2010 sp.zn. 4Cdo/56/2009).

17./ Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve (§ 602 - § 606). Ponuka urobená v rámci predkupného práva nie je klasickým návrhom na uzavretie zmluvy vychádzajúcim zo všeobecnej občianskoprávnej zásady zmluvnej voľnosti, v ktorom môže navrhovateľ svojím prejavom vôle vymedziť lehotu pre prijatie návrhu. Ponuka povinného, dokedy má byť predaj zavŕšený, musí rešpektovať aj ustanovenie § 605 OZ. Ak spoluvlastník nevyčká uplynutie zákonnej dvojmesačnej lehoty a prevedie ponúkaný spoluvlastnícky podiel, porušuje predkupné právo ostatných spoluvlastníkov (uznesenie NS SR z 23.05.2012 sp.zn. 6Cdo/115/2011).

18./ Pojem blízkej osoby je upravený v ustanoveniach § 116 a § 117 OZ a z obsahu ustanovenia § 140 OZ vyplýva, že pri prevode spoluvlastníckeho podielu blízkej osobe nevzniká ostatným spoluvlastníkom predkupné právo. Ustanovenie § 116 OZ pod blízkou osobou definuje predovšetkým príbuzných v priamom rade, súrodencov a manželov. Príbuzní v priamom rade sú bez obmedzenia všetci predkovia a potomkovia a nie je pritom určujúce, že jednotlivé blízke osoby nepochádzajú priamo jedna od druhej – príbuznými v priamom rade sú tak aj prarodičia a vnuci. Druhú kategóriu blízkych osôb tvoria osoby, u ktorých je potrebné podmienky blízkosti skúmať – nie sú teda blízkymi osobami automaticky. V prvom rade musí medzi nimi existovať rodinný alebo obdobný pomer a kumulatívne platí, že ujmú, ktorú by utrpela jedna z osôb, by druhá z nich dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu. Rodinným pomerom je príbuzenský vzťah, ktorý sa nezaraďuje do prvej kategórie. Pôjde teda najmä o príbuzných v nepriamom (pobočnom) rade, ako sú teta, strýko, sesternica, bratranec a podobne. Obdobným pomerom treba rozumieť taký pomer, ktorý je špecifický vzhľadom na platformu, ktorá určuje vznik vzťahu medzi týmito osobami v konkrétnom prípade. Skúmať sa v tomto prípade musí fakticita posudzovaného vzťahu. Fakticita vzťahu je najčastejšie založená na spoločnom súžití osôb. Pôjde napríklad o vzťah druh – družka, pestún – dieťa, poručník – dieťa, opatrovník – opatrovanec, manžel – dieťa manžela, ktoré nie je aj jeho dieťaťom a pod. V rámci druhej kategórie blízkych osôb musí byť kumulatívne so vzťahom splnená druhá podmienka a to že osoba by ujmu, ktorú utrpí iná osoba, dôvodne pociťovala ako vlastnú. Podmienka pociťovania ujmy inej osoby ako ujmy vlastnej svedčí o istej kvalite a intenzite vzájomného

vzťahu, ktorý tieto osoby medzi sebou majú. Tento vzťah musí byť pritom vzájomný, t.zn. že nestačí, ak jedna z osôb by pociťovala ujmu tej druhej ako svoju vlastnú, ale musí to platiť aj opačne. Pociťovanie ujmy niekoho iného, ako ujmy vlastnej je podmienkou subjektívnou, nestačí však iba tvrdenie dotknutých osôb, že ujmu iného pociťujú ako svoju vlastnú. Posudzovať by sa malo, či si osoby vzájomne prejavujú záujem, či si pomáhajú, ak žijú v spoločnej domácnosti, skúmajú sa pomery, v akých spoločne žijú a pod. Splnenie tejto podmienky je veľmi individuálne a je potrebné ho skúmať v každom jednotlivom prípade individuálne. Súd sa teda musí zaoberať vzťahom posudzovaných osôb komplexne – z hľadiska objektívneho a z hľadiska spoločenskej morálky.

19./ Ustanovenie § 117 OZ sa zaoberá určovaním stupňa príbuzenstva dvoch osôb s tým, že stupeň príbuzenstva dvoch osôb sa určuje podľa počtu zrodení, ktorými v priamom rade pochádzajú jedna od druhej a v pobočnom rade obidve od najbližšieho spoločného predka. O príbuzných v pobočnom rade hovoríme, ak dve osoby majú jedného spoločného predka, avšak zároveň nepochádzajú jedna od druhej (teda nie sú príbuzné v priamom rade). Stupeň príbuzenstva sa v tomto prípade určuje počtom narodení, ktorými pochádzajú od najbližšieho spoločného pokrvného predka, pričom narodenie spoločného predka sa nezapočítava. V tomto prípade príbuzenstva je prvý stupeň pojmovovo vylúčený. Treba totiž najmenej dve zrodenia, aby vznikol súrodenecký pomer, a to je najvyšší stupeň pobočného príbuzenstva. Napr. sesternice a bratrance sú príbuznými v nepriamom rade v štvrtom stupni.

20./ S poukazom na obsah nároku uplatneného žalobcom a obranu žalovaných sa súd v prvom rade musel vysporiadať s tým, či v prípade prevodu spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach zo žalovanej v 3./rade na žalovaných v 1./ a 2./rade nejde o prevod blízkej osobe, pretože vtedy by nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcu pokiaľ ide o poľnohospodárske pozemky (lesné pozemky zapísané na LV č. XXXX G. XXX podliehajú inému právnomu režimu). Keďže žalovaná v 3./rade je sesternicou z druhého kolena žalovaných v 1./ a 2./rade, ktorí sú bratia (ich spoločnými predkami sú prastarí rodičia z oboch strán – bod 10 odôvodnenia), tak je nesporné, že medzi nimi existuje rodinný pomer a pokiaľ ide o stupeň príbuzenstva, tak bolo potrebných 6 zrodení od spoločného predka ku každému zo žalovaných, t.j. 3 zrodenia v každej línii (ak sú sesternice a bratrance príbuznými v nepriamom rade v 4.stupni, tak sesternice a bratrance z druhého kolena musia byť príbuznými v 6.stupni). Stupeň príbuzenstva nie je určujúci pri posudzovaní rodinného pomeru, ale treba naň prihliadať pri skúmaní druhej podmienky, podľa ktorej by osoba ujmu, ktorú utrpí iná osoba dôvodne pociťovala ako vlastnú. Pokiaľ ide o túto druhú podmienku, tak súd pri jej posudzovaní vychádzal z výpovedí žalovaných v 1./ - 3./rade ako aj z výpovedí svedkov a okrem obsahu týchto výpovedí prihliadal aj na ich spontánnosť a presvedčivosť. Z obsahu výpovedí žalovaných je nesporné, že ich vzťahy sú na veľmi dobrej úrovni a navzájom sú na seba naviazaní nielen tým, že pochádzajú z tej istej obce a prakticky od detstva bývali neďaleko seba a teda boli v takmer dennom kontakte, ale tieto vzťahy ďalej rozvíjali aj po dosiahnutí plnoletosti a prakticky až doposiaľ. Výsledkom týchto dobrých vzťahov nie sú len pravidelné návštevy žalovanej v 3./rade u žalovaných v 1./ a 2./rade, ale z ich strany hlavne pomoc žalovanej v 3./rade nielen poľnohospodárskymi prebytkami, ale zo strany žalovaného v 1./rade aj pomoc finančná v čase, keď žalovaná v 3./rade bola na ňu najviac odkázaná (po smrti jej manžela). Okrem toho bolo potrebné prihliadať aj na vzájomnú psychickú podporu medzi žalovanými, keď v prípade potreby si vedia navzájom poradiť a hlavne žalovaná v 3./rade často vyhľadáva podporu u žalovaného v 1./rade. Hodnotiac výpovede žalovaných súd dospel k záveru, že všetci traja sa navzájom vnímajú takmer ako súrodenci a že v prípade utrpenia ujmy na strane jedného z nich, by aj ostatní dvaja túto ujmu pociťovali ako vlastnú ujmu. Výsledkom tejto vzájomnej naviazanosti bolo aj uzavretie samotnej kúpnej zmluvy, ktorou žalovaná v 3./rade previedla svoje spoluvlastnícke podiely na sporných nehnuteľnostiach na žalovaných v 1./ a 2./rade, nakoľko všetci mali záujem, aby tieto spoluvlastnícke podiely zostali v rámci rodiny a pre splnenie tohto zámeru bola žalovaná v 3./rade ochotná pristúpiť aj k zníženiu kúpnej ceny. Uvedené svedčí o tom, že v prípade prevodu spoluvlastníckych podielov žalovanou v 3./rade na iné osoby ako žalovaných v 1./ a 2./rade, by tieto prevod spoluvlastníckych podielov na cudzie osoby pociťovali ako ujmu vlastnú. Tento názor súdu vychádza aj z obsahu výpovedí svedkov C. D. (syna žalovaného v 1./rade) a A. B. (syna žalovanej v 3./rade), ktorými potvrdili nadštandardnú kvalitu vzťahov medzi svojimi rodičmi tak, ako je vyššie uvedené a obdobne vypovedal aj ďalší svedok C. H., ktorý je bratrancom žalovanej v 3./rade. Intenzita vzťahov medzi žalovanými je podľa názoru súdu väčšieho rozsahu ako medzi inými osobami v bežnom živote, pretože táto sa neprejavuje len vzájomnými návštevami, ale hlavne ochotou navzájom si pomáhať a jeden druhému poskytovať aj reálnu pomoc nielen hmotného charakteru, ale aj v rámci psychickej podpory. Hodnotiac výpovede žalovaných a svedkov jednotlivo a vo vzájomnej súvislosti dospel súd k záveru, že žalovaní v 1./ a 2./rade sú

so žalovanou v 3./rade osobami blízkymi a preto pokiaľ došlo k prevodu spoluvlastníckych podielov žalovanej v 3./rade na žalovaných v 1./ a 2./rade, tak je potrebné tento prevod hodnotiť ako prevod blízkej osobe. Pri prevode spoluvlastníckych podielov žalovanej v 3./rade na poľnohospodárskych nehnuteľnostiach na žalovaných v 1./ a 2./rade teda nemohlo dôjsť k porušeniu predkupného práva žalobcu a preto jeho nároky súvisiace s uvedenými pozemkami treba hodnotiť ako nedôvodné.

21./ V prípade lesných pozemkov zapísaných na LV č. XXXX G. XXX je potrebné prevod spoluvlastníckych podielov žalovanej v 3./rade skúmať s poukazom na ustanovenia § 2 ods. 2 a § 9 ods. 7, 8 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach, keďže ide o spoločné nehnuteľnosti spadajúce pod režim uvedeného zákona. Z ustanovenia § 2 ods. 2 citovaného zákona jednoznačne vyplýva, že na práva a povinnosti vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak okrem iného aj § 9 ods. 1 až 3 a 7 až 12 neustanovujú inak. Podľa § 9 ods. 7 sa na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, t.j. § 140 OZ. Z uvedeného vyplýva, že ak by malo ísť o prevod podielu medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti, tak nie je možné použiť ustanovenie § 140 OZ a teda ani tú jeho časť, ktorá hovorí o prevode spoluvlastníckeho podielu na blízku osobu, čím chcel zákonodarca zabezpečiť, aby sa spoluvlastnícke podiely na spoločnej nehnuteľnosti neprevádzali na iné osoby okrem spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, pretože ak by aj na tento prevod malo platiť ustanovenie § 140 OZ, tak by dochádzalo k prevodom spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti na blízke osoby, čím by sa len rozširoval počet spoluvlastníkov a úmyslom zákonodarcu bolo zrejme takémuto procesu zabrániť. Tento názor súdu podporuje aj obsah ustanovenia § 9 ods. 8, ktorý síce umožňuje vlastníkovi podielu na spoločnej nehnuteľnosti previesť spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu (teda zrejme aj osobu blízku), avšak jeho povinnosťou je najskôr ponúknuť tento podiel ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti s tým, že to môže urobiť aj prostredníctvom výboru. Len v prípade, ak o tento jeho podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločnosť podľa odseku 10, možno ho previesť tretej osobe.

22./ Je nesporné, že žalovaná v 3./rade spoluvlastnícke podiely na spoločných nehnuteľnostiach v prípade lesných pozemkov neponúkla ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti tak, ako to vyžaduje ustanovenie § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z.z., čím došlo k porušeniu predkupného práva ostatných vlastníkov podielov (jedným z nich je aj žalobca), pričom je irelevantné, že tieto podiely previedla na žalovaných v 1./ a 2./rade ako osoby blízke, pretože vyššie citované ustanovenia zákona č. 97/2013 Z.z. s takouto možnosťou nerátajú ako s možnosťou, pri ktorej nedochádza k porušeniu predkupného práva ostatných vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti. Keďže v prípade lesných pozemkov došlo k porušeniu predkupného práva ostatných vlastníkov podielov, tak žalobca ako jeden z nich si oprávnené uplatnil nároky z porušenia predkupného práva, pričom tieto nároky premietol do žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy V3050/2022 v časti, ktorou žalovaný v 2./rade ako kupujúci nadobudol od žalovanej v 3./rade jej spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach v kat.úz. B. zapísané na LV č. XXXX ako EKN parc.č. 938/2 a na LV č. XXX ako CKN parc.č. 938/2, v oboch prípadoch v podiele X/XXX-XXX vzhľadom k celku a zároveň sa domáhal aj určenia, že žalovaná v 3./rade je podielovou spoluvlastníčkou uvedených nehnuteľností (už pred podaním žaloby sa voči žalovaným v 2./ a 3./rade písomne dovoľával relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v časti týkajúcej sa lesných pozemkov podľa § 40a OZ v spojení s § 140OZ). V prípade takto sformulovaných petitov žaloby bolo potrebné vyriešiť otázku, či žaloba v časti týkajúcej sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy je žalobou o určenie právnej skutočnosti vyplývajúcou z osobitného predpisu v zmysle § 137 písm. d/ CSP a zároveň, či žalobca má naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva žalovanej v 3./rade v zmysle § 137 písm. c/ CSP.

23./ Z uznesenia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 1Obdo/51/2021 zo dňa 20.10.2022 (judikát č. R1/2023) vyplýva, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu je žalobou o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d/ CSP a jej prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu, ktorý určitú osobu oprávňuje podať týmto predpisom špecifikovanú určovaciu žalobu. Podmienkou podania takejto žaloby je teda osobitný predpis, ktorý na určovaciu žalobu jednoznačne odkazuje, pričom podľa názoru súdu ustanovenie § 40a OZ takýmto osobitným predpisom nie je a teda neumožňuje podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d/ CSP. Vyplýva to nielen z obsahu odôvodnenia citovaného uznesenia NS SR, ale súd na podporu tohto svojho názoru poukazuje aj na uznesenie Krajského súdu v Nitre sp.zn. 5Co/68/2021, 5Co/74/2021 zo dňa 08.06.2022, v ktorom odvolací súd jednoznačne dospel k záveru, že ustanovenie § 40a OZ nie je osobitným predpisom vo vzťahu k ustanoveniu § 137 písm. d/ CSP (bod 72). Rovnako tak podľa názoru konajúceho súdu osobitným predpisom nie je ani ustanovenie

§ 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv, keďže toto ustanovenie je iba ustanovením procesným a upravuje postup okresného úradu v prípade rozhodnutia súdu o neplatnosti právneho úkonu. Samé osebe však dotknutej osebe neumožňuje podať žalobu o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d/ CSP.

24./ Žalobca rátajúc aj s takýmto názorom súdu podal taktiež žalobu na určenie vlastníckeho práva žalovanej v 3./rade k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX a LV č. XXX v zmysle § 137 písm. c/ CSP a preto bolo jeho povinnosťou preukázať naliehavý právny záujem na takomto určení. Podanie uvedenej žaloby zdôvodnil žalobca záujmom na odstránení stavu právnej neistoty v tom, kto je spoluvlastníkom sporných nehnuteľností pokiaľ ide o napadnutou zmluvou prevádzané podiely, pretože len pravý spoluvlastník si môže uplatňovať spoluvlastnícke práva nielen voči nemu, ale aj ostatným spoluvlastníkom a naopak on si môže účinne uplatňovať spoluvlastnícke práva len voči pravému spoluvlastníkovi. Podanie žaloby taktiež odôvodnil všeobecným verejným záujmom na tom, aby evidencia katastra bola maximálne v súlade so skutočným (hmotnoprávnym) stavom. Podľa neho je potrebné odstrániť tento stav právnej neistoty a v tomto spočíva jeho naliehavý právny záujem, pričom nemožno očakávať od žalovaných, že by sami reštituovali pôvodný stav vzhľadom na uplatnenú relatívnu neplatnosť právneho úkonu. S uvedeným zdôvodnením naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe sa súd stotožňuje, pretože je nesporné, že v prípade uplatnenia relatívnej neplatnosti časti napadnutej kúpnej zmluvy sa prevod spoluvlastníckych podielov na lesných pozemkoch stal neplatným a žalovaní v 2./ a 3./rade nereagovali na žalobcom uplatnenú relatívnu neplatnosť právneho úkonu a v prípade týchto nehnuteľností neobnovili pôvodný stav, t.j. aby ako spoluvlastník týchto nehnuteľností bola naspäť zapísaná žalovaná v 3./rade. Z tohto vyplýva naliehavý právny záujem žalobcu na podaní určovacej žaloby v prípade lesných pozemkov, nakoľko spätný zápis podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. žalobca nemohol dosiahnuť, keďže neexistuje osobitný predpis, ktorý by mu umožnil domáhať sa vydania rozsudku súdu o neplatnosti právneho úkonu podľa § 137 písm. d/ CSP.

25./ S poukazom na zistený skutkový stav ako aj vyššie uvedené jeho právne zhodnotenie dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu, ktorou si uplatnil práva z porušeného predkupného práva je dôvodná iba čiastočne a to v časti týkajúcej sa určenia podielového spoluvlastníctva žalovanej v 3./rade k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX a na LV č. XXX a preto súd žalobe vyhovel iba v tejto časti, nakoľko žalovaná v 3./rade pri prevode spoluvlastníckych podielov k týmto nehnuteľnostiam porušila ustanovenie § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z.z. a tým došlo aj k porušeniu predkupného práva žalobcu, pričom je právne irelevantné, že k prevodu spoluvlastníckych podielov došlo na žalovaného v 2./rade ako osobu blízku. Žalobca preukázal naliehavý právny záujem na podaní určovacej žaloby v tejto časti a preto súd určil, že žalovaná v 3./rade je podielovou spoluvlastníčkou citovaných nehnuteľností. Vo zvyšnej časti súd žalobu ako nedôvodnú zamietol s poukazom na to, že v prípade prevodu podielov na poľnohospodárskych pozemkoch išlo o prevod na osobu blízku a táto skutočnosť vylučuje, aby došlo k porušeniu predkupného práva ostatných spoluvlastníkov a teda aj žalobcu. Z toho dôvodu súd zamietol žalobu v časti určenia neplatnosti tej časti napadnutej kúpnej zmluvy, ktorou žalovaný v 1./rade nadobudol od žalovanej v 3./rade spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach v kat.úz. B. zapísané na LV č. XXX, XXX G. XXX ako aj tej časti zmluvy, ktorou žalovaný v 2./rade nadobudol od žalovanej v 3./rade spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach v kat.úz. B. zapísané na LV č. XXXX. Z dôvodu neprípustnosti žaloby na určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d/ CSP súd zamietol žalobu žalobcu v časti určenia neplatnosti napadnutej kúpnej zmluvy v tej časti, ktorou žalovaný v 2./rade nadobudol od žalovanej v 3./rade spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach v kat.úz. B. zapísaných na LV č. XXXX a LV č. XXX. S poukazom na hodnotenie prevodu spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX, XXX, XXX G. XXXX ako prevodu na osoby blízke súd zamietol žalobu žalobcu aj v časti určenie vlastníckeho práva žalovanej v 3./rade k predmetným nehnuteľnostiam. Rovnako tak v prípade prevodu spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX a LV č. XXXX dospel súd k záveru, že išlo o prevod spoluvlastníckych podielov na osoby blízke a preto zamietol žalobu žalobcu aj v časti nahradenia prejavu vôle žalovaných v 1./ a 2./rade ako predávajúcich na kúpnej zmluve o prevode spoluvlastníckych podielov k týmto nehnuteľnostiam. Pri rozhodovaní o nárokoch žalobcu nie je možné súhlasiť s názorom žalovaných, že porušenie predkupného práva zakladá neplatnosť celej kúpnej zmluvy a nielen jej časti, pretože v prípade prevodu spoluvlastníckych podielov sa týkalo o samostatné nehnuteľnosti zapísané na rôznych LV, pričom tieto mohli byť predmetom samostatných kúpnych zmlúv, avšak k ich prevodu došlo jednou kúpnu zmluvou a bolo na rozhodnutí žalobcu, aké právo z porušeného predkupného práva si u každej nehnuteľnosti uplatní samostatne a teda pokiaľ namietal relatívnu neplatnosť napadnutej

kúpnej zmluvy len vo vzťahu k niektorým ním vybraným pozemkom, tak uvedené nespôsobuje automaticky neplatnosť celej kúpnej zmluvy.

26./ O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo, pretože tak žalobca, ako aj žalovaní v 1./ - 3./rade (na strane žalovaných vzhľadom na obsah a spôsob uplatneného nároku išlo o nútené procesné spoločenstvo) mali vo veci iba čiastočný úspech, pričom na strane žalobcu nie je možné brať za neúspech zamietnutie žaloby v časti určenia právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d/ CSP, nakoľko žalobca takto sformulovaným petitom žaloby iba reagoval na súčasnú nejednotnú rozhodovaciu prax súdov v tejto otázke a preto za neúspech u neho možno hodnotiť iba zamietnutie žaloby v časti učenia vlastníckeho práva žalovanej v 3./rade ako aj v časti nahradenia prejavu vôle a na strane žalovaných vyhovie časti žaloby o určenie vlastníckeho práva žalovanej v 3./rade.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd Nitra.

Podľa §-u 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutie smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).