

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: CA-9C/53/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5322201313
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubomíra Krišťáková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2023:5322201313.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina sudkyňou JUDr. Ľubomírou Krišťákovou v spore žalobkyne T. B., rod. C., nar. XX. X. XXXX, trvale bytom XXX XX P. XX, zastúpenej JUDr. Antonom Kupšom, advokátom, so sídlom Moyzesova ul. 34, 022 01 Čadca, IČO: 35 675 071 proti žalovaným: 1/ T. Y., rod. F., nar. XX. X. XXXX, bytom XXX XX Č.V. Q. Č.. XXX, 2/ F. S., nar. XX. X. XXXX, bytom XXX XX P. Č.. XXX, o určenie neplatnosti časti kúpnej zmluvy takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že kúpna zmluva V XXXX/XXXX zo dňa 15. 10. 2021 v časti týkajúcej sa spoluvlastníckeho podielu 30/240 na parcele EKN č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere 91 m², zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. P., uzatvorená medzi žalovanými v rade 1/ a 2/ je n e p l a t n á .

II. Žalobkyňa má voči žalovaným v rade 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ktorú náhradu sú žalovaní v rade 1/ a 2/ povinní zaplatiť žalobkyni spoločne a nerozdielne.

o d ō v o d n e n i e :

1. Žalobou, ktorá bola súdu doručená dňa 12. 5. 2022 v spojení s jej úpravou učenou na pojednávaní dňa 14. 9. 2023, sa žalobkyňa domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy V XXXX/XXXX zo dňa 15. 10. 2021 uzatvorenej medzi žalovanými v rade 1/ a 2/ v časti týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckeho podielu 30/240, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX ku parcele EKN XXXX - trvalý trávny porast o výmere 91 m², v kat. úz. P. Žalobkyňa podanú žalobu skutkovo odôvodnila tým, že podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti pod B3 v podiele 31/240 a pod B16 v podiele 71/120. Žalovaná v rade 1/ bola podielovou spoluvlastníčkou uvedenej parcely EKN XXXX - trvalý trávny porast o výmere 91 m² pod B9 v podiele 30/240. Kúpnu zmluvou zo dňa 15. 10. 2021 žalovaná v rade 1/ previedla na žalovaného v rade 2/ celý svoj spoluvlastnícky podiel 30/240 na uvedenej parcele. Vklad vlastníckeho práva bol povolený Okresným úradom v Čadci, katastrálnym odborom pod V XXXX/XXXX zo dňa 2. 12. 2021. Žalovaná v rade 1/ predtým, ako previedla svoj spoluvlastnícky podiel na žalovaného v rade 2/, neponúkla žalobkyni ako podielovej spoluvlastníčke svoj spoluvlastnícky podiel na predaj. Došlo tým k porušeniu § 140 Občianskeho zákonníka a kúpna zmluva je neplatná podľa § 40a Občianskeho zákonníka v čl. 1 bod 4. Ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu sa vyžaduje bez ohľadu na to, či ide o prevod odplatný alebo bezodplatný. Žalobkyňa má naliehavý právny záujem na podaní uvedenej žaloby, nakoľko prebieha konanie 11C/99/2021 o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktoré nie je skončené. Žalobkyňa má záujem, aby nehnuteľnosť bola prikázaná do jej výlučného vlastníctva.

2. Žalovaná v rade 1/ vo vyjadrení zo dňa 11. 11. 2022 k podanej žalobe uviedla, že parcelu EKN XXXX, kat. úz. P. nadobudla dedičským konaním, sp. zn. 10D/105/2018-109, Dnot 181/2018 dňa 10. 10. 2018. Uvedená parcela je časť tesne za záhradou prislúchajúcou k rodinnému domu č. súp.

XX. Do predaja bola daná z dôvodu, aby kupujúci nehnuteľnosti mal možnosť dostať sa na svoj pozemok - záhradu a k domu zo zadnej časti, nakoľko prístup z prednej časti je úzky, domy sú postavené blízko seba, z tejto strany nie je možné vojsť automobilom. Bez poskytnutia parcely EKN XXXX bol dom a záhrada nepredajná kvôli obmedzenému prístupu z prednej časti. Uvedená parcela pre žalovanú nemá význam, nakoľko žije v okrese vzdialenom 200 km. Ihneď po pojednávaní dňa 10. 10. 2018 sa žalovaná v rade 1/ spolu s bratom dohodli na predaji nehnuteľnosti susediacej s danou parcelou EKN XXXX. Po oslovení rôznych realitných spoločností si po vzájomnej dohode vybrali realitnú kanceláriu Q.. Dohoda bola podpísaná 10. 10. 2018 na dobu určitú do 10. 1. 2019 a následne na dobu neurčitú od 12. 1. 2019 až po predaj. Daná parcela EKN XXXX bola ponúkaná na predaj touto realitnou kanceláriou, ktorá aj zabezpečovala celý predaj a ponuku. V dohodách s realitnou kanceláriou žalovaná v rade 1/ podpísala a poverila danú kanceláriu výhradným zastúpením pre predaj. Realitná kancelária si overovala pozemky, aj nehnuteľnosť na základe dedičského konania, Dnot 181/2018 a prislúchajúcich listov vlastníctva. Realitná kancelária sprostredkovala predaj dňa 15. 10. 2021. Žalobkyňa je vlastníčkou susediacej nehnuteľnosti. Od samého začiatku bola informovaná o predaji nehnuteľnosti a prislúchajúcich pozemkov, nakoľko sa žalobkyňa a žalovaná v rade 1/ stretávali na záhradách, niekoľkokrát bola žalovaná kosiť záhradu na základe podaných sťažností a niekoľkokrát si aj volali. Žalobkyňa vedela o predaji danej parcely EKN XXXX, nakoľko bola ústne upovedomená od zástupcov realitnej kancelárie, že na danej parcele EKN XXXX má postavenú garáž, ktorá nie je evidovaná. Žiadnemu spoluvlastníkovi nebolo obmedzené predkupné právo, každý z nich mal možnosť obrátiť sa na realitnú kanceláriu a danú parcelu XXXX odkúpiť. Žalovaná nesúhlasí s určením neplatnosti časti kúpnej zmluvy. Žalobkyňa mala možnosť odkúpenia, nakoľko realitná kancelária Q. mala ponuku zverejnenú na webe a možnosť kúpy mal každý. Žalovaný v rade 2/ prejavil záujem o kúpu s tým, že nemá inú možnosť ako vojsť s automobilom, keďže z prednej časti je nedostatočný priestor na vjazd akýmkoľvek vozidlom a priestor medzi domom žalovaného v rade 2/ a domom č. súp. 71 je veľmi úzky. Širší vstup je možný len zo zadnej časti cez danú parcelu EKN XXXX, ktorý je tiež zúžený kvôli garáži postavenej žalobkyňou. Podľa vedomostí žalovanej v rade 1/ okrem žalovaného v rade 2/ nikto iný neprejavil záujem. Celý predaj od podpisu dohody s realitnou kanceláriou až do vystavenia kúpnej zmluvy realizovala výlučne realitná kancelária, ktorá mala výhradné právo.

3. Žalovaný v rade 2/ vo vyjadreniach zo dňa 23. 11. 2022 k podanej žalobe a zo dňa 8. 3. 2023 k vyjadreniu žalobkyne nesúhlasil s neplatnosťou kúpnej zmluvy z dôvodu, že žalobkyňa mala možnosť kúpiť tento podiel. Predávajúca žalovaná v rade 1/ to predávala okolo 3 rokov a neúspešne, dokonca žalobkyňa povedala matke priateľky žalovaného v rade 2/, že ona by to za toľko nekúpila. Tento podiel žalovaný v rade 2/ kúpil z dôvodu, že v prednej časti domu, kde je príjazdová cesta, je to úzke, nie je tam voda, ani plyn, čo sa bude musieť riešiť zozadu pozemku, kde má žalovaný v rade 2/ podiel na parcele EKN XXXX. Žalovaný namietal i povinnosť platiť trovy konania žalobkyne, ktorá mala možnosť to odkúpiť 3 roky.

4. Žalobkyňa vo vyjadrení zo dňa 11. 1. 2023 k vyjadreniam žalovaných v rade 1/ a 2/ uviedla, že má jednoznačne za to, že žalovaná v rade 1/ svoj spoluvlastnícky podiel v parcele EKN XXXX žalobkyňi ako podielovej spoluvlastníčke neponúkla na odpredaj, a tým došlo k porušeniu povinnosti podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Je irelevantné tvrdenie žalovanej v rade 1/, že celú záležitosť ohľadom predaja realizovala pre ňu realitná kancelária. Žalobkyňa nemala vedomosť, že žalovaná v rade 1/ chce odpredať túto nehnuteľnosť a ani táto skutočnosť nie je podstatná. Ak realitná kancelária ponúkala nehnuteľnosť na predaj, mala poučiť žalovanú v rade 1/ o tom, že pokiaľ sa odpredáva spoluvlastnícky podiel v nehnuteľnosti, má ten, kto chce ho odpredať, povinnosť podľa § 140 Občianskeho zákonníka ponúknuť ho najskôr spoluvlastníkovi, ale je zrejmé, že realitná kancelária takto nepostupovala a žalobkyňu nikdy neoslovila, aby tento spoluvlastnícky podiel odkúpila. Ostatné okolnosti súvisiace s dôvodmi predaja sporného spoluvlastníckeho podielu nie sú pre samotnú vec podstatné. Žalovaný v rade 2/, aj keď nemá právne vzdelanie, neznalosť zákona ho neospravedlňuje a mal sa poradiť s osobami, ktoré sú znalé práva, nemal sa spoliehať na uistenie realitnej kancelárie, a teda aj on nesie zodpovednosť za to, že kúpil nehnuteľnosť, resp. podiel v nehnuteľnosti, u ktorého vzhľadom na danú situáciu došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne.

5. Žalovaná v rade 1/ vo vyjadrení zo dňa 13. 2. 2023 nesúhlasila s vyjadrením žalobkyne, že jej neponúkla svoj podiel parcely EKN XXXX na predaj. Podiel ponúkla a o predaji žalobkyňa vedela, čo vedľa potvrdiť aj svedkovia. Prvým je syn žalovanej P. Y., ktorý bol aj svedkom hádky medzi žalobkyňou a zástupcom realitky, ktorá sa udiala priamo na parcele EKN XXXX, dokonca si boli u nej umyť ruky

a o predaji sa rozprávali. Druhým svedkom sú zástupcovia realitnej kancelárie, tretím svedkom je spoluvlastník z kúpno predajnej zmluvy pán T. U. a štvrtým svedkom je svokra žalovaného v rade 2/, ktorej žalobkyňa povedala, že vedela o predaji a vyjadrila sa pred ňou, že to veľmi draho predávajú. Celý predaj realizovala realitná kancelária, ktorej žalovaná v rade 1/ podpísala výhradné zastupovanie. Na základe tejto zmluvy už žalovaná v rade 1/ majetok predávať nesmela, pretože by porušila zmluvu. Ak realitná kancelária porušila niektorú zo svojich povinností, nech nesie následky realitná kancelária. Žalovaná v rade 1/ spravila maximum preto, aby predaj prebiehal v súlade so zákonom, a to tým, že uzatvorila zmluvu s odbornou firmou na predaj realít. Pre samotnú vec je predaj rodinného domu a príľahlých parciel podstatný v tom, že žalobkyňa čakala, že všetky dané reality jej budú predané za 20.000,- €, ktorú sumu navrhovala žalovanej v rade 1/ a jej bratovi. Túto požiadavku žalobkyni vyplniť nevedeli, keďže každý zo spoluvlastníkov mal nejakú finančnú požiadavku a museli sa na nej dohodnúť, aby bol umožnený predaj, nakoľko nehnuteľnosť bola v havarijnom stave. Žalovaná celú žalobu pokladá za osobnú zaujatosť zo strany žalobkyne, nakoľko žalovaná nedokázala presvedčiť spoluvlastníkov k predaju za sumu, akú chcela žalobkyňa. Tiež je podstatné, že žalobkyňa má na danej parcele postavenú na čierne garáž a je nútená získať tento pozemok, aby sa vyhla konaniu zo strany stavebného úradu. Je čudné, že naraz má záujem o parcelu EKN XXXX a nevyužila už dávno možnosť zmluvného predkupného práva. Môže požiadať o predkupné právo, ktoré bude pôsobiť voči nadobúdateľovi. Vie sa dohodnúť aj so žalovaným, aby jej ponúkol spoluvlastnícky podiel na kúpe. Keďže nevyužíva tieto možnosti, aj to nasvedčuje tomu, že je voči žalovanej v rade 1/ zaujatá, keďže nedosiahla dohodu predaja podľa jej predstáv.

6. Žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu súhlasila s vykonaním pojednávania vo svojej neprítomnosti. Súd preto vykonal pojednávanie v neprítomnosti žalobkyne.

7. Vykonaným dokazovaním, a to vyjadrením žalovaných v rade 1/ a 2/ a oboznámením listinných dôkazov založených v spisovom materiáli Ca-9C/53/2022, mal súd zistený nasledovný skutkový stav:

8. Žalovaná v rade 1/ uviedla, že odtiaľto býva 250 km, a keď to dňa 10. 10. 2018 dostala dedičským konaním, tak s bratom a pánom U. to dali realitnej kancelárii Q., ktorá dostala celý súbor nehnuteľností z dedičského konania a na základe nich potom bežal predaj. Realitná kancelária mala vykonávať ďalšie úkony. Žalovaná poprela, že žalobkyňa o predaji nevedela. Žalobkyni o predaji hovorila, má o tom aj svedkov. Ona neporušila žiadny bod. Jediné, čo nedodržala, bolo to, že nedodržala písomnú formu, písomné upozornenie, ale žalobkyňa vedela, že to chce predat' a bola tam realitná kancelária Q., tá mala postupovať podľa zákona. Žalobkyňa tam má postavenú na čierne garáž a dohoda tu bola možná, mohla zavolať, mala na ňu telefónne číslo. Žalobkyňa to chcela kúpiť za 20.000,- €, ale predávalo sa to ako ucelený kus a nedokázala, keďže tam boli viacerí, dosiahnuť cenu 20.000,- €. Myslí si, že toto je ten dôvod, prečo sa toto celé strhlo, pritom stačilo povedať, že to chce kúpiť. Ak to žalobkyňa chcela, postačovalo, aby jej dala vedieť, aby povedala, aby jej to dala a bolo by tu pre ňu menej starostí.

9. Žalovaný v rade 2/ uviedol, že bol svedkom, keď žalobkyňa jeho svokre hovorila cez plot, že vie o tom, že sa to predáva. Prečo vtedy nepovedala, že to chce kúpiť, ale najskôr tu prebiehalo konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a teraz je tu aj konanie o porušenie predkupného práva. Parcela XXXX je zozadu, žalobkyňa mu zamedzila prístup, vpredu má prístup ku svojej nehnuteľnosti úzky a zozadu má žalobkyňa garáž, má ju postavenú na E parcele, kde sú aj ďalší traja spoluvlastníci.

10. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, kat. úz. P.B. sú v katastri nehnuteľností evidovaní ako spoluvlastníci parcely EKN č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere 91 m² žalovaný v rade 2/ pod B9 v podiele 30/240 titulom kúpnej zmluvy č. V XXXX/XXXX zo dňa 2. 12. 2021 a žalobkyňa pod B3 v podiele 31/240 titulom rozhodnutia, sp. zn. 17D/1364/96-115, Dnot 259/96 a pod B16 v podiele 71/120 titulom kúpnej zmluvy č. V XXXX/XXXX.

11. Kúpnu zmluvou zo dňa 15. 10. 2021, ktorej vklad bol povolený pod V XXXX/XXXX dňa 2. 12. 2021 žalovaná v rade 1/ ako predávajúca I previedla na žalovaného v rade 2/ ako kupujúceho vlastníctvo ku spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 30/240 na parcele EKN č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere 91 m², zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. P..

12. Žalovaná v rade 1/ spolu s vyjadreniami predložila súhlas so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie Q..

13. Predmetom daného sporu je žalobkyňou učený nárok na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými v rade 1/ a 2/ dňa 15. 10. 2021, ktorej vklad bol povolený pod V XXXX/XXXX, a to v časti prevodu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 30/240 na parcele EKN č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere 91 m², zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. P., ktorý nárok na určenie neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy žalobkyňa skutkovo odôvodnila porušením jej predkupného práva. Takto vymedzeným predmetom sporu sa súd cítil byť viazaný.

14. Zmluva, jej existencia, platnosť, resp. neplatnosť je v zmysle § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka právnou skutočnosťou. Prípustnosť takejto žaloby o určenie právnej skutočnosti v nadväznosti na § 137 písm. d/ CSP, podľa ktorého žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu, je preto podmienená výlučne existenciou osobitného predpisu, z ktorého vyplýva oprávnenie podať v tomto osobitnom predpise špecifikovanú žalobu, teda hmotné právo musí založiť oprávnenie súdu rozhodnúť o právnej skutočnosti. V súdenom prípade bol súd toho názoru, že takýmto osobitným predpisom je Občiansky zákonník, konkrétne § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka dáva spoluvlastníkovi, ktorého predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka bolo porušené, výslovnú možnosť domáhať sa (relatívnej) neplatnosti právneho úkonu. Súd preto z týchto dôvodov bol toho názoru, že žaloba žalobkyne o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými v rade 1/ a 2/ dňa 15. 10. 2021, ktorej vklad bol povolený pod V XXXX/XXXX dňa 2. 12. 2021 v časti týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 30/240 na parcele EKN č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere 91 m², zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. P.B. pre porušenie predkupného práva žalobkyne, je procesne prípustná, a preto túto žalobu i vecne prejednal.

15. V zmysle § 140 Občianskeho zákonníka v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu majú spoluvlastníci predkupné právo s výnimkou prevodu blízkej osobe. Ide o zákonné predkupné právo, ktoré obmedzuje spoluvlastníka v nakladaní s jeho podielom v tom zmysle, že v prípade jeho vôle so spoluvlastníckym podielom nakladať a spoluvlastnícky podiel previesť je povinný tento spoluvlastnícky podiel prednostne ponúknuť všetkým ostatným spoluvlastníkom bez ohľadu na veľkosť ich spoluvlastníckych podielov. Je povinný ostatným spoluvlastníkom urobiť tzv. ponuku na odkúpenie podielu, ktorá podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak ide o nehnuteľnosť, musí byť písomná a musí obsahovať oznámenie všetkých podmienok, za ktorých ponúka svoj podiel na kúpu. Túto povinnosť ponúknuť spoluvlastnícky podiel na odkúpenie spoluvlastník nemá iba pri prevode na jeho blízku osobu.

16. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané a medzi stranami sporu to ani nebolo sporným, že žalovaný v rade 2/ bol do katastra nehnuteľností zapísaný ako vlastníak spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 30/240 na parcele EKN č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere 91 m², evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. P. titulom kúpy od žalovanej v rade 1/ na základe kúpnej zmluvy zo dňa 15. 10. 2021, ktorej vklad bol Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom povolený pod V XXXX/XXXX zo dňa 2. 12. 2021. Ako vyplývalo z predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 15. 10. 2021, žalovaná v rade 1/ ako predávajúca touto kúpnu zmluvou previedla na žalovaného v rade 2/ ako kupujúceho vlastnícke právo ku spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 30/240 na parcele EKN č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere 91 m², zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. P. a táto kúpna zmluva je vedená i na citovanom liste vlastníctva č. XXXX ako nadobúdací titul, na základe ktorého bolo zapísané vlastnícke právo žalovaného v rade 2/ ku spornému spoluvlastníckemu podielu pod B9 vo veľkosti 30/240. Výpisom z listu vlastníctva č. XXXX, kat. úz. P.B. mal súd tiež preukázané, že i žalobkyňa je vedená ako spoluvlastníčka parcely EKN č. XXXX, a to pod B3 v podiele 31/240 a pod B16 v podiele 71/120. Žalovaní v rade 1/ a 2/ spoluvlastníctvo žalobkyne k tejto parcele EKN č. XXXX nespochybňovali. Netvrdili a nepreukázali nesprávnosť zápisu spoluvlastníctva žalobkyne ku parcele EKN č. XXXX, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. P.. Žalobkyňa ako podielová spoluvlastníčka parcely EKN č. XXXX je preto aktívne legitimovaná domáhať sa v prípade porušenia jej predkupného práva nárokov plynúcich z porušeného predkupného práva.

17. Žalovaní v rade 1/ a 2/ v rámci svojej obrany namietali, že žalobkyňa mala vedomosť o tom, že sporný spoluvlastnícky podiel vrátane ostatných nehnuteľností bol ponúknutý na predaj, od samého začiatku bola žalobkyňa informovaná o tom, že bol tento spoluvlastnícky podiel spolu s ostatnými nehnuteľnosťami ponúknutý na predaj a mala možnosť to odkúpiť. Realitná kancelária, ktorá predaj realizovala, mala ponuku zverejnenú na webe a možnosť kúpy mal každý. Uvedenú obranu žalovaných v rade 1/ a 2/ súd vyhodnotil ako nedôvodnú. Iba samotná vedomosť spoluvlastníka o vôli druhého

spoluvlastníka previesť, predat' jeho spoluvlastnícky podiel v nehnuteľnosti, pre konštatáciu splnenia povinnosti podľa § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s § 605 Občianskeho zákonníka týmto spoluvlastníkom hodlajúcim previesť jeho spoluvlastnícky podiel nepostačuje a pre splnenie tejto povinnosti nepostačuje ani zverejnenie ponuky na webovej stránke realitnej kancelárie. Ako už bolo uvedené vyššie, spoluvlastník, ktorý hodlá previesť svoj spoluvlastnícky podiel, je povinný ponúknuť tento podiel na kúpu ostatným spoluvlastníkom, túto povinnosť nemá iba v prípade prevodu na blízku osobu, pričom táto ponuka na odkúpenie v prípade nehnuteľnosti musí byť podľa § 605 Občianskeho zákonníka učená písomne, musí obsahovať oznámenie všetkých podmienok, za ktorých spoluvlastník ponúka svoj podiel na kúpu a musí byť adresovaná oprávnenému spoluvlastníkovi. Nedostatok písomnej formy ponuky na odkúpenie adresovanej ostatným spoluvlastníkom má za následok porušenie predkupného práva ostatných spoluvlastníkov. V súdenom prípade žalovaní v rade 1/ a 2/ netvrdili a nepreukázali, že medzi nimi je vzťah blízkych osôb v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka. Bolo preto povinnosťou žalovanej v rade 1/ vyplývajúcou jej z citovaného § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s § 605 Občianskeho zákonníka ponúknuť tento spoluvlastnícky podiel na kúpu žalobkyni (ako aj ostatným spoluvlastníkom) písomne s uvedením všetkých podmienok, za ktorých hodlá svoj spoluvlastnícky podiel previesť a až po márnom uplynutí lehoty na odkúpenie žalobkyni tento podiel ďalej previesť. Žalovaní v rade 1/ a 2/ v konaní netvrdili a nepreukázali, že žalovaná v rade 1/ pred prevodom sporného spoluvlastníckeho podielu voči žalobkyni splnila túto svoju povinnosť spoluvlastníka vyplývajúcu jej z § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s § 605 Občianskeho zákonníka, t. j. že pred predajom sporného spoluvlastníckeho podielu adresovala v písomnej forme žalobkyni ponuku na odkúpenie tohto spoluvlastníckeho podielu v parcele EKN č. XXXX s uvedením podmienok, za ktorých tento spoluvlastnícky podiel ponúka na kúpu. Naopak žalovaná v rade 1/ vo svojej výpovedi potvrdila, že nedodržala písomnú formu, písomné upozornenie. Súd preto za tohto stavu vzal za preukázané, že žalovaná v rade 1/ porušila svoju povinnosť ponúknuť písomne žalobkyni na odkúpenie jej spoluvlastnícky podiel v parcele EKN č. XXXX, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. P. s uvedením všetkých podmienok, za ktorých hodlá tento podiel previesť. Neponúknutím sporného spoluvlastníckeho podielu na odkúpenie žalobkyni ako podielovej spoluvlastníčke písomne preto došlo k porušeniu jej predkupného práva a žalobkyňa je preto oprávnená domáhať sa nárokov plynúcich jej z jej porušeného predkupného práva.

18. Jedným z nárokov, ktorý spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, môže uplatniť, je v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka nárok domáhať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo predkupné právo porušené. Podmienkou pre uplatnenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva je dovolanie sa tejto relatívnej neplatnosti dotknutým spoluvlastníkom tak voči prevodcovi, ako aj nadobúdateľovi prevedeného spoluvlastníckeho podielu. Právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 140 nastávajú okamihom, kedy prejav vôle dotknutého spoluvlastníka, ktorým sa dovoľáva neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva, dôjde nadobúdateľovi i prevodcovi. Dovoľat' sa relatívnej neplatnosti je možné aj doručením žaloby a dovoľat' sa neplatnosti právneho úkonu možno aj ústne. V tomto smere súd poukazuje i na závery uznesenia Ústavného súdu Slovenskej republiky, sp. zn. I. ÚS 148/2013 zo dňa 13. 3. 2013. Žaloba žalobkyne, ktorou sa domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými v rade 1/ a 2/ dňa 15. 10. 2021 a ktorej vklad bol povolený do katastra nehnuteľností pod V XXXX/ XXXX dňa 2. 12. 2021 v časti týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 30/240 na parcele EKN č. XXXX, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. P. pre porušenie predkupného práva žalobkyne bola žalovanej v rade 1/ doručená dňa 10. 11. 2022 a žalovanému v rade 2/ dňa 10. 11. 2022. Za uvedeného stavu, keďže žaloba bola každému zo žalovaných v rade 1/ a 2/ doručená, je z nej zrejmá konkrétna vada kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými v rade 1/ a 2/ dňa 15. 10. 2021, pre ktorú žalobkyňa uplatňuje relatívnu neplatnosť časti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými v rade 1/ a 2/, a to porušenie jej predkupného práva a zároveň vykonaným dokazovaním bolo preukázané porušenie predkupného práva žalobkyne pri prevode sporného spoluvlastníckeho podielu v parcele EKN č. XXXX, súd dospel k záveru, že žalobkyňa sa účinne (relatívnej) neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými v rade 1/ a 2/ dňa 15. 10. 2021 v časti týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 30/240 v parcele EKN č. XXXX, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. P. dovoľala, a preto v súlade s § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 140 a § 605 Občianskeho zákonníka súd žalobe žalobkyne vyhovel a určil, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovanými v rade 1/ a 2/ dňa 15. 10. 2021, ktorej vklad bol povolený pod F. dňa 2. 12. 2021, je v časti týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 30/240 na parcele EKN č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere 91 m², zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. P. neplatná.

19. Vo výroku o trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobkyňa bola v spore v celom rozsahu úspešná, súd je preto v súlade s citovaným § 255 ods. 1 CSP voči žalovaným v rade 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, ktorú náhradu trov po jej vyčíslení budú žalovaní v rade 1/ a 2/ povinní žalobkyňu uhradiť spoločne a nerozdielne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina písomne v troch vyhotoveniach.

Podľa § 363 C. s. p. v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C. s. p. ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania) 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).

Podľa § 365 ods. 1 C. s. p. 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) 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.

Podľa § 365 ods. 2 C. s. p. odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 C. s. p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom splnená dobrovoľne, je možné navrhnúť výkon rozhodnutia.