

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 13C/15/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5823200358
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 07. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Radičová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2023:5823200358.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou Mgr. Katarínou Radičovou, v právnej veci žalobcov: 1/ R. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX/XX, XXX XX C., 2/I. T., rod. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX/XX, XXX XX C., obaja právne zast.: JUDr. Miroslav Bachynec, advokát, 027 42 Podbiel 177, proti žalovaným: 1/ H. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXXX/XXX, XXX XX C., 2/ R. V., rod. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX I. U. XXX, 3/ M. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. XX/XX, XXX XX Q., X/Jozef M., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX/XXX, XXX XX C., všetci žalovaní právne zast.: JUDr. Dušan Serek, advokátska kancelária, s.r.o., Lúčna 6100/1, 029 01 Námestovo, v konaní o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 30.09.2020 medzi žalovanou 2/ R. V., rod A., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. U. XXX, ako predávajúcou a žalovaným 1/ H. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXXX/XXX, C., ako kupujúcim, ktorej predmetom boli pozemky zapísané na LV č. XXXX k.ú. C. (v súčasnosti LV č. XXXX, k.ú. C.), parc. KN-E č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1609 m² v podiele 1/120 a na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 594 m² v podiele 1/120, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom odborom katastrálnym v Námestove pod sp. zn. V 3310/2020 dňa 18.11.2020, je neplatná.

II. Súd u r č u j e, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 12.11.2020 medzi žalovaným 3/ M. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. XX/XX, Q., ako predávajúcim a žalovaným 1/ H. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXXX/XXX, C., ako kupujúcim, ktorej predmetom bol pozemok zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. C. (v súčasnosti LV č. XXXX k.ú. C.), parc. KN-C č. XXXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 305 m² v podiele 1/60, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom odborom katastrálnym v Námestove pod sp. zn. V 3672/2020 dňa 14.12.2020, je neplatná.

III. Súd u r č u j e, že kúpna zmluva zo dňa 22.07.2021 v spojení s dodatkom zo dňa 17.11.2021 uzatvorená medzi žalovaným 4/ R. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX/XXX, C., ako predávajúcim a žalovaným 1/ H. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXXX/XXX, C., ako kupujúcim, ktorej predmetom boli pozemky zapísané na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 733 m² v podiele 1/8, na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 792 m², parc. KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 1047 m² v podiele 1/8, na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 656 m² v podiele 1/8, na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 1879 m² v podiele 1/8, na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 949 m² v podiele 1/8 a na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX/X - orná pôda o výmere 834 m² v podiele 1/8, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom odborom katastrálnym v Námestove pod sp. zn. V 2923/2021 dňa 24.01.2022, je neplatná.

IV. Žalobcom 1/ a 2/ súd p r i z n á v a voči žalovaným 1/ až 4/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručенou súdu dňa 01.03.2023 sa žalobcovia domáhali určenia neplatnosti kúpnych zmlúv uzatvorených dňa 30.09.2020 medzi žalovanou 2/ a žalovanými 1/, dňa 12.11.2020 medzi žalovaným 3/ a žalovaným 1/ a dňa 22.07.2021 medzi žalovaným 4/ a žalovaným 1/. Zároveň žiadali priznať nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. V žalobe poukázali na to, že sú podielovými spoluvlastníkmi pozemkov v k. ú. C. zapísaných na LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX a XXXX v tam uvedených podieloch. Žalovaní 2/ až 4/ ako podieloví spoluvlastníci pozemkov, ktoré sú predmetom žalobného návrhu pri prevode spoluvlastníckych podielov v kúpnych zmluvách si nespĺnili svoju zákonnú povinnosť voči žalobcom ako podielovým spoluvlastníkmi, nakoľko nepostupovali podľa právnych predpisov a svoje spoluvlastnícke podiely, ktoré previedli na žalovaného 1/ písomne žalobcom ako podielovým spoluvlastníkom neponúkli. Žalovaní nie sú medzi sebou blízkymi osobami v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Na základe uvedených skutočností sa podanou žalobou dovoľávajú relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv. Ako podieloví spoluvlastníci sporných nehnuteľností sú aktívne legitimovaní v zmysle § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka, pričom žaloba bola podaná v rámci trojročnej premlčacej doby. Žalobcovia majú za to, že predmetné ustanovenia občianskeho zákonníka sú dostatočnými normami umožňujúcimi podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu.

3. Žalovaní 1/ až 4/ sa k žalobe vyjadrili podaním doručeným súdu dňa 28.04.2023, v ktorom žiadali žalobu zamietnuť a priznať žalovaným náhradu trov konania, nakoľko majú za to, že žalobný návrh nie je procesne prípustný podľa § 137 písm. d) CSP a to z dôvodu, že určenie neplatnosti právnych úkonov - kúpnych zmlúv výslovne nevyplýva z osobitného predpisu. Prípustnosť žalobného návrhu, predmetom ktorého je určenie takejto právnej skutočnosti je v zmysle cit. § 137, písm. d) CSP podmienená tým, že možnosť určenia takejto právnej skutočnosti priamo vyplýva z osobitného právneho predpisu. Možnosť určenia neplatnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva však podľa žalovaných z osobitného predpisu nevyplýva. V žalobe citované ust. § 40a Občianskeho zákonníka nedáva ex lege možnosť opomenutého spoluvlastníka domáhať sa žalobným návrhom určenia neplatnosti právneho úkonu. Citované ustanovenie upravuje otázku právnych účinkov relatívnej neplatnosti, teda upravuje možnosť určitého oprávneného subjektu práva dovolať sa priamo u účastníka/účastníkov právneho úkonu jeho neplatnosti, pričom do času kým sa oprávnený subjekt tejto neplatnosti nedovolá (ak vôbec), považuje sa takýto právny úkon za platný. Ide teda o úpravu práv a povinností medzi na jednej strane účastníkmi relatívne neplatného právneho úkonu a tretieho subjektu, prípadne druhého účastníka právneho úkonu (oprávneného), ktorému je daná možnosť dovolať sa u ostatných účastníkov právneho úkonu jej neplatnosti. Toto ustanovenie však ex lege nekonštituuje právo oprávneného subjektu (po tom, čo sa relatívnej neplatnosti podľa tohto ustanovenia dovolal), domáhať sa zároveň určenia samotnej neplatnosti tohto právneho úkonu prostredníctvom určovacej žaloby tak, ako to vyžaduje cit. ust. § 137, písm. d) CSP. Žalobcovia (ako oprávnení z predkupného práva) mali k dispozícii iný prostriedok nápravy svojho porušeného predkupného práva, teda nie je na mieste ich tvrdenie o tom, že neobstojí zužujúci výklad § 137, písm. d) CSP, nakoľko ak im hmotné právo umožňuje dovolať sa relatívnej neplatnosti, musí im aj procesné právo umožniť podanie takejto žaloby. Žalovaní v tejto súvislosti poukázali na aktuálny právny názor Najvyššieho súdu SR uvedený v uznesení č. 1Obdo/51/2021 z 20.10.2022, ktorý odkazuje na ďalšie skoršie rozhodnutia Najvyššieho súdu SR č. 4Obdo/56/2020, 4Obdo/71/2020, 4Cdo/26/2021, 9Cdo/7/2021, ako aj 7Cdo/268/2019, ktoré bolo zároveň publikované v Zbierke rozhodnutí a uznesení Najvyššieho súdu SR pod č. R 14/2021. Z týchto rozhodnutí vyplýva, že nie je možné úspešne žalovať neplatnosť právnych úkonov (právnej skutočnosti), ak to výslovne nevyplýva z osobitného predpisu.

4. Žalobcovia vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných zotrvali na predchádzajúcich vyjadreniach. Poukázali na to, že dôsledkom dovolania sa relatívnej neplatnosti, je neplatnosť právneho úkonu spätne odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom žalobného návrhu. Odvolací súd v mnohých iných rovnakých veciach má za to, že § 40a Občianskeho zákonníka je normou, ktorá umožňuje podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu. Ak hmotné právo dovolanie sa relatívnej neplatnosti pripúšťa, aj procesné

právo musí takúto žalobu umožniť. Bez ohľadu na to, že § 40a Občianskeho zákonníka výslovne na žalobu o neplatnosť neodkazuje, neobstojí výklad žalovaných preto, lebo výklad § 137 písm. d) CSP musí byť v súlade so zmyslom a účelom zákona, s možnosťou dovolať sa spravodlivosti. Takýmto výkladom s prihliadnutím na horeuvedené možno preto dospieť k záveru, ktorý vyplýva aj z doterajšej zaužívanej súdnej praxe, že žaloba o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu je prípustným procesným prostriedkom reparácie porušenia hmotného práva. Podľa názoru žalobcov iná, ako využitú možnosť postupu pri ochrane našich práv neexistuje.

5. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 25.07.2023, na ktoré pojednávanie sa nedostavili žalobcovia a žalovaní 2/ až 4/, ktorí svoju neúčast' ospravedlnili prostredníctvom právnych zástupcov. Na základe uvedeného súd vykonal pojednávanie v zmysle § 180 CSP v neprítomnosti žalobcov a žalovaných 2/ až 4/, na ktorom pojednávaní právni zástupcovia strán sporu zotrvali na predchádzajúcich vyjadreniach. Právny zástupca žalobcu poukázal na uznesenie KS ZA sp. zn. 10Co/211/2019, z ktorého vyplýva skutočnosť, že sudy všetkých inštancií sa nestotožňujú s výkladom § 137 písm. d) CSP, ktorý bol prezentovaný okresným súdom v Žiline, ktorý nevyhovel podobnej žalobe a to z toho dôvodu, že išlo o domáhanie sa určenia neplatnosti tzv. právnej skutočnosti, kt. zákon podľa názoru žalobcu nepripúšťa. Tu je vysvetlenie podané tak, že ustanovenie § 137 písm. d) CSP totiž používa pojem „vyplýva z osobitného predpisu“, čo je významovo širší pojem ako osobitný predpis priamo definuje, a teda podľa odvolacieho súdu ak bolo oprávneným spoluvlastníkom namietané porušenie jeho predkupného práva, tak neostáva oprávnenému spoluvlastníkovi nič iné ako domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti na súde. Právny zástupca žalovaných má za to, že aj keď zákonná úprava umožňuje spoluvlastníkom predkupné právo, toto právo nie je absolútne resp. bez obmedzení a za určitých právnych skutočností výkon práva nemusí požívať právnu ochranu. Podľa právneho zástupcu žalobný návrh nijakým spôsobom nerieši otázku úpravy vlastníckych vzťahov, je len formálnym uplatnením práva. Právna situácia žalobcov sa nezmení, výšky spoluvlastníckych podielov sa nijakým spôsobom nezmenia. Právny zástupca poukázal na to, že tu je vyšší záujem na zachovanie spoluvlastníctva žalovaného 1/, nakoľko niektoré z nehnuteľností využíva práve ako prístupovú cestu k iným už svojím nehnuteľnostiam.

6. Žalovaný 1/ na pojednávaní poukázal na to, že sporné pozemky predstavujú jedinou cestu, po ktorej sa môžu dostať na ich pozemky. To, že sa jedná o prístupové pozemky im potvrdila aj obec C.. So žalobcom 1/ boli dohodnutí, pričom na začiatku s tým nemal problém. Žalovaný 1/ nemá vedomosť o tom, žeby žalovaní pred uzatvorením kúpnej zmluvy zaslali žalobcom písomnú ponuku na odkúpenie sporných nehnuteľností. S ostatnými žalovanými nie je v príbuzenskom vzťahu.

7. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise a z vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

8. Dňa 30.09.2020 uzatvorila žalovaná 2/ ako predávajúca a žalovaný 1/ ako kupujúci kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, k. ú. C., parc. KN-E č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1609 m² v podiele 1/120 a na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 594 m² v podiele 1/120, za kúpnu cenu, ktorá bola medzi účastníkmi zmluvy dohodnutá na sumu 500 eur. Vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Námestovo, katastrálny odbor č. vkladu: V 3310/2020 dňa 18.11.2020, čo mal súd preukázané z katastrálneho spisu sp. zn. V 3310/2020.

9. Dňa 12.11.2020 uzatvoril žalovaný 3/ ako predávajúci a žalovaný 1/ ako kupujúci kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX k. ú. C., parc. KN-C č. XXXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 305 m² v podiele 1/60, za kúpnu cenu, ktorá bola medzi účastníkmi zmluvy dohodnutá na sumu 150 eur. Vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Námestovo, katastrálny odbor č. vkladu: V 3672/2020 dňa 14.12.2020, čo mal súd preukázané z katastrálneho spisu sp. zn. V 3672/2020.

10. Dňa 22.07.2021 uzatvoril žalovaný 4/ ako predávajúci a žalovaný 1/ ako kupujúci kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 733 m² v podiele 1/8, na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 792 m², parc. KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 1047 m² v podiele 1/8, na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 656 m² v podiele 1/8, na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 1879 m² v podiele 1/8, na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX -

orná pôda o výmere 949 m² v podiele 1/8 a na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX/X - orná pôda o výmere 834 m² v podiele 1/8, za kúpnu cenu, ktorá bola medzi účastníkmi zmluvy dohodnutá ohľadne pozemku zapísanom LV č. 4662 na sumu 2898 eur a ohľadne zvyšných pozemkov na sumu spolu 6417 eur. K predmetnej kúpnej zmluve bol dňa 17.11.2021 podpísaný dodatok, v zmysle ktorého boli z kúpnej zmluvy vypustené nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, parc. KN-C č. XXXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/8 a na LV č. XXXX, parc. KN-C č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m². Dôvodom, pre ktorý bol dodatok uzatvorený bolo dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu zo strany žalobcu 1/ k predmetným pozemkom. Vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností v zmysle jej dodatku bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Námestovo, katastrálny odbor č. vkladu: V 2923/2021 dňa 24.01.2022, čo mal súd preukázané z katastrálneho spisu sp. zn. V 2923/2021.

11. Z vyššie uvedených listov vlastníctva mal súd preukázané, že v čase uzatvorenia kúpnych zmlúv boli žalobcovia a títo aj naďalej sú podieloví spoluvlastníci sporných nehnuteľností.

12. Žalobca súdu predložil aj listinu označenú ako Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu zo dňa 27.02.2023 adresovanú žalovaným 1/ až 4/, v ktorej namietal porušenie svojho zákonného predkupného práva uzatvorením kúpnych zmlúv, ktoré boli zaevidované Okresným úradom odborom katastrálnym v Námestovo pod sp. zn. V 3310/2020, V 3672/2020 a V 2923/2021, z dôvodu, že im neboli ponúknuté spoluvlastnícke podiely prevodcov na kúpu.

13. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). 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 takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

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

15. Podľa § 117 Občianskeho zákonníka, 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.

16. 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.

17. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

18. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

19. Podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

20. V konaní mal súd za preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že žalobcovia a žalovaný 1/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX a XXXX, k. ú. C.. Žalovaný 1/ nadobudol spoluvlastnícke podiely na základe kúpnych zmlúv uzatvorených dňa 30.09.2020 so žalovanou 2/, dňa 12.11.2020 so žalovaným 3/ a dňa 22.07.2021 so žalovaným 4/ teda s osobami, ktoré boli pred uzatvorením kúpnych zmlúv rovnako podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ktoré boli predmetom danej kúpnej zmluvy. Ďalej v konaní

nebolo sporné, že uzatvorením kúpnych zmlúv došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov, nakoľko žalobcom neboli pred ich uzatvorením ponúknuté spoluvlastnícke podiely žalovaných 2/ až 4/ na kúpu za zákonom stanovených podmienok, keďže nebola dodržaná písomná forma ponuky, ktorá by obsahovala cenu a podmienky, za ktorých môže dôjsť k odkúpeniu nehnuteľností. Zároveň bolo preukázané, že sa nejednalo o prevod medzi blízkymi osobami.

21. Žalovaní v konaní namietali naliehavý právny záujem žalobcov na podanej žalobe tvrdiac, že možnosť určenia neplatnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva z osobitného predpisu nevyplýva, nakoľko ust. § 40a Občianskeho zákonníka nedáva ex lege možnosť opomenutého spoluvlastníka domáhať sa žalobným návrhom určenia neplatnosti právneho úkonu. K predmetnému súd uvádza, že žalobcovia sa v konaní domáhajú určenia neplatnosti kúpnych zmlúv, teda určenia právnej skutočnosti. Žaloba na určenie právnej skutočnosti je žalobou, ktorej prípustnosť treba posudzovať podľa ust. § 137 písm. d) CSP. Na to, aby bolo možné prijať záver, či predmetná žaloba je prípustná v zmysle § 137 písm. d) CSP, je potrebné posúdiť, či § 40a Občianskeho zákonníka je priamo normou, ktorá umožňuje žalovať o neplatnosť. Súd sa stotožnil s argumentáciou žalobcov, že osobitným predpisom je v danom prípade § 40a Občianskeho zákonníka, ktorý oprávňuje toho, kto je neplatným právnym úkonom dotknutý, dovoliť sa neplatnosti právneho úkonu. V tejto súvislosti súd poukazuje aj na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/262/2020 zo dňa 15.12.2022, ktorý v rozhodnutí uviedol, že: „Vzhľadom na okolnosti prejednávanej veci je vhodné poznamenať, že návrh na určenie neplatnosti právneho úkonu vyžaduje preukázanie naliehavého právneho záujmu. Takýto návrh sa uplatní najmä v prípade, keď určovací výrok je potrebný z hľadiska občianskoprávnej prevencie (predchádzania ďalším sporom), alebo v prípade, keď výrok o neplatnosti je potrebný v konaní pred iným orgánom právnej ochrany alebo pred orgánom, ktorému bola zverená časť právomoci inak patriacej súdom (napr. v konaní pred správou katastra nehnuteľností). Právny záujem musí byť naliehavý v tom zmysle, že navrhovateľ v danom právnom vzťahu môže navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov. Ak dôjde k porušeniu predkupného práva, žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu môže obstáť z pohľadu naliehavého právneho záujmu, resp. jej podanie vyplýva priamo z ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka a § 40a Občianskeho zákonníka (sp. zn. 7Cdo/46/2013).“ Uvedený záver prijali aj vyššie súdne inštancie (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/203/2020 zo dňa 27.05.2021, uznesenie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 10Co/211/2019 zo dňa 15.10.2019, rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 11Co/45/2021 zo dňa 14.06.2022), ktoré uviedli, že ust. § 40a Občianskeho zákonníka je normou, ktorá umožňuje podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP, bez potreby preukázovania naliehavého právneho záujmu. Toto ustanovenie spolu v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka predstavuje osobitné zákonné oprávnenie, ktoré umožňuje opomenutému podielovému spoluvlastníkovi podať žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu podľa § 137 písm. d) CSP, keď sa dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ak povinná osoba nepristúpila k mimosúdnej náprave protiprávneho stavu - vráteniu plnenia z neplatného právneho úkonu. Rozsudok, ktorým bude rozhodnuté o neplatnosti právneho úkonu, predstavuje listinu, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z.). Pokiaľ ide o súdne rozhodnutia, na ktoré poukazovali žalovaní, jedná sa o rozhodnutia, ktoré neboli vydané v skutkovo rovnakých prípadoch a nezaoberali sa priamo ust. § 40a Občianskeho zákonníka, preto súd nemal dôvod sa od vyššie uvedeného záveru ohľadne prípustnosti podania žaloby v zmysle § 137 písm. d) CSP pri porušení predkupného práva, odkloniť. Súd ďalej uvádza, že je toho názoru, že nemožno konštatovať, že by sa osoba nemohla dovoliavať relatívnej neplatnosti, nakoľko by išlo o argumentáciu výslovne contra legem v rozpore s ustanovením § 40a Občianskeho zákonníka. Okrem uvedeného primárnou úlohou súdu by mala byť vždy materiálna ochrana práva, ktorú v žiadnom prípade nemôže prevážiť formalistický prístup a bazírovanie na tom, ako má byť naformulovaný žalobný petit, keď je zrejmé, čo sa žalobou sleduje a aké porušenie práva má byť rozhodnutím súdu napravené. V tejto súvislosti je potrebné poukázať na to, že ani § 137 CSP nie je ustanovením, ktoré by predpokladalo všetky typy do úvahy pripadajúcich žalôb a žalobným petitom, ale je len demonštratívnym výpočtom niektorých typov žalôb (slovo „najmä“). Do úvahy je napokon potrebné vziať aj skutočnosť, že až do nadobudnutia účinnosti CSP sa žaloby domáhajúce sa určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu v praxi pripúšťali a aj meritorne prejednávali, pokiaľ na takomto určení bol naliehavý právny záujem a to práve s poukazom na možnosť žalovať týmto spôsobom podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na uvedené má súd za to, že žalobcovia majú naliehavý právny záujem na požadovanom určení a pristúpil k meritórному prejednaniu veci.

22. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva, má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva na výber, či: a) sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takom prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b) sa domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnenému 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 (§ 229 CSP), 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 (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/173/2010).

23. V prejednávanej veci sa žalobcovia ako podieloví spoluvlastníci žalobou domáhajú vyslovenia relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv uzavretých dňa 30.09.2020, 12.11.2020 a 22.07.2022, ktorými došlo k prevodu podielov žalovaných 2/ až 4/ na žalovaného 1/. Žalobcovia tak sú v konaní aktívne vecne legitimovaní, keďže porušenia predkupného práva sa môže domáhať ktorýkoľvek z podielových spoluvlastníkov, ktorého zákonné predkupné právo bolo porušené a je daná aj pasívna vecná legitimácia, nakoľko žaloba smeruje voči všetkým účastníkom žalobou napádaných kúpnych zmlúv, teda žalovaným 1/ až 4/. Zároveň bola žaloba podaná aj v trojročnej premlčacej lehote, keďže žaloba bola podaná na súde dňa 01.03.2023. K relatívnej neplatnosti právneho úkonu súd uvádza, že právny úkon, ktorý má vadu majúcu za následok jeho tzv. relatívnu neplatnosť v zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, sa považuje za platný (so všetkými právnymi dôsledkami z neho vyplývajúcimi), pokiaľ ten, na ochranu ktorého je dôvod neplatnosti právneho úkonu určený (oprávnená osoba), sa neplatnosti nedovolá. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovolá, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc). To platí i tam, kde na základe tohto relatívne neplatného právneho úkonu vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností vecné právo. Pri dovolaní sa neplatnosti ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi právneho úkonu, resp. všetkým účastníkom právneho úkonu, ak ten, kto sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa neplatnosti ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť i žalobou (vzájomnou žalobou) podanou na súde alebo námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu (nároku) v konaní pred súdom. Otázkou relatívnej neplatnosti je možné v občianskom súdnom konaní vždy riešiť ako otázku predbežnú. Bez dovolania sa relatívnej neplatnosti je právny úkon platný a súd či iný orgán právnej ochrany bez tohto jednostranného právneho úkonu nemôže z úradnej povinnosti prihliadnuť na relatívnu neplatnosť.

24. Súd mal na základe vykonaného dokazovania a vyjadrenia žalovaného 1/ preukázanú absenciu písomnej ponuky na odkúpenie spoluvlastníckych podielov žalovaných 2/ až 4/ v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka, ktorú by títo adresovali ostatným spoluvlastníkom sporných nehnuteľností, teda aj žalobcom pred uzatvorením kúpnych zmlúv. Zároveň sa v prejednávanej veci nejedná o výnimku, na ktorú sa zákonné predkupné právo neuplatňuje, a teda o prevod medzi blízkymi osobami v zmysle § 116 a 117 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, kedy došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov uzatvorením kúpnej zmluvy dňa 30.09.2020 medzi žalovaným 2/ a žalovaným 1/, kúpnej zmluvy dňa 12.11.2020 medzi žalovaným 3/ a žalovaným 1/ a kúpnej zmluvy dňa 22.07.2021 medzi žalovaným 4/ a žalovaným 1/, pričom žalobcovia sa účinne dovolali relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka, súd žalobe ako skutkovo a právne dôvodnej vyhovel.

25. Pokiaľ ide o námietku žalovaného 1/, že sporné pozemky využíva ako prístupovú cestu k iným nehnuteľnostiam a v prípade vyhovenia žaloby sa nebude môcť k týmto dostať, súd uvádza, že sa nejedná o skutočnosť, na ktorú súd môže v tomto konaní pri konštatovaní relatívnej neplatnosti sporných kúpnych zmlúv prihliadať. Na odstránenie daného stavu existujú iné procesné inštitúty ako neodkladné opatrenie alebo žaloba o zriadenie vecného bremena. V prejednávanej veci súd rozhoduje len o platnosti, či neplatnosti kúpnych zmlúv, pričom ako súd uviedol vyššie, v konaní nemal preukázané, že by

žalovaní pred uzatvorením kúpnych zmlúv splnili povinnosť a nehnuteľnosti písomne ponúkli žalobcom na kúpu. Z uvedeného dôvodu súd nevyhovel ani žiadosti právneho zástupcu žalovaných o odročenie pojednávania za účelom vypočutia žalobcov o tom, či mali vedomosť o uzatvorení kúpnych zmlúv pred dovolaním sa relatívnej neplatnosti, nakoľko uvedené je pri absencii písomnej ponuky, právnej irelevantné.

26. O trovách konania rozhodol súd v súlade s ustanovením § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Nakoľko boli žalobcovia v konaní plne úspešní, pretože súd žalobe vyhovel, priznal im súd voči neúspešným žalovaným právo na plnú náhradu trov konania. O výške trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1,2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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)(§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
 - b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
 - c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
 - d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
 - e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
 - f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
 - g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
 - h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.
- (§ 365 ods. 1 C.s.p.).

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

Na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nesplnil to, čo mu exekučný titul ukladá, možno vykonať exekúciu - § 48 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.