

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 17C/172/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8114211919
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 02. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Straková
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2015:8114211919.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Prešove samosudkyňou JUDr. Evou Strakovou v občianskoprávnej veci žalobcu: B. V., G.. X. XX. XXXX, E. XXX, XXX XX E., právne zastúpený JUDr. Oktáviou Ťukotovou, advokátkou, Nám. slobody 27, 083 01 Sabinov proti žalovaným: 1. M. C.L., P.. V., G.. X. X. XXXX, E. XX, XXX XX E., 2. V. Q., G.. XX. X. XXXX, E. XXX, XXX XX E., 3. W. M., P.. Š., G.. XX. XX. XXXX, R. XXXX/X, XXX XX L., 4. Y. Q., G.. XX. X. XXXX, B. XX, XXX XX C., prechodne bytom C. XXX, XXX XX C., 5. M. A., P.. Q., G.. X. X. XXXX, I. X, XXX XX I., 6. M. I.Á., P.. Š., G.. XX. X. XXXX, E. XXX, XXX XX E., žalovaní v 1, 2. a 6. rade zastúpení JUDr. Martinom Staroňom, advokátom v Prešove, Hlavná 89, v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

Súd u r č u j e , že kúpna zmluva uzatvorená dňa 22. 11. 2011 ohľadne prevodu spoluvlastníckych podielov na parcele KNE Č.. XX, o výmere 4 952 m2, zastavané plochy a nádvoria, vedenej na LV č. XXX, k. ú. a obci Torysa j e n e p l a t n á v časti prevodu spoluvlastníckeho podielu predávajúcej v 3. rade W. M.N., P.. Š., v časti prevodu spoluvlastníckeho podielu predávajúceho v 4. rade Y. Q. a v časti prevodu spoluvlastníckeho podielu predávajúcej v 5. rade M. A., P.. Q..

Vo zvyšku návrh z a m i e t a .

Žiaden z účastníkov n e m á právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

Žalobca dňa 24. 4. 2014 doručil návrh, ktorým žiadal určiť neplatnosť kúpnej zmluvy, ktorú uzatvorili žalovaní v rade 1. - 5. so žalovanou v rade 6. dňa 22. 11. 2011, keď odpredali svoje spoluvlastnícke podiely žalovanej v rade 6. M. I.. Na základe tejto kúpnej zmluvy Správa katastra v Sabinove zaevidovala žalovanú v 6. rade M. I. na liste vlastníctva č. XXX ako novú spoluvlastníčku s podielom XX/XX O. K.. O uvedenom prevode sa žalobca dozvedel až v čase, keď sa v obci riešil Register obnovenej evidencie pozemkov. Žalobca má naliehavý právny záujem na odkúpení podielov na spoločnej nehnuteľnosti v takom rozsahu ako ich reálne užíva a predtým ich užíval jeho otec a pred ním ešte jeho starý otec a na uvedenej nehnuteľnosti má postavený rodinný dom, v ktorom býva jeho matka. Prevod, ktorý je predmetom tohto sporu považuje za neoprávnený, lebo predávajúci spoluvlastníci mali povinnosť ponúknuť svoj podiel na predaj ostatným spoluvlastníkom, ktorí majú naň predkupné právo. Pri prevode predávajúci, teda žalovaní v rade 1 - 5 neponúkli mu na predaj svoje podiely a pri uzatvorení predmetnej kúpnej zmluvy tak došlo k porušeniu § 140 Občianskeho zákonníka, preto túto kúpnu zmluvu zo dňa 22. 11. 2011 považuje za neplatnú. Predmetná kúpna zmluva sa týka prevodu spoluvlastníckych podielov na parcele C. Č.. XX, katastrálne územie Torysa, o výmere 4 952 m2, zastavané plochy a nádvoria, vedená na LV č. XXX, kde vlastní ako spoluvlastník podiel X/XXX O. K., X/XXX O. K., Ž. Z. X.

P. M. C. Z. A. O. X/XXX O. K., O. X/XXX O. K., Ž. Z. X. P. V. Q. O. X/XX O. K., Ž. Z. X. P. W. M. O. X/XX O. K., Ž. Z. X. P. Y. Q. O. X/XX O. K. Q. Ž. Z. X. P. M. A. O. X/XX O. K..

Žalovaní v rade 1., 2. a 6. M. C., V. Q. Q. M. I. žiadali žalobu zamietnuť s poukazom na to, že predkupné právo nebolo potrebné rešpektovať, lebo išlo o prevod medzi blízkymi osobami. Všetci žalovaní sú príbuzní vo vzťahu k žalovanej v 6. rade, majú spoločných starých rodičov alebo ich rodičia boli súrodencami. Žalobcovo predkupné právo pritom zostáva žalobcovi zachované voči žalovanej v 6. rade, ktorá pokiaľ by chcela previesť svoj podiel inej ako blízkej osobe, musela by ho ponúknuť žalobcovi.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, listom vlastníctva č. XXX, kúpnu zmluvou o prevode spoluvlastníckych podielov zo dňa 22. 11. 2011, výsluchom svedkyne M. V., spisom sp. zn. 17 C 22/2013 a ďalšími listinami a zistil tento s k u t k o v ý s t a v :

Žalovaná v 6. rade M. I. uzatvorila dňa 22. 11. 2011 Kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti ako kupujúca s predávajúcimi M. C., V. Q., W. M., Y. Q., M. A.C., na základe ktorej jej žalovaní v rade 1 - 5 ako podieloví spoluvlastníci odpredali svoje podiely, a to M. C. O. X/XXX O. K. Q. O. X/XXX O. K., Ž. Z. X. P. V. Q. O. X/XX O. K., Ž. Z. X. P. W. M., P. Š. O. X/XX O. K., Ž. Y. Z. X. P. Y. Q. O. X/XX O. K. Q. Ž. Z. X. P. M. A., P. Q. O. X/XX O. K. XX. Spolu jej takto odpredali 1702,2 m². Na základe tohto právneho úkonu kataster nehnuteľností zapísal. v prospech žalovanej podiel XX/XX s titulom nadobudnutia kúpna zmluva č. Z. XXXX/XXXX.

Žalobca pri svojom výsluchu uviedol, že do roku 2011 neboli žiadne problémy ohľadne užívania týchto pozemkov. Pozemok, ktorý bol predmetom prevodu sa nachádza v prednej časti a za ním nasleduje pozemok žalovanej v 6. rade. Pozdĺž jeho pozemkov sa nachádza tá časť, ktorá je predmetom spornej kúpnej zmluvy. Táto parcela pôvodne bola vedená ako pozemknoknižná parcela č. XXX v podielovom spoluvlastníctve. Mal záujem odkúpiť túto časť parcely, ktorá susedí s jeho pozemkom, ale nestihol to realizovať pre skôr uzatvorenú kúpnu zmluvu. Parcela XXX oplotená nebola, všetci po nej prechádzali, teda aj on, aj žalovaná v 6. rade. Je pravdou, že žalovaná v 6. rade sa k svojim pozemkom, ktoré sa nachádzajú za jeho pozemkami nemá možnosť dostať iným spôsobom len po tejto ceste, po parcele XXX. Pôvodne sa mala riešiť výstavba cesty, ktorá by túto záležitosť pomohla doriešiť, ale k výstavbe nedošlo. Už v minulosti pri takomto spôsobe užívania tejto uličky na parcele XXX vznikali medzi ním a žalovanou v 6. rade spory kvôli koseniu, kvôli tomu, že žalovaná prechádzala autom cez túto parcelu, kvôli sliepkam a pod. Pokiaľ ide o príbuzenstvo, jedinou blízkou osobou je M. C., ktorá je sestrou jeho nebohého otca. Ostatní sú vo vzťahu k nemu vzdialení príbuzní. V minulosti medzi príbuznými podielovými spoluvlastníkmi došlo k rozdeleniu tejto parcely, ktorá pozdĺžne prechádzala až na opačnú stranu a každý tam mal vydelenú časť. Táto ulička patrila k ich domu, aj keď je pravdou, že slúžila aj žalovanej v 6. rade na prechod. O uzavretí tejto kúpnej zmluvy sa dozvedel až vtedy, keď sám chcel odkúpiť tieto podiely.

Žalovaná v 1. rade M. C. vypovedala, že ulička bola vždy spoločná, pokiaľ si to pamätá ona a stále bola takto užívaná. Pamätá si to viac ako 40 rokov. Takto ju užívali aj rodičia žalovanej v 4. rade aj jej nebohý otec B. V. a jeho brat Š. V.. Ulica bola vždy spoločná, slúžila práve k prechodu k ďalšiemu domu, ktorý teraz má M. I.. Predtým tam bývali jej rodičia. M. I. je jej sesternica. Kvôli tomuto užívaniu dochádzalo k sporom, keď matka žalobcu nechcela pustiť žalovanú v 6. rade cez túto ulicu, tak isto jej bránila pri prechode, keď si chcela dať urobiť okná a nechceli ju s týmto materiálom pustiť ďalej. Žalovaná v 6. rade nemá inú možnosť ako sa dostať na svoje pozemky len cez túto ulicu. Len oni dvaja, t. j. žalobca a žalovaná v 6. rade tam majú svoje domy a pozemky, nič nebránilo tomu, aby si to rozdelili. Každý by mal svoj podiel a nežili by medzi sebou ako cigáni. K uzavretiu kúpnej zmluvy došlo po tom, keď žalovanú v 6. rade nechceli púšťať cez túto ulicu, olievali ju žalobca a jeho matka, žalovaná v 6. rade prišla za ňou a ponúkla kúpu a keďže túto situáciu poznala, súhlasila s tým, že jej svoj podiel predá. Žalobca ku nej s takouto požiadavkou neprišiel. Nikdy ju o toto nežiadal. Naopak, ešte ju mal vyplatiť z rodičovského domu, dodnes výplatu nedostala. Žalobca je jej bratranec. Nemá k nemu zlý vzťah, ale on nekomunikuje s ňou. Žalovanej v 6. rade predala len svoj podiel.

Žalovaný v 2. rade V. Q. potvrdil, že je tomu viac ako 40 rokov ako sa deti hrávali na tejto uličke, ktorá je predmetom sporu a pre ktorú sa účastníci súdia. Ohľadne užívania nikdy s tým neboli problémy ani spory, ale tiež vie, že asi 20 rokov pani V. robí problémy pani I. a keď prišla pani I. asi pred 3 rokmi k nemu a povedala mu, o čo sa jedná, súhlasil s predajom svojho spoluvlastníckeho podielu, lebo aj tak z

tohto podielu nič nemá a keďže je tu problémová situácia, vzdal sa ho v prospech žalovanej v 6. rade, aby mohla užívať túto časť tak ako predtým. Nemá vedomosť o tom, že tieto nehnuteľnosti mali v minulosti reálne rozdelené. Cíti sa blízkym príbuzným k žalovanej v 6. rade. Sám zisťoval svoj príbuzenský vzťah a zistil, že stará matka pani I. bola sesternica jeho starej matky a cíti sa preto blízkym príbuzným aj vzhľadom na to, že bývajú neďaleko od seba a cudzej osobe by napr. tejto podiel nepredal. Pani I. O.rišla za ním prvá, vysvetlila mu o čo ide a na základe toho sa rozhodol. Pani V. prišla neskôršie, hovorila mu, že ho pani I. zavádzala, ale on sa rozhodol už skôr a toto jej aj povedal. Nezisťoval akú veľkosť má jeho podiel. Rozhodol sa dať celý svoj podiel žalovanej v 6. rade. Chcel jej tým pomôcť pre vznikajúce spory ohľadne užívania tejto cesty. Iné spory v minulosti neboli. Jeho stará matka sa volala M. Q., Y. Q. je jeho ujo, M. A. teta, W. M. jeho sesternica, sú to všetko jeho príbuzní a v rovnakom vzťahu sú aj k žalovanej v 6. rade. Kúpnu zmluvu, ktorú uzatvoril so žalovanou v 6. rade považuje za platnú.

Žalovaná v 3. rade W. M. vypovedala, že vo vzťahu k nej žalovanú v 6. rade považuje za cudziu. Predmetom predaja bol podiel starej matky po jej nebohej matke. Jej stará matka sa volala M. Q., P. A.. A jej matka ako dcéra M. Q. A. Z. M. Š., P. Q.. Za svojich príbuzných považuje len vetvu Q.. Žalovaná v 6. rade ju oslovila, že má problémy so susedou V., kde sa rieši nejaká ulička, či by nepredali podiely, ktoré sú po starej matke, resp. jej matke. O tomto majetku nevedela, zavolała ujovi Y. Q. a od neho sa dozvedela, že stará matka mala nejaký podiel, nevedela ani v akej veľkosti. S predajom súhlasila, aby sa riešila táto vec. Pri predaji jej bolo povedané, že ide o riešenie uličky a sama ani neskúmala, pretože 40 rokov nebývala v dedine, akú veľkosť má tento podiel. Z odpredaja nedostala žiadne peniaze. Tým sa nezapodievala. Brala to tak, že išlo o riešenie susedských vzťahov.

Žalovaný v 4. rade Y. Q. vypovedal, že žalobcu nepozná a pokiaľ ide o žalovanú v 6. rade, spoznali sa pred 3 rokmi, keď ho vyhľadala a oboznámila ho s tým, že chce riešiť kúpu pozemku, lebo má problémy so susedou, nechce ju púšťať na pozemok. Po bratovi vedel, že tam majú nejakú čiastku. Teda súhlasil so stretnutím. O tento spoluvlastnícky podiel sa ani nezaujímal, ani nevedel, že je na parcele toľko spoluvlastníkov. Po troch rokoch mu volala matka žalobcu s tým, že prečo predal svoje podiely a koľko za to dostal. Na to jej odpovedal, že z predaja nič nedostal, že tu išlo o riešenie iného problému a že sa odpísal zo svojho spoluvlastníctva. Keď začal potom po týchto veciach pátrať zistil, že je tam veľa spoluvlastníkov. Pokiaľ urobil chybu v tom, že mal ponúknuť predaj žalobcovi, nech toto posúdi súd. Nechce poškodiť ani jednej ani druhej strane. Pamätá si, že táto ulica bola vždy spoločná pre jedných aj druhých a nikdy s tým neboli problémy.

Žalovaná v 5. rade M. A. vypovedala, že sa cíti podvedená zo strany žalovanej, pretože ona žiadala od nej o riešenie ulice, kde mala mať problémy, a preto z ľudského hľadiska pristúpila na to, že jej to dá, ale myslela si, že sa tá ulička rozdelí pre každého na jednu polovicu. Sama nemala záujem odpredať celý svoj podiel, ale je pravdou, že keď jej došla kúpna zmluva, vôbec si ju neprečítala a hneď ju podpísala. Nebola reč o žiadnom odpredaji, teda kúpna cena jej nebola vyplácaná. Bola reč len o tom, že sa jej odpíše. Žalovaná v 6. rade jej povedala, že aj jej rodina sa odpísala jej bratovi, toto si overila, potvrdilo sa to, preto pristúpila súhlasne k uzavretiu zmluvy. Jej matka sa volala M. Q., P. A., mala 4 alebo 5 súrodencov, a to 4 sestry a jedného brata a až teraz sa dozvedela, že by mala byť blízkou príbuznou žalovanej v 6. rade. Je už však 4. generáciou tejto postupnosti, a preto sa necíti byť blízkou osobou k M. I.. Žalobcu nepozná, vidí ho prvýkrát. V 80 - tich rokoch odišla z obce, takže následné generácie nepozná. Až teraz zisťovala, že išlo o väčšiu parcelu, nielen o uličku, ktorá bola prevedená kúpnu zmluvou na žalovanú v 6. rade kúpnu zmluvou.

Žalovaná v 6. rade M. I. vypovedala, že viackrát oslovila žalobcu, aby riešili prechod po uličke, ale vždy bola odmietnutá. Žalobca sa vyjadril, že on s ňou nebude jednať, že má všetko vybavené. Z tohto dôvodu išla za tými, čo žijú a riešila s nimi túto situáciu. Postupovala obdobne ako predtým Q. Q., brat M. Q. Y. Q., keď žiadali jej rodinu, aby sa im vypísali z podielov. Jej rodina tak urobila bez finančnej náhrady, preto ani ona neponúkala žiadnu finančnú náhradu. Vedela, že žalovaní sú jej rodina, pretože keď mala 14 rokov ju matka oboznámila s rodinnými vzťahmi a matka žalovaných bola jej sesternica. Preto žalovaných považuje za blízkych príbuzných. Nevie ako ju oni pochopili pred uzavretím kúpnej zmluvy, ale ona im povedala, že chce vysporiadať pozemok, lebo ju žalobca nechce do neho púšťať. Vtedy to prijali, bolo to v poriadku. Teraz je prekvapená z ich výpovedí. Nenadobudla celý majetok, ale len časť, pretože žalobca jej povedal, že on má odkúpenú ulicu a teda aj ona chcela nejaký podiel nadobudnúť. Parcela, teraz označená ako XXX, je iba časťou pôvodnej parcely č. XX. Pozdĺž tejto parcely XXX má žalobca

vybudované oplotenie a táto parcela končí na jej pozemku a slúži jej ako vstupná parcela k pozemku. S matkou žalobcu má problémy, lebo keď ide kosiť túto parcelu alebo prechádza ňou autom, stále jej v tom bráni. Žalobca nebýva v Toryse. Jeho majetok aj s domom užíva jeho matka M. V.. Predmet predaja na kúpnej zmluve je označený ako parcela 31, ktorá tak pôvodne bola označená. Geometrický plán bol urobený neskôr, ale na listoch vlastníctva to ešte nie je riešené. Sama chcela prostredníctvom ROEP vysporiadať toto spoluvlastníctvo, a to parcelu č. XXX v jednej polovici, ale žalobca na to nechcel pristúpiť. Nemá záujem vlastníť celú ulicu, ktorá je v šírke 3 metre a v dĺžke asi 37 metrov. Kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 22. 11. 2011 a týkala sa prevodu parcely C. Č. XX, pričom geometrický plán W.-XXX/XXXX bol vyhotovený až o rok dňa 24. 9. 2012, kedy bola vyčlenená parcela XXX. Z tohto dôvodu nemohla uvádzať túto parcelu a nemohla byť ani táto parcela zapísaná na liste vlastníctva. Naďalej sú ale na katastri založené hluché listy vlastníctva, lebo tento geometrický plán nebol pripojený k žiadnemu právnomu úkonu, aj keď sú už parcely takto vyčlenené.

Svedkyňa M. V. vypovedala, že pozná pomery na parcele č. XX veľmi dobre, lebo tam žije 48 rokov od roku 1966, kedy sa vydala. Jej manžel sa volal Q. V., zomrel pred 18 rokmi a bol synom B. V., ktorý postavil dom, v ktorom ostal žiť jej manžel. Na tomto pozemku postavili rodinný dom. Stále tu boli hádky s matkou žalovanej v 3. rade Š. Š., ktorá bola sestrou jej svokra B. V.. Svokor B. V. v roku 1951 rozdelil svoj majetok tak, že polovicu dal sestre Š. Š. a ostatných súrodencov Š. V. Q. M. A. vyplatil a pomohol im postaviť rodinné domy. Pokiaľ ide o Q., títo sú na opačnej strane a nemajú nič spoločné s ich pozemkom. Na tejto časti pozemkov, ktoré vlastní majú ešte podiely M. C., B. V. M.. Q. N. O., rod. V., ktoré sú deťmi brata jej manžela B. V., ktorý je taktiež nebohý. N. Q. B. V. sa v dedičskom konaní vypísali, ale to nebolo prenesené do pozemkovej knihy, resp. do katastra. Pokiaľ ide o matku žalovanej v 6. rade, M. Š., táto načierno postavila v zadnej časti dom s tým, že z druhej strany mala byť postavená cesta, odkiaľ mala mať prístup. K výstavbe cesty nedošlo a jej svokor jej dovolil prechádzať cez ich parcelu pešo, ale žiadnym iným spôsobom. Takýmto spôsobom došlo k rozdeleniu pozemkov a problémy nastali až vtedy, keď si žalovaná v 6. rade kúpila auto a chcela ním prechádzať. Žalovaná v 6. rade si mohla vyriešiť prístupovú cestu z opačnej strany, pretože sa tam nachádza úzky pozemok, ktorý končí pri jej hranici napojený na cestu a mohla si tento pozemok kúpiť a užívať ho ako prechod. Vlastníčka tohto pozemku Q. E. chce ho predať, aj keď je pravdou, že chce za to vysokú cenu. Ale žalovaná v 6. rade mohla s ňou zameniť časť svojej parcely, ktorú má inde. Tým spôsobom ako žalovaná užíva tieto pozemky vznikajú dennodenné spory. Celá obec v Toryse pozná aké boli tieto majetkové pomery v minulosti a ako tam zle nažívajú, pretože keď ona napr. kosí kosačkou túto parcelu, žalovaná v 6. rade idúc na aute do nej buchne zo zadu a nevhodne sa správa bez úcty. O tom, že žalovaná v 6. rade odkúpila podiely zistili až pri ROEP, keď zavolali jej syna a chceli od neho, aby podpísal parcelu XXX, ktorá mala pripadnúť žalovanej v 6. rade. Syn tieto pomery nepoznal, ale ona hneď pochopila, že ide o tú uličku, ktorá im slúži ako dvor a ktorú chcela žalovaná v 6. rade riešiť v rámci ROEP. Žalovaná v 6. rade získala tieto pozemky podvodom, keď podviedla aj V. Q., pretože sa s ním rozprávala, keď sa ho pýtala, prečo podpísal I. ich dvor tak jej povedal, že prišla za ním, aby jej podpísal s tým, či chce za to 1 korunu dvadsať. K reálnemu rozdeleniu podielov došlo v 50-tich rokoch a im patrí pozemok až za stodolu aj s prístupovou cestou. Žalovaná v 6. rade má tam len právo prechodu pešo.

Z rodokmeňa súd zistil, že spoločným predkom bol Š. A., ktorý mal dve deti, dcéru I. V., P. A. Q. A. Q. A.. Dcéra I. V. mala syna B. V., ktorý je starým otcom žalobcu a Š. V., vydatú Š., ktorá mala dcéru M. I., P. Š. Ú., t. j. žalovanú v 6. rade. M. C., V. B. V., je žalovanou v 1. rade a je sesternicou žalovanej v 6. rade.

Syn Š. A., Q. A. M. V. M. Q., P. A. Ú., ktorá mala 5 detí Q. Q., M. Q., Y. Q., M. A. Q. M. Š. W. M. je dcérou M. Š. Q. V. Q. synom M. Q.. Z uvedeného vyplýva, že žalovaní v rade 2 - 5 sú vo vzťahu k žalovanej v rade 6, konkrétne V. Š. Q. Q. W. M. ako bratranec a sesternica v 2. stupni a vo vzťahu k Y. Q. Č., M. A. sú to bratranec a sesternica jej matky Š. V., P. Š..

Zo spisu, sp. zn. 17 C 22/2013 mal súd preukázané, že žalobca B. V. dňa 30. 1. 2013 podal žalobu voči M. I. a spol. o zrušenie spoluvlastníctva k nehnuteľnosti KNE č. XX, zastavané plochy a nádvorie, o výmere 4 952 m², vedené na LV č. XXX, k. ú. Torysa a žiadal do svojho výlučného vlastníctva prikázať parcelu C. XXX/X, o výmere 346 m², zastavané plochy a nádvorie, XXX/X, o výmere 155 m², zastavané plochy a nádvorie, XXX/X, o výmere 63 m², záhrady a XXX, o výmere 162 m², zastavané plochy a nádvorie. V dôvodoch tohto návrhu uvádzali, že žalovaná v 1. rade M. I. získala veľkú časť sporného pozemku na základe uzavretej kúpnej zmluvy od M. C. a darovacej

zmluvy od Q. Q., pričom k uzavretiu týchto zmlúv došlo zavádzajúcim spôsobom. Po začatí konania vo veci samej žalobca dňa 24. 3. 2014 vzal návrh späť a súd toto konanie zastavil.

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, § 177 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 pociťovala ako vlastnú ujmu. 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.

V ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka je zakotvené zákonné predkupné právo spoluvlastníkov, z ktorého vyplýva, že prevádzajúci spoluvlastník musí svoj podiel najskôr ponúknuť ostatným spoluvlastníkom a ponukové povinnosti spoluvlastníka, ktorý chce svoj podiel predať korešponduje právo ostatných spoluvlastníkov na odkúpenie ponúknutého spoluvlastníckeho podielu (záonné predkupné právo). Záonné predkupné právo má povahu vecného práva, t. j. spôsobilé voči právnym nástupcom a týka sa len prípadu odplatného prevodu spoluvlastníckeho podielu. K porušeniu zákonnej povinnosti zo zákonného predkupného práva dochádza, keď zaviazaná osoba oprávnenej osobe podiel na veci vôbec neponúkne alebo vtedy, keď zaviazaná osoba urobila oprávnenej osobe riadnu ponuku s ohlásením všetkých podmienok ponúknutých treťou osobou, pričom oprávnený spoluvlastník ju s ohľadom na obsah podmienok nepovažoval za prijateľnú a potom zaviazaná osoba podiel vo veci previedla na tretiu osobu za podmienok výhodnejších, než aké boli obsahom ponuky oprávnenej osobe, napr. za nižšiu cenu. V prípade porušenia zákonného predkupného práva podielového spoluvlastníka môže sa tento spoluvlastník žalobou domáhať, aby súd uložil nadobúdateľovi podielu na veci povinnosť uzavrieť so žalobcom zmluvu o prevode podielu za rovnakých podmienok, za ktorých žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel, ak jeden z podielových spoluvlastníkov scudzí vec bez toho, aby ju ponúkol ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi. Nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ získal vec, ale oprávnený má možnosť sa dovolať relatívnej neplatnosti tejto zmluvy podľa § 40a Občianskeho zákonníka alebo sa domáhať od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 40a Občianskeho zákonníka (relatívna neplatnosť), 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. 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.

Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu znamená v podstate ohlásenie námietky neplatnosti právneho úkonu vo forme jednostranného právneho úkonu, ktorým dotknutý subjekt uplatňuje svoje právo a dôjdením tohto právneho úkonu účastníkovi neplatného právneho úkonu dotknutý právny úkon stráca svoju účinnosť, pričom tento dôsledok nastáva priamo zo zákona ex lege. Žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu je dovolaním sa neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka.

Podľa § 80 písm. c) O. s. p., návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Preukázanie naliehavého právneho záujmu spočíva v tom, že žalovaný popiera existenciu práva žalobcu na plnenie alebo popiera existenciu právneho pomeru medzi ním a žalobcom, teda je tu stav, že právo, resp. právny vzťah medzi účastníkmi konania je sporný. Právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu možno vo všeobecnej trojročnej premĺčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka. Neplatnosť právneho úkonu môže byť úplná alebo čiastočná. Neplatnosť sa môže týkať iba časti jedného a toho istého právneho úkonu alebo konkrétnych celkov zloženého právneho úkonu. V prípade, že sa neplatnosť právneho úkonu týka len časti právneho úkonu, je neplatná len táto jeho časť.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovaná v 6. rade M. I. uzatvorila dňa 22. 11. 2011 kúpnu zmluvu so žalovanými v rade 1 - 5 bez toho, aby predávajúci podieloví spoluvlastníci ponúkli k odpredaju svoj podiel žalobcovi. Ide o prevod podielového spoluvlastníctva medzi príbuznými vo vzťahu k M. I.. Žalovaná v 1. rade M. C. je sestrou matky žalovanej v 6. rade neb. Š.Á. V., rod. Š. a tetou žalovanej v 6. rade. V. Q. je vo vzťahu k žalovanej v 6. rade ako kupujúcej bratrancom v 2. stupni. Žalovaní v rade 1, 2 zhodne uviedli, že sa cítia blízky príbuznými žalovanej v 6. rade a tento prevod urobili z dôvodu, aby pomohli žalovanej v 6. rade vyriešiť sporné užívanie uličky, ktorá jej slúži na prechod do domu a v užívaní ktorej jej bráni žalobca, resp. jeho matka a sú tu z tohto dôvodu 20 ročné spory. Zmluvu preto považujú za platnú. Ide o príbuzných medzi žalovanou v 6. rade a žalovanou v 1. rade, a to v priamom rade a v pobočnom rade žalovanej v 6. rade a žalovaným v 2. rade. Blízky osobami podľa všeobecnej klauzuly uvedenej v § 116 Občianskeho zákonníka môžu byť aj príbuzní v pobočnom rade tretieho a ďalšieho stupňa strýc, teta, bratraci, ale aj osoby žijúce s niekým v spoločnej domácnosti, ktoré s nimi nie sú príbuzné, ak vytvorili spolužitím k spoločnej domácnosti vzťah obdobný rodinnému, napr. druh, družka, zošvagrené osoby a pod. Žalovaní v 1. a 2. rade zhodne uviedli, že by pociťovali ujmu spôsobenú žalovanej v 6. rade ako vlastnú, a preto sa cítia blízky príbuznými, navyš žijú v susedstve (žalovaný v 2. rade) a s prihliadnutím na vzťahy aké majú medzi sebou vytvorené, súd má za to, že ide o blízke osoby v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka a s prihliadnutím na tú skutočnosť nebolo potrebné, aby žalovaní v rade 1, 2 ponúkali predkupné právo svojho podielu žalobcovi.

Pokiaľ ide o žalovaných v rade 3, 4, 5 títo zhodne uviedli, že sa necítia blízky príbuznými osobami so žalovanou vo vzťahu k žalovanej v 6. rade a s predajom súhlasili z dôvodu, aby si žalovaná v 6. rade vyriešila problémy so susedou V.. Títo žalovaní nežijú ani v obci Torysa, nepoznali následné generácie po svojich predchodcoch. Samotná žalovaná v 6. rade ich vyhľadala v mieste bydliska, resp. zamestnania a predložili im ponuku kúpnej zmluvy, teda prevodu ich spoluvlastníckeho podielu. Zhodne uviedli, že neponúkli odpredaj svojho podielu žalobcovi. Preto súd vyslovil, že z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva je tento ich právny úkon neplatným. Žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu v trojročnej premlčacej lehote, preukázal naliehavosť právneho záujmu na určení neplatnosti právneho úkonu, ktorý je daný v tom, že je tiež podielovým spoluvlastníkom a bolo porušené jeho zákonné predkupné právo.

Súd má za to, že je možné vysloviť neplatnosť právneho úkonu v časti týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckeho podielu žalovaných v rade 3 - 5, keďže ide o samostatné úkony týchto podielových spoluvlastníkov, a teda možno oddeliť právny úkon každého spoluvlastníka pri prevode jeho podielu, lebo išlo o samostatné práva podielových spoluvlastníkov.

Súd teda vyhovel žalobe v časti porušenia zákonného predkupného práva vo vzťahu k žalovaným v rade 3 - 5 a vo vzťahu k prevodu podielu spoluvlastníkov, t. j. žalovaných v rade 1, 2 žalobu žalobcu zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 2 O. s. p. Žalobca aj žalovaní boli čiastočne úspešní, preto súd vyslovil, že žalobca nemá právo na náhradu trov konania a taktiež ani žalovaní. Nepriznal ani náhradu trov konania vo vzťahu k žalovanej v 6. rade. Ostatní žalovaní si náhradu trov konania neuplatnili.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.