

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 13C/31/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5822200768
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Radičová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2022:5822200768.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou Mgr. Katarínou Radičovou, v právnej veci žalobcu: N. G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, zast.: JUDr. Miroslav Bachynec, advokát, Podbiel 177, proti žalovaným: 1/ G. N. D., rod. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/XX, U., 2/ N. K., rod. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. 6, 3/ N. U., rod. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, 4/ U. I., rod. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. nad B. XXX, 5/ N. Y., rod. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. C. XX, 6/ S. Y., rod. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. 3, žalovaní X/-X/ zast.: JUDr. Zuzana Baloghová, advokátka, Mostová 33, Ružomberok, v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 10.05.2021 medzi žalovanou 1/ G. N. D., rod. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/XX, U., ako kupujúcou a žalovanými 2/ N. K., rod. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. 6, C., 3/ N. U., rod. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, C., 4/ U. I., rod. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. nad B. č. XXX, S. nad B., 5/ N. Y., rod. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. C., č. XX, H. C., 6/ S. Y., rod. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX I. č. 3, ako predávajúcimi, ktorej predmetom boli pozemky zapísané na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 1045 m² v podiele 7/32 a na LV č. XXXX k.ú. C., parc. KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 1077 m² v podiele 37/96, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom odborom katastrálnym v U. pod sp. zn. V XXX/XXXX dňa 27.5.2021, je neplatná.

II. Žalobcovi súd p r i z n á v a voči žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 06.04.2022 sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd určil, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 10.05.2021 medzi žalovanou 1/ a žalovanými 2/ až 6/ je neplatná. Zároveň žiadal priznať nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. V žalobe poukázal na to, že je podielovým spoluvlastníkom pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, k. ú. C., parc. KN-E č. XXXX/X a č. XXXX/X (v kúpnej zmluve označené ešte ako parc. č. XXXX) a LV č. XXXX, k. ú. C., parc. KN-E č. XXXX, zhodne v podiele 1/32. Dňa 10.05.2021 bola medzi žalovanou 1/ ako kupujúcou a žalovanými 2/ až 5/ (pozn. súdu, správne má byť žalovaným 6/) ako predávajúcimi uzatvorená kúpna zmluva, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený Okresným úradom, katastrálny odbor v U. pod sp. zn. V XXX/XXXX dňa 27.05.2021, ktorým zápisom nadobudla žalovaná 1/ spoluvlastnícke podiely na sporných pozemkoch. Žalovaní v 2/ až 6/ ako podieloví spoluvlastníci si nespĺnili svoju zákonnú povinnosť zakotvenú v § 140 Občianskeho zákonníka, keď previedli spoluvlastnícky podiel na žalovanú 1/ bez toho, aby prevod spoluvlastníckeho podielu písomne ponúkli ostatným podielovým spoluvlastníkom, a takto porušili ich zákonné predkupné právo. Žalobca ďalej uviedol, že má naliehavý právny záujem na predmetnej žalobe, nakoľko len určením neplatnosti kúpnej zmluvy sa vyrieši spornosť medzi účastníkmi sporu. Na podanie žaloby je aktívne legitimovaný

v zmysle § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka, pričom žaloba bola podaná v rámci trojročnej premlčacej doby.

3. Žalovaná 1/ sa k žalobe vyjadrila podaním doručeným súdu dňa 04.07.2022, v ktorom neuznala žalobcom uplatnený nárok. Žalovaná 1/ je toho názoru, že v jej prípade ide o prevod medzi blízkymi osobami v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka. Medzi žalovanou 1/ a žalovanými 2/, 3/ a 6/ je vzťah blízkych osôb, keď tieto súd tety, sestry žalovanej 1/, a teda vzťah medzi nimi je blízky a takto sa aj navzájom vnímajú. Aj ostatní žalovaní sú príbuznými so žalovanou 1/, keď žalovaní 4/ a 5/ sú príbuzní jej matky. Žalovaná 1/ má preto za to, že kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi žalovanými nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, keď išlo o prevod medzi blízkymi osobami. Zároveň žalovaná 1/ nesúhlasí s tým že by nedošlo k ponúknutiu spoluvlastníckeho podielu žalobcovi, pričom uviedla, že komunikovala aj s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi. Žalovaná 1/ poukázala na to, že pred uzatvorením kúpnej zmluvy komunikovala so žalobcom prostredníctvom svojho brata N. D. a jeho manželky Y. D., kedy žalobca nemal záujem nadobudnúť spoluvlastnícke podiely žalovaných 2/ až 6/. Žalovaná 1/ má za to, že žalobca nepreukázal ani naliehavý právny záujem, nakoľko pre záver o existencii naliehavého právneho záujmu nepostačuje len konštatovanie porušenia zákonného predkupného práva. Žalobca neuviedol, z akého dôvodu nesúhlasí s tým, aby bola podielovou spoluvlastníčkou žalovaná 1/ a nepreukázal, ako by vyhovie žaloby zmenilo postavenie žalobcu. Žalobca pritom nie je jediným podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, spoluvlastnícke podiely vlastní aj ďalšie osoby, ktoré žalobu nepodali. Na záver žalovaná poukázala na to, že žalobca sám pri nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach od matky žalovanej 1/, porušil predkupné právo.

4. Žalovaní 2/ až 5/ vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 04.07.2022, ako aj žalovaná 6/ vo vyjadrení doručenom súdu dňa 20.06.2022 zhodne poukázali na príbuzenský rodinný pomer medzi žalovanými, čo pre platný prevod spoluvlastníckeho podielu predpokladá ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Zároveň podľa žalovaných žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem v zmysle ust. § 137 písm. c) CSP a podľa ich vedomostí žalobca pri nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu sám nedodrжал predkupné právo, a preto považujú konanie žalobcu v rozpore s dobrými mravmi. Okrem žalobcu sú podielovými spoluvlastníkmi aj ďalšie osoby, ktoré žalobu nepodali a ktoré navyše sú spoluvlastníkmi v podieloch viac ako 1. Žalovaní ďalej uviedli, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy vychádzali z informácie, že žalobca sa mal vyjadriť tak, že nemá o ich podiely záujem. So žalobcom však osobne nekomunikovali.

5. Žalobca vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných zo dňa 04.08.2022 k nadobudnutiu spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach od matky žalovanej 1/ uviedol, že mu ich ponúkla I. D. s tým, že nemá dostatok finančných prostriedkov, pričom mal za to, že si splnila povinnosť voči ostatným podielovým spoluvlastníkom. Ďalej poukázal na to, že nepozná N. D. ani jeho manželku a nie je pravdou, že by od nich dostal písomnú ponuku alebo inú výzvu obsahujúcu ponuku na odkúpenie príslušajúceho spoluvlastníckeho podielu na predmete sporu. Žalobca má za to, že medzi žalovanými bola uzatvorená kúpna zmluva, v ktorej bola dohodnutá kúpna cena 20 eur/m², ktorá mnohonásobne prevyšuje cenu poľnohospodárskej pôdy, ktorá bola predmetom kúpnej zmluvy. Z uvedeného vyplýva, že predávajúci uzatvorili zmluvu zo zisťných dôvodov, a preto tvrdenie o ich blízkom pomere je účelové. K naliehavému právnomu záujmu žalobca uviedol, že v predmetnom prípade neje o žalobu na určenie, či tu právo je alebo nie je, pri ktorej je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem, ale o žalobu na určenie právnej skutočnosti a ust. § 40a Občianskeho zákonníka je normou, ktorá umožňuje podanie žaloby bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu.

6. Žalovaná 1/ vo vyjadrení zo dňa 26.09.2022 zotrvala na predchádzajúcich vyjadreniach. Poukázala na to, že osobné stretnutie Y. a N. D. so žalobcom neprebehlo, nakoľko celá ich komunikácia prebiehala prostredníctvom telefónu. Žalovaná 1/ nesúhlasí s tvrdením žalobcu, že by kúpnu zmluvu predávajúci uzatvorili zo zisťných dôvodov, keďže k dohode ohľadom prevodu pozemkov došlo v rámci rodiny, keďže títo spoluvlastníci nemali o pozemky záujem. Kúpna cena bola dohodnutá s ohľadom na miesto a lokalitu pozemkov medzi zmluvnými stranami. Aj od blízkych osôb sa dá riadne odkúpiť nehnuteľnosť, resp. podiel k nej, zvlášť za hodnotu, akú reálne má. Cena 20 eur/m² bola úprimnou rodinnou dohodou pre obe strany, bez špekulácii. V tejto súvislosti žalovaná 1/ poukázala na to, že kúpna cena pozemkov sa aktuálne pohybuje na najnižšej hodnote 35 eur/m², čo neuniklo ani žalobcovi, keďže sa proti snahe o komasáciu niekoľkokrát odvolával a celý proces sa tým blokuje.

7. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 16.12.2022, na ktoré pojednávanie sa nedostavili žalobca a žalovaní 2/ až 6/, ktorí svoju neúčast' ospravedlnili prostredníctvom právnych zástupcov. Na základe uvedeného súd vykonal pojednávanie v zmysle § 180 CSP v neprítomnosti žalobcu a žalovaných 2/ až 6/, na ktorom pojednávaní právni zástupcovia strán sporu zotrvali na predchádzajúcich vyjadreniach. Právny zástupca žalobcu poukázal na to, že v prejednávacom prípade sa nejedná o prevod blízkej osobe v zmysle § 140 veta prvá Občianskeho zákonníka a žalovaná 1/ žiadnym spôsobom nepreukázala tvrdenia o blízkom príbuzenskom vzťahu. Právna zástupkyňa žalovaných naopak má za to, že bol preukázaný blízky rodinný vzťah medzi žalovanými, a to výpoveďou žalovanej 1/ a svedkyne. Zároveň podľa právnej zástupkyne nemožno opomenúť ani dobré mravy, keď medzi žalovanými sa vyporiadavajú pozemky v rámci ich rodinných vzťahov, pričom žalobca svoj podiel na sporných parcelách nadobudol minimálne pochybným spôsobom od matky žalovanej 1/, kedy je zrejmé, že uzatvárala kúpnu zmluvu v tiesni a za nevýhodných podmienok.

8. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovanej 1/, svedkyne Y. D., oboznámením sa s listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise a z vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

9. Žalobca a žalovaní 2/ až 6/ boli podielovými spoluvlastníkmi pozemkov zapísaných na LV č. XXXX a XXXX, k. ú. C.. V prípade pozemku zapísanom na LV č. XXXX sa jednalo o parcelu registra E evidovanú na mape určeného operátu ako parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 1045 m², na ktorej parcele žalobca vlastní podiel 1/32. Žalovaná 2/ pôvodne vlastnila na nehnuteľnosti podiel 1/32, žalovaná 3/ podiel 1/32, žalovaný 5/ podiel 4/32 a žalovaná 6/ podiel 1/32. Pokiaľ ide o pozemok zapísaný na LV č. XXXX, jedná sa rovnako o parcelu registra E evidovanú na mape určeného operátu ako parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 1077 m². Žalobca na nehnuteľnosti vlastní podiel 1/32. Žalovaná 2/ pôvodne vlastnila podiel 1/32, žalovaná 3/ podiel 1/32, žalovaný 4/ podiel 1/4, žalovaný 5/ podiel 4/32 a žalovaná 6/ podiel 1/32.

10. Dňa 10.05.2021 uzatvorili žalovaní 2/ až 6/ ako predávajúci a žalovaná 1/ ako kupujúca kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli vyššie uvedené nehnuteľnosti v podieloch pripadajúcich na žalovaných 2/ až 6/ za kúpnu cenu, ktorá bola medzi účastníkmi zmluvy dohodnutá na sumu 20 eur/m². Vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím Okresného úradu U., katastrálny odbor č. vkladu: V XXX/XXXX dňa 27.05.2021, čo mal súd preukázané z pripojeného spisu V XXX/XXXX. Na základe uvedeného sa žalovaná 1/ stala vlastníčkou pozemku parc. č. XXXX v podiele 7/32 a parc. č. XXXX v podiele 37/96.

11. Žalobca súdu predložil aj listinu označenú ako Dovoľanie sa neplatnosti právneho úkonu zo dňa 06.04.2021 adresovanú žalovaným 1/ až 6/, v ktorej namietal porušenie svojho predkupného práva a listinu označenú ako Návrh na zápis poznámky do katastra nehnuteľností zo dňa 06.04.2021 adresovanú Okresnému úradu U., katastrálny odbor.

12. Žalovaná 1/ vo svojej výpovedi na pojednávaní poukázala na to, že jej bral telefonicky viackrát komunikoval so žalobcom, kedy komunikácia bola obtiažná, nakoľko žalobca im nedvíhal telefón a tvrdil, že nevie o aký pozemok ide a preto žiadal, aby mu zaslali SMS správu. Na pozemok dali vyhotoviť aj písomnú ponuku, avšak žalobca im povedal, že ju netreba podpísať, že on o pozemok nemá záujem a že nebude robiť problémy. Žalovaný 2/ až 6/ žalobcu nekontaktovali. Ďalej žalovaná 1/ uviedla, že na pozemku chcú stavať rodinný dom a za týmto účelom hľadali vhodné pozemky, pričom sa dozvedeli, že ma v C. prebiehať komasácia, preto sa so žalovanými 2/ až 6/ stretli. Pokiaľ ide o žalovaných 2/ až 6/ jedná sa o jej tety a ujev, s ktorými sa pravidelne stretávajú skoro každý týždeň, oslavujú sviatky, pozná aj ich rodinnú anamnézu. Žalovaná 2/ je dokonca jej krstná mama. Ku kúpnej cene žalovaná 1/ uviedla, že v čase, kedy uzatvárali kúpnu zmluvu robili prieskum a zistili, že obdobné pozemky sa predávajú za sumu 30-35 eur/m² a preto sa im suma 20 eur/m² zdala spravodlivá vzhľadom na rodinné vzťahy. Pri kúpe pozemku nemali žiadny nečistý úmysel a nechceli uškodiť ani nikomu z rodiny. Okrem toho sa všetkým finančné prostriedky z kúpy pozemku zišli. Žalovaná 2/ si za finančné prostriedky dala spraviť ríny okolo domu, žalovaná 3/ išla do kúpeľov, pretože má problémy so srdcom, žalovaný 5/ doložil finančné prostriedky na kúpu auta a žalovaná 6/ kúpila synovi novú harmoniku.

13. Z výpovede svedkyne Y. D., švagrinej žalovanej 1/, súd zistil, že žalobcu kontaktovala ona, pretože pôvodne chceli kúpiť sporné pozemky spolu s manželom. Následne sa však ich rodinná situácia zmenila. So žalobcom komunikovala len telefonicky, pričom mu adresovala aj SMS správu, ktorú má v mobile.

Kontaktovala ho s tým, že chce odkúpiť podiely žalovaných ako aj jeho podiel. Po tom, ako ho telefonicky kontaktovala jej žalobca povedal, že mu má dať čas, že si to musí pozrieť a že sa ozve. Po dvoch týždňoch ho kontaktovala, na čo jej povedal, že si chce ponechať spoluvlastnícky podiel, avšak nebude namietat porušenie predkupného práva. Svedkyňa poukázala na to, že si dala vypracovať aj písomnú ponuku, ktorú mala pri sebe už v čase, kedy komunikovala so žalobcom, a to z dôvodu, že kontaktovala aj ostatných podielových spoluvlastníkov, ktorí rovnako povedali, že si chcú ponechať svoje podiely. Táto ponuka bola vypracovaná v čase, kedy sporné nehnuteľnosti chcela kupovať ona s manželom, aj SMS správa sa týkala toho, že chcú pozemky nadobudnúť oni. SMS správu posielala dňa 03.08.2020 na číslo žalobcu, pričom jej text znel „Dobrý deň, posielam vám čísla parciel XXXX, XXXX keď si to pozriete dajte mi vedieť, ako ste sa rozhodli.“ SMS správu posielala zhruba na prelome, vtedy pozemky vybavovala už aj pre žalovanú 1/, nakoľko ona čakal dvojčičky a potrebovali bývanie hneď. Žalovanej 1/ povedala, že všetko vybavili a ak majú záujem o pozemok, tak im ho prenechajú. Oni všetko začali, kontaktovali ostatných podielových spoluvlastníkov a následne to nechali na žalovanú 1/. Svedkyňa ďalej uviedla, že žalobcovi ponúkala za pozemky kúpnu cenu 20 eur/m², túto mu povedala do telefónu. Ku vzťahu medzi žalovanými svedkyňa uviedla, že tento je výborný pravidelne sa stretávajú a nevie o tom, že by medzi nimi bol nejaký problém.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť 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.

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

21. V konaní mal súd za preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že žalobca a žalovaná 1/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a XXX, k. ú. C.. Žalovaná 1/ nadobudla spoluvlastnícke podiely na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 10.05.2021 so žalovanými 2/ až 6/, teda s osobami, ktoré boli pred uzatvorením kúpnej zmluvy rovnako podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností. Ďalej v konaní nebolo sporné, že uzatvorením kúpnej zmluvy došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, nakoľko žalobcovi neboli pred jej uzatvorením ponúknuté spoluvlastnícke podiely žalovaných 2/ až 6/ 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 z výpovede svedkyne vyplývalo, že táto komunikovala so žalobcom

ohľadne odkúpenia pozemkov vo svojom mene a až následne do tohto procesu vstúpila žalovaná 1/. Uvedená skutočnosť, však nič nemení na tom, že v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka, musí byť ponuka urobená písomne, čo sa v prejednávanej veci nestalo. Sporným v konaní bola skutočnosť, či v prípade prevodu spoluvlastníckych podielov medzi žalovanými išlo o prevod medzi blízkymi osoba v zmysle § 116 a 117 Občianskeho zákonníka, pre ktorý prípad sa zákonné predkupné právo neuplatňuje.

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 žalobca ako podielový spoluvlastník žalobou domáha vyslovenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.05.2021, ktorou došlo k prevodu podielov žalovaných 2/ až 6/ na žalovanú 1/. Žalobca tak je v konaní aktívne vecne legitimovaný, 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 kúpnej zmluvy, teda žalovaným 1/ až 6/. Zároveň bola žaloba podaná aj v trojročnej premlčacej lehote, keďže kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 10.05.2021 a žaloba bola podaná na súd dňa 06.04.2022. 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. Ako súd uviedol vyššie, v konaní bola preukázaná absencia písomnej ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu adresovaná spoluvlastníkovi - žalobcovi. Vo vzťahu k platnosti tohto prevodu bolo povinnosťou žalovaných preukázať, že sa jedná o výnimku, a teda prevod tzv. blízkej osobe, ktorý predchádzajúcu ponukovú povinnosť nevyžaduje. V tomto zmysle preto dôkazné bremeno na preukázanie atribútov naplnenia pojmových znakov blízkej osoby zaťažuje žalovanú stranu. V zmysle § 116 Občianskeho zákonníka je blízkou osobou jednak príbuzný v priamom rade, napr. súrodenec, manžel, dieťa a jednak iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom za predpokladu, že by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pocítovala ako ujmu vlastnú. V konaní nie je sporným, že u žalovaných sa nejedná o príbuzných v priamom rade, ale je medzi nimi vzdialený príbuzenský pomer, nakoľko žalovaná 1/ je neterou žalovaných 2/, 3/ a 6/ a dcérou netere žalovaných 4/ a 5/. 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 pocítovala ako vlastnú. Podmienka pocítovania 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, to znamená, 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.

25. Medzi žalovanými je vzdialený príbuzenský pomer, je preto pochopiteľné, že sa žalovaní poznajú, navštevujú sa a oslavujú aj sviatky. To, že medzi nimi je dobrý vzťah v konaní nebolo sporným, potvrdila to aj svedkyňa. Uvedené však automaticky neznamená, že ide o blízke osoby v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka, pretože na to, aby ich vzťah mohol byť považovaný za blízky, t. j. vzťah rovnajúci sa rodičom, deťom, manželom, musí byť emočne intenzívny, pričom vonkajšie prejavy takéhoto vzťahu musia byť preukázané. Zákonnú definíciu pojmu „ujma, ktorú by utrpela jedna z takýchto blízkych osôb vo vzťahu k druhej osobe a táto by túto ujmu musela pociťovať ako ujmu vlastnú“ je potrebné definovať v širšom slova zmysle ako také osobné, citové a ekonomické prepojenie, ktoré navodzuje stav, že akékoľvek postihnutie (škoda, úraz) jednej z týchto osôb, či už vo sfére osobného života, vzťahov, zdravia, hospodárenia u druhej osoby vyvolá rovnaký dopad na jej stav, ako keby takúto ujmu utrpela bezprostredne ona sama. V prjednávanom prípade nemal súd okrem tvrdení žalovanej 1/ o dobrom rodinnom vzťahu preukázanú takú kvalitu vzťahu medzi žalovanými, akú predpokladá ustanovenie § 116 druhá veta, teda skutočnosť, že osoba v prípade, ak sa jej blízka osoba dostane do stavu núdze, vykonáva aktívne úkony na odstránenie tejto núdze a tento stav nie je ochotná tolerovať, prípadne prehliadať. Takýto vzájomný vzťah netvrdili vo svojich vyjadreniach ani žalovaní 2/ až 6/, títo len stroho poukázali na príbuzenský vzťah medzi žalovanými a intenzitu vzťahu nepreukázala ani svedkyňa. Žalovaní v konaní nepredložili žiadne dôkazy na preukázanie intenzity ich vzťahu, a preto v konaní neunesli dôkazné bremeno. Súd v žiadnom prípade nespochybňuje dobrý vzťah medzi žalovanými, ktorí sa ako vzdialení príbuzní pravidelne navštevujú, súd však nemal preukázanú takú intenzitu vzťahu, ktorú požaduje ust. § 116 Občianskeho zákonníka.

26. K žalovaným namietanému nedostatku naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení súd uvádza, že žalobca sa v konaní domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, teda určenia právnej skutočnosti. Nejde teda o žalobu na určenie, či tu právo je alebo nie je, pri ktorej je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem. 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. V zmysle ustálenej judikatúry vyšších súdnych inštancií (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), je ust. § 40a Občianskeho zákonníka normou, ktorá umožňuje podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP, bez potreby preukazovania 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.). Vzhľadom na uvedené preto žalobca v tomto konaní nebol povinný preukazovať naliehavý právny záujem.

27. Pokiaľ ide o námietku žalovaných, že žalobca nadobudol svoje spoluvlastnícke podiely na sporných nehnuteľnostiach v rozpore s dobrými mravmi. Na uvedenú skutočnosť súd pri rozhodovaní nemohol prihliadať, nakoľko táto zmluva nebola predmetom tohto konania, bola uzatvorená medzi inými účastníkmi zmluvy, a to matkou žalovanej 1/ a žalobcom v roku 2017. Od uzatvorenia kúpnej zmluvy podieloví spoluvlastníci, a teda ani žalovaní 2/ až 6/ nenamietali porušenie svojho predkupného práva, matka žalovanej 1/ od kúpnej zmluvy neodstúpila a súd nemá ani vedomosť o tom, že by namietala uzatvorenie kúpnej zmluvy v tiesni alebo za inak nevýhodných podmienok. Súd tak bez predloženia relevantných dôkazov nemôže konštatovať, že by bolo správanie žalobcu v rámci nadobudnutia svojho spoluvlastníckeho podielu v rozpore s dobrými mravmi. Rovnako tak žalovanými namietané nekorektné správanie žalobcu, ktorý im mal v rámci telefonického rozhovoru uviesť, že nebude namietat porušenie predkupného práva a nie je potrebné vyhotovovať písomnú ponuku nič nemení na skutočnosti, že

zákon bezpodmienečne vyžaduje zachovanie písomnej formy, pričom o uvedenom žalovaná 1/, ako aj svedkyňa mali vedomosť. Zákonom stanovenú formu pritom nespĺňala ani SMS zaslaná žalobcovi.

28. Vzhľadom na vyššie uvedené, kedy súd konštatoval porušení predkupného práva žalobcu uzatvorením kúpnej zmluvy medzi žalovanými 1/ až 6/ a účinné dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka zo strany žalobcu, súd žalobe ako skutkovo a právne dôvodnej vyhovel.

29. 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 bol žalobca v konaní plne úspešný, pretože súd žalobe vyhovel, priznal mu 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 CSP).

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.