

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 14C/189/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6715207421
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ľudmila Ostrolucká
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2015:6715207421.1

Rozhodnutie

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou Mgr. Ľudmilou Ostroluckou, v právnej veci žalobkyne Márie Šperkerovej, nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXX/X, XXX XX K., štátnej občianky SR, právne zastúpenej JUDr. Evou Horniakovou, advokátkou, advokátska kancelária so sídlom Kozačeka 6, 960 01 Zvolen, proti žalovaným I/ L. S., rod. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXX, XXX XX H. - H., štátnej občianke SR, zastúpenej Danou Jombíkovou, nar. 22.02.1976, splnomocnenou zástupkyňou, bytom Majerský rad 1020/1, 963 01 Krupina a 2/ S. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. rad XXXX/X, XXX XX H., štátnemu občanovi SR, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy , takto

rozhodol:

Súd u r č u j e, že kúpna zmluva zo dňa 29.05.2014, ktorá bola uzatvorená medzi žalovanou I/ L. S., rod. N., nar. XX.XX.XXXX ako predávajúcou a žalovaným II/ S. Z., nar. XX.XX.XXXX ako kupujúcim, na základe ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený Okresným úradom Krupina, odbor katastrálny pod č. V781/2014 dňa 21.06.2014 ohľadne prevodu spoluvlastníckeho podielu 50/375-tín v pomere k celku k nehnuteľnostiam zapísaným u Okresného úradu Krupina, odbor katastrálny v katastrálnom území Cerovo na LV č. 823 ako parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu:

- parcelné číslo 3412, trvalé trávne porasty o výmere 775 m²
- parcelné číslo 3413, trvalé trávne porasty o výmere 1024 m²
- parcelné číslo 3415, trvalé trávne porasty o výmere 1451 m²
- parcelné číslo 4116, orná pôda o výmere 7152 m²
- parcelné číslo 4117, trvalé trávne porasty o výmere 1108 m²
- parcelné číslo 4118, orná pôda o výmere 5552 m²
- parcelné číslo 4119, trvalé trávne porasty o výmere 1901 m²
- parcelné číslo 4120, orná pôda o výmere 1643 m²
- parcelné číslo 4121, trvalé trávne porasty o výmere 2813 m²
- parcelné číslo 4122, orná pôda o výmere 15447 m²
- parcelné číslo 4124, orná pôda o výmere 9052 m²
- parcelné číslo 4125, orná pôda o výmere 9017 m²
- parcelné číslo 4127, orná pôda o výmere 1754 m²
- parcelné číslo 4128, orná pôda o výmere 1622 m²
- parcelné číslo 4129, ostatné plochy o výmere 512 m²
- parcelné číslo 4130, orná pôda o výmere 1916 m²
- parcelné číslo 4131, orná pôda o výmere 1926 m²
- parcelné číslo 4134, trvale trávne porasty o výmere 4998 m²
- parcelné číslo 4135, orná pôda o výmere 13004 m²
- parcelné číslo 4184, trvalé trávne porasty o výmere 3116 m²
- parcelné číslo 4185, trvalé trávne porasty o výmere 8040 m² je n e p l a t n á.

Žalovaní I/ a II/ sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť žalobkyňi trovy konania v sume 318,29 Eur účet právnej zástupkyne žalobkyne JUDr. Evy Horniakovej, advokátky, Advokátska kancelária so sídlom Kozačeka 6, 960 01 Zvolen, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ō v o d n e n i e :

Žalobkyňa sa žalobou zo dňa 21. 05. 2015, ktorá bola doručená súdu dňa 22. 05. 2015 domáhala voči žalovaným I/ a II/ určenia, že kúpna zmluva, ktorá bola uzavretá medzi žalovanou I/ ako predávajúcou a žalovaným II/ ako kupujúcim, predmetom ktorej bol spoluvlastnícky podiel 50/375-tín v pomere k celku k nehnuteľnostiam zapísaným u Okresného úradu Krupina, odbor katastrálny v katastrálnom území Cerovo, na LV č. 823 ako parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu:

- parcelné číslo 3412, trvalé trávne porasty o výmere 775 m²
- parcelné číslo 3413, trvalé trávne porasty o výmere 1024 m²
- parcelné číslo 3415, trvalé trávne porasty o výmere 1451 m²
- parcelné číslo 4116, orná pôda o výmere 7152 m²
- parcelné číslo 4117, trvalé trávne porasty o výmere 1108 m²
- parcelné číslo 4118, orná pôda o výmere 5552 m²
- parcelné číslo 4119, trvalé trávne porasty o výmere 1901 m²
- parcelné číslo 4120, orná pôda o výmere 1643 m²
- parcelné číslo 4121, trvalé trávne porasty o výmere 2813 m²
- parcelné číslo 4122, orná pôda o výmere 15447 m²
- parcelné číslo 4124, orná pôda o výmere 9052 m²
- parcelné číslo 4125, orná pôda o výmere 9017 m²
- parcelné číslo 4127, orná pôda o výmere 1754 m²
- parcelné číslo 4128, orná pôda o výmere 1622 m²
- parcelné číslo 4129, ostatné plochy o výmere 512 m²
- parcelné číslo 4130, orná pôda o výmere 1916 m²
- parcelné číslo 4131, orná pôda o výmere 1926 m²
- parcelné číslo 4134, trvalé trávne porasty o výmere 4998 m²
- parcelné číslo 4135, orná pôda o výmere 13004 m²
- parcelné číslo 4184, trvalé trávne porasty o výmere 3116 m²
- parcelné číslo 4185, trvalé trávne porasty o výmere 8040 m² (ďalej len „nehuteľnosti“) je neplatná (dotknutý spoluvlastnícky podiel pod BLV1). Titulom nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu bola kúpna zmluva zo dňa 29.05.2014, na základe ktorej bol povolený vklad spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnostiam Okresným úradom Krupina, katastrálny odbor pod č. V781/2014 dňa 21.06.2014, ktorým dňom nadobudlo aj rozhodnutie o vklade právoplatnosť s tým, že právne účinky vkladu nastali dňa 21.06.2014. Žalovaná I/ ako podielová spoluvlastníčka 50/375-tín predmetných nehnuteľností porušila jej predkupné právo a previedla tento spoluvlastnícky podiel na žalovaného II/, čím porušila jej zákonné predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Žalovaná I/ toto jej predkupné právo nerešpektovala a svoj spoluvlastnícky podiel jej písomne na odkúpenie neponúkla. Žalovaný II/ nie je vo vzťahu k žalovanej I/ osobou blízkou v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka, keď potom žalovaná I/ mala zákonnú povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam všetkým spoluvlastníkom, pričom podielový spoluvlastníci včítane nej by sa následne dohodli o výkone tohto predkupného práva, alebo by v opačnom prípade mali právo podiel vykúpiť pomerne podľa veľkostí podielov. Predmetná kúpna zmluva ako právny úkon je relatívne neplatná a preto v zákonnej lehote podala žalobu o určenie neplatnosti tohto právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Naliehavý právny záujem na určovacej žalobe má podľa § 80 písm. c/ O.s.p., keď bez tohto určenia jej postavenie je právne neisté, pričom má záujem na využití svojho zákonného predkupného práva. Súčasne sa domáhala voči žalovaným I/ a II/ náhrady trov konania.

Žalovaná I/ k žalobe uviedla, že je pravdou, že pri predaji spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam žalovanému II/, neoslovila všetkých podielových spoluvlastníkov s ponukou predkupného práva. Podľa nej však žalobkyňa podala žalobu účelovo, lebo nemá v skutočnosti záujem nadobúdať pozemky v obci Cerovo. Táto výslovne prehlásila pred žalovaným II/ a jeho manželkou, že nemá záujem nadobúdať pozemky v obci Cerovo. Z týchto dôvodov žiadala žalobu zamietnuť, keď tiež poukázala na to, že žalobkyňa okrem podania žaloby na súd sa žiadnym iným úkonom nedovolala neplatnosti kúpnej zmluvy, čo žiadala zohľadniť pri rozhodovaní o trovách konania.

Žalovaný II/ k žalobe uviedol, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy bol podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností. Nie je mu známe, či žalovaná I/ dodržala predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov, avšak má vedomosť, že táto v skutočnosti nikdy neprejavila záujem o kúpu týchto nehnuteľností, keď túto informáciu má priamo od žalobkyne, ktorú osobne navštívil aj so svojou manželkou, pričom táto pred nimi výslovne uviedla, že nemá o žiadne pozemky v Cerove záujem. Nakoľko je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností na základe iných právnych titulov, mal za to, že žaloba nie je dôvodná. Tiež poukázal na to, že žalobkyňa sa nesprávne domáha určenia neplatnosti celého právneho úkonu, kúpnej zmluvy, táto sa môže domáhať len určenia čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy v rozsahu jej dotknutého spoluvlastníckeho podielu. Z týchto dôvodov žiadal žalobu zamietnuť eventuálne, ak by sa preukázalo, že nebolo dodržané predkupné právo žalobkyne, žiadal rozhodnúť len o čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy v rozsahu zodpovedajúceho spoluvlastníckemu podielu žalobkyne, nakoľko ostatní podieloví spoluvlastníci si svoje predkupné právo neuplatnili a ani sa nedovolali relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy.

Žalobkyňa k žalobe pripojila výpis z LV č. 823 pre okres Krupina, pre obec Cerovo a pre katastrálne územie Cerovo vyhotovený dňa 21.05.2015, keď z tohto súd zistil, že žalovaný II/ je zapísaný na tomto LV ako podielový spoluvlastník predmetných nehnuteľností vo výške spoluvlastníckeho podielu 50/375-tín pod BLV1 titulom kúpnej zmluvy č. V781/14 s účinkami vkladu do katastra nehnuteľností dňom 21.06.2014. Pred dňom 21.06.2014 bol zapísaný ako podielový spoluvlastník predmetných nehnuteľností na tomto LV pod BLV 14 vo výške spoluvlastníckeho podielu 50/375-tín, pod BLV 19 vo výške spoluvlastníckeho podielu 25/1500-tín, po dni 21.06.2014 bol zapísaný ako podielový spoluvlastník predmetných nehnuteľností pod BLV 5 vo výške spoluvlastníckeho podielu 25/1500-tín, pod BLV 15 vo výške spoluvlastníckeho podielu 50/375-tín, a pod BLV 17 2014 bol zapísaný ako podielový spoluvlastník predmetných nehnuteľností vo výške spoluvlastníckeho podielu 200/4500-tín dňa 21.06.2014, teda v rovnaký deň ako bol zapísaný ako podielový spoluvlastník dotknutého spoluvlastníckeho podielu pod BLV 1.

Súd zo spisu č. V781/2014 Okresného úradu Krupina, katastrálny odbor zistil, že dňa 29.05.2014 bola medzi žalovanou I/ ako predávajúcou a žalovaným II/ ako kupujúcim uzatvorená kúpna zmluva vo forma notárskej zápisnice č. NZ20563/2014 (N277/2014) v Notárskom úrade v Krupine, ul. ČSL Armády 597 notárom JUDr. Ľubomírom Spodniakom. Predmetom kúpnej zmluvy okrem iného bol i spoluvlastnícky podiel predávajúcej vo výške 50/375-tín k predmetným nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 823 k.ú. Cerovo. Kúpna zmluva podliehala vkladu do katastra nehnuteľností, Okresný úrad Krupina, katastrálny odbor vydal rozhodnutie č. V781/14 dňa 21.06.2014, na základe ktorého povolil vklad do katastra nehnuteľností podľa predmetnej kúpnej zmluvy s tým, že právne účinky vkladu nastali dňa 21.06.2014.

Zo spisov Okresného súdu Zvolen sp.zn. 7C/39/2014 súd zistil, že v tomto konaní sa žalovaný II/ domáhal voči Roľníckemu družstvu Cerovan, so sídlom Cerovo 260 a Jánovi Strhárskeho, bytom Vlkanovská 587/50, Pliešovce, určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 823 v k.ú. Cerovo, ktorá bola uzatvorená medzi Jánom Strhárskeho ako predávajúcim a Roľníckym družstvom Cerovan ako kupujúcim ohľadne spoluvlastníckeho podielu 6/375-tín, kde žalovaný II/ namietal porušenie svojho predkupného práva, pričom konanie bolo zastavené pre späťvzatie žaloby uznesením č.k. 7C/39/2014-46 zo dňa 16.03.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.05.2015, ďalej sp.zn. 6C/39/2014 súd zistil, že v tomto konaní sa žalovaný II/ domáhal voči Roľníckemu družstvu Cerovan, so sídlom Cerovo 260 a Milanovi Šinčokovi, bytom Cerovo 306 určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 823 v k.ú. Cerovo, ktorá bola uzatvorená medzi Milanom Šinčokom ako predávajúcim a Roľníckym družstvom Cerovan ako kupujúcim ohľadne spoluvlastníckeho podielu 50/375-tín, kde žalovaný II/ namietal porušenie svojho predkupného práva, pričom o žalobe bolo rozhodnuté rozsudkom č.k. 6C/39/2014-25 zo dňa 09.06.2014 v spojení s opravným uznesením č.k. 6C/39/2014-36 zo dňa 05.03.2015, ktorý rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 31.07.2014, keď rozsudkom bolo žalobe vyhovie, ďalej sp.zn. 16C/37/2014 súd zistil, že v tomto konaní sa žalovaný II/ domáhal voči Družstvu AGRA Litava, so sídlom Litava 290 a Jánovi Michalčíkovi, bytom Jabříkova 169, Tajov určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 823 v k.ú. Cerovo, ktorá bola uzatvorená medzi Jánom Michalčíkom ako predávajúcim a Družstvom Agra Litava ako kupujúcim ohľadne spoluvlastníckeho podielu 25/1500-tín, kde žalovaný II/ namietal porušenie svojho predkupného práva, pričom konanie bolo zastavené uznesením č.k. 16C/37/2014-37 zo dňa 09.10.2014 z dôvodu, že žalobca vzal žalobu späť, keď uznesenie nadobudol právoplatnosť dňa 20.11.2014, ďalej sp.zn. 14C/37/2014 súd zistil, že v tomto

konaní sa žalovaný II/ domáhal voči Družstvu AGRA Litava, so sídlom Litava 290 a Jozefovi Balkovi, bytom Bátovce 371 určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená medzi Jozefom Balkom ako predávajúcim a Družstvo AGRA Litava ako kupujúcim ohľadne spoluvlastníckeho podielu 50/375-tín, kde žalovaný II/ namietal porušenie svojho predkupného práva, pričom konanie bolo zastavené uznesením č.k. 14C/37/2014-71 zo dňa 30.01.2015, ktoré nadobudol právoplatnosť dňa 07.03.2015 pre späťvzatie žaloby. V prípadoch, kedy došlo k zastaveniu konania pre späťvzatie žaloby, žaloba bola vzatá späť z dôvodu, že došlo zo strany účastníkov kúpnych zmlúv k odstúpeniu od týchto právnych úkonov, ďalej sp.zn. 15C/132/2013 súd zistil, že v tomto konaní sa žalovaný II/ domáhal voči Družstvu AGRA Litava, so sídlom Litava 290 a Kataríne Jankovičovej, bytom Hontianske Nemce 38 určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 823 v k.ú. Cerovo, ktorá bola uzatvorená medzi Katarínou Jankovičovou ako predávajúcou a Družstvom AGRA Litava ako kupujúcim ohľadne spoluvlastníckeho podielu 25/1500-tín, kde žalovaný II/ namietal porušenie svojho predkupného práva, pričom o jeho žalobe bolo rozhodnuté rozsudkom č.k. 15C/132/2013-28 zo dňa 12.12.2013, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 16.01.2014, pričom jeho žalobe bolo vyhovené.

Zo spisov Okresného súdu Zvolen sp.zn. 15C/179/2015 súd zistil, že v tomto konaní sa žalobkyňa domáha voči Kataríne Z., bytom E. J. XX a S. Z., bytom S. rad XXXX/X, H. (v tomto konaní žalovaný II/) určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 823 v k.ú. Cerovo, ktorá bola uzatvorená medzi Katarínou Z. ako predávajúcou a S. Z. ako kupujúcim ohľadne spoluvlastníckeho podielu 25/1500-tín, kde žalobkyňa namietala porušenie svojho predkupného práva, pričom konanie doposiaľ nie je právoplatne skončené, ďalej sp.zn. 18C/189/2015 súd zistil, že v tomto konaní sa žalobkyňa domáha voči Z. G., bytom G. XXX a S. Z., bytom S. rad XXXX/X, H., (v tomto konaní žalovaný II/) určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 823 v k.ú. Cerovo, ktorá bola uzatvorená medzi Z. G. ako predávajúcou a S. Z. ako kupujúcim ohľadne spoluvlastníckeho podielu 50/375-tín, kde žalobkyňa namietala porušenie svojho predkupného práva, pričom toto konanie tiež doposiaľ nie je právoplatne skončené.

Podľa § 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „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.

Vzhľadom k tomu, že v súdnej veci išlo o určovací žalobu, súd v prvom rade skúmal procesnú prípustnosť podanej žaloby, teda, či žalobkyňa má daný naliehavý právny záujem na takomto určení.

Súd mal vzhľadom na obsah žaloby za to, že žalobkyňa má daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože ak by sa v konaní preukázalo, že bolo porušené zákonné predkupné právo, vyhovením žalobe by dosiahla priaznivejšie právne postavenie pre seba, pretože by sa obnovil právny vlastnícky stav, resp. spoluvlastnícky stav k nehnuteľnostiam pred uzavretím kúpnej zmluvy, čo je nepochybne na prospech žalobkyne ako dotknutej spoluvlastníčky. Z týchto dôvodov súd pripustil žalobu ako procesne dôvodnú podľa § 80 písm. c/ O.s.p., a po vyhodnotení prípustnosti žaloby z procesného hľadiska, následne sa zaoberal vo veci, či žaloba obstojí aj po vecnej stránke.

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117 <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>>). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>>, 140 <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>>, § 145 ods. 1 <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>>, § 479 <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>>, § 589 <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>>, § 701 ods. 1 <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>> a § 741b ods. 2 <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>>, 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 <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>>). 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.

V súdnej veci sa žalobkyňa žalobou dovoľavala relatívnej neplatnosti právneho úkonu, kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými I/ a II/, na základe ktorej bol vklad spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným v tejto kúpnej zmluve povolený Okresným úradom Krupina, katastrálnym odborom pod č. V781/2014 s účinkami vkladu 21.06.2014. Kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 29.05.2014 medzi žalovanou I/ ako predávajúcou a žalovaným II/ ako kupujúcim, jej predmetom bol spoluvlastnícky podiel žalovanej I/ vo výške 50/375-tín k nehnuteľnostiam, pozemkom špecifikovaným v tejto kúpnej zmluve. Žalovaná I/ ako predávajúca v rámci súdneho konania potvrdila, že neoslovila všetkých spoluvlastníkov týchto nehnuteľností ohľadne ponuky na predaj svojho spoluvlastníckeho podielu. V zmysle zákonnej povinnosti vyplývajúcej z § 140 Občianskeho zákonníka porušila túto povinnosť, a predala svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam žalovanému II/, ktorý voči nej nie je blízkou osobou v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého 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. V konaní nebolo preukázané, že by žalovaná I/ a žalovaný II/ spĺňali pojem blízkej osobe v zmysle citovaného zákonného ustanovenia. Pokiaľ teda žalovaná I/ tak ako vyplynulo z vykonaného dokazovania predala svoj spoluvlastnícky podiel k dotknutým nehnuteľnostiam žalovanému II/ bez toho, že by predtým písomne ponúkla tento svoj spoluvlastnícky podiel na odpredaj všetkým ostatným spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností, žalobkyňa sa žalobou oprávnenne domáhala dovolania sa relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy v časti, ktorá sa dotýkala prevodu spoluvlastníckeho podielu žalovanej I/ vo výške 50/375-tín k predmetným nehnuteľnostiam. Tejto relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy sa dovoľala v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka samotnou žalobou. Obrana žalovaných I/ a II/ v tvrdení, že žalobkyňa nemá záujem o kúpu nehnuteľností v danej lokalite pre danú vec nemá žiaden právny význam. Vo veci je nepochybné, že žalovaná I/ práva a povinnosti z právneho vzťahu z predkupného práva, ktoré vznikli okamihom, keď chcela svoj podiel scudziť a previesť ho na inú než blízku osobu boli porušené.

Ešte súd dodáva, že predmetná kúpna zmluva sa dotýkala aj iných nehnuteľností, relatívne je neplatná však len v tej časti, v ktorej sa žalobkyňa dovoľala relatívnej neplatnosti tejto kúpnej zmluvy, teda v časti prevodu spoluvlastníckeho podielu vo výške 50/375-tín k dotknutým nehnuteľnostiam. Z ustanovenia § 41 Občianskeho zákonníka totiž vyplýva, že ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu. V posudzovanom prípade časť právneho úkonu, v ktorom sa žalobkyňa dovoľala relatívnej neplatnosti, bolo možné oddeliť od ostatného právneho úkonu, preto relatívne neplatnou je len napadnutá časť právneho úkonu.

K ďalšej obrane žalovaného II/ ešte súd dodáva, že je pravdou, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy bol tiež jedným zo spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností, avšak súd bol povinný vysloviť, že je relatívne neplatná napadnutá kúpna zmluva v časti prevodu celého spoluvlastníckeho podielu žalovanej I/ k predmetným nehnuteľnostiam, pretože z § 140 Občianskeho zákonníka vyplýva, že ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Z uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že žalovaná I/ bola povinná písomne ponúknuť na kúpu svoj spoluvlastnícky podiel každému zo spoluvlastníkov, následne títo mali oprávnenie dohodnúť sa o výkone predkupného práva, inak mali by mať právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Takýto zákonný postup nebol v súdnej veci preukázaný, preto obrana žalovaného II/ v tom, že by mu mal byť ponechaný zodpovedajúci pomer zo spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam k výške jeho spoluvlastníckeho podielu, ktorý vlastnil ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy nie je dôvodná. Z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka jednoznačne vyplýva, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na cudzie osoby alebo na jedného zo spoluvlastníkov, čo bol daný prípad, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom (nielen niektorému z nich). Výnimkou je len jediný prípad, a to keď spoluvlastník prevádza svoj podiel blízkej osobe, keď z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný II/ takouto blízkou osobou nie je. Len ak sa spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva sú oprávnení vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Tento zákonný postup nie je možné obísť, preto obrana žalovaného II/ nebola dôvodná.

Z uvedených skutkových a právnych dôvodov potom súd žalobe žalobkyne vyhovel.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p.. Žalobkyňa bola v konaní plne úspešná, navrhla priznať trovy konania a tieto vyčíslila v zákonnej lehote. Žalovaní I/ a II/ boli v konaní neúspešní podľa zásady úspechu a neúspechu vo veci sú tak povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalobkyni účelne vynaložené a preukázané trovy konania, ktoré činia 318,29 Eur. Táto suma pozostáva zo zaplateného súdneho poplatku zo žaloby v sume 99,50 Eur a z trov právneho zastúpenia v sume 218,79 Eur. Trovy právneho zastúpenia v sume 218,79 Eur pozostávajú z odmeny advokátky, keďže žalobkyňa bola v konaní zastúpená advokátkou za tri úkony právnej služby po 64,54 Eur, keď úkonmi právnej služby boli príprava a prevzatie zastúpenia dňa 13.05.2015, žaloba zo dňa 21.05.2015, účasť na meritórnom pojednávaní dňa 27.10.2015, k tomu 3-krát režijný paušál po 8,39 Eur, spolu to činí 218,79 Eur. O trovách právneho zastúpenia súd rozhodol podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z.z., o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb, v znení neskorších predpisov. Žalovaní I/ a II/ sú povinní celkové trovy konania vo výške 318,29 Eur žalobkyni nahradiť na účet zastupujúcej advokátky podľa § 149 ods. 1 O.s.p.. Súd nemal žiaden dôvod nepriznať náhradu trov konania žalobkyni, ktorá bola vo veci úspešná a ktorá navrhla priznať trovy konania, a to napriek tomu, že pred podaním samotnej žaloby sa nedovolala iným spôsobom relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, dovoľala sa samotnou žalobou, voči ktorej žalovaní I/ a II/ vzniesli obranu, nesúhlasili s ňou, žiadali ju zamietnuť, navyše žalovaný II/ mal vedomosť o tom, že uzatvára kúpnu zmluvu pri porušení predkupného práva ostatných spoluvlastníkov, ako to vyplýva zo súdnych konaní, ktorých bol účastníkom, preto nebol dôvod rozhodnúť o trovách konania inak.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 prvá veta 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 (§ 205 ods. 1 O.s.p.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods. 1 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. t.j.

1. sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov
2. ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania
3. účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený
4. v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie
5. sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný
6. účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom
7. rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát
8. súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav
9. sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali
10. bol odvolacím súdom schválený zmier

- 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.), t.j.
 - 1. sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
 - 2. má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej
 - 3. odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p.,
 - 4. ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.)