

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 27C/56/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3113214654
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 03. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Sopková
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2016:3113214654.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou JUDr. Ivetou Sopkovou v právnej veci navrhovateľky R. C., št. občianky SR, nar. XX.XX.XXXX, bytom H., G.. D. XXXX/X, proti odporcom 1/ V. Y., št. občianovi SR, nar. XX.XX.XXXX, bytom D., S. XXX/XX, 2/ V. G., št. občianke SR, nar. XX.XX.XXXX, bytom H., A. XXX/X, 3/ L.. M. N., št. občianovi SR, nar. XX.XX.XXXX, bytom H., A. parku X/XX, odporcovia X/, 3/ zastúpení JUDr. Jánom Červeňanským, advokátom so sídlom Trenčín, Nad Tehelňou 2888/6, o neplatnosť kúpnych zmlúv k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

I. Súd návrh **z a m i e t a**.

II. Odporcovi 1/ náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

III. Navrhovateľka je **p o v i n n á** zaplatiť odporcom 2/, 3/ náhradu trov konania spočívajúcich v trovách právneho zastúpenia 164,47 €, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, na účet zástupcu odporcov 2/, 3/.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa podaným žalobným návrhom domáha určenia neplatnosti kúpnych zmlúv, ktorými odporcovia 1/, 2/ predali svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam: dom s.č. XX, pozemky parc. č. XXX, parc. č. XXX a parc. č. XXX, všetko zapísané na LV č. XXX a XXX, k.ú. R. odporcovi 3/ z dôvodu, že si k predaju nevyžiadali jej súhlas a predávali viac, ako v skutočnosti vlastnili, o čom obe zmluvné strany vedeli a tým zvýhodnili kupujúceho a znížili výmeru ostatných spoluvlastníkov. S predajom nehnuteľností vyjadrila nesúhlas.

Odporca 1/ sa k veci písomne vyjadril dňa 18.12.2015 tak, že navrhovateľku sa ohľadom predaja nehnuteľností snažil kontaktovať osobne, po neúspešných pokusoch poveril notárku JUDr. Annu Pčolovú, ktorá navrhovateľke zaslala dňa 20.05.2011 ponuku na predaj spoluvlastníckeho podielu, ktorú navrhovateľka prevzala dňa 30.05.2011. Navrhovateľka lehotu na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu nevyužila, nekontaktovala ho. Následne nehnuteľnosti predal zmluvou zo dňa 27.04.2012.

Odporcovia 2/, 3/ sa k veci písomne vyjadrili dňa 04.12.2015 tak, že s ním nesúhlasia. Občiansky zákonník na predaj spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti nevyžaduje súhlas ostatných spoluvlastníkov, ale upravuje predkupné právo. Zo strany odporcov 2/, 3/ boli ustanovenia Občianskeho zákonníka o predkupnom práve dodržané, pričom predmetom predaja boli podiely, evidované v katastri nehnuteľností.

Súd vec prejednal na pojednávaní konanom za splnenia podmienok podľa § 101 ods. 2 z.č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej len „O.s.p.“) v neprítomnosti odporcu 1/, ktorý svoju neúčast' neospravedlnil a o odročenie pojednávania nepožiadaval a odporkyne 2/, ktorá neúčast' ospravedlnila a

súhlasila s tým, aby súd konal a rozhodol v jej neprítomnosti. Súd vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľky, odporcu 3/, oboznámením sa s návrhom, písomným vyjadrením odporcu 1/, listom O. O. - ponukou predaja spoluvlastníckych podielov zo dňa 08.08.2012, listom odporkyne 2/ - ponukou predaja spoluvlastníckych podielov zo dňa 08.08.2012, listom - uplatnenie predkupného práva navrhovateľkou zo dňa 26.08.2012, listom - uplatnenie predkupného práva - odpoveď zo dňa 17.09.2012, originálom doručky zo dňa 13.08.2012, adresát - navrhovateľka, výpismi z LV č. XXX a XXX, k.ú. R., kópiami spisov Správy katastra Trenčín V 5095/12 a V 1878/12, ponukou na predaj spoluvlastníckeho podielu odporcom 1/ vrátane doručky, podstatným obsahom spisu Okresného súdu Trenčín sp. zn. 15C/15/2013, konkrétne listinami: výpisy z LV, uznesenie č.k. 15C/15/2013-35 zo dňa 02.05.2013, uznesenie č.k. 15C/15/213-47 zo dňa 21.06.2013 a zistil nasledovné:

Podľa výpisu z LV č. XXX, k.ú. R., obec H., okres H. je navrhovateľka podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností: dom s.č. XX postavený na parc. č. XXX, pozemky parc. č. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m², parc. č. XXX záhrady o výmere 732 m² v podiele 9/32-in. Odporca 3/ je spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 5/32-in, na základe kúpnych zmlúv, zavkladovaných katastrom pod č. V XXXX/XXXX a V XXXX/XXXX.

Podľa výpisu z LV č. XXX, k.ú. R., obec H., okres H. navrhovateľka je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností: pozemok parc. č. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 671 m² v podiele 41/64-in. Odporca 3/ je spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 5/64-in, na základe kúpnych zmlúv, zavkladovaných katastrom pod č. V XXXX/XXXX a V XXXX/XXXX.

Podľa výpisu z LV č. XXX, k.ú. R., obec H., okres H. zo dňa 01.10.2012, ktorý je súčasťou spisu Okresného súdu Trenčín sp. zn. 15C/15/2013, bola navrhovateľka k uvedenému dňu podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností: dom s.č. XX postavený na parc. č. XXX, pozemky parc. č. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m², parc. č. XXX záhrady o výmere 732 m² v podiele 1/8-ina. Odporca 3/ bol spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/16-ina, na základe kúpnej zmluvy, zavkladovanej katastrom pod č. V XXXX/XXXX. Odporkyňa 2/ bola spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 3/32-iny.

Podľa výpisu z LV č. XXX, k.ú. R., obec H., okres H. zo dňa 01.10.2012, ktorý je súčasťou spisu Okresného súdu Trenčín sp. zn. 15C/15/2013, bola navrhovateľka k uvedenému dňu podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností: pozemok parc. č. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 671 m² v podiele 9/16-in. Odporca 3/ bol spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/32-iny, na základe kúpnej zmluvy, zavkladovanej katastrom pod č. V XXXX/XXXX. Odporkyňa 2/ bola spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 3/64-iny.

Zo spisu Správy katastra Trenčín č. V XXXX/XXXX súd zistil, že kúpnu zmluvou zo dňa 23.02.2012 predal odporca 1/ odporcovi 3/ spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam, evidovaným na LV č. XXX, k.ú. R. (pozemok parc. č. XXX) vo výške 1/32-ina a evidovaným na LV č. XXX, k.ú. R. (pozemok parc. č. XXX, XXX, dom s.č. XX) vo výške 1/16-ina za kúpnu cenu 2 000,- €. Predávajúci v čl. I zmluvy prehlásil, že listom zo dňa 23.05.2011 ponúkol na predaj svoj spoluvlastnícky podiel podielovým spoluvlastníčkam (V. T., R. C., V. G., O. O., O. O.) s tým, že na uplatnenie ich predkupného práva im plynie 2-mesačná lehota odo dňa doručenia ponuky. Do dnešného dňa žiadna podielová spoluvlastníčka na jeho ponuku nereagovala a má za to, že táto lehota márne uplynula v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka, pretože podielové spoluvlastnícky si predkupné právo neuplatnili. Súčasťou spisu je i ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu za kúpnu cenu 2 000,- €, vyhotovená odporcom 1/ a adresovaná navrhovateľke (i ostatným spoluvlastníkom), ktorú podľa kópie doručky navrhovateľka prevzala dňa 30.05.2011. Vtedajšia Správa katastra Trenčín povolila vklad vlastníckeho práva v prospech odporcu 3/ rozhodnutím zo dňa 01.06.2012.

Totožná ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu za kúpnu cenu 2 000,- €, vyhotovená odporcom 1/ a adresovaná navrhovateľke (i ostatným spoluvlastníkom), ktorú podľa kópie doručky navrhovateľka prevzala dňa 30.05.2011, bola predložená odporcom 1/ i v tomto súdnom konaní.

Zo spisu Správy katastra Trenčín č. V XXXX/XXXX súd zistil, že kúpnu zmluvou zo dňa 26.10.2012 predala odporkyňa 2/ odporcovi 3/ spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam, evidovaným na LV č. XXX, k.ú. R. (pozemok parc. č. XXX) vo výške 3/64-in a evidovaným na LV č. XXX, k.ú. R. (pozemok parc. č.

XXX, XXX, dom s.č. XX) vo výške 3/32-in za kúpnu cenu 1 500,- €. Predávajúca v čl. IV zmluvy prehlásila, že ostatní spoluvlastníci si predkupné právo v stanovenej lehote neuplatnili. Vtedajšia Správa katastra Trenčín povolila vklad vlastníckeho práva v prospech odporcu 3/ rozhodnutím zo dňa 26.11.2012.

Odporkyňa 2/ (i ďalšia spoluvlastníčka O. O.) v zastúpení advokátom zaslala navrhovateľke list zo dňa 08.08.2012 označený ako Ponuka predaja spoluvlastníckych podielov - predkupné právo, v ktorom ponúkla navrhovateľke na predaj spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam, evidovaným na LV č. XXX, k.ú. R. (pozemok parc. č. XXX) vo výške 3/64-iny a evidovaným na LV č. XXX, k.ú. R. (pozemok parc. č. XXX, XXX, dom s.č. XX) vo výške 3/32-iny za kúpnu cenu 1 500,- €. Navrhovateľka bola vyzvaná, aby kúpnu cenu zaplatila najneskôr do 60 dní od doručenia ponuky. List bol navrhovateľke podľa doručienky doručený dňa 13.08.2012.

Navrhovateľka odporcyni 2/ listom zo dňa 26.08.2012 oznámila, že si uplatňuje predkupné právo k uvedeným nehnuteľnostiam a žiadala o zaslanie návrhu kúpnej zmluvy.

Odporkyňa 2/ navrhovateľke listom zo dňa 17.09.2012 oznámila, že predkupné právo k predmetným spoluvlastníckym podielom si okrem nej uplatnili i ďalší spoluvlastníci V. T. a L.. M. N.. Vyzvala navrhovateľku na dohodu alebo odkúpenie podielov pomerne podľa veľkosti podielov v súlade s § 140 Občianskeho zákonníka v lehote do 16.10.2012. Navrhovateľka na tento list nereagovala.

Navrhovateľka pri výsluchu uviedla, že ponuka odporcyni 2/ zo dňa 08.08.2012 jej doručená bola, na to reagovala. Zástupca odporcov 2/, 3/ ale vedel, aké sú neprimerané vzťahy u odporcov 2/, 3/. Odporca 3/ je jeden z dôvodov návrhu na zrušenie podielového spoluvlastníctva, sú tam verbálne aj fyzické útoky, nehnuteľnosti nemôže užívať. Preto je treba doriešiť okruh podielových spoluvlastníkov. Vlastnícke právo nadobudla zákonným spôsobom. Odporca 3/ do jej vlastníctva zasahuje, o tomto sa vedie konanie aj na prokuratúre, spisovú značku nemá a žiadala, aby si to súd vyžiadal. Odporca 3/ vedel, že sú podiely zapísané na LV, ale výkon vlastníckych práv bol narušený, o tomto vypovedal aj na prokuratúre. Bol to medzi nimi kartel, že ju z nehnuteľnosti dostanú. Chce len svoje, chce nehnuteľnosť užívať, oplotiť si ju. Odporca 3/ z pozemkov zapísaných na LV č. XXX a XXX zabral viac v prospech svojich parciel. Ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu od odporcu 1/ jej doručená bola, ale k podpisu nedošlo, lebo to predal odporcovi 3/. K podpisu tejto zmluvy malo dôjsť ako jej dal výzvu, mali podpísať kúpne zmluvy. Mala sa dohodnúť s násilníkom, s účastníkom konania o zrušenie podielového spoluvlastníctva, ale ju musí chrániť polícia. S advokátom odporcov si nerozumie. Trvá na tom, že jej práva boli porušené, lebo zástupca odporcov 2/, 3/ o nepriaznivej situácii a neprimeraných vzťahoch svojich klientov vedel, dohodol sa s nimi, vedel, že peniaze nemôže zložiť, lebo zmluvu s ňou neuzatvorí. Chcel sa s ňou dohodnúť doma, ona ale nemá záujem o žiadne takéto zmluvy. Nevie, prečo jej neposlal kúpnu zmluvu, neoznámil jej termín, kedy si sadnú a prejdu to. Odporca 3/ kúpil od odporcov 1/, 2/ viac, ako vlastnili.

Navrhovateľka doplnila, že zástupca odporcov 2/, 3/ aj odporca 3/ boli 11.06.2013 na pojednávaní, na ktorom sa okrem iného rozhodovalo aj o splnení podmienok podľa § 109 ods. 2 písm. c) O.s.p. a konanie bolo právoplatným uznesením prerušené. Vedeli teda, že sa bude prejednávať okruh podielových spoluvlastníkov k nehnuteľnostiam. V tejto veci bol porušený § 140 a § 605 Občianskeho zákonníka pri uzavretí kúpnych zmlúv. S osobou zástupcu odporcov 2/, 3/ nemá dobré skúsenosti, tento konal za odporkyňu 2/ v prospech odporcu 3/, hoci vedel, aký podiel vlastní klient, ktorého zastupuje. S odporcami 1/, 2/ nie je možná dohoda, predbehli ju, dali do predaja svoje podiely, hoci sú jej dlžníci, nemajú vysporiadané dedičské podiely z dedičských konaní. Za účelom nového geometrického plánu došlo zo strany odporcu 3/ k záberu pôdy, čím zasiahol do ich vlastníckeho práva, a to bol dôvod jej podnetu na prokuratúre, nebolo to trestné oznámenie. Pokiaľ odporca 3/ tvrdí, že nechce nehnuteľnosti, tak nevie, prečo dochádza k tomu, že ju predkupuje a uzatvára kúpne zmluvy. Ona dala návrh na zrušenie podielového spoluvlastníctva, s odporcom 3/ nechce nič riešiť, nehnuteľnosti chce užívať, oplotiť si ich. Odporca 3/ začal stavať dom v r. 2005. Odporca 1/ predal väčší podiel, odporkyňa 2/ menší podiel. Chcela, aby sa obnovil pôvodný právny stav, aby sa mohlo pokračovať v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva.

Odporca 3/ pri výsluchu uviedol, že pokiaľ ide o kúpnu zmluvu s odporcom 1/, oslovil ho on, či nechce kúpiť jeho podiel. Celé to kupovanie totiž spustilo to, že navrhovateľka ho nechcela pustiť na pozemok, hoci si potreboval zatepliť dom. Ponúkol mu ho v r. 2011 v marci, v máji 2011 oslovil ďalších spoluvlastníkov. Pokúšal sa o to celý rok, čomu nasvedčuje to, že zmluva bola uzavretá až 23.02.2012.

Navrhovateľka mala na odkúpenie 10 mesiacov. Bola to síce len minimálna časť pozemku, ale len tak naň mohol vstúpiť a dokončiť stavbu. Keď sa to dozvedeli ostatní spoluvlastníci, začali mu aj od nich chodiť ponuky, lebo sú tam už dlhodobé rozpory. Nie je proti nemu vedené žiadne konanie na prokuratúre, navrhovateľka na neho podala viac trestných oznámení, ale žiadne nepokračuje. Od odporcu 1/ kúpil z nehnuteľností na LV č. XXX podiel X/XX a z nehnuteľností na LV č. XXX podiel 1/16. Od odporkyne 2/ z nehnuteľností na LV č. XXX podiel 3/32 a z nehnuteľností na LV č. XXX podiel 3/64. K tvrdeniu navrhovateľky ohľadne záberu pôdy v jeho prospech v roku 2004, ktorá skutočnosť je zdokumentovaná v spise prokuratúry, uviedol, že si nepamätá, že by sa niečo také stalo, vtedy netušil, že bude niečo kupovať, šiel stavať dom, nemal záujem o nejaké podiely na pozemku. Keby ho navrhovateľka na pozemok na týždeň pustila, toto všetko si mohli ušetriť, on žiadne podiely v podstate nechcel.

Odporcovia 2/, 3/ na pojednávaní doplnili, že odporca 1/ preukázal, že vo vzťahu k navrhovateľke vykonal ponuku. Odporkyňa 2/ tiež dala ponuku listom zo dňa 08.08.2012. Navrhovateľka si ho prevzala, odpovedala, že si predkupné právo uplatňuje, avšak nastala situácia, že si ho uplatnili súčasne viacerí podieloví spoluvlastníci, čo navrhovateľke oznámili listom. Navrhovateľka nereagovala, a preto bola následne uzavretá kúpna zmluva. Navrhovateľka kúpnu cenu, resp. jej časť, nezložila, ani do notárskej úschovy, ani do úschovy súdu. Pokiaľ ide o prerušenie konania sp. zn. 15C/15/2013, toto je prerušené od r. 2013 a zatiaľ sa nič nevysporiadalo.

V konaní na Okresnom súde Trenčín sp. zn. 15C/15/2013 sa rieši otázka zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XXX a č. XXX, k.ú. R.. Uznesením č.k. 15C/15/2013-35 zo dňa 25.04.2013 bolo konanie voči V. G. zastavené pre späťvzatie návrhu (pretože menovaná previedla svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam na L.. M. N.). Uznesením č.k. 15C/15/2013-47 zo dňa 21.06.2013 bolo konanie prerušené do právoplatného skončenia konania sp. zn. 27C 56/2013.

Súd vec posúdil podľa nasledujúcich ustanovení právnych predpisov:

Podľa § 140 z.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), 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 § 40a Občianskeho zákonníka, 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.

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.

Predmetom konania je návrh, ktorým sa navrhovateľka domáha vyslovenia relatívnej neplatnosti dvoch kúpnych zmlúv:

1/ kúpnej zmluvy, uzavretej medzi odporcom 1/ a odporcom 3/ dňa 23.02.2012, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu odporcu 1/ vo výške 1/32-in na nehnuteľnostiach, zapísaných na LV č. XXX, k.ú. R. a prevod spoluvlastníckeho podielu odporcu 1/ vo výške 1/16-ina na nehnuteľnostiach, zapísaných na LV č. XXX, k.ú. R.;

2/ kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporkyňou 2/ a odporcom 3/ dňa 26.10.2012, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu odporkyne 2/ vo výške 3/64-in na nehnuteľnostiach, zapísaných na LV č. XXX, k.ú. R. a prevod spoluvlastníckeho podielu odporkyne 2/ vo výške 3/32-in na nehnuteľnostiach, zapísaných na LV č. XXX, k.ú. R.;

jednak z dôvodu, že predávajúci odporcovia 1/, 2/ nepredali svoje spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach jednej zo spoluvlastníčok - navrhovateľke a jednak z dôvodu, že odporcovia 1/, 2/ mali previesť na odporcu 3/ viac, ako im podľa práva patrilo.

Pokiaľ ide o neplatnosť kúpnych zmlúv zo dňa 23.02.2012 a 26.10.2012 z navrhovateľkou tvrdeného dôvodu, že predávajúci odporcovia 1/, 2/ nepredali svoje spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach jednej zo spoluvlastníčok - navrhovateľke, súd konštatuje, že Občiansky zákonník ani iný právny predpis platný a účinný v Slovenskej republike nepozná ako dôvod neplatnosti právneho úkonu (kúpnej zmluvy k nehnuteľnostiam) skutočnosť, že predávajúci spoluvlastník nehnuteľnosti predá svoj podiel inej osobe ako inému spoluvlastníkovi.

V ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka je zakotvené zákonné predkupné právo spoluvlastníkov. Prevádzajúci spoluvlastník musí svoj podiel najskôr ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Ponukovej povinnosti spoluvlastníka korešponduje právo ostatných spoluvlastníkov na odkúpenie ponúknutého spoluvlastníckeho podielu. Záleží potom na nich, aby sa medzi sebou dohodli, kto kúpi ponúknutý spoluvlastnícky podiel. Ak je spoluvlastníkov viac, je potrebné, aby sa vzájomne dohodli na konkrétnom spôsobe výkonu predkupného práva. Pokiaľ k dohode nedôjde, majú právo odkúpiť pomernú časť prevádzaného podielu podľa veľkosti vlastných spoluvlastníckych podielov. Iba v prípade, že spoluvlastník nevyužije svoje predkupné právo, prichádza do úvahy predaj spoluvlastníckeho podielu inej osobe. Zákonné predkupné právo má povahu vecného práva, teda pôsobí aj voči právnym nástupcom zviazanej osoby. Ak zákonné predkupné právo podielového spoluvlastníka bolo porušené, môže sa žalobou domáhať, aby súd uložil nadobúdateľovi podielu povinnosť uzavrieť s ním zmluvu o prevode podielu za rovnakých podmienok, za ktorých 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, ale oprávnený má možnosť dovoliť sa relatívnej neplatnosti tejto zmluvy alebo sa domáhať od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. V prípade účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu nemôže sa oprávnený spoluvlastník úspešne domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na kúpu.

Predkupné právo zaväzuje povinnú osobu ponúknuť oprávnenému vec na kúpu, pričom ponuka musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých má byť zmluva uzavretá. Potom, keď oprávnená osoba nevyhovie stanoveným podmienkam ponuky alebo ak nevyplatí veci v lehote stanovenej v § 605 Občianskeho zákonníka, jej predkupné právo zanikne. Ponuka podľa § 605 Občianskeho zákonníka je jednostranným adresovaným právnym úkonom, ktorý okrem požiadaviek kladených vo všeobecnosti na právne úkony a náležitosti návrhu na uzavretie zmluvy musí zodpovedať aj vopred dohodnutým podmienkam; ak tieto neboli dohodnuté, musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých povinný ponúka vec na kúpu (predmet kúpy, cenu, prípadne ďalšie plnenia mimo ceny). Ak v ponuke určené alebo zákonné (§ 605 Občianskeho zákonníka) doby na uplatnenie predkupného práva uplynú márne, zviazaný sa oslobodzuje od predkupného práva a predkupné právo zanikne. V rámci lehoty na uplatnenie predkupného práva musí oprávnený využiť svoje právo a oznámiť zviazanému, že ponuku prijíma, inak právo zaniká. Pre ponuku a jej prijatie platia všeobecné ustanovenia zákona o oferte a akceptácii (§ 43a až § 43c Občianskeho zákonníka).

V danej veci nebolo zistené, že by pri uzavretí kúpnych zmlúv zo dňa 23.02.2012 a 26.10.2012 došlo k porušeniu predkupného práva navrhovateľky a tým k relatívnej neplatnosti daných kúpnych zmlúv.

Pokiaľ ide o kúpnu zmluvu zo dňa 23.02.2012 uzavretú medzi odporcom 1/ a odporcom 3/, odporca 1/ ponúkol svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, zapísaných na LV č. XXX a XXX, k.ú. R. navrhovateľke za kúpnu cenu 2 000,- € listom, ktorý jej bol doručený dňa 30.05.2011, čo potvrdila i samotná navrhovateľka pri výsluchu. Predmetný list spĺňa všeobecné náležitosti kladené Občianskym zákonníkom na platnosť právneho úkonu (čo medzi účastníkmi ani sporné nebolo) a zároveň obsahuje všetky podmienky, za ktorých odporca 1/ ponúkol vec na predaj, teda predmet kúpy a kúpnu cenu. Navrhovateľka v konaní nepreukázala, že by na túto ponuku akýmkoľvek spôsobom reagovala, kúpnu cenu 2 000,- € za predávané spoluvlastnícke podiely odporcovi 1/ nevyplatila, pričom odporca 1/ následne spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach predal odporcovi 3/ až zmluvou zo dňa 23.02.2012 za totožnú kúpnu cenu 2 000,- €. Z uvedeného vyplýva, že odporca 1/ ako predávajúci

spoluvlastník splnil svoju zákonnú povinnosť podľa § 140 Občianskeho zákonníka, predávané spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach, ktoré zamýšľal predat' tretej osobe, ktorá nie je jeho blízkou osobou v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka (odporcovi 3/), ponúkol najprv na predaj navrhovateľke (a ostatným spoluvlastníkom), a pretože navrhovateľka predkupné právo nevyužila, predal spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach odporcovi 3/.

Pokiaľ ide o kúpnu zmluvu zo dňa 26.10.2012 uzavretú medzi odporkyňou 2/ a odporcom 3/, odporkyňa 2/ ponúkla svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, zapísaných na LV č. XXX a XXX, k.ú. R. navrhovateľke za kúpnu cenu 1 500,- € listom zo dňa 08.08.2012, ktorý jej bol doručený dňa 13.08.2012, čo potvrdila i samotná navrhovateľka pri výsluchu. List spĺňa všeobecné náležitosti kladené Občianskym zákonníkom na platnosť právneho úkonu (čo medzi účastníkmi ani sporné nebolo) a zároveň obsahuje všetky podmienky, za ktorých odporkyňa 2/ ponúkla vec na predaj, teda predmet kúpy a kúpnu cenu. Navrhovateľka následne oznámila odporkyňi 2/ listom zo dňa 26.08.2012, že si predkupné právo uplatňuje. Vzhľadom k tomu, že si predkupné právo vo vzťahu k predávaným spoluvlastníckym podielom uplatnili viacerí spoluvlastníci, vyzvala odporkyňa 2/ navrhovateľku, aby sa s nimi dohodla podľa § 140 Občianskeho zákonníka a v lehote do 16.10.2012 zložili kúpnu cenu. Navrhovateľka v konaní nepreukázala, že by na túto výzvu akýmkoľvek spôsobom reagovala, kúpnu cenu 1 500,- € za predávané spoluvlastnícke podiely odporkyňi 2/ nevyplatila, túto sumu nezložila do notárskej alebo súdnej úschovy, pričom odporkyňa 2/ následne spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach predala odporcovi 3/ až zmluvou zo dňa 26.10.2012 za totožnú kúpnu cenu 1 500,- €. Z uvedeného vyplýva, že odporkyňa 2/ ako predávajúci spoluvlastník splnila svoju zákonnú povinnosť podľa § 140 Občianskeho zákonníka, predávané spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach, ktoré zamýšľala predat' tretej osobe, ktorá nie je jeho blízkou osobou v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka (odporcovi 3/), ponúkla najprv na predaj navrhovateľke (a ostatným spoluvlastníkom), a pretože navrhovateľka predkupné právo nevyužila, odporkyňi 2/ neoznámila, či a ako sa dohodla s ostatnými spoluvlastníkmi, ktorí o kúpu prejavili záujem, na realizácii predkupného práva, pričom kúpnu cenu v stanovenej lehote nevyplatila ani nezložila do súdnej či notárskej úschovy, odporkyňa 2/ v súlade s právom predala spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach odporcovi 3/.

Navrhovateľka sama napokon potvrdila, že s odporcom 3/ ani žiadne zmluvy z dôvodu konfliktov medzi nimi uzavierať nechce a nechce sa s ním ohľadne užívania nehnuteľností dohodnúť.

Súd mal uvedené skutočnosti za dostatočne preukázané vykonanými listinnými dôkazmi i výpoveďami účastníkov, a preto nevykonal dôkaz, navrhovaný navrhovateľkou - oboznámenie sa so spisom notárky JUDr. Pčolovej, ktorá ako zástupca v mene odporcu 1/ ponúkla navrhovateľke na predaj jeho spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach listom, ktorého doručenie navrhovateľka nerozporovala. Súd prihliadol i na to, že podľa samotnej navrhovateľky k rokovaniam medzi ňou a odporcom 1/ pred notárkou nedošlo.

Na základe uvedeného súd konštatoval, že predkupné právo navrhovateľky vo vzťahu ku kúpny m zmluvám zo dňa 23.02.2012 a 26.10.2012 porušené nebolo.

Pravdivosť námietky, že odporcovia 1/,2/ previedli na odporcu 3/ viac, ako im podľa práva patrilo, v konaní preukázaná nebola. Odporca 1/ previedol kúpnu zmluvou zo dňa 23.02.2012 na odporcu 3/ spoluvlastnícke podiely 1/32-ina na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX a 1/16-ina na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX tak, ako ich mal zapísané na príslušných listoch vlastníctva ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy. Odporkyňa 2/ previedla kúpnu zmluvou zo dňa 26.10.2012 na odporcu 3/ spoluvlastnícke podiely 3/64-iny na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX a X/XX-iny na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX tak, ako ich mala zapísané na príslušných listoch vlastníctva ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy a ako napokon vyplývajú i z listov vlastníctva, obsiahnutých v spise sp.zn. 15C/15/2013. Pokiaľ nie je preukázaný opak, sú údaje katastra nehnuteľností považované za správne a záväzné. Pretože v konaní neboli zistené skutočnosti (a navrhovateľka ani žiadne konkrétne skutočnosti v tomto smere netvrdila), odôvodňujúce záver, že by odporcom 1/,2/ patril ku dňu uzavretia kúpnych zmlúv iný spoluvlastnícky podiel, ako mali zapísaný na príslušných listoch vlastníctva, súd konštatoval, že na odporcu 3/ previedli len to, čo im podľa práva patrilo. Ak sa navrhovateľka domnieva, že jej na predmetných nehnuteľnostiach patrí väčší podiel, ako je zapísaný na listoch vlastníctva, môže sa domáhať svojho práva určovacou žalobou na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Taktiež ak sa navrhovateľka domnieva, že odporca 3/ si konaním, predchádzajúcim uzavretiu zmlúv, prisvojil časť

nehnutelností, ktorá mu nepatrí, nič jej nebráni uplatňovať svoje práva samostatnou žalobou o ochranu jej vlastníckeho práva, avšak tieto skutočnosti súd nemôže riešiť v konaní o určenie relatívnej neplatnosti predmetných kúpnych zmlúv odporcov.

Pokiaľ navrhovateľka v konaní namietala zlé, konfliktné vzťahy medzi ňou a odporcom 3/, tieto nemôžu byť podľa práva dôvodom pre neplatnosť právnych úkonov, kúpnych zmlúv, na základe ktorých odporca 3/ nadobudol spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach. Taktiež platnosť týchto zmlúv nebráni zrušeniu a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k sporným nehnuteľnostiam, ktoré prebieha na súde pod sp. zn. 15C/15/2013, ako sa mylne domnieva navrhovateľka.

Súd záverom zdôrazňuje, že navrhovateľke zostáva zachované predkupné právo vo vzťahu k odporcovi 3/ ako spoluvlastníkovi nehnuteľností pre prípad, že by menovaný chcel svoj podiel na nehnuteľnostiach previesť na inú, než blízku osobu podľa § 140 Občianskeho zákonníka.

Na základe uvedených skutočností súd návrh v celosti zamietol ako nedôvodný.

Súčasťou rozsudku je i výrok o trovách konania.

Podľa § 142 ods. 1 O.s.p. účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa § 149 ods. 1 O.s.p., ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola priznaná náhrada trov konania, je ten, komu bola uložená náhrada týchto trov povinný zaplatiť ju advokátovi.

Podľa § 151 ods. 1 O.s.p. o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Súd o trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. tak, že úspešným odporcom patrí vo vzťahu k neúspešnej navrhovateľke ich náhrada.

Odporca 1/ si trovy konania neuplatnil, z obsahu spisu mu žiadne nevyplývajú, a preto mu súd ich náhradu podľa § 151 ods. 1 O.s.p. nepriznal.

Trovy konania odporcov 2/, 3/ predstavovali trovy právneho zastúpenia. Súd pri určení hodnoty konania vychádzal z ust. § 11 ods. 1 písm. a/ vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (ďalej len „vyhláška“). Tarifná odmena za 1 úkon právnych služieb podľa § 11 ods. 1 písm. a/ vyhlášky predstavuje sumu 64,53 € za rok 2015 a sumu 66,- € za rok 2016. Zástupca odporcov 2/, 3/ zastupoval spoločne 2 odporcov, teda podľa § 13 ods. 2 vyhlášky mu patrí za 1 úkon právnej služby vykonaný v roku 2015 suma 64,53 € a v roku 2016 suma 66,- € (2 x 50 % z tarifnej odmeny). Advokát odporcov 2/, 3/ si uplatnil odmenu za 1 úkon právnej služby v hodnote 64,53 € - prevzatie a príprava (§ 13a ods. 1 písm. a/ vyhlášky) a za 1 úkon právnej služby 66,- € - účasť na pojednávaní dňa 08.03.2016 (§ 13a ods. 1 písm. d/ vyhlášky), spolu suma tarifnej odmeny 130,53 €. Podľa § 16 ods. 3 vyhlášky mu patrí i 1 x režijný paušál á 8,39 € za úkon v roku 2015 a 1 x 8,58 € za úkon v roku 2016, spolu režijný paušál 16,97 €. Trovy právneho zastúpenia odporcov 2/, 3/ spolu predstavujú sumu 147,50 €.

Neúspešnú navrhovateľku súd zaviazal na náhradu trov konania odporcov 2/, 3/ na účet zástupcu podľa § 149 ods. 1 O.s.p..

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu ku Krajskému súdu v Trenčíne dvojmo.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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.

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,
- 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),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

- a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
- b) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,
- d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.