

Súd: Okresný súd Košice okolie
Spisová značka: 7C/170/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7512215482
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 03. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Kerecmanová
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2016:7512215482.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie sudkyňou JUDr. Evou Kerecmanovou v právnej veci žalobcu Q. O., nar. X.X.XXXX, bytom G. XXX, Vyšná Myšľa zastúpeného JUDr. Štefanom Strakom, advokátom so sídlom Krmanova 1, Košice proti žalovaným: 1) AGROMYŠĽAN, s.r.o. so sídlom Veľký Ruskov 172, Nový Ruskov, IČO: 44 951 205 zastúpeného JUDr. Danicou Holováčovou, advokátkou so sídlom Poštová 14, Košice a 2) Poľnohospodárske družstvo „MIER“ so sídlom v Nižnej Myšli v likvidácii so sídlom Nižná Myšľa, IČO: 00 193 887 zastúpeného JUDr. Jozefom Vaškom, advokátom so sídlom Szakkayho 1, Košice, o neplatnosť právneho úkonu a nahradenie prejavu vôle na uzavretie kúpnej zmluvy takto

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a .

II. Žalovaným v 1. a 2. rade náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na Okresnom súde Košice-okolie 11.9.2012 domáhal, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného 1/ ako predávajúceho na kúpnej zmluve podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka so žalobcom ako kupujúcim, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu predávajúceho vo veľkosti 1759/6792 k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území Z. M. zapísaným na LV č. XXXX, XXXX Q. XXXX za kúpnu cenu 1,- euro a to :

- pozemok, parcela registra „C“ KN, parcelné č. X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m²
- pozemok, parcela registra „C“ KN, parcelné č. XXX, druh pozemku: trvalé trávne porasty o výmere 416 m²
- pozemok, parcela registra „C“ KN, parcelné č. XXX/X, druh pozemku: záhrady o výmere 1 923 m²
- pozemok, parcela registra „C“ KN, parcelné č. XXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 550 m²
- pozemok, parcela registra „C“ KN, parcelné č. XXX/X, druh pozemku: záhrady o výmere 418 m²
- pozemok, parcela registra „C“ KN, parcelné č. XXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m²
- pozemok, parcela registra „C“ KN, parcelné č. XXX/X, druh pozemku: záhrady o výmere 645 m²
- pozemok, parcela registra „C“ KN, parcelné č. XXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 483 m²
- pozemok, parcela registra „C“ KN, parcelné č. XXXX/X, druh pozemku: orná pôda o výmere 17 378 m²
- pozemok, parcela registra „C“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: trvalé trávne porasty o výmere 4 073 m²

- pozemok, parcela registra „C“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 822 m²
- pozemok, parcela registra „C“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 087 m²
- pozemok, parcela registra „C“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: trvalé trávne porasty o výmere 2 081 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXX, druh pozemku: trvalé trávne porasty o výmere 938 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 103 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXX, druh pozemku: trvalé trávne porasty o výmere 7 109 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: trvalé trávne porasty o výmere 1 415 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 797 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: trvalé trávne porasty o výmere 2 512 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere 14 198 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere 9 270 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 2 120 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX/X, druh pozemku: orná pôda o výmere 2522 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 7 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: trvalé trávne porasty o výmere 278 420 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: trvalé trávne porasty o výmere 102 017 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 48 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 40 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. 2334, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 38 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 41 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 15 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: záhrady o výmere 2 366 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 033 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 17 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavené plochy a nádvoria o výmere 17 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 26 m²
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m²

- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: záhrady o výmere 1 985 m² ; všetky zapísané na LV č. XXXX, kat. územie Vyšná Myšľa, obec Z. M., okres Košice- okolie, Správa katastra Košice-okolie,
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: trvalé trávne porasty o výmere 643 363 m² zapísaný na LV č. XXXX, kat. územie Vyšná Myšľa, obec Vyšná Myšľa, okres Košice-okolie, Správa katastra Košice-okolie a
- pozemok, parcela registra „E“ KN, parcelné č. XXXX, druh pozemku: trvalé trávne porasty o výmere 548 918 m² zapísaný na LV č. XXXX, kat. územie Vyšná Myšľa, obec Z. M., okres Košice -okolie, Správa katastra Košice-okolie.

Žalobu skutkovo odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele 12/6792 a žalobca ako predávajúci kúpnu zmluvou z 25.6.2010 previedol svoje spoluvlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na žalovaného 2/ ako kupujúceho za kúpnu cenu 1,- euro, čím porušil jeho predkupné právo k nehnuteľnostiam, keďže ako podielovému spoluvlastníkovi nehnuteľností mu nedoručil žiadnu písomnú ponuku na kúpu prevádzaného spoluvlastníckeho podielu. Listom z 27.8.2012 preto vyzval žalovaného 1/ aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel nehnuteľností ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho nadobudol. Žalovaný 1/ na výzvu nereagoval, preto sa domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného 1/ na uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy. Právne svoj návrh odôvodnil ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka a rozsudkami Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 262/2009 a 4Cdo 48/2009.

2. Žalovaný 1/ v písomnom vyjadrení k žalobe potvrdil, že ako kupujúci uzavrel so žalovaným 2/ ako predávajúcim dňa 12.11.2009 Zmluvu o budúcej zmluve, predmetom ktorej bol predaj nehnuteľností v k.ú. Vyšná Myšľa a to stavieb z hospodárskeho dvora zapísaných na LV č. XXXX a pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, LV č. XXXX a LV č. XXXX súvisiacich s prevádzkou hospodárskeho dvora. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 166.000,- eur spolu za stavby i pozemky. V čase uzatvorenia Zmluvy o budúcej zmluve bolo zistené, že vlastníctvo pozemkov je evidované v katastri nehnuteľností na roľníckom družstve (Jednotnom roľníckom družstve vo Vyšnej Myšli), ktorého právnym nástupcom bol predávajúci žalovaný 2/ , keďže JRD Vyšná Myšľa a JRD Nižná Myšľa sa zlúčili v roku 1972. V článku I. bod 3 Zmluvy o budúcej zmluve preto zmluvné strany dohodli povinnosť predávajúceho usporiadať zápis vlastníctva k pozemkom do uzatvorenia kúpnej zmluvy na platné obchodné meno predávajúceho. Dňa 22.3.2010 zmluvné strany v zmysle Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvorili kúpnu zmluvu avšak iba na kúpu stavieb uvedených na LV č. XXXX, pretože pozemky predávajúci do času uzatvorenia kúpnej zmluvy v katastri nehnuteľností neusporiadal na jeho platné obchodné meno. Vzhľadom k tomu, že kupujúci mal s bankou dohodnuté čerpanie peňažných prostriedkov, bola v zmluve dohodnutá kúpna cena 166.000,- eur v zmysle Zmluvy o budúcej zmluve, ktorá zahŕňala stavby aj pozemky. V článku VI. ods. 1 kúpnej zmluvy, bola preto uvedená povinnosť predávajúceho previesť na kupujúceho pozemky po ich vysporiadaní predávajúcim a to za podmienok dohodnutých v Zmluve o budúcej zmluve. Dňa 25.6.2010 uzavreli kúpnu zmluvu na pozemky, ktorej predmetom bol predaj pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, LV č. XXXX a LV č. XXXX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1759/6792 v kat. území Vyšná Myšľa za kúpnu cenu 1,- euro, pričom výška kúpnej ceny bola vysvetlená v preambule kúpnej ceny v ods. 1 až 3 tým, že dohodnutá kúpna cena za stavby a pozemky 166.000,- eur už bola kupujúcim zaplatená. Je nesporné, že na strane žalovaného 2/ ako predávajúceho bola povinnosť podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ktorú si nesplnil, avšak pri uzavretí kúpnej zmluvy zmluvné strany vychádzali z toho, že žalovaný 1/ kupoval od žalovaného 2/ hospodársky dvor družstva s poľnohospodárskymi objektmi a zo skutočnosti, že užívanie pozemkov s tým bezprostredne súvisí. Pokiaľ sa žalobca domáha podanou žalobou nahradenia prejavu vôle žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy za kúpnu cenu 1,- euro za všetky pozemky, jeho konanie je v rozpore s dobrými mravmi v snahe získať bezdôvodné obohatenie. Vzhľadom k postojú žalobcu žalovaní 1/ a 2/ uzatvorenie kúpnej zmluvy na kúpu pozemkov zo dňa 25.6.2010 prehodnotili a rozhodli sa po vzájomnej dohode odstúpiť od tejto zmluvy v celom rozsahu a to Dohodou o odstúpení od kúpnej zmluvy z 25.10.2012. Zápisom Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy do evidencie katastra nehnuteľnosti pod Z/3555/2012 sa obnovil pôvodný právny stav. Ako vlastník nehnuteľností je vedený pôvodný majiteľ žalovaný 2/, čím odpadol predmet sporu.

3. Žalobca napriek uvedenému trval na podanej žalobe a žiadal, aby súd určil, že Dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy z 25.2.2012 uzavretá medzi žalovanými 1/ a 2/ je neplatná podľa § 39 Občianskeho

zákonníka, nakoľko jej uzavretie bezprostredne po podaní žaloby na súd je konaním, ktorého účelom je obídienie zákona, konkrétne uplatnenia jeho predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení odôvodnil tým, že bez určenia neplatnosti predmetnej dohody je znemožnené jeho právo podielového spoluvlastníka úspešne sa domáhať nahradenia prejavu vôle žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Podanú žalobu rozšíril aj na žalovaného 2/ Poľnohospodárske družstvo „MIER“ so sídlom v Nižnej Myšli v likvidácii a žiadal pripustiť zmenu žaloby.

4. Uznesením z 1.10.2013 č.k. 7C/170/2012-61 súd návrhu žalobcu vyhovel, pripustil vstup do konania žalovaného 2/ a zmenu žaloby spočívajúcu v jej rozšírení o určenie neplatnosti Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy uzavretej 25.10.2012 medzi žalovanými 1/ a 2/. Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť 16.11.2013.

5. Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením sa s listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový stav:

6. Žalobca je podielovým spoluvlastníkom zhora uvedených pozemkov v kat. území Nižná Myšľa obci Vyšná Myšľa okrese Košice-okolie zapísaných na LV č. XXXX, XXXX Q. XXXX pod B 101 v podiele 12/6792 (citované výpisy z listov vlastníctva).

7. Žalovaný 1/ ako budúci kupujúci a žalovaný 2/ ako budúci predávajúci uzavreli 12.11.2009 Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve podľa § 50 Občianskeho zákonníka, v ktorej sa zaviazali najneskôr do 31.3.2010 uzavrieť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej budú nehnuteľnosti v kat. území Vyšná Myšľa a to

1) stavby zapísané na LV č. XXXX bol B1 v podiele 1/1:

- s. č. 299, na parc. č. XXXX/X, administratívna budova
- s. č. 300, na parc. č. XXXX/X, dielňa
- s. č. 302, na parc. č. XXXX/X, maštal' č.1
- s. č. 303, na parc. č. XXXX/X, sklad na obilie
- s. č. 308, na parc. č. XXXX/X, váha na dvore
- s. č. 309, na parc. č. XXXX/XX, senník na dvore
- s. č. 309, na parc. č. XXXX/X, senník na dvore
- bez s.č., na parc. č. XXXX/XX, maštal'
- bez s.č., na parc. č. XXXX/XX, kotolňa
- bez s.č., na parc. č. XXXX/XX, maštal' č. 11
- bez s.č., na parc. č. XXXX/XX, kafiléria
- bez s.č., na parc. č. XXXX/XX, trafo
- bez s.č., na parc. č. XXXX/XX, maštal' č. 10
- bez s.č., na parc. č. XXXX/XX, maštal' č. 12

2) ostatné nehnuteľnosti nezapísané na LV , ktoré sú príslušenstvom týchto stavieb a inžinierskych sietí a to:

- vodovodná sieť
- kanalizácia močovková
- kanalizácia splašková
- kanalizácia výbehová
- mechanické prečisťovanie vôd
- vonkajšie rozvody
- vonkajšie osvetlenie
- požiarna nádrž
- žumpa 2 nádrže
- žumpa 100 m3
- žumpa 10 m3

- stožiar trafostanice
- rozvádzač 3-200
- elektrorozvodňa (čl. I bod 2. zmluvy)

(čl. I bod 2 zmluvy, čl. II bod 1 zmluvy čl. III bod 1 zmluvy). Žalovaný 2) sa zároveň zaviazal zapísať svoje vlastníctvo k hore uvedeným pozemkom zapísaným na LV č. XXXX, XXXX, XXXX pod B 151 v podiele 1759/6792 a na LV č. XXXX pod B 1 v podiele 1/1 do katastra nehnuteľností, a to do uzavretia budúcej kúpnej zmluvy, keďže ako vlastník pozemkov bolo v katastri vedené JRD vo Vyšnej Myšli, právnym nástupcom ktorého je žalovaný 2/ od roku 1972 (čl. I bod 3 zmluvy). Zmluvné strany dohodli kúpnu cenu nehnuteľností 166.000,- eur (čl. III bod 2 zmluvy). /zmluva o budúcej kúpnej zmluve z 12.11.2009/

8. Žalovaný 2/ ako predávajúci a žalovaný 1/ ako kupujúci následne uzavreli 22.3.2010 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli stavby zapísané na LV č. XXXX k.ú. Vyšná Myšľa a ich príslušenstvo v podiele 1/1 za kúpnu cenu XXX.XXX,- eur. V článku VI. bod 1. predmetnej zmluvy sa predávajúci zaviazal previesť na kupujúceho pozemky uvedené v čl. I. ods. 3 Zmluvy o budúcej zmluve z 12.11.2009 po ich vysporiadaní predávajúcim, a to za podmienok dohodnutých v zmluve o budúcej zmluve. (kúpna zmluva z 22.3.2010).

9. Žalovaný 2/ ako predávajúci a žalovaný 1/ ako kupujúci následne uzavreli 25.6.2010 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli hore uvedené pozemky zapísané na LV č. XXXX, XXXX Q. XXXX v kat. území Vyšná Myšľa pod B 151 v spoluvlastníckom podiele 1759/6792 za kúpnu cenu 1,- euro (čl. I - IV zmluvy). V čl. V citovanej zmluvy sa predávajúci zaručil kupujúcemu, že kupovaná nehnuteľnosť je bez právnych väd, prehlásil že na kupovaných nehnuteľnostiach nie sú dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné právne povinnosti a zmluvná voľnosť nie je obmedzená. V preambule citovanej zmluvy zmluvné strany výslovne uviedli, že vychádzajú zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 12.11.2009, ktorou sa dohodli na kúpe nehnuteľností predávajúceho a to budov uvedených v čl. I bod 2 zapísaných na LV č. XXXX a pozemkov vedených na LV č. XXXX, XXXX, XXXX Q. XXXX v tom čase vedených na právnom predchodcovi predávajúceho JRD vo Vyšnej Myšli všetko spolu za kúpnu cenu XXX.XXX,- eur. Predávajúci zápis vlastníctva k pozemkom vysporiadal, preto zmluvné strany pristúpili k uzatvoreniu druhej kúpnej zmluvy. Kúpna cena podľa prvej zmluvy činila už XXX.XXX,- eur, preto zmluvné strany druhú kúpnu zmluvu na predaj pozemkov uzatvorili s kúpnu cenou 1,- euro, keďže ustanovenie o kúpnej cene za všetky nehnuteľnosti bolo naplnené v prvej kúpnej zmluve. (kúpna zmluva z 25.6.2010) Vklad vlastníckeho práva žalovaného 1/ k pozemkom titulom predmetnej kúpnej zmluvy bol povolený Správou katastra Košice - okolie pod V 1871 z 12.7.2010 (rozhodnutie správy katastra z 12.7.2010, výpisy z LV č. XXXX, XXXX, XXXX).

10. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu listom z 27.8.2012 vyzval žalovaného 1/, aby mu spoluvlastnícky podiel 1759/6792 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, XXXX a XXXX v k.ú. Vyšná Myšľa ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho nadobudol od pôvodného podielového spoluvlastníka žalovaného 2/, teda za kúpnu cenu 1,- euro. Výzva bola podaná na poštovú prepravu 27.8.2012. (výzva z 27.8.2012 a podací lístok) Jej doručenie žalovanému 1/ medzi účastníkmi sporné nebolo.

11. Dohodou z 25.10.2012 žalovaní 1/ a 2/ odstúpili od kúpnej zmluvy z 25.6.2010, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva k pozemkom v kat. území Vyšná Myšľa zapísaným na LV č. XXXX, XXXX Q. XXXX, a to z dôvodu zmeny podmienok, v zmysle ktorých uzatvárali kúpnu zmluvu s tým, že nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto dohody sa kúpna zmluva vkladovaná pod č. V 1871/10 zrušuje od začiatku a vlastníctvo pozemkov bude zaevidované v prospech predávajúceho ako pôvodného vlastníka. Kupujúci zároveň podpisom zmluvy potvrdil prevzatie kúpnej ceny v sume 1,- euro od predávajúceho v celej výške pri podpise dohody (dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy z 25.10.2012). Dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy bola Správou katastra Košice-okolie zapísaná do katastra nehnuteľnosti pod Z 3555/12 z 5.11.2012 a obnovil sa pôvodný vlastnícky stav pozemkov, ktorých vlastníkom sa stal žalovaný 2/ (oznámenie Správy katastra Košice-okolie z 28.3.2013, výpisy z LV č. XXXX, XXXX Q. XXXX k.ú. Vyšná Myšľa). Žalovaní 1/ a 2/ v súvislosti s odstúpením od kúpnej zmluvy spísali protokol z 19.12.2012, obsahom ktorého bola dohoda o tom, že žalovaný 2/ uhradí žalovanému 1/ sumu 30.000,- eur ako

hodnotu za odstúpené nehnuteľnosti - pozemky, ktorá vychádza z bonity pozemkov a to v lehote 30 dní od spísania protokolu (protokol z 19.12.2012).

12. 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.

13. 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.

14. Ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka upravuje zákonné predkupné právo podielových spoluvlastníkov. Jeho podstatou je povinnosť podielového spoluvlastníka, ktorý sa rozhodne previesť svoj podiel, ponúknuť ho najprv ostatným podielovým spoluvlastníkom ako oprávneným z predkupného práva. Zákonné predkupné právo obmedzuje podielového spoluvlastníka pri nakladaní s jeho podielom, s ktorým inak môže, a to aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov, voľne disponovať. Občiansky zákonník všeobecne upravuje dve formy predkupného práva a to zákonné predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka a zmluvné predkupné právo podľa § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom s prihliadnutím na ust. § 853 Občianskeho zákonníka sa podrobnejšia právna úprava zmluvného predkupného práva subsidiárne použije i na zákonné predkupné právo okrem ustanovení, ktoré sa svojou povahou týkajú len zmluvného predkupného práva. V prípade porušenia povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka má oprávnený spoluvlastník právo dovolať sa tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka alebo sa domáhať od nadobúdateľa, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil podiel od povinnej osoby, alebo si predkupné právo ponechať voči budúcemu nadobúdateľovi podielu.

15. Žalobca ako podielový spoluvlastník, ktorého zákonné predkupné právo bolo porušené, sa domáhal, aby mu spoluvlastnícky podiel 1759/6792 hore uvedených pozemkov v k.ú. Vyšná Myšľa zapísaných na LV č. XXXX, XXXX Q. XXXX (ďalej aj „ pozemky“) žalovaný v 1/ rade ponúkol na kúpu, za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil podiely od žalovaného 2/ teda za kúpnu cenu 1,- euro, pričom dohodu žalovaných z 25.10.2012 o odstúpení od kúpnej zmluvy považoval za absolútne neplatnú podľa § 39 Obč. zák. majúc za to, že ide o úkon obchádzajúci zákon, a to uplatnenie jeho predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka.

16. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

17. Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

18. Podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

19. Podľa § 596 Občianskeho zákonníka ak vec má vady, o ktorých predávajúci vie, je povinný kupujúceho pri dojednávani kúpnej zmluvy na ne upozorniť.

20. Podľa § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka právo odstúpiť od zmluvy má kupujúci aj vtedy, ak ho predávajúci ubezpečil, že vec má určité vlastnosti, najmä vlastnosti vymienené kupujúcim, alebo že nemá žiadne vady, a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým.

21. Podľa čl. V bod 1 kúpnej zmluvy z 25.6.2010 uzavretej medzi žalovanými 1/ a 2/, predmetom ktorej boli pozemky, žalovaný 2/ ako predávajúci ručil žalovanému 1/ ako kupujúcemu, že kupovaná nehnuteľnosť je bez právnych väd, prehlásil, že na kupovaných nehnuteľnostiach nie sú dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné právne povinnosti a zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

22. Pozemky ako predmet kúpy však trpeli právnou vadou, spočívajúcou v nerešpektovaní zákonného predkupného práva ostatných spoluvlastníkov pozemkov žalovaným 2/ ako predávajúcim. Keďže žalovaný 2/ ako predávajúci ubezpečil žalovaného 1/ ako kupujúceho, že predmet kúpy - pozemky - sú bez právnych väd a jeho ubezpečenie sa ukázalo nepravdivým, žalovanému 1/ ako kupujúcemu vzniklo podľa § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka právo odstúpiť z uvedeného dôvodu od kúpnej zmluvy. Odstúpenie od kúpnej zmluvy podľa citovaného zákonného ustanovenie je síce jednostranným právnym úkonom, avšak keďže žalovaný 2/ ako predávajúci uvedené akceptoval a so žalovaným 1/ z uvedeného dôvodu uzavreli dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy, uvedené nespôsobuje neplatnosť predmetného právneho úkonu, naviac dohoda zmluvných strán mohla byť podkladom pre zmenu zápisu vlastníctva v katastri nehnuteľností. Vzhľadom k uvedenému odstúpenie od kúpnej zmluvy z 25.10.2012 je platným právnym úkonom a žalobcom namietaný dôvod jeho neplatnosti podľa § 39 Obč. zák. nie je daný. Odstúpením od kúpnej zmluvy sa obnovil pôvodný právny stav vlastníctva nehnuteľností a odpadol predmet sporu. Z hore uvedených dôvodov súd žalobu v celom rozsahu zamietol ako nedôvodnú.

23. Je potrebné uviesť, že pokiaľ by aj nedošlo k platnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy, žalobou uplatňované právo žalobcu je v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 Obč. zákonníka) a nemôže požívať právnu ochranu, nakoľko vykonaným dokazovaním bolo zistené, že kúpna cena pozemkov bola vyššia ako 1,- euro, keď kúpna cena nehnuteľností - stavieb a pozemkov bola spolu 166.000,- eur, čo je uvedené aj v preambule kúpnej zmluvy z 25.6.2010 a potvrdili to obaja žalovaní.

24. Žalovaný 1/ výpisom z účtu preukázal vrátenie kúpnej ceny pozemkov 30.000,- eur žalovanému 2/ dňa 17.1.2013. Pokiaľ uvedenú platbu žalobca označil za účelovú, skutočnosť, či skutočne došlo medzi žalovanými k vráteniu zaplatenej kúpnej ceny za pozemky, kedy, v akej výške a z akých zdrojov mal žalovaný 1/ finančné prostriedky na vrátenie kúpnej ceny, je pre rozhodnutie vo veci nepodstatné, preto súd zamietol návrh žalobcu na dokazovanie oboznámením zmluvy o pôžičke medzi spoločnosťou Contax, s.r.o. a žalovaným 2/.

25. 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.

26. Podľa § 150 ods. 1 O.s.p. ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Súd prihliadne najmä na okolnosti, či účastník, ktorému sa priznáva náhrada trov konania, uviedol skutočnosti a dôkazy pri prvom úkone, ktorý mu patril; to neplatí, ak účastník konania nemohol tieto skutočnosti a dôkazy uplatniť.

27. Žalovaní 1/ a 2/ mali vo veci plný úspech, preto by mali voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania podľa § 142 ods. 1 OSP. Súd im však náhradu trov nepriznal z dôvodov hodných osobitného zreteľa, spočívajúcich v porušení predkupného práva žalobcu ako podielového spoluvlastníka pozemkov žalobcom 2/ a skutočnosti, že až po podaní žaloby na súd žalovaní 1/ a 2/ uzavreli dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy, čím sa obnovil pôvodný vlastnícky stav nehnuteľností.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Košice - okolie písomne v štyroch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.), t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, datovania a podpisu odvolateľa, 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.