

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 4C/59/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8515201601
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 03. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Sroková
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2016:8515201601.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa samosudkyňou JUDr. Janou Srokovou v právnej veci navrhovateľa: H. S., r. G., nar. XX.XX.XXXX, Y. XXX, právne zastúpeného: JUDr. Vladimír Dlugolinský, advokát, Levočská 1, Stará Ľubovňa proti odporcovi: 1./ W. K., r. J., nar. XX.XX.XXXX, Y. XXX, 2./ Y. J. r. J., nar. XX.XX.XXXX, Y. 213, 3./ Q. T. r. T., nar. XX.XX.XXXX, Y. XXX, 4./ H. T. r. P., nar. XX.XX.XXXX, O. XX, U. O., právne zastúpená: JUDr. Stanislav Lampart, advokát, Nám. sv. Mikuláša 29, Stará Ľubovňa v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy takto

rozhodol:

Súd u r č u j e, že Kúpna zmluva zo dňa 31.3.2014, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod číslom vkladu V516/14 uzavretá medzi odporcom v 1. rade a odporcom v 2. rade ako predávajúcimi a odporcom v 3. rade a odporcom v 4. rade ako kupujúcimi, ktorou odporca v 1. rade previedol na odporcu v 2. rade spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 14/120 k parcele KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m2 druh pozemku orná pôda zapísanej na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom U. O., katastrálnym odborom pre katastrálne územie Y. a ktorou odporca v 2. rade previedol na odporcu v 4. rade spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 14/120 k parcele KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m2 druh pozemku orná pôda zapísanej na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom U. O., katastrálnym odborom pre katastrálne územie Y. j e n e p l a t n á.

Súd p r i z n á v a navrhovateľovi právo na náhradu trov konania vo výške 100 %.

odôvodnenie:

Návrhom doručeným súdu dňa 7.4.2015 po jeho doplnení a spresnení na pojednávaní konanom dňa 24.2.2016 sa navrhovateľ prostredníctvom právneho zástupcu domáhal určenia neplatnosti Kúpnej zmluvy zo dňa 31.3.2014, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod číslom vkladu V516/14 uzavretej medzi odporcom v 1. rade a odporcom v 2. rade ako predávajúcimi a odporcom v 3. rade a odporcom v 4. rade ako kupujúcimi, ktorou odporca v 1. rade previedol na odporcu v 2. rade spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 14/120 k parcele KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m2 druh pozemku orná pôda zapísanej na LV

XC/XX/XXXX

-2-

č. XXXX vedenom Okresným úradom U. O., katastrálnym odborom pre katastrálne územie Y. a ktorou odporca v 2. rade previedol na odporcu v 4. rade spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 14/120 k parcele KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m2 druh pozemku orná pôda zapísanej na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom U. O., katastrálnym odborom pre katastrálne územie Y. ako aj náhrady trov konania.

Svoj návrh odôvodňoval tým, že odporcovia v 1. a 2. rade ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti v katastrálnom území Y. obaja o veľkosti podielu 14/120, a to parcely KN register „E“ č. 4938 o výmere 270

m2 druh pozemku orná pôda zapísanej na LV č. XXXX bez toho, aby vopred upozornili navrhovateľa na zamýšľaný predaj spoluvlastníckeho podielu alebo mu zaslali ponuku na odkúpenie podielu, uzatvorili kúpnu zmluvu s odporcami v 3. a 4. rade, ktorou na nich previedli svoje spoluvlastnícke podiely. Navrhovateľ po zistení, že na LV č. XXXX je vyznačená plomba pod číslom vkladu 516/2014 najprv ústne vyzval odporcov 1. a 2. rade na splnenie si zákonnej povinnosti podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Odporcovia v 1. a 2. rade aj napriek tejto výzve previedli vlastníctvo k ich spoluvlastníckym podielom na odporcov v 3. a 4. rade. Po povolení vkladu kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcami sa vlastnícke vzťahy k parcele KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m2 druh pozemku orná pôda vedú na LV č. XXXX pre katastrálne územie Y.. Navrhovateľ, keďže odporcovia v 1. a 2. rade nereagovali na ústne výzvy, odporcom v 1. až 4. rade zaslal prostredníctvom jeho právneho zástupcu písomnú výzvu, ktorou ich upozornil na porušenie povinností z predkupného práva a zároveň sa dovolal relatívnej neplatnosti spornej kúpnej zmluvy.

Ďalej uviedol, že je majoritným spoluvlastníkom parcely KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m2 druh pozemku orná pôda zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie Y.. Svoj naliehavý právny záujem odôvodnil tým, že bolo porušené jeho zákonné predkupné právo ako podielového spoluvlastníka. Dôvodom dovolania sa relatívnej neplatnosti spornej kúpnej zmluvy je odstránenie neistoty jeho právneho postavenia, pretože súčasný stav vlastníckych vzťahov k parcele KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m2 druh pozemku orná pôda vedú na LV č. XXXX pre katastrálne územie Y. nevyjadruje skutočnosť, že sa u odporcov dovolal relatívnej neplatnosti spornej kúpnej zmluvy. Jeho právne postavenie bez určenia je ohrozené a neisté a jedine týmto návrhom možno dosiahnuť právny rámec, ktorým bude naisto určený právny stav. Rozsudok o určení neplatnosti kúpnej zmluvy bude zárukou odstránenia neistoty právnych vzťahov týkajúcich sa spoluvlastníctva nehnuteľnosti a odvrátenia budúcich sporov účastníkov.

Súd zaslal účastníkom konania poučenia o ich procesných právach a povinnostiach, odporcom spolu s návrhom a jeho prílohami.

Odporcovia v 3. a 4. rade sa vyjadrili k podanému návrhu podaniami doručenými súdu dňa 15.6.2015, 25.8.2015 a 19.10.2015 pričom uviedli, že návrh bol podaný nedôvodne, nakoľko v čase uzavretia spornej kúpnej zmluvy boli podielovými spoluvlastníkmi a teda v žiadnom prípade nemohli porušiť ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka. Ďalej uviedli, že podielovými spoluvlastníkmi parcely KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m2 druh pozemku orná pôda vedenej na LV č. XXXX pre katastrálne územie Y. o veľkosti podielu 10/1210 boli ešte pred podpisom spornej kúpnej zmluvy, keď vlastnícke právo k podielu 10/1210 predmetnej parcely nadobudli dňa 26.3.2014 na základe vyhlásenia o vydržaní, a to ešte v roku 1997.

Odporcovia v 1. a 2. rade sa v priebehu konania písomne k podanému návrhu nevyjadrili.

4C/59/2015

-3-

Na pojednávaní dňa 24.2.2016 navrhovateľ trval na podanom návrhu a zároveň právny zástupca spresnil petít podaného návrhu, a to nasledovne: „Súd určuje, že kúpna zmluva zo dňa 31.3.2014 uzatvorená medzi predávajúcimi W. K., rod. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XXX a Y. J., nar. XX.X.XXXX, bytom Y. XXX a kupujúcimi Q. T., nar. XX.X.XXXX, bytom Y. XXX a H. T., rod. P., nar. X.X.XXXX, bytom U. O., O. XX, na základe ktorej boli prevedené spoluvlastnícke podiely k pozemku parcela KN E č. 4938 o výmere 270 m2 zapísaná na LV č. XXXX k. ú. Y. predávajúcej W. K. zapísané na LV pod B5 vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 14/120-in kupujúceho Q. T. a predávajúceho Y. J., zapísané na LV pod B6 vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 14/120-in kupujúcej H. T., ktorej vklad bol povolený Okresným úradom U. O., katastrálnym odborom pod č. V 516/2014 je neplatná.“

Ďalej uviedol, že vtedajší spoluvlastníci parcely KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m2 druh pozemku orná pôda zapísaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie Y., a to odporca v 1. rade a 2. rade mu neponúkli možnosť odkúpiť ich podiel tak, ako ustanovuje § 140 Občianskeho zákonníka.

Vo februári 2014 navštívil rodinu odporcu v 1. rade a odporcu v 2. rade z dôvodu že mal záujem odkúpiť ich podiely na predmetnej nehnuteľnosti. Dohodli sa, že mu ich podiely predajú, avšak vzhľadom na skutočnosť, že v tom čase pracoval v Rakúsku, tak sa celá záležitosť oddiaľovala. Keď v tejto veci chcel realizovať konkrétne kroky zistil, že na LV XXXX je plomba, pretože došlo k prevodu podielov predmetnej nehnuteľnosti, teda zistil, že bola realizovaná kúpna zmluva medzi odporcami. Jemu ako podielovému spoluvlastníkovi nebolo ponúknuté na odkúpenie nič, aj napriek predchádzajúcej dohode. Následne komunikoval s odporcom v 3. rade, ktorým mu bolo povedané, aby to zatiaľ nechali tak a následne zistil, že si odporca v 3. rade osvedčili ďalšie podiely, ktoré boli evidované na neznámych spoluvlastníkovi.

Ďalej uviedol, že má v úmysle napadnúť aj predmetné osvedčenie, pretože disponuje zmluvami, ktorých účastníkmi boli osoby, ktoré sú na spornom liste vlastníctva označené ako neznámi vlastníci. Tiež uviedol, že odporcovia v 3. a 4. rade pôvodne neboli podielovými spoluvlastníkmi a spoluvlastnícke podiely získali na základe osvedčenia o vydržaní nehnuteľnosti a až následne bola realizovaná kúpna zmluva, ktorá je sporná.

Odporca v 1. rade potvrdil, že navrhovateľ ho navštívil, s ponukou na odkúpenie predmetného pozemku. Mal však ísť ešte na obecný úrad ohľadom tohto pozemku. Následne však už neprišiel povedať, ako pochodil a nič iné sa nedialo. Neskôr ho oslovili odporcovia v 3. a 4. rade, ktorí prišli s tým, že by chceli odkúpiť jeho podiel na tomto pozemku a na základe toho došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Svoj podiel odpredal aj odporca v 2. rade brat odporcu v 1. rade. Odporca v 1. rade zároveň potvrdil, že neponúkol na predaj ostatným spoluvlastníkom pozemku svoj podiel, teda navrhovateľa neoslovili.

Odporca v 2. rade sa pripojil k vyjadreniu odporcu v 1. rade, pričom potvrdil, že ostatných spoluvlastníkov predmetného pozemku neoslovoval a svoj spoluvlastnícky podiel odpredal odporcovi v 3. a 4. Rade. Odporca v 3. rade uviedol, že v minulosti ho navrhovateľ oslovil v tom smere, že má záujem vysporiadať vlastníctvo k predmetnému pozemku, pričom odporca v 3. rade mu oznámil, že tento pozemok tiež užíval a tiež má záujem ju vysporiadať. Následne som realizoval právne kroky týkajúce sa vysporiadania, pričom časť vysporiadal osvedčením o
4C/59/2015

-4-

vydržaní u notára. Vlastnícke právo k tomuto spoluvlastníckemu podielu bolo zavkladované asi týždeň pred realizovaním kúpnej zmluvy, ktorou odkúpil podiel od odporcu v 1. rade. Komunikácia s odporcom v 1. rade ohľadne ďalších spoluvlastníkov nebola, pričom samotný odporca v 1. rade sa vyjadril, že nemá záujem odpredať svoj podiel navrhovateľovi. S navrhovateľom komunikoval, pričom ten sa vyjadril, že ak si on všetko vysporiada, tak potom mu predmetný pozemok môže odpredať.

Odporca v 4. rade poukázal na skutočnosť, že postupoval rovnako ako odporca v 3. rade. Predmetný pozemok užívali a užívali ho aj jeho rodičia. Spoluvlastnícky podiel si vysporiadal rovnako ako odporca v 3 rade. S odporcom v 3. rade boli za odporcom v 1. rade s tým, že majú záujem o odkúpenie ich spoluvlastníckych podielov na predmetnom pozemku. Odporca v 1. rade im oznámil, že s tým nemá problém, avšak že za ním bol aj navrhovateľ, že má záujem o odkúpenie jeho podielu, keďže sa však viac už neukázal, tak sa dohodol s nimi. Kúpnu zmluvou sme odkúpili podiel odporcu v 1. rade a odporcu v 2. rade.

Právny zástupca odporcu v 4. rade na pojednávaní uviedol, že zo strany odporcu v 3. a 4. rade nedošlo ku porušeniu zákona. Boli riadne splnené podmienky § 140 Občianskeho zákonníka. Odporca v 1. rade preukázal, že boli medzi ním a navrhovateľom rokovania, ale nakoľko sa navrhovateľ vo veci viacej neozval, uzatvorili kúpnu zmluvu s odporcami v 3. a 4. rade, ktorá bola riadne zapísaná v katastri nehnuteľností. Ďalej poukázal, že spoluvlastníctvo z notárskej zápisnice o vydržaní k podielom odporcov v 3. a 4. rade nevzniklo dňom zápisu v katastri nehnuteľností, ide len o deklaratórny zápis. Ich vlastníctvo vzniklo v súlade s § 130 Občianskeho zákonníka už v roku 1997 a táto notárska zápisnica to iba konštatovala. Od roku 1997 boli riadnymi spoluvlastníkmi, hoci v tom čase ešte neboli zapísaní v katastri nehnuteľností. Na základe týchto skutočností navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť a zároveň si uplatnil náhradu trov konania.

Právny zástupca odporcu v 4. rade zároveň potvrdil, že predkupné právo navrhovateľky ani komunikácia s navrhovateľkou nebola realizovaná písomnou formou, pričom vyjadril svoj názor, že § 140 Občianskeho zákonníka písomnú formu ako podmienku neukladá.

Právny zástupca navrhovateľky na vyjadrenie právneho zástupcu odporcu v 4. rade, že nie je potrebná písomná forma predkupného práva, poukázal na skutočnosť, že síce je pravdou, že § 140 Občianskeho zákonníka to bližšie neupravuje, ale zároveň poukazuje na odbornú literatúru, kde sa uvádza, že v tomto prípade sa používajú ustanovenia, ktoré sú najbližšie k tomuto a to ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve, to znamená že v tomto prípade odporcovia v 1. rade a 2. rade mali písomnou formou ponúknuť odpredaj svojho spoluvlastníctva navrhovateľovi. To sa nestalo, tak ako to bolo tu potvrdené, čiže nesúhlasí s názorom právneho zástupcu odporcu v 4. Rade. Právny zástupca navrhovateľa preto

naďalej trval na podanom návrhu a žiadal súd, aby vyhovel návrhu v plnom rozsahu tak, ako bol prednesený v spresnenom petite. V prípade úspechu si uplatnil trovy konania

Súd na pojednávaní pripustil zmenu petitu v zmysle prednesu právneho zástupcu navrhovateľa.

4C/59/2015

-5-

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom návrhu a jeho príloh, vyjadrení odporcov v 3. rade a 4. rade, výsluchom účastníkov konania, oboznámením sa s obsahom výziev navrhovateľky adresovaných odporcovi v 1. až 4. rade, kópiami doručeníek, listinami predloženými Okresným úradom U. O., katastrálny odbor, a to Kúpnej zmluvy zo dňa 31.3.2014, číslo vkladu 516/14, rozhodnutím Okresného úradu Stará Ľubovňa, katastrálny odbor zo dňa 24.4.2014 číslo vkladu 516/14, LV č. XXXX, LV č. XXXX, PKV 9 ako aj obsahom ostatného spisového materiálu a zistil tento skutkový stav:

Kúpnu zmluva zo dňa 31.3.2014, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod číslom vkladu V516/14 uzavretou medzi odporcom v 1. rade a odporcom v 2. rade ako predávajúcimi a odporcom v 3. rade a odporcom v 4. rade ako kupujúcimi, bol odporcom v 1. rade prevedený na odporcu v 2. rade spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 14/120 k parcele KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m² druh pozemku orná pôda zapísanej na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom U. O., katastrálnym odborom pre katastrálne územie Y. a odporcom v 2. rade prevedený na odporcu v 4. rade spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 14/120 k parcele KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m² druh pozemku orná pôda zapísanej na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom U. O., katastrálnym odborom pre katastrálne územie Y..

V čase prevodu vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom odporcu v 1. rade a 2. rade na odporcu v 3. rade a 4. rade ako ďalší podielový spoluvlastník parcely KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m² druh pozemku orná pôda zapísanej na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom U. O., katastrálnym odborom pre katastrálne územie Y. vystupoval navrhovateľ, ktorý mal spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 72/120. Okrem odporcu v 1. rade a odporcu v 2. rade ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX vystupovali G. T., D. a G. Z., D., ktoré obe vlastnili spoluvlastnícky podiel 10/120. Následne odporcovia v 3. a 4. Notárskou zápisnicou o svedčení vyhlásenia o vydržaní N 231/2014 zo dňa 26.3.2014 nadobudli vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom, ktoré vlastnili G. T., D. a G. Z., D.. Parcela KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m² druh pozemku orná pôda následne po zmenách vo vlastníckych vzťahoch k jednotlivým spoluvlastníckym podielom bola zapísaná na nové LV č. XXXX pre katastrálne územie Y..

V čase prevodu vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom odporcu v 1. rade a 2. rade, tak jediným známym vlastníkom zapísaným na LV č. XXXX bol navrhovateľ.

Z vyjadrení odporcu v 1. rade a 2. rade vyplýva, že neponúkli navrhovateľovi písomnou formou na odkúpenie ich podiel na predmetnej nehnuteľnosti, teda zákonné predkupné právo z ich strany voči navrhovateľovi nebolo uplatnené. Navrhovateľ sa tak u odporcov domáhal určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy a navrátenia stavu pred jej uzavretím, a to jednak pred podaním žaloby na súd výzvou zo dňa 12.5.2014 adresovanou odporcom v 1. rade až 4. rade ako aj samotnou žalobou.

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

V prípade predmetného návrhu na začatie konania sa jedná o určovací žalobu a súd sa preto zaoberal skutočnosťou, či je vo veci daný naliehavý právny záujem navrhovateľa na určení, či tu právny vzťah je alebo nie je v zmysle citovaného zákonného ustanovenia.

4C/59/2015

-6-

Naliehavý právny záujem na určení je z pravidla daný vtedy, ak sa nemožno domáhať priamo plnenia a ak právne postavenie navrhovateľa by bez takéhoto určenia bolo neisté. Navrhovateľ v návrhu na začatie konania ako aj vo svojej výpovedi aj tvrdil, že jeho predkupné právo bolo opomenuté a má v budúcnosti záujem domáhať sa tohto práva. Vo veci je podľa názoru súdu daný naliehavý právny záujem navrhovateľa na určení, nakoľko v prípade úspechu v konaní sa jej právne postavenie zmení, ako

spoluvlastník sa môže od predávajúcich spoluvlastníkov domáhať, aby mu ich spoluvlastnícke podiely boli ponúknuté na kúpu. Navyiac právo navrhovateľa domáhať sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy vyplýva priamo zo zákona a navrhovateľ má právny záujem na požadovanom určení v tom, že nemá inú možnosť ako zákonným spôsobom dosiahnuť také právne pomery, aké existovali pred uzatvorením neplatnej zmluvy. Na základe vyhovujúceho rozsudku môže príslušný katastrálny odbor vyznačiť stav pred týmto právnym úkonom, čo samo osebe zakladá naliehavosť právneho záujmu.

Navrhovateľovi vyplýva právo domáhať sa určenia neplatnosti zmluvy priamo zo zákona, tak ako to už bolo aj vyššie uvedené, a preto je jeho naliehavý právny záujem v tejto veci nesporne daný a netreba ho špecificky dokazovať.

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Podľa § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie.

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.

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.

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.

Sud po preskúmaní návrhu a jeho príloh považoval ním uplatnený nárok navrhovateľa za dôvodný.
4C/59/2015

-7-

Občiansky zákonník nepožaduje k predaju spoluvlastníckeho podielu súhlas ostatných spoluvlastníkov, vyžaduje len rešpektovanie predkupného práva. Napriek tomu, že v zákonnej úprave nie je výslovne stanovené, že predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka má vecnú povahu a pôsobí voči tretím osobám, súdna prax túto povahu zákonnému predkupnému právu prisudzuje. Podľa tohto zákonného ustanovenia zmluvná voľnosť spoluvlastníka je obmedzená v tom, že svoj spoluvlastnícky podiel môže bez ďalšieho previesť iba na blízke osoby uvedené v ustanovení § 116 a 117 Občianskeho zákonníka. Ak však spoluvlastník mieni svoj podiel previesť na iné než blízke osoby, prípadne aj jedného zo spoluvlastníkov, svoj podiel musí najskôr ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. V prípade, ak povinný spoluvlastník nerešpektoval zákonné predkupné právo a svoj podiel previedol na inú než blízku osobu bez toho, aby ho predtým ponúkol ostatným spoluvlastníkom, právny úkon, na základe ktorého došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu je neplatný, ale len v prípade ak sa oprávnení spoluvlastníci jeho neplatnosti dovolajú.

Spoluvlastník veci, ktorého predkupné právo bolo porušené, má nároky vyplývajúce jednak zo všeobecných ustanovení o vecnom predkupnom práve (§ 602 a nasl. Občianskeho zákonníka) a taktiež zvláštne nároky, ktoré sú stanovené v § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Tieto nároky sa vzájomne vylučujú, pričom oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch nárokov. Oprávnený má preto možnosť domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu previedol podiel za rovnakých podmienok, alebo relatívnej neplatnosti, keďže porušenie § 140 Občianskeho zákonníka má za následok

len relatívnu neplatnosť právneho úkonu o prevode spoluvlastníckeho podielu podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Právny úkon sa totiž považuje za platný, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý, t.j. spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, neplatnosti právneho úkonu nedovolá v rámci premlčacej lehoty. Teda oprávnený, ktorý je dotknutý porušením predkupného práva (v danom prípade navrhovateľ) môže podať žalobu na určenie neplatnosti právneho úkonu podľa § 80 písm. c/ O.s.p. Môže sa ňou domáhať, aby súd určil, že zmluva o prevode spoluvlastníckeho podielu, ktorá je v rozpore s § 140 Občianskeho zákonníka, je neplatná, čím by sa vrátili právne pomery k veci do stavu existujúceho pred prevodom podielu na tretiu osobu. Musí mať však na to naliehavý právny záujem na takomto určení, ktorý je daný najmä tam, kde by bez požadovaného určenia bolo právo žalobcu alebo by sa jeho postavenie stalo neistým.

Keďže ustanovenia Občianskeho zákonníka o spoluvlastníctve neobsahujú podrobnejšiu úpravu práv a povinností zo zákonného predkupného právneho vzťahu, za použitia analógie legis sa tento právny vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú vzťahy obsahom a účelom najbližšie. Za takéto ustanovenia treba považovať ustanovenie o predkupnom zmluvnom práve ako vedľajšom dojednaní pri kúpnej zmluve upravené v § 602 a nasl. Podľa poslednej vety § 605 Občianskeho zákonníka, pre formu ponuky na predaj oprávnenej osobe platí, že ak ide o nehnuteľnosť, musí byť dodržaná písomná forma. Ponuka musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých má byť kúpna zmluva uzavretá.

Z vyššie uvádzaných skutočností vyplýva, že bolo teda zákonnou povinnosťou odporcov v 1. rade a 2. rade, ktorí hodlali previesť svoj spoluvlastnícky podiel odporcom v 3. rade a 4. rade, ponúknuť najprv písomne svoj podiel navrhovateľovi na odkúpenie, a to vzhľadom ku skutočnosti, že sa jednalo o prevod podielu na nehnuteľnosti (viď cit. § 605 Občianskeho zákonníka). Nerešpektovanie predkupného práva vo svojich výpovediach potvrdili

4C/59/2015

-8-

v konečnom dôsledku aj odporcovia v 1. až 2. rade, keď sami uviedli, že ponuku na odkúpenia vo vzťahu k navrhovateľovi nerealizovali. Prípadná ústna ponuka odporcov na odkúpenie nehnuteľností navrhovateľovi by bola tiež právne irelevantná a nebolo by na ňu možné prihliadať, a to s poukazom na vyššie uvedené, keďže ponuka pre svoju platnosť vyžadovala písomnú formu.

Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že odporca v 1. rade a odporca v 2. rade nerešpektovali zákonné predkupné právo navrhovateľa a svoje podiely previedli na inú než blízku osobu bez toho, aby svoj podiel predtým písomne ponúkli navrhovateľovi. Vzhľadom k tejto skutočnosti je právny úkon (Kúpna zmluva zo dňa 31.3.2014 uzavretá medzi odporcami v 1. a 2. rade ako predávajúcimi a odporcami v 3. a 4. rade ako kupujúcimi, ktorej vklad bol povolený pod číslom 516/14, na základe ktorej došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu odporcu v 1. rade na odporcu v 3. rade a odporcu v 2. rade na odporcu v 4. rade) neplatný, nakoľko sa navrhovateľ dovolal jeho neplatnosti v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka. V tomto prípade na tom nič nemení ani skutočnosť, že odporcov v 3. a 4. rade bolo potrebné považovať za podielových spoluvlastníkov, hoci v tom čase neboli vedení na LV č. XXXX ako podieloví spoluvlastníci, keďže Notárska zápisnica o osvedčení vyhlásenia o vydržaní N 231/2014 zo dňa 26.3.2014 deklarovala ich nadobudnutie vlastníckeho práva už v čase podpisu spornej kúpnej zmluvy, nakoľko predkupné právo rovnako zaťažuje predávajúceho podielového spoluvlastníka k ostatným podielovým spoluvlastníkom. V tomto prípade ak by všetci ostatní podieloví spoluvlastníci (okrem predávajúcich) prejavili záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu a na výkone predkupného práva by sa nedohodli mali by právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti ich podielov.

Z uvedených dôvodov súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku. Súd v tejto súvislosti poukazuje ďalej na tú skutočnosť, že účinky neplatnosti zmluvy pôsobia spätne k uzavretiu zmluvy. Po právoplatnosti rozsudku, tak Okresný úrad U. O., katastrálny odbor vyznačí právny stav vlastníckych práv účastníkov konania k ich spoluvlastníckym podielom na parcele KN register „E“ č. 4938 o výmere 270 m² druh pozemku orná pôda zapísanej v súčasnosti na LV č. XXXX pre katastrálne územie Y. ako pred uzavretím Kúpnej zmluvy zo dňa 31.3.2014, ktorej vklad bol povolený pod číslom 516/14.

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

Podľa § 151 ods. 7 O.s.p. súd môže o náhrade trov konania rozhodnúť aj tak, že namiesto určenia výšky trov prizná účastníkovi náhradu trov konania vyjadrenú zlomkom alebo percentom. Po právoplatnosti tohto rozhodnutia rozhodne o výške náhrady trov konania súd samostatným uznesením.

Nakoľko pojednávanie konané dňa 24.2.2016 bolo odročené iba za účelom vyhlásenia rozsudku a súd je podľa § 156 ods. 2 O.s.p v takom prípade povinný doručiť rozsudok prítomným účastníkom hneď po pojednávaní, na ktorom bol rozsudok vyhlásený, súd preto nemohol v rozhodnutí určiť vyčíslenú výšku trov konania vzniknutú navrhovateľovi v zmysle § 142 ods. 1 O.s.p., preto priznal ich náhradu v súlade s vyššie citovaným ustanovením § 151

4C/59/2015

-9-

ods. 7 O.s.p. a namiesto určenia výšky trov priznal navrhovateľovi náhradu trov konania vyjadrenú percentom, a to vo výške 100 %. Súd tak po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej rozhodne o výške náhrady trov konania samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia na Okresný súd Stará Ľubovňa.

1, 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.

2, 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.

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

Odvolanie 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 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.