

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 20C/27/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8119211508
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Bujňák
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2022:8119211508.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov, sudcom JUDr. Marekom Bujňákom, v právnej veci žalobcov: 1.) C. T., W.. XX.XX.XXXX, F. L. XXX, XXX XX U. Š., 2.) E. R., W.. XX.XX.XXXX, F. L. XXX, XXX XX U. Š., 3.) Y. T. C.. F., W.. XX.XX.XXXX, F. L. XXX, XXX XX U. Š.Á., 4.) Y. T., C.. V., W.. XX.XX.XXXX, F. XXX XX U. Š. XXX, 5.) U. G., W.. XX.XX.XXXX, F. L. XXX, XXX XX U. Š., 6.) Y. T., W.. XX.X.XXXX, F. L. XXX, XXX XX U. Š., 7.) M. T., C.. G., W.. XX.XX.XXXX, F. XXX XX V. XX, 8.) X. Y., C.. F., W.. XX.XX.XXXX, F. L. XXX, XXX XX U. Š., 9.) K.. J. S., W.. XX.X.XXXX, F. Š. XXXX/XX, XXX XX U. Š., 10.) Y. T., W.. XX.XX.XXXX, F. XXX XX A. XXX, 11.) K.. X. Q., W.. XX.XX.XXXX, F. L. XXX, XXX XX U. Š., všetci zastúpení S. V., W.. XX.XX.XXXX, F. XXX XX U. Š. XX, 12.) S. V., W.. XX.XX.XXXX, F. XXX XX U. Š. XX, proti žalovaným: 1.) K.. Y. F., W.. XX.XX.XXXX, F. X. XX, XXX XX T., 2.) R. Š., W.. XX.XX.XXXX, F. XXX XX U. Š. XXX, 3.) Y. Y. C.. Š., W.. XX.XX.XXXX, F. L. XXX, XXX XX U. Š., 4.) Y. N., C.. Y., W.. XX.XX.XXXX, F. L. XXX, XXX XX U. Š., zastúpený F. Y., W.. XX.XX.XXXX, F. W.. E. V. XXX/XX, XXX XX T., 5.) T. S., W.. XX.XX.XXXX, F. L. XXX, XXX XX U. Š., právne zastúpený Mgr. Otom Salokym, advokátom, Hlavná 94, 080 01 Prešov, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Žalobu zamieťa.

II. Žalobcovia v 1. až 12. rade sú povinní nahradiť žalovaným v 4. a v 5. rade trovy konania v rozsahu 100%, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalovaným v 1. až 3. rade nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou podanou na súde dňa 03.07.2019 domáhali, neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou žalovaný v 2. rade previedol na žalovaného v 1. rade spoluvlastnícky podiel v rozsahu 12/1152 k nehnuteľnosti v intraviláne katastrálneho územia U. Š. parcele registra "X. Č.. XXXX/X -zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 108 m², vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Prešov, odbor katastrálny na LV č. XXXX, podľa ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva pod číslom U. - XXXX/XXXX dňa 5.9.2018, kúpnej zmluvy, ktorou žalovaná 3. previedla na žalovaného 1. spoluvlastnícky podiel v rozsahu 12/1152 k nehnuteľnosti v intraviláne katastrálneho územia U. Š., parcele registra ". Č.. XXXX/X -zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 108 m², vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Prešov, odbor katastrálny na LV č. XXXX, podľa ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva pod číslom U. - XXXX/XXXX dňa 21.8.2018 a kúpnej zmluvy, ktorou žalovaná v 4. rade previedla na žalovaného v 5. rade spoluvlastnícky podiel v rozsahu 4/96 k nehnuteľnosti v intraviláne katastrálneho územia U. Š., parcele registra ". Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 108 m², vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu T., odbor katastrálny na LV č. XXXX, podľa ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva pod číslom U. - XXXX/XXXX dňa 10.6.2019.

2. Žalobu odôvodnil tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti a žalovaní 2. a 3. rade boli spoluvlastníkmi nehnuteľnosti. obidvaja v podiele 12/1152 a Žalovaná v 4. rade bola spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v podiele 2x po 2/96. Žalovaní v 2. a 3. rade previedli nehnuteľnosti na žalovaného v 1. rade a žalovaná v 4. rade a žalovaného v 5. rade. žalovaní 2., 3. a 4. neponúkli na predaj svoje spoluvlastnícke podiely žalobcom. ako spoluvlastníkom dotknutej nehnuteľnosti. čím porušili predkupné právo žalobcov viažuce sa k tejto nehnuteľnosti. Podľa § 140 OZ. ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza. majú spoluvlastníci predkupné právo. ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116. 1 17 OZ). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva. majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Podľa § 40:1 veta prvá OZ. ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, § 140. § 145 ods. 1. § 479. § 589. § 701 ods. 1 a § 74 1 b ods. 2. považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten. kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Najvyšší súd SR v rozhodnutí 7Cdo/46/2013 ustálil. že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva (§ 403 OZ) môže obstať z pohľadu naliehavého právneho záujmu podľa § 80 písm. c) OSP (aktuálne § 137 písm. c) CSP) i vtedy ak už došlo k porušeniu predkupného práva. Neplatí teda záver. že ak došlo k porušeniu predkupného práva. oprávnená osoba už automaticky nemá naliehavý právny záujem na podaní žaloby o neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 401 Občianskeho zákonníka. takýto záver totiž nevyplýva zo žiadnej právnej úpravy. I pre daný prípad teda platí. že skutočnosť, že už došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov sama osebe nemá za následok nedostatok. jej naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti danej zmluvy. Skutočnosť. že rozsudok, ktorým súd rozhodol o neplatnosť právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je listinou, na základe ktorej sa v katastri nehnuteľnosti vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom. samo osebe zakladá naliehavosť právneho záujmu Žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu (§ 137 písm. c) CSP).

3. Keďže žaloba nebola žalobcami v 1. až 14. rade podpísaná a ani neudelili platne plnú moc, boli vyzvaní na podpísanie žaloby.

4. Uznesením zo dňa 18.02.2022 bolo podanie pôvodne žalobcov v 5.a 10. rade odmietnuté a uznesením zo dňa 02.06.2022 bolo konanie voči pôvodne žalobkyni v 11. rade zastavené. Súd následne pristúpil k prečíslovaniu žalobcov.

5. Žalovaný v 1. rade vo vyjadrení k žalobe uznal uplatnený nárok.

6. Žalovaný v 5. rade navrhol žalobu zamietnuť, keďže išlo o prevod na blízku osobu a to synovca žalovanej v 4. rade.

7. Žalovaná v 4. rade namietala nedostatok naliehavého právneho záujmu na podanej žalobe, keďže najvyšší súd v odôvodnení Rozhodnutia 7Cdo/46/2013 nekonštatuje, že pri porušení predkupného práva na ktoré sa žalobcovia odvolávajú, existuje vždy naliehavý právny záujem. Najvyšší súd v odôvodnení Rozhodnutia okrem iného uvádza, že „Existencia naliehavého právneho záujmu (§ 80 písm. c/ O.s.p.) v konaní o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie zákonného predkupného práva spoluvlastníka veci (§ 140 OZ v spojení s § 403 OZ) závisí však aj od posúdenia toho, aký právny dôvod vedie oprávneného k vyvolaniu súdneho sporu. " Následne Najvyšší súd v Rozhodnutí uviedol, že rozsudky príslušných súdov zrušuje práve z dôvodu, že tieto neposúdili naliehavý právny záujem žalobcov. Z uvádzaného dôvodu tak poukazuje žalovaná súdu na to, že Rozsudok je pre toto konanie irelevantným a má za to, že žalobcovia v danom prípade nepreukázali naliehavý právny záujem. Poukázala na Rozhodnutie Krajského súdu Nitra zo dňa 12. 07. 2018, spisová značka: 9Co/410/2017, podľa ktorého: „V preskúmvanej veci žalobca jednoznačne prejavil svoj záujem ponechať spoluvlastnícky podiel v rodine a zároveň prejavil tento záujem odkúpiť. Za takejto situácie, pokiaľ by došlo k porušeniu predkupného práva, žalobca nezvolil správnu určovaciu žalobu, pokiaľ sa domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Takáto žaloba nenapĺňa prevenčnú funkciu určovacích žalôb a nezabráni ďalším súdnym sporom a v konečnom dôsledku nevyrieši ani požadovanú otázku jeho vlastníckeho práva. V prípade, že by žalobcom zvolený procesný prostriedok, a to určovacia žaloba, ktorou sa domáhal neplatnosti kúpnej zmluvy, by iba obnovil pôvodný právny stav, kedy žalovaný v 1. rade by sa opäť stal spoluvlastníkom sporných nehnuteľností v rozsahu 1-iny a právne postavenie ostatných spoluvlastníkov vrátane žalobcu by zostalo nezmenené." Poukázala aj na veľký komentár ku CSP (autor Števec, Ficová a spol., str. 501) v ktorom je uvedené, že z doktríny preventívneho charakteru určovacej žaloby vyplýva, že naliehavý právny záujem absentuje, ak má žalobca možnosť

žalovať na splnenie povinnosti. Je to tak v prípadoch, keď tvrdené právo už nie je v štádiu neistoty alebo ohrozenia, ale kedy už došlo k jeho porušeniu. Zároveň povinnosť žalobcu preukázať naliehavý právny záujem znamená, že žalobca je povinný uviesť v žalobe skutkové tvrdenia o tom, že naliehavý právny záujem je daný. Na preukázanie týchto tvrdení je žalobca povinný navrhnúť dôkazy, čo však žalobcovia v danom prípade nespravili. Žalobcovia tak naliehavý právny záujem v žiadnom prípade nepreukázali. Zo zákonného znenia CSP tak vyplýva, že návrh na určenie právnej skutočnosti, ktorým je aj vyslovenie platnosti alebo neplatnosti zmluvy je možné podať v prípade, ak takéto oprávnenie vyplýva z osobitného právneho predpisu. Takýmto osobitným predpisom je podľa odbornej verejnosti a aktuálnej judikatúry napr. Zákonník práce v časti neplatnosti výpovede zamestnanca alebo Obchodný zákonník v časti vyslovenia neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia a pod. Avšak, súčasná judikatúra súdov smeruje zároveň k tomu názoru, že domáhanie sa neplatnosti zmluvy nie je možné z dôvodov predpokladaných vo všeobecnej občianskoprávnej norme, a teda ani z dôvodov podľa ust. § 40a Občianskeho. Vo vzťahu k uvádzanému žalovaná poukazuje aj na Rozsudok Krajského súdu v Košiciach 11Co/370/2017 zo dňa 6. 6. 2018. Taktiež poukázala na rozhodnutie Krajského súdu Nitra, spisová značka: 8Co/202/2016 zo dňa 14. 06. 2018, podľa ktorého: „Podľa ustanovenia § 137 CSP platného a účinného od 1.7.2016 je úplne nová koncepcia zakotvená v písmenách c) a d) tohto ustanovenia, kde sa rozlišuje klasická určovací žaloba a žaloba o určení inej právnej skutočnosti podľa písmena d). Zákonodarcu uviedol, že jeho záujmom bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti, resp. platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej. Písmeno c) tohto ustanovenia vychádza z doterajšieho ustanovenia § 80 písm. c) OSP, no s obmedzením, podľa ktorého naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu. Takýmto osobitným predpisom je napr. § 711 ods. 6 OZ. Ako v dôvodovej správe uvádza zákonodarcu, medzi osobitné predpisy podľa písmena d) tohto ustanovenia patria napr. Zákonník práce, zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a pod. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť, či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami. Určenie existencie právnej skutočnosti, napr. že právny úkon je neplatný odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Pri určení právnej skutočnosti hovorí rozsudok o tom, čo bolo v minulosti, nie však nevyhnutne o tom, čo je v prítomnosti. Výrok rozsudku, že kúpna zmluva je neplatná nemá výpovednú hodnotu, či je v čase jeho vyhlásenia vlastníkom veci žalobca, alebo niekto iný. Z uvedeného dôvodu nová právna úprava CSP pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu. Ak bol zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zapísaný na kupujúceho na základe neplatnej zmluvy, predávajúci môže žalovať kupujúceho, že je vlastníkom nehnuteľnosti (žaloba na určenie práva). Predávajúci nemá k dispozícii žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy. takáto žaloba z osobitného predpisu nevyplýva.“

8. Žalobcovia v replike uviedli, že podľa rozsudku Krajského súdu v Nitre, sp. zn. 9Co/410/2017 z 12. 7.2018, v prípade porušenia predkupného práva spoluvlastníka právna úprava ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi v prípade porušenia jeho predkupného práva voľbu uplatniť tri typy nárokov (ktoré sa navzájom vylučujú) - domáhať sa určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu, domáhať sa prevodu scudzeného podielu od nadobúdateľa, alebo stav akceptovať a ponechať si predkupné právo voči nadobúdateľovi - z ktorých nárokov každý sleduje iný cieľ. Motívom prvého je aj navrátenie veci do pôvodného stavu (vlastníctvo pôvodného spoluvlastníka), druhým cieľom je získanie spoluvlastníckeho podielu žalobcu“. Ako vyplýva z odôvodnenia podanej žaloby, dôvodom podania žaloby je navrátenie právnych pomerov k nehnuteľnosti do stavu existujúceho pred prevodom spoluvlastníckych podielov. To znamená, že táto možnosť" nápravy porušenia predkupného práva spôsobuje navrátenie vlastníckych práv do pôvodného stavu pred uzavretím relatívne neplatných zmlúv, včítane práv a povinností vyplývajúcich z predkupného práva. Žalovaní 1. a 5. rade sú vlastníkami príľahlých nehnuteľností, pôvodne záhradkárskych pozemkov, a to žalovaný 1. parc. č. Z. V. XXX a žalovaný 5. parcely č. Z. XXX/X a XXX/X v katastrálnom území U. Š.. Nehnuteľnosť - pozemok, nachádzajúci sa v intraviláne katastrálneho územia Vyšná Šebastová, vedeného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Prešov, okres T., obec U. Š. na LV č. XXXX ako parcela registra ". Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 108 m² využívajú žalovaní 1. a 5. ako jednoduchšiu prístupovú a príjazdovú cestu ku svojim pozemkom a na parkovanie áut aj napriek existujúcej prístupovej ceste k ich pozemkom. Prevod spoluvlastníckych podielov na žalovaných 1. a 5. rade považujú žalobcovia za účelové, keď z parcely, ktorá má výmeru 108 m² odkúpili spoluvlastnícke podiely zodpovedajúce výmere 6.75 m², z toho žalovaný 1. rade výmeru 2,25 m² a žalovaný 5. výmeru 4,5 m². Účelom ich konania bolo stať sa spoluvlastníkmi záujmovej nehnuteľnosti a jej užívanie odôvodňovať uplatnením svojich vlastníckych, resp. spoluvlastníckych práv k tejto nehnuteľnosti. Žalobcovia nemajú inú možnosť. ako zákonným

spôsobom dosiahnuť právne pomery, aké existovali pred uzavretím neplatných zmlúv. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR zo 6. decembra 2012. sp. zn. 5 Cdo 31/2011), pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (porovnaj R 17/1972). Za nedovolenú možno považovať určovaciu žalobu , pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov ; a k však určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 40/1996).

9. Žalovaný v 1. rade v duplike uviedol, že hlavným dôvodom odkúpených podielov na parcele „X. Č.. XXXX/“ bolo sprístupniť vchod a vjazd na stavebný pozemok a nevyužívať prechod po cudzích pozemkoch, ako mu bolo vytýkané od dvoch žalobcov. Uvedená parcela sa nachádza medzi obecnou cestou, jeho a susedovým pozemkom o šírke cca 3 až 7 m. Pri kúpe pozemku koncom roku 2007 neboli o tomto probléme informovaní a prístup považovali za obecný. Zhruba v roku 2010 ich slovne obvinil neznámy pán V., že vrchnú časť pozemku parcela XXX, si prisvojili a zaberajú cudzí pozemok. Pre istotu dali premerať pozemok, a keďže body súhlasili s výpisom z katastra podľa kúpnej zmluvy a nik iný ich inak neoslovil, zabudli na to. Keďže v súvislosti s tým zistili, že prístup na pozemok v spodnej časti od obecnej cesty, nie je obecný, sondažovali o možnosti odkúpenia. Po zistení, že taká skutočnosť je u viacerých nehnuteľností, ktorým bolo pridelené stavebné povolenie a cez tieto pozemky sú vedené aj verejné siete pokiaľ je to problém, mali zato, že to má riešiť obec. Oficiálne o vážnosti tohto problému boli oslovení obcou až v roku 2018. Tomuto pozvaniu predchádzala návšteva p. S. V. E. R. T. s tým, aby sa vzdali hornej časti pozemku (opäť s obvinením) kvôli obnoveniu starej poľnej cesty(ktorá podľa miestnych existovala zhruba pred 30 rokmi) a oni uvoľnia predmetnú spornú parcelu „X. Č.. XXXX/X. lebo nám inak budú robiť problémy. Zaskočení týmto tvrdením považovali za možné riešenie odstúpenia vrchnej časti (parcely XXX), za pozemok, ktorý vlastní spoločníci, ak aj ostatní budú súhlasiť s obnovením cesty. Nato boli oslovení obcou o možnosti darovania, resp. inej formy vzdania sa vlastníctva. ktorej právny stav bol podľa vyjadrenia obce a aj ich presvedčenia platný podľa kúpnej zmluvy a výpisu z katastra nehnuteľností. Na riešenie prístupu im bolo povedané, že spornú parcelu X. XXXX/X podielníci pozemku podľa vyjadrenia p. V. a T. nechcú predať, čo im následne potvrdil aj p. T. s vyjadrením, že im nič nepredajú, ale sú ochotní zriadiť vecné bremeno. Táto formulácia sa líšila od pôvodnej, a preto od r. 2019 mali záujem riešiť uvedený problém odkúpením podielov od vlastníkov s tým, že budú rešpektovať ich cenu. Avšak ich zástupca p. S.. V. im stále odkázal, že pozemky využívame neprávom a nie sú na predaj. Nakoľko zistil, že na menovitom zozname žalobcov, niektoré osoby neboli vôbec informované o probléme a podpísali prezenčnú listinu za iným účelom, (nevedomosť, zneužitie?) začal oslovovať osobne aj písomne niektorých majiteľov podielov za účelom odkúpenia podielov. Na písomné žiadosti nedostal žiadne odpovede. Pri osobnom jednaní niektorí sľúbili odpredaj, nakoľko uvedené parcely nevyužívajú z ich strany a sú tak malé, že to pre nich neprináša žiadny úžitok. Avšak keď sa to dozvedel p. S.. V. a po jeho návšteve oslovených osôb viacerí sa vyjadrili, že to predajú, ale neskôr až sa to tzv. utrasie. Nakoniec s manželkou odkúpili dva podiely (list vlastníctva č. XXXX), ktorých majitelia, podobne ako ostatní, nemali úžitok z daného pozemku. Na uvedenej parcele je spolu 35 vlastníkov o výmere od XX/XXXX až po X/XX. medzi nimi je aj vlastník Slovenská republika, takže sa nejedná o lukratívnu parcelu. Odkúpením podielov spolu s manželkou chceli tento problém dať do poriadku, aby niektorí spoluvlastníci (iba traja) nevytýkali, že chodia po ich parcele. Nesúhlasil s tvrdením, že odkúpením podielov si zvolili jednoduchšiu prístupovú cestu aj napriek existujúcej prístupovej ceste k ich pozemkom, nakoľko vrchná cesta je iba poľná cesta po ktorej môžu jazdiť iba traktory, nie je vôbec udržiavaná a pre osobné vozidla neprejazdná.

10. Žalovaná v 4. rade v duplike uviedla, že ide len o akési domnienky žalobcov, ktoré nie sú ničím preukázané a ktoré žiadnym spôsobom nesúvisia so žalovanou. Zo strany žalovanej došlo k riadnemu uzatvoreniu kúpnej zmluvy, t.j. k riadnemu prevodu vlastníckeho práva žalovanej, pričom žalovaná nebola povinná zisťovať účel nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu sporu zo strany ostatných žalovaných. Uvádzaná námietka o účelovosti konania žalovaného v 1. rade a žalovaného v 5. rade je tak ničím nepodložená a vo vzťahu k žalovanej absolútne irelevantná. Žalovaná aj naďalej zotrváva na

tom, že žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem, nakoľko dostatočne neodôvodnili z akého dôvodu majú záujem navrátiť pôvodný stav vlastníckych práv k predmetu sporu.

11. Žalovaná v 3. rade vo vyjadrení zo dňa 03.01.2020 vyjadrila ľútosť nad tým, nebola si vedomá, že porušila zákon, pričom chcela iba pomôcť susedovi.

12. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise a zistil tento skutkový stav:

13. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX sú žalobcovia sú spoluvlastníkmi nehnuteľnosti registra "X. Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 108 m², vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu T., katastrálne územie U. Š., obec U. Š..

14. Žalovaný v 1. rade nadobudol podiel k vyššie uvedenej nehnuteľnosti o veľkosti XX/XXXX, na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol pod číslom U. - XXXX/XXXX dňa 5.9.2018.

15. Žalovaný v 1. rade nadobudol podiel k vyššie uvedenej nehnuteľnosti o veľkosti XX/XXXX, na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol pod číslom U. - XXXX/XXXX dňa 21.08.2018.

16. Žalovaný v 5. rade nadobudol podiel k vyššie uvedenej nehnuteľnosti o veľkosti X/XX, na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol pod číslom U. - XXXX/XXXX dňa 10.06.2019.

17. Zistený skutkový stav súd takto právne posúdil:

18. Podľa § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako „CSP“) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

19. Podľa § 140 OZ, 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.

20. Podľa § 40a OZ, 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.

21. Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení zo dňa 26.02.2020, sp. zn. 4Cdo/83/2019 uviedol: „21. 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 so súhlasom širokej odbornej verejnosti zákonnému predkupnému právu túto povahu prisudzuje. Z tohto záveru vyplýva, že spoluvlastník veci, ktorého predkupné právo bolo porušené, má nároky vyplývajúce jednak zo všeobecných ustanovení o vecnom predkupnom práve (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka) a taktiež zvláštne nároky, ktoré sú stanovené v ustanovení § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Tieto nároky sa vzájomne vylučujú, pričom oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch nárokov. Jedná sa o nasledujúce možnosti: Oprávnený má právo domáhať sa na nadobúdateľovi, 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 ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka. Inými slovami, právny úkon sa 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, môže podať žalobu na určenie neplatnosti právneho úkonu podľa § 137 písm. c/ C.s.p. Môže sa domáhať, aby súd určil, že zmluva o prevode spoluvlastníckeho podielu, ktorá je v rozpore s ustanovením

§ 140 Občianskeho zákonníka, je neplatná, čím by sa vrátili právne pomery k veci do stavu existujúceho pred prevodom podielu na tretiu osobu.

22. Základným predpokladom, aby sa súd zaoberal otázkou neplatnosti v rámci určovacej žaloby, je preukázanie naliehavého právneho záujmu na takomto určení. Podľa výkladu podávaného ustálenou súdnou praxou je naliehavý právny záujem daný najmä tam, kde by bez požadovaného určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo by sa jeho postavenie stalo neistým. Žaloba preto spravidla nemôže byť opodstatnená tam, kde možno žalovať na splnenie povinnosti podľa § 137 písm. a/ C.s.p.

23. Určovacia žaloba podľa § 137 písm. c/ C.s.p. je skôr preventívneho charakteru a má miesto jednak tam, kde jej pomocou možno eliminovať stav ohrozenia práva či neistoty v právnom vzťahu a k zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak, a jednak v prípadoch, v ktorých určovacia žaloba účinnejšie než iné právne prostriedky vystihuje obsah a povahu príslušného právneho vzťahu a jej prostredníctvom možno dosiahnuť úpravy, tvoriace určitý právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia budúcich sporov účastníkov. Tieto funkcie korešpondujú s podmienkou naliehavého právneho záujmu. Ak nemožno v konkrétnom prípade očakávať, že ich určovacia žaloba bude plniť, nebude ani právny záujem na takomto určení.

24. V zmysle uvedenej konštantnej judikatúry možno vyvodiť záver, že jediná situácia, kedy by žaloba na určenie neplatnosti mohla mať úspech je vtedy, pokiaľ by ostatní spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo dotknuté, nemali záujem nadobudnúť prevádzaný spoluvlastnícky podiel, súčasne by mali za cieľ zabrániť tretej osobe vo vstupe do spoluvlastníckeho vzťahu. V takomto prípade žalobcovia znášajú dôkazné bremeno ohľadne preukázania naliehavého právneho záujmu pre určenie neplatnosti zmluvy, rovnako ako dôkazné bremeno preukázania naliehavého právneho záujmu, z akého dôvodu chcú zabrániť novému nadobúdateľovi získať spoluvlastnícky podiel. Pokiaľ oprávnení spoluvlastníci neponúknu alternatívne riešenie, kto by mal na miesto povinného nastúpiť, nemožno s najväčšou pravdepodobnosťou vyhovieť návrhu na rozhodnutie súdu určovacím výrokom. Nemožno totiž na povinnom spravodlivo požadovať, aby v spoluvlastníckom vzťahu zotrval, ani nemožno vynucovať zdržanie sa prevodu spoluvlastníckeho podielu z dôvodu zasahovania do jednej zo základných zložiek vlastníctva (spoluvlastníctva) a to práva s vecou (podielom) nakladať. V ostatných prípadoch, kedy zostávajúci spoluvlastníci budú mať o podiel na veci záujem, nič nebráni tomu, aby sa domáhali na nadobúdateľovi prevodu tým, že priamo podajú žalobu o nahradenie prejavu vôle, pričom otázka relatívnej neplatnosti bude v rámci súdneho konania riešená ako predbežná otázka.

22. Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali určenia neplatnosti kúpnych zmlúv, ktoré uzatvorili žalovaný v 1. rade so žalovanými v 2. a 3. rade a žalovaná v 4. rade so žalovaným v 5. rade. V zmysle vyššie citovaného ustanovenia § 137 písm. c) CSP súd v prvom rade skúmal naliehavý právny záujem na podanej žalobe.

23. Vykonaným dokazovaním hodnotiac dôkazy jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti súd dospel k záveru, že žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem na podanej žalobe. Ako vyplýva z vyššie uvedeného rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 26.02.2020, sp. zn. 4Cdo/83/2019, jediná situácia, kedy by žaloba na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy mohla mať úspech je vtedy, pokiaľ by ostatní spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo dotknuté, nemali záujem nadobudnúť prevádzaný spoluvlastnícky podiel, súčasne by mali za cieľ zabrániť tretej osobe vo vstupe do spoluvlastníckeho vzťahu. Žalobcovia však v predmetnej veci žiadnym spôsobom neodôvodnili, z akého dôvodu chcú zabrániť žalovaným v 1. a 5. rade, aby sa stali spoluvlastníkmi nehnuteľnosti. Na uvedené nedali odpoveď ani na nariadenom pojednávaní. Taktiež neuviedli, kto by mal vstúpiť na miesto pôvodných spoluvlastníkov do spoluvlastníckeho vzťahu, keďže ako vyplýva aj vyjadrení na pojednávaní, žalovaní v 2. a 3. rade nemienia byť spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností (rovnako aj žalovaná v 4. rade a to vzhľadom na vyjadrenie k žalobe a dupliku), pričom nikoho nemožno nútiť, aby v spoluvlastníckom vzťahu zotrval, ani nemožno vynucovať zdržanie sa prevodu spoluvlastníckeho podielu. O nedostatku naliehavého právneho záujmu svedčí aj skutočnosť, že žalovaný v 1. a 5. rade v priebehu roku 2021 nadobudli ďalšie podiely na spornej nehnuteľnosti (žalobcovia tieto tvrdenia žalovaného v 5. rade na pojednávaní nepopreli a vyplývajú aj z výpisu z listu vlastníctva na stránke <https://kataster.skgeodesy.sk/eskn-portal>) a teda v prípade určenia neplatnosti kúpnych zmlúv, žalovaní v 1. a 5. rade by zostali aj naďalej spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, pričom postavenie žalobcov by sa žiadnym spôsobom nezmenilo. Predmetná žaloba teda neslúži potrebám praktického života a nevytvorila by pevný právny základ pre právny vzťah sporových strán.

24. Vzhľadom na nepreukázanie naliehavého právneho sa súd nezaoberal vecnou stránkou veci a žalobu zamietol.

25. Žalobcovia navrhli rozhodnúť vec rozsudkom na základe uznania. V prejednávanej veci síce žalovaný v 1. rade v písomnom vyjadrení k žalobe uznal nárok, avšak ak na strane žalovaného vystupuje viacero subjektov, je na vydanie rozsudku pre uznanie nároku potrebné, aby nárok žalobcu uznali všetci žalovaní; to neplatí, ak ide o samostatné spoločenstvo podľa § 76. V danom prípade ide o nerozlučné spoločenstvo (vo vzťahu ku každej kúpnej zmluve), a preto pre rozhodnutie bolo potrebné, aby nárok uznali žalovaný v 2. rade, prípadne žalovaná v 3. rade, čo sa nestalo. Preto nebolo možné rozhodnúť rozsudkom na základe uznania, a to ani v časti.

26. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods.1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalovaní boli v konaní úspešní v celom rozsahu, a preto súd priznal žalovaným v 4. a 5. rade náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške trov konania bude po právoplatnosti rozhodnutie rozhodnuté samostatným uznesením. Existencia dôvodov pre výnimočné nepriznanie náhrady trov konania nebola tvrdená a v zmysle § 257 CSP ani zo spisu nevyplývala. Žalovaní v 1. až 3. rade si nárok na náhradu trov konania neuplatnili, a preto súd žalovaným v 1. - 3. rade nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Krajský súd v Prešove cestou tunajšieho súdu.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a musí byť podpísané. Odvolanie musí ďalej obsahovať, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov tak, aby jeden zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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 v znení neskorších predpisov).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci (zákon č. 65/2001 Z.z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok v znení neskorších predpisov).