

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 3C/41/2008  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5405200869  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 05. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Kyseľová  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2018:5405200869.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, samosudkyňou JUDr. Gabrielou Kyseľovou, v spore žalobcu: X. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom I., S.. K. XXX/X, právne zastúpený: JUDr. Miroslav Sládek, advokát so sídlom 029 01 Námestovo, Červeného kríža 66/20, proti žalovaným: Xa/ U. S., rod. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R. 6, R. 8, E. republika, Xb/ R. P., rod. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom I., R. XXX/X, Xc/ V. D., rod. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. - Z. XXX (ako právni nástupcovia žalovaného 1/ E. B., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom I., W. XXX/XX, zomr. XX.XX.XXXX) Xba/ B. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX, Xbb/ B. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y., B. XXX/XX, Xbc/ U. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX, Xbd/ Q. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. V., J. XXX/X, Xbe/ Q. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX, Xc/ W. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXX, Xd/ U. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XX, Xe/ X. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXX, Xf/ X. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XX, Xga/ B. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX, Xgb/ X. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX, Xgc/ Q. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX, všetci žalovaní právne zastúpení: JUDr. Jozef Polák, advokát so sídlom Aleja Slobody 1890/50, 026 01 Dolný Kubín, 3gd/ Q. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX, Xge/ Q. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX, 4/ COOP Jednota Trstená, spotrebné družstvo, so sídlom 028 01 Trstená, Hattalova 100, IČO: 36 012 815, 5/ X. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom I., G. XXX/XX, všetci žalovaní, vyjmúc žalovaného v rade 3gd, právne zastúpení JUDr. Jozef Polák, advokát so sídlom 026 01 Dolný Kubín Aleja Slobody 1890/50, IČO: 37 981765, v konaní o vyslovenie neplatnosti právneho úkonu relatívne neplatného, taktó

### rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaným 1a/ až 5/ sa proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou pôvodne podanou na Okresnom súde Dolný Kubín dňa 10.02. 2005 (spisová značka 10C/25/2005) domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 25.02.2002 uzavretej medzi pôvodne žalovaným 1/ a žalovaným 4/, ktorej vklad bol povolený dňa 19. 03. 22002 Katastrálnym úradom v Žiline, Správa katastra I. pod č. V XXX/XXXX - XX, kúpnej zmluvy zo dňa 18.02.2002 uzavretej medzi žalovaným 3/ a žalovaným 4/ , ktorej vklad bol povolený 19.03.2002 Katastrálnym úradom Žilina, Správa katastra I. pod č. V XXX/XXXX - XX a po viacerých zmenách žaloby aj určenia, že nehnuteľnosti v k.ú. I. na LV č. XXXX pre obec a k.ú. I. pod A stavba zo súp. č. XXX Z. Y. na parc. č. XXX a XXX k.ú. I. na X. S. pod O v podiele XXXXXXXX/XXXXXXXX účasti a nehnuteľnosti v k.ú. a obci I. zapísaných na LV č. XXXX pod A pozemok zobrazený ako C KN parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m2, C KN parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m2 pod O na X. S. v podiele XXXXXXXX/XXXXXXXX patria do dedičstva po E. B., naposledy bytom I., W. XXX/XX, ktorý zomrel 11.04.2017 v podiele XXXX/XXXXXXXX účasti tiež do dedičstva po neb. žalovanej 3/ U. I., nar. X.X.XXXX, naposledy bytom B. XX, zomr. XX.XX.XXXX v podiele XXXX/XXXXXXXX účasti k celku.

2. Podanú žalobu odôvodnil tým, že žalovaní 1/ až 4/ rade sú členovia Urbáru I., pozemkového spoločenstva a ako členovia pozemkového spoločenstva boli spoluvlastníkmi podielu na spoločnej nehnuteľnosti - hotela Y. zapísanej na LV č. XXXX, súp. č. XXX na parcele č. XXX a XXX v k.ú. I. a pozemkov parc. č. XXX - zastavané plochy o výmere XXXX mX a parc. č. XXX - zastavané plochy o výmere XXX m2, zapísaných na LV č. XXXX. Žalobou napadanými kúpnyimi zmluvami pôvodne žalovaní 1/ až 3/ previedli na žalovaného 4/ svoje podiely na uvedených nehnuteľnostiach, hoci žalobca mal zákonné predkupné právo na odpredávané spoluvlastnícke podiely spoločnej nehnuteľnosti podľa ust. § 7 zákona č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách - (ďalej len „zákon č. 181/1995 Z. z.“) a § 140 OZ. Podiel k spoločným nehnuteľnostiam boli preto žalovaní 1/ až 3/ rade povinní ponúknuť na predaj žalobcovi a všetkým ostatným spoluvlastníkom (nielen niektorým z nich), čo neurobili. Bolo preto porušené zákonné predkupné právo žalobcu. Jedná sa pritom o podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti patriace spoluvlastníkom, ktorí vytvorili Urbárske pozemkové spoločenstvo v I., vrátane žalobcu. Žalobca má naliehavý právny záujem na určovacej žalobe podľa § 80 písm. c) OSP (účinný v čase podania žaloby), nakoľko bez tohto určenia by bolo ohrozené právo žalobcu, resp. jeho právne postavenie by sa stalo neistým.

3. Žalovaný 4/ sa k podanej žalobe vyjadril prostredníctvom právneho zástupcu, pričom poukázal na to, že tvrdenia žalobcu o tom, že bolo porušené jeho predkupné právo sú zavádzajúce a v rozpore so skutkovým stavom. Vzhľadom na široký okruh spoluvlastníkov k spoločnej nehnuteľnosti a v záujme zefektívniť jej využitie, navrhol žalovaný 4/ ako jeden zo spoluvlastníkov, aby ho splnomocnili na oznámenie úmyslu previesť spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnosti a vyzvať ostatných na uplatnenie zákonného predkupného práva. Ďalším dôvodom bola okolnosť, že spoluvlastníkov bolo cca 550, z ktorých cca 30 % v rozhodnom období už nežila a neboli známi ich právni nástupcovia, preto zvolil spôsob zverejnenia ponuky formou verejnej vyhlášky, ktorá bola vyvesená na verejnej tabuli mesta I.. Žalovaný 4/ úmysel odkúpiť spoluvlastnícke podiely k predmetným nehnuteľnostiam oznámil na svojich členských schôdzkach (pre spoluvlastníkov, ktorí sú členmi družstva), na stretnutí podielnikov hotela Y. I., ako aj prostredníctvom zverejnenia výzvy vo forme verejnej vyhlášky, ktorá bola vyvesená na verejnej tabuli mesta I.. Na základe výzvy z 10.01.2002, ktorá obsahovala všetky zákonné podmienky pre uplatnenie predkupného práva a skutočnosti, že na výzvu nikto nereagoval, došlo k podpísaniu kúpnych zmlúv. Žalobca, ako predseda Urbáru I. mal vedomosť o úmysle žalovaných (ich právnych predchodcov) prevádzať svoje podiely, s týmito osobami komunikoval a neprejavil záujem o ich nadobudnutie. Žalobca neprejavil záujem o uplatnenie predkupného práva a nie je ochotný nadobudnúť spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, ktoré prevádzali žalovaní 1/ až 3/, nemôže mať ani naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c/ O.s.p. (účinného do 30.06.2016). Žalovaný 4/ až po zverejnení výzvy a skutočnosti, že na ňu nereagoval žiadny spoluvlastník, pristúpil k podpísaniu prvých kúpnych zmlúv dňa 13.02.2002. Žalobca sa dovoľáva relatívnej neplatnosti len z dôvodu zmenšenia podielu žalovaného 4/, aby mu tým znemožnil jeho rozhodovanie o spoločnej nehnuteľnosti. Ako predseda Urbáru I., pozemkové spoločenstvo nepresadzuje záujmy Urbáru I., ale záujmy svoje, čím poškodzuje záujmy Urbáru a aj jeho jednotlivých členov, ktorý s takýmto postupom vyjadrili nesúhlas na stretnutí konaného dňa 05.11.2004. Konanie neprinesie žiadny pozitívny výsledok pre Urbár I., nakoľko nie je spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, ale jej spoluvlastníkmi sú jednotliví členovia.

4. Súd zistil, že žalovaný 2/ ešte pred podaním žaloby zomrel dňa 30.01.2004, preto Okresný súd Dolný Kubín (ako pôvodne miestne príslušný súd) uznesením zo dňa 03.06.2005 sp. zn. 10C/25/2005 konanie podľa § 104 ods. 1 veta prvá O.s.p. (účinného do 30.06.2016) zastavil. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 06.08.2005.

5. Súd ďalej zistil, že žalovaná 3/ - U. I. v priebehu konania zomrela dňa XX.XX.XXXX, preto súd ďalej pokračoval so žalovanými 3ba/ až 3be/ ako právnymi nástupcami neb. Q. X., právnej nástupkyne žalovanej 3/, ktorá zomrela XX.XX.XXXX a E. E., právneho nástupcu žalovanej 3/, ktorý zomrel dňa XX.XX.XXXX, a so žalovanými 3c/ až 3g/ ako priamymi právnymi nástupcami žalovanej 3/. Žalovaní 3ga/ až 3ge/ sa stali stranou sporu titulom univerzálnej sukcesie po neb. právnom nástupcovi neb. žalovanej 3/ - pod 3g/ B. X., ktorý zomrel dňa XX.XX.XXXX.

6. Uznesením č.k. 3C/41/2008-415 zo dňa 15.02.2018 súd s poukazom na ustanovenie 64 CSP rozhodol o pokračovaní v konaní s právnymi nástupcami žalovaného 1/ E. B., ktorý zomrel XX.XX.XXXX v I. a to Xa/ U. S., rod. B., nar. X.X.XXXX, bytom R. 6, žalovanou Xb/ - R. P., rod. B., nar. XX.XX.XXXX, I.,

R. XXX/X a žalovanou Xc/ V. D., rod. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. -Z. XXX. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 09.03.2018.

7. Uznesením súdu zo dňa 07.07.2017, č.k. 3C/41/2008-349 súd konanie v časti o určenie, že kúpna zmluva uzavretá dňa 27.09.2006 medzi žalovaným 4/ ako predávajúcim a kupujúcim X. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom I., G. č. XXXX/XX, ktorej vklad bol povolený pod V XXXX/XXXX, ktorou došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu na sporných nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX pre obec a k.ú. I., pod B XXX v podiele XXXXXXXX/XXXXXXX a na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX pre obec a k.ú. I., pod B XXX na meno žalovaného 4/ zastavil podľa 145 ods. 2 CSP, keďže žalobca zobral žalobu v tejto časti späť a žalovaní so späťvzatím súhlasili. K späťvzatiu žaloby došlo po tom, čo súd pripustil vstup ďalšieho účastníka do konania - X. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom I., G. č. XXXX/X na strane žalovaného 5/ uznesením súdu zo dňa 30.06.2016, č. k. 3C/41/2008-280, keď týmto uznesením súd zároveň pripustil zmenu petítu jej rozšírením. Posledná zmena žaloby (jej rozšírením) bola pripustená dňa 16.05.2017 (na pojednávaní. Touto zmenou žalobca popri pôvodných petitoch žaloby o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv zo dňa 18.02.2002 a 25.02.2002 uzavretými medzi pôvodnými žalovanými 1/ a 3/ a žalovaným 4/ sa domáha, že nehnuteľnosti patria do dedičstva po týchto zomrelých pôvodných vlastníkoch.

8. Žalobca prostredníctvom svojho zástupcu v podaní doručenom súdu 22.11.2016, ktorým zobral žalobu v časti späť a žiadal pripustiť zmenu žaloby uviedol nové skutkové okolnosti, ktorými odôvodnil podanú žalobu, keď žiadal vyslovenie neplatnosti napadnutých kúpnych zmlúv aj z dôvodu absolútnej neplatnosti, ktorá bola spôsobená porušením zákona č. 181/1995 Z.z., účinného v čase uzatvárania napadnutých kúpnych zmlúv. Žalobcom uvádzané skutočnosti v predmetnom podaní súd posúdil ako podstatnú zmenu rozhodujúcich skutočností tvrdených v žalobe. V nadväznosti na uvedené súd uznesením č.k. 3C/41/2008-349 zo dňa 07.07.2017 pripustil zmenu žaloby v zmysle § 139 v spojení s § 142 ods. 1 CSP, ktorá spočíva v podstatných okolnostiach, ktorými strana žalobcu odôvodňuje petítu podanej žaloby, keď sa domáha vyslovenia neplatnosti kúpnych zmlúv aj z dôvodu ich absolútnej neplatnosti s odkazom na porušenie zákona č. 181/1995 Z. z., účinného ku dňu uzatvárania sporných kúpnych zmlúv, a v ktorom poukazuje na nedeliteľnosť majetku pozemkového spoločenstva, teda spoločnej nehnuteľnosti, pričom žalovaní nemohli svoj spoluvlastnícky podiel vyjadrujúci účasť v pozemkovom spoločenstve previesť len u sporných nehnuteľností - Z. Y. a príľahlé pozemky.

9. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámil sa s obsahom listín a to zápisnicou z 26.03.2002 zo zasadnutia Výboru Urbáru I., PZ, Trstená a pripojeným spisom, s judikatúrou predkladanou stranami sporu v obdobných veciach, oboznámil obsah zápisnice z 01.12.2010 zo spisu 2C/160/2008 v časti výpovede žalobcu a tam označeného žalovaného 9/ A. F., ktorý bol členom výboru pozemkového spoločenstva (čl.407), oboznámil obsah zápisnice z 9.11.2011 z konania 1C/46/2008 v časti výpovede U. O., ďalej so žalobou a jej prílohami, ktorými sú kúpna zmluva zo dňa 25.02.2002, 18.02.2002 a 19.02.2002 uzavretá medzi účastníkmi - kupujúcim Oravské spotrebné družstvo Trstená a predávajúcimi E. B. - žalovaným 1/, X. W. - pôvodný žalovaný 2/, s obsahom vyjadrenia k podanej žalobe z čl. 20-22 a jeho prílohami z čl. 26-39, medzi ktorými je verejná vyhláška - oznámenie z 29.01.2002, žiadosť o jej zverejnenie z 16.01.2002, výzva žalovaného 4/ zo dňa 10.01.2002 na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu, menný zoznam spoluvlastníkov z čl. 29-33, zápisnica zo stretnutia na MsÚ Trstená dňa 05.11.2004 spolu s prezenčnou listinou, s LV č. XXXX a LV č. XXXX pre obec a k.ú. I., zoznamom oprávnených osôb pasienkového spoločenstva čl. 176-226, Stanovami spolku Urbáru mesta Trstená z 14.06.1992 - čl.233, zápisnicou o pojednávaní z konania vedenom pôvodne na Okresnom súde Dolný Kubín sp. zn. 5C/19/2003 zo dňa 28.09.2006.

10. Súd sa ďalej oboznámil s rozhodnutiami predkladanými stranou žalovaných a to rozsudkom 5C/45/2008 z 23.03.2015, ktorý bol potvrdený rozhodnutím 5Co/25/2015, rozhodnutím 2C/182008 z 15.12.2015, ktorý bol potvrdený rozhodnutím 5Co/126/2016, s rozhodnutím Krajského súdu v Žiline sp. zn. 8Co/110/2017 zo dňa 31.5.2017, ktorým bol potvrdený rozsudok tohto súdu sp. zn. 3C/42/2008 zo dňa 30.06.2016, s rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 6Co/152/2017 zo dňa 23.08.2017, ktorým bol potvrdený prvostupňový rozsudok 1C/47/2008, rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 9Co/182/2017 zo dňa 21.09.2017, a najnovšími rozhodnutiami 7Co/354/2017 zo dňa 14.02.2018, ktorým bol potvrdený rozsudok tohto súdu sp. zn. 3C/37/2008 a rozsudok KS ZA sp. zn. 7Co/169/2017 zo dňa 21.02.2018, kde stranami sporu je žalobca z tohto konania, a kde obdobný ak nie rovnaký predmet sporu.

11. Strana žalobcu zotrvala na žalobe, pričom v účastníckom výsluchu žalobca uviedol, že sporné nehnuteľnosti boli vždy spoločnou nehnuteľnosťou, ktorú spravoval a obhospodaroval Urbár mesta Trstená. Jej vlastníkmí boli jednotliví podieloví spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti. Svoj podiel nadobudol v rámci reštitučného konania, o čom bolo vydané rozhodnutie pozemkového úradu. Ďalej v priebehu konania (a po pripustených zmenách a čiastočnom späťvzatí žaloby) poukazovali jednak na to, že žalobca je aktívne vecne legitimovaný vo vzťahu k výrokom, ktorým sa domáha určenia, že sporné nehnuteľnosti patria do dedičstva a nesúhlasil s argumentáciou strany žalovaných, že táto legitimácia patrí iba dedičom. Práve žalovaný 4/ ako účastník relatívne neplatných zmlúv vytvoril situáciu, že počas konania previedol nehnuteľnosti na iné/tretie osoby a žalobca nemal inú právnu možnosť ako sa s touto situáciou vysporiadať len tým, sa bude domáhať určenia, že nehnuteľnosti patria do dedičstva po pôvodne žalovaných, ktorí zomreli, v opačnom prípade by stratil právny záujem na žiadanom určení. Okrem toho je žalobca aktívne vecne legitimovaný, keďže je stále zapísaný ako spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti na LV č. XXXX a LV č. XXXX pre obec a k.ú. I. a je členom pozemkového spoločenstva Urbáru Trstená, kde má spoluvlastnícky podiel XXXX/XXXXXXXX účasti. Namietal splnenie ponukovej povinnosti prostredníctvom verejnej výzvy na úradnej tabuli súdu mesta I. v zastúpení žalovaným 4/ a v tejto súvislosti poukázal na právny názor krajského súdu v zrušovacom uznesení sp. zn. 7Co/622/2014, kde odvolací súd zaujal taký právny názor, že pri splnomocnení žalovaných, aby v ich mene realizoval ponukovú povinnosť žalovaný 4/ vyplývajúcu z § 140 OZ treba preukázať, že žalobca sa s ponukou vyvesenou na ÚT mesta I. oboznámil, tak ako to vyplýva z ustanovenia § 45 ods. 1 OZ. Podľa neho prejav vôle adresovaný neprítomnej osobe pôsobí až od okamihu, kedy k nej dôjde, teda nie samotným vyvesením ponuky. Aj oboznámením sa so zápisnicou o pojednávaní vedenom na tomto súde sp. zn. 1C/46/2008 z 09.11.2001 bolo jednoznačne preukázané, že žalobca sa s výveskou neoboznámil a nepoznal jej obsah. Vo viacerých konaniach tohto druhu vedených na tunajšom súde poukázali na skutočnosť, že ponuka bola vyvesená na úradnej tabuli mesta I. bola výmyslom a súdy túto skutočnosť neakceptovali. V tejto súvislosti tiež poukázal na konanie vedené pôvodne na Okresnom súde Dolný Kubín pred X.. O., kde žiadna ponuka prostredníctvom verejnej vývesky sa nespomínala. Bez ohľadu na skutočnosť verejnej vývesky poukázal na to, že podľa § 605 OZ sa zmluva má uzatvoriť do 2 mesiacov od zverejnenia ponuky. Prečítaním zápisnice o pojednávaní sp. zn. 1C/46/2008 z výpovede konateľky žalovaného COOP JEDNOTA je nesporné, že výveska mala byť vyvesená od 10.01.2002 - 28.02.2002. Sporné zmluvy však boli uzatvorené už 18.02.2002, resp. 25.02.2002, teda v lehote kratšej ako 2 mesiace od zverejnenia ponuky. Odvolávajúci sa na citované ustanovenie § 605 OZ ponuka povinného - do kedy má byť predaj zavŕšený, musí rešpektovať aj toto ustanovenie OZ. Ak spoluvlastník nevyčká uplynutie zákonnej 2-mesačnej lehoty a prevedie ponúkaný spoluvlastnícky podiel, tak porušuje predkupné právo ostatných spoluvlastníkov a v tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu Českej republiky - I ÚS ČR sp. zn. IV ÚS/156/2005 a uznesenie NS SR zo dňa 23.05.2012 sp. zn. 6Cdo/115/2011. Bolo teda porušené predkupné právo žalobcov tým, že nedodržali 2 mesačnú lehotu od zverejnenia ponuky na uzatvorenia kúpnej zmluvy. K tvrdeniu žalovaných o tom, že žalobca ako predseda urbáru vedel o predaji spoluvlastníckych podieloch na spoločnej nehnuteľnosti uviedol, že ako predseda Urbáru Trstená sa dozvedel o tom, že niektorí spoluvlastníci predávajú podiely na spoločnej nehnuteľnosti Z. Y. len vo všeobecnosti. Títo prevodcovia - členovia urbáru prevod tejto nehnuteľnosti tajili, lebo vedeli, že tým porušujú stanovby Urbáru Trstená a báli sa následkov, ktoré z toho vyplynuli. Vec predaja sa až po zakladovaní zmlúv prejednávala na valnom zhromaždení Urbáru Trstená dňa 02.06.2002, ako aj na zasadnutí Urbáru Trstená, kde prijali uznesenie na riešenie situácie. Ako predsedovi urbáru bola uložená povinnosť poskytnúť právne kroky k prinavrátenu spoluvlastníckeho podielu, ktoré členovia urbáru predali v rozpore so stanovami urbáru. Žalobca v zmysle viazanosti uznesenia urbáru podal žaloby o neplatnosť právnych úkonov, čím chránil oprávnené záujmy ostatných vlastníkov.

12. K nedostatku naliehavého právneho záujmu na podanej žalobe v súvislosti s tým, že by žalobca nemal mať záujem odkúpiť spoluvlastnícke podiely, ale podaním žaloby iba sleduje navrátenie vecí do pôvodného stavu poukázal na ustanovenie OZ, ktorý v § 603 ods. 3 stanovuje, že pri porušení predkupného práva primárne platí všeobecné pravidlo, ktorým je oprávnenému daná možnosť na nadobúdateľovi domáhať sa buď ponúknutia veci na kúpu alebo toho, aby mu zostalo predkupné právo zachované. Sekundárnym oprávnením z porušenia predkupného práva je aj právo na reparáciu z tohto porušenia a to právo na reparáciu protiprávneho stavu do stavu, aký tu bol pred jeho porušením, t.j. navrátením do predošlého stavu, k čomu slúži dovolanie sa relatívnej neplatnosti podľa § 40a OZ. Žalobca sa v danej situácii vychádzajúc z uznesení orgánov Urbáru Trstená rozhodol uprednostniť zákon

špeciálnej úpravy nároku v zmysle § 40a OZ, v dôsledku čoho si neuplatnil žiaden zo všeobecných nárokov. Žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva v zmysle § 40a OZ môže obstať z pohľadu naliehavého právneho záujmu aj vtedy, ak došlo k porušeniu predkupného práva a v tejto súvislosti sa dovoľával uznesenia NS SR sp. zn. 7Cdo/46/2013. Žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu, predmetom ktorého je vlastnícke právo k nehnuteľnosti je teda jedným z právnych prostriedkov jeho ochrany a tieto závery sa vzťahujú aj na spoluvlastníctvo podľa § 136 od. 2 OZ s modifikáciou, ktorá zohľadňuje spoluvlastnícke vzťahy. Ak teda žalobca tvrdí, že nemá záujem nadobudnúť spoluvlastnícky podiel, ale má záujem navrátiť stav do pôvodného stavu, ide tiež o odstránenie spornosti jeho práva, ktorým bolo zasiahnuté do jeho vlastníctva. Takéto právne stanovisko vyplýva z rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 16Co/381/2015. Ak žalovaný 4/ previedol nehnuteľnosti nadobudnuté na základe relatívne neplatných KZ na tretiu osobu - X. S. musel na túto situáciu reagovať. Nemal inú právnu možnosť, len rozšíriť svoj pôvodný žalobný návrh o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv a o určenie vlastníckeho práva v prípade žijúcich spoluvlastníkov spornej nehnuteľnosti, pretože absentovala poznámka o prebiehajúcom súdnom spore, a v prípade zomrelých pôvodných žalovaných o určenie, že vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam patrí do dedičstva po týchto zomrelých žalovaných.

13. Okrem relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv sa žalobca po pripustenej zmene dovoľával aj toho, že sporné kúpne zmluvy sú aj absolútne neplatné v zmysle § 39 OZ, keďže pri prevode na spoločnej nehnuteľnosti boli porušené hmotnoprávne podmienky prevodu spoločného nedeliteľného majetku pozemkového spoločenstva, teda neboli rešpektované zákonné zásady pre nakladanie s týmto spoločným a nedeliteľným majetkom. Poukázal na zákon č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách, ktorý inak upravuje nedeliteľné spoluvlastníctvo ako príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka (OZ). Zákon č. 181/1995 Z.z. v § 2 ods. 2 stanovil, že členom pozemkového spoločenstva sú všetci spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti je nedeliteľné a nemožno ho zrušiť a vyporiadať podľa osobitných predpisov (§ 4 ods. 1 cit. zák.), pričom pomer účasti jednotlivých spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na výkone práv a povinností vyplývajúcich zo spoluvlastníckeho práva spoločnej nehnuteľnosti je vyjadrený súčtom alebo veľkosťou ich podielov na spoločnej nehnuteľnosti, ak tento zákon neustanovuje inak (§ 5 ods. 2 cit. zák.). Spoločné nehnuteľnosti pozemkového spoločenstva Urbár I. sú zapísané na PK prot. č. XXX k.ú. Trstená a ich súčasťou pod A, r.č. XX, XX boli aj nehnuteľnosti (pred ich zápisom na LV č. XXXX a LV č. XXXX), ktoré boli predmetom kúpnych zmlúv uzavretých žalovanými v 1/ až 3/ na ich spoluvlastnícke podiely. Predmetom prevodu bol teda podiel na spoločnej nehnuteľnosti žalovaných prevodcov, t.j. nebol prevedený celý majetkový podiel na spoločnej nehnuteľnosti, čím sa porušila hmotnoprávna podmienka nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti a drobenia podielu prevodcov zakotvené v § 4 ods. 1 a 2 zákona č. 181/1995 Z. z.. Zmluvy neboli odsúhlasené valným zhromaždením, a preto podľa bodu 6 citovanej zmluvy o založení Urbáru Trstená nenadobudli účinnosť. Zmluvy sú absolútne neplatné. Neplatná je preto aj kúpna zmluva o prevode sporných nehnuteľností medzi prevodcom COOP Jednotou, spotrebným družstvom Trstená - žalovaným 4/ a X. S. - žalovaným 5/.

14. Strana žalovaných žiadala žalobu zamietnuť ako nedôvodnú majúca za to, že nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, keďže ponuka na odkúpenie spoluvlastníckych podielov bola zverejnená formou verejnej vyhlášky a to na úradnej tabuli mesta Trstená, ako aj v sídle spoločnosti žalovaného 4/. Takýto spôsob ponuky na využitie predkupného práva vtedy platný OZ nevyklučoval, pričom tento spôsob ako jediný zohľadňoval pluralitu spoluvlastníkov sporných nehnuteľností, ktorých bolo v čase realizácie napadnutých kúpnych zmlúv viac ako 800. Tvrdenie žalobcu, že o úmysle žalovaného 4/ nevedel, je účelové, zavádzajúce a nepravdivé, keďže v rozhodnom období, t.j. v roku 2002 zastával funkciu predsedu Urbára Trstená a ešte predtým zastával funkciu a bol členom revíznej komisie a o tomto úmysle bol aj osobne informovaný, čo vyplynulo z vyjadrení U. O. a A. F.. Žalobcovi bolo zrejmé, že nie je možné vzhľadom na počet spoluvlastníkov predmetnej nehnuteľnosti (cca 800) osloviť písomnou ponukou všetkých spoluvlastníkov a spoľahol sa na možnosť dovolania sa neplatnosti jednotlivých kúpnych zmlúv z dôvodu porušenia predkupného práva. Vzhľadom na veľký počet spoluvlastníkov bol postup žalovaného 4/ logicky - svoj záujem odkúpiť spoluvlastnícke podiely zverejnil na verejnej tabuli mesta Trstená, bola zverejnená výzva spoluvlastníkov zo dňa 10.01.2012 a o svojom zámere informoval na svojich členských schôdzach. Žalobca o odpredaji vedel a mal reálne vytvorenú možnosť využiť svoje predkupné právo a podiely odkúpiť. K nedodržaniu podmienky - lehoty 2 mesiacov po písomnej ponuke žalovaní poukázali na to, že napádané kúpne zmluvy boli uzavreté v časovom rozpätí 12.02.2002 až 18.02.2002 a výzva mala byť zverejnená do 11.01.2002 do 28.01.2002, pričom predkupné

právo zaniká aj v prípade, ak spoluvlastník vie o zamýšľanom predaji druhým spoluvlastníkom tretej osobe, dá však nepochybne najavo, že o vec nemá záujem a že s predajom súhlasí - NS SR 22Cdo/446/2002. V konaní bolo preukázané, že žalobca vedel o odpredaji spoluvlastníckych podielov a mal reálne vytvorenú možnosť využiť svoje predkupné právo, čo neurobil, dokonca sa pred svedkom vyjadril, že to ide mimo neho a že ho to nezaujíma. Námiетка o nerešpektovaní zákonnej dvojmesačnej lehoty je tak irelevantná. Vzniesli námietku premlčania vo vzťahu k možnosti domáhať sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným 4/ a X. S., ktorú žalobu (jej rozšírenie) podal žalobca po uplynutí subjektívnej 3 ročnej lehoty odo dňa uskutočnenia tohto právneho úkonu. Ďalej poukazovali na nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobcu na určení, že uzavreté sporné zmluvy sú absolútne alebo relatívne neplatné. Naliehavý právny záujem musí byť daný v čase rozhodovania súdu, pričom už teraz je zrejmé, že ani v prípade kladných určovacích výrokov sa na právnom postavení žalobcu nič nezmení. Žalobca naďalej zostane členom Urbárskeho spolku a minoritným spoluvlastníkom Hotela Y.. Ak by aj súd žalobe vyhovel, žalovaní by sa opätovne proti svojej vôli stali podielovými spoluvlastníkmi, s opätovnou možnosťou dispozície zo spoluvlastníckymi podielmi (o ktoré však žalobca záujem nemá), čo by po predpokladaných dispozičných úkonoch žalovaných viedlo k ďalšej súdivosti. Ak súd zamietá určovaciu žalobu pre nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, je vylúčené, aby súčasne žalobu preskúmal po vecnej stránke. Z tohto dôvodu aplikačná prax dospela k záverom, že pri skúmaní naliehavého právneho záujmu v konaní o relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie zákonného predkupného práva podľa § 140 OZ ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodným procesným nástrojom ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné súdne konanie. Nedostatok naliehavého právneho záujmu vo svojich rozhodnutiach už konštatovali viaceré rozsudky Krajského súdu v Žiline, kde ako strany sporu vystupujú žalobca, žalovaný 4/ a X. S.. Vzhľadom na nezmenenú skutkovú situáciu neexistuje žiaden dôvod pre to, aby súd v tejto právnej veci rozhodol a nárok žalobcu posúdil inak a v tejto súvislosti poukázal na uznesenie ÚS SR z 22.11.2011 č.k. IV ÚS 499/2011 pojednávajúce o princípoch právneho štátu, ktorého obsahom je vytvorenie právnej istoty, že na určitú právne relevantnú otázku sa pri opakovaní v rovnakých podmienkach dáva rovnaká odpoveď (napr. I.ÚS 87/93, Pl. ÚS 16/95, II.ÚS 80/99, III. ÚS 356/06). Rešpektovanie princípu právnej istoty musí byť prítomné v každom rozhodnutí orgánu verejnej moci, a to tak v oblasti normotvornej, ako aj v oblasti aplikácie práva, keďže práve na ňom sa hlavne a predovšetkým zakladá dôvera občanov, ako aj iných fyzických osôb a právnických osôb k orgánom verejnej moci. Diametrálna odlišná rozhodovacia činnosť všeobecného súdu o tej istej právnej otázke za rovnakej alebo analogickej skutkovej situácie, pokiaľ ju nemožno objektívne a rozumne odôvodniť, je ústavne neudržateľná. Nedostatok naliehavého právneho záujmu videl aj v tom, že zápisu do katastra nehnuteľnosti bráni ust. § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, nakoľko od uzavretia napádaných kúpnych zmlúv medzi žalovaným 4/ - Coop Jednotou a pôvodnými vlastníckymi (žalovanými 1/ a 3/) ku dňu rozhodnutia súdu došlo k ďalšej právnej zmene pri sporných spoluvlastníckych podieloch bez toho, aby bola v katastri nehnuteľnosti vyznačená poznámka podľa vtedy platného § 44a OSP (účinného do 30.06.2016). Žalobca nemá naliehavý právny záujem ani na určení, že sporné nehnuteľnosti patria do dedičstva po pôvodne žalovaných, keďže aj v prípade, že by súd takémuto žalobnému návrhu vyhovel, by sa jeho právne postavenie nezmenilo. Pritom nie je aktívne vecne legitimovaný na podanej takejto žaloby, keďže mu nesvedčí právo domáhať sa takéhoto určenia, ktorá svedčí len dedičom.

15. Podľa § 137 písm. c/ 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.

16. Podľa § 34 Občianskeho zákonníka (ďalej OZ) právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

17. 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.

18. Podľa § 136 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Jednou z foriem spoluvlastníctva je spoluvlastníctvo podielové.

19. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

20. 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.

21. Podľa § 603 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.

22. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 162/1995 Zb. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) kataster nehnuteľností (ďalej len „kataster“) je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov (ďalej len „právo k nehnuteľnosti“).

23. Podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, 10ea) okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka (10eb).

24. Podľa § 44a OSP (účinného do 1.7.2016) účastník konania je oprávnený podať na príslušnom okresnom úrade návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Ustanovenie sa použije rovnako aj na mimoriadne opravné prostriedky.

25. Podľa § 191 ods.1 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

26. Podľa § 215 ods.1, 2 CSP súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu. (2) Skutkový stav sa zisťuje procesným postupom podľa tohto zákona.

27. Podľa § 216 ods. 1 CSP súd je viazaný žalobným návrhom žalobcu.

28. Podľa § 217 ods. 1 CSP pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Ustanovenia o sudcovskej koncentrácii konania tým nie sú dotknuté.

29. Strany sporu urobili nesporným, že tak žalobca ako aj pôvodne žalovaní 1/, 3/ a 4/ boli v čase uzavretia napadnutých kúpnych zmlúv zapísaní na LV č. XXXX a XXXX pre obec a k. ú. I. ako podielovní spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti a to stavby so súp. č. XXX - Z. Y. stojaci na pozemku - C KN parc. č. XXX a XXX, zapísaní na LV č. XXXX a pozemkov zobrazených ako parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX mX a parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXX - (ďalej len „sporné nehnuteľnosť“ alebo „hotel Y. s pozemkami“), ohľadom ktorých boli dňa 25.02.2002 (žalovaný 1/) a dňa 18.02.2002 (žalovaná 3/) uzatvorené ako predávajúcimi a žalovaný 4/ ako kupujúcim kúpne zmluvy, keď žalovaný 4/ následne dňa 27.09.2006 uzavrel kúpnu zmluvu s X. S. - žalovaným 5/, ktorej vklad bol (bývalou) Správou katastra povolený dňa 07.09.2009, pod č. V XXXX/XX, a ktorej predmetom boli príslušné spoluvlastnícke podiely, ktoré boli na žalovaného 4/ prevedené napadnutými kúpny, a ktoré sú v prospech žalovaného 5/ zapísané na LV č. XXXX pre obec a k. ú. I. a na LV č. XXXX pre obec a k.ú. I.. Tieto nesporné skutkové tvrdenia súd preto ďalej nedokazoval.

30. Na prvom mieste sa súd zaoberal námietkou aktívnej vecnej legitímácie žalobcu vnesenej zo strany žalovaných vo vzťahu k výrok, ktorými žalobca žiadal určiť, že sporné nehnuteľnosti patria do dedičstva po zomrelých žalovaných (pôvodných spoluvlastníkoch 1/ - E. B. a 3/ - U. I.) a zistil, že táto námietka je dôvodná. Aktívne legitimovaný v konaní o určenie, že vec patrí do dedičstva môže byť len ten, kto je poručiteľom dedičom, prípadne jeho nástupcom, keďže výsledkom určenia, že vec patrí do dedičstva je jej následne prejednanie v rámci konania o dedičstve po poručiteľovi. Žalobca nie je a nemôže byť poručiteľovým dedičom, preto nemôže mať ani naliehavý právny záujem na takto žiadanom určení. V tomto smere súd poukazuje na rozhodnutie NS SR č. 3Cdo 222/2010 zo dňa 14.03.2011.

31. Pokiaľ ide o nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobcu na žiadanom určení o vyslovenie neplatnosti napadnutých kúpnych zmlúv zo dňa 25.2.2002 a 18.02.2002 uzavretými medzi žalovanými

1/ a 3/ a žalovaným 4/, súd uvádza, že určovací žaloba je z dôvodu svojej (preventívnej) povahy len dodatkom k základnej žalobe - žalobe o plnenie, ktorú procesný predpis favorizuje. Zmyslom sporového súdneho konania je totiž vyriešiť/odstrániť existujúci občiansko-právny spor a predísť súčasne reťazeniu súdnych sporov. Uvedenému slúži požiadavka preukázania naliehavého právneho záujmu, ktorej praktickým dôsledkom je povinnosť žalobcu preukázať, že kladný určovací výrok súdu konečným spôsobom odstráni medzi účastníkmi konania existujúci stav právnej neistoty/spornosti. Ak by súd za daného stavu vyhovel žalobe žalobcu, nevedlo by to k odstráneniu spornosti. Vyhovenie žalobe - čo do určenia neplatnosti zmlúv, by určovací výrok súdu znamenal, že pôvodní žalovaní 1/ a 3/ by sa proti svojej vôli opätovne stali podielovými spoluvlastníkmi hoc nikoho nemožno nútiť zotrvať v spoluvlastníctve. Pri predpokladanej opätovnej dispozícií so spoluvlastníckymi podielmi (ich dedičmi), o ktoré však žalobca záujem nemá (viď argumentácia nižšie), by viedli ďalšie spory. Z tohto dôvodu aplikačná prax (uznesenie NS SR, sp. zn. 2Cdo 28/2009 zo dňa 26.5.2010) dospela k záverom, že právna úprava umožňuje podielovému spoluvlastníkovi, ktorého predkupné právo nebolo rešpektované, uplatňovať tri (navzájom sa vylučujúce) typy nárokov - domáhať sa určenia (relatívnej) neplatnosti právneho úkonu, domáhať sa prevodu scudzeného podielu od nadobúdateľa alebo stav akceptovať a ponechať si predkupné právo voči nadobúdateľovi. Každý z týchto nárokov však sleduje iný cieľ. Pri skúmaní naliehavého právneho záujmu v konaní o relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie zákonného predkupného práva podľa § 140 OZ ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodným (účinným a správne zvoleným) procesným nástrojom 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. Žalobca prostredníctvom svojho zástupcu (v písomných vyjadreniach a napokon aj vo vyjadrení k dokazovaniu a k právnej stránke veci) tvrdil, že o spoluvlastnícke podiely nemá záujem, ale sa snaží navrátenia veci do pôvodného stavu (zabráneniu tretej osobe). Aktuálne by pôvodní žalovaní 1/ a 3/ museli byť zapísaní na list vlastníctva, po čom by automaticky muselo nasledovať prejednanie prevádzaných podielov spoločnej nehnuteľnosti. Takýto typ žaloby preto nie je vhodným nástrojom ochrany práva žalobcu, ktorý o prevedené spoluvlastnícke podiely záujem nemá a nevedie ani k odstráneniu spornosti. Naopak, skôr by spornosť vyvolal. Žalobca preto nemôže mať naliehavý právny záujem na takomto určení.

32. Súd ďalej uvádza, že v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na inú než blízku osobu, ako tomu bolo aj v tomto konkrétnom prípade, je potrebné v zmysle ust. § 853 ods. 1 OZ analogicky postupovať podľa ust. § 602 a nasl. OZ a teda pri prevode spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti musí podielový spoluvlastník ponúknuť najskôr svoj podiel na odkúpenie písomnou formou ostatným spoluvlastníkom. V prípade, že podielový spoluvlastník nerešpektuje tento postup, opomenutý spoluvlastník má celkom tri možnosti, ako sa môže domáhať nápravy. V tomto prípade si žalobca, ako opomenutý spoluvlastník zvolil možnosť domáhania sa relatívnej neplatnosti zmluvy, ktorou bol spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti prevedený na tretiu osobu (žalovaného 4/), čo mu umožňuje znenie § 40a OZ, ktorý stanovuje, že ak ide o dôvod neplatnosti podľa § 140 OZ, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa osoba dotknutá právnym úkonom jeho neplatnosti nedovolá.

33. Vykonaným dokazovaním a napokon nebolo to stranami sporu ani namietané, že spornými kúpnyimi zmluvami pôvodní žalovaní 1/, 3/ odpredali svoje spoluvlastnícke podiely k spoločnej nehnuteľnosti žalovanému 4/ a to bez toho, aby žalobcovi ako jednému zo spoluvlastníkov, ponúkli svoj podiel na predaj (odkúpenie). Pri striktnom formálnom a čisto gramatickom výklade by bolo možné dospieť k záveru, že napadnuté kúpne zmluvy sú relatívne neplatné podľa § 140 OZ v spojení s ust. § 40a OZ, keďže žalobcovi ako dotknutému spoluvlastníkovi neboli prevádzané spoluvlastnícke podiely písomne ponúknuté na predaj, keďže neboli prevádzané medzi blízkymi osobami, a preto podaním žaloby, ktorá bola doručená všetkým účastníkom napadnutých kúpnych zmlúv sa žalobca dovoľával ich relatívnej neplatnosti.

34. Podľa názoru súdu išlo by však o prísne formálny výklad, nekonformný s ustanoveniami čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky. Obsahom čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky sú všeobecné ustanovenia týkajúce sa obsahu vlastníckeho práva, rovnakých práv a povinností a ochrany vlastníkov a všetky nadväznúce právne predpisy musia byť potom súladné s ústavnou zásadou o "rovnakom zákonnom obsahu a ochrane vlastníckeho práva všetkých vlastníkov". Na ústavnú úpravu vlastníckeho práva nadväzuje ust. § 123 a nasl. OZ, ktoré definujú obsah vlastníckeho práva tak, že vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať a požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Pri podielovom spoluvlastníctve je právo spoluvlastníka nakladať so svojim spoluvlastníckym podielom obmedzené predkupným právom ostatných spoluvlastníkov. Pri výklade zákonov však treba

sledovať aj úmysel zákonodarcu a dohliadať, aby striktným formalizmom nedošlo k šikanóznemu výkonu práva. Úmyslom zákonodarcu nebolo obmedziť podielového spoluvlastníka vo výkone čiastkového oprávnenia previesť svoj spoluvlastnícky podiel na inú než blízku osobu až do takej miery, že by sa spoluvlastnícky podiel stal ako v danej veci, vzhľadom na vysoký počet spoluvlastníkov (neznámy pobyt spoluvlastníkov, mnohí spoluvlastníci v čase zamýšľaného prevodu už nežili) reálne neprevoditeľným, čím by v konečnom dôsledku spoluvlastníci, ktorí by už nechceli vlastníť svoj spoluvlastnícky podiel (len kvôli striktnému formálnemu výkladu zákona), boli nútení zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu k nehnuteľnostiam a ich právo nakladať s predmetom ich vlastníctva, by tak bolo zákonom neúmerne obmedzené.

35. Odrazom špecifik prevodu spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach, ktoré sú spoločnými nehnuteľnosťami, spravovanými urbárskymi spoločenstvami je aj znenie zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, ktorý nadobudol účinnosť dňom 1.5.2013, a ktorý podstatným spôsobom zmenil ustanovenia upravujúce prevod vlastníckych práv k podielom na spoločnej nehnuteľnosti. Z ustanovenia § 9 ods. 7 vyplýva, že na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným spoluvlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe. Aktuálne znenie zákona už teda značne uľahčuje pozíciu prevodcu v prípade prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti.

36. V súdnej veci súd dokazovaním zistil, že žalobca ako predseda urbáru v Trstenej bol informovaný o tom, že žalovaný 4/ má záujem odkúpiť spoluvlastnícke podiely na hoteli Roháč, keďže podľa vyjadrenia U. O. (viď oboznámená zápisnica z pojednávania 1C/46/2008 - čl. 423) a A. F. (čl.407) na správy o odkúpenie podielov nijakým spôsobom nereagoval a ani pred súdom netvrdil, že by v tom čase prejavil záujem o kúpu spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ a 3/. A. F. potvrdil, že keď sa dozvedel o skupovaní podielov, osobne sa bol informovať na výbore, kde predsedom bol žalobca a nezaujalo sa žiadne stanovisko a keď prišiel s ostatnými za žalobcom ešte raz, tak mu bolo povedané, že to „ide mimo neho a že ho to nezaujima“. Nebolo pritom sporné (a vyplynulo to aj z dokazovania - obsahu predkladaných rozhodnutí vydaným v obdobných veciach), že mnohí z pôvodných spoluvlastníkov, ktorých bolo rádovo veľké množstvo (cca 800) zomreli a ich právni nástupcovia neboli známi, preto sa žalovaný 4/ ako záujemca, rozhodol svoju ponuku na odkúpenie spoluvlastníckych podielov zverejniť výveskou pred budovou, kde sa nachádza ich sídlo v Trstenej a výveskou na úradnej tabuli mesta Trstená už aj z toho dôvodu, že nebolo možné striktno dodržať ustanovenia o písomnej ponuke každému spoluvlastníkovi. Ešte predtým na svojich výročných členských schôdzkach o tom informoval svojich členov (viď obsah listín čl. 26 - 39) a osobne žalobcu a pred uzavretím kúpnych zmlúv urobil žalovaný 4/ oznámenie na meste Trstená. Žalobca teda vedel, že spoluvlastnícke podiely na spoločnej nehnuteľnosti budú nielen pôvodne žalovaní 1/, 3/, ale aj ďalší spoluvlastníci odpredávať a že ich bude odkupovať žalovaný 4/ a napriek uvedenému, v rozpore so zásadou „práva patria bdelym“, nepristúpil k riešeniu vznikutej situácie, svojou nečinnosťou, ako by schvaľoval postup spoluvlastníkov, ktorí v dobrej viere svoje spoluvlastnícke podiely odpredali žalovanému 4/. Súd je preto názoru, že je akceptovaná obrana žalovaných, že nepristúpili k doručovaniu písomných ponúk na predaj spoluvlastníckych podielov, pretože striktné dodržanie požiadavky písomnej ponuky na predaj každému zo spoluvlastníkov by natoľko sťažilo dispozíciu spoluvlastníkov ich podielmi, že táto by sa vzhľadom na vysoký, stále sa meniaci okruh spoluvlastníkov a vysoké náklady spojené so zisťovaním aktuálnych spoluvlastníkov a doručovaním písomných ponúk stala prakticky nemožnosťou. Práve takýto výklad ako už vyššie uviedol by bol v rozpore s obsahom vlastníckeho práva vychádzajúc z čl. 20 ods. 1 Ústavy v spojení s § 123 OZ. Podľa názoru súdu zároveň zohľadňuje špecifiká prevodu spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti, na ktoré neskôr reagovala zmena právnej úpravy.

37. Pokiaľ ide o námietku žalobcu v tom smere, že ak by aj súd vychádzal z toho, že výzva na odkúpenie bola zverejnená na úradnej tabuli, tak žalobca mal za to, že nebola rešpektovaná zákonná dvojmesačná lehota § 605 OZ, keďže výzva mala byť zverejnená od 11.01.2002 do 28.01.2002 a napádané kúpne zmluvy boli uzavreté v časovom rozpätí 12.02.2002 až 18.02.2002, k tejto námietke súd uvádza, že predkupné právo zaniká aj v prípade, ak spoluvlastník vie o zamýšľanom predaji druhým spoluvlastníkom tretej osobe, dá však nepochybne najavo, že o vec nemá záujem a že s predajom súhlasí (rozsudok NS SR sp. zn. 22Cdo 446/2002). Ako už súd vyššie konštatoval obsahom listín - prečítaním výpovede U.

O. a A. F. súd zistil, že žalobca ako predseda výboru a neskôr ako predseda urbáru bol informovaný o zamýšľanom predaji a na správy o predaji spoluvlastníckych podielov nijako nereagoval, resp. vyjadril sa, že „to ide mimo neho“, čím nepochybne dal najavo, že o vec nemá záujem a napokon deklaroval to nielen v tomto, ale aj v iných totožných konaniach.

38. Súdený prípad je špecifický ďalej aj v tom, že predmetom sporu sú prevádzané spoluvlastnícke podiely k časti tzv. spoločnej nehnuteľnosti podľa zákona č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločnostiach, ktoré boli z masy spoločnej nehnuteľnosti Urbáru Trstená, pozemkové spoločenstvo (PK prot. č. XXX k.ú. I., pod U., r.č. XX,XX - čl. XXX - XXX) bližšie nedefinovaným spôsobom vyčlenené na samostatné listy vlastníctva a to ako stavba Hotel Y. na parc. č. XXX a XXX na LV č. XXXX a pozemky parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup> na LV č. XXXX pre k.ú. I.. Na LV č. XXXX a XXXX u týchto sporných a vyčlenených nehnuteľnosti už bol zapísaný ako spoluvlastník aj subjekt Oravské spotrebné družstvo, družstvo I. (právny nástupca po Jednota SD) s väčšinovým spoluvlastníckym podielom, ktorý ho neskôr previedol na žalovaného 5/ X. S.. Z charakteru LV č. XXXX pre obec a I. (čl. XXX) totiž vo vzťahu k stavbe Z. Y. nevyplýva, že podľa zákona č. XX/XXXX Z. z. sa jedná o spoločnú nehnuteľnosť ako je tomu u pozemkoch, na ktorých táto stavba stojí (C KN parc. č. XXX a C KN parc. č. XXX). Vo vzťahu k tejto nehnuteľnosti - stavbe je potom vylúčené (otázne), či na jej prevod sa vzťahovali ustanovenia zákona č. 181/1991 Z.z. (účinného v čase uskutočnenia napadnutých zmlúv).

39. Vychádzajúc z ustanovenia § 70 ods. 1 katastrálneho zákona, podľa ktorého údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak, je potrebné rešpektovať zápis na LV č. XXXX, LV č. XXXX k.ú. I., podľa ktorého nevyplýva, že by stavba Z. Y. mala charakter spoločnej nehnuteľnosti, na ktorú by mal dopadať režim ustanovenia zákona č. 97/2013 Z.z., resp. ešte predtým zákona č. 181/1995 Z.z.. Právna neistota ohľadom spoločných nehnuteľností preto podľa názoru súdu nemohla byť založená spornými kúpnyimi zmluvami uzavretými medzi žalovanými 1/ a 3/ a 4/ a následne žalovaným 4/ a 5/, pretože táto neistota u sporných nehnuteľnosti (hlavne stavby bola daná oveľa skôr), keď sa k sporným nehnuteľnostiam dostal nečlen pozemkového spoločenstva ako ich väčšinový spoluvlastník (Jednota SD a následne Oravské spotrebné družstvo a potom Coop Jednota, ktorá nebola členom Urbáru Trstená), čo sa malo prejednávať na výbore. Je preto otázne, aký charakter majú sporné nehnuteľnosti - Hotel Y. a príslušné pozemky zapísané na LV č. XXXX a LV č. XXXX k.ú. I., a či tieto spĺňajú podmienku spoločnej a nedeliteľnej nehnuteľnosti, s čím žalobca spája tzv. absolútnu neplatnosť kúpnych zmlúv uzavretých žalovanými 1/, 3/ a 4/ (a spočiatku aj medzi žalovaným 4/ a 5/ - X. S., v ktorej časti zoberal neskôr žalobu späť).

40. V tejto súvislosti sa súdu javí za potrebné uviesť, že ak by aj súd za daného stavu žalobe žalobcu vyhovel, nevedlo by to k odstráneniu spornosti, ale určovací výrok by znamenal, že žalovaní (ich právni nástupcovia) by sa proti svojej vôli opätovne stali podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti. V takejto situácii sa do vzájomnej kolízie dostávajú vlastnícke právo pôvodných vlastníkov - žalovaných 1/ a 3/ a 4/ a súčasného vlastníka - žalovaného 5/, ktorý spoluvlastnícke podiely nadobudol v dobrej viere vychádzajúc z verejných listín, ktorými sú a boli LV č. XXXX a LV č. XXXX k.ú. I., na ktorých listinách nebol realizovaný záznam v zmysle vtedy účinného § 44a OSP (poznámka o začatí súdneho konania). Práve na takúto situáciu poukazuje Ústavný súd SR vo svojom náleze, kde hovorí, že pokiaľ nemožno zachovať maximum z oboch základných práv (vlastnícke právo žalovaných 1/, 3/ a 4/ proti vlastníckemu právu žalovaného 5/), je treba prihliadnúť na princíp všeobecnej spravodlivosti. Za daného stavu vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu (Oravské spotrebné družstvo) po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní. Okresný súd vychádzal z nálezu ÚS SR sp. zn. I.ÚS/549/2015 zo dňa 16. 03. 2016. Aj preto z tohto dôvodu žalobu v časti nedotknutej späť zamietol.

41. Námietskou premlčania nároku dovoliť sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 4/ a žalovaným 5/ - COOP Jednota Trstená a X. S. dňa 27.09.2006, ktorej vklad bol povolený pod V XXXX/XXXX, čo na podiel pod B XXX o veľkosti XXXXXXXX/XXXXXXX sa súd nezaoberal, keďže žalobca zoberal žalobu v tejto časti späť (naposledy na pojednávaní 16.05.2018) a so späťvzatím žaloby žalovaní prostredníctvom svojho zástupcu súhlasili. Súd preto konanie v tejto časti podľa § 145 ods. 2 CSP v spojení s § 146 ods. 1 CSP zastavil a námietskou premlčania sa ďalej nezaoberal (hoc námietka by bola dôvodná).

42.O trovách konania súd rozhodol podľa § 257 CSP, keď prihliadol na dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré vzhladol v okolnostiach danej veci. Nebolo sporným, že pôvodní žalovaní si celkom po formálnej stránke nespĺnili svoje povinnosti vyplývajúce im, či už z ustanovenia § 140 OZ alebo vtedy účinného zákona č. 181/1995 Z. z.. Ak teda žalobca podal žalobu o určenie neplatnosti zmlúv z dôvodu porušenia jeho predkupného práva mohol sa oprávnené domnievať, že v konaní bude úspešný. Jeho návrhu súd však nevyhovel. Podľa úspechu v konaní by náhrada trov prináležala žalovaným, ktorý ale práve nesplnením si riadnym spôsobom ich povinnosti, prispeli k tomu, že žalobca podal žalobu, ohľadom ktorej pre špecifikum súdnej veci a nemožnosť striktnie trvať na prísne formálnom a ústavne nekomfortnom výklade dodržania písomnej ponuky nakoniec nevyhovel. Preto žalobca v konečnom riešení jeho nároku úspešný nebol. Možno prisvedčiť aj argumentáciu strany žalobcu, že v prípade, ak niektorí žalovaní prevodcovia zomreli bol prakticky nútení domáhať sa svojho práva iným spôsobom, na ktorom však stratil aktívnu vecnú legitímáciu. S prihliadnutím na všetky tieto dôvody, súd žalovaným od 1a/ až 5/ nárok na náhradu trov konania nepriznal.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1,2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, 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)(§ 363 CSP).

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.
- (§ 365 ods. 1C.s.p.).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.