

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 13C/31/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6720203551
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 03. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Lehotský
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2022:6720203551.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudcom JUDr. Jurajom Lehotským v spore žalobcu J. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom H..K..Š. XXXX/XX, XXX XX B., právne zastúpený MÉSZÁROS BARIAKOVÁ advokátska kancelária s.r.o., IČO: 52 488 047, so sídlom vo Zvolene, P. O. Hviezdoslava 344/23, proti žalovanému 1./ IDEA REALITY STAVING a.s., IČO: 47 700 840, so sídlom P.O.Hviezdoslava 26, 960 01 Zvolen, právne zastúpený JUDr. Ľubomír Ivan, advokát, so sídlom Námestie SNP 41, 960 01 Zvolen, IČO: 42 197 821 a 2./ L. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R. Z., t.č. bytom XXX XX R. Z. XX, o určenie relatívnej neplatnosti právnych úkonov, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že kúpna zmluva zo dňa 31.10.2019, uzavretá medzi L. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R. Z. XX, XXX XX R. Z. ako predávajúcim a spoločnosťou IDEA REALITY STAVING a.s., so sídlom P. O. Hviezdoslava 26, 960 01 Zvolen, IČO: 47 700 840 ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vedenej a zapísanej Okresným úradom B., katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. XXXX v okrese B., v obci B., v katastrálnom území B. ako pozemok - parcela registra „C“ s parc. č. XXXX/XXX o výmere XXXX m2, druh pozemku trvalý trávny porast, je n e p l a t n á.

II. Súd určuje, že kúpna zmluva zo dňa 02.12.2019, uzavretá medzi L. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R. Z. XX, XXX XX R. Z. ako predávajúcim a spoločnosťou IDEA REALITY STAVING a.s., so sídlom P. O. Hviezdoslava 26, 960 01 Zvolen, IČO: 47 700 840 ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vedenej a zapísanej Okresným úradom B., katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. XXXXX v okrese B., v obci B., v katastrálnom území B. ako pozemok - parcela registra „C“ s parc. č. XXXX/XXX o výmere XXXX m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, je n e p l a t n á.

III. Súd určuje, že kúpna zmluva zo dňa 02.12.2019, uzavretá medzi L. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R. Z. XX, XXX XX R. Z. ako predávajúcim a spoločnosťou IDEA REALITY STAVING a.s., so sídlom P. O. Hviezdoslava 26, 960 01 Zvolen, IČO: 47 700 840 ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vedenej a zapísanej Okresným úradom B., katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. XXXXX v okrese B., v obci B., v katastrálnom území B. ako pozemok parcela registra „C“ s parc. č. XXXX/X o výmere XXXX m2, druh pozemku trvalý trávny porast, je n e p l a t n á.

IV. Súd určuje, že kúpna zmluva zo dňa 03.12.2019, uzavretá medzi L. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R. Z. XX, XXX XX R. Z. ako predávajúcim a spoločnosťou IDEA REALITY STAVING a.s., so sídlom P. O. Hviezdoslava 26, 960 01 Zvolen, IČO: 47 700 840 ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vedeným a zapísaným Okresným úradom B., katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. XXXXX v okrese B., v obci B., v katastrálnom území B. ako pozemky - parcely registra „C“ s parc. č. XXXX/XXX o výmere XX m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a s parc. č. XXXX/XXX o výmere XXX m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, je n e p l a t n á.

V. Súd určuje, že kúpna zmluva zo dňa 03.12.2019, uzavretá medzi L. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R. Z. XX, XXX XX R. Z. ako predávajúcim a spoločnosťou IDEA REALITY STAVING a.s., so sídlom

P. O. Hviezdoslava 26, 960 01 Zvolen, IČO: 47 700 840 ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vedenej a zapísanej Okresným úradom B., katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. XXXXX v okrese B., v obci B., v katastrálnom území B. ako pozemok - parcela registra „C“ s parc. č. XXXX/XXX o výmere XXXX m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, je neplatná.

VI. Súd určuje, že kúpna zmluva zo dňa 06.02.2020, uzavretá medzi L. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R. Z. XX, XXX XX R. Z. ako predávajúcim a spoločnosťou IDEA REALITY STAVING a.s., so sídlom P. O. Hviezdoslava 26, 960 01 Zvolen, IČO: 47 700 840 ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vedenej a zapísanej Okresným úradom B., katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. XXXXX v okrese B., v obci B., v katastrálnom území B. ako pozemok - parcela registra „C“ s parc. č. XXXX/XXX o výmere XXXX m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, je neplatná.

VII. Súd určuje, že kúpna zmluva zo dňa 10.02.2020, uzavretá medzi L. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R. Z. XX, XXX XX R. Z. ako predávajúcim a spoločnosťou IDEA REALITY STAVING a.s., so sídlom P. O. Hviezdoslava 26, 960 01 Zvolen, IČO: 47 700 840 ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vedeným a zapísaným Okresným úradom B., katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. XXXXX v okrese B., v obci B., v katastrálnom území B. ako pozemky - parcely registra „E“ s parc. č. XXXX o výmere XXXX m2, druh pozemku trvalý trávny porast, s parc. č. XXXX/X o výmere XX m2, druh pozemku trvalý trávny porast, a s parc. č. XXXX/X o výmere XX m2, druh pozemku trvalý trávny porast, je neplatná.

VIII. Súd určuje, že kúpna zmluva zo dňa 03.03.2020 v znení dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 17.04.2020, uzavretá medzi L. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R. Z. XX, XXX XX R. Z. ako predávajúcim a spoločnosťou IDEA REALITY STAVING a.s., so sídlom P. O. Hviezdoslava 26, 960 01 Zvolen, IČO: 47 700 840 ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vedeným a zapísaným Okresným úradom B., katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. XXXXX v okrese B., v obci B., v katastrálnom území B. ako pozemok - parcela registra „C“ s parc. č. XXXX/XXX o výmere XXXX m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a na Liste vlastníctva č. XXXXX v okrese B., v obci B., v katastrálnom území B. ako pozemok - parcela registra „E“ s parc. č. XXXX/X o výmere XXX m2, druh pozemku trvalý trávny porast, je neplatná.

IX. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100% do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu I. inštancie o výške náhrady trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca podal na tunajšom súde dňa 6.8.2020 žalobu, ktorou po pripustení zmeny žaloby uznesením OS Zvolen 13C/31/2020-153 zo dňa 15.2.2021 sa domáhal, aby súd rozsudkom vyslovil, že kúpna zmluva uzavretá dňa 31.10.2019 medzi žalovanými v 1. a 2. rade, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX v k.ú. B., kúpna zmluva zo dňa 2.12.2019 uzavretá medzi žalovanými v 1. a 2. rade, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXXX v k.ú. B., kúpna zmluva zo dňa 2.12.2019 uzavretá medzi žalovanými v 1. a 2. rade, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXXX v k.ú. B., kúpna zmluva zo dňa 3.12.2019 uzavretá medzi žalovanými v 1. a 2. rade, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXXX v k.ú. B., kúpna zmluva zo dňa 3.12.2019 uzavretá medzi žalovanými v 1. a 2. rade, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXXX v k.ú. B., kúpna zmluva zo dňa 6.2.2020 uzavretá medzi žalovanými v 1. a 2. rade, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXXX v k.ú. B., kúpna zmluva zo dňa 10.2.2020 uzavretá medzi žalovanými v 1. a 2. rade, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXXX v k.ú. B. a kúpna zmluva zo dňa 3.3.2020 v znení dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 17.4.2020, uzavreté medzi žalovanými v 1. a 2. rade, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXXX, k.ú. B. sú neplatné. Zároveň žiadal zaviazať žalovaných spoločne a nerozdielne nahradiť mu trovy konania. V dôvodoch žaloby uviedol, že napadnutými kúpnyimi zmluvami došlo k prevodu nehnuteľností, ktorých je žalobca podielovým spoluvlastníkom. Žalovaný v 2. rade bol podielovým

spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností, pričom previedol svoj spoluvlastnícky podiel k dotknutým nehnuteľnostiam napadnutými kúpnyimi zmluvami na žalovaného v 1. rade bez toho, aby ponúkol na predaj svoj spoluvlastnícky podiel aktuálnym spoluvlastníkom. Žalobca poukázal na to, že v zmysle ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka má podielový spoluvlastník predkupné právo v prípade, že niektorý z podielových spoluvlastníkov má záujem svoj spoluvlastnícky podiel previesť, ak sa nejedná o prevod na blízku osobu. Žalovaný v 2. rade bol tak povinný najskôr ponúknuť ostatným podielovým spoluvlastníkom svoj spoluvlastnícky podiel, čo však neurobil, čím porušil zákonné predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov. O tomto prevode sa žalobca dozvedel náhodne keď rozhodnutie katastrálneho úradu prevzala matka žalovaného v 2. rade. V súlade so zákonnou úpravou sa dotknutý spoluvlastník môže dovolať tzv. relatívnej neplatnosti právnych úkonov, pri ktorých došlo k porušeniu predkupného práva. Súčasťou žaloby bol aj návrh na vydanie neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému v 1. rade povinnosť zdržať sa nakladania s dotknutými nehnuteľnosťami až do právoplatného skončenia vo veci samej.

2. Uznesením zo dňa 19.4.2021 súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému v 1. rade uložil povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami, ktoré sú predmetom tohto sporu s tým, že neodkladné opatrenie bude trvať len do právoplatného skončenia vo veci samej.

3. Žalovaný v 1. rade sa prostredníctvom svojho právneho zástupcu písomne vyjadril k podanej žalobe a vo svojom písomnom vyjadrení okrem iného uviedol, že ich konaním neporušili dobré mravy, ktoré platia pri uzatváraní kúpno-predajných vzťahov a tiež nekonali vedome, čo sa týka porušenia a nerešpektovania spoluvlastníckych vzťahov a predkupného práva ostatných spoluvlastníkov. Ako kupujúci nemali vedomosť o tom, že predávajúci žalovaný v 2. rade nie je oprávnený samostatne nakladať s predmetom prevodu, nakoľko ako bolo uvedené v uzatvorených zmluvách, predávajúci dokonca svojím podpisom, sám potvrdil, že je oprávnený s predmetom prevodu bez akéhokoľvek obmedzenia disponovať. Nakoľko to potvrdil svojím podpisom, nemali najmenší dôvod uvedenú skutočnosť spochybňovať. Samozrejme, ak by uvedenou informáciou disponovali, neuzavreli by takúto kúpnu zmluvu, nakoľko by si boli plne vedomí skutočnosti, že takýmto konaním by bolo porušené predkupné právo žalobcu a spoluvlastníkov, o ktorom mimochodom nemali vedomosť. Vzhľadom na nimi uvedené skutočnosti a na skutočnosť, že pri dobrej viere chceli zachovať všetky náležitosti, ktoré má obsahovať prevod vlastníckeho práva kúpnu zmluvou - majú na mysli najmä rešpektovanie dobrých mravov, sú toho názoru, že s poukazom na ich konanie a dobromyseľnosť pri kúpe, je potrebné žalobu zamietnuť.

4. Žalovaný v 2. rade sa v priebehu konania písomne vyjadril a vo svojom písomnom vyjadrení k veci uviedol, že práve žalovaný v 1. rade ho oslovil so záujmom o odkúpenie jeho podielov na dotknutých nehnuteľnostiach a on sa v celom rozsahu spolaťhol na to, že všetko bude spravené tak, pričom on týmto veciam nerozumie. Zmluvu pripravil advokát žalovaného v 1. rade a on ju len podpísal. Nevedel, že má poslať nejakú ponuku. On teda neoslovil žiadneho zo spoluvlastníkov s ponukou na odkúpenie predávaných podielov a nevie o tom, že by ich oslovil žalovaný v 1. rade.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s prednesom právnej zástupkyne žalobcu, oboznámením sa s prednesom právneho zástupcu žalovaného v 1. rade, oboznámením sa s 8 kúpnyimi zmluvami, dodatkom č. 1 ku kúpnej zmluve, výpismi z listov vlastníctva, námietkou relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ako aj ďalšími listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový stav.

6. Súd z prednesu právnej zástupkyne žalobcu na pojednávaní konanom dňa 24.3.2022 zistil, že sa v celom rozsahu pridržiavajú písomne podanej žaloby a žiadajú, aby súd vyniesol rozsudok v zmysle zmeny žalobného petitu ako to bolo urobené uznesením OS Zvolen z č.l. 153. K veci uviedla, že samotní žalovaní v 1. a 2. rade nerozporevali tú skutočnosť, že bolo porušené predkupné právo a na základe vyššie uvedeného majú za to, že návrh bol podaný dôvodne a mimosúdnyimi rokovaniami nedosiahli zmenu zápisu v katastri a aj na základe toho preukazujú naliehavý právny záujem na takomto určení, nakoľko po takomto rozhodnutí dôjde k zmene zápisu aj na listoch vlastníctva.

7. Súd z prednesu právneho zástupcu žalovaného v 1. rade na pojednávaní konanom dňa 24.3.2022 zistil, že sa pridržiava ich vyjadrení, pričom poukázal na tú skutočnosť, že predkupné právo zaťažovalo žalovaného v 2. rade a oni nemali vedomosť o tom, že toto predkupné právo bolo porušené.

8. Súd z pripojenej kúpnej zmluvy zo dňa 31.10.2019 zistil, že došlo k prevodu nehnuteľnosti, kde ako predávajúci vystupoval žalovaný v 2. rade, ako kupujúci žalovaný v 1. rade. Predmetom predaja boli nehnuteľnosti, registrované na LV č. XXXX pre k.ú. B., a to parcely registra „C“ parc. č. XXXX/XXX o výmere X.XXX m², trvalý trávny porast. Predávajúci je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX na vyššie uvedených nehnuteľnostiach. Podľa článku II. bola dojednaná kúpna cena v celkovej výške 1.000 Eur. V článku IV. bod 1. písm. a) predmetnej kúpnej zmluvy predávajúci vyhlásil, že je oprávnený s predmetom prevodu bez akéhokoľvek obmedzenia disponovať a to najmä ho predať a previesť vlastnícke právo podľa tejto zmluvy na tretiu osobu, pričom vyhlasuje, že uzatvorením tejto zmluvy nedôjde k vzniku odporovateľného právneho úkonu, teda neexistuje veriteľ, ktorého by mohol uzatvorením tejto zmluvy ukrať. V článku VI. bod 1. predmetnej zmluvy, predávajúci podpisom tejto zmluvy udelil plnú moc advokátovi E.. Ľ. A. na zastupovanie vo vkladovom konaní. Kúpna zmluva bola podpísaná oboma zmluvnými stranami, ako aj advokátom E.. Ľ. A. dňa 31.10.2019.

9. Súd z kúpnej zmluvy zo dňa 2.12.2019 zistil, že touto kúpnu zmluvou došlo k prevodu nehnuteľnosti medzi žalovaným v 2. rade ako predávajúcim a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim. Predmetom prevodu boli nehnuteľnosti registrované na LV č. XXXX v k.ú. B., parcely registra „C“ parc. č. XXXX/X o výmere X.XXX m², trvalý trávny porast, pričom predávajúci je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX na nehnuteľnosti. V článku II. bola dohodnutá kúpna cena 5.000 Eur. V ostatnom bolo znenie zmluvy obdobné ako pri predchádzajúcej vyššie uvedenej kúpnej zmluve.

10. Súd z kúpnej zmluvy zo dňa 2.12.2019 zistil, že touto kúpnu zmluvou došlo k prevodu nehnuteľnosti medzi žalovaným v 2. rade ako predávajúcim a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim. Predmetom prevodu boli nehnuteľnosti registrované na LV č. XXXX v k.ú. B., parcely registra „C“ parc. č. XXXX/XXX o výmere X.XXX m², pričom predávajúci je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX. V článku II. bola dohodnutá kúpna cena 5.000 Eur. V ostatnom bolo znenie zmluvy obdobné ako pri predchádzajúcich kúpnych zmluvách.

11. Súd z kúpnej zmluvy zo dňa 3.12.2019 zistil, že touto kúpnu zmluvou došlo k prevodu nehnuteľnosti medzi žalovaným v 2. rade ako predávajúcim a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim. Predmetom prevodu boli nehnuteľnosti registrované na LV č. XXXX v k.ú. B., parcely registra „C“ parc. č. XXXX/XXX o výmere XX m², zastavaná plocha a nádvorie a parcely registra „C“ parc. č. XXXX/XXX o výmere XXX m² zastavaná plocha a nádvorie, pričom predávajúci je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX. V článku II. bola dohodnutá kúpna cena vo výške 5.000 Eur. V ostatnom bolo znenie zmluvy obdobné ako pri predchádzajúcich kúpnych zmluvách.

12. Súd z kúpnej zmluvy zo dňa 3.12.2019 zistil, že touto kúpnu zmluvou došlo k prevodu nehnuteľnosti medzi žalovaným v 2. rade ako predávajúcim a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim. Predmetom prevodu boli nehnuteľnosti registrované na LV č. XXXX v k.ú. B., parcely registra „C“ parc. č. XXXX/XXX o výmere 4.XXX m², zastavaná plocha a nádvorie, pričom predávajúci je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX. V článku II. bola dohodnutá kúpna cena vo výške 5.000 Eur. V ostatnom bolo znenie zmluvy obdobné ako pri predchádzajúcich kúpnych zmluvách.

13. Súd z kúpnej zmluvy zo dňa 6.2.2020 zistil, že touto kúpnu zmluvou došlo k prevodu nehnuteľnosti medzi žalovaným v 2. rade ako predávajúcim a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim. Predmetom prevodu boli nehnuteľnosti registrované na LV č. XXXX v k.ú. B., parcely registra „C“ parc. č. XXXX/XXX o výmere 1.792 m², zastavaná plocha a nádvorie, pričom predávajúci je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX. V článku II. bola dohodnutá kúpna cena vo výške 5.500 Eur. V ostatnom bolo znenie zmluvy obdobné ako pri predchádzajúcich kúpnych zmluvách.

14. Súd z kúpnej zmluvy zo dňa 10.2.2020 zistil, že touto kúpnu zmluvou došlo k prevodu nehnuteľnosti medzi žalovaným v 2. rade ako predávajúcim a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim. Predmetom prevodu boli nehnuteľnosti registrované na LV č. XXXX v k.ú. B., parcely registra „E“ parc. č. XXXX o výmere X.XXX m², trvalý trávny porast, parcely registra „E“ parc.č. XXXX/X o výmere XX m², trvalý trávny porast a parcely registra „E“ parc. č. XXXX/X o výmere XX m², trvalý trávny porast, pričom predávajúci je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX. V článku II. bola dohodnutá kúpna cena vo výške 6.300 Eur. V ostatnom bolo znenie zmluvy obdobné ako pri predchádzajúcich kúpnych zmluvách.

15. Súd z kúpnej zmluvy zo dňa 3.3.2020 zistil, že touto kúpnu zmluvou došlo k prevodu nehnuteľnosti medzi žalovaným v 2. rade ako predávajúcim a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim. Predmetom prevodu boli nehnuteľnosti registrované na LV č. XXXX v k.ú. B., parcely registra „C“ parc. č. XXXX/XXX o výmere X.XXX m², zastavaná plocha a nádvorie, ako aj nehnuteľnosť evidovaná na LV č. XXXX v k.ú. B. ako parcely registra „E“ parc. č. XXXX/X o výmere XXX m², trvalý trávnatý porast, pričom predávajúci je vlastník spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX. V článku II. bola dohodnutá kúpna cena vo výške 5.600 Eur. V ostatnom bolo znenie zmluvy obdobné ako pri predchádzajúcich kúpnych zmluvách.

16. Súd z Dodatku č. 1 k predmetnej kúpnej zmluve zistil, že tento dodatok bol uzavretý medzi žalovaným v 2. rade ako predávajúcim a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim dňa 17.4.2020. Týmto dodatkom bola zmenená kúpna cena na kúpnu cenu vo výške 6.600 Eur, ako aj spôsob zaplataenia tejto kúpnej ceny.

17. Súd z pripojeného listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 28.7.2020 zistil, že podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností je tak žalobca, ako aj žalovaný v 1. rade.

18. Súd z pripojeného výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX kat. územie B. zo dňa 28.7.2020 zistil, že spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností evidovaných na tomto liste vlastníctva sú žalobca, ako aj žalovaný v 1. rade.

19. Súd z pripojeného výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX kat. územie B. zo dňa 28.7.2020 zistil, že podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností evidovaných na tomto liste vlastníctva sú okrem iného žalovaný v 1. rade, ako aj žalobca.

20. Súd z pripojeného výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX kat. územie B. zo dňa 28.7.2020 zistil, že podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností evidovaných na tomto liste vlastníctva sú okrem iných žalovaný v 1. rade, ako aj žalobca.

21. Súd z listinného dôkazu označeného ako Námietka relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorú žalobca adresoval žalovaným v 1. a 2. rade zistil, že žalobca namietol porušenie svojho predkupného práva a žiadal o zosúladenie právneho stavu so zápismi v katastri nehnuteľností. Z pripojených kópií doručeník súd zistil, že žalovaný v 1. rade predmetnú listinu prevzal dňa 17.3.2020 a žalovaný v 2. rade dňa 6.7.2020.

22. Podľa § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

a) splnení povinnosti,

b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,

c) 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, alebo

d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

23. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, 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.

24. 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.

25. Podľa § 602 ods.1 Občianskeho zákonníka, kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predat', má predkupné právo.

26. 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.

27. Súd v prvom rade skúmal o aký druh žaloby sa v predmetnom prípade jedná, pričom súd ustálil, že žaloba o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu je žalobou o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 CSP písm. d) s tým, že Civilný sporový poriadok pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti ak to vyplýva z osobitného predpisu a Civilný sporový poriadok ani judikatúra najvyšších súdnych autorít nevysvetľujú čo je potrebné rozumieť pod podmienkou ak to vyplýva z osobitného predpisu. Z textu dôvodovej správy k ustanoveniam § 137 písm. c) a písm. d) Civilného sporového poriadku v znení, úplne nová koncepcia je zakotvená v písm. c) a d), kde sa rozlišuje klasická určovací žaloba a žaloba o určení inej právnej skutočnosti podľa písm. d). Záujmom zákonodarcu bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určení neplatnosti resp. platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej. Medzi osobitné predpisy podľa písm. d) patria napr. Zákonník práce, Zákon o dobrovoľných dražbách a podobne. Z uvedeného je zrejme, že zmyslom zákonodarcu bolo vylúčiť také určovacie žaloby, ktoré s konečnou platnosťou neriešili sporný právny vzťah, neodstraňovali právnu neistotu a neslúžili potrebám praktického života. Podľa názoru okresného súdu žaloba podaná žalobcom v tejto veci nie je žalobou zbytočne rozmnožujúcou súdne spory a jej prostredníctvom môže žalobca dosiahnuť ochranu porušeného predkupného práva vyplývajúceho z § 140 Občianskeho zákonníka. Za osobitný predpis, ktorý umožňuje podať žalobu o určenie právnej skutočnosti je možné podľa názoru okresného súdu považovať zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, ktorý aj po zmene koncepcie určovacích žalôb podľa Civilného sporového poriadku akceptuje súdne rozhodnutia o neplatnosti právneho úkonu ako záznamovú listinu, na základe ktorej sa prevedie v katastri nehnuteľností záznam o právach k nehnuteľnostiam, ktoré zanikli a zároveň vznikli. V prípade žalôb podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku súd neskúma existenciu naliehavého právneho záujmu na určení právnej skutočnosti. Žalobcom uvádzaný naliehavý právny záujem na podanej žalobe je potrebné považovať za cieľ a zmysel podanej žaloby.

28. Svojim spoluvlastníckym podielom môže každý spoluvlastník nakladať podobne ako vlastník so svojou vecou. Jeho zmluvná voľnosť je však obmedzená opätovným zakotvením predkupného práva do Občianskeho zákonníka s účinnosťou od 1.1.1992. Z neho vyplýva, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na cudzie osoby alebo na jedného zo spoluvlastníkov, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom (nielen niektorému z nich). Výnimkou je len prípad keď spoluvlastník prevádza svoj podiel blízkej osobe. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom, preto hovoríme o zákonnom predkupnom práve (na rozdiel od zmluvného predkupného práva, ktoré vzniká zo zmluvy podľa § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka). Podľa súčasnej právnej úpravy platí, že ak niektorý zo spoluvlastníkov prevádza svoj spoluvlastnícky podiel na inú než blízku osobu, ostatní spoluvlastníci majú naň predkupné právo. Zo zákonnej dikcie vyplýva, že za prevod treba považovať odplatný prevod (napr. na základe kúpnej či zámennej zmluvy), ale aj vloženie spoluvlastníckeho podielu do obchodnej spoločnosti podľa § 39 Obchodného zákonníka. Občiansky zákonník neobsahuje ďalšiu úpravu vecného predkupného práva a ani priamo neodkazuje, že na toto právo z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aplikovať ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve tak, ako to bolo upravené v § 137 Občianskeho zákonníka z roku 1950 (zákon č. 141/1950 Zb.). To však nebráni tomu, aby sa podľa analógie legis (§ 853 OZ) na tieto vzťahy použila všeobecná úprava o predkupnom práve zaradená do 8. časti druhej hlavy druhého oddielu v § 602 a 606 Občianskeho zákonníka. To možno vyvodiť aj z § 603 ods.3 Občianskeho zákonníka, ktorý priamo umožňuje predkupné právo dohodnúť aj ako vecné právo. Práva a povinnosti z právneho vzťahu z predkupného práva vznikajú okamihom keď jeden zo spoluvlastníkov chce svoj podiel scudziť a previesť ho na inú než blízku osobu. Tento spoluvlastník je povinný ponúknuť svoj podiel na veci na kúpu ostatným spoluvlastníkom ako oprávneným osobám. V ponuke, ktorá pri prevode nehnuteľností musí byť písomná, aby prevodca mal oprávnenému navrhnúť uzavretie zmluvy za určitých podmienok s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času, do ktorého má byť návrh prijatý. Prijatím návrhu oprávnený prejavuje vždy svoju vôľu zmluvu uzavrieť, čo sa samozrejme musí týkať aj kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu, ktorá by mala byť všeobecná, t.j. cena, za ktorú by sa spoluvlastnícky podiel mohol predat' bez toho, aby bol kupujúci alebo predávajúci k tomu nútený. Najčastejšie to bude cena, ktorú povinnému z predkupného právneho vzťahu ponúkla tretia osoba ako možný záujemca o kúpu podielu. Predkupné právo má majetkovú povahu tak, že sa premlčuje vo všeobecnej 3-ročnej premlčacej lehote, ktorá začne plynúť odo dňa keď oprávnený mohol svoje predkupné právo uplatniť po

prvý raz. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tieto možnosti:

a) domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu do spoluvlastníctva na tretiu osobu podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Prípadná žaloba oprávnenej osoby v takomto prípade smeruje voči všetkým účastníkom prevodnej zmluvy ako pasívne legitimovaným osobám. Treba ju podať najneskôr do uplynutia 3-ročnej premlčacej lehoty.

b) domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od zviazanej osoby. Ak tak nadobúdateľ podielu neurobí dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí prejav vôle nadobúdateľa. Aj v tomto prípade to treba urobiť vo všeobecnej 3-ročnej premlčacej dobe a žaloba musí smerovať voči nadobúdateľovi ako pasívne legitimovanej osobe a nie voči bývalému spoluvlastníkovi.

29. Na základe takto vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je v celom rozsahu dôvodná a preto jej vyhovel. Žalobca sa svojou žalobou domáhal vyslovenia neplatnosti právnych úkonov, a to kúpnych zmlúv, ktorými žalovaný v 2. rade previedol vlastníctvo k označeným nehnuteľnostiam na žalovaného v 1. rade v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu. Žalobca v konaní preukázal, že v čase prevodu bol, aj toho času je spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností. Rovnako nebolo sporné, že žalovaný v 2. rade pred prevodom nehnuteľností nesplnil zákonnú povinnosť a neponúkol prevod ostatným spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností, čím došlo k porušeniu ich zákonného predkupného práva. Na základe vyššie uvedeného žalobca ako oprávnený mal teda právo domáhať sa tzv. relatívnej neplatnosti dotknutých kúpnych zmlúv, pretože porušenie ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka má za následok relatívnu neplatnosť právneho úkonu o prevode spoluvlastníckeho podielu, t.j. právny úkon sa považuje za platný pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Žalobca preukázal, že sa tejto neplatnosti dovolal pred začatím konania vo vzťahu k žalovanému v 1. rade, ako aj žalovanému v 2. rade. Keďže k náprave nedošlo, bol nútený obrátiť sa so žalobou na súd. Žalovaný v 1. rade, ani žalovaný v 2. rade nevzniesli žiadne námietky týkajúce sa uplatneného nároku, pričom samotný žalovaný v 2. rade potvrdil porušenie predmetného predkupného práva keďže svoj podiel neponúkol na predaj ostatným podielovým spoluvlastníkom. Žalovaný v 1. rade poukázal na to, že ponukovú povinnosť mal výlučne žalovaný v 2. rade. Súd na základe vykonaného dokazovania teda považoval za preukázané, že v danom prípade došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, v dôsledku čoho sú napadnuté zmluvy o prevode vlastníctva tak, ako sú citované vo výroku rozhodnutia, relatívne neplatné. Z týchto dôvodov súd žalobe v celom rozsahu vyhovel.

30. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods.1 CSP a priznal žalobcovi ako úspešnej strane sporu plnú náhradu trov konania, ktorú budú povinní mu uhradiť žalovaní v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne. Súd nezistil taký dôvod kedy by nezaviazal na náhradu trov konania aj žalovaného v 1. rade. Hoci tento poukazoval na to, že k porušeniu predkupného práva došlo výlučne konaním žalovaného v 2. rade, žalobca pred začatím konania si uplatnil relatívnu neplatnosť právnych úkonov voči obom žalovaným a ani jeden zo žalovaných nezjednal nápravu a teda konaním oboch bol žalobca nútený obrátiť sa so žalobou na súd a preto má nárok na náhradu trov konania voči obom žalovaným. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré po právoplatnosti tohto rozsudku vydá súdny úradník (§ 262 ods.2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení (§ 355 ods. 1, § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363, § 364 CSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne

doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 CSP).

Odvolať môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).
Odvolať len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť vyhotovené v písomnej forme, podpísané a v prípade doručenia podania do prebiehajúceho konania s uvedením spisovej značky (§ 127 CSP).

Odvolať 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. 1 CSP).

Odvolať proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolať dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a/ sa týkajú procesných podmienok,
- b/ sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c/ má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d/ ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP).

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 - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).