

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 9Co/38/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7614218482
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 12. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Popovičová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2021:7614218482.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dany Popovičovej a členiek senátu JUDr. Gizely Majerčák a JUDr. Aleny Mikovej v spore žalobkyne: S.. L. Q., nar. X.X.XXXX, bytom v K., Y. L. XX, zastúpenej Advokátskou kanceláriou Taragel a Akram s.r.o., so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Starosaská 11 proti žalovaným: 1/ SALAGRO, s.r.o., so sídlom v Spišskej Novej Vsi, F. Urbánka 2475/39, IČO: 46 487 514, zastúpeného JUDr. Zuzanou Kollárovou, advokátkou so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Zimná 59, 2/ KOVOTVARY SPIŠ, s.r.o., so sídlom v Spišskom Podhradí, Štefánikova 492/38, IČO: 44 789 815, zastúpeného Mgr. Jurajom Berčom, advokátom so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Zimná 59, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, o odvolaní žalobcu a žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves zo dňa 2.10.2019 č.k. 5C/114/2014-291 takto

rozhodol:

M e n í rozsudok tak, že u r č u j e, že kúpna zmluva uzavretá dňa 14.10.2014 medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim, je n e p l a t n á.

Žalobkyňa má nárok na náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania voči žalovaným v celom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Spišská Nová Ves (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom výrokom I. určil, že kúpna zmluva uzavretá dňa 14.10.2014 medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim, v časti I. bod 1, písmeno B, týkajúca sa nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. K., okres K., vedených Okresným úradom K., katastrálny odbor, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2-ica k celku a to konkrétne:

- pozemky parcela registra C číslo XXXX/X o výmere 45 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia,
- parcela registra C číslo XXXX/XX o výmere 1178 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia,
- parcela registra C číslo XXXX/XX o výmere 437 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia,

ktorej vklad bol povolený Okresným úradom K., katastrálny odbor, rozhodnutím pod sp.zn. V 978/14 zo dňa 16.10.2014, je neplatná.

Výrokom II. v prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Rozhodol, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobkyňa domáha vo vzťahu k žalovaným vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy, uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim dňa 14.10.2014, ktorou došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/2 k celku na nehnuteľnostiach - parcela reg. „C“ evidovaných na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/X o výmere 45 m², druh zastavené plochy a nádvorcia, parc. č. XXXX/XX o výmere 1178 m², druh zastavené plochy a nádvorcia a parc. č. XXXX/XX o výmere 437 m², druh zastavané plochy a nádvorcia, zapísaných na LV č. XXXX pre kat. úz. K., obec K., okres K. s odôvodnením, že vo vzťahu k týmto nehnuteľnostiam

došlo k porušeniu jej predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, keďže tieto jej neboli ponúknuté na kúpu ako jednej zo spoluvlastníčok predmetných nehnuteľností. V priebehu sporu žalobkyňa upravila svoj návrh tak, že žiadala, aby súd určil neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej dňa 14.10.2014 ako celku, o ktorom návrhu súd prvej inštancie rozhodol uznesením na pojednávaní dňa 2.10.2019 tak, že pripustil zmenu žaloby v žalobkyňou navrhnutom znení.

3. Vykonaným dokazovaním vzal súd prvej inštancie za preukázané, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou o veľkosti podielu 1/4 (pod B3) vedenom na LV č. XXXX, a to konkrétne parc. č. XXXX/X, parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/XX na základe darovacej zmluvy evidovanej na LV č. XXXX pod V 594/12 - 881/12.

4. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že listom zo dňa 12.8.2014 požiadala žalobkyňa na základe dohody o výkone predkupného práva zo dňa 8.8.2014 uzavretej s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností žalovaného v 1. rade, aby jej tieto nehnuteľnosti ponúkol na predaj za rovnakých podmienok, ako ich nadobudol od svojho právneho predchodcu na základe kúpnej zmluvy V 26/12-156/12. Dňa 19.8.2014 cestou právnej zástupkyne žalovaného v 1. rade bol žalobkyni zaslaný list, v ktorom boli žalobkyni ponúknuté na predaj nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX, kat. úz. K. vo výlučnom vlastníctve žalovaného v 1. rade a nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX, kat. úz. K. v podielovom spoluvlastníctve žalovaného v 1. rade o veľkosti podielu 1/2, a to spoločne za kúpnu cenu 60.000,00 eur. Listom zo dňa 17.9.2014 žalovaný v 1. rade oznámil žalobkyni, že spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach vedených na LV č. XXXX, kat. úz. K. neboli nikdy ponúkané na predaj samostatne, ale vždy iba spolu s budovami vedenými na LV č. XXXX, kat. úz. K. vo výlučnom vlastníctve žalovaného v 1. rade. Listom zo dňa 23.9.2014 žiadala žalobkyňa žalovaného v 1. rade, aby jej ponúkol na predaj len podiel o veľkosti 1/2 na nehnuteľnostiach vedených na LV č. XXXX, kat. úz. K.. Listom zo dňa 24.10.2014 sa žalobkyňa dovolala neplatnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam zo žalovaného v 1. rade na žalovaného v 2. rade na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V 978/14 a dožadovala sa, aby na LV bol zapísaný opätovne ako podielový spoluvlastník žalovaný v 1. rade.

5. Dňa 14.10.2014 bola uzavretá kúpna zmluva medzi žalovaným 1/, ako predávajúcim a žalovaným 2/ ako kupujúcim, ktorej vklad bol povolený Rozhodnutím Okresného úradu K., katastrálny odbor dňa 16.10.2014 pod V 978/14, predmetom prevodu boli:

- nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX, k.ú. K. vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/, a tiež nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX:

parc. č. XXXX/X, o výmere 45 m², druh zastavané plochy a nádvoria,

parc. č. XXXX/XX, o výmere 1 178 m², druh zastavané plochy a nádvoria,

parc. č. XXXX/XX, o výmere 437 m², druh zastavané plochy a nádvoria, zapísaných na LV č. XXXX pre katastrálne územie K., obec K., okres K., v podielovom spoluvlastníctve žalovaného 1/ o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 a

- hnuťelné veci (píla pásová LV 9, vzduchotechnické zariadenie, brúska pásová DCSLB200, ventilátor Cyklón, skracovacia píla Z 14).

6. Po oboznámení sa s obsahom kúpnej zmluvy zo dňa 14.10.2014 súd prvej inštancie zistil, že zmluvné strany dojednali kúpnu cenu vo výške 54.258,23 eur vrátane DPH v čl. III. ods. 1.

7. Po oboznámení sa s obsahom spisu Okresného súdu Spišská Nová Ves sp.zn. 5C/74/2014 súd prvej inštancie zistil, že žalobkyňa sa žalobou v tomto konaní domáha, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného SALARGO s.r.o., že ako predávajúci uzatvára so žalobkyňou S.. L. Q. kúpnu zmluvu v znení, ako je uvedené v prílohe rozsudku.

8. Súd prvej inštancie mal z vykonaných dôkazov za preukázané, že žalovaný v 1. rade ponúkol žalobkyni predmetné nehnuteľnosti, vedené na LV č. XXXX, kat. úz. K. na predaj, avšak nie samostatne, ale spolu s nehnuteľnosťami vedenými na LV č. XXXX, kat. úz. K. v jeho výlučnom vlastníctve ako „balík“. Súd prvej inštancie mal za preukázané aj to, že žalobkyňa mala záujem odkúpiť podiel žalovaného v 1. rade na predmetných nehnuteľnostiach vedených na LV č. XXXX, kat. úz. K., avšak samostatne, bez ostatných nehnuteľností vedených na LV č. XXXX, kat. úz. K. vo výlučnom vlastníctve žalovaného v 1. rade.

9. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu žalobkyne na požadovanom určení v súlade s § 80 písm. c/ O.s.p. spolu s § 470 ods. 1 až 4 C.s.p. a dospel súd prvej inštancie k záveru, že žalobkyňa má na požadovanom určení naliehavý právny záujem.

10. V tej súvislosti uviedol, že predmetom sporu je vyslovenie neplatnosti zmluvy (kúpnej zmluvy), ktorou bol prevedený spoluvlastnícky podiel žalovaného v 1. rade na žalovaného v 2. rade a ktorým úkonom došlo k opätovnému porušeniu predkupného práva žalobkyne. Týmto druhým prevodom bola predmetná nehnuteľnosť prevedená za výrazne vyššiu kúpnu cenu ako pri prvom prevode, pričom z obsahu kúpnej zmluvy nie je jednoznačne možné stanoviť kúpnu cenu týkajúcu sa predmetných nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorým došlo k porušeniu predkupného práva. Ide o dôvody, ktoré podľa názoru súdu prvej inštancie zakladajú existenciu naliehavého právneho záujmu žalobkyne na požadovanom určení. Súd prvej inštancie vychádzal z právneho názoru odvolacieho súdu vysloveného v uznesení zo dňa 13.11.2018 č.k. 5Co/18/20189-244, ktorým bol zrušený skorší rozsudok súdu prvej inštancie.

11. Po právnom posúdení veci v zmysle § 34, § 40a, § 41, § 136 ods. 1, § 140, § 100 ods. 1 a § 101 Občianskeho zákonníka súd prvej inštancie dospel k záveru, že žaloba žalobkyne je čiastočne opodstatnená, a to pokiaľ ide o vyslovenie neplatnosti časti kúpnej zmluvy tak, ako vyplýva z výroku I. rozsudku.

12. Pri skúmaní otázky, či v danom prípade došlo k naplneniu zákonnej povinnosti žalovaného v 1. rade vyplývajúcej z § 140 Občianskeho zákonníka ponúknuť žalobkyňu ako podielovej spoluvlastníčke na predaj podiel na predmetných nehnuteľnostiach, ak predaj podielu zároveň podmieňoval aj kúpou iných nehnuteľností vedených na LV č. XXXX, kat. úz. K., súd prvej inštancie dospel k záveru, že týmto postupom žalovaného v 1. rade bolo obídene predkupné právo žalobkyne.

13. Zákon neumožňuje podľa názoru súdu prvej inštancie nútiť podielového spoluvlastníka, ktorý chce využiť predkupné právo ku kúpe iných nehnuteľností vo vlastníctve vlastníka, ktorý chce svoj podiel predať. Pokiaľ teda žalovaný v 1. rade aj napriek výslovnej žiadosti žalobkyne neponúkol na predaj v rámci uplatnenia predkupného práva iba výlučne podiel na pozemkoch, ktorých je žalobkyňa podielovou spoluvlastníčkou (LV č. XXXX) a neurčil cenu za tento prevádzaný podiel, pričom žalobkyňu nútil kúpiť aj iné nehnuteľnosti, ktorých nie je podielovou spoluvlastníčkou, pochybil a nenaplnil tým zákonom stanovenú povinnosť vyplývajúcu z § 140 Občianskeho zákonníka o ponúknutí prevádzaného podielu spoluvlastníkovi na uplatnenie predkupného práva.

14. Súd prvej inštancie tiež konštatoval, že napadnutým právnym úkonom došlo k porušeniu predkupného práva, keďže prevod predmetných nehnuteľností sa nerealizoval medzi blízkymi osobami.

15. Právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe. Po jej uplynutí nie je možné úspešne sa dovolať relatívnej neplatnosti. Pokiaľ teda žalovaní vzniesli námietku premlčania nároku žalobkyne, súd prvej inštancie dospel k záveru, že tento nárok nie je premlčaný. K uzavretiu napadnutej kúpnej zmluvy došlo dňa 14.10.2014 a žalobkyňa sa žalobou domáha relatívnej neplatnosti časti tohto právneho úkonu žalobou podanou na súde dňa 31.10.2014. Žalobu tak podala v rámci plynutia zákonom stanovenej premlčacej doby.

16. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku tiež uviedol, že žalovaný v 1. rade pri prevode predmetných nehnuteľností na žalovaného v 2. rade kúpnu zmluvou zo dňa 14.10.2014 porušil predkupné právo žalobkyne, ale len vo vzťahu k tým nehnuteľnostiam, u ktorých je podielovou spoluvlastníčkou, zapísaných na LV č. XXXX, kat. úz. K.. Preto žalobe (len) vo vzťahu k týmto nehnuteľnostiam čiastočne vyhovel.

17. Súd sa nestotožnil s argumentáciou žalobkyne, pokiaľ žiadala vysloviť neplatnosť celej kúpnej zmluvy zo dňa 14.10.2014. Predmetom prevodu sa stali okrem nehnuteľností, ktorých bola žalobkyňou podielovou spoluvlastníčkou aj nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, kat. úz. K. a hnutelné veci vo výlučnom vlastníctve žalovaného v 1. rade.

18. Vzhľadom na to, že nejde o nehnuteľnosti od seba obsahovo neoddeliteľné, zapísané na rozdielnych listoch vlastníctva, nie je podľa názoru súdu prvej inštancie možné na tento prípad aplikovať právny názor vyslovený rozsudkom Najvyššieho súdu ČR zo dňa 12.9.2002 sp.zn. 22Cdo/2127/2000, ktorý

riešil prípad, keď sa nedá určiť, aká časť z kúpnej ceny sa týkala nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorým bolo porušené predkupné právo, avšak na inom skutkovom základe ako v prejednávacom prípade.

19. Preto žalobu v zostávajúcej časti zamietol.

20. Pokiaľ žalovaní vzniesli námietku premlčania v rozsahu rozšírenia žaloby, ktorého sa žalobkyňa domáhala podaním zo dňa 5.11.2015, doručeným súdu prvej inštancie dňa 10.11.2015, keď žiadala vyslovenie neplatnosti celej kúpnej zmluvy, súd prvej inštancie uviedol, že svoj nárok uplatnila v rámci plynutia trojročnej premlčacej doby.

21. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie v zmysle § 255 C.s.p. vzhľadom na čiastočný úspech strán sporu tak, že žiadnej zo strán nepriznal náhradu trov konania.

22. Proti tomuto rozsudku, a to voči jeho zamietajúcemu výroku a výroku o trovách konania v zákonnej lehote podala odvolanie žalobkyňa z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ C.s.p. a odvolaciemu súdu navrhla, aby rozsudok zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie. Uplatnila náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania. V odvolaní uviedla, že sa nestotožňuje s tou časťou rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktorou odôvodnil zamietnutie žaloby v zostávajúcej časti. Kúpnu zmluvou zo dňa 14.10.2014 bol prevedený súbor nehnuteľností a tiež huteľné veci za kúpnu cenu vo výške 54.258,23 eur vrátane DPH bez toho, aby z kúpnej zmluvy vyplynulo, koľko z tejto kúpnej ceny pripadá na ten-ktorý predmet kúpy. Preto neostávalo žalobkyni iné, len napadnúť neplatnosť celej kúpnej zmluvy. Poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 22Cdo/2127/2000, ktorý súd prvej inštancie nesprávne na daný prípad aplikoval. Kúpnu cenu v danej veci nemožno určiť ani zo správania, resp. prejavov vôle zmluvných strán, ako súd správne konštatuje v bode 77. rozsudku.

23. Proti tomuto rozsudku, a to proti jeho vyhovujúcemu výroku a výroku o trovách konania v zákonnej lehote podal odvolanie žalovaný v 1. rade z dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h/ C.s.p. a odvolaciemu súdu navrhol, aby napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu zamietne a prizná žalovanému v 1. rade náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania. Zdôraznil, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX a LV č. XXXX, kat. úz. K. tvoria spoločný dvor a spoločnú prístupovú cestu k budove a ďalším nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX (budovy vo vlastníctve „rodiny“ žalobkyne). Spôsob užívania nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX bol dlhodobo ustálený tak, že ich vlastník budov zapísaný na LV č. XXXX a vlastníci budovy zapísanej na LV č. XXXX užívali spoločne, pričom rešpektovali to, že sporné nehnuteľnosti tvoria spoločnú prístupovú cestu a spoločný dvor, a tak voči sebe nikdy neuplatňovali v minulosti predkupné právo. Celý areál bol súčasťou výrobného družstva nevidiacich Obzor v Levoči a v konkurznom konaní došlo takýmto spôsobom k speňaženiu majetku a rozdeleniu medzi vlastníkov. Opakovane poukázal na rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 14Co/14/2016, ktorý sa týka podobnej veci. Súd prvej inštancie nesprávne aplikoval § 140 Občianskeho zákonníka na daný prípad, keď nezohľadnil, že ide o spoločný dvor a tiež účel, ktorému slúži, že tento je spätý so susediacimi domovými nehnuteľnosťami. Výkon takéhoto práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka nepožíva právnu ochranu. Žalobkyňa a jej rodina majú prostredníctvom svojich spoluvlastníckych podielov na parc. č. XXXX/X, XXXX/XX D. XXXX/XX zabezpečený prístup a užívanie spoločného dvora pre stavby vo svojom vlastníctve. Dohodu o výkone predkupného práva zo dňa 8.8.2014 predložila žalobkyňa až potom, čo súd vydal uznesenie o ukončení dokazovania. Ustanovenia o predkupnom práve žiadnym spôsobom neodôvodňujú neplatnosť kúpnej zmluvy v časti prevodu nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve predávajúceho. Ponuka na realizáciu predkupného práva žalobkyni bola logická, účelná a dôvodná. Namietol nesprávne právne posúdenie námietky premlčania, keď súd mal vychádzať z toho, kedy pripustil zmenu petitu (2.10.2019) na základe návrhu na zmenu petitu zo dňa 12.2.2019. Konanie žalobkyne považuje žalovaný za konanie v rozpore s dobrými mravmi preto, že budova, v ktorej je podielovou spoluvlastníčkou žalobkyňa, zapísaná na LV č. XXXX je v dezolátnom stave, až do momentu oplotenia areálu žalovaným v 2. rade sa v nej bežne stretávali bezdomovci. Budova je podľa názoru žalovaného staticky narušená a žalobkyňa nerobí v tom smere žiadne kroky. Žalobkyňa a jej rodina môžu svoju budovu užívať rovnako bez ohľadu na výsledok tohto konania.

24. Voči rozsudku, a to voči jeho vyhovujúcemu výroku a výroku o trovách konania podal v zákonnej lehote odvolanie aj žalovaný v 2. rade a odvolaciemu súdu navrhol, aby rozsudok v napadnutej časti zamietol a priznal mu náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania. Zdôraznil, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX a LV č. XXXX, kat. úz. K. tvoria spoločný dvor a spoločnú prístupovú cestu k

budove a ďalším nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX (budovy vo vlastníctve „rodiny“ žalobkyne). Spôsob užívania nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX bol dlhodobo ustálený tak, že ich vlastník budov zapísaný na LV č. XXXX a vlastníci budovy zapísanej na LV č. XXXX užívali spoločne, pričom rešpektovali to, že sporné nehnuteľnosti tvoria spoločnú prístupovú cestu a spoločný dvor, a tak voči sebe nikdy neuplatňovali v minulosti predkupné právo. Celý areál bol súčasťou výrobného družstva nevidiacich Obzor v Levoči a v konkurznom konaní došlo takýmto spôsobom k speňaženiu majetku a rozdeleniu medzi vlastníkov. Opakovane poukázal na rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 14Co/14/2016, ktorý sa týka podobnej veci. Súd prvej inštancie nesprávne aplikoval § 140 Občianskeho zákonníka na daný prípad, keď nezohľadnil, že ide o spoločný dvor a tiež účel, ktorému slúži, že tento je spätý so susediacimi domovými nehnuteľnosťami. Výkon takéhoto práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka nepožíva právnu ochranu. Žalobkyňa a jej rodina majú prostredníctvom svojich spoluvlastníckych podielov na parc. č. XXXX/X, XXXX/XX D. XXXX/XX zabezpečený prístup a užívanie spoločného dvora pre stavby vo svojom vlastníctve. Dohodu o výkone predkupného práva zo dňa 8.8.2014 predložila žalobkyňa až potom, čo súd vydal uznesenie o ukončení dokazovania. Ustanovenia o predkupnom práve žiadnym spôsobom neodôvodňujú neplatnosť kúpnej zmluvy v časti prevodu nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve predávajúceho. Ponuka na realizáciu predkupného práva žalobkyňi bola logická, účelná a dôvodná. Namietol nesprávne právne posúdenie námietky premičania, keď súd mal vychádzať z toho, kedy pripustil zmenu petitu dňa 2.10.2019 na základe návrhu na zmenu petitu zo dňa 12.2.2019. Konanie žalobkyne považuje žalovaný za konanie v rozpore s dobrými mravmi, pretože budova, v ktorej je podielovou spoluvlastníčkou žalobkyňa zapísaná na LV č. XXXX je v dezolátnom stave, až do momentu oplotenia areálu žalovaným v 2. rade sa v nej bežne stretávali bezdomovci. Budova je podľa názoru žalovaného staticky narušená a žalobkyňa nerobí v tom smere žiadne kroky. Žalobkyňa a jej rodina môžu svoju budovu užívať rovnako bez ohľadu na výsledok tohto konania.

25. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniam žalovaných zotrvala na svojej odvolacej argumentácii. Dohoda o výkone predkupného práva zo dňa 8.8.2014 nebola novým dôkazom, nakoľko bola súčasťou pripojeného súdneho spisu sp.zn. 5C/74/2014. Žalovaný v 1. rade sa v rozpore so zákonom a s dobrými mravmi snažil rôznymi špekuláciami a obštrukciami vyhnúť svojim právnym povinnostiam.

26. Žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne navrhli rozhodnúť v súlade s odvolacím návrhom, zotrvali na odvolacej argumentácii. Podľa ich názoru je rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 22Cdo/2127/2000 nepoužiteľné na daný prípad. Žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti celej kúpnej zmluvy. Rovnako nebol dôvod ani na vyslovenie neplatnosti časti kúpnej zmluvy.

27. Žalovaní vo vyjadrení zotrvali na odvolacej argumentácii, konanie žalovaného v 1. rade, ktorý odpredal svoje nehnuteľnosti ako celok nemožno chápať ako konanie v rozpore so zákonom a dobrými mravmi. Za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi nepochybne považujú konanie žalobkyne, ktorá sa chce domôcť nadobudnutia spoluvlastníckych podielov na spoločnom dvore a spoločnej prístupovej ceste do svojho vlastníctva.

28. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací prejednal odvolanie žalobkyne a žalovaných na pojednávaní v zmysle § 385 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) v rozsahu danom v ust. § 379 a § 380 C.s.p., z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov a dospel k záveru, že v danom prípade nie sú splnené podmienky na potvrdenie ani na zrušenie rozsudku, preto rozsudok zmenil.

29. Odvolací súd doplnil dokazovanie z dôvodu, že súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nezameral dokazovanie na zistenie skutočností, rozhodujúcich pre posúdenie dôvodnosti nároku žalobkyne.

30. V danom prípade sa žalobkyňa v konaní domáha vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy, uzavretej medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim dňa 14.10.2014, ktorou došlo k prevodu nehnuteľností uvedených v čl. I. bod 1 písm. a/ spomínanej kúpnej zmluvy, ktoré boli vo výlučnom vlastníctve predávajúceho (žalovaný v 1. rade), nehnuteľností uvedených v bode 1 pod písm. b/, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu predávajúceho v pomere 1/2 k celku a tiež hnutelných vecí uvedených v čl. I. bode 2 spomínanej kúpnej zmluvy. Tieto veci (nehnuteľné a hnutelné) boli predané kupujúcemu spoločne ako tzv. „balík“ za kúpnu cenu 54.258,23 eur vrátane DPH, ako

vyplýva z čl. III. bod 1 spomínanej kúpnej zmluvy. Nehnuteľnosti uvedené v čl. I. bod 1 písm. b/ sú predmetom zákonného predkupného práva žalobkyne, ktorá je jednou z podielových spoluvlastníčok na predmetných nehnuteľnostiach.

31. Žalobkyňa žalobu oprela o tvrdenie, že zo strany žalovaných došlo k porušeniu jej predkupného práva. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy odôvodnila tým, že má záujem nadobudnúť predmetný spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam, u ktorých je spoluvlastníčkou a ktoré sa stali predmetom prevodu medzi žalovanými do svojho vlastníctva, čo nakoniec vyplýva aj z konania vedeného na Okresnom súde Spišská Nová Ves pod sp.zn. 5C/74/2014, v ktorom sa domáha voči žalovanému v 1. rade nahradenia prejavu vôle z dôvodu porušenia predkupného práva. Toto konanie bolo začaté ešte predtým, ako žalovaný v 1. rade previedol svoj spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach kúpnu zmluvou na žalovaného v 2. rade, ktorej neplatnosti sa domáha v tomto konaní. Žalovaný v 2. rade nie je účastníkom skôr začatého súdneho konania o nahradenie prejavu vôle a toho času je zapísaný ako spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti na liste vlastníctva. Rozsudok o určení neplatnosti napadnutého právneho úkonu (kúpnej zmluvy zo dňa 14.10.2014) bude podkladom pre zápis v katastri nehnuteľnosti a pre navrátenie právneho stavu, ktorý existoval pred uzavretím namietaného právneho úkonu. Následne sa bude pokračovať v konaní vedenom pred Okresným súdom Spišská Nová Ves pod sp.zn. 5C/74/2014, ktoré bolo prerušené do právoplatného ukončenia tohto konania. Poukázala na to, že kúpna cena, dojednaná v kúpnej zmluve zo dňa 14.10.2014 je diametrálne odlišná, ako v prípade prvého prevodu, na základe ktorého sa stal vlastníkom žalovaný v 1. rade. Spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam bol prevádzaný spolu s ďalšími nehnuteľnosťami, vo vzťahu ku ktorým žalobkyňa nie je spoluvlastníčkou. Z obsahu kúpnej zmluvy navyše nie je možné zistiť, aká kúpna cena prináleží za spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam, vo vzťahu ku ktorým bolo porušené predkupné právo žalobkyne. Ostatní spoluvlastníci nemali záujem o podiel na nehnuteľnostiach a súhlasili s tým, aby sama uplatnila svoj nárok z dôvodu porušenia predkupného práva, a to aj vo vzťahu k ich podielom.

32. Podstatou obrany žalovaných bolo, že nehnuteľnosti, ktoré sa stali predmetom prevodu kúpnej zmluvy zo dňa 14.10.2014 tvoria jeden funkčný celok, ktorý nie je možné oddeliť. Ide o stavby vo výlučnom vlastníctve žalovaného v 1. rade a k nim prislúchajúce podiely na pozemkoch, ktoré tvoria prístupovú cestu k stavbám a spoločný dvor. Užívanie spoločného dvora a prístupovej cesty je spojené s vlastníctvom stavieb. Odpredajom spoluvlastníckeho podielu k pozemkom by došlo k poškodeniu vlastníka stavby, ktorý bez práva prístupu k stavbe by nemal záujem o kúpu takejto nehnuteľnosti a došlo by k značnému zníženiu hodnoty stavby. Uplatňovanie predkupného práva k pozemkom (prístupová cesta a spoločný dvor) by prichádzalo do úvahy len vtedy, ak by žalovaný mal záujem odpredať zvlášť pozemky a zvlášť stavby.

33. Súd prvej inštancie aplikáciou ust. § 80 písm. c/ O.s.p. dospel k záveru, že žalobkyňa má na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Napadnutou kúpnu zmluvou zo dňa 14.10.2014 došlo podľa tvrdení žalobkyne opätovne (druhýkrát) k porušeniu jej predkupného práva, z ktorého dôvodu sa v tomto konaní domáha určenia neplatnosti (druhej) kúpnej zmluvy a v konaní vedenom pred Okresným súdom Spišská Nová Ves pod sp.zn. 5C/74/2014 sa domáha nahradenia prejavu vôle vo vzťahu k (prvému) prevodu vlastníckeho práva.

34. Súd prvej inštancie ustálil, že žalobkyňa v danom prípade má naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právneho úkonu (kúpnej zmluvy), ktorým podľa jej tvrdení došlo k opätovnému porušeniu jej predkupného práva. Ten vyplýva aj zo skutočnosti, že napadnutým druhým prevodom predmetné nehnuteľnosti boli prevedené za výrazne vyššiu kúpnu cenu ako pri prvom prevode a tiež tým, že z obsahu kúpnej zmluvy nie je možné jednoznačne stanoviť kúpnu cenu týkajúcu sa nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorým došlo k porušeniu predkupného práva.

35. Odvolací súd tieto úvahy súdu prvej inštancie o existencii naliehavého právneho záujmu žalobkyne na požadovanom určení považuje za správne, keďže vychádzajú z právneho názoru odvolacieho súdu vysloveného v uznesení zo dňa 13.11.2018 č.k. 9Co/18/2018-244, ktorým došlo k zrušeniu rozsudku súdu prvej inštancie zo dňa 11.10.2017 č.k. 5C/114/2014-209.

36. Podstatou tohto sporu sa stalo zodpovedanie otázky, či napadnutým právnym úkonom (uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 14.10.2014) došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne vyplývajúceho z ust. § 140 Občianskeho zákonníka.

37. V prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka zákon neobsahuje osobitnú úpravu, preto na tieto vzťahy je potrebné použiť všeobecnú právnu úpravu o predkupnom práve nachádzajúcu sa v ust. § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka.

38. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do 8 dní, nehnuteľnosť do 2 mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

39. Podľa § 606 Občianskeho zákonníka, kto je oprávnený kúpiť vec, musí zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným, ak nie je dohodnuté inak. Ak nemôže vec kúpiť alebo ak nemôže splniť podmienky ponúknutú popri cene a ak ich nemožno vyrovať ani odhadnou cenou, predkupné právo zanikne.

40. Zákonná úprava dáva možnosť oprávnenému z predkupného práva pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka možnosť domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu; domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpila od zaviazanej osoby alebo ponechať si predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi podielu.

41. Žalobkyňa sa v danom prípade rozhodla domáhať sa relatívnej neplatnosti napadnutého právneho úkonu vychádzajúc z tej skutočnosti, že v danom prípade došlo k porušeniu jej predkupného práva druhýkrát a v prípade prvého porušenia sa domáha v inom konaní vydania rozhodnutia, ktorým by sa nahradil prejav vôle nadobúdateľa uzavrieť s ňou kúpnu zmluvu za rovnakých podmienok, za akých predmetné nehnuteľnosti nadobudol. Za danej procesnej situácie, žalobkyňa podľa názoru odvolacieho súdu vybrala zákonom prípustný a zároveň vhodný prostriedok nápravy.

42. V danom prípade nebolo pochyb o tom, že ostatní podieloví spoluvlastníci, vo vzťahu ku ktorým došlo tiež k porušeniu predkupného práva sa svojich nárokov z porušenia predkupného práva vzdali v prospech žalobkyne, ako vyplýva z obsahu Dohody o výkone predkupného práva zo dňa 8.8.2014. Žalobkyňa sa stala tak oprávnenou uplatniť nároky z predkupného práva aj vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom (E. Q. spoluvlastníčka v podiele 1/6, Y. Q. spoluvlastník v podiele 1/12) a žalobkyňa L. Q. v podiele 1/4.

43. Výkon oprávnení z predkupného práva tak, ako má na mysli ust. § 140 Občianskeho zákonníka má predovšetkým zabezpečiť možnosť oprávnenému z predkupného práva nadobudnúť vec za rovnakých podmienok ako ich nadobudne tretia osoba. Pre posúdenie, či došlo k porušeniu predkupného práva predajom spoluvlastníckeho podielu tretej osobe je podstatné porovnanie ceny, prípadne ďalších podmienok, za ktorých došlo k predaju spoluvlastníckeho podielu inému s tým, za akú cenu a za akých podmienok ponúkol predtým povinný spoluvlastnícky predaj oprávnenému. Niet pochyb o tom, že povinný musí urobiť písomnú ponuku oprávnenému, pokiaľ chce svoj podiel predať, z ktorej musia vyplynúť všetky relevantné údaje týkajúce sa predaja tohto podielu. Údaje uvedené v ponuke musia byť uvedené jasne a nepochybné tak, aby z nej vyplynuli podstatné náležitosti týkajúce sa kúpnej zmluvy.

44. Vykonaným dokazovaním na súde prvej inštancie a na odvolacom pojednávaní bolo zistené, že listom zo dňa 12.8.2014 požiadala žalobkyňa žalovaného v 1. rade, aby jej nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorým uplatňuje predkupné právo ponúkol na predaj za rovnakých podmienok ako tieto nehnuteľnosti nadobudol od svojho právneho predchodcu na základe kúpnej zmluvy, evidovanej v katastri nehnuteľností pod V 26/12-156/12.

45. Dňa 19.8.2014 bol zo strany právnej zástupkyne žalovaného 1/ žalobkyňi zaslaný list, v ktorom sú žalobkyňi ponúkané na predaj nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX, k.ú. K. vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/, ako aj nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX, k.ú. K. v podielovom spoluvlastníctve žalovaného 1/ o veľkosti podielu 1/2, a to spoločne za kúpnu cenu 60 000,- eur.

46. Listom zo dňa 26.8.2014 žalobkyňa odpovedala, že trvá na tom, aby jej boli ponúknuté na predaj predmetné nehnuteľnosti za rovnakých podmienok ako ich nadobudol žalovaný 1/. Zároveň uviedla, že po predložení návrhu kúpnej zmluvy je ochotná jednať o kúpe ďalších ponúknutých nehnuteľností.

47. Listom zo dňa 17.9.2014 žalovaný 1/ oznámil žalobkyni, že spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach, vedených na LV č. XXXX, k.ú. K. neboli nikdy ponúkané na predaj samostatne, ale vždy iba spolu s budovami, nehnuteľnosťami vedenými na LV č. XXXX, k.ú. K. vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/.

48. Listom zo dňa 23.9.2014 žiadala žalobkyňa žalovaného 1/, aby jej ponúkol na predaj iba podiel o veľkosti 1/2 na nehnuteľnostiach, vedených na LV č. XXXX, k.ú. K. v podielovom spoluvlastníctve žalovaného 1/.

49. Listom zo dňa 24.10.2014 sa žalobkyňa dovoľáva neplatnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam zo žalovaného 1/ na žalovaného 2/, a to na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V 978/14 a žiadala, aby bol na liste vlastníctva zapísaný opätovne ako podielový spoluvlastník žalovaný 1/.

50. Napadnutá kúpna zmluva bola uzavretá dňa 14.10.2014.

51. Odvolací súd nepovažuje za správny názor súdu prvej inštancie, ktorý vyvodil, že pokiaľ žalovaný v 1. rade napriek výslovnej žiadosti žalobkyne jej ponúkol na predaj okrem nehnuteľností, na ktorých viaže zákonné predkupné právo aj iné nehnuteľnosti vo svojom výlučnom vlastníctve, ktorých nie je podielovou spoluvlastníčkou, pochybil a nenaplnil zákonom stanovenú povinnosť vyplývajúcu z § 140 Občianskeho zákonníka.

52. Odvolací súd je v prejednávanej veci toho názoru, že bez povšimnutia nemôže ostať obrana žalovaných v tom smere, že nehnuteľnosti, ktoré sa stali predmetom prevodu napadnutej kúpnej zmluvy tvoria vo svojom súbore funkčný celok, že parcely, ktoré sú predmetom predkupného práva sú užívané spoločne s vlastníkmi iných nehnuteľností (pozemkov a stavieb) nachádzajúcich sa na spoločnom dvore, ktorý je v spoluvlastníctve viacerých osôb. Predkupné právo by sa v zásade malo vzťahovať len na veci predkupným právom zaťažené. Odvolací súd však má za to, že v danom prípade z dôvodu špecifických okolností veci nastala situácia, že predkupné právo nie je možné izolovať len vo vzťahu k niektorým nehnuteľnostiam, ktoré v spojitosti s inými nehnuteľnosťami, na ktoré sa predkupné právo nevzťahuje, tvoria funkčný celok. Výsledky vykonaného dokazovania svedčia o tom, že rozpadom takéhoto funkčného celku by odpadol účel, ktorý povinný sledoval a ktorý viedol tretiu osobu k uzavretiu kúpnej zmluvy. Niet totiž pochyb o tom, že tretia osoba by stratila záujem o kúpu nehnuteľností (pozemkov a stavieb), ku ktorým by nemala možnosť využívať prístupovú cestu a spoločný dvor, na ktorých viazne predkupné právo. Odvolací súd sa zhoduje s názorom žalovaných, že v danom prípade bez práva kupujúceho (tretej osoby) k prístupovej ceste a k spoločnému dvoru by nebolo užívanie iných nehnuteľností, funkčne tvoriacich celok (pozemky a stavby) dobre možné, preto za takejto špecifickej situácie je dôvodné, aby súčasťou ponuky na odpredaj nehnuteľností v rámci predkupného práva, bola nielen kúpa spoluvlastníckeho podielu na spoločnom dvore a spoločnej prístupovej ceste, ale aj kúpa ostatných nehnuteľností, vo výlučnom vlastníctve predávajúceho (pozemky a stavby), ktoré žalovaný hodlal predať. Oslovený spoluvlastník by tak mohol využiť predkupné právo len v prípade, ak by akceptoval všetky podmienky ponuky, t.j. kúpy spoluvlastníckych podielov na spoločnom dvore a prístupovej ceste, na ktoré má ako spoluvlastník predkupné právo a zároveň kúpy ostatných nehnuteľností (pozemky a stavby), keďže výkon vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam bez spoluvlastníckeho podielu na spoločnom dvore a prístupovej ceste by mohol byť výrazne sťažený (§ 606 Občianskeho zákonníka).

53. Ak takto oslovený spoluvlastník by neprijal ponuku na výkon predkupného práva, toto právo by mu v súlade s ust. § 605 Občianskeho zákonníka, zaniklo. Zostalo by mu zachované pri budúcich prevodoch spoluvlastníckych podielov.

54. Pre posúdenie, či v danom prípade došlo k porušeniu predkupného práva je podľa názoru odvolacieho súdu významné porovnanie ceny a ďalších podmienok, za ktorých došlo k predaju

spoluvlastníckeho podielu, ale aj ďalších nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve predávajúceho (povinného) s tým, za akú cenu a za akých podmienok ponúkol predtým povinný tieto nehnuteľnosti oprávnenej (žalobkyni).

55. V danom prípade podľa názoru odvolacieho súdu výsledky dokazovania vykonané pred súdom prvej inštancie a doplneného dokazovania vykonaného na odvolacom pojednávaní dávajú dostatočný skutkový základ pre záver, že žalovaný v 1. rade porušil predkupné právo vo vzťahu k žalobkyni.

56. Zo strany žalovaného v 1. rade bola listom zo dňa 19.8.2014 učená ponuka žalobkyni na kúpu nehnuteľností vedených na LV č. XXXX a LV č. XXXX, kat. úz. K., teda tých nehnuteľností, ktoré sa stali aj predmetom napadnutej kúpnej zmluvy zo dňa 14.10.2014 spoločne za kúpnu cenu 60.000,00 eur.

57. Ako vyplýva z obsahu kúpnej zmluvy zo dňa 14.10.2014, tieto nehnuteľnosti spoločne a huteľnými vecami uvedenými v čl. I. bod 2 tejto kúpnej zmluvy boli prevedené predávajúcim kupujúcemu za kúpnu cenu 54.258,23 eur, teda za výrazne nižšiu kúpnu cenu, za akú boli tieto nehnuteľnosti ponúknuté žalobkyni (60.000,00 eur), pričom predmetom napadnutej kúpnej zmluvy sa stali okrem nehnuteľností ponúknutých žalobkyni aj huteľné veci uvedené v tejto kúpnej zmluve, čo ešte znižuje kúpnu cenu nehnuteľností, aj keď táto konkrétne nevyplýva z obsahu zmluvy a ani žiadnym iným spôsobom sa nedá určiť.

58. Pokiaľ sa teda povinný z predkupného práva (žalovaný v 1. rade) rozhodol ponúknuť na predaj nehnuteľnosti uvedené v napadnutej kúpnej zmluve za výrazne nižšiu kúpnu cenu, bolo jeho povinnosťou v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka urobiť žalobkyni novú ponuku a upresniť nové podmienky kúpy. Pokiaľ tak žalovaný v 1. rade neurobil, možno konštatovať, že z jeho strany došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne.

59. Za takúto novú ponuku nemožno považovať ani obsah listu zo dňa 17.9.2014, v ktorom žalovaný v 1. rade oznámil žalobkyni, že predmetné nehnuteľnosti nadobudol ako balík za celkovú konečnú sumu 45.215,19 eur bez DPH a je pripravený v prípade záujmu vstúpiť so žalobkyňou do rokovania ohľadom uzatvorenia prípadnej kúpnej zmluvy za daných podmienok. Zároveň však uviedol, že v súčasnosti sú v danej lokalite vykonané investície, ktoré je nutné pri prípadnom predaji zohľadniť, resp. iným spôsobom vysporiadať.

60. Z obsahu tohto listu vyplýva, že ponuka na kúpu predmetných nehnuteľností adresovaná zo strany žalovaného v 1. rade žalobkyni je nejasná a neurčitá. Z jej obsahu nevyplýva konkrétne stanovená kúpna cena ponúkaných nehnuteľností, vyjadrená určitou čiastkou. Preto možno konštatovať, že ani obsah tohto listu nespĺňa podmienky vykonania ponuky na kúpu nehnuteľností v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka.

61. Na základe týchto skutkových zistení odvolací súd dospel k záveru, že v danom prípade došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne, nakoľko žalovaný v 1. rade jej nezabezpečil možnosť nadobudnúť veci uvedené v kúpnej zmluve zo dňa 14.10.2014 za rovnakých podmienok, ako tieto veci nadobudla tretia osoba.

62. Podľa § 41 Občianskeho zákonníka, ak sa za dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

63. V napadnutej kúpnej zmluve zo dňa 14.10.2014, ktorou došlo k prevodu viacerých nehnuteľností, ale aj huteľných vecí si jej účastníci dohodli cenu tak, že v zmluve nie je cena jednotlivých nehnuteľností a huteľných vecí špecifikovaná. Kúpna cena je uvedená celkovo, za všetky veci (huteľné aj nehnuteľné), ktoré tvoria predmet kúpy. Za situácie, keď súd dospel k záveru o neplatnosti tejto zmluvy ohľadom prevodu predmetných nehnuteľností je táto zmluva neplatná v celosti, keďže kúpna cena je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy týkajúcej sa prevodu nehnuteľností a táto musí byť obligatórne uzavretá v písomnej forme. Absencia tejto podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy, ktorou je kúpna cena, spôsobuje neplatnosť celej kúpnej zmluvy.

64. Z týchto dôvodov neostalo odvolaciemu súdu iné, len vysloviť neplatnosť celej napadnutej kúpnej zmluvy zo dňa 14.10.2014 tak, ako vyplýva z výroku tohto rozsudku.

65. Súd prvej inštancie správne posúdil aj nedôvodnosť vznesenej námietky premlčania vo vzťahu k zmene žaloby o určenie neplatnosti celej kúpnej zmluvy. Žalobkyňa doručila súdu návrh na zmenu žaloby dňa 10.11.2015, urobila tak počas plynutia premlčacej doby, ako správny vyvodil súd prvej inštancie.

66. O trovách prvostupňového a odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle § 396 ods. 1, 2 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. a úspešnej žalobkyni priznal plnú náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania voči neúspešným žalovaným.

67. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 C.s.p.).