

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 5C/81/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5420202148
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Bebej
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2021:5420202148.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín sudcom JUDr. Petrom Bebejom v právnej veci žalobcu: X., zastúpeného PUKAJ, advokátska kancelária s. r. o., so sídlom v 026 01 Dolnom Kubíne, Hviezdoslavovo námestie 1661, IČO: 53029623, proti žalovaným: 1/ A., 2/ T., 3/ V., žalovaní 1/ až 3/ zastúpení JUDr. JURKOVEC ADVOKAT DK, s.r.o., so sídlom v 026 01 Dolnom Kubíne, M. R. Štefánika 1822, IČO: 36832103, 4/ X., 5/ A., v spore o určenie vlastníctva, takto

rozhodol:

- I. Súd určuje, že žalovaní 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti parc. KN-C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1218 m², zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k. ú. A. J. spolu vo veľkosti 1/2-ice (podiel v BSM) a žalovaná 3/ je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti parc. KN-C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1218 m², zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k. ú. A. J. vo veľkosti 1/8-iny k celku.
- II. Súd priznáva žalobcovi voči žalovaným 1/ až 3/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.
- III. Žalovaným 4/ a 5/ nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobou datovanou k 17.12.2020, doručenou tunajšiemu súdu 17.12.2020 elektronicky, autorizovanou podľa osobitného predpisu, sa žalobca prostredníctvom splnomocneného zástupcu voči žalovaným 1/ až 5/ domáhal určenia, že žalovaní 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti registra C-KN, parcela č. XXX/X, zastavané plochy a nádvorí o výmere 1218 m², nachádzajúcej sa v k. ú. A., obec A., okres A., vo veľkosti 1/2 k celku a že žalovaná 3/ je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti registra C-KN, parcela č. XXX/X, zastavané plochy a nádvorí o výmere 1218 m², nachádzajúca sa v k. ú. A., obec A., okres A., vo veľkosti 1/8 k celku.

2. Odôvodnil ju tým, že:

2.1. Pre žalobcu v neznámy deň uzavrela žalovaná 3/ ako predávajúci kúpnu zmluvu so žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi, predmetom ktorej bol predaj časti spoluvlastníckeho podielu žalovanej 3/ vo veľkosti 1/16 k celku nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, a to pozemku registra C-KN, parcela č. XXX/X, zastavané plochy a nádvorí o výmere 1218 m², nachádzajúcej sa v k. ú. A. J., obec A. J., okres A. J. (ďalej len „predmetná nehnuteľnosť“).

2.2. Žalobcovi ako oprávnenému podielovému spoluvlastníkovi nebola žiadnym spôsobom zo strany žalovanej 3/ urobená ponuka na odkúpenie časti spoluvlastníckeho podielu, čím porušila obligatórnu povinnosť vyplývajúcu priamo zo zákona, nakoľko ak podielový spoluvlastník má záujem previesť časť spoluvlastníckeho podielu na cudziu osobu alebo iného spoluvlastníka, je povinný ponúknuť časť prevádzaného spoluvlastníckeho podielu na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom, nie len niektorému z nich.

2.3. Vklad kúpnej zmluvy, na základe ktorej sa zväčšil spoluvlastnícky podiel žalovaných 1/ a 2/ o 1/16 k celku na predmetnej nehnuteľnosti, bol vkladovým konaním Okresného úradu A. J., katastrálny odbor, vkladom pod č. V-XXXX/XXXX, povolený dňa 27.10.2020 - XXXX/XX.

2.4. V prípade predaja časti spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/16 k celku nehnuteľnosti žalovanou 3/ bez ponúknutia na odkúpenie časti spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/16 všetkým ostatným podielovým spoluvlastníkom, sa jedná o relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými 1/ až 3/.

2.5. Citujúc ust. § 40a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), § 140 a § 116 OZ, následne konštatoval, že vzťah medzi žalovanými 1/ a 2/ a žalovanou 3/ nie je vzťahom medzi blízkymi osobami v zmysle § 116 OZ. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je taxatívne založené priamo zákonom vzniká bez ohľadu na vôľu oprávneného alebo povinného. Nakoľko konaním žalovaných bolo explicitne porušené zákonné predkupné právo žalobcu, ktoré sa viaže na nehnuteľnosť, je žalobca oprávnený dovoliť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu.

2.6. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 5 Cdo 211/2009 zo dňa 31.08.2010 „Právny úkon, ktorý má vadu majúcu za následok jeho tzv. relatívnu neplatnosť v zmysle ustanovenia § 408 OZ sa považuje za platný (so všetkými právnymi dôsledkami z neho vyplývajúcimi), pokiaľ ten, na ochranu ktorého je dôvod neplatnosti právneho úkonu určený (oprávnená osoba), sa neplatnosti nedovoľá. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovoľá, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc). To platí i tam, kde na základe tohto relatívne neplatného právneho úkonu vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností vecné právo. Relatívnej neplatnosti sa treba dovoliť. Zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť i žalobou (vzájomnou žalobou) podanou na súde alebo námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu (nároku) v konaní pred súdom. Otázkou relatívnej neplatnosti je možné v občianskom súdnom konaní vždy riešiť ako otázku predbežnú“.

2.7. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti navrhol, aby súd po vykonanom dokazovaní skonštatoval, či uzavretá kúpna zmluva, ktorej vklad bol povolený dňa 27.10.2020 - XXXX/XXXX, pod č. V-XXXX/XXXX, uzavretá medzi žalovanými 1/ až 3/, je platná. V prípade, ak súd dospeje k explicitnému záveru, že kúpna zmluva je neplatná, navrhol rozhodnúť podľa žalobného petitu.

3. Žalovaní 1/ až 3/ prostredníctvom zástupcu podaním zo 16.02.2021, doručeným súdu 17.02.2021, uviedli, že podľa nich je podaná žaloba neodôvodnená a právne neopodstatnená. Navrhli, aby súd žalobu žalobcu o určenie vlastníctva zamietol a priznal žalovaným 1/ až 3/ náhradu trov konania vo výške 100 %.

3.1. Žalobca ju podáva ako podielový spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti, právne odôvodňujúc podanie takejto určovacej žaloby ustanovením § 140 OZ.

3.2. V danom prípade uzatvorila žalovaná 3/ ako predávajúca kúpnu zmluvu so žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi, ktorej vklad bol povolený 27.10.2020 pod č. V XXXX/XXXX, kde kupujúci v zmysle vyššie citovaného ustanovenia § 140 OZ odkúpili od žalovanej 3/ podiel pomerne zodpovedajúci veľkosti ich doterajších podielov. V kúpnej zmluve je táto skutočnosť aj uvedená s tým, že vzhľadom na dlhotrvajúce zlé vzťahy medzi podielovými spoluvlastníkmi nedošlo medzi nimi k dohode. V jej článku II. je uvedené, že predmetom tejto kúpnej zmluvy je len 1/2-ica spoluvlastníckeho podielu patriaceho predávajúcej, a to vzhľadom na ustanovenie § 140 OZ a keďže kupujúci - žalovaní 1/ a 2/, dovtedy boli vlastníckmi spoluvlastníckeho podielu v predmetnej nehnuteľnosti v 1/2-ici zapísaného v LV č. XXXX k. ú. A. J., pod B3 odkúpili od predávajúcej len 1/2-icu jej spoluvlastníckeho podielu, rešpektujúc predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov.

3.3. Ako na dôležitú skutočnosť, ktorá spochybňuje práve postavenie žalobcu na podanie takejto určovacej žaloby, upozornili na existenciu doteraz právoplatne neskončeného exekučného konania vedeného pred Okresným súdom Dolný Kubín sp. zn. 6Er/794/1998 vo veci oprávneného N., proti žalobcovi ako povinnému, v rámci ktorého malo dôjsť k exekúovaniu spoluvlastníckeho podielu žalobcu vo výške 1/8-iny predmetnej nehnuteľnosti. Z tohto súdneho spisu vyplýva, že nie je vôbec isté postavenie žalobcu ako podielového spoluvlastníka v prípade, ak by bol schválený príklep, ktorým žalovaní 1/, 2/ mali nadobudnúť predmetný spoluvlastnícky podiel žalobcu.

3.4. Spochybnili aj to, či sa žalobca ako „doterajší spoluvlastník“ môže v danom prípade domáhať určenia vlastníctva takýmto typom žaloby, pretože súčasná súdna prax takúto možnosť podielovému spoluvlastníkovi nehnuteľnosti nedáva.

4. Žalovaná 5/ podaním z 10.02.2021, podaným na súd 22.02.2021, ako podielová spoluvlastníčka predmetnej nehnuteľnosti s podielom 1/8-ina v pomere k celku, vyjadrila súhlas s tvrdením, že žalobcovi

ako oprávnenému podielovému spoluvlastníkovi nebola žiadnym spôsobom zo strany žalovanej 3/ urobená ponuka na odkúpenie časti spoluvlastníckeho podielu vzhľadom na skutočnosť, že predmetná ponuka na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu žalovanej 3/ jej ako oprávnenej spoluvlastníčke do dnešného dňa nebola doručená. Poukázala na § 140 OZ, z ktorého explicitne vyplývajú povinnosti spoluvlastníkov (spoluvlastníka), ktorí majú záujem previesť svoj spoluvlastnícky podiel. Elementárnou povinnosťou spoluvlastníka je ponúknuť na odkúpenie svoj spoluvlastnícky podiel všetkým ostatným oprávneným spoluvlastníkom. Nespornou je skutočnosť, že žalovaná 3/ porušila obligatórnu povinnosť ustanovenú právnym predpisom, nakoľko jej ako oprávnenej spoluvlastníčke neponúkla na odkúpenie časť spoluvlastníckeho podielu. Vyslovila súhlas aj s konštatovaním žalobcu, že nie je možné aplikovať tú časť ustanovenia § 140 OZ, ktorá dovoľuje, aby spoluvlastnícky podiel bol prevedený bez realizácie ponuky na odpredaj spoluvlastníckeho podielu ostatným podielovým spoluvlastníkom. Dodala, že medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ dochádza v poslednej dobe k častým konfliktom, ktorých vyvrcholenie smeruje k podaniu žalôb na súdne konanie, resp. k podaniam na preskúmanie, či došlo k spáchaniu niektorého trestného činu. Konanie žalovaných 1/ až 3/ považuje za úmyselné v snahe poškodiť nielen samotnému žalobcovi, ale aj obchodnej spoločnosti R., ktorej je žalobca konateľom. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaní 1/ a 2/ nadobudli nadpolovičnú väčšinu spoluvlastníckeho podielu až uzavretím kúpnej zmluvy so žalovanou 3/, ktorá explicitne porušila povinnosť určenú zákonom, možno skonštatovať, že ich konanie bolo úmyselné z dôvodu možnej aplikácie ustanovenia § 139 ods. 2 OZ, ktoré žalovaným 1/ a 2/ umožňuje využívať právo na hospodárenie s nehnuteľnosťou, nakoľko disponujú s väčšinovým podielom. Navrhla, aby súd podanej žalobe vyhovel v plnom rozsahu.

5. Žalobca prostredníctvom zástupcu v replike danej podaním z 26.03.2021, doručeným súdu 01.04.2021, pridržiavajúc sa naďalej podanej žaloby, uviedol, že je nesporná skutočnosť, že medzi žalovanými 1/ až 3/ došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálny odbor pod č. 2048/2020. Avšak sporná je skutočnosť, či žalovaná 3/ ponúkla na odkúpenie spoluvlastnícky podiel všetkým ostatným podielovým spoluvlastníkom tak, ako to explicitne vyplýva z ustanovenia § 140 OZ. Uvedené ustanovenie obmedzuje spoluvlastníka v nakladaní s jeho podielom v tom zmysle, že mu exaktne konštituuje elementárnu povinnosť ponúknuť podiel prednostne všetkým ostatným spoluvlastníkom bez ohľadu na veľkosť ich spoluvlastníckych podielov.

5.1. V prípade, ak chcela žalovaná 3/ svoj podiel, resp. časť podielu previesť na inú osobu, bola povinná ostatným spoluvlastníkom urobiť tzv. ponuku na odkúpenie. Ustanovenie § 605 OZ tretia veta explicitne určuje obligatórne náležitosti uskutočnenej ponuky. Fundamentálnou podmienkou ponuky v prípade prevodu nehnuteľnosti na tretiu osobu je písomná forma. Popri všeobecných náležitostiach kúpnej zmluvy musí ponuka obsahovať všetky podmienky a požiadavky, za ktorých navrhovateľ (žalovaná 3/ pozn. žalobcu) ponúka svoj podiel na kúpu.

5.2. Navrhol súdu, aby žalovaná 3/ predložila dôkaz o uskutočnení ponuky adresovaný každému jednému podielovému spoluvlastníkovi, vrátane potvrdenia, že podielový spoluvlastník ponuku prevzal. Dodal, že žalobcovi nebola do dnešného dňa predložená ponuka na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu, resp. jeho časti.

5.3. Zjednodušene interpretované ust. § 140 OZ konštituuje exaktný postup podielového spoluvlastníka, ktorý má záujem previesť svoj spoluvlastnícky podiel, a to nasledovný: Prvotným úkonom podielového spoluvlastníka je adresovať písomnú ponuku na odpredaj spoluvlastníckeho podielu všetkým ostatným podielovým spoluvlastníkom. Tí sú oprávnení využiť predkupné právo, a to v lehote dvoch mesiacov po prijatí ponuky (§ 605 OZ). Následne môžu vzniknúť dve eventuality. Prvou eventualitou je, že na ponuku, ktorú adresoval podielový spoluvlastník, žiaden z ostatných podielových spoluvlastníkov nereagoval, teda nevyužil predkupné právo, čo spôsobí zánik jeho predkupného práva a podielový spoluvlastník, ktorý má záujem predať svoj spoluvlastnícky podiel, ho môže predať tretej osobe. Komplikovanejšou je druhá eventualita, ktorá môže vzniknúť po adresovaní ponuky, ide o záujem dvoch alebo viacerých podielových spoluvlastníkov odkúpiť predávaný spoluvlastnícky podiel. V tom prípade musí byť medzi záujemcami uzavretá dohoda o výkone predkupného práva. Ak k uzavretiu dohody o výkone predkupného práva nedôjde, môže byť aplikovaná druhá veta ust. § 140 OZ, ktorá podielovým spoluvlastníkom zakladá právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Vzhľadom na vyššie opísaný detailný postup, ktorým žalovaná 3/ mala postupovať, skonštatoval, že nebol z jej strany postup dodržaný, čo malo za následok porušenie predkupného práva žalobcu, ktorý využil aplikáciu ust. § 40a OZ a uplatnil námietku relatívnej neplatnosti.

5.4. Nesúhlasil s konštatovaním žalovaných 1/ až 3/, že „V kúpnej zmluve je táto skutočnosť aj uvedená s tým, že vzhľadom na dlhotrvajúce zlé vzťahy medzi podielovými spoluvlastníkmi nedošlo medzi nimi k dohode“. S poukazom na uzavretú kúpnu zmluvu, predovšetkým článok II. Kúpnej zmluvy - posledná

veta je len žalovanými 1/ až 3/ všeobecne konštatované, že „nedošlo medzi spoluvlastníkmi k dohode o výkone predkupného práva“.

5.5. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom, vzniká bez ohľadu na vôľu oprávneného alebo povinného. Nakoľko konaním žalovaných bolo explicitne porušené zákonné predkupné právo žalobcu, ktoré sa viaže na nehnuteľnosť, je žalobca oprávnený dovolávať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu.

5.6. Podľa uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4 Cdo 136/2009 zo dňa 20. októbra 2010 „Právny úkon, ktorý má vadu majúcu za následok jeho tzv. relatívnu neplatnosť v zmysle ustanovenia § 40a OZ, sa považuje za platný (so všetkými právnymi dôsledkami z neho vyplývajúcimi), pokiaľ ten, na ochranu ktorého je dôvod neplatnosti právneho úkonu určený (oprávnená osoba), sa neplatnosti nedovolá. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovolá, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc). To platí i tam, kde na základe tohto relatívne neplatného právneho úkonu vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností vecné právo“.

5.7. Na právny úkon sa hľadí ako keby k nemu vôbec nedošlo. To znamená, že relatívne neplatný právny úkon stráca, rovnako ako absolútne neplatný právny úkon, celkom svoje právne účinky. Vzniká právny stav, aký tu bol pred vznikom relatívne neplatného právneho úkonu, čo znamená, že prevodca (žalovaná 3/ pozn. žalobcu) sa opätovne stane vlastníkom prevádzaných vecí či majetkových hodnôt.

5.8. Podľa žalobcu žalovaná 3/ svojim omisívnym konaním porušila povinnosti vyplývajúce zo zákonného predkupného práva vzhľadom k tomu, že neadresovala ostatným podielovým spoluvlastníkom ponuky na odpredaj svojho spoluvlastníckeho podielu, čím evidentne porušila predkupné právo ostatných spoluvlastníkov.

6. Žalovaný 4/ sa v podaní z 29.04.2021, podanom na súd 05.05.2021, ako podielový spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti s veľkosťou podielu 1/8 v pomere k celku, stotožnil s tvrdením a detailným opisom postupu, akým mala žalovaná 3/ postupovať, ak mala záujem predať svoj spoluvlastnícky podiel, prípadne jeho časť. Žalovaná 3/ žiadnym spôsobom neponúkla odpredaj svojho spoluvlastníckeho podielu, čím porušila exaktné ustanovenia OZ, a to najmä ust. § 605 OZ posledná veta. Zdôraznil, že mu ako oprávnenému podielovému spoluvlastníkovi nebola žiadnym spôsobom zo strany žalovanej 3/ doručená písomná ponuka na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu. Dodal, že s odpredajom časti spoluvlastníckeho podielu žalovanej 3/ nesúhlasí. Vyslovil súhlas s návrhom žalobcu na vykonanie dôkazu, aby boli súdu žalovanou 3/ predložené písomné ponuky, vrátane potvrdení o prevzatí ponúk. Stotožnil sa aj s konštatovaním žalobcu, že v kúpnej zmluve, ktorú žalovaní 1/ až 3/ podpísali, je len všeobecne konštatované, že „nedošlo medzi spoluvlastníkmi k dohode o výkone predkupného práva“. Žalovaní 1/ až 3/ žiadnym spôsobom nepreukázali uskutočnenie písomných ponúk na odpredaj, prípadne dôvody, prečo dohoda o výkone predkupného práva nebola uskutočnená. Navrhol, aby súd podanej žalobe vyhovel.

7. Na predbežnom prejednaní sporu konanom dňa 09.06.2021:

7.1. zástupca žalobcu doplnil žalobu v tom zmysle, že výslovne uvádza, že sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, a to kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými 1/ a 2/ a žalovanou 3/, na základe ktorého došlo k prevodu polovičného spoluvlastníckeho podielu žalovanej 3/ na žalovaných 1/ a 2/ k nehnuteľnosti uvádzanej v žalobe. K žalovanými 1/ až 3/ namietanému nedostatku vecnej legitímácie žalobcu uviedol, že pre súd je rozhodujúci stav v čase vyhlásenia rozhodnutia, pričom v čase rozhodovania súdu v tomto spore je potrebné vychádzať z existujúceho stavu, ku ktorému nebol právoplatne schválený príklep udelený súdnym exekútorom;

7.2. zástupca žalovaných 1/ až 3/ uviedol, že vo veci spoluvlastníckeho podielu žalobcu a žalovanej 3/ prebieha exekučné konanie, o ktorom bolo rozhodované ohľadne udeleného príklepu vo veci 6Er/794/1998, kde okresný súd príklep neschválil, ale vo veci bolo podané odvolanie, o ktorom doposiaľ rozhodnuté nebolo. Je teda možné, že odvolací súd môže rozhodnúť aj inak, ako rozhodol prvostupňový súd a v takom prípade by na strane žalobcu bol nedostatok aktívnej vecnej legitímácie určovacej žaloby. Navrhol prerušiť toto konanie do rozhodnutia odvolacieho súdu v exekučnej veci 6Er/794/1998.

8. Na pojednávaní 08.09.2021:

8.1. zástupca žalobcu pridržiavajúc sa podanej žaloby včítane jej doplnenia na predbežnom prejednaní sporu uviedol, že je preukázaná aktívna vecná legitímácia žalobcu na podanie tejto žaloby s ohľadom na rozhodnutie odvolacieho súdu, ktorým bol potvrdený napadnutý výrok uznesenia tunajšieho súdu zo dňa 05.02.2019 vo veci č. k. 6Er/794/1998-26. Bolo preukázané, že žalovaná 3/ pri prevode časti svojho spoluvlastníckeho podielu nekontaktovala žalobcu, čím porušila jeho predkupné právo;

8.2. zástupca žalovaných 1/ až 3/ uviedol, že dokým sa od protistrany nedozvedel o rozhodnutí krajského súdu, mienil na pojednávaní podať návrh na prerušenie tohto konania do právoplatného skončenia konania v exekučnej veci tunajšieho súdu 6Er/794/1998. Keďže vo veci bolo rozhodnuté, takýto návrh nepodáva. Navrhol, aby súd postupoval v zmysle jeho vyjadrenia zo 16.02.2021. Predávajúca - žalovaná 3/ rešpektovala zákonné predkupné právo, pretože na žalovaných 1/ a 2/ previedla len časť svojho spoluvlastníckeho podielu, a to pomerne podľa doterajšej veľkosti podielov žalovaných 1/ a 2/. V prípade, že by ostatní podielovní spoluvlastníci mali záujem nadobudnúť jej podiel, tak nemá za takých istých podmienok problém previesť svoj zostávajúci podiel na ostatných podielových spoluvlastníkovi. Podľa neho pri takomto type sporu nemá žalobca možnosť domáhať sa určenia vlastníckeho práva a myslí si, že ani svojím vyjadrením na predbežnom prejednaní sporu tento nedostatok neodstránil. Poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/7/2020 zo dňa 27.05.2020, podľa ktorého predkupné právo v prípade darovacej zmluvy neplatí. Podľa jeho informácií, medzi žalovanými 3/ a 4/, ktorí sú bývalými manželmi, nie sú dobré vzťahy, na overenie čoho navrhol pripojiť ich rozvodový spis tunajšieho súdu, ktorého spisovú značku nevie, ale označil účastníkov daného konania a práve tieto zlé vzťahy boli dôvodom, pre ktoré žalovaná 3/ nekomunikovala so žalovaným 4/ pri prevode časti svojho spoluvlastníckeho podielu. Žalobcovi sa nepodarilo odstrániť zmätočný a neurčitý petit obsiahnutý v žalobe, a preto navrhol žalobu zamietnuť a priznať žalovaným 1/ až 3/ náhradu trov konania.

9. V danom prípade sa žalobca domáha požadovaného určenia v súvislosti s tým, že sa dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy (zmluvy uzatvorenej z 29.09.2020), uzavretej medzi žalovanou 3/ ako predávajúcou a žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi, ktorou predávajúca previedla na kupujúcich (za odplatu 4.567,50 eura, resp. jednotkovú cenu 60,- eur/m²) časť svojho spoluvlastníckeho podielu na predmetnej nehnuteľnosti (1/16-inu v pomere k celku, resp. 1/2-icu ňou dovtedy vlastneného podielu), ku ktorej bol povolený vklad Okresným úradom A. J., katastrálny odbor dňa 27.10.2020 pod č. V XXXX/XXXX (ďalej len „KZ“) pre porušenie jeho zákonného predkupného práva podľa § 140 OZ ako jedného z podielových spoluvlastníkov predmetnej nehnuteľnosti (vo veľkosti 1/8-iny k celku zapísanom na LV č. XXXX pod B1). V katastri nehnuteľností je evidovaný zápis vlastníckych práv k predmetnej nehnuteľnosti tak, ako bol (naposledy) zmenený vkladom uvedenej KZ, keď ako jej podielovní spoluvlastníci sú vedení: žalobca (pod B1) v podiele 1/8-iny, žalovaný 4/ (pod B2) v podiele 1/8-iny, žalovaní 1/ a 2/ (pod B3 - spolu v podiele 9/16-in, žalovaná 4/ (pod B4) v podiele 1/8-iny a žalovaná 3/ (pod B8) v podiele 1/16-iny. Pred vkladom KZ do katastra boli nesporne žalovaní 1/ a 2/ evidovaní ako spoluvlastníci predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/2-ice a spoluvlastnícky podiel žalovanej 3/ predstavoval 1/8-inu.

10. V prípade účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastávajú účinky neplatnosti právneho úkonu spätne (ex tunc) ku dňu jeho vzniku (v danom prípade ku dňu uzavretia KZ). Hoci žalujúca strana osobitne nezodôvodňovala existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení ako nevyhnutného procesného predpokladu úspešnosti ňou podanej určovacej žaloby [§ 137 písm. c) Civilného sporového poriadku - ďalej len „CSP“], zo žaloby je zrejma žalobcova snaha ako jedného z podielových spoluvlastníkov dosiahnuť zmenu zápisu vlastníckych práv k predmetnej nehnuteľnosti na stav existujúci v čase, ktorý bol pred vkladom neplatnosťou postihutej KZ (obnovenie pôvodného stavu), t.j. aby evidovaný vlastnícky stav zodpovedal skutočnému vlastníckemu stavu, pričom podaná žaloba je spôsobilým prostriedkom na dosiahnutie uvedeného (§ 34 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších zmien). Súd preto konštatuje existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcu ako podielového spoluvlastníka predmetnej nehnuteľnosti na požadovanom určení, čo zvyrazňuje tiež to (a výslovne na to poukázala žalovaná 5/ - bod 4. odôvodnenia), že žalovaní 1/ a 2/ sú aktuálne vedení ako spoluvlastníci s nadpolovičným spoluvlastníckym podielom (9/16-in), kdežto predtým boli vedení ako spoluvlastníci hoci tiež s najväčším spoluvlastníckym podielom, ale nie väčšinovým, keď tento podiel predstavoval presne 1/2-icu. Veľkosť spoluvlastníckych podielov má pritom pre hospodárenie a rozhodovanie spoluvlastníkov o spoločnej veci kľúčový význam (§ 139 ods. 2 OZ).

11. Nebolo medzi stranami sporné skutkové tvrdenie či už žalobcu a rovnako aj žalovaných 4/ a 5/, že žalovaná 3/ pred uzavretím KZ neponúkla (tobôž ponukou v písomnej forme) týmto spoluvlastníkom ako subjektom, ktorí majú k nej (rovnako ako aj žalovaní 1/ a 2/) zákonné predkupné vecné právo, odkúpenie ňou KZ prevádzanej časti jej spoluvlastníckeho podielu na predmetnej nehnuteľnosti. Uvedenými subjektmi tvrdenú neexistenciu písomnej ponuky žalovanej 3/ na odpredaj časti jej podielu, ktorý previedla KZ na žalovaných 1/ a 2/, žalovaná 3/ (rovnako ani žalovaní 1/ a 2/) nijako nerozporovali. Na uvedenom pritom nič nemení „zdôvodnenie“ predmetu prevodu a následná citácia vety druhej § 140 OZ obsiahnuté v čl. II. KZ.

12. Nebolo tiež sporné, že žalovaná 3/ na jednej strane a žalovaní 1/ a 2/ na strane druhej nie sú osobami sebe navzájom blízkymi, čo napokon tvrdil žalobca už v podanej žalobe a toto jeho skutkové tvrdenie nebolo zo strany žiadneho zo subjektov vystupujúcich na strane žalovanej rozporované. V uvedenej súvislosti súd nepovažoval (pre posúdenie veci) za potrebné zisťovať úroveň vzťahov medzi žalovanou 3/ a žalovaným 4/ - jej bývalým manželom, ktorých narušenosť (zlé vzťahy) podľa zástupcu žalovaných 1/ až 3/ mala byť dôvodom, pre ktorý žalovaná 3/ pri prevode časti svojho spoluvlastníckeho podielu „nekomunikovala“ so žalovaným 4/. Kvalita vzájomných vzťahov spoluvlastníkov a ich prípadná narušenosť, hoc aj len medzi niektorými z nich, nemá totiž žiadny vplyv na povinnosti vyplývajúce každému zo spoluvlastníkov mieniaceho disponovať so svojím podielom na veci (alebo jeho časťou), ktoré mu vyplývajú z existencie zákonného predkupného práva. Naviac predmetom sporu je otázka porušenia predkupného práva zo strany žalovanej 3/ vo vzťahu k žalobcovi. Z uvedených dôvodov súd dôkaz navrhovaný zástupcom žalovaných 1/ až 3/ (pripojenie rozvodového spisu žalovaných 3/ a 4/ na preukázanie ich nie dobrých vzťahov) ako nadbytočný (úplne zbytočný) nevykonával.

13. Vo vzťahu k námietke žalovaných 1/ až 3/ spochybňujúcich aktívnu vecnú legitimitáciu žalobcu na podanie žaloby, a to s ohľadom na prebiehajúce exekučné konanie vo veci tunajšieho súdu sp. zn. 6Er/794/1998 (v ňom ako povinný vystupuje žalobca a kde ohľadne predaja spoluvlastníckeho podielu žalobcu na predmetnej nehnuteľnosti terajším žalovaným 1/ a 2/ bolo rozhodnuté ešte neprávoplatným uznesením tunajšieho súdu z 05.02.2019 sp. zn. 6Er/794/1998 tak, že uvedený predaj súd neschválil a súčasne vyhovel aj námietkam terajšej žalovanej 5/, smerujúcim proti uvedenému predaju spoluvlastníckeho podielu) tým, že ešte nie je isté ako bude rozhodnuté o odvolaní terajších žalovaných 1/ a 2/ voči uvedenému prvostupňovému rozhodnutiu, súd uvádza, že o uvedenom odvolaní už bolo rozhodnuté dňa 07.09.2021 tak, že Krajský súd v Žiline odvolaním napadnutý výrok prvostupňového rozhodnutia II., ktorým súd predaj spoluvlastníckeho podielu neschválil, potvrdil a v zostávajúcej časti vyslovil, že zostáva prvostupňové uznesenie nedotknuté. Hoci dané rozhodnutie ešte ku dňu vyhlásenia tohto rozsudku nenadobudlo právoplatnosť, súčasne je zrejmé, že daným rozhodnutím, (hoc zatiaľ ku dňu vyhlásenia tohto rozsudku neprávoplatným, ale súčasne voči ktorému odvolanie nie je prípustné) už nemôže dôjsť k takej zmene, ktorá by mohla evokovať nedostatok vecnej legitimitácie žalobcu, teda k situácii, že došlo k strate spoluvlastníckeho podielu žalobcu v rámci uvedenej exekúcie ešte pred rozhodnutím súdu v tejto veci.

14. Druhou zásadnou námietkou, pre ktorú podľa žalovaných 1/ až 3/ nebola žalovaná povinná ponúknuť spoluvlastnícky podiel pred jeho predajom žalovaným 1/ a 2/ na predaj ostatným zostávajúcim spoluvlastníkom, a teda v rámci nich aj žalobcovi, bolo to, že žalovaná 3/ na žalovaných 1/ a 2/ previedla len časť svojho spoluvlastníckeho podielu, a to jeho 1/2-icu, ktorá časť zodpovedá tomu, koľko (v akom pomere) by žalovaní 1/ a 2/, spoluvlastníci 1/2-icu predmetnej nehnuteľnosti, boli oprávnení odkúpiť z jej celého spoluvlastníckeho podielu. Prakticky takéto zdôvodnenie obsahoval aj už zmienený čl. II. KZ. Uvedenú námietku súd nepovažuje za dôvodnú z nasledovných dôvodov:

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

15.2. Podľa § 40a veta prvá OZ, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

15.3. Podľa § 603 ods. 3 OZ, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

16. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že ak porušil niektorý z podielových spoluvlastníkov povinnosť z titulu existencie zákonného vecného predkupného práva, a to ponúknuť najprv svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom a skutočne bez takejto ponuky vykonal prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu, ktorá nie je blízkou osobou daného spoluvlastníka, vystavuje sa spolu s takouto treťou osobou možnosti postihu podľa § 40a OZ. Nakoľko OZ 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 obsiahnutého v § 602 až § 606 OZ, tieto ustanovenia je napriek tomu potrebné naň primerane aplikovať podľa analógie legis (§ 853 OZ), keď ust. § 603 ods. 2 OZ priamo umožňuje predkupné právo dohodnúť aj ako vecné právo.

Práva a povinnosti z právneho vzťahu zákonného predkupného práva v zmysle § 140 OZ vznikajú až okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov sa rozhodne svoj podiel scudziť a vykonať jeho prevod na inú než blízku osobu.

17. Pokiaľ ide o samotnú ponukovú povinnosť, formu a náležitosti takéhoto úkonu, súd poukazuje na argumentáciu žalobcu uvádzanú v jeho replike (bod 5.1. odôvodnenia), s ktorou sa súd stotožňuje a na ňu poukazuje.

18. V prípade porušenia povinnosti povinného spoluvlastníka z predkupného práva (ponúknuť vec najprv na predaj ostatným jej spoluvlastníkom ako oprávneným osobám) má oprávnený spoluvlastník právo alternatívne (t. j. nie súčasne, keďže súbežné uplatnenie jednotlivých práv z predkupného práva je vylúčené) na výber z troch zákonných možností: a) dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a OZ v spojení s § 140 OZ, alebo b) domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu prevodom nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 OZ za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpil od povinnej osoby alebo c) si predkupné právo ponechať s tým, že toto začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi.

19. V danom prípade v predchádzajúcom bode uvádzaných možností žalobca využil možnosť uvedenú pod písm. a), keď sa voči žalovaným 1/ až 3/ ako účastníkom KZ dovolal relatívnej neplatnosti KZ. Hoci zo žaloby explicitne nevyplýva, že sa jej žalobca danou žalobou dovoláva, aj keď na to viackrát poukazuje ako na právo spoluvlastníka dovoliť sa relatívnej neplatnosti pri porušení predkupného práva, v následnej replike uvedenej pod bodom 5. odôvodnenia je už zrejmé dovolanie sa tejto neplatnosti (v časti uvedenej pod bodom 5.1. odôvodnenia) a napokon aj na predbežnom prejednaní sporu sa žalobca prostredníctvom svojho zástupcu opäť výslovne dovolal neplatnosti KZ pre porušenie jeho predkupného práva.

20. S poukazom na doposiaľ uvedené súd konštatuje, že aj v prípade, ak spoluvlastník z akýchkoľvek dôvodov nechce odpredať celý svoj spoluvlastnícky podiel, ale chce odpredať len nejakú jeho časť, hoc práve takú, aká z neho svojim pomerom zodpovedá veľkosti spoluvlastníckeho podielu iného spoluvlastníka, ktorému to zamýšľa prediť, aj v takom prípade má povinnosť ponúknuť to z toho čo vlastní a chce odpredať, na predaj všetkým spoluvlastníkom, ktorí v prípade, ak sa nedohodnú o výkone predkupného práva, majú potom právo daný podiel (časť podielu), ktorý chce iný spoluvlastník odpredať, odkúpiť pomerne podľa veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov § 140 veta druhá OZ.

21. Nakoľko si žalovaná 3/ v súvislosti s prevodom časti svojho spoluvlastníckeho podielu na predmetnej nehnuteľnosti pred uzavretím KZ nespĺnila svoje povinnosti voči všetkým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, ktoré jej z existujúceho zákonného predkupného práva vyplývajú a stalo sa tak (popri žalovaných 4/ a 5/) aj vo vzťahu k žalobcovi, ktorý sa účinne dovolal relatívnej neplatnosti KZ, súd konštatuje neplatnosť predmetnej KZ v zmysle § 40a OZ.

22. Nadväzne na to potom skutočný vlastnícky vzťah k predmetnej nehnuteľnosti vo vzťahu k žalovaným 1/, 2/ a 3/, ktorý mal byť dotknutý danou KZ, je potom taký, aký vyplýva zo žalobného petitu, prečo súd žalobe, ktorou sa žalobca domáhal deklarovania spoluvlastníctva žalovaných 1/ až 3/ v podieloch zodpovedajúcich stavu pred uzavretím KZ, ktorá sa v dôsledku účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti stala neplatnou k momentu jej uzavretia, vyhovel, opätovne poukazujúc aj na to, čo už bolo uvedené pod bodom 10. odôvodnenia.

23. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd s poukazom na § 262 ods. 1 CSP, postupujúc podľa § 255 CSP, tak že žalobcovi voči žalovaným 1/ až 3/, ktorí boli účastníkmi neplatnej KZ a ktorej predmet z toho dôvodu nemohol mať žiadny vplyv na veľkosť ich spoluvlastníckych podielov na predmetnej nehnuteľnosti, priznal nárok na plnú náhradu trov tohto konania. O výške trov bude rozhodnuté s poukazom na § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

24. Žalovaným 4/ a 5/, ktorí vystupovali v tomto spore na strane žalovanej len z dôvodu existencie nerozlúčného núteného spoločenstva a v tomto konaní sa len písomne vyjadrili, pričom títo potvrdzovali skutkové tvrdenia žalobcu a fakticky ho podporovali, súd náhradu trov konania nepriznal, keďže im v tomto spore žiadne trovy nevznikli, resp. ich možný vznik z obsahu spisu nevyplýva, keď žalobcovi ako v

spore úspešnej strane vo vzťahu k týmto dvom žalovaným s ohľadom na ich faktický postoj k predmetu sporu, nebol dôvod priznať náhradu trov.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) 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) - § 363 CSP.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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. 1 CSP).

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

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších zmien.