

Súd: Okresný súd Ružomberok
Spisová značka: 5C/20/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5919201053
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 08. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Janka Majerčíková
ECLI: ECLI:SK:OSRK:2021:5919201053.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Ružomberok sudkyňou JUDr. Jankou Majerčíkovou v právnej veci žalobcu: Ing. Z. X., nar. XX.XX.XXXX, B. XX H. 152, zast.: JUDr. Peter Svrček, advokát, Dončova 5, XXX 01 Ružomberok, proti žalovaným: 1./ Z. V., nar. XX.XX.XXXX, B. XX X. Y. XXX, 2./ Ing. S. Y., nar. XX.XX.XXXX, B. XX F. XXX, zast.: JUDr. Ján Bartánus, advokát, so sídlom A. Bernoláka 7, XXX 01 Ružomberok, v spore o určenie vlastníckeho práva, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že žalovaný v I. rade je podielovým spoluvlastníkom s podielom vo veľkosti 1/43 pozemkov:

EKN parc. č. XX/X lesný pozemok o výmere 248 344 m²,
EKN parc. č. XXX/X trvalý trávny porast o výmere 142 877 m²,
EKN parc. č. XXX/X trvalý trávny porast o výmere 1 706 m²,
EKN parc. č. XXX/X trvalý trávny porast o výmere 4 925 m²,
EKN parc. č. XXX/X trvalý trávny porast o výmere 683 m² a
EKN parc. č. XXX/X trvalý trávny porast o výmere 36 493 m² v k. ú. a obci Ivachnová, zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom.

II. Žalobcovi s a p r i z n á v a náhrada trov konania v rozsahu 100%, ktoré sú mu žalovaní v I. a II. rade povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne vo výške určenej samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konania končí.

odôvodnenie:

1. Tunajší súd rozsudkom č.k. 5C/20/2019-274 zo dňa 19.3.2020 zamietol žalobcu o určenie, že žalovaný v 1.rade je podielovým spoluvlastníkom s podielom vo veľkosti 1/43 pozemkov EKN parc. č. XX/X lesný pozemok o výmere 248 344 m², EKN parc. č. XXX/X trvalý trávny porast o výmere 142 877 m², EKN parc. č. XXX/X trvalý trávny porast o výmere 1 706 m², EKN parc. č. XXX/X trvalý trávny porast o výmere 4 925 m², EKN parc. č. XXX/X trvalý trávny porast o výmere 683 m² a EKN parc. č. XXX/X trvalý trávny porast o výmere 36 493 m² v k. ú. a obci F., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom, z dôvodu nepreukázania naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, keď v dôsledku dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy došlo k obnoveniu právneho stavu pred porušením predkupného práva žalobcu kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalovanými v 1. a 2. rade.

2. Na základe odvolania žalobcu voči vyššie uvedenému rozsudku, Krajský súd v Žiline uznesením 10Co/86/2020 z 30. novembra 2020 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, keď odhliadnuc od prekvapivosti napadnutého rozsudku (pokiaľ ide o konštatovanie nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, ktorý súd prvej inštancie pri predbežnom právnom posúdení veci nespochybnil), sa odvolací súd vecne nestotožnil

s napadnutým rozhodnutím. Hoci prezentované úvahy sudu prvej inštancie (predovšetkým bod 6 tohto odôvodnenia) zodpovedajú skoršej rozhodovacej praxi odvolacieho súdu, v zmysle záväzných záverov vyslovených dovolacím súdom vo veci (práve tunajšieho odvolacieho súdu) vedenej pod sp. zn. 6Cdo/542/2015, z určujúceho hľadiska platí (ako náležite argumentuje i odvolateľ), že pokiaľ sa žalobca rozhodol dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nemohol v prípade spornosti danej v podobe neuznania neplatnosti kúpnej zmluvy žalovanými, zvoliť iný procesný prostriedok ochrany, než určovaciu žalobu. Podstatné je pritom predovšetkým to, či oprávnený spoluvlastník uplatneným procesným prostriedkom môže dosiahnuť odstránenie spornosti.

3. V ďalšom právny zástupca žalobcu zotrval na prezentovanej argumentácii, v zmysle ktorej sa žalobca dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu voči obidvom stranám tohto úkonu včas v trojročnej lehote od uskutočnenia úkonu, doručenie voči žalovanému v 1./ rade na Obecný úrad Liptovská Teplá bolo účinné, keďže sa zásielka dostala do jeho dispozičnej sféry a predkupné právo žalobcu porušené bolo, keďže ani výbor pozemkového spoločenstva, ani samotný žalovaný v 1./ rade neuskutočnil nijaké úkony, ktorými by priamo žalobcovi ponúkli prevádzaný podiel na predaj. Otázku naliehavého právneho záujmu záväzne vyriešil Krajský súd v Žiline, ktorý uviedol, že na takto požadovanom určení žalobca naliehavý právny záujem má, keďže medzi stranami existuje spornosť ohľadom spoluvlastníckeho práva a keďže žalovaní neuskutočnili nijaké kroky k tomu, aby v dôsledku dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu obnovili zápis vlastníckeho práva žalovaného v 1./ rade v katastrí nehnuteľností, je možné túto spornosť odstrániť len autoritatívnym rozhodnutím súdu. Žalobca tvrdí, že mu žalovaný v 1./ rade neponúkol na prevod spoluvlastnícky podiel predtým, ako ho previedol na žalovaného v 2./ rade. V súlade s negatívnou dôkaznou teóriou nemožno preukazovať niečo, neexistenciu nejakej skutočnosti, žalobca nemôže preukázať že mu nebol ponúknutý spoluvlastnícky podiel na prevod, v tomto smere dôkazné bremeno zaťažuje žalovaného, aby preukázal, že žalobcovi ponúkol spoluvlastnícky podiel na prevod predtým ako ho previedol na žalovaného v 2./ rade. Žalovaní v 1./ a 2./ rade predkladali dôkazy, že zamýšľaný prevod bol oznámený výboru pozemkového spoločenstva. Následne sa uskutočnilo valné zhromaždenie pozemkového spoločenstva, predmetom ktorého bolo aj prevod spoluvlastníckeho podielu medzi žalovaným v 1./ rade a žalovaným v 2./ rade. Tá samotná skutočnosť, že sa o takejto skutočnosti rokovalo na valnom zhromaždení ešte neznamená, že predkupné právo členov pozemkového spoločenstva tým bolo zachované, žalobca sa nezúčastnil na tomto valnom zhromaždení, ale z pozvánky naň nebolo zrejmé že predmetom rokovania by malo byť práve prevod spoluvlastníckeho podielu medzi žalovanými, teda nebol nejako upozornený, že tento prevod je ponúkaný. Tak isto svedok vypočutý na pojednávaní dňa 20.02.2020 uviedol, že výbor pozemkového spoločenstva neurobil žiadne kroky, aby ostatným členom pozemkového spoločenstva oznámil zamýšľaný prevod, tak isto takéto skutočnosti netvrdil a ani nespravil žalovaný v 1./ rade ako predávajúci. Zo strany žalovaného v 1./ rade ako aj zo strany výboru pozemkového spoločenstva neboli urobené žiadne kroky k tomu, aby nebol vykonaný jednostranný adresný právny úkon voči žalobcovi - ponuka na uplatnenie predkupného práva.

4. Právny zástupca žalovaného v 2. rade zotrval na závere o nedôvodnosti podanej žaloby z dôvodu, že žalobca žaloval svoje nároky nesprávnym spôsobom, keď mohol žalovať o neplatnosť právneho úkonu, takýto typ žaloby pripustil aj Krajský súd Žilina vo svojom rozhodnutí 11Co/162/2019. Žalobca nemôže mať ani naliehavý právny záujem, pretože jeho postavenie sa nezmení v prípade prevodu vlastníctva nehnuteľnosti na pôvodného vlastníka, nakoľko predkupné právo mu zostane zachované rovnako ako je to v momentálnej situácii, pričom akýkoľvek následný ďalší prevod nie je ani od pôvodného vlastníka vynúiteľný. Jedinou možnosťou, kedy by mal naliehavý právny záujem by bolo vtedy, keby bolo preukazované, že má naliehavý právny záujem na tom, aby žalovaný nebol v okruhu spoluvlastníkov na predmetnej nehnuteľnosti, čo však predmetom dokazovania nebolo a žalobca v tomto ohľade neunesol dôkazné bremeno. Žalovaný v 2. rade naďalej zotráva na stanovisku, že nadobudol predmet kúpy dobromyseľne s tým, že spoluvlastnícky podiel bol riadne ponúknutý ostatným spoluvlastníkom v pozemkovom spoločenstve Ivachnová prostredníctvom výboru a žalobca sa o tomto nedozvedel len v dôsledku svojej pasivity, keď mu bola pozvánka na toto valné zhromaždenie riadne doručená, no on sa dobrovoľne na tomto valnom zhromaždení nezúčastnil. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti nebolo riadne a včas doručené, a to v dôsledku toho, že žalovanému v 1./ rade sa nedostalo do jeho dispozičnej sféry a teda bolo doručené len na obecný úrad, kde sa žalovaný v 4./ rade nezdržiava a kde rozhodne nebýva. V dôsledku týchto uvádzaných skutočností žalovaný v 2./ rade navrhuje, aby bola žaloba v celom rozsahu zamietnutá.

5. V rámci dokazovania sa súd opätovne oboznámil s obsahom listín založených v spise, predložených sporovými stranami, výpoveďami sporových strán, ako aj svedka Ing. Juraja Garaja, pričom zistil a ustálil nasledovný skutkový a právny stav:

6. Podľa predložených výpisov z listov vlastníctva (č.l.6 až 190 spisu) je žalobca podielovým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti, na ktorej hospodári Pozemkové spoločenstvo Ivachnová, a to v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/1536, zapísaný na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXXX a XXXX k.ú. F. a na LV č. XXXX k.ú. Liptovské Sliache, ktoré nehnuteľnosti tvoria spoločnú nehnuteľnosť podľa zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, na ktorej hospodária vlastníci spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom Pozemkového spoločenstva Ivachnová. Ďalej súd mal za preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že žalovaný v 1.rade ako podielový spoluvlastník o veľkosti 1/43 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX k. ú. Ivachnová previedol svoj spoluvlastnícky podiel kúpnu zmluvou zo dňa 13.07.2016 (č.l.226-227 spisu) žalovanému v 2.rade ako kupujúcemu za dohodnutú kúpnu cenu 3.000,-eur, pričom na základe uvedenej kúpnej zmluvy bol Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor povolený vklad vlastníckeho práva rozhodnutím V XXXX/XXXX zo dňa 02.08.2016. Žalobca listami zo dňa 29.05.2019 adresovanými žalovaným v 1.rade sa dovolal neplatnosti Kúpnej zmluvy z 13.07.2016 pre porušenie predkupného práva žalobcu, pričom žalovanému v 2.rade bola predmetná zásielka doručená do vlastných rúk dňa 05.06.2019 (č.l.196 spisu), žalovanému v 1.rade (predávajúcemu) bola doručovaná zásielka dňa 03.06.2019 (č.l.191 spisu) na adresu Obecný úrad Liptovská Teplá, 034 83 Liptovská Teplá 142, pričom zásielka dňa 04.06.2019 bola uložená na Pošte Liptovská Teplá (č.l.247 spisu). Podľa registra obyvateľov má žalovaný v 1.rade uvedený trvalý pobyt na adrese Obec Liptovská Teplá od 03.03.2018.

7. Vzhľadom na námietku premlčania práva dovoliť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vznesenú žalovaným v 2. rade, súd sa najskôr zaoberal dôvodnosťou podanej námietky. Právny úkon (kúpna zmluva) bol urobený dňa 13.07.2016, pričom všeobecná trojročná premlčacia doba začína plynúť odo dňa nasledujúceho po uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy, t. j. od 14.07.2016. Žalovanému v 1.rade bolo dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy doručované dňa 03.06.2019, zásielka bola uložená na Pošte Liptovská Teplá od 04.06.2019, pričom oznámenie o uložení zásielky adresované žalovanému v 1.rade bolo zverejnené na úradnej tabuli Obce Liptovská Teplá a na internetovej stránke obce od 04.06.2019 po dobu 18 dní, teda do 22.06.2019. K dovolaniu sa neplatnosti právneho úkonu urobeného v písomnej forme musí dôjsť v písomnej forme a musí byť adresované všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu je jednostranný hmotnoprávny úkon adresovaný účastníkom právneho vzťahu, pričom právne účinky dovolania sa neplatnosti právneho úkonu nastávajú okamihom, keď dôjde účastníkom právneho úkonu dovolanie vo forme oznámenia neplatného právneho úkonu adresované účastníkom uvedeného právneho úkonu.

8. Pokiaľ ide o účinnosť adresovaných jednostranných hmotnoprávných úkonov v režime Občianskeho zákonníka, predpokladá, že prejav vôle dôjde, resp. je doručený adresátovi, to znamená, že sa dostane do sféry jeho dispozície a už týmto okamihom začína právny úkon pôsobiť voči druhej zmluvnej strane. Slovné spojenie „dostane sa do jeho dispozičnej sféry“ nemožno vykladať v zmysle procesnoprávných predpisov, je ním potrebné rozumieť objektívnu možnosť neprítomnej osoby zoznámiť sa s jej adresovaným právnym úkonom. Právna teória i súdna prax takou možnosťou chápe nielen samotné prevzatie písomného hmotnoprávneho úkonu adresátom, ale i také prípady, kedy doručením listu obsahujúceho prejav vôle do bydliska alebo sídla adresáta, či to jeho poštovej schránky, prípadne i hodením oznámenia do poštovej schránky o uložení takej zásielky, nadobudol adresát hmotnoprávneho úkonu objektívnu príležitosť zoznámiť sa s obsahom zásielky. Pritom nie je nevyhnutné, aby sa adresát skutočne oboznámil s obsahom hmotnoprávneho úkonu, postačuje, že mal objektívnu možnosť spoznať jeho obsah (Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 28.01.2011 sp. zn. 5Cdo/129/2010). Z hľadiska pôsobenia (perfektnosti) prejavu vôle, teda nie je dôležitá skutočná vedomosť adresáta právneho úkonu, pretože inak by adresát mohol účinkom prejavu vôle druhého účastníka zabrániť nepreberaním písomností. Dôjdením do sféry vplyvu príjemcu sa rozumie napríklad hodenie listu do schránky príjemcu alebo dôjdenie emailu na emailovú adresu príjemcu, ak príjemca dal v zmluve najavo, že písomnosti možno zasielať aj elektronicky. Rozhodujúce je teda objektívne hľadisko, t. j. ak sa preukáže, že adresát mal reálnu možnosť oboznámiť sa s prejavom vôle, nastávajú právne účinky jednostranného právneho úkonu obsahujúceho takýto prejav bez ohľadu na to, či sa s ním adresát skutočne oboznámil.

9. V danom prípade žalobca doručoval listinu obsahujúcu odstúpenie od kúpnej zmluvy na adresu žalovaného v 1.rade, uvedenú v Registri obyvateľov, pričom s poukazom na § 5 zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky, adresa sídla obecného úradu tejto obce je adresou takého občana na účely doručovania písomnosti od orgánov verejnej správy a iných štátnych orgánov a na účely zápisu do zoznamov voličov. Obec je povinná spôsobom v mieste obvyklým, najmä oznámením na úradnej tabuli, upozorniť prihláseného občana, že mu bola, alebo že mu má byť doručená písomnosť. V danom prípade si obec splnila povinnosť vyplývajúcu z citovaného zákonného ustanovenia, keď oznámenie o uložení zásielky adresovanej žalovanému v 1.rade bolo zverejnené na úradnej tabuli Obce Liptovská Teplá a na internetovej stránke obce www.liptovskatepla.sk <<http://www.liptovskatepla.sk>> od 04.06.2019 po dobu 18 dní. Žalovanému v 2. rade bola zásielka obsahujúca dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy (č.l.192 spisu) doručená do vlastných rúk adresátovi, t.j. žalovanému v 2. rade dňa 05.06.2019 (č.l.196 spisu).

10. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu je hmotnoprávny úkon adresovaný účastníkom právneho úkonu a nie voči súdu, preto právne následky (účinky) relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastávajú a stavajú sa perfektnými až dôjdením tohto prejavu vôle - dovolania sa neplatnosti právneho úkonu všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. V prejednávanej veci žalobca preukázal, že sa žalobca dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v rámci plynutia trojročnej premlčacej doby, ktorá plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz, v danom prípade od 14.07.2016, premlčacia doba uplynula dňom 14.07.2019.

11. V prejednávanej veci sa žalobca určovacou žalobou podľa § 137 písm. c) CSP domáha určenia, že žalovaný v 1.rade je podielovým spoluvlastníkom o veľkosti 1/43 pozemkov zapísaných na LV č. XXX k. ú. Ivachnová, ktoré boli predmetom Kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným v 1.rade a žalovaným v 2.rade zo dňa 13.07.2016. Ide o určovaciu žalobu, pričom podmienkou úspešnosti takejto žaloby je preukázanie existencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti takejto žaloby musí byť naliehavý v tom zmysle, že žalobca v danom právnom vzťahu môže navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov. Určovacia žaloba má predovšetkým preventívny charakter, jej účelom je poskytnúť ochranu práva žalobcu skôr než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva, určovací žaloba preto vo všeobecnosti nie je opodstatnená tam, kde už právny vzťah alebo právo boli porušené a kde je namieste žaloba o splnenie povinnosti. V prípade možnosti žalovať priamo splnenie povinnosti je potrebné považovať určovaciu žalobu za neprípustnú, ktorá neslúži potrebám praktického života, spornosť nerieši a vedie k nárastu počtu súdnych sporov. Žalobca naliehavý právny záujem na požadovanom určení odôvodňuje tým, že bolo porušené jeho predkupné právo, ktoré by v prípade ponuky zo strany žalovaného v 1.rade využil. Vzhľadom na osobitný charakter hospodárenia so spoločnou nehnuteľnosťou má žalobca záujem na tom, aby sa členmi pozemkového spoločenstva v dôsledku porušenia jeho predkupného práva nestali osoby, ktorých záujmy v rámci hospodárenia pozemkového spoločenstva môžu byť iné ako záujmy žalobcu a bez určenia vlastníckeho práva žalovaného v 1.rade bude žalobca v tomto svojom právom chránenom záujme ukrátený, preto sa domáha uvedeným typom žaloby ochrany svojho právneho postavenia.

12. Nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom prevodu medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim zo dňa 13.07.2016 tvoria spoločnú nehnuteľnosť podľa zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, pričom na spoločnej nehnuteľnosti hospodária spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom pozemkového spoločenstva Ivachnová so sídlom Ivachnová 6, IČO:42350654.

13. Podľa § 2 ods. 2 Zákona 97/2013 Z. z., na práva a povinnosti vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti a vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, ak § 8 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2013/97/20200425/>>, § 9 ods. 1 až 3 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2013/97/20200425/>> a 7 až 12 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2013/97/20200425/>>, § 10 ods. 4 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2013/97/20200425/>> a § 15 ods. 2 až 5 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2013/97/20200425/>> neustanovujú inak

Podľa § 8 ods. 1 Zákona 97/2013, spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti možno zrušiť a vyporiadať podľa osobitného predpisu. Spoločnou nehnuteľnosťou nie je stavba.

Podľa § 9 ods. 7, ods. 8 Zákona 97/2013, Na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2013/97/20200425>>. Ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti; podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločenstvo podľa odseku 10, možno ho previesť tretej osobe.

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Podľa § 40a ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, 140 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, § 145 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, § 479 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, § 589 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>> a § 701 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, 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 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>). 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.

14. Vyššie citované ustanovenia zákona č.97/2013 Z. z. obsahujú osobitnú úpravu predkupného práva pri prevode spoluvlastníckeho podielu spoločnej nehnuteľnosti. Pokiaľ sa rozhodne vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, čo je daný prípad, je povinný ponúknuť ostatným spoluvlastníkom podiel na spoločnej nehnuteľnosti; podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ide o osobitný spôsob ponuky spoluvlastníckeho podielu ostatným spoluvlastníkom v prípade prevodu na tretiu osobu (inou než blízka osoba), kedy ostatní spoluvlastníci predkupné právo majú, a to prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva. Výbor pozemkového spoločenstva podľa § 14 ods. 3 Zákona č.97/2013 Z. z. túto ponuku musí uviesť v pozvánke spravidla na najbližšie valné zhromaždenie, kde sa ponuka prerokuje a kde možno predkupné právo uplatniť. Nie je však vylúčené, že predávajúci spoluvlastník svoju ponuku voči ostatným spoluvlastníkom môže realizovať aj vo vlastnej réžii a na vlastné náklady, napr. korešpondenčne, čo však je vzhľadom na počet podielových spoluvlastníkov zložité, respektíve nákladné, preto právna úprava umožňuje realizovať ponuku spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru. Žalovaný v prvom rade (predávajúci) vo svojom podaní doručenom súdu dňa 30.08.2019 (č.l.222/2 spisu) tvrdil, že pozemky ponúkal aj osobne ostatným členom pozemkového spoločenstva Ivachnová, nikto však o tieto pozemky nemal záujem, o čom však súdu nepredložil žiaden dôkaz. Z predložených dokladov, ako aj z výpovede svedka Ing. Z. A., člena výboru pozemkového spoločenstva vyplynulo, že žalovaný v 1./ rade listom označeným ako „predaj podielov pozemkového spoločenstva Ivachnová vo výmere 10.117m2, orientačná cena 3.000,- eur za všetky podiely (č.l.228 spisu) podpísaným dňa 05.04.2016, ponúkol na predaj prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva Ivachnová, ktorý podľa uvedenej listiny mal prevziať túto žiadosť dňa 02.04.2016, ktorého dňa 02.04.2016 sa konalo v Kultúrnom dome Ivachnová valné zhromaždenie pozemkového spoločenstva Ivachnová (zápisnica z valného zhromaždenia konaného dňa 02.04.2016) (č.l.230-231 spisu), na ktorom valnom zhromaždení predsedajúci informoval, že výbor PS obdržal ponuky na odpredaj členských podielov pre ostatných členov PS, okrem iných spoluvlastníkov aj podiel Z. V., ktorý ponúka na odpredaj 10.117m2 v orientačnej cene 3.000,- eur. Podľa súhlasu Pozemkového spoločenstva Ivachnová zo dňa 11.07.2016 (č.l.229 spisu), Pozemkové spoločenstvo Ivachnová súhlasí s odpredajom podielov p. Z. V. tretej osobe, ktoré

boli ponúknuté na valnom zhromaždení vlastníkov prostredníctvom výboru PS Ivachnová podľa § 9 ods. 7 Zákona č.97/2013, pričom žiadny zo spoluvlastníkov ponúknuté predávané podiely nemá záujem.

15. Súd má za to, že vzhľadom na závažnosť následkov ponuky spoluvlastníckeho podielu ostatným spoluvlastníkom je potrebné, aby s uvedenou ponukou boli oboznámení všetci členovia pozemkového spoločenstva, a to prostredníctvom informácie zverejnenej bežným obvyklým spôsobom, pokiaľ sa táto ponuka mala realizovať prostredníctvom výboru na valnom zhromaždení, je potrebné aby ponuka bola zverejnená (oznámená) v programe pozvánky na zasadnutie zhromaždenia (§ 14 ods.3 posledná veta), teda už v pozvánke na zhromaždenie bolo povinnosťou výboru uviesť ako bod programu ponuku na prevod podielu od konkrétneho podielníka na spoločnej nehnuteľnosti, pričom ponuka musí byť určitá - uvedenie parciel, druhov pozemku, LV, identifikácia podielu podľa k. ú., uvedenie kúpnej ceny alebo spôsob jej určenia a dátum (lehota), do ktorého môžu prípadní záujemcovia prejavíť svoj záujem. Pri takomto postupe, pokiaľ by sa aj samotný žalobca ako záujemca o spoluvlastnícky podiel žalovaného v prvom rade nezúčastnil na valnom zhromaždení, nemohol by sa následne dovolávať relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nakoľko sám sa vlastnou nečinnosťou (neúčastou na zhromaždení, nereflakovaním na pozvánku a jej program) pripravil o možnosť uchádzať sa o ponúknutý spoluvlastnícky podiel žalovaného v 1. rade. V danom prípade však k takejto situácii nedošlo, keď program rokovania valného zhromaždenia PZ Ivachnová dňa 02.04.2016 neobsahoval ponuku spoluvlastníckych podielov žalovaného v 1. rade, aj svedok Ing. Z. A. potvrdil, že žalovaný v 1. rade prišiel pred schôdzou, že chce predať svoj podiel, bolo to však už v čase, kedy pozvánky na valné zhromaždenie boli odoslané. Žalobca sa uvedeného valného zhromaždenia, na ktorom bol tento bod prejednaný, nezúčastnil, možno teda konštatovať, že bolo porušené predkupné právo žalobcu, ktorý nemal vedomosť o ponúkanom spoluvlastníckom podieli žalovaného v 1. rade a žalovaní v 1. a 2. rade ani nepreukázali, že žalobca, respektíve ostatní spoluvlastníci boli oboznámení s ponukou výboru na predaj spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti.

16. Následkom porušenia predkupného práva pri spoločnej nehnuteľnosti je relatívna neplatnosť právneho úkonu, v danom prípade kúpnej zmluvy zo dňa 13.07.2016, ktorou žalovaný v 1. rade previedol svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, teda na žalovaného v 2. rade, pričom žalobca sa písomne dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Dovoláním sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo strany žalobcu došlo k obnoveniu existujúceho právneho stavu pred porušením predkupného práva žalobcu Kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalovanými v 1. a 2.rade, čo však žalovaní sporujú a popierajú, preto vychádzajúc i zo záverov zrušujúceho uznesenia Krajského súdu v Žiline vo veci 10Co/86/2020 má žalobca naliehavý právny záujem na požadovanom určení, vzhľadom na spornosť v podobe neuznania neplatnosti Kúpnej zmluvy žalovanými. Podstatné je predovšetkým to, či oprávnený spoluvlastník uplatneným procesným prostriedkom môže dosiahnuť odstránenie spornosti. Ak účelom tohto špecifického oprávnenia úkonom dotknutej osoby je reparácia porušenia právnej povinnosti, potom z pohľadu naliehavého právneho záujmu je v prípade, ak predmetom Kúpnej zmluvy je nehnuteľnosť a na jej základe už bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech nadobúdateľa významné to, či výrok vyhovujúceho rozsudku, môže byť podkladom pre zápis do katastra nehnuteľnosti, ktorým sa obnoví pôvodný vlastnícky stav. Hoci sa žalobca dovolal relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy, vzhľadom na spornosť zo strany žalovaných nedošlo v katastri nehnuteľnosti k obnove spoluvlastníckeho práva v prospech žalovaného v 1. rade, preto túto spornosť je možné odstrániť len určovacím rozhodnutím súdu, preto súd žalobe vyhovel a určil, že žalovaný v 1. rade je podielovým spoluvlastníkom s podielom o veľkosti 1/43 pozemkov zapísaných na LV č.XXX vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom.

17. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na § 255 ods. 1 CSP a priznal žalobcovi, ktorý bol vo veci úspešný právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia odvolanie na Okresnom súde Ružomberok. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Žiline.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 Civilného sporového poriadku,

1) 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.

2) Odvolanie 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.

3) Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.