

Súd: Okresný súd Humenné
Spisová značka: 13C/4/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8324200219
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Lacová
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2024:8324200219.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Humenné sudkyňou: JUDr. Lucia Lacová, v právnej veci žalobcu: A. B., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX A. C. XXX, právne zastúpený advokátskou kanceláriou zapísanou v zozname SAK pod č. 6491: AK Peter Čabák, s.r.o., so sídlom Južná trieda č. 2/A, 040 01 Košice, IČO: 51 336 448, proti žalovanému 1/: D. E., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom 066 01 A. C. XX, a žalovanému 2/: F. B., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX A. C. XXX, v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že Kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade ako kupujúcim a žalovaným v 2. rade ako predávajúcim zo dňa 26.03.2021, evidovaná na Okresnom úrade Humenné, katastrálny odbor, pod č. G./2021, predmetom ktorej je odplatný prevod nižšie uvedených spoluvlastníckych podielov zapísaných na:

- LV č. XXXX, okres Humenné, obec A., k. ú. A., pozemok parcela registra „E“, par. č. XXXX/X o výmere 1180 m² - orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/8 pod por. č. 16,
- LV č. XXXX, okres Humenné, obec A., k. ú. A., pozemok parcela registra „C“, par. č. XXX/X o výmere 214 m² - orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/8 pod por. č. 10,
- LV č. XXXX, okres Humenné, obec A., k. ú. A., pozemok parcela registra „C“, par. č. XXXX o výmere 574 m² - orná pôda a pozemok parcela registra „C“, par. č. XXXX o výmere 636 m² - orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/2 pod por. č. 2,
- LV č. XXXX, okres Humenné, obec A., k. ú. A., pozemok parcela registra „C“, par. č. XXXX o výmere 417 m² - orná pôda, spoluvlastnícky podiel 96/417 pod por. č. 9,
- LV č. XXXX, okres Humenné, obec B., k. ú. B., pozemok parcela registra „C“, par. č. XXXX/XX o výmere 322 m² - orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/8 pod por. č. 10, je neplatná.

II. Súd žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania vo vzťahu k žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne v rozsahu 100 % s tým, že o samotnej výške trov bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením súdneho úradníka.

odôvodnenie:

1. Dňa 23.01.2024 bola Okresnému súdu Humenné doručená žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia tak, aby súd určil, že Kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade ako kupujúcim a žalovaným v 2. rade ako predávajúcim zo dňa 26.03.2021, evidovaná na Okresnom úrade Humenné, katastrálny odbor, pod č. G./2021, predmetom ktorej je odplatný prevod nižšie uvedených spoluvlastníckych podielov: a) LV č. XXXX, okres: B., obec: A., kat. územie: A., pozemok parcela registra „E“, par. č. XXXX/X, výmera 1180 m², orná pôda, spoluvlastnícky podiel: 1/8, b) LV č. XXXX, okres: B., obec: A., kat. územie: A., a to pozemok parcela registra „C“, par. č. XXX/X, výmera 214 m², orná pôda, spoluvlastnícky podiel: 1/8,

c) LV č. XXXX, okres: B., obec: A., kat. územie: A., a to pozemok parcela registra „C“, par. č. XXXX, výmera 574 m², orná pôda a pozemok parcela registra „C“, par. č. XXXX, výmera 636 m², orná pôda, spoluvlastnícky podiel: 1/2,

d) LV č. XXXX, okres: B., obec: A., kat. územie: A., a to pozemok parcela registra „C“, par. č. XXXX, výmera 417 m², orná pôda, spoluvlastnícky podiel: 96/417,

e) LV č. XXXX, okres: B., obec: Humenné, kat. územie: B., a to pozemok parcela registra „C“, par. č. XXXX/XX výmera 322 m², orná pôda, spoluvlastnícky podiel: 1/8 (ďalej len ako „nehnutelnosti“); je v tejto časti neplatná, a zároveň si uplatnil nárok na náhradu trov konania vo vzťahu k žalovaným v rozsahu 100%.

Žalobu odôvodnil nasledovne tým, že žalobca je spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností ako aj tým, že bol spoluvlastníkom týchto nehnuteľností skôr ako žalovaný 1/ nadobudol vlastnícke právo k spoluvlastníckom podielom k nehnuteľnostiam. Doložil Listy vlastníctva č. XXXX, C. XXXX, C. XXXX, C. XXXX, C. XXXX a uviedol, že žalovaný 1/ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na základe Kúpnej zmluvy č. V - XXX/XXXX zo dňa 26.03.2021 - 70/21 uzatvorenej so žalovaným 2/, ktorý je bratom žalobcu. Žalobca poukázal na ustanovenia § 140 a § 605 Občianskeho zákonníka a nato, že žalobcovi nebola k prevádzaným podielom k nehnuteľnostiam doručená žiadna písomná ponuka na uplatnenie si predkupného práva, čím došlo k porušeniu jeho predkupného práva v zmysle citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka. V zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka platí, že „ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40).“ Z ustálenej súdnej praxe vyplýva, že „spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: (i) sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takomto prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, (ii) sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnenému nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O.s.p.), (iii) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré, z týchto riešení zvolí“ (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 22. septembra 2010, sp. zn. 3Cdo/122/2009).

Žalobca sa týmto domáha určenia relatívnej neplatnosti časti právneho úkonu - Kúpnej zmluvy č. V - XXX/XXXX zo dňa 26.03.2021 - 70/21 uzatvorenej medzi žalovaným 1/ ako kupujúcim a žalovaným 2/ ako predávajúcim, a to v súlade s ustanovením § 40a Občianskeho zákonníka, t.j. „Ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá“, a navrátenia vlastníckych práv k nehnuteľnostiam do pôvodného stavu. Žalobca podáva túto žalobu v súlade s ustanovením § 137, písm. d) CSP, t. j. „aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu“, pričom osobitným predpisom je práve ustanovenie § 40a a 140 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, t.j. „ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka“. V tejto súvislosti žalobca poukázal na Uznesenie Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 11Co/72/2020 - 125 zo dňa 19.05.2020.

2. Žalovaný 1/ sa k podanej žalobe a jej prílohám, ktoré mu boli doručené dňa 19.02.2024 do vlastných rúk spolu s poučením súdu podľa Civilného sporového poriadku a s Uznesením súdu s výzvou na vyjadrenie zo dňa 29.01.2024, doposiaľ nevyjadril, nepoprel skutkové tvrdenia tam uvedené, a teda platí fikcia o ich nespornosti podľa § 151 ods. 1 CSP.

Žalovaný 2/ sa k podanej žalobe a jej prílohám, ktoré mu boli doručené dňa 01.02.2024 do vlastných rúk spolu s poučením súdu podľa Civilného sporového poriadku a s Uznesením súdu s výzvou na vyjadrenie zo dňa 29.01.2024, doposiaľ nevyjadril, nepoprel skutkové tvrdenia tam uvedené, a teda platí fikcia o ich nespornosti podľa § 151 ods. 1 CSP.

3. Súd vo veci vykonal pojednávanie dňa 24.04.2024, ktorého sa nezúčastnili žalovaní 1/ a 2/. Prítomný žalobca a právny zástupca žalobcu zotrvali na podanej žalobe, keďže žalovaný 2/ ako pôvodný podielový spoluvlastník porušil zákonné predkupné právo tým, že neponúkol svoje podiely na predaj ostatným podielovým spoluvlastníkom, a napriek tomu uzavrel kúpnu zmluvu so žalovaným 1/, predmetom ktorej boli prevody jednotlivých spoluvlastníckych podielov na pozemkoch jednotlivých parciel tak, ako boli uvedené v samotnej žalobe. V zmysle judikatúry je teda naplnený zákonný dôvod na domáhanie sa relatívnej neplatnosti tejto kúpnej zmluvy a navrhli, aby súd rozhodol tak, že určí, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/ ako kupujúcim a žalovaným 2/ ako predávajúcim zo dňa 26.03.2021 evidovaná na Okresnom úrade Humenné, katastrálny odbor pod č. G./2021, je neplatná, a žalovaných zaviazal na náhradu trov konania vo vzťahu k žalobcovi spoločne a nerozdielne v celom rozsahu, teda v rozsahu 100%.

4. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom celého súdneho spisu v danej veci, vykonaným pojednávaním a zistil tento skutkový stav.

5. Dňa 26.03.2021 bola uzatvorená Kúpna zmluva medzi žalovaným 2/ ako predávajúcim a žalovaným 1/ ako kupujúcim, predmetom ktorej bol odplatný prevod pozemkov bližšie špecifikovaných v Čl. I bod. 1 zmluvy. V rámci tejto kúpnej zmluvy žalovaný 2/ ako predávajúci previedol na žalovaného 1/ aj nehnuteľnosti: pozemok parcela registra „C“, par. č. XXXX o výmere 417 m² - orná pôda, spoluvlastnícky podiel 96/417 pod por. č. 9, zapísaný na LV č. XXXX k. ú. A.; pozemok parcela registra „C“, par. č. XXXX o výmere 636 m² - orná pôda a pozemok parcela registra „C“, par. č. XXXX o výmere 574 m² - orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/2 pod por. č. 2, zapísané na LV č. XXXX k. ú. A.; pozemok parcela registra „C“, par. č. XXX/X o výmere 214 m² - orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/8 pod por. č. 10, zapísaný na LV č. XXXX k. ú. A.; pozemok parcela registra „E“, par. č. XXXX/X o výmere 1180 m² - orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/8 pod por. č. 16, zapísaný na LV č. XXXX k. ú. A.; pozemok parcela registra „C“, par. č. XXXX/XX o výmere 322 m² - orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/8 pod por. č. 10, zapísaný na LV č. XXXX k. ú. B.. Kúpna cena bola stanovená za všetky tam uvedené nehnuteľnosti v celkovej výške 3.014,25 Eur a bola uhradená v hotovosti pri podpise Kúpnej zmluvy.

Vklad Kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Humenné, katastrálny odbor, č. vkladu: V – XXX/XXXX, čo mal súd za preukázané z jednotlivých žalobcom doložených listov vlastníctva: LV č. XXXX k. ú. A., LV č. XXXX k. ú. A., LV č. XXXX k. ú. A., LV č. XXXX k. ú. A., LV č. XXXX k. ú. B..

6. Z podania žalobcu označeného ako „Predžalobná výzva“ zo dňa 06.05.2022 mal súd preukázané, že žalobca sa predmetným podaním adresovaným žalovanému 1/ dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, nakoľko došlo k porušeniu jeho predkupného práva, a vyzval žalovaného 1/ na odstránenie protiprávneho stavu, do stavu aký bol pred prevodom predmetných pozemkov. Súd mal z poštovej doručky predloženej žalobcom preukázané, že predmetnú výzvu žalovaný 1/ prevzal dňa 13.05.2022, teda dovolanie sa relatívnej neplatnosti bolo uplatnené v rámci zákonnej lehoty.

7. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. „Občiansky zákonník“ (ďalej len ako „OZ“), občianskoprávne vzťahy vznikajú z právnych úkonov alebo z iných skutočností, s ktorými zákon vznik týchto vzťahov spája. Podľa § 3 ods. 1 OZ, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Podľa § 489 OZ, záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

Podľa § 40a OZ, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým

úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

Podľa § 41 OZ, ak sa 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.

Podľa § 100 ods. 1 OZ, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovolá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Podľa § 101 OZ, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

Podľa § 116 OZ, blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

Podľa § 117 OZ, stupeň príbuzenstva dvoch osôb sa určuje podľa počtu zrodení, ktorými v priamom rade pochádza jedna od druhej a v pobočnom rade obidve od najbližšieho spoločného predka.

Podľa § 136 ods. 1, ods. 2 OZ, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

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.

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.

Podľa § 605 OZ, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch 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.

Podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

8. Žalobca sa v konaní domáhal určenia neplatnosti Kúpnej zmluvy zo dňa 26.03.2021, teda domáhal sa určenia právnej skutočnosti. Žaloba na určenie právnej skutočnosti je žalobou, ktorej prípustnosť treba posudzovať podľa ust. § 137 písm. d) CSP. Na to, aby bolo možné prijať záver, či predmetná žaloba je prípustná v zmysle § 137 písm. d) CSP, je potrebné posúdiť, či § 40a Občianskeho zákonníka je priamo normou, ktorá umožňuje žalovať o neplatnosť, pretože v opačnom prípade, by totiž nebolo možné žalobe vyhovieť. V zmysle ustálenej judikatúry vyšších súdnych inštancií (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/203/2020 zo dňa 27.05.2021, Uznesenie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 10Co/211/2019 zo dňa 15.10.2019, Rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 11Co/45/2021 zo dňa 14.06.2022, Uznesenie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/72/2020 zo dňa 19.05.2020), je ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka normou, ktorá umožňuje podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu. Toto ustanovenie spolu v spojení s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka predstavuje osobitné zákonné oprávnenie, ktoré umožňuje opomenutému podielovému spoluvlastníkovi podať žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu podľa § 137 písm. d) CSP, keď sa dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, a ak povinná osoba nepristúpila k mimosúdnej náprave protiprávneho stavu - vráteniu plnenia z neplatného právneho úkonu. Rozsudok, ktorým bude rozhodnuté o neplatnosti právneho úkonu, predstavuje listinu, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z.). Súd preto uzavrel, že predmetná žaloba je v zmysle vyššie uvedeného procesne prípustná.

9. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva, má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva na výber, či: a) sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takom prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b) sa domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnemu nástupcovi

pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa (§ 229 CSP), c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu či vôbec, prípadne ktoré, z týchto riešení zvolí (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/173/2010).

V prejednávanej veci sa žalobca ako podielový spoluvlastník žalobou domáha vyslovenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 26.03.2021 v časti, ktorou došlo k prevodu podielov na sporných nehnuteľnostiach špecifikovaných v podanej žalobe medzi žalovanými 1/ a 2/, z čoho súd vyvodil aktívnu vecnú legitímáciu na strane žalobcu vysloviac záver, že porušenia predkupného práva sa môže domáhať ktorýkoľvek z podielových spoluvlastníkov, ktorého zákonné predkupné právo bolo porušené, a súčasne dospel k záveru o danosti pasívnej vecnej legitímácie z dôvodu, že žaloba smeruje voči všetkým účastníkom žalobou napadnutej Kúpnej zmluvy.

Na podklade vykonaného dokazovania súd ustálil, že v konaní bolo preukázané, a medzi stranami nebolo ani sporné, že žalobca a žalovaný 1/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na jednotlivých listov vlastníctva: LV č. XXXX k. ú. A., LV č. XXXX k. ú. A., LV č. XXXX k. ú. A., LV č. XXXX k. ú. A., LV č. XXXX k. ú. B., keďže žalovaný 1/ nadobudol jednotlivé spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach na základe Kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 26.03.2021 so žalovaným 2/.

Súčasne súd uzavrel, že v konaní bolo preukázané a nebolo sporné, že uzatvorením Kúpnej zmluvy dňa 26.03.2021 došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, nakoľko mu neboli pred jej uzatvorením ponúknuté na kúpu jednotlivé spoluvlastnícke podiely žalovaného 2/ za zákonom stanovených podmienok, teda nebola dodržaná písomná forma ponuky, ktorá by obsahovala cenu a podmienky, za ktorých môže dôjsť k odkúpeniu predmetných nehnuteľností. Zároveň v konaní nebolo sporné, že medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ sa nejednalo o prevod medzi blízkymi osobami v zmysle § 116 a 117 Občianskeho zákonníka, pre ktorý prípad sa zákonné predkupné právo neuplatňuje.

K relatívnej neplatnosti právneho úkonu súd uvádza, že právny úkon, ktorý má vadu majúcu za následok jeho tzv. relatívnu neplatnosť v zmysle ustanovenia §40a Občianskeho zákonníka, 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. Pri dovolaní sa neplatnosti ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi právneho úkonu, resp. všetkým účastníkom právneho úkonu, ak ten, kto sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa neplatnosti ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Bez dovolania sa relatívnej neplatnosti je právny úkon platný, a súd či iný orgán právnej ochrany bez tohto jednostranného právneho úkonu nemôže z úradnej povinnosti prihliadnuť na relatívnu neplatnosť. Právo dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podlieha premlčaniu. Premlčacia doba je trojročná (§ 101 Občianskeho zákonníka).

10. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žalobca sa riadne a včas dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu – Kúpnej zmluvy zo dňa 26.03.2021, a to písomnosťou „Predžalobná výzva“ zo dňa 06.05.2022, ktorá bola žalovanému 1/ doručená dňa 13.05.2022, z dôvodu že pred uzavretím predmetnej Kúpnej zmluvy došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, a zároveň mal súd za preukázané, že k mimosúdnej náprave protiprávneho stavu nedošlo. Na základe uvedeného preto mal súd zato, že žaloba je dôvodná, a v celom rozsahu jej vyhovel tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

Zároveň na tomto mieste súd uvádza, že žalovaní 1/ a 2/ boli počas celého konania pasívni, pričom súd zdôrazňuje, že v danom prípade sa jedná o sporové konanie. V civilnom sporovom konaní sa uplatňuje prejednávací zásada. Strana má jednak povinnosť tvrdenia, jednak dôkaznú povinnosť. Následky spojené s ich nesplnením v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia nesie tá strana sporu, ktorá tieto povinnosti nesplnila. Medzi povinnosťou tvrdenia a medzi povinnosťou označiť dôkazy na preukázanie tvrdení je vzájomná väzba. Dôkazné bremeno ako procesný inštitút v sporovom občianskom súdnom konaní spočíva v zodpovednosti strany za to, že v konaní budú preukázané tie rozhodné skutočnosti, ku ktorým sa dôkazné bremeno viaže. Každá strana sporu je povinná k svojim tvrdeniam pripojiť listinné dôkazy,

na ktoré sa odvoláva, resp. uviesť dôkazy, ktoré v priebehu súdneho konania navrhuje vykonať. Jedná sa o jeho dôkaznú povinnosť a práve v sporovom konaní je nesplnenie dôkaznej povinnosti spojené s procesnou zodpovednosťou za nedokázanie tvrdených skutočností, to znamená s neunesením tzv. dôkazného bremena. Kto a v akom rozsahu má dôkazné bremeno, určujú normy hmotného práva. Zásadne ho má ten, v koho záujme je dokázanie určitej skutočnosti. Nepriaznivé procesné dôsledky (neúspech v spore) stíhajú v sporovom konaní práve toho, kto neunesol dôkazné bremeno (nepredložil potrebné dôkazy alebo uvedenými dôkazmi nebolo jeho tvrdenie dokázané). Dôkazné bremeno ohľadne určitých skutočností leží na tej strane sporu, ktorá z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tvrdí. Ak neboli preukázané tvrdenia strany, tento dôkazné bremeno neunesol, čoho následkom je rozhodnutie súdu vo veci samej v jeho neprospech.

11. Podľa § 255 ods. 1, 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

Podľa § 262 ods. 1, ods. 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Zmyslom a účelom náhrady trov konania v konaní pred všeobecným súdom je poskytnúť úspešnej sporovej strane alebo strane, ktorej to priamo priznáva zákon, náhradu tých trov konania, ktoré vo vecnej a časovej súvislosti s konaním musela alebo bude musieť nepochybné zaplatiť, pričom by ich nemusela zaplatiť, ak by tu nebolo konanie pred všeobecným súdom.

Povinnosť nahradiť trovy v civilnom sporovom konaní sa spravuje predovšetkým ustanovením § 255 CSP, teda zásadou úspechu v konaní. Ak mala strana plný úspech vo veci, prizná sa jej tiež celá náhrada nákladov konania, ak mala strana len čiastočný úspech, náhrada nákladov sa pomerne rozdelí. Ak je úspech a neúspech vyvážený, vysloví súd, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania. Platí teda, že žalobca má plný úspech, ak výrok rozsudku zodpovedá žalobnému petitu, naopak, žalovaný má plný úspech, ak žaloba je v plnom rozsahu zamietnutá. Výnimky z tohto pravidla musí ustanoviť zákon (čl. 46 ods. 4 a čl. 51 ods. 1 Ústavy). Aj tieto výnimky sa musia uplatňovať len za splnenia všetkých zákonom ustanovených podmienok a skôr reštriktívne, napr. takou výnimkou je nepriznanie náhrady trov konania podľa ust. § 257 CSP (rozhodnutie II. ÚS 31/2004 Ústavného súdu Slovenskej republiky). V prípade, ak sú naplnené všetky predpoklady na priznanie náhrady trov konania, avšak súd dospeje k záveru, že sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, potom za použitia § 257 CSP náhradu trov celkom alebo sčasti neprizná. Ustanovenie § 257 CSP je zákonné ustanovenie, ktoré z hľadiska náhrady trov konania predstavuje výnimku zo zásady zodpovednosti za výsledok i zo zásady zodpovednosti za zavinenie a náhodu. Je odôvodnené tým, že prísna aplikácia ustanovení o náhrade trov konania, by mohla v konkrétnych prípadoch viesť k nežiaducim tvrdom. Zákon preto stanovuje všeobecné podmienky, za ktorých môže dôjsť rozhodnutím súdu k zmierneniu dôsledkov právnych noriem upravujúcich platenie a náhradu trov konania. K dôvodom hodným osobitného zreteľa môže dôjsť vo vzťahu k určitým druhom konania alebo určitej procesnej situácii. Do úvahy treba brať tiež také okolnosti, ktoré viedli k súdному uplatneniu nároku, a prihliadnúť i na postoj účastníkov v konaní. Súd zdôrazňuje, že aplikácia ust. § 257 CSP je prípustná len vo výnimočných prípadoch a „neslúži na zmierňovanie alebo odstraňovanie majetkových rozdielov medzi stranami“ (nález Ústavného súdu ČR, I. ÚS 2862/07).

V danom prípade súd nezistil žiadne okolnosti, ktoré by svojou intenzitou odôvodňovali aplikáciu predmetného ustanovenia § 257 CSP, a zároveň takéto skutočnosti netvrdila ani jedna zo strán sporu. Poukazujúc na uvedené súd následne o nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa pomeru úspechu v spore.

Žalobca bol v konaní úspešný v rozsahu 100%, keďže súd žalobe vyhovel v celom rozsahu, preto súd o trovách konania rozhodol v súlade § 255 CSP tak, že žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne v rozsahu 100% s tým, že o samotnej výške trov bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením súdneho úradníka.

Poučenie:

Podľa § 355 ods. 1 CSP je proti tomuto rozsudku prípustné podať odvolanie.

Podľa § 358 CSP odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Podľa § 362 ods. 1 CSP odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje - teda prostredníctvom Okresného súdu Humenné na Krajský súd v Prešove. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Podľa § 362 ods. 2 CSP odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa 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 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP 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.

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

Podľa § 366 CSP Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

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

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom dobrovoľne splnená v stanovenej lehote po nadobudnutí jeho právoplatnosti a vykonateľnosti, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.