

Súd: Okresný súd Trebišov
Spisová značka: 6C/45/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7917212129
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Ďurková
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2021:7917212129.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trebišov sudkyňou JUDr. Renatou Ďurkovou v spore žalobcov: 1/ L. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. XXXX/X, F., 2/ U. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. XXXX/X, F., obaja právne zastúpení: JUDr. Štefan Hajdu, advokát, M.R. Štefánika 3197/32, Trebišov, proti žalovaným: 1/ R. X., nar. XX.XX.XXXX, 2/ M. I., nar. XX.XX.XXXX, obe bytom P. XXXX/X, XXX XX P. - F. F., 3/ ABG Trebišov, s.r.o., IČO: 31597581, so sídlom M. R. Štefánika 2393, Trebišov, všetci právne zastúpení: Advokátska kancelária VASIL' & partners, s.r.o., IČO: 47240482, so sídlom Žižkova 4D, Košice, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I/ Súd určuje, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným v 3/ rade ako kupujúcim a právnym predchodcom žalovaných v 1/ a 2/ rade ako predávajúcim zo dňa 12.05.2016, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu 1/18-iny právneho predchodcu žalovaných v 1/ a 2/ rade na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX, pozemok reg. „E“ KN, parcela č. 1647 orná pôda vo výmere 3320 m2, katastrálne územie F., je neplatná.

II/ Žalobcom priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% voči žalovaným.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou doručenou súdu dňa 22.08.2017 domáhali, aby súd určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi právnym predchodcom žalovaných v 1/ a 2/ rade (L. X., zomrelom 19.10.2019 - počas konania), ako predávajúcim a žalovaným v 3/ rade, ako kupujúcim, zo dňa 12.05.2016, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu 1/18 -iny PZ žalovaných v 1/ a 2/ rade na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX pozemok registra „E“ KN, parc. č. 1647 orná pôda vo výmere 3320 m2 v k.ú. F., je neplatná a náhrady trov konania. Podanie žaloby odôvodnili tým, že právny predchodca žalovaných v 1/ a 2/ rade porušil predkupné právo, ktoré vyplýva z ust. § 140 Občianskeho zákonníka, pretože pred uzavretím kúpnej zmluvy o predaji 1/18-iny spoluvlastníckeho podielu tento neponúkol žalobcom, ktorí sú spoluvlastníkmi uvedenej nehnuteľnosti v podiele 1/6-iny, na predaj. Žalobcovia majú naliehavý právny záujem na vyslovení relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v zmysel § 137 písm. c) zák. č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), nakoľko tento podiel plánovali využívať pri svojom podnikaní.

2. Právny predchodca žalovaných v 1/ a 2/ rade písomnom vyjadrení k podanej žalobe uviedol, že je pravdou, že dňa 12.05.2016 uzatvoril so žalovaným v 3/ rade kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol okrem iného aj predaj jeho spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/8 v pomere k celku k nehnuteľnosti pozemku registra „E“, parc. č. 1647, orná pôda o výmere 3320 m2 zapísaná na LV č. XXXX, k. ú. F.. Žalovaný v 3/ rade predmetnú nehnuteľnosť užíval. Nemal vedomosť o tom, že musí túto nehnuteľnosť ponúknuť na predaj aj žalobcom, keďže mal zato, že vlastníkom je naďalej sestrina dcéra. Ani ona mu svoj podiel na predaj neponúkla a rovno ho predala žalobcom.

3. Žalovaný v 3/ rade v písomnom vyjadrení k žalobe doručenom súdu dňa 12.01.2018 uviedol, že predmetom sporu je určenie neplatnosti kúpnej zmluvy. Podanie takejto žaloby s poukazom na ust. § 137 písm. d) CSP, nevyplýva žalobcom z osobitného predpisu, takejto žalobe i s ohľadom na samotné znenie žalobného návrhu, nemožno vyhovieť. Žalobcom zo žiadneho ustanovenia nevyplýva právo podať žalobu v požadovanom znení. Citovali Komentár k Civilnému sporovému poriadku (C. H. BECK) a ilustratívne poukázali na možnosť podania žaloby v zmysle § 137 písm. d) CSP, v zmysle ktorého takúto žalobu možno podať podľa § 77 Zákonníka práce (neplatnosť skončenia prac. pomeru), § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka (neplatnosť výpovede) i § 131 ods. 1 Obchodného zákonníka (neplatnosť uznesenia valného zhromaždenia). Ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka neposkytuje žalobcom možnosť obrátiť sa na súd so žalobou o určenie neplatnosti právneho úkonu, keďže toto ustanovenie nie je takým osobitným ustanovením, ktoré má na mysle § 137 písm. d) CSP.

4. Žalobcovia v replike zo dňa 03.04.2018 uviedli, že predmetná žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy je klasickou určovacou žalobou a teda nie žalobou o určenie inej právnej skutočnosti. Na predmetnú žalobu, ako na klasickú určovaciu žalobu sa vzťahuje režim § 137 písm. c) CSP a nie režim poukazujúci na § 137 písm. d) CSP. Žalobcovia nepožadujú rozhodnúť o určenie inej právnej skutočnosti, ktorá by mala vyplývať z osobitného právneho predpisu ale naopak, žiadajú rozhodnúť o určení či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Žalobcovia majú naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom tohto konania, ktorý aj deklarovali v žalobe, preto sa žalobcovia domnievajú, že sú prítomné všetky predpoklady na rozhodovanie v zmysle § 137 písm. c) CSP. Keďže právny predchodca žalovaných v 1/ a 2/ rade nespĺnil svoju povinnosť, lebo neponúkol na predaj svoj spoluvlastnícky podiel žalobcom ako podielovým spoluvlastníkom, porušil ust. § 140 OZ a z toho dôvodu žalobcovia majú zato, že predmetná žaloba je dôvodná. Poukázali na rozsudok NS SR sp. zn. 3Cdo/262/2009 z 28.10.2010, rozsudok NS SR sp. zn. 5Cdo 31/2011 zo dňa 06.12.2012.

5. Súd 1. inštancie rozsudkom zo dňa 13.09.2018, č. k. 6C/45/2017-93 žalobu žalobcov zamietol a žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania z dôvodu, že súd pri rozhodovaní vychádzal z novej právnej úpravy, zákona č. 160/2015 Z. z., civilného sporového poriadku účinného od 01.07.2016, ktorá pripúšťa určovacie žaloby na určenie právnej skutočnosti k akým patrí žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy iba za predpokladu, že to vyplýva z právneho predpisu. Keďže možnosť žalobcov dožadovať sa určenie neplatnosti kúpnej zmluvy nevyplýva z osobitného predpisu, ani z ust. § 140 OZ, súd 1. inštancie dospel k záveru o procesnej neprípustnosti žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi právnym predchodcom žalovaných v 1/ a 2/ rade dňa 12.05.2016 v zmysle § 137 písm. d) CSP.

6. Proti predmetnému rozsudku podali odvolanie žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu, v ktorom uviedli, že rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

7. Krajský súd v Košiciach uznesením č. k. 3Co/131/2019-170 zo dňa 15.07.2020 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. 9. Krajský súd v Košiciach uznesením sp. zn. 3Co/107/2019 - 103 zo dňa 31.06.2020 zrušil rozsudok súdu prvého stupňa a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Poukázal na to, že zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 OZ), a preto súd prvej inštancie otázku procesnej prípustnosti žaloby žalobcov o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými dňa 12.5.2016 o prevode spoluvlastníckeho podielu pri porušení predkupného práva v zmysle ust. § 140 OZ, správne posudzoval podľa ust. § 137 písm. d) CSP, vychádzajúc zo zistenia, že ide o žalobu na určenie právnej skutočnosti. Túto inak správne zvolenú procesno-právnu normu - ust. § 137 písm. d) CSP však nesprávne vyložil a na zistený skutkový stav aplikoval, vychádzajúc z nesprávneho názoru, že niet osobitného predpisu, ktorý žalobcom umožňuje pri porušení ich predkupného práva podľa ust. § 140 OZ domáhať sa právnej ochrany žalobou o určenie neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti uzavretej medzi podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti a treťou osobou. Z ust. § 40a OZ vyplýva, že ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu okrem iného podľa ust. § 140 OZ, relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa treba dovolať. Ide o jednostranný hmotnoprávny úkon toho, kto je právnym úkonom dotknutý, adresovaný druhému účastníkovi právneho úkonu a v prípade, že dotknutá osoba nebola účastníkom právneho úkonu, treba jednostranný právny úkon adresovať všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. V právnej praxi sa ustálil názor, ktorý je

naďalej použiteľný aj po zmene procesnej úpravy vykonanej od 1.7.2016 zák. č. 160/2015 Z.z., podľa ktorého dovoľať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu možno mimosúdne oznámením osoby úkonom dotknutej, že sa dovoľáva tejto neplatnosti, ale tiež formou námietky účastníka uplatnenou v občianskom súdnom konaní alebo návrhom (vzájomným návrhom) na začatie občianskeho súdneho konania (porov. Zborník stanovísk, správ a rozhodnutí súdov a súdnych rozhodnutí najvyšších súdov IV. str. 425, tiež R 45/1986). V prípade, ak sa oprávnený subjekt účinne dovolal neplatnosti právneho úkonu, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc) a nenastanú jeho právne účinky v podobe vzniku, zmeny či zániku práv a povinností. Podľa ust. § 34 ods. 1, 2 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku, sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie. 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 (§ 228 CSP). Odvolací súd zastáva názor, že vo vzťahu k ust. § 137 písm. d) CSP citované ust. § 34 ods. 1, 2 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) je tým osobitným predpisom, ktorý pripúšťa možnosť žaloby podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti o určenie neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti na tretiu osobu pri nerešpektovaní zákonného predkupného práva. Pri uvedenej žalobe smerujúcej k ochrane predkupného práva podielového spoluvlastníka logický dôvod, prečo je potrebné, aby súd rozhodnutím určil (deklaroval) neplatnosť právneho úkonu (kúpnej zmluvy) vyplýva z hmotnoprávneho vzťahu upraveného v ust. § 140 v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka v prípade, ak právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu dotknutým spoluvlastníkom zmluvné strany neuznávajú, resp. ak platnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu pre porušenie predkupného práva je medzi dotknutými subjektmi sporná; v takom prípade rozhodnutie súdu deklarujúce neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu, záväzné pre strany sporu a účastníkov zmluvy, je podmienkou pre obnovenie stavu evidovaného v katastri pred napadnutým (neplatným) právnym úkonom a zosúladenie skutočného stavu so stavom právnym evidovaným v katastri nehnuteľností.

Odvolací súd uložil súdu prvej inštancie v ďalšom konaní po vykonaní dokazovania posúdiť dôvodnosť žaloby, ktorou sa žalobcovia domáhajú poskytnutia právnej ochrany z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva a jej vecnú opodstatnenosť podľa príslušného hmotného práva, zabezpečiť si pre svoje závery procesne predpísaným spôsobom dostatočný skutkový podklad, vysporiadať sa so všetkými skutkovými tvrdeniami a relevantnou skutkovou a právnou argumentáciou strán a po vyhodnotení vykonaných dôkazov vo veci opätovne v súlade so zákonom rozhodnúť.

8. Okresný súd Trebišov po vrátení veci vychádzal z pôvodne vykonaného dokazovania a prednesov právnych zástupcov žalobcov, žalovaných v 1 až 3/ rade.

9. Po vrátení veci strany sporu ďalšie dôkazy neoznačili, ani vykonanie iných dôkazov nežiadali.

10. Uznesením zo dňa 22.12.2020 súd rozhodol v súlade s ust. § 63 ods. 1, 2 CSP, o pokračovaní v konaní s dedičmi po poručiteľovi - žalovanom v 1/ rade L. X., ktorý zomrel počas konania a to R. X. ako žalovanou v 1/ rade a M. I. ako žalovanou v 2/ rade.

11. Právny zástupca žalobcov na pojednávaní dňa 27.05.2021 zotrval na podanej žalobe v celom rozsahu.

12. Právny zástupca žalovaných v 1/, 2/ a 3/ rade na pojednávaní dňa 27.05.2021 uviedol, že žalovaní sú si vedomí, že pre súd prvej inštancie je v sporovom konaní záväzný právny názor vyjadrení v zrušujúcom uznesení Krajského súdu v Košiciach, avšak žalovaní poukazujú na to, že úplne opačný právny výklad zaujal iný odvolací súd, na čo poukazovali aj v priebehu konania, jedná sa o právne posúdenie Krajského súdu v Žiline 8Co/4/2017, ktorý potvrdil argumentáciu žalovaných, teda podľa aktuálnej právnej úpravy

v zmysle CSP je takáto žaloba o určenie relatívnej neplatnosti neprípustná, lebo nespĺňa definíciu ani jedného z prípustných typov žalôb uvedených v ust. § 137 CSP ani podľa iného osobitného predpisu. Poukázal aj na judikatúru Najvyššieho súdu SR, podľa ktorej je možné vyvodiť záver, že jediná situácia, kedy by žaloba na určenie neplatnosti mohla mať úspech je vtedy, pokiaľ by ostatní spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo dotknuté, nemali záujem nadobudnúť prevádzaný spoluvlastnícky podiel a súčasne by mal za cieľ zabrániť tretej osobe vo vstupe do spoluvlastníckeho vzťahu. Žalobcovia ani len netvrdili, že by tu boli také okolnosti, ktoré by procesne umožňovali domáhať sa relatívnej neplatnosti, títo netvrdili, že by existovali osobitné dôvody, pre ktoré nesúhlasia s tým, aby sa jedným z podielových spoluvlastníkov nehnuteľností stal práve žalovaný v 3/ rade (predtým žalovaný v 2/ rade). Žalobcovia, teda spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo dotknuté nepreukázali, že nemali záujem nadobudnúť prevádzaný spoluvlastnícky podiel, a čo je dôležité, súčasne, že by mali za cieľ zabrániť tretej osobe a teda žalovanému v 3/ rade vo vstupe do spoluvlastníckeho vzťahu.

13. Podľa kúpnej zmluvy uzavretej medzi právnym predchodcom žalovaných v 1/ a 2/ rade, ako predávajúcim a žalovaným v 3/ rade, ako kupujúcim dňa 12.05.2016 súd preukázané, že predmetom kúpnej zmluvy, okrem iných nehnuteľností boli i nehnuteľnosti v kat. území F., zapísané na LV č. XXXX, orná pôda, parc.č. 1647 o výmere 3320 m² pod B6 v podiele 1/18 -ine k celku. V čl. IV. zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že táto zmluva nadobudne účinnosť dňom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností.

14. Z rozhodnutia Okresného úradu Z., katastrálneho odboru, číslo vkladu: V 1117/2016 zo dňa 14.06.2016, súd zistil, že týmto rozhodnutím bol povolený okrem iného vklad i vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v kat. území F. LV XXXX pozemok registra „E“ KN parc. č. 1647, orná pôda o výmere 3320 m² v podiele 1/18 k celku. Vklad bol povolený dňa 14.06.2016, ktorým dňom rozhodnutie nadobudlo i právoplatnosť. Právne účinky vkladu nastali dňa 14.06.2016.

15. Podľa výpisu z LV č. XXXX, okres Z., obec F., k.ú. F. zo dňa 26.07.2017, súd zistil, že nehnuteľnosti zapísané na predmetnom LV ako orná pôda, parc.č. 1647 o výmere 3320 m² sú v podielovom spoluvlastníctve X. K. v podiele 3/6 k celku, žalobcov v podiele 1/6 k celku a v podielovom spoluvlastníctve žalovaného v 3/ rade v podiele 2/6 k celku, z toho podiel 1/18-iny žalovaný v 3/ rade nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 26.01.2016 vklad V 325/16; podiel 1/18-iny žalovaný v 3/ rade nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 29.04.2016 vklad V 982/2016, podiel 1/18-iny žalovaný v 3/ rade nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12.05.2016 vklad V 1114/16 a podiel 1/6 žalovaný v 3/ rade nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12.05.2016, vklad V 1117/2016 (tento podiel 1/18 bol prevedený na základe kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom sporu).

16. Po vykonanom dokazovaní súd vec právne posúdil takto:

17. Podľa § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), občianskoprávne vzťahy vznikajú z právnych úkonov alebo z iných skutočností s ktorými zákon vznik týchto vzťahov spája.

18. Podľa § 34 OZ, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

19. Podľa ust. § 40a OZ, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 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 takýmto 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 takýmto úkonom dotknutý neplatnosti dovolá.

20. 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.

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

22. Podľa ust. § 34 ods. 1, 2 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku, sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcom na ich uspokojenie. 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.

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

a) splnení povinnosti,

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

c) určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem;

naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo

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

24. Podľa § 391 ods. 2 CSP, ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

25. Predmetom konania po zrušení rozsudku súdu prvej inštancie a jej vrátení odvolacím súdom bola žaloba žalobcov v 1/ a 2/ rade, ktorí sa ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností v podiele 1/18 k celku zapísaných na LV č. 6085, par.č. 1647 v k.ú. Sečovce domáhali voči právnenému predchodcovi žalovaných v 1/ a 2/ rade v postavení predávajúceho a žalovanému v 3/ rade v postavení kupujúceho, určenia (deklarovania) neplatnosti (relatívnej podľa § 40a Občianskeho zákonníka) tej časti kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 12.05.2016, ktorá sa týkala prevodu spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/18 k celku na nehnuteľnostiach vedených Okresným úradom Z., katastrálny odbor, ktoré sa nachádzajú v okrese Z., obec F., katastrálne územie F., zapísaných na LV č. XXXX parcely registra „E“ KN, par. č. 1647 orná pôda o výmere 3320 m².

26. Vychádzajúc zo záverov rozhodnutia odvolacieho súdu, ktorými je prvostupňový súd viazaný, bola vyriešená otázka procesnej prípustnosti žaloby o určenie neplatnosti tej časti kúpnej zmluvy, ktorá bola uzavretá medzi PP žalovaných v 1. a 2. rade a žalovaným v 3/ rade a týkala sa prevodu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/18 k celku právneho predchodcu žalovaných v 1/ a 2/ rade na žalovaného v 3/ rade pri porušení predkupného práva v zmysle § 140 OZ. Procesnú prípustnosť žaloby, aj podľa rozhodnutia odvolacieho súdu je potrebné posúdiť v zmysle § 137 písm. d) CSP, tak ako to posúdil súd prvého stupňa v zrušenom rozhodnutí, nakoľko ide o žalobu na určenie právnej skutočnosti. Odvolací súd vyslovil názor, že osobitným predpisom, ktorý žalobcom umožňuje pri porušení ich predkupného práva podľa § 140 OZ domáhať sa osobitnej právnej ochrany žalobou o určenie neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu je § 34 ods. 1, 2 zák. č. 162/1995 Z.z..

27. 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. So svojim spoluvlastníckym podielom môže každý spoluvlastník nakladať a to scudzit' a previesť ho aj na inú než blízku osobu. Tento spoluvlastník je však povinný ponúknuť svoj podiel na veci na kúpu ostatným spoluvlastníkom, ako oprávneným osobám. Pritom ponuka, keďže ide prevod nehnuteľnosti, musí byť písomná (§ 605 OZ). Prevodca by mal oprávnenému navrhnúť uzavretie zmluvy (§43a, § 43b OZ) za určitých podmienok, s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času, do ktorej má byť návrh prijatý (§ 43c OZ). Prijatím návrhu oprávnený prejaví svoju vôľu zmluvu uzavrieť, čo sa musí týkať aj kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu, ktorou by mala byť všeobecná cena, t.j. cena, za ktorú by sa spoluvlastnícky podiel mohol predať bez toho, aby bol kupujúci, alebo predávajúci, k tomu nútený. Najčastejšie to bude cena, ktorú povinnému z

predkupného právneho vzťahu ponúkla tretia osoba, ako možný záujemca o kúpu podielu. Ak oprávnená osoba podmienkam ponuky (či už priamo medzi zmluvnými stranami dohodnutej alebo ponúknuť treťou osobou) nevyhoví, jej predkupné právo zanikne (§ 606 OZ). Nie je pritom rozhodujúce, či sa tak stalo preto, lebo nemôže, alebo preto, lebo nechce. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva (napr. aj tak, že spoluvlastnícky podiel odkúpi len jeden z nich), sú oprávnení vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov; v takomto prípade teda rozhoduje pomer spoluvlastníckych podielov. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom, ide o zákonné predkupné právo (na rozdiel od zmluvného predkupného práva, ktoré vzniká zo zmluvy podľa § 602 a nasl. OZ). Má vždy priamo zo zákona vecnoprávny charakter ako právo, ktoré je spojené s vlastníctvom univerzálnych a singulárnych právnych nástupcov povinnej osoby. Jeho existencia však sama osebe neobmedzuje dispozíciu vecou, pretože do tých čias, kým sa osoba dotknutá úkonom, pri ktorom sa nerešpektovalo predkupné právo, nedovolá neplatnosti právneho úkonu (§ 40a OZ), treba na tento úkon hľadieť ako na platný, so všetkými dôsledkami z toho vyplývajúcimi. Práva a povinnosti z právneho vzťahu z predkupného práva vznikajú okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov (povinná osoba) chce svoj podiel predať najneskôr do uplynutia trojročnej premlčacej doby (§ 101 OZ), ktorá začína plynúť od uzavretia zmluvy o prevode podielu medzi zaviazanou osobou a nadobúdateľom podielu. Predkupné právo sa realizuje len raz a to v pomerne krátkych prepadných (prekluzívnych) lehotách, a to v lehote osem dní pri hnutelných veciach a v lehote dva mesiace pri nehnuteľných veciach, ak si účastníci nedohodli inú lehotu. Potom už spoluvlastnícky podiel možno previesť na inú osobu. Spoluvlastníkovi tým zároveň vzniká predkupné právo voči nadobúdateľovi podielu, ako novému spoluvlastníkovi.

28. Ak povinný spoluvlastník poruší svoju povinnosť a neponúkne svoj podiel na predaj ostatným spoluvlastníkom potom má oprávnený spoluvlastník z predkupného práva na výber či sa bude a) domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu (§ 40a OZ); b) domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na nakúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od zviazanej osoby. Ak tak nadobúdateľ podielu neurobí dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí prejav vôle nadobúdateľa. Aj v tomto prípade to treba urobiť vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe (§ 101 OZ), ktorá začína plynúť od okamihu uzavretia kúpnej zmluvy. Oprávnený spoluvlastník môže c) uspokojiť sa s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec a ak áno, ktoré z týchto riešení zvolí. Ak však oprávnený spoluvlastník využije svoje právo domáhať sa neplatnosti právneho úkonu, ktorým došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu, nastávajú účinky relatívnej neplatnosti už samotným dovolaním sa. V dôsledku neplatnosti právneho úkonu, prípadne jeho časti, sa obnovia pôvodné vlastnícke vzťahy. Dôsledkom porušenia predkupného práva je relatívna neplatnosť právneho úkonu (§ 40a OZ). Pre zápis pôvodných vlastníckych vzťahov v katastri nehnuteľností je však potrebné súdne rozhodnutie deklaráčnej, že právny úkon, ktorým došlo k prevodu vlastníckeho práva na tretiu osobu je neplatný, keďže len na základe rozhodnutia súdu môže príslušný orgán, v súčasnosti okresný úrad, vyznačiť v katastri nehnuteľnosti pôvodný vlastnícky vzťah pre týmto právny úkonom (§ 34 ods. 2 katastrálneho zákona).

29. V konaní nebolo sporné, že žalobcovia v 1/ a 2/ rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, ktorej ďalším podielovým spoluvlastníkom bol pred uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 12.05.2016 právny predchodca žalovaných v 1/ a 2/ rade, ktorý uvedenou kúpnu zmluvu previedol svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti na žalovaného v 3/ rade. Keďže v konaní nebolo preukázané, ba ani tvrdené, že by pri prevode spoluvlastníckeho podielu z právnych predchodcov žalovaných v 1/ a 2/ rade na žalovaného v 3/ rade išlo o prevod blízkej osobe, bolo povinnosťou právneho predchodcu žalovaných v 1/ a 2/ rade ponúknuť ostatným spoluvlastníkom svoj spoluvlastnícky podiel na odkúpenie. Keďže právny predchodca žalovaných v 1/ a 2/ rade tak preukázateľne neurobil, došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov, dôsledkom čoho je relatívna neplatnosť právneho úkonu, ktorým došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu, nakoľko žalobcovia využili svoje právo a tejto neplatnosti sa podanou žalobou dovolali. Súd preto žalobe vyhovel.

30. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Keďže žalobcovia boli v konaní plne úspešní súd rozhodol tak, že žalobcom priznal náhradu trov konania v rozsahu 100% voči žalovaným v 1/, 2/ a 3/ rade. V súlade s § 262 ods. 1 CSP súd rozhodoval len o nároku na náhradu trov konania, o ich výške

podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

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

Podľa ust. §-u 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach 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 ust. §-u 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. §-u 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 ods. 1, ak táto vada má 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.

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.