

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 5C/309/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8215204541
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Daráková
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2021:8215204541.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov v konaní pred sudkyňou JUDr. Andreou Darákovou, v právnej veci žalobkyne: V. M., N.. XX.XX.XXXX, A. W. XX, XXX XX X., právne zastúpenej advokátom: JUDr. Matúš Hríb, so sídlom Na hradbách 5, 085 01 Bardejov, IČO: 42 246 237, proti žalovaným: X/ Q. S., N.. XX.XX.XXXX, A. K. XXX/XX, XXX XX A. P. X/Q. E., N.. XX.XX.XXXX, A. H. XX, XXX XX X., právne zastúpeného advokátom: JUDr. Stanislav Lampart, so sídlom Nám. sv. Mikuláša 29, 064 01 Stará Ľubovňa, o čiastočnú neplatnosť kúpnej zmluvy z 10.10.2013, v opätovnom konaní po rozhodnutí Krajského súdu v Prešove č. k. 5 Co 122/2019-179 z 27.10.2020, takto

rozhodol:

I. Žalobu zamietá.

II. Žalovaným v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne priznáva voči žalobkyni 100 % nárok na náhradu účelne vynaložených trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Bardejov (ďalej len „okresný súd“) 03.07.2015 sa žalobkyňa domáhala voči žalovanému v 1/ rade (ďalej len „žalovaný v 1. rade“) a žalovanému v 2/ rade (ďalej len „žalovaný v 2. rade“, spolu ďalej len „žalovaní“) vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej 10.10.2013 medzi žalovanými a to v jej časti, ktorou žalovaný v 1. rade (ďalej tiež aj len „povinný“ alebo „predávajúci“) predal žalovanému v 2. rade (ďalej tiež aj len „nadobúdateľ“ alebo „kupujúci“) svoj spoluvlastnícky podiel:

A. pod B4 vo veľkosti 2/6 na:

- parcele Z. Č.. XXX - Y. W. Y. M. XXXX V.X,
- parcele EKN č. 266 - orná pôda o výmere 2496 mX,
- parcele EKN č. 282 - orná pôda o výmere 3508 mX,
- parcele EKN č. 285/2 - orná pôda o výmere 6658 mX,

nachádzajúcich sa v katastrálnom území H., vedených Okresným úradom A., katastrálnym odborom na LV č. XXX;

B. pod B4 vo veľkosti 2/6 na:

- parcele EKN č. XXX - Y. W. Y. M. XXXX V.X,
- parcele EKN č. 677 - orná pôda o výmere 3577 mX,
- parcele EKN č. 700 - orná pôda o výmere 4598 mX,

nachádzajúcich sa v katastrálnom území H., vedených Okresným úradom A., katastrálnym odborom na LV č. XXX;

C. pod B11 vo veľkosti 3/192 na:

- parcele EKN č. XXX - Y. W. Y. M. XXXX V.X,
- parcele EKN č. 424 - orná pôda o výmere 4177 mX,
- parcele EKN č. 468 - orná pôda o výmere 4213 mX,

- parcele EKN č. 492 - orná pôda o výmere 10820 mX,
- parcele EKN č. 555 - orná pôda o výmere 2719 mX,
- parcele EKN č. 579 - orná pôda o výmere 5755 mX,
- parcele EKN č. 638 - orná pôda o výmere 9021 mX,
- parcele EKN č. 685 - orná pôda o výmere 3038 mX,
- parcele EKN č. 721 - orná pôda o výmere 8358 mX,

nachádzajúcich sa v katastrálnom území H., vedených Okresným úradom A., katastrálnym odborom na LV č. XXX;

D. pod B4 vo veľkosti 2/6 na:

- parcele EKN č. XXX - Y. W. Y. M. XXXX V.X,
- parcele EKN č. 437 - orná pôda o výmere 6984 mX,
- parcele EKN č. 485 - orná pôda o výmere 2752 mX,
- parcele EKN č. 541 - orná pôda o výmere 2091 mX,

nachádzajúcich sa v katastrálnom území H., vedených Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom na LV č. XXX.

2. Žalobkyňa svoju žalobu odôvodnila tým, že na nehnuteľnostiach vyšpecifikovaných v bode 1. (ďalej len „sporné nehnuteľnosti“) je tiež vedená ako podielová spoluvlastníčka, pričom žalovaný v 1. rade predal svoj spoluvlastnícky podiel na týchto sporných nehnuteľnostiach žalovanému v 2. rade a to bez uplatnenia jej zákonného predkupného práva ako podielovej spoluvlastníčky na týchto nehnuteľnostiach, pretože žalovaný v 1. rade pred predajom svojho spoluvlastníckeho podielu jej tento neponúkol na odkúpenie a neponúkol ho na odkúpenie ani ostatným podielovým spoluvlastníkom na sporných nehnuteľnostiach, pričom žalovaný v 2. rade ako kupujúci, nebol vo vzťahu k žalovanému v 1. rade blízkou osobou. Vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy z XX.XX.XXXX uzavretej medzi žalovanými bol povolený Správou katastra Bardejov pod sp. zn. M..

3. Žalovaný v 1. rade vo svojom vyjadrení k žalobe, doručenom okresnému súdu 16.11.2015 navrhol riešiť spor mediáciou, pričom tiež uviedol, že žalobkyňu nepozná, ani ju na sporných nehnuteľnostiach nikdy nevidel pracovať a keďže zo zdravotných dôvodov chcel svoje podiely na sporných nehnuteľnostiach odpredať, zverejnil ponuku na ich predaj v roku 2012 na internete, avšak keďže o ich kúpu nikto neprejavil záujem ponúkol ich na predaj žalovanému v 2. rade ako cit.: „... ako najbližšej rodine a susedovi.“

4. Žalovaný v 2. rade vo svojom, vyjadrení doručenom okresnému súdu 19.11.2015 žiadal vo veci nariadiť pojednávanie, na ktorom sa k veci vyjadrí.

5. Žalobkyňa vo svojom stanovisku (replika) k vyjadreniam žalovaných, doručenom okresnému súdu 19.02.2016 uviedla, že nesúhlasí s mediáciou, že tvrdenia žalovaného v 1. rade, že ju nepozná sú nepravdivé a pravdivé je iba to, že ju na sporných nehnuteľnostiach nevidel pracovať a to iba z toho dôvodu, že po ženbe sa žalovaný v 1. rade odsťahoval do iného mesta a na sporných nehnuteľnostiach nehospodáril. Žalobkyňa tiež uviedla, že žalovaný v 1. rade ponúkal sporné nehnuteľnosti na predaj aj inému susedovi a to V. E., avšak ten mal kúpu odmietnuť, práve z dôvodu existencie podielového spoluvlastníctva k týmto sporným nehnuteľnostiam s tým, že až keď bude toto cit. „... vysporiadané so spoluvlastníkmi, vtedy pristúpi k prípadnej kúpe.“ Žalobkyňa tiež uviedla, že aktuálnym spoluvlastníkom sporných nehnuteľností už nie je žalovaný v 2. rade, ale jeho brat Q. E., ktorému mal žalovaný v 2. rade ihneď po nadobudnutí spoluvlastníckeho práva k podielom na sporných nehnuteľnostiach tieto darovať, pričom tiež nie je pravdou, že v čase kúpopredaja bol žalovaný v 2. rade rodinou a teda blízkou osobou žalovaného v 1. rade. Žalobkyňa v tomto svojom vyjadrení nenavrhol na vykonanie žiadne ďalšie dôkazy, ani žiadne ďalšie dôkazy nepredložila.

6. Na pojednávaní 17.10.2017 žalovaný v 2. rade predložil písomné vyjadrenie k sporu v ktorom uviedol, že spoluvlastnícke podiely na sporných nehnuteľnostiach nadobudol od žalovaného v 1. rade dobromyseľne, za ktoré zaplatil dohodnutú kúpnu cenu, pričom nemal vedomosť, o tom, že žalovaný v 1. rade si nesplnil svoju zákonnú povinnosť voči ostatným podielovým spoluvlastníkom na týchto sporných nehnuteľnostiach, ktorú skutočnosť, si ani nemal ako overiť, pričom v tejto súvislosti poukázal na zmluvné dojednanie v čl. IV. kúpnej zmluvy, kde žalovaný v 1. rade prehlásil, že na predávaných nehnuteľnostiach neviazu žiadne právne povinnosti. Okrem toho žalovaný v 2. rade podotkol, že žalobkyňa nepreukázala naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože aj v prípade jej

podielov na týchto sporných parcelách, pričom bolo tiež preukázané, že medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim sa nejednalo o vzťah blízkych osôb v zmysle § 116 OZ.“

Po ustálení okresným súdom v skoršom rozsudku, že uzavretím kúpnej zmluvy 10.10.2013 a to časťou tejto kúpnej zmluvy, ktorá sa týkala predávaných sporných parciel v spoluvlastníctve žalobkyne, bolo predkupné právo žalobkyne porušené, okresný súd v skoršom rozsudku uviedol cit. „V prípade, že oprávnený spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, sa rozhodne na ochranu svojho statusu využiť špeciálne oprávnenia z porušenia predkupného práva, bude sa domáhať reparácie tohto protiprávneho stavu a to jeho navrátením do pôvodného stavu, t.j. do právneho stavu, aký tu bol pred jeho porušením, k čomu slúži inštitút dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a OZ, v zmysle ktorého v prípade, ak povinný spoluvlastník nerešpektoval zákonné predkupné právo a svoj podiel previedol na inú než blízku osobu bez toho, aby ho predtým ponúkol ostatným spoluvlastníkom, právny úkon, na základe ktorého došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu, zákon považuje za neplatný, v prípade, ak sa oprávnení spoluvlastníci jeho neplatnosti dovolajú.“

Keďže žalobkyňa na ochranu svojho porušeného zákonného predkupného práva uplatnila špeciálnu úpravu nároku v zmysle § 40a OZ a to podaním určovacej žaloby podľa § 137 písm. c) CSP o určenie neplatnosť právneho úkonu - kúpnej zmluvy, ktorou jej predkupné právo bolo porušené, okresný súd ďalej skúmal na strane žalobkyne, danosť naliehavého právneho záujmu na ňou požadovanom určení, ktorý (rozumej naliehavý právny záujem) je základnou procesnou podmienkou každej určovacej žaloby a ktorý nie je možné predpokladať automaticky, ale musí byť spoľahlivo preukázaný, v ktorej spojitosti okresný súd poukázal na rozhodnutie cit. „Najvyššieho súdu SR (napr. sp. zn. 7Cdo/46-47/2013) žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva v zmysle § 40a OZ môže obstáť z pohľadu naliehavého právneho záujmu a nebol by teda správny záver súdu, ak by a priori možnosť podania takejto žaloby, v prípade už predchádzajúceho porušenia predkupného práva, vylúčil, avšak i pri podaní takejto žaloby musí byť existencia naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení spoľahlivo preukázaná.“

Následne okresný súd po preskúmaní a rozanalyzovaní dôvodov pre danosť naliehavého právneho záujmu na strane žalobkyne na ňou požadovanom určení čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 10.10.2013 (viď bod 36. skoršieho rozsudku), v skoršom rozsudku uzavrel cit. „Za týchto okolností žalobkyňa nevysvetlila, aký relevantný právny dôvod ju viedol k vyvolaniu predmetného súdneho sporu, v dôsledku čoho nepreukázala svoj naliehavý právny záujem na požadovanom určení, t.j. žalobkyňa neuviedla žiadne špecifické dôvody prečo, z akých dôvodov by bola ochotná zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu k sporným nehnuteľnostiam práve so žalovaným v 1. rade a prečo už nie s aktuálnym spoluvlastníkom, takže predmetná určovacia žaloba, aj keby jej bolo vyhovené, žiadnu spornosť vzťahu medzi účastníkmi neodstraňuje a situáciu žalobkyne nerieši.“

Napokon svoj zamietavý výrok okresný súd vo svojom skoršom rozsudku odôvodnil takto cit. „Aj keď už samotné nepreukázanie danosti naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení postačuje bez ďalšieho na rozhodnutie o zamietnutí žaloby ako celku, okresný súd sa v okolnostiach danej veci pre úplnosť zaoberal aj oprávnením žalovanej domáhať sa vyslovenia neplatnosti len časti kúpnej zmluvy z 10.10.2013, pričom dospel k záveru, že v zmysle § 41 OZ by sa žalobkyňa nemohla s úspechom domáhať určenia relatívnej neplatnosti len časti predmetnej kúpnej zmluvy, t.j. len časti ktorou bola žalobkyňa dotknutá, pretože ňou došlo k prevodu spoluvlastníckych podielov zo žalovaného v 1. rade na žalovaného v 2. rade vo vzťahu k tým nehnuteľnostiam, ktorých žalobkyňa bola tiež spoluvlastníčkou a to z dôvodu, že predmetom dotknutej kúpnej zmluvy boli aj iné nehnuteľnosti, ktorých spoluvlastníčkou žalobkyňa nebola, pričom kúpna cena za ich predaj bola určená jednotnou súhrnou sumou bez jej vyšpecifikovania resp. bez spôsobu určenia kúpnej ceny za jednotlivé prevádzané nehnuteľnosti osve resp. za ich podiely tak, aby bolo možné určiť, aká časť z tejto kúpnej ceny by prislúchala iba za prevod nehnuteľností, prevodom ktorých bola žalobkyňa dotknutá. Podľa okresného súdu táto skutočnosť by nemohla byť ponechaná ani na dohode účastníkov, pretože by mohla viesť k vyvolaniu ďalšieho súdneho sporu, čo nie je cieľom určovacej žaloby (viď vyššie) a bolo by to v rozpore s ustanovením § 41 OZ. Okresný súd má za to, že žalobkyňou napádanú časť kúpnej zmluvy nie je možné oddeliť od ostatného jej obsahu, pretože kúpna cena ako podstatná náležitosť kúpnej zmluvy je v nej uvedená ako celková suma, bez špecifikácie jej výpočtu za prevádzané podiely na viacerých nehnuteľnostiach rôzneho druhu (orná pôda, záhrady, zastavané plochy a nádvoria) a teda ani cena za 1 m² pozemku nemôže byť rovnaká a navyše predmetom kúpnej zmluvy bol aj rodinný dom. Vzhľadom na uvedené okresný súd uzatvára, že v danom prípade by aj pri danosti naliehavého právneho záujmu (ktorého danosť nebola preukázaná, pozn.) nemohol určiť čiastočnú neplatnosť napádanej kúpnej zmluvy, pretože túto jej napádanú časť nie

je možné oddeliť od zvyšku kúpnej zmluvy, preto by okresný súd aj z tohto dôvodu žalobu podľa § 41 OZ zamietol.“

11. O odvolaní žalobkyne proti rozsudku okresného súdu č. k. 5 C 309/2015-121 zo 16.05.2019 rozhodol Krajský súd v Prešove (ďalej len „krajský súd“) uznesením č. k. 5 Co 122/2019-179 z 27.10.2020 a to tak, že krajský súd označený rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie a to na základe tohto odôvodnenia cit. „Žalovaný v 2/ rade vo svojom odvolaní polemizuje s názorom súdu prvej inštancie o existencii naliehavého právneho záujmu na strane žalobkyne k podaniu určovacej žaloby. K tomu odvolací súd uvádza, že súhlasí s odôvodnením súdu prvej inštancie vo vzťahu k tejto otázke. Je pravda, že v danom prípade sa žalobkyňa rozhodla na ochranu jej porušeného zákonného predkupného práva uprednostniť špeciálnu úpravu nároku v zmysle ust. § 40a Občianskeho zákonníka a to podaním určovacej žaloby podľa ustanovenia § 137 písm. c/ CSP, a o neplatnosť právneho úkonu - kúpnej zmluvy, ktorou by malo byť jej predkupné právo porušené.

V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/46/2013, ktorým ustáli, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva (§ 40a Občianskeho zákonníka), môže obstáť z pohľadu naliehavého právneho záujmu podľa ust. § 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku (aktuálne § 137 CSP) i vtedy, ak už došlo k porušeniu predkupného práva. Neplatí teda záver, že ak došlo k porušeniu predkupného práva, oprávnená osoba už automaticky nemá naliehavý právny záujem na podaní žaloby o neplatnosť právneho úkonu v zmysle ust. § 40a Občianskeho zákonníka, takýto záver totiž nevyplýva zo žiadnej právnej úpravy. I pre daný prípad teda platí, že skutočnosť, že už došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne sama o sebe nemá za následok nedostatok jej naliehavého právneho záujmu na určenie neplatnosti zmluvy. Odvolacia námietka žalovaného v 2/ rade, že nie je daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy v tejto časti preto nie je dôvodná.

Dôvodná je však odvolacia námietka žalobkyne ohľadom tvrdenia súdu prvej inštancie o nedeliteľnosti plnenia z dôvodu súhrne určenej kúpnej ceny v kúpnych zmluvách, keď žalobkyňa sa nedomáhala určenia neplatnosti týchto zmlúv en bloc, ale domáhala sa tak, ako to vyplýva zo žalobného návrhu uplatnenia neplatnosti kúpnej zmluvy len vo vzťahu k parcelám, ktoré boli predmetom prevodu a sú uvedené na LV č. 380, 490, 493 a 496, nachádzajúc sa v kat. území Frička a súd vedené na Okresnom úrade Bardejov, katastrálny odbor. Ide o parcely tak, ako sú popísané v žalobe aj ako ich popísal odvolací súd vyššie pod bodmi A., B., C. a D. v odseku 13. odôvodnenia. Z petitu žaloby jednoznačne vyplýva, že sa ním žalobkyňa nedomáhala určenia neplatnosti tých častí kúpnych zmlúv, v ktorých bola dojednaná kúpna cena. Preto nemôže súd prvej inštancie ultrapetitum vyslovovať túto neplatnosť. Určenie neplatnosti zmlúv ako celku, by prichádzalo do úvahy iba pri vyslovení absolútnej neplatnosti týchto úkonov ako celku, čím sa však súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí nezaoberal. Súd prvej inštancie uplatnený nárok posúdil výlučne v zmysle ustanovenia § 41 Občianskeho zákonníka. Ak by v prejednávanej veci prichádzala do úvahy neplatnosť zmlúv ako celku, došlo by len k tomu, že každý by musel vrátiť to, čo z neplatného právneho úkonu získal, teda predávajúci kúpnu cenu v celku a kupujúci všetky nehnuteľnosti, ktoré na základe neplatných kúpnych zmlúv nadobudol.

Odvolací súd sa zaoberal aj odvolacou námietkou žalovaného v 2/ rade, že petit žaloby je nevykonateľný. Pokiaľ by však mal žalovaný v 2/ rade pravdu, bolo povinnosťou súdu prvej inštancie vyzvať žalobcu na úpravu žalobného petitu tak, aby bol vykonateľný. Pokiaľ je žaloba nevykonateľná, je potrebné ju odmietnuť a nie rozsudkom žalobu zamietnuť, ako sa mylne domnieva žalovaný v 2/ rade tak, ako to uviedol vo svojom vyjadrení. Zároveň k tomu odvolací súd poznamenáva, že žalobkyňa v žalobe presne špecifikovala v akej výške previedol žalovaný v 1/ rade svoj spoluvlastnícky podiel na žalovaného v 2/ rade, a ku ktorým parcelám v kat. území H. vedený Okresným úradom A., kat. odbor na LV č. XXX, XXX, XXX P. XXX aj keď v petite žaloby tieto skutočne nešpecifikovala.

Vzhľadom na skutočnosť, ako odvolací súd uviedol vyššie, že v danom prípade je daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmlúv a odvolací súd má za to, že ide o deliteľné plnenie, rozsudok súdu prvej inštancie s použitím ustanovenia § 389 ods. 1 písm. b/ a c/ zrušil, a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie v zmysle ust. § 391 ods. 1 CSP.

Úlohou súdu prvej inštancie bude po zrušení a vrátení veci vyzvať žalobkyňu uznesením na odstránenie väd žaloby na podrobnú špecifikáciu nehnuteľnosti a podiel k týmto nehnuteľnostiam, ku ktorým sa žalobkyňa domáha určenia neplatnosti kúpnych zmlúv s poučením o možnosti takéto podanie odmietnuť v prípade, že bude mať súd prvej inštancie za to, že petit žaloby je nevykonateľný. Pokiaľ bude mať súd prvej inštancie za to, že vzhľadom na obsah žaloby a špecifikáciu nehnuteľnosti v žalobe je možné vo veci rozhodnúť, znova vec prejedná a vyporiada sa so všetkými odvolacími námietkami žalobkyne, ale aj žalovaného, ktorý v odvolaní tvrdí, že žaloba trpí aj ďalšími nedostatkami a to, že účastníkmi konania nie

XXX, R. Č.. XXX, R. Č.. XXX P. R. Č.. XXX a to za jednotnú súhrnu kúpnu cenu za všetky predávané nehnuteľnosti (v súdu predloženej kúpnej zmluve bola anonymizovaná, pozn.), ktorú v zmysle čl. III kúpnej zmluvy žalovaný v 2. rade ako kupujúci vyplatil žalovanému v 1. rade ako predávajúcemu pri podpise tejto kúpnej zmluvy.

15. Zo žalobkyňou k žalobe predložených LV č. XXX, R. Č.. XXX, R. Č.. XXX P. R. Č.. XXX vedených Okresným úradom A., katastrálnym odborom vyplýva, že spoluvlastníkom podielov na sporných parcelách vedený už bol Q. E., N.. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX, A. a to na parcelách vedených na LV č. XXX W. A.; na parcelách vedených na LV č. XXX pod B8; na parcelách vedených na LV č. XXX pod B20 a na parcelách vedených na LV č. XXX pod B8, pričom vo všetkých prípadoch nadobudol spoluvlastnícke právo k označeným sporným parcelám titulom darovacej zmluvy M. XXXX/XXXX. Z označených LV tiež vyplýva, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou na parcelách vedených na LV č. 380 pod B4; na parcelách vedených na LV č. XXX pod B4; na parcelách vedených na LV č. XXX pod B11 a na parcelách vedených na LV č. XXX pod B4, pričom vo všetkých prípadoch nadobudla spoluvlastnícke právo k označeným sporným parcelám titulom dedenia sp. zn. D XXX/XX.

16. Z písomných podaní a z výpovede žalobkyne vyplynulo, že mala záujem o kúpu spoluvlastníckych podielov žalovaného v 1. rade na sporných parcelách, na ktorých je aj ona sama podielovou spoluvlastníčkou a bola ňou aj v čase uzavretia napádanej kúpnej zmluvy, avšak o zamýšľanom predaji týchto podielov žalovaný v 1. rade nemala vedomosť a pred uzavretím napádanej kúpnej zmluvy nebola žalovaný v 1. rade ani oslovená s ponukou na ich kúpu, pričom o uzavretí napádanej kúpnej zmluvy sa dozvedela v presne neurčenom čase na schôdzi obyvateľov obce H. ohľadom riešenia pozemkov. Tiež uviedla, že žalovaný v 2. rade má sporné pozemky vrátane jej spoluvlastníckych podielov oplotené, takže sa k svojmu vlastníctvu nevie dostať.

17. Z výpovede žalovaného v 1. rade vyplynulo, že pred predajom svojich spoluvlastníckych podielov na sporných parcelách, tak ako sú vyšpecifikované v bode 1. tohto rozhodnutia žalovanému v 2. rade, neoslovil s ponukou na ich predaj najsamprv podielových spoluvlastníkov, teda ani žalobkyňu.

18. Z vyjadrení a z výpovede žalovaného v 2. rade vyplynulo, že on už nie je spoluvlastníkom sporných parciel a nebol ním ani v čase podania žaloby žalobkyňou, pričom pri ich kúpe od žalovaného v 1. rade nemal vedomosť, že žalovaný v 1. rade si nesplnil svoju zákonnú povinnosť vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom na týchto sporných parcelách a tieto podiely im prioritne neponúkol na predaj, tieto podiely žalovaný v 2. rade kupoval dobromyseľne a za predmet kúpy riadne zaplatil dohodnutú kúpnu cenu, pričom potvrdil, že sporné parcely oplotil kvôli zvernici, s tým, že prechod cez oplotenie bol skrz bránu prístupný a to na telefonické požiadanie žalovaného v 2. rade alebo tam prítomnej zodpovednej osoby.

19. Podľa § 80 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej len „OSP“) v jeho znení účinnom ku dňu podania žaloby (03.07.2015) „Návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä

- a) o osobnom stave (o rozvoде, o neplatnosti manželstva, o určení, či tu manželstvo je alebo nie je, o určení rodičovstva, o osvojení, o spôsobilosti na právne úkony, o vyhlásení za mŕtveho);
- b) o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva;
- c) o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.“

20. Podľa prvej vety § 40a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „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.“

21. 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.“

22. 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.“

23. Podľa § 116 OZ „Blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodeneц 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.“

24. 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.“

25. Podľa § 391 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „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.“

26. Podľa § 393 ods. 3 CSP „Ak sa súd odkloní od ustálenej rozhodovacej praxe, odôvodnenie rozhodnutia obsahuje aj dôkladné odôvodnenie tohto odklonu.“

27. V okolnostiach veci okresný súd v prvom rade, v tomto opätovnom konaní po rozhodnutí krajského súdu konštatuje, že v tomto štádiu konania už nie je spornou otázka porušenia predkupného práva žalobkyne, k porušeniu ktorého došlo uzavretím kúpnej zmluvy medzi žalovanými dňa 10.10.2013, predmetom prevodu ktorej boli aj spoluvlastnícke podiely na sporných nehnuteľnostiach vyšpecifikovaných v bode 1. tohto rozhodnutia, t.j. na nehnuteľnostiach, ktorých podielovou spoluvlastníčkou v čase uzavretia tejto kúpnej zmluvy bola aj žalobkyňa, a ktorú otázku porušenia predkupného práva už okresný súd ustálil vo svojom skoršom rozhodnutí, pričom táto nebola napadnutá odvolaním ani výhradou krajského súdu.

28. Po rozhodnutí krajského súdu, v interakcii na žalobný petit žalobkyne, ktorým sa domáha iba čiastočného určenia neplatnosti kúpnej zmluvy z 10.10.2013 a to v tej jej časti, ktorá sa týka prevodu spoluvlastníckych podielov na sporných nehnuteľnostiach medzi žalovanými, by tak už vlastne nemal byť sporným ani jeden z dôvodov, kvôli ktorým okresný súd svojim skorším rozhodnutím žalobu žalobkyne zamietol a ktorými dôvodmi boli nepreukázanie naliehavého právneho záujmu na žalobkyňou požadovanom určení a nedeliteľnosť právneho úkonu - kúpnej zmluvy z 10.10.2013 z hľadiska jedného z jej podstatných náležitostí a to je kúpna cena, pretože krajský súd v tomto smere konštatoval, že má za to, že v danom prípade žalobkyňa má naliehavý právny záujem na požadovanom určení a tiež má za to cit. „... že ide o deliteľné plnenie ...“ a teda okresný súd po vrátení mu veci, by mal, súc viazaný týmto názorom krajského súdu (cit. § 391 ods. 2 CSP) vo veci opätovne rozhodnúť v jeho intenciách.

29. Na tomto mieste okresný súd podotýka, že ešte pred jeho skorším rozsudkom č. k. 5 C 309/2015-121 zo 16.05.2019, už aj sám krajský súd v inom, s danou vecou, obdobnom prípade a to v rozsudku č. k. 17 Co 54/2018 zo 16.10.2018 rozhodol tak, že v prípade odplatného prevodu viacerých nehnuteľností jednou kúpnu zmluvou pri jednotne súhrnou sumou určenej kúpenej cene, pri dovolávaní sa čiastočnej neplatnosti tejto kúpnej zmluvy, s poukazom na cit. § 41 OZ nie je možné žalobe vyhovieť. V označenom rozhodnutí krajského súdu je tiež uvedené cit. „...prvoinštančný súd dospel k záveru, že žalobkyňa po úprave žaloby a po pripustení zmeny žaloby sa domáhala iba čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy a to v rozsahu parcely č. XXX/X. Kúpnu zmluvou, však prevádzala na žalovaného nielen parcelu č. XXX/X, kde mala svoj spoluvlastnícky podiel, ale aj spoluvlastnícky podiel k parcelám č. XXX/X a č. XXX/X, kde jej podiel predstavoval po 1/3 k pomeru k celku s tým, že kúpna cena k predmetu prevodu predstavovala 1.350 eur, ktorá v zmluve nebola nijako bližšie špecifikovaná. Bolo zistené, že uvedená cena predstavovala cenu 7,50 eur za m² po poskytnutí určitej zľavy žalovanému, ktorú cenu si určila žalobkyňa, avšak kúpna cena vo vzťahu k jednotlivým pozemkom, ktoré boli predmetom prevodu, nebola v zmluve špecifikovaná, nebola špecifikovaná kúpna cena k parcele č. XXX/X, ktorú žalobkyňa podľa tvrdenia nemienila žalovanému predať. Preto ani po vykonaní dokazovania, nie je možné zistiť, na akej kúpnej cene vo vzťahu k jednotlivým pozemkom sa strany sporu dohodli. Preto s poukazom na ust. 41 Občianskeho zákonníka, žaloba o určenie iba čiastočnej neplatnosti napadnutej kúpnej zmluvy nemôže byť opodstatnená a preto ju prvoinštančný súd zamietol. (...)

Odvolací súd v rámci kompetencii vyplývajúcich z ust. § 34 CSP preskúmal napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu podľa zásad uvedených v ust. § 379 a násl. CSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP a contrario a zistil, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je správne.

Z obsahu rozhodnutia prvoinštančného súdu vyplýva, že strany sporu uzatvorili kúpno predajnú zmluvu, predmetom ktorej bol prevod troch parcel, spoločne za kúpnu cenu 1.350 eur. Ku kúpnej zmluve

následne bol vyhotovovaný dodatok ku kúpnej zmluve, kde metom dodatku bolo opäť konštatované, že sa prevádzajú tri parcely za spoločnú kúpnu cenu 350 eur. (...)

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

(...) Pri úvahe o tom, či ide o časť právneho úkonu, ktorú nemožno oddeliť od ostatného obsahu úkonu, nie je rozhodujúce, či sa právny úkon týka pozemku, ktorý je možné oddeliť od ostatných prevádzaných pozemkov, ale je dôležité, či je možné posúdiť časť právneho úkonu, týkajúceho sa sporného pozemku č. XXX/X za právny úkon obsahovo oddeliteľný. Takéto posúdenie musí mať individuálny charakter. Vyžaduje si individuálne hodnotenie daných okolností a tieto okolnosti môžu mať za dôsledok, že sa to prejaví, ako neoddeliteľnosť od ostatnej časti právneho úkonu, hoci inak by táto časť úkonu nebránila jej oddeliteľnosti od ostatných častí úkonov.

Ust. § 41 O.z. nerozlišuje absolútnu a relatívnu neplatnosť právneho úkonu, vzťahuje sa aj na jednu aj na druhu neplatnosť právneho úkonu, ale je potrebné na túto skutočnosť prihliadať. Prvoinštančný súd správne posudzoval túto okolnosť, ako predbežnú. Iba ak by prvoinštančný súd dospel k záveru, že táto časť právneho úkonu je oddeliteľná vo vzťahu k parcele č. XXX/X, potom by malo význam posudzovanie unesenia dôkazného bremena na preukázanie dôvodov absolútnej neplatnosti právneho úkonu.

Z obsahu kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu, súd zistil, že vôľa účastníkov konania bola predať nehnuteľnosti, ako jeden celok žalovanému, za dohodnutú cenu tak, ako je uvedená v zmluve sporu za všetky predávané parcely s tým, že cena za každú jednu samostatnú parcelu, hoci aj tú, ktorá nie je žalobkyňou napádaná, ako absolútne neplatný právny úkon, nie je jednotlivo špecifikovaná. Ani na základe gramatického výkladu tohto právneho úkonu, nebolo možné jednotnú cenu za celý predmet kúpy, individuálne rozdeliť na každú samostatnú parcelu, podľa výšky spoluvlastníckeho podielu, ktorý žalobkyňa predávala. V sume nie je zarátaná zľava za časť pozemkov, ktoré boli zastavané inžinierskymi sieťami. Preto správne postupoval prvoinštančný súd, keď dospel k záveru, že časť zmluvy ktorá je napadnutá žalobou o určenie absolútnej neplatnosti úkonu, nie je možné oddeliť od zvyšnej časti kúpnopredajnej zmluvy, žalobu zamietol.“

30. Z citovaného rozhodnutia krajského súdu (ďalej aj len „judikát krajského súdu“), sa okresnému súdu javí, že z hľadiska nastolenej spornosti otázky deliteľnosti kúpnej zmluvy, t.j. právneho úkonu o odplatnom prevode práva, pri prevode viacerých nehnuteľností, ktoré boli prevádzané za jednu spoločnou sumou určenú kúpnu cenu, ktorej skladba nebola v kúpnej zmluve bližšie špecifikovaná, je obdobná s daným prípadom. V dôsledku, keďže v danej veci krajský súd, okrem záveru, že má za to, že plnenie je deliteľným, pre okresný súd zrozumiteľne neobjasnil odklon od tejto svojej skoršej rozhodovacej činnosti (cit. § 393 ods. 3 CSP), ktorou sa okresný súd aj pri svojom skoršom rozhodovaní spravoval, okresný súd na tomto skôr krajským súdom vyslovenom názore zotrval. Tak, ako bol krajský súd v citovanom rozhodnutí č. k. 17 Co 54/2018 zo 16.10.2018 (judikát krajského súdu) uviedol, ustanovenie § 41 OZ cit. „... nerozlišuje absolútnu a relatívnu neplatnosť právneho úkonu...“ a teda je aplikovateľným tak pre prípady dovoľávania sa relatívnej neplatnosti, ako aj pre prípady absolútnej neplatnosti právneho úkonu. V danom prípade sa žalobkyňa podľa cit. § 40a OZ v spojení s cit. § 140 OZ dovoľavala relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 10.10.2013 (aj keď krajský súd zrejme len chybou v písaní pojednáva o cit. „kúpnych zmluvách“, pozn.), t.j. dovoľavala sa určenia relatívnej neplatnosti odplatného právneho úkonu, ktorého určujúcimi podstatnými náležitosťami, t.j. takými náležitosťami, bez ktorých by tento právny úkon nemohol byť považovaný za kúpnu zmluvu, sú dohoda o predmete a cene. V danom prípade okresný súd nerozporuje, že z hľadiska jedného z týchto kúpnu zmluvu determinujúcich podstatných zákonných znakov a to z hľadiska jej predmetu, t.j. predmetu prevodu, je kúpna zmluva z 10.10.2013 nepochybne deliteľnou, avšak tomu tak už nie je pokiaľ ide o jej druhý determinujúci znak a to je určenie kúpnej ceny, ktorá je v danom prípade za všetky touto zmluvou predávané nehnuteľnosti určená súhrnou jednou sumou, bez bližšej špecifikácie, resp. návodu, akým spôsobom bola cena „vyskladaná“, tobož ak bola určená nie len pre nehnuteľnosti rôzneho druhu (rodinný dom a pozemky), ale aj pri nehnuteľnostiach identického druhu ale rôznej bonity. Tak ako krajský súd uviedol, pri dovolaní sa relatívnej neplatnosti akejkoľvek zmluvy sa medzi jej zmluvnými stranami nastoľuje stav pred jej uzavretím, v ktorom dôsledku sú zmluvné strany povinné vrátiť si navzájom to, čo si na jej základe plnili. V danom prípade ak by bola konštatovaná, resp. určená neplatnosť časti kúpnej zmluvy z 10.10.2013 týkajúca sa iba prevodu sporných nehnuteľností, resp. podieloch na nich, tak pri uvedenom spôsobe určenia kúpnej ceny v tejto kúpnej zmluve by nebolo možným určiť, akú časť z tejto kúpnej ceny by predávajúci mal vrátiť kupujúcemu za podiely na sporných nehnuteľnostiach, ktoré by zasa kupujúci bol povinný vrátiť predávajúcej. V tej spojitosti v súvislosti s konštatovaním krajského súdu v danej veci, že

cit. „Z petitu žaloby jednoznačne vyplýva, že sa ním žalobkyňa nedomáhala určenia neplatnosti tých častí kúpnych zmlúv, v ktorých bola dojednaná kúpna cena. Preto nemôže súd prvej inštancie ultrapetiturum vyslovovať túto neplatnosť.“, okresný súd uvádza, že tak ako už bol poznamenal, v danom prípade bola uzavretá len jedna kúpna zmluva 10.10.2013 a v tejto jednej kúpnej zmluve, nie vo viacerých, bola dojednaná aj kúpna cena, bez dojednania ktorej (rozumej kúpnej ceny) by kúpna zmluva nebola kúpnu zmluvou, t.j. nebola by zmluvou o odplatnom prevode vlastníckeho práva, preto, ako už bolo tiež uvedené, determinujúcimi zákonnými znakmi každej kúpnej zmluvy sú, nie len dohoda o predmete predaja, ale aj dohoda o kúpnej cene, takže pri skúmaní deliteľnosti alebo nedeliteľnosti kúpnej zmluvy by mala byť zákonite skúmaná a ad hoc posudzovaná jej deliteľnosť v oboch týchto jej determinujúcich podstatných parametroch, t.j. tak v predmete ako aj v cene, tobž ak po určení jej čiastočnej neplatnosti zvyšná jej platná časť si naďalej „žije“ svojím životom a upravuje vzťahy medzi jej zmluvnými stranami. Ak by okresný súd vyslovil čiastočnú neplatnosť kúpnej zmluvy iba ohľadom jej predmetu, t.j. ohľadom časti predmetu prevodu, ako to bolo citovaným naznačené, tak by medzi zmluvnými stranami zvyšnej, platnej časti tejto kúpnej zmluvy vytvoril nerovnováhu a zasiahol by neprijateľne do ich zmluvnej voľnosti, čím by vytvoril živnú pôdu pre ich spor, pretože by nastala situácia, že predávajúci by dostal zaplatené viac než ako vydal (predal) kupujúcemu, pretože v dôsledku takto konštatovanej čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy iba titulom deliteľnosti jej predmetu a nie aj ceny by v podstate bol nútený vydať iba kupujúci časť kúpených nehnuteľností, ale adekvátne tomu, by predávajúci nemusel vydať to čo dostal za predaj tejto časti predmetu prevodu.

31. V reakcii na vyjadrenie právneho zástupcu žalobkyne v odvolaní, podľa ktorého cit. „Salvátorská klauzula je ustanovenie, ktoré je spravidla obsiahnuté v záverečných ustanoveniach zmluvy. Táto klauzula by mala slúžiť k tomu, aby v prípade, že určité ustanovenie zmluvy je neplatné, táto čiastočná neplatnosť nemá vplyv na platnosť ostatných ustanovení zmluvy, aby táto zmluva zostala naďalej platná. (...) Salvátorská klauzula by preto mala presne stanoviť, ktoré ustanovenia zmluvy sú oddeliteľné. Súd prvej inštancie vydal rozsudok v tom zmysle, že síce právo porušené bolo, zmluva je z časti neplatná, ale kvôli zlému určeniu ceny je platná celá. Konajúcemu súdu absolútne nič nebránilo v tom, aby určil tie časti predmetných zmlúv, ktoré sú naďalej platné a na druhú stranu, aby určil, ktoré časti sú postihnuté neplatnosťou z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva.“, okresný súd poznamenáva jednako, že sa nezakladá na pravde, aby svojim skorším rozsudkom konštatoval (deklaroval) platnosť kúpnej zmluvy z 10.10.2013 a jednako podotýka, že zmieňovaná klauzula, ako správne právny zástupca žalobkyne podotkol je v záverečných ustanoveniach zmluvy, t.j. je obsahom dojednania zmluvy, ktorej znenie na základe svojej zmluvnej voľnosti koncipujú zmluvné strany, ktoré takto prejavia svoju vôľu byť viazaní tými časťami zmluvy, ktoré nebudú postihnuté neplatnosťou. Inými slovami, jedná sa o právo zmluvných strán, ktorého osvojovanie neprináleží súdu, aby prostredníctvom neho zasahoval do zmluvnej voľnosti zmluvných strán. Ak by súd takýmto spôsobom autoritatívne a z pozície moci zasiahol do znenia takto slobodne vyjednaného znenia kúpnej zmluvy a vyslovil by neplatnosť jej dojednania iba pokiaľ ide o predmet kúpo-predaja, t.j. čiastočnú neplatnosť len jej jedného podstatného znaku, nastolil by už uvedený nerovnovážny stav medzi jej zmluvnými stranami a to taký, že za zvyšný predmet predaja by bolo zaplatené viac, než na čom sa zmluvné strany slobodne dohodli, čím by bol navyše nepochybne poškodený kupujúci, ktorý o nesplnení si povinností predávajúcim zodpovedajúcej predkupnému právu ani nemohol mať vedomosť. Na tomto mieste, pre úplnosť veci okresný súd uvádza, že uvedené by nebolo možné obísť ani nariadením znaleckého dokazovania na určenie ceny jednotlivých častí predmetu predaja (jednotlivých nehnuteľností), pretože kúpna cena bola určená na základe slobodnej zmluvnej vôle zmluvných strán (t.j. aj keby bola znaleckým posudkom určená kúpna cena napr. na 50,- Eur za 1 m² pôdy, zmluvným stranám nič nebráni, aby sa dohodli na cene napr. 10,- Eur za 1 m² pôdy, pretože je to výraz ich zmluvnej voľnosti).

32. Okresný súd taktiež uvádza, že je nepravdivým ani tvrdenie právneho zástupcu žalobkyne, že okresný súd svojim skorším rozsudkom dal návod ako obchádzať predkupné právo spoluvlastníkov bez postihu, prípadne, že pre žalobkyňu, ktorej predkupné právo bolo porušené okresný súd vytvoril stav „vzduchoprázdna“, pretože okresný súd, už aj vo svojom skoršom rozsudku zreteľne uviedol, že dovolávanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva, je iba jedným, nie jediným (!), spôsobom ako sa na predkupnom práve dotknutý spoluvlastník (v danom prípade žalobkyňa) môže dovolať svojich práv a to je okrem už zmieneného domáhania sa určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorý spôsob si kvalifikovane právne zastúpená žalobkyňa sama zvolila, majúť vedomosť jednako o obsahu žalobou napádanej kúpnej zmluvy z 10.10.2013 a jednako o skoršej judikatúre (viď judikát krajského súdu), ale ďalším spôsobom ochrany porušeného predkupného

práva je domáhať od nadobúdateľa (kupujúceho) buď ponúknutia veci na kúpu za identických podmienok ako bol realizovaný napádaný kúpopredaj alebo toho, aby oprávnenému zostalo predkupné právo zachované aj voči nadobúdateľovi, tj. voči novému vlastníkovi predmetu predaja (cit. § 603 ods. 3 OZ). Okresný súd tiež uviedol, že na predkupnom práve poškodený spoluvlastník (v danom prípade žalobkyňa), sa s ohľadom na okolnosti veci sám musí rozhodnúť, ktorý z uvedených spôsobov bude na ochranu jeho záujmu vhodnejším a ktorý teda uplatní, pričom by mal znášať následky tejto svojej voľby. Inými slovami povedané, okresný súd nenechal žalobkyňu vo „vzduchoprázdne“ bez zákonnej opory, ale jej dal návod, ako sa svojho práva na odkúpenie nehnuteľností, ktorých je spoluvlastníčkou môže domáhať od ich nadobúdateľa, ktoré v rámci jej stále trvajúceho vecného predkupného práva aj voči nadobúdateľovi, môže odkúpiť. Okresný súd v uvedenej súvislosti vo svojom skoršom rozsudku uviedol cit. „Skôr ako okresný súd pristúpil k vyhodnoteniu danosti jedného z principiálnych predpokladov úspešnosti určovacej žaloby a to k vyhodnoteniu danosti naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, je nutné pre kompletnosť veci a pre účely ďalšej argumentácie súdu podotknúť, že podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené (t.j. oprávnený) má v takomto prípade na ochranu svojich záujmov k dispozícii právo voľby, aký jemu právom priznaný prostriedok nápravy použije, a to či použije tzv. všeobecné nároky vyplývajúce z porušenia predkupného práva upravené v § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) - t.j. možnosť domáhať sa voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu (novému podielovému spoluvlastníkovi), aby mu vec ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za akých bol realizovaný kúpopredaj, pri ktorom bolo jeho zákonné predkupné právo porušené, alebo či využije tzv. špeciálnu úpravu nároku vyplývajúcu z ustanovenia § 40a v spojení s § 140 OZ a to možnosť domáhať sa určenia neplatnosti právneho úkonu pri ktorom bolo jeho predkupné právo porušené.

V tejto súvislosti okresný súd dáva do pozornosti, že aj napriek tomu, že v zákonnej úprave nie je výslovne stanovené, že predkupné právo podľa § 140 OZ má vecnú povahu a pôsobí voči tretím osobám, súdna prax so súhlasom širokej odbornej verejnosti má za to, že zákonné predkupné právo k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu podľa § 140 OZ má vecnoprávne účinky (ius in rem), čo znamená, že pôsobí i voči právnomu nástupcovi predávajúceho, ktorý predkupné právo oprávneného spoluvlastníka nerešpektoval, t.j. pôsobí voči novému spoluvlastníkovi (kupujúcemu, nadobúdateľovi). Z uvedeného tak vyplýva, že podľa právnej teórie sa v prípade predkupného práva podľa § 140 OZ jedná o tzv. vecné predkupné právo, pričom v zmysle už ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu SR (napr. sp. zn. 3 Cdo 262/2009, sp. zn. 4Cdo 334/2009, sp. zn. 5 Cdo 211/2009 a pod.), treba z hľadiska obsahu účinkov aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 OZ, s uplatnením analógie legis v zmysle § 853 ods. 1 OZ, aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve podľa § 602 - § 606 OZ. Podporne okresný súd poukazuje, že zhodne aj česká právna teória aj prax je jednotná v názore, že následky ustanovenia § 603 ods. 3 OZ sa uplatnia aj v prípade porušenia vecného predkupného práva (porovnaj napr. Fiala, J.: Předkupní právo, Bulletin advokace č. 10, 1992, str. 28; tiež Eliáš, K. a kol.: Občanský zákonník Velký akademický komentář, 2. svazek, Linde Praha, 2008, str. 1764-1766; Surgová, M.: Předkupní právo, Linde Praha, 2008, str. 102 a 107).

Občiansky zákonník v § 603 ods. 3 deklaruje pri porušení predkupného práva oprávneného, primárne (všeobecné) pravidlo v zmysle ktorého je oprávnenému daná možnosť domáhať sa od nadobúdateľa buď ponúknutia mu veci na kúpu alebo toho, aby oprávnenému zostalo predkupné právo zachované aj voči nadobúdateľovi. Vzhľadom na uvedené, ak oprávnený spoluvlastník, ktorého predkupné právo podľa § 140 OZ bolo porušené, v zmysle § 603 ods. 3 OZ vyzve nadobúdateľa, aby mu bola vec ponúknutá na kúpu, vznikne nadobúdateľovi povinnosť ponúknuť mu vec ku kúpe za identických podmienok (t.j. aj za tú istú kúpnu cenu, za ktorú nadobúdateľ vec (podiel) od povinného spoluvlastníka nadobudol), za ktorých mu bola vec pôvodne ponúknutá povinným spoluvlastníkom, ktorý predkupné právo oprávneného spoluvlastníka porušil (§ 605 a § 606 OZ). Pričom ak nadobúdateľ túto povinnosť nespĺní, môže sa oprávnený spoluvlastník domáhať na súde, aby jeho prejav vôle v tomto smere bol nahradený súdnym rozhodnutím vydaným podľa § 229 CSP, prípadne za situácie, že oprávnený spoluvlastník z akýchkoľvek dôvodov nebude žiadať bezprostredné nadobudnutie podielu na veci, je realizáciou druhej alternatívy § 603 ods. 3 OZ, ktorou oprávnenému zostáva zachované predkupné právo aj voči nadobúdateľovi (novému spoluvlastníkovi) v prípade, že tento by sa rozhodol v budúcnosti vec predať. Prostriedkom na zabezpečenie tohto oprávnenia je samotný text zákona (viď § 603 ods. 3 OZ), preto zo strany oprávneného nie je potrebné voči nadobúdateľovi iniciovať súdne konanie.

Okresný súd však v zmysle účinnej judikatúry najvyšších súdnych autorít (napr. Najvyšší súd SR sp. zn. 2 Cdo 28/2009) poznamenáva, že uvedených všeobecných nárokov vyplývajúcich z porušenia predkupného práva upravených v § 603 ods. 3 OZ v spojení s § 229 CSP sa môže oprávnený podielový spoluvlastník domáhať iba vtedy, keď nevyužil špeciálnu úpravu nárokov z porušenia jeho predkupného

práva, t.j. iba vtedy ak relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy, na ktorej základe nadobúdateľ vec (podiel) získal buď neuplatnil vôbec (nedovolal sa jej), alebo ju síce uplatnil, ale vadne, resp. neúčinne. Totižto uvedené nároky (všeobecný a špeciálny) sa vzájomne vylučujú a oprávnený sa nemôže domáhať všetkých alebo dvoch z týchto nárokov súčasne, čo znamená, že oprávnený spoluvlastník, tak ako už bolo uvedené, sa musí rozhodnúť, ktorý z nich uplatní, pretože z povahy týchto nárokov je vylúčené, aby oprávnený zároveň uplatňoval resp. sa dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu (§ 40a OZ) a súčasne niektorého z nárokov vyplývajúcich z § 603 ods. 3 OZ (napr. žiadať o nahradenie prejavu jeho vôle nadobúdateľa, alebo si ponechať predkupné právo voči nemu). Inými slovami povedané, bolo by bez právneho významu a nelogické, aby sa oprávnený spoluvlastník domáhal voči nadobúdateľovi ponúknutia mu veci na predaj t.j. realizácie predkupného práva alebo aby sa voči nemu domáhal nahradenia prejavu jeho vôle s predajom súdnym rozhodnutím, ak by sa už pred tým voči nemu úspešne dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy na základe ktorej nadobúdateľ vec (podiel) nadobudol od povinného spoluvlastníka, pretože úspešným dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa končí jeho relatívna neplatnosť a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať a absolútnej neplatnosti, t.j. navodzuje sa pôvodný stav pre uzavretím právneho úkonu. Takže v prípade účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu sa oprávnený spoluvlastník už nemôže úspešne domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na kúpu, pretože v dôsledku navrátenia veci do pôvodného stavu ju tento nadobúdateľ platne a účinne nenadobudol, preto by už nebolo možné od neho požadovať nároky podľa § 603 ods. 3 OZ.“

33. V súvislosti s námietkou žalovaného v 2. rade, podľa ktorej je v danom prípade žalobný petit nevykonateľným, pretože v danom prípade nemala žalobkyňa žalovať o určenie neplatnosti právneho úkonu (kúpnej zmluvy), t.j. nemala žalovať o určenie právnej skutočnosti (§ 137 písm. d) CSP), ale mala žalovať o určenie kto je vlastníkom sporných nehnuteľností, t.j. mala žalovať o určenie či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem (§ 137 písm. c) CSP), okresný súd podotýka, že v tomto smere je nevyhnutným mať na zreteli, že žaloba bola žalobkyňou podaná ešte za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku, ktorého cit. § 80 v písm. c) nerozlišoval medzi určením právneho vzťahu alebo určením práva, či tu je alebo nie je, pričom v obidvoch prípadoch, t.j. pri obidvoch určeníach podľa cit. § 80 písm. c) OSP bolo potrebné skúmať naliehavý právny záujem, ktorý napokon okresný súd aj v svojom skoršom rozsudku skúmal, iba nesprávne uviedol cit. § 137 písm. c) CSP, ktoré pochybenie okresný súd v tomto rozhodnutí sám napravil a toto ustanovenie nahradil citáciou v čase žaloby účinného cit. § 80 písm. c) OSP.

Avšak okresný súd sa v tejto spojitosti stotožňuje s uvedenou námietkou žalovaného v 2. rade, že ak by sa aj charakter žaloby posudzoval podľa § 137 CSP, tak by sa malo jednať o žalobu na určenie kto je vlastníkom sporných nehnuteľností, t.j. jednalo by sa o žalobu podľa § 137 písm. c) CSP, ktoré ustanovenie okresný súd aj uviedol vo svojom skoršom rozsudku v tejto veci, t.j. malo by sa jednať o žalobu, pri ktorej v zmysle § 137 písm. c) CSP bolo potrebné preukazovať naliehavý právny záujem na požadovanom určení, ktorý, ako už bolo uvedené okresný súd skúmal aj vo svojom skoršom rozhodnutí s negatívnym výsledkom, dôvodiac, že rozhodnutím o neplatnosti dotknutej kúpnej zmluvy, t.j. rozhodnutím o žalobe podľa § 137 písm. d) CSP, by sa v právnom statuse sporových strán nič nezmenilo, pretože súdny výrok o neplatnosti kúpnej zmluvy je nevykonateľným, t.j. katastrálnym úradom nezapísateľným, pretože katastrálny úrad nezapisuje právne skutočnosti, ale zapisuje existujúce vlastnícke práva. Avšak podľa krajského súdu v danom prípade na strane žalobkyne naliehavý právny záujem daný je. Avšak v tomto prípade, ako už bolo uvedené bolo v rozhodnom čase podania žaloby účinné ustanovenie cit. § 80 písm. c) OSP, podľa ktorého bolo nevyhnutné preukazovať naliehavý právny záujem na strane žalobkyne tak pri žalobe o určenie či tu právo je alebo nie je (t.j. žaloba o určenie vlastníckeho práva), ako aj pri žalobe o určenie právnej skutočnosti (t.j. žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu), pričom v danom prípade sa žalobkyňa domáhala iba určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, t.j. domáhala sa určenia právnej skutočnosti, čoho dôsledkom podľa okresného súdu je, že výrok súdneho rozhodnutia o neplatnosti kúpnej zmluvy by bol skutočne nevykonateľným, pretože takýto výrok by katastrálny úrad do katastra nehnuteľností nezapísal, takže v danom prípade pri takto žalobkyňou formulovanom výroku rozhodnutia na určenie právnej skutočnosti, by sa jednalo len o spor pre spor bez praktického dopadu na status sporových strán pre jeho praktickú nerealizovateľnosť (nevykonateľnosť) katastrálnym úradom, pretože až zápis vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam späť na predávajúceho (žalovaný v 1. rade) v dôsledku porušenia predkupného práva žalobkyne, by bol relevantným dôsledkom neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorej neplatnosť, by kvôli vykonateľnosti rozsudku musela byť riešená iba ako otázka predbežná. Preto má okresný súd za to, že dôvodom na zamietnutie žaloby, je aj nevykonateľnosť žalobného petitu žalobkyne, ktorý znie iba na určenie právnej skutočnosti.

34. Okrem toho pokiaľ ide o námietku žalovaného v 2. rade, že v danom spore mu nesvedčí pasívna vecná legitímácia v spore, pretože už v čase podania žaloby nebol vlastníkom sporných nehnuteľností a tiež, že aktívne vecne legitímovaní by mali byť všetci spoluvlastníci sporných nehnuteľností a nie len žalobkyňa, okresný súd uvádza, že v spore o určenie neplatnosti právneho úkonu sú pasívne vecne legitímované všetky zmluvné strany tejto žalobou napádanej zmluvy, bez ohľadu na to kto je v čase podania žaloby aktuálnym vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti, čo je logickým, pretože len účastníci, resp. zmluvné strany zmluvy poznajú okolnosti a podmienky jej uzavretia a teda len oni sa môžu voči žalobným námietkam účinne brániť, zatiaľ čo pri žalobe o určenie vlastníckeho práva ja pasívne vecne legitímovaný aktuálny vlastník veci, čo nebol daný prípad, pretože v tomto prípade, ako už bolo uvedené, sa žalobkyňa nedomáhala určenia vlastníckeho práva, ale určenia čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy (napr. KS v Nitre sp. zn. 6 Co 25/2015). V prípade, žeby sa v tomto spore o určenie neplatnosti právneho úkonu, žalovaný v 2. rade, ako účastník tohto právneho úkonu nebol úspešným, tak aktuálny vlastník veci by sa svojich nárokov mohol domáhať voči nemu. Pokiaľ ide o otázku aktívnej vecnej legitímácie v spore o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu, v zmysle cit. § 40a OZ je aktívne vecne legitímovaným len ten subjekt, ktorý sa tejto neplatnosti dovoľá. Inými slovami pri relatívne neplatnom právnom úkone je tento právny úkon platným až do doby, pokiaľ sa niektorá (nemusia byť všetci) z oprávnených osôb jeho neplatnosti účinne nedovoľá.

35. Podľa § 255 ods. 1 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.“

36. Podľa § 262 ods. 1 CSP „O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.“

37. Podľa § 262 ods. 2 CSP „O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.“

38. Podľa § 396 ods. 1 CSP „Ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.“

39. Podľa § 396 ods. 3 CSP „Ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci.“

40. Týmto rozhodnutím sa konanie končí, preto okresný súd rozhodol aj o nároku na náhradu trov prvostupňového i odvolacieho konania a to podľa § 255 CSP, keďže žalovaní v 1. a 2. rade mali globálne v predmetnom konaní plný úspech vo veci, pretože uznesenie krajského súdu nie je rozhodnutím, ktorým by sa konanie končilo, okresný súd v spore plne úspešným žalovaným v 1. a 2. rade priznal spoločne a nerozdielne voči v konaní neúspešnej žalobkyňi 100 % nárok na náhradu účelne vynaložených trov celého doterajšieho konania. O samotnej výške trov konania okresný súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže podať odvolanie strana, v ktorej neprospech bol rozsudok vydaný (§ 359 C.s.p.). Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na Okresnom súde Bardejov. Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v uvedenej lehote podané na príslušnom odvolacom súde (§ 362 ods. 1, 2 C.s.p.).

V odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) je treba 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 C.s.p.).

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 C.s.p.).

Odvolať 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 (§ 365 ods. 2 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 C.s.p.). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C.s.p.). Odvolanie len proti odôvodneniu rozsudku nie je prípustné (§ 358 C.s.p.).

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 (§ 366 C.s.p.).

Ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolať, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd. Ak sa rozhodlo o niekoľkých právach so samostatným skutkovým základom alebo ak sa rozhodnutie týka niekoľkých subjektov a ide o samostatné spoločenstvo podľa § 76 a odvolanie sa výslovne vzťahuje len na niektoré práva alebo na niektoré subjekty, nie je právoplatnosť výroku, ktorý nie je napadnutý, odvolaním dotknutá. To neplatí, ak od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol výslovne dotknutý, alebo ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu. Právoplatnosť ostatných výrokov nie je dotknutá ani vtedy, ak odvolanie smeruje len proti výroku o trovách konania, o príslušenstve pohľadávky, o jej splatnosti alebo o predbežnej vykonateľnosti (§ 367 C.s.p.).

Dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak odvolateľ vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova. Ak odvolateľ vezme odvolanie späť, právoplatnosť napadnutého rozhodnutia nastane, ako keby k podaniu odvolania nedošlo. Lehoty, ktoré majú plynúť od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, plynú v takom prípade od právoplatnosti uznesenia o zastavení odvolacieho konania. Ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví. Ak sa odvolanie vzalo späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane (§ 369 C.s.p.).

Ak je žaloba vzatá späť po rozhodnutí súdu prvej inštancie, ale skôr, ako rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť, odvolací súd rozhodne o pripustení späťvzatia. Súd späťvzatie žaloby nepripustí, ak s tým protistrana z vážnych dôvodov nesúhlasí. Ak späťvzatie žaloby pripustí, odvolací súd zruší rozhodnutie súdu prvej inštancie a konanie zastaví. Ak je žaloba vzatá späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane (§ 370 C.s.p.).

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť (§ 371 C.s.p.). V odvolacom konaní nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou (§ 372 C.s.p.).

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, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.