

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 13C/13/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3123202417
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 03. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martina Dubovcová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2024:3123202417.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

13C/13/2023

Okresný súd Trenčín pred sudkyňou JUDr. Martinou Dubovcovou v spore žalobkyne A. B., C. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom v A., D. E. XXXX/XX, zastúpenej splnomocneným zástupcom F. F. A., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom v G., H. I. XX, proti žalovanému v rade 1/ G. J., C. J., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. E. XXX a v rade 2/ L. M. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom v O., A. XX/X, obaja právne zastúpení JUDr. Jánom Legerským, advokátom so sídlom v Trenčíne, Námestie sv. Anny č. 15/25, v konaní o určenie neplatnosti právnych úkonov, takto

rozhodol:

I. Súd návrh na prerušenie konania z a m i e t a.

II. Súd žalobu v celom rozsahu z a m i e t a.

III. Žalovaným v rade 1/ a 2/ sa voči žalobkyňi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e:

1. Žalobkyňa sa žalobou, podanou na tunajšom súde dňa 13.4.2023 domáhala, aby súd určil, že kúpna zmluva medzi žalovaným v rade 1/ ako predávajúcim a žalovaným v rade 2/ ako kupujúcim zo dňa 14.04.2021, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/4 k pozemkom v kat. území N., a to parcely KN „P.“ Q. XXXX/X, orná pôda o výmere 751 m², parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 1371 m², parcely KN „P.“ Q. XXXX/X, orná pôda o výmere 1255 m² a parcely KN „P.“ Q. XXXX/X, orná pôda o výmere 841 m² a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/8-ina k pozemkom v kat. území N., obec N., okres Trenčín, a to parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 1334 m² a parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 792 m² je neplatná. Zároveň sa domáhala, aby súd určil, že žalovaný 2 je povinný uzatvoriť kúpnu zmluvu so žalobkyňou, ktorej predmetom bude prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/4 k pozemkom v kat. území N., a to parcely B. „P.“ Q. XXXX/X, orná pôda o výmere 751 m², parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 1371 m², parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 1255 m², a parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 841 m² a prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/8-ina k pozemkom v kat. území N., a to parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 1334 m² a parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 792 m², a to za rovnakých podmienok a za rovnakú kúpnu cenu ako boli dohodnuté v kúpnej zmluve zo dňa 14.04.2021, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Trenčín pod V XXXX/XXXX.

Vo svojej žalobe uviedla, že žalobkyňa a žalovaný boli podieloví spoluvlastníci nehnuteľností v kat. území N., obec N., okres Trenčín, a to pozemkov ktoré sú zapísané Okresným úradom Trenčín na listoch vlastníctva číslo XXXX, XXXX, XXXX, XXXX R. XXXX. Ide o parcely KN „E“ čísla XXXX/X, orná pôda o výmere 841 m², parcela KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 1334 m², parcela KN „E“ číslo XXXX/

X, orná pôda o výmere 792 m², parcela KN „E“ XXXX//X, orná pôda o výmere 751 m², parcela KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 1255 m², parcela KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 1371 m². Žalobkyňa prostredníctvom ňou zvolenej Osoby – M. B. bola so žalovaným dohodnutá na tom že odkúpi, resp. vymení jeho podiely na pozemkoch, tak aby tak žalobkyňa aj žalovaný boli vlastníčkmi podielu, ktorý bude môcť aj užívať. Rokovania ohľadom odkúpenia a výmeny prebiehali od roku 2018 a keďže išlo o komplikované scelenie a prevody, tak rokovania prebiehali dlhodobo a išlo o viacero stretnutí za účasti všetkých bývalých spoluvlastníkov uvedených na LV z roku 2015. Na Okresnom súde Trenčín je pod sp.zn. 18C/32/2020 vedené konanie v tej istej veci medzi žalobkyňou a viacerými žalovanými, ktorí konali rovnako ako tento žalovaný, a teda že napriek dohode a uplatneniu predkupného práva žalobkyne, žalobkyňa previedla svoj podiel na pána L. M. N. – narodeného XX.XX.XXXX, trvale bytom A. XX/X, XXX XX O., ktorý síce v čase prevodu bol spoluvlastníkom, ale spoluvlastnícky podiel nadobudol nezákonne, pretože tak on ako aj pôvodní spoluvlastníci porušili ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka. L. M. N. protiprávne konal a obchádzal zákon tým, že odkúpil podiely napriek tomu, že vedel a mal vedomosť, že žalobkyňa je dohodnutá nie len so žalovaným, ale aj s ostatnými pôvodnými spoluvlastníkmi na odkúpení a výmene ich podielov. Žalovaný konal protiprávne a vedome porušil dohodu o odkúpení, a žalovaný nereagoval na žiadne výzvy na navrátenie vlastníctva v prospech nej a aby uzatvoril so žalobkyňou kúpnu zmluvu v intenciách ako bolo dohodnuté. Dohoda o odkúpení bola iniciovaná aj zo strany samotného žalovaného 1. Z výpisu z listov vlastníctva k parcelám, ktoré boli nezákonne prevedené je zrejmé, že k prevodu vlastníctva došlo na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 14.04.2021, a teda pre určenie lehoty na podanie žaloby o domáhanie sa relatívnej neplatnosti je zachovaná ak sa žaloba podá do 14.04.2023 v lehote dvoch rokov. Vklad vlastníckeho práva bol povolený na základe rozhodnutia Okresného úradu Trenčín V 2628/2021. Žalobkyňa sa počas dvoch rokov snažila vec usporiadať mimosúdne, ale žalovaný sa žalobkyňi, resp. jej zástupcovi M. B., ktorý ju zastupoval v celom konaní týkajúcom sa odpredaja a výmeny podielov medzi žalobkyňou a ostatnými pôvodnými spoluvlastníkmi. Pán B. podal trestné oznámenie na osobu L. M. N. v snahe, aby sa vec prešetrila, pretože konanie pána L. M. N. bolo účelové, a išlo o úmyselné využitie pôvodných spoluvlastníkov za účelom získať majetkový prospech väčšieho rozsahu a úmyselne porušil zákon. L. M. N. bol dohodnutý s L. M. N., ktorý odkúpil nezákonne pozemky od pôvodných spoluvlastníkov s ktorými bola žalobkyňa dohodnutá na odkúpení a výmene. Žalobkyňa má za to, že nad akúkoľvek pochybnosť je preukázané, že žalovaný sa dopustil protiprávneho konania, a to tým že porušil jej predkupného práva, čo zakladá relatívnu neplatnosť právneho úkonu a je na žalobkyňi ako sa rozhodne, či bude žalovať tých čo previedli svoje podiely alebo nadobúdateľa týchto podielov. Žalobkyňa sa rozhodla žalovať žalovaného, pretože chce aby sa právny stav na pozemkoch vrátil do pôvodného stavu a aby mohlo dôjsť k uzatvoreniu dohôd v zmysle toho ako sa pán B. v mene žalovanej dohodol, prípadne aby sa dohodli na inom postupe. Čo sa týka postupu žalobkyne dávame do pozornosti súdu aj rozhodnutie súd v týchto veciach. 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: a/ 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, b/ 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.), 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. (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 22. septembra 2010, sp. zn. 3Cdo/122/2009) Čo sa týka naliehavosti právneho záujmu, tak v tomto prípade žalobkyňa vidí naliehavý právny záujem v tom, že ak súd nevysloví neplatnosť kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 14.04.2023 medzi žalovaným 1 ako predávajúcim a M. M. N. – žalovaným 2, narodeným XX.XX.XXXX ako kupujúcim, tak žalobkyňa príde o možnosť vysporiadať sa tak ako bola so žalovaným dohodnutá a ako si to medzi sebou dlhodobo odsúhlasili. Žalobkyňa je presvedčená, že žalovaný 1 bol uvedený do omylu vo vzťahu k prevodu podielov a nie je jej zrejmé, či vôbec došlo k nejakej náhrade za spoluvlastnícke podiely žalovaného, ale určite vieme, že aj pán M. N. a M. N. vedeli, že celý úkon je neplatný (bola doručená výzva M. N.), a preto žiadame, aby boli obaja predvolaní a vypočutí na pojednávaní. Ten, kto sa dovoľáva relatívnej neplatnosti žalobou o určenie, že je právny úkon neplatný, musí preukázať naliehavý právny záujem na

tomto určení [§ 137 písm. c) CSP]. Preukázanie naliehavého právneho záujmu je podmienkou úspechu v tomto konaní. Právny záujem žalobcu na určení neplatnosti právneho úkonu musí byť kvalifikovaný, čiže naliehavý. Naliehavosť právneho záujmu na určení neplatnosti právneho úkonu môže spočívať v tom, že žalovaný popiera existenciu práva žalobcu na plnenie alebo že žalovaný popiera existenciu právneho pomeru medzi ním a žalobcom, teda je tu stav, že právo, resp. právny vzťah medzi stranami súdneho sporu je sporný (pozri Ro NS ČR z 18. 6. 2007, sp. zn. 1 Cdo 91/2006).

Podaním, doručeným súdu dňa 25.10.2023 svoju žalobu v časti o nahradenia vôle žalovaného 1 na uzatvorenie kúpnej zmluvy za rovnakých podmienok ako bola zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1 a žalovaným 2, vzala späť (nakoľko k čiastočnému späťvzatiu žaloby došlo pred jej doručením žalovaným, súd o tomto čiastočnom späťvzatiu nerozhodoval v zmysle § 145 ods. 3 Civilného sporového poriadku). Dňa 17.1.2024 bol zo strany právnej zástupkyne žalobkyne doručený návrh na prerušenie konania do skončenia konania, vedeného na Okresnom súde Trenčín pod sp.zn. 18C/32/2020 v ktorom uviedla, že na Okresnom súde Trenčín je vedené konanie sp.zn. 18C/32/2023 o vyslovenie neplatností kúpnych zmlúv, ktorými pôvodní spoluvlastníci nehnuteľností v kat. území N., obec N. J. O., a to pozemkov ktoré sú zapísané Okresným úradom Trenčín na listoch vlastníctva číslo XXXX, XXXX, XXXX, XXXX R. XXXX previedli svoje podiely v prospech L. M. N., ktorý neskôr previedol svoj podiel na L. M. N.. Nakoľko v tomto konaní sa musí rozhodnúť či prvý spoluvlastník pani F. M. porušila predkupné právo žalobkyne, a teda L. M. N. nadobudol spoluvlastnícky podiel nezákonne, a teda nemohol ďalej odkupovať spoluvlastnícke podiely od ostatných spoluvlastníkov a teda aj od žalovaného 1 - G. J.. V tomto štádiu ako je žaloba podaná de facto žalovaný 1 neporušil predkupné právo, pretože L. M. N. bol evidovaný ako spoluvlastník, ale v rámci konania 18C/32/2020 je úlohou súdu rozhodnúť, či žalovaná 1 - M. F., ktorá ako prvá previedla podiel na L. M. N., ktorý následne previedol svoj podiel na L. M. N. nadobudol vlastníctvo k spoluvlastníckemu podielu legitímne, nakoľko v prípade ak by súd v rámci konania 18C/32/2023 rozhodol, že žalobe o neplatnosť právneho úkonu vyhovie, tak by L. M. N. - žalovaný 2 nebol spoluvlastníkom, a teda by nemohol nadobudnúť spoluvlastnícky podiel od žalovaného 1. Žaloba podaná proti G. E. - žalovanému 1 teda nadväzuje a je priamo spojená so žalobou a konaním vedeným na OS TN pod sp.zn. 18C/32/2020 a od rozhodnutia v tomto konaní závisí rozhodnutie súdu vo veci 13C/13/2023.

2. Žalovaní v rade 1/ a 2/ sa k žalobe písomne nevyjadrili napriek skutočnosti, že im bola žaloba doručená. V doručených žiadostiach o odročenie pojednávania ich právneho zástupcu bolo uvedené, že obaja nárok žalobkyne neuznávajú bez nejakej bližšej špecifikácie. Na pojednávaní dňa 22.1.2024 ich právny zástupca uviedol, že žalobkyni bola zo strany žalovaného v rade 1/ zaslaná písomná ponuka na odkúpenie jeho spoluvlastníckeho podielu, o čom predložili listinný dôkaz. Predmetnú skutočnosť nepovažovali za novú skutočnosť, a to vzhľadom na listinný dôkaz predložený zo strany žalobkyne o prijatí tejto ponuky (č. l. 31). Z tohto dôvodu preto, vzhľadom na skutočnosť, že žalobkyňa nevyužila svoje predkupné právo v stanovenej lehote a s poukazom na judikatúru v tejto veci (R 49/2010, OS TN 15C/50/2019 a KS TN 17Co/85/2020) žiadali žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

3. Súd dňa 22.1.2024 (v prítomnosti právnych zástupcov sporových strán) a 25.3.2024 (v neprítomnosti žalobkyne a jej zástupcu) vykonal pojednávanie, pričom vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, a to LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX R. XXXX pre k.ú. N. zo dňa 23.6.2020 a zo dňa 8.3.2023, list žalobkyne zo dňa 28.6.2018 s prílohami z č.l. 19-20, listina z č.l. 30-32, list žalovaného v rade 1/ zo dňa 22.09.2020 adresovaný žalobkyni spolu s doručenkou, list žalobkyne zo dňa 05.10.2020, podacie lístky v počte 2 ks, kópiou spisu OÚ TN, katastrálny odbor č. V XXXX/XXXX. Súd vykonal pojednávanie dňa 25.3.2024 v neprítomnosti žalobkyne a jej splnomocneného zástupcu, nakoľko títo sa bez ospravedlnenia pojednávania nezúčastnili, pričom ani nepožiadali o odročenie pojednávania. Strana žalobkyne bola predvolaná na pojednávanie už dňa 22.1.2024, napriek uvedenému vzhľadom na vypovedanie plnej moci jej právnu zástupkyňou ju súd predvolal opätovne. Na vykonaných pojednávaniach súd zistil nasledovný skutkový stav:

4. Dňa 14.4.2021 bola uzatvorená medzi žalovaným v rade 1/ na strane predávajúceho a žalovaným v rade 2/ na strane kupujúceho kúpna zmluva, ktorej vklad bol povolený Rozhodnutím OÚ Trenčín, katastrálny odbor v k.č. S. XXXX/XXXX. Predmetom uvedenej zmluvy bol odplatný prevod spoluvlastníckych podielov žalovaného v rade 1/ o veľkosti 1/4 k pozemkom v kat. území N., a to parcely KN „P.“ Q. XXXX/X, orná pôda o výmere 751 m², evidovanej na LV č. XXXX, parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 1371 m², evidovanej na LV č. XXXX, parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 1255 m², evidovanej na LV č. XXXX a parcely KN „P.“ Q. XXXX/X, orná pôda o výmere 841 m², evidovanej na LV č. XXXX a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/8-ina k pozemkom v kat.

území N., a to parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 1334 m² a parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 792 m², evidovaným na LV č. XXXX. Z LV č. XXXX pre k.ú. N. súd zistil, že jedným z ďalších podielových spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností bola v čase uzavretia napádanej kúpnej zmluvy aj žalobkyňa v podiele X/XX-XXX a žalovaný v rade 2/, z LV č. XXXX pre k.ú. N. súd zistil, že jedným z ďalších podielových spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností bola v čase uzavretia napádanej kúpnej zmluvy aj žalobkyňa v podiele 5/8-ina a žalovaný v rade 2/, z LV č. XXXX pre k.ú. N. súd zistil, že jedným z ďalších podielových spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností bola v čase uzavretia napádanej kúpnej zmluvy aj žalobkyňa v podiele 1/4-ina a žalovaný v rade 2/, z LV č. XXXX pre k.ú. N. súd zistil, že jedným z ďalších podielových spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností bola v čase uzavretia napádanej kúpnej zmluvy aj žalobkyňa v podiele 1/4-ina a žalovaný v rade 2/, z LV č. XXXX pre k.ú. N. súd zistil, že jedným z ďalších podielových spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností bola v čase uzavretia napádanej kúpnej zmluvy aj žalobkyňa v podiele X/XX-XXX a žalovaný v rade 2/. Písomná ponuka na uplatnenie predkupného práva bola žalobkyni zo strany žalovaného v rade 1/ doručená doporučeným listom, ktorý žalobkyňa prevzala dňa 30.9.2020. Dňa 5.10.2020 žalobkyňa v liste, adresovanom žalovanému v rade 1/, vyjadrila poďakovanie za ponuku a oboznámila ho so skutočnosťou, že jej nehnuteľnosti sú spravované spoločnosťou Milkberry, s.r.o. a požiadala ho o zaslanie tejto ponuky spomínanej spoločnosti. Dňa 20.11.2020 spoločnosť Milkberry, s.r.o. žalovanému oznámila, že si uplatňuje predkupné právo na nehnuteľnosti, uvedené v ponuke zo dňa 22.9.2020. Predmetný list bol žalovanému doručený dňa 23.11.2020.

5. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka 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.

6. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka 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.

7. Podľa § 116 Občianskeho zákonníka 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.

8. Podľa § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpil vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnenému nástupcovi.

9. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predkupné právo uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť huteľnosť do 8 dní, nehnuteľnosť do 2 mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne.

10. Podľa § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie.

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

12. Právnou skutočnosťou je skutočnosť, s ktorou právna norma spája vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Najčastejšími právnymi skutočnosťami závislými od vôle sú zmluva, odstúpenie od zmluvy, skončenie pracovného pomeru výpoveďou a pod. Zákonodarca uviedol, že jeho záujmom bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti, resp. platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a mŕňajú sa účelu žaloby určovacej. Takáto žaloba je prípustná len v prípade, ak jej existenciu predpokladá osobitný predpis. V predmetnom prípade

takýmto osobitným predpisom je Občiansky zákonník a jeho § 40a, podľa ktorého sa neplatnosti podľa § 140 t.j. pri porušení predkupného práva treba dovoliť.

13. Podľa § 162 ods. 1 písm. a) Civilného sporového poriadku súd konanie preruší, ak rozhodnutie závisí od otázky, ktorú nie je v tomto konaní oprávnený riešiť.

14. Podľa § 164 Civilného sporového poriadku ak súd neurobí iné vhodné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha súdne alebo správne konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, alebo ak súd dal na také konanie podnet.

15. Dňa 17.1.2024 podala predošlá právna zástupkyňa žalobkyne návrh na prerušenie predmetného konania do skončenia konania, vedeného na Okresnom súde Trenčín pod sp.zn. 18C/32/2020, nakoľko v tomto konaní sa musí rozhodnúť či prvý spoluvlastník pani F. M. porušila predkupné právo žalobkyne, a teda L. M. N. nadobudol spoluvlastnícky podiel nezákonne, a teda nemohol ďalej odkupovať spoluvlastnícke podiely od ostatných spoluvlastníkov a teda aj od žalovaného 1 - G. J.. Vyjadrila tiež názor, že v tomto štádiu ako je žaloba podaná de facto žalovaný 1 neporušil predkupné právo, pretože L. M. N. bol evidovaný ako spoluvlastník.

16. Súd však predmetný návrh na prerušenie konania zamietol ako nedôvodný, nakoľko nezistil skutočnosti, ktoré by ho na takýto krok oprávňovali ani v zmysle § 162 ani § 164 Civilného sporového poriadku. Zákoná sudkyňa nesúhlasí s názorom, prezentovaným právnu zástupkyňou žalobkyne o tom, že v štádiu ako je žaloba podaná žalovaný v rade 1/ neporušil predkupné právo žalobkyne, nakoľko svoj spoluvlastnícky podiel previedol na žalovaného v rade 2/ ako spoluvlastníka. V zmysle § 140 Občianskeho zákonníka je spoluvlastník povinný ponúknuť svoj podiel na predaj všetkým ostatným spoluvlastníkom, pričom splnenie tejto povinnosti žalovaného v rade 1/ v konaní bude predmetom dokazovania a ak si žalovaný v rade 1/ svoju ponukovú povinnosť minimálne voči žalobkyne nesplnil, mohlo dôjsť k porušeniu jej predkupného práva. Spoluvlastník nie je oprávnený rozhodnúť, voči ktorému zo spoluvlastníkov si svoju ponukovú povinnosť splní (túto má voči všetkým) resp. s ktorým z viacerých spoluvlastníkov, ktorí prejavia záujem o kúpu spoluvlastníckeho podielu, následne uzavrie scudzovaniu zmluvu. Ako vyplýva zo zákona túto ponukovú povinnosť nemá scudzovateľ iba v prípade prevodu svojho spoluvlastníckeho podielu na blízku osobu, pričom táto skutočnosť nebola opätovne v konaní ani tvrdená, a preto súd má za to, že žalovaní v rade 1/ a 2/ nie sú navzájom blízke osoby. Aj v prípade, že by došlo v konaní Okresného súdu Trenčín pod sp.zn. 18C/32/2020 ku konštatovaniu porušenia predkupného práva žalobkyne, žalovaný v rade 1/ bol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania, v prevádzanom podiely titulom dedenia (ako vyplýva z vykonaných listov vlastníctva), a preto jeho vlastnícke právo v príslušnom podiely nie je výsledkom konania Okresného súdu Trenčín pod sp.zn. 18C/32/2020 nijakým spôsobom dotknuté. Preto súd výsledok konania, vedeného na Okresnom súde Trenčín pod sp.zn. 18C/32/2020, nepovažuje za vyššie popísanej situácie, za relevantný pre výsledok tohto konania, a preto návrh právnej zástupkyne žalobkyne na prerušenie konania zamietol.

17. Súd sa preto v ďalšom konaní sústredil na rozhodovanie o tom, či kúpna zmluva, uzatvorená medzi žalovaným v rade 1/ ako predávajúcim a žalovaným v rade 2/ na strane kupujúceho, ktorej vklad bol povolený Rozhodnutím OÚ Trenčín, katastrálny odbor pod č. V 2628/2021 a predmetom ktorej bol odplatný prevod spoluvlastníckych podielov žalovaného v rade 1/ o veľkosti 1/4 k pozemkom v kat. území N., a to parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 751 m², parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 1371 m², parcely KN „P.“ Q. XXXX/X, orná pôda o výmere 1255 m², a parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 841 m² a spoluvlastníckych podielov o veľkosti 1/8-ina k pozemkom v kat. území N., a to parcely KN „E“ číslo XXXX/X, orná pôda o výmere 1334 m² a parcely KN „P.“ Q. XXXX/X, orná pôda o výmere 792 m² je neplatnou z dôvodu, uvedeného v § 40a Občianskeho zákonníka t.j. v prejednávacom prípade z dôvodu porušenia predkupného práva žalobkyne ako podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. 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. Právnym dôvodom dovolania sa tejto neplatnosti, je reparácia porušenia právnej povinnosti (náprava protiprávneho stavu) v podobe možnosti oprávneného subjektu v zákonných medziach realizovať predkupné právo, už ako subjektívne oprávnenie voči

povinnému. Relatívna neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu z dôvodu uvedeného v § 140 Občianskeho zákonníka je uplatnená tým, že sa dotknutý spoluvlastník dovoľá neplatnosti u prevodcu, ako aj u nadobúdateľa. Právne účinky dovolania sa tejto neplatnosti nastávajú okamžikom, keď tento prejav vôle dôjde všetkým subjektom relatívne neplatného právneho úkonu. V danom prípade sa žalobkyňa dovoľala relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým malo byť porušené jej predkupné právo a to tým, že uplatnila žalobu o neplatnosť kúpnej zmluvy, ktorá bola preukázateľne doručená všetkým účastníkom napádanej zmluvy. Ak porušil niektorý z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a skutočne vykonal prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (nie na osobu blízku), vystavuje sa spolu s treťou osobou osobitnej forme postihu uvedenej v § 40a Občianskeho zákonníka. Keďže v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka neobsahuje osobitnú úpravu, nič nebráni tomu, aby sa aj na tieto vzťahy použila všeobecná právna úprava o predkupnom práve nachádzajúca sa v § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka. V prípade porušenia predkupného práva je teda nutné pripustiť aj možnosť oprávneného spoluvlastníka domáhať sa alternatívne práva, vyplývajúceho mu z ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. Môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu alebo sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od povinnej osoby. Ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O.s.p.). Treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi. Treba zdôrazniť, že súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a a § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka je z právnej povahy vecí vylúčené. Iné následky porušenia predkupného práva zákon nepripúšťa a preto zo zákona nemožno vyvodit' ani iný spôsob ochrany oprávneného spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené (por. Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4 Cdo 48/2009, zo dňa 30. júna 2010).

18. Z uvedeného vyplýva, že žalobkyňa ako dotknutý podielový spoluvlastník využila zákonnú možnosť a podala žalobu o vyslovenie relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy. Súd sa preto v ďalšom sústredil na zistenie, či jej zo strany žalovaného v rade 1/ bol ponúknutý jeho podiel na nehnuteľnostiach za rovnakých podmienok ako žalovanému v rade 2/ a zistil, že ponuka na uplatnenie predkupného práva bola žalobkyňi zo strany žalovaného v rade 1/ doručená doporučeným listom, ktorý žalobkyňa prevzala dňa 30.9.2020. Tejto skutočnosti zodpovedá aj následný list žalobkyne zo dňa 5.10.2020 a list spoločnosti Milkberry, s.r.o. zo dňa 20.11.2020, ktorá v zmysle listu zastupovala žalobkyňu pri rokovaní ohľadom usporiadania vlastníckych vzťahov k predmetným pozemkom. V tomto liste uviedla, že si uplatňuje predkupné právo na nehnuteľnosti, uvedené v ponuke zo dňa 22.9.2020. Zo strany žalobkyne však ďalšie kroky, smerujúce k potvrdeniu písomného vyjadrenia, vykonané neboli resp. zo strany žalobkyne neboli ani tvrdené.

19. Ako vyplýva z rozsudku Najvyššieho súdu SR zo dňa 12.5.2009, sp.zn. 2Cdo/44/2008, ktorý bol publikovaný pod č. R 49/2010 ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná. Prijatie ponuky je jednostranný právny úkon oprávneného spoluvlastníka adresovaný spoluvlastníkovi povinnému, ktorý ku svojej platnosti vyžaduje všeobecné náležitosti ustanovené v § 37 Občianskeho zákonníka. Podľa § 43c ods. 1 Občianskeho zákonníka včasné vyhlásenie urobené osobou, ktorej bol návrh určený alebo iné jej včasné konanie, z ktorého možno vyvodit' jej súhlas, je prijatím návrhu. V § 605 veta prvá Občianskeho zákonníka je vymedzená doba, v ktorej môže oprávnený spoluvlastník svoje právo prednostnej kúpy vykonať a zároveň spôsob, akým musí reagovať na ponuku na odkúpenie, pokiaľ chce úspešne uplatniť svoje predkupné právo a vec kúpiť - oprávnený spoluvlastník musí ponúknutú vec vyplatiť. Z vyššie uvedeného vyplýva, že k prijatiu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu dochádza vyplatením tohto podielu oprávnenou osobou v zákonnej dvojmesečnej lehote. Samo vyhlásenie o prijatí ponuky bez vyplatenia podielu v tejto lehote nemožno preto považovať za účinné prijatie ponuky. V dôsledku toho je záver o porušení predkupného práva opodstatnený len vtedy, ak neboli rešpektované lehoty a povinnosti stanovené zákonom.

20. Nakoľko žalobkyňa nevyplatila podiel žalovaného v rade 1/ v zákonnej dvojmesečnej lehote od doručenia ponuky (t.j. v prejednávacom prípade do 30.11.2020), pričom v tejto lehote žalovanému v rade 1/ iba písomne oznámila, že si uplatňuje predkupné právo (bez bližšieho vyjadrenia k podmienkam ponuky žalovaného v rade 1/) súd konštatuje, že z jej strany nedošlo k účinnému prijatiu ponuky, a preto

zo strany žalovaného v rade 1/ nedošlo k porušeniu jej predkupného práva. Súd z uvedených dôvodov jej žalobu v celom rozsahu zamietol.

21. Zo strany žalobkyne boli vznesené viaceré návrhy na doplnenie dokazovania, ktoré však súd nevykonával. Žalobkyňa navrhla výsluch žalovaných v rade 1/ a 2/ ako aj výsluch svedkov L. M. N. a M. B.. Žalovaný v rade 1/ mal byť vypočutý z dôvodu vyriešenia existencie prebiehajúcej komunikácie medzi podielovými spoluvlastníkmi dotknutých nehnuteľností od r. 2018. Žalovaný v rade 2/ mal byť vypočutý vzhľadom na skutočnosť, že získal podiel na dotknutých nehnuteľnostiach, pravdepodobne od svojej blízkej osoby L. M. N., ktorý mal byť ako svedok vypočutý ku skutočnosti, že vedel o prebiehajúcej komunikácii medzi podielovými spoluvlastníkmi a určitých predbežných dohodách ohľadom výmeny pozemkov a vyplatenia spoluvlastníckeho podielu, pričom túto komunikáciu a predbežné dohody nerešpektoval. Súd konštatuje, že tak, ako bolo toto dokazovanie navrhnuté a špecifikované, nemá relevanciu vo vzťahu k prejednávanej veci, nakoľko predošlé rokovania ohľadom spoluvlastníckych podielov k dotknutým nehnuteľnostiam a prípadné návrhy na možné usporiadanie spoluvlastníckych vzťahov k týmto pozemkom nemôžu mať vplyv na rozhodnutie o tom, či bolo porušené predkupné právo žalobkyne, ak táto nereagovala na preukázanú písomnú ponuku žalovaného v rade 1/ zodpovedajúcim spôsobom. Nakoľko žalobkyňa do pojednávania dňa 25.3.2024 nijakým spôsobom nedoplnila skutkové tvrdenia ohľadom iného možného vysvetlenia predložených a vykonaných listinných dôkazov zo strany žalovaných resp. nimi prezentovaným skutkovým dejom (aj keď jej tento priestor bol zo strany súdu umožnený a z tohto dôvodu bolo pojednávanie zo dňa 22.1.2024 odročené), jej výsluch ako aj výsluch ňou navrhovaného svedka M. B. súd vzhľadom na ich neospravedlnenú neprítomnosť na pojednávaní nevykonával, pričom bez doplnenia skutkových tvrdení, za procesnej situácie ako vyvstala po pojednávaní dňa 22.1.2024 súd ani za potrebné nepovažoval.

22. Súd rovnako nevykonával dokazovanie listinnými dôkazmi, predloženými žalobkyňou (LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX R. XXXX pre k.ú. N. zo dňa 17.2.2015, výzva PZN zo dňa 31.3.2020 voči L. M. N. s doručenkou, uznesením OO PZ Nemšová zo dňa 5.3.2020, ČVS: ORP-126/NE-TN-2020), nakoľko aj poľa vyjadrenie jej právnej zástupkyne tieto majú súvis s vecou, prejednávanou na Okresnom súde Trenčín pdo sp.zn. 18C/32/2020.

23. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

24. Vzhľadom na skutočnosť, že súd žalobu zamietol, plne úspešnou sporovou stranou sa stali žalovaní v rade 1/ a 2/, ktorým súd priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Krajský súd Trenčín prostredníctvom podpísaného súdu (dvojmo).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (označenie súdu ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 127, § 363 Civilného sporového poriadku).

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 nevykonával 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. (§ 62, § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

Ak nebude povinnosť stanovená týmto rozhodnutím splnená dobrovoľne, možno podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Zb. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti).