

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou  
Spisová značka: 5C/9/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8819200946  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 09. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Matúš Kalanin  
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2020:8819200946.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Vranov nad Topľou sudcom JUDr. Matúšom Kalaninom v spore žalobkyne: N. N., B. G., Y. XX. XX. XXXX, L. E. Y. XXX/XX, XXX XX I. X - V., Č.Á. B., zastúpená JUDr. Miroslavom Gogom, advokátom so sídlom Štúrova 129, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 500 38 150, proti žalovaným: 1. G. Y., B. G., Y. XX. XX. XXXX, L. E. I. XXX, XXX XX I., 2. J. E., B. M., Y. XX. XX. XXXX, L. E. E.F. XXX/XX, XXX XX I., 3. Q. N. J., Y. XX. XX. XXXX, L. E. C. XX, XXX XX C., o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv, takto

### rozhodol:

Súd určuje, že kúpna zmluva uzavretá dňa 20.4.2018 medzi žalovanou v 1. rade a žalovaným v 3. rade, ktorej predmetom bol predaj spoluvlastníckeho podielu žalovanej v 1. rade v pomere 1/2 k nehnuteľnosti parcele registra „E“ parcelné číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m2 zapísanej na liste vlastníctva číslo XXX katastrálne územie C. I., okres G. Y. L. je neplatná.

Súd určuje, že kúpna zmluva uzavretá dňa 1.5.2018 medzi žalovanou v 2. rade a žalovaným v 3. rade, ktorej predmetom bol predaj spoluvlastníckeho podielu žalovanej v 2. rade v pomere 1/4 k nehnuteľnosti parcele registra „E“ parcelné číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m2 zapísanej na liste vlastníctva číslo XXX katastrálne územie C. I., okres G. Y. L. je neplatná.

Žalobkyni priznáva proti žalovaným v 1. až 3. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou na tunajšom súde dňa 28.3.2019 domáhala voči žalovaným určenia, že kúpna zmluva uzavretá dňa 20.4.2018 medzi žalovanou v prvom rade a žalovaným v treťom rade, ktorej predmetom bol predaj spoluvlastníckeho podielu žalovanej v prvom rade v pomere 1/2 k nehnuteľnosti parcele registra „E“ parcelné číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m2 zapísanej na LV č. XXX k.ú. C. I., okr. G. Y. L. je neplatná, že kúpna zmluva uzavretá dňa 1.5.2018 medzi žalovanou v druhom rade a žalovaným v treťom rade, ktorej predmetom bol predaj spoluvlastníckeho podielu žalovanej v druhom rade v pomere 1/4 k nehnuteľnosti parcele registra „E“ parcelné číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m2 zapísanej na LV č. XXX k.ú. C. I., okr. G. Y. L. je neplatná. Zároveň sa voči žalovaným domáhala náhrady trov konania.

2. Podanie žaloby odôvodnila tým, že podľa výpisu z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva č. XXX katastrálneho územia C. I. okres G. Y. L., je nehnuteľnosť parcela registra „E“ parcelné číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m2 zapísaná ako podielové spoluvlastníctvo žalovaného v 3. rade v pomere 3/4 pod B6 a žalobkyne v pomere 1/4 pod B7. Žalovaná v prvom rade ako podielová spoluvlastníčka na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 20.4.2018 predala svoj spoluvlastnícky podiel v pomere 1/2 k

nehnutelnosti parcele registra „E“, parcelné číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m2 zapísanej na LV č. XXX k. ú. C. I. žalovanému v treťom rade ako kupujúcemu, za kúpnu cenu 0,18 eur/m2. Žalovaná v druhom rade ako podielová spoluvlastníčka na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 1.5.2018 predala svoj spoluvlastnícky podiel v pomere 1/4 k nehnuteľnosti parcele registra „E“ parcelné číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m2 zapísanej na LV č. XXX k.ú. C.Č. I. žalovanému v treťom rade ako kupujúcemu, za kúpnu cenu 0,18 eur/m2. Vklad vlastníckeho práva na žalovaného v treťom rade k spoluvlastníckemu podielu v pomere 3/4 k predmetnej nehnuteľnosti parcele registra „E“ parcelné číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m2 zapísanej na LV č. XXX k.ú. C. I. bol povolený Okresným úradom - katastrálnym odborom vo G. Y..L.. pod č. V-932/2018. Žalobkyňa poukázala na § 140 Občianskeho zákonníka a § 605 Občianskeho zákonníka. Pretože zo strany žalovaných v prvom a druhom rade nebola doručená písomná ponuka na kúpu ich spoluvlastníckych podielov pre žalobkyňu ako podielovú spoluvlastníčku predmetnej nehnuteľnosti, nedoručenie ponuky všetkým podielovým spoluvlastníkom je nutné považovať za nesplnenie ponukovej povinnosti. Na základe uvedených skutočností pre porušenie povinností zo strany žalovaných v prvom a druhom rade sa žalobkyňa dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovenia § 40a) Občianskeho zákonníka.

3. Žalovaná v 1. rade so žalobou žalobkyne nesúhlasila, namietala, že spoluvlastníci sa dohodli na odpredaji, avšak právny predchodca žalobkyne bol v tom čase už nebohý a dedičia po ňom nejavili záujem o predmetnú parcelu.

4. Žalovaná v 2. rade so žalobou žalobkyne nesúhlasila, taktiež namietala, že spoluvlastníci sa dohodli na odpredaji, avšak právny predchodca žalobkyne bol v tom čase už nebohý a dedičia po ňom nejavili záujem o predmetnú parcelu.

5. Žalovaný v 3. rade so žalobou žalobkyne nesúhlasil, uviedol, že na odpredaji predmetnej parcely sa dohodli žijúci spoluvlastníci a rodina právneho predchodcu žalobkyne nejavila o predmetný pozemok záujem 17 rokov.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s prílohou žaloby - výpisom z listu vlastníctva č. XXX k.ú. C. I. na čl. 5, vyjadrením žalovanej v 1. rade z 23.5.2019, vyjadrením žalovanej v 2. rade z 27.5.2019, vyjadrením žalovaného v 3. rade z 30.5.2019, výpisom z listu vlastníctva č. XXX, kúpnu zmluvou datovanou 20.2.2018, vyjadrením žalovanej v 1. rade doručeným súdu 21.10.2019, vyjadrením žalovanej v 1. rade doručeným súdu 25.11.2019, vyjadrením žalobkyne z 8.1.2020, vyjadrením žalovaného v 3. rade z 5.2.2020, správou Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor z 21.7.2020 s prílohami, a to uznesením o dedičstve Okresného súdu Vranov nad Topľou sp.zn. 11D/106/2018 z 17.12.2018, rozhodnutím Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, číslo vkladu V930/2018 z 24.7.2018, kúpnyimi zmluvami z 20.4.2018 a 1.5.202018, opravnou doložkou z 18.10.2018 a na základe takto vykonaného dokazovania zistil nasledujúci skutkový stav :

7. Ako vyplýva z výpisu listu vlastníctva č.XXX k.ú. C. I., podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti - parcely registra „E“ parcelné číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m2 pod B6 je žalovaný v 3. rade v podiele 3/4 a pod B7 žalobkyňa v podiele 1/4. Ako titul nadobudnutia je pri žalovanom v 3. rade uvedená kúpna zmluva V-932/2018 z 24.7.2018 - 1668/18.

8. Z kúpnej zmluvy zo dňa 20.4.2018 je zrejmé, že žalovaná v 1. rade ako podielová spoluvlastníčka predala svoj spoluvlastnícky podiel v pomere 1/2 k nehnuteľnosti, a to parcele registra „E“, parcelné, číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m2 zapísanej na LV č. XXX k. ú. C. I. žalovanému v 3. rade ako kupujúcemu, za kúpnu cenu 0,18 eur za m2.

9. Z kúpnej zmluvy zo dňa 1.5.2018 je zrejmé, že žalovaná v 2. rade ako podielová spoluvlastníčka predala svoj spoluvlastnícky podiel v pomere 1/4 k nehnuteľnosti, a to parcele registra „E“, parcelné, číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m2 zapísanej na LV č. XXX k. ú. C. I. žalovanému v 3. rade ako kupujúcemu, za kúpnu cenu 0,18 eur za m2.

10. Obe kúpne zmluvy nachádzajú sa na jednej listine datovanej dňom 20.2.2018, pričom v rámci uvedenej listiny boli uzavreté aj ďalšie kúpne zmluvy týkajúce sa nehnuteľností v katastrálnom území C. I., a to medzi inými účastníkmi právneho vzťahu ako predávajúcimi a žalovaným v 3. rade ako kupujúcim.

Žalovaná v 1. rade zmluvu uzavrela dňa 20.4.2018 a žalovaná v 2. rade dňa 1.5.2018, čo je zrejmé z osvedčovacích doložiek Obce C..

11. Vklad vlastníckeho práva na žalovaného v 3. rade k spoluvlastníckemu podielu v pomere 3/4 k parcele registra „E“ parcelné číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m<sup>2</sup> zapísanej na LV č. XXX k.ú. C. I. bol povolený Okresným úradom, katastrálnym odborom vo Vranove nad Topľou pod č. V-932/2018 dňa 24.7.2018. Rozhodnutie o povolení vkladu týkajúce sa aj parcely číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m<sup>2</sup> zapísanej na LV č. XXX k.ú. C. I. bolo opravené Opravnou doložkou vydanou Okresným úradom, katastrálnym odborom vo Vranove nad Topľou dňa 18.10.2018.

12. Podľa Osvedčenia o dedičstve Okresného súdu Spišská Nová ves sp.zn. 11D/106/2018 zo dňa 17.12.2018, bolo prejednané dedičstvo po K., nar. X.X.XXXX, zomr. X.XX.XXXX, naposledy bytom I. Č.. XX, pričom nehnuteľnosť - parcelu registra „E“ parcelné číslo XXXX/X, orná pôda vo výmere 9529 m<sup>2</sup> zapísanú na LV č. XXX k.ú. C. I. pod B2 v podiele 1/4 nadobudla žalobkyňa s povinnosťou výplaty voči ustupujúcim dedičom.

13. Žalovaná v 1. rade v písomnom vyjadrení z 23.5.2019 uviedla, že so žalobou nesúhlasia a majú za to že postupovali správne. Dostali od Q. N. J. list s ponukou o uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo odkúpenie . Rozhodli sa ho kontaktovať na základe jeho ponuky a pozemok odpredať. V čase keď parcelu číslo XXXX/X predávali, spoluvlastníci sa spoločne dohodli na predaji tejto parcely. Žalovaná v 2. rade tiež súhlasila s predajom svojho podielu a predala ho žalovanému v 3. rade. V tom čase bol s nimi spoluvlastníkom predmetnej parcely v podieli 1/4 ešte aj nebohý brat K. G. narodený X.X.XXXX. Brat zomrel v roku 2003 a rodina - dedičia nejavili záujem o predmetnú parcelu viac ako 15 rokov. Žalované v 1. a 2. rade nemohli poslať nebohému vlastníkovi K. G. list kde mu oznamujú, že chcú túto parcelu odpredať, či nechce odkúpiť túto parcelu a využiť svoje predkupné právo, keďže bol už dávno zosnulý. Parcelu predali v roku 2018 a nik z rodiny K. G. ich od jeho smrti r.2003 nekontaktoval, že má záujem o odkúpenie tejto parcely. V novembri 2017 syn žalovanej v 1. rade telefonicky zavolať vnukovi K. G., ktorý sa tiež volá K. G., a oznámil mu, že chcú prediť podiel, či o to nemá záujem alebo či by to tiež nechcel prediť. Vyjadril sa zamietavo k oboj otázkam. Preto nemali dôvod to nepredať a I. J. urobila Kúpnu zmluvu, ktorú podpísali a pozemok predali. Žalobkyňa žalovanú nikdy nekontaktovala ani o predaji s ňou osobne nehovorila.

14. Žalovaná v 2. rade vo vyjadrení z 27.5.2019 uviedla, že v roku 2017 dostala od Q. N. J. list s ponukou o uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo odkúpenie predmetnej parcely. Rozhodli sa ho kontaktovať na základe jeho ponuky a pozemok odpredať. V čase keď parcelu číslo XXXX/X predávali, spoluvlastníci sa spoločne dohodli na predaji tejto parcely. Žalovaná v 1. rade tiež súhlasila s predajom svojho podielu a predala ho žalovanému v 3. rade. V tom čase bol s nimi spoluvlastníkom predmetnej parcely v podieli 1/4 ešte nebohý K. G. narodený X.X.XXXX, dedo žalobkyne. Otec žalobkyne zomrel X.XX.XXXX vedel o predmetnej parcele chodieval do C. I. na Družstvo pre nájom - zrno, ale nebolo na predmetnú parcelu vykonané dedičské konanie. Boli na pohrebe K. G. (otca žalobkyne) dňa X.XX.XXXX, kde sa stretli celá rodina a žalobkyňa sa ani slovom nezmenila o tom, že má záujem o odkúpenie predmetnej parcely XXXX/X v kú C. I.. Nakoľko K. G., nežil nemohli mu zaslať list s ponukou na predaj. Preto nevidí dôvod na zrušenie kúpnej zmluvy zo dňa 20.2.2018.

15. Žalovaný v 3. rade vo vyjadrení z 30.5.2019 uviedol, že je súkromne hospodáriaci roľník - mladý farmár a hospodári v katastrálnom území C. (susedná obec C. I.) a tiež v C. I.. V júly 2017 som rozposielal všetkým majiteľom poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území C. I. Ponuku o tom, že má záujem zobrať pôdu do nájomného vzťahu alebo v prípade záujmu po dohode pôdu aj odkúpi. Na ponuku sa ozvalo mnoho ľudí, ktorí chceli svoju pôdu prenajať alebo prediť a medzi nimi aj žalované v 1. a 2. rade. Komunikovala s nimi manželka žalovaného Q. V. J., ktorá sa stará o tieto záležitosti ohľadom nájmu alebo kúpy pôdy.Po telefonickom rozhovore sa s oboma žalovanými dohodli na odkúpení ich pôdy. Pri každej kúpe nakoľko s tým majú viacročné skúsenosti predávajúce informovali, aby si splnili svoju povinnosť a oznámili predaj pôdy svojim spoluvlastníkom a tiež im ponúkali vyššiu sumu za hektár pôdy v prípade, že sa všetci spoluvlastníci dohodnú na odpredaji (predaj 1/1 podielu). Preto predávajúci vždy oslovovali spoluvlastníkov a oznámili im, že pôdu chcú prediť. Tak to bolo aj v tomto prípade. Dňa 3.11.2017 ich osobne navštívila u v C. žalovaná v 1. rade spolu so svojim synom. Manželka s nimi jednala nakoľko tieto záležitosti ohľadom predaja - odkúpenia pozemkov vykonáva ona. Osobne im vravela že na predmetnej parcele LV č. XXX, p.č.XXXX/X sú traja majitelia. Obe spoluvlastníčky sa

dohodli na odpredaji a tretí vlastník, keďže bol zosnulý nebolo s kým sa dohodnúť alebo ponúknuť predaj podielov. V čase predaja zo dňa 20.2.2018 sa žijúci spoluvlastníci predmetnej parcely spoločne dohodli na predaji. Rodina nebohého K. G. nejavila o predmetný pozemok 17 rokov záujem, preto nevidí dôvod na túto žalobu, aby bola zmluva vyhlásená za neplatnú.

16. Žalovaný v 3. rade vo vyjadrení z 5.2.2020 uviedol, že v čase keď bola uzatváraná kúpna zmluva so žalovanými v 1. a 2. rade, pôvodný majiteľ pozemkov ktorých sa týkajú predmetné kúpne zmluvy bol mŕtvy, pričom dedičstvo týkajúce sa predmetných pozemkov po ňom prejednané nebolo. Je preto jasné, že žalobkyňa v tom čase nemohla byť vyzvaná na eventuálnu kúpu týchto pozemkov. Celú túto transakciu, teda dobavovanie a uzatváranie kúpnych zmlúv dobavovala manželka žalovaného Q.. V. J., ktorú navrhol ako svedkyňu na pojednávaní vypočuť. Žalobu považuje za nedôvodnú, preto ju navrhuje zamietnuť a priznať trovy konania v plnej výške.

17. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení z 8.1.2020 uviedla, že obe žalované v písomných vyjadreniach zo dňa 23.5.2019 a 27.5.2019 zhodne udávajú, že v čase predaja bol na liste vlastníctva č. XXX katastrálneho územia C. I. k predmetnej parcele registra „E“ parcelné číslo XXXX/X zapísaný ako podielový spoluvlastník okrem žalovaných v 1/ a 2/ rade aj K. G., nar. X.X.XXXX, ktorý zomrel dňa X.XX.XXXX. Ako nebohému nemohli zaslať list s ponukou o predaji parcely, aby mohol využiť svoje predkupné právo. Preto nevidia dôvod na zrušenie kúpnych zmlúv. Podľa §-u 460 Občianskeho zákonníka, dedičstvo sa nadobúda smrťou poručiteľa. Uznesenie o schválení dohody dedičov o vyporiadaní dedičstva má deklaratórnu povahu, lebo iba deklaruje nadobudnutie dedičstva, k čomu dochádza ipso iure smrťou poručiteľa. Tvrdenia uvádzané zo strany žalovaných v prvom a druhom rade nie sú skutkovo ani právne dôvodné, pričom zo strany žalovaných nebola doručená žalobkyňi písomná ponuka na kúpu ich spoluvlastníckych podielov k predmetnej nehnuteľnosti, čím si nespĺnili ponukovú povinnosť. Žalobkyňa považuje žalobu o neplatnosti kúpnych zmlúv za právne dôvodnú.

18. Žalovaná v 1. rade na pojednávaní uviedla, že ich oslovila jedna mladá rodina, že majú pozemky, že oni by kúpili. Žalovaná sa nejednala, že koľko za to, povedala, keď to môžu vybaviť, nech vybaví, bude mať len hotovú vec. Žalobkyňa ani raz žalovanú neoslovila, že chce pozemky.

19. Žalovaná v 2. rade na pojednávaní uviedla, že bola tak isto oslovená na základe výpisu z listu vlastníctva, lebo mali veľa pozemkov po mame. Pani, ktorá ich oslovila chcela začať pracovať, podnikáť, preto to predali. Nevedela, že žalobkyňa tam má nejaký podiel alebo, že tam mal podiel jej dedo aj jej otec. Poukázala na písomné vyjadrenie žalovaného v 3. rade, s ktorým sa stotožnila, že právny predchodca žalobkyne zomrel ešte dávno predtým, než došlo k prevodu týchto nehnuteľností, nedošlo k dedičskému konaniu po tomto právnom predchodcovi žalobkyne, nemali koho upovedomiť o tomto predkupnom práve. S ponukou na odpredaj predmetných nehnuteľností za žalovanými a ďalšími osobami chodila manželka žalovaného v 3. rade aj s predmetnými zmluvami a teda ponúkali všetkým účastníkom takúto možnosť.

20. Žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu na pojednávaní uviedla, že predmetom tohto konania nie sú všetky nehnuteľnosti, pokiaľ sa týka žalovanej v 2. rade, tu sa jedná iba o jednu parcelu zapísanú na liste vlastníctva XXX, ktorú prevádzala žalovaná v 1. rade a žalovaná v 2. rade. Ostatných nehnuteľností sa tento spor sa netýka. Ohľadom právneho nástupníctva nemožno súhlasiť s konštatovaním, že pokiaľ pôvodný podielový spoluvlastník v čase vykonania právneho úkonu nebol nažive, preto nemohol urobiť ponuku. Zmluvu uzatváral žalovaný v 3. rade a v súvislosti s ponukou, ponukovú povinnosť nemal žalovaný v 3. rade, ale žalované v 1. a 2. rade.

21. Podľa § 137 písm. d) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

22. V danom prípade za takýto osobitný predpis možno považovať ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka.

23. Podľa ust. § 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.

24. 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.

25. „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 právnemu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa (§ 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 SR z 22.9.2010, sp. zn. 3 Cdo 122/2009)

26. Súd mal z vykonaného dokazovania za preukázané, že žalovaná v 1. rade na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.4.2018 ako podielová spoluvlastníčka predala svoj spoluvlastnícky podiel 1/2 k parcele číslo XXXX/X zapísanej na LV č. XXX k. ú. C. I. žalovanému v 3. rade ako kupujúcemu a žalovaná v 2. rade na základe kúpnej zmluvy zo dňa 1.5.2018 ako podielová spoluvlastníčka predala svoj spoluvlastnícky podiel 1/4 k parcele číslo 3052/1 zapísanej na LV č. XXX k. ú. C. I. žalovanému v 3. rade ako kupujúcemu.

27. Žalobkyňa ako ďalšia podielová spoluvlastníčka parcely číslo XXXX/X zapísanej na LV č. XXX k. ú. C.W. I. si ako oprávnená spoluvlastníčka z predkupného práva z dôvodu porušenia povinnosti zo strany žalovaných v 1. a 2. rade ako spoluvlastníčok povinných z predkupného práva, zvolila jednu z možností oprávneného spoluvlastníka a žalobou v predmetnej veci sa domáhala vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu, žalovaného v 3. rade.

28. Pokiaľ ide o prípustnosť takejto určovacej žaloby, je potrebné uviesť, že ak dôjde k porušeniu predkupného práva, žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu môže obstať z pohľadu naliehavého právneho záujmu, resp. jej podanie vyplýva priamo z ust. § 140 Občianskeho zákonníka a § 40a Občianskeho zákonníka (rozhodnutie NS SR sp. zn. 7Cdo 46/2013). Žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu, predmetom ktorého je vlastnícke právo k nehnuteľnosti, je právnym prostriedkom vlastníka na ochranu svojho vlastníckeho práva, ak je spôsobilá byť podkladom pre zmenu zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Uvedené závery sa primerane vzťahujú aj na spoluvlastníctvo, pričom zmena v katastri nehnuteľností sa vykoná záznamom (porovnaj rozsudok Krajského súdu v Žiline sp.zn. 9Co/213/2017 z 29. 03. 2018).

29. Občiansky zákonník nepožaduje k predaju spoluvlastníckeho podielu súhlas ostatných spoluvlastníkov, vyžaduje len rešpektovanie predkupného práva. Napriek tomu, že v zákonnej úprave nie je výslovne ustanovené, že predkupné právo podľa § 140 OZ má vecnú povahu a pôsobí voči tretím osobám, súdna prax so súhlasom širokej odbornej verejnosti zákonnému predkupnému právu túto povahu prisudzuje. Z uvedeného vyplýva záver, že spoluvlastník veci, ktorého predkupné právo bolo porušené, má nároky vyplývajúce jednak zo všeobecných ustanovení o vecnom predkupnom práve a taktiež zvláštne nároky, ktoré sú stanovené v ust. § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Tieto nároky sa vzájomne vylučujú. Oprávnený sa má právo domáhať na nadobúdateľovi, aby mu previedol podiel za rovnakých podmienok, alebo relatívnej neplatnosti, keďže porušenie § 140 Občianskeho zákonníka má za následok len relatívnu neplatnosť právneho úkonu o prevode spoluvlastníckeho podielu podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Oprávnený, ktorý je dotknutý porušením predkupného práva, môže podať žalobu na určenie neplatnosti právneho úkonu podľa § 137 písm. d) CSP. Môže sa domáhať, aby

súd určil, že zmluva o prevode spoluvlastníckeho podielu, ktorá je v rozpore s ust. § 140 Občianskeho zákonníka je neplatná, čím by sa vrátili právne pomery k veci do stavu existujúceho pred prevodom na tretiu osobu (v súvislosti s uvedeným porovnaj uznesenie Krajského súdu v Nitre sp.zn. 9Co/275/2017 z 16. 08. 2017, rozsudok Krajského súdu v Nitre sp.zn. 8Co/285/2017 z 11. 10. 2018, uznesenie Najvyššieho súdu SR 2Cdo/28/2009 zo dňa 26. 05. 2010).

30. Z ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka teda vyplýva primárne možnosť domáhať sa určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bol podielový spoluvlastník vylúčený z možnosti nadobudnutia tohto podielu. Žalobkyňa v prejednávacom prípade podala žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka s poukazom na § 140 Občianskeho zákonníka, ktorou sa zároveň dovoľavala relatívnej neplatnosti namietaného právneho úkonu u prevodkyň i nadobúdateľa prevedených podielov. Dôsledkom takéhoto úkonu je neplatnosť právneho úkonu spätne odo dňa uzavretia predmetných kúpnych zmlúv. Ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka s poukazom na § 140 Občianskeho zákonníka sú normami, ktoré umožňujú podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu. Pokiaľ hmotné právo dovolanie sa relatívnej neplatnosti pripúšťa, aj procesné právo musí takúto žalobu umožniť. Bez ohľadu na to, že ust. § 40a Občianskeho zákonníka výslovne na žalobu o neplatnosť neodkazuje, neobstojí zužujúci výklad o je neprípustnosti. Výklad ust. § 137 písm. d) CSP musí byť v súlade so zmyslom a účelom zákona. Takýmto výkladom možno jednoznačne dospieť k záveru, že žaloba o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu je prípustným procesným prostriedkom reparácie porušenia hmotného práva (porovnaj uznesenie Krajského súdu v Žiline sp.zn. 11Co/162/2019 z 15. 10. 2019).

31. V danom prípade je nepochybné, že žalované v 1. a 2. rade predtým, ako sa rozhodli odpredať svoj spoluvlastnícky podiel cudzej osobe, a to žalovanému v 3. rade, neponúkli na predaj svoje podiely na nehnuteľnostiach právnym nástupcom ďalšieho spoluvlastníka, ktorý bol v čase predaja nehnuteľnosti už mŕtvy.

32. Samotné žalované v 1. a 2. rade to pripúšťajú v rámci svojich vyjadrení v konaní, uvedené však odôvodňujú tým, že tento ďalší spoluvlastník nebol v čase uzavretia kúpnej zmluvy nažive a dedičstvo po ňom, ohľadne uvedených nehnuteľností, nebolo prejednané.

33. V tejto súvislosti je však potrebné uviesť, že oprávnenie spoluvlastníka na prevod spoluvlastníckeho práva nemá, na rozdiel od zmluvného predkupného práva podľa § 602 až § 606 Občianskeho zákonníka, osobnú povahu. To znamená, nový spoluvlastník, ktorý nadobudne podiel k veci od svojho právneho predchodcu ako pôvodného spoluvlastníka, stáva sa ex lege osobou oprávnenou z predkupného práva, ktoré je viazané na spoluvlastnícky podiel. Záonné predkupné právo tak v dôsledku prevodu spoluvlastníckeho podielu fakticky nezaniká, v závislosti na zmene vlastníctva podielu sa iba mení osoba oprávnená z predkupného práva.

34. Ustanovenie § 604 Obč. zákonníka, podľa ktorého predkupné právo neprechádza na dediča oprávnenej osoby, sa týka, čomu nasvedčuje i jeho systematické zaradenie, predkupného práva založeného zmluvou, teda obligačného predkupného práva. Na predkupné právo spoluvlastníka založené zákonom v § 140 Občianskeho zákonníka nie je použiteľné. Jeho nepoužiteľnosť vyplýva z povahy predkupného práva spoluvlastníka, ktoré je nerozlučne späté s existenciou spoluvlastníctva, a s dedením vlastníckeho a teda aj spoluvlastníckeho práva. Keďže smrťou spoluvlastníka prechádza jeho spoluvlastnícke právo na dedičov, stávajú sa dedičia zároveň zo zákona aj nositeľmi predkupného práva. Ustanovenie § 604 Obč. zákonníka vylučuje dedenie predkupného práva založeného zmluvou, netýka sa však subjektívnych práv a z nich vyplývajúcich nárokov vzniklých porušením predkupného práva. Tieto nároky majúce majetkovú povahu nepochybne sú predmetom dedenia (porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 27. 10. 2010, sp. zn. 6 Cdo 209/2010).

35. V uvedenom prípade bolo potrebné urobiť ponuku na výkup vo vzťahu k dedičom nežijúceho spoluvlastníka. Povinné na vykonanie tohto úkonu boli žalované v 1. a 2. rade, ako podielové spoluvlastníčky nehnuteľnosti, ktorej podiely prevádzali na inú osobu, ako osobu blízku (§ 116, § 117 Občianskeho zákonníka).

36. Pokiaľ ide o námietky žalovaných, že žalovaný v 3. rade oslovoval podielových spoluvlastníkov s ponukou kúpy nehnuteľností, uvedené nie je možné považovať za splnenie si povinnosti spoluvlastníka v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, z ktorého vyplýva, že spoluvlastník, ktorý chce previesť svoj podiel na inú osobu musí ostatným spoluvlastníkom urobiť ponuku na výkup. Taktiež je potrebné uviesť, že je nepodstatné, či právni nástupcovia nežijúceho podielového spoluvlastníka sa zaujímali o predmetnú nehnuteľnosť, podiely na ktorej boli predmetom prevodu kúpnych zmlúv. Nebolo povinnosťou právnych nástupcov nežijúceho spoluvlastníka prejavovať záujem o odkúpenie podielu na spoločnej parcele. Zákon ukladá povinnosť osloviť ostatných podielových spoluvlastníkov s ponukou na výkup práve toho spoluvlastníka, ktorý zamýšľa previesť svoj podiel na inú osobu, ako blízku. Týmto spoluvlastníkmi boli v danom prípade žalované v 1. a 2. rade.

37. Rovnako nie je možné považovať za splnenie si povinnosti spoluvlastníka v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, ak dôjde k ponuke na výkup v inej forme, ako to vyžaduje zákon, teda ak ide o nehnuteľnosť, nestačí urobiť tento úkon ústne alebo telefonicky, ale obligatórne sa vyžaduje písomná forma.

38. Ponuka na realizáciu predkupného práva k nehnuteľnosti urobená oprávnenou osobou telefonicky je porušením predkupného práva (Ro NS ČR z 30. 10. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1370/2002).

39. V ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka je zakotvené zákonné predkupné právo spoluvlastníkov, pričom zmluvné predkupné právo je upravené v § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka a táto právna úprava sa použije subsidiárne (§ 853 Občianskeho zákonníka) i všade tam, kde predkupné právo ustanovené zákonom neobsahuje osobitnú úpravu (R 122/1953).

40. Z uvedeného je zrejmé, že pri nedostatku výslovnej právnej úpravy zákonného predkupného práva sa v zmysle § 853 Občianskeho zákonníka vychádza z analogickej aplikácie všeobecnej právnej úpravy predkupného práva, obsiahnutej v ôsmej časti Občianskeho zákonníka, upravujúcej záväzkové právo (§ 602 až 606) s tým, že tie ustanovenia, ktoré sa týkajú výlučne zmluvného predkupného práva nemožno použiť (porovnaj tiež ČR Rc 72/2002)

41. Z § 605 Občianskeho zákonníka vyplýva, že pokiaľ sa jedná o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

42. Spoluvlastník, ktorý chce previesť svoj podiel na inú osobu, musí ostatným spoluvlastníkom urobiť tzv. ponuku na výkup. Ponuka je jednostranný právny úkon, ktorý okrem požiadaviek kladených všeobecne na právne úkony (§ 37 a nasl. Občianskeho zákonníka) a náležitosti návrhu na uzavretie zmluvy (§ 43 a nasl. Občianskeho zákonníka) musí obsahovať všetky podmienky (predmet kúpy, kúpnu cenu), za ktorých povinný ponúka vec na kúpu, ktorých splnením, môže oprávnený svoje predkupné právo vykonať, pričom pokiaľ ide o nehnuteľnosť je potrebné aby bola urobená v písomnej forme (pozri aj Katastrálny bulletin číslo 2/2019 str. 51).

43. Dôkazné bremeno o skutočnosti, že bola urobená ponuka na výkup, a to v požadovanej písomnej forme, leží na žalovaných, nakoľko nemožno požadovať od žalobkyne, aby preukazovala neexistenciu nejakej skutočnosti (preukazovať, že nedošlo k realizácii ponuky na výkup). Z pravidla, že každý preukazuje iba svoje vlastné skutkové tvrdenia existuje výnimka vychádzajúca zo skutočnosti, že od nikoho nemožno spravodlivo požadovať, aby preukazoval reálnu neexistenciu určitej skutočnosti (negatívnu skutočnosť - niečo čo sa nestalo, čo neexistuje). Preukazovanie takejto skutočnosti je spravidla objektívne nemožné (probatio diabolica).

44. Vzhľadom na vyššie uvedené je zrejmé, že žalované v 1. a 2. rade nepreukázali splnenie si svojej povinnosti vyplývajúcej z § 140 Občianskeho zákonníka. V tomto smere by bolo nadbytočné aj vykonanie dôkazu navrhovaného žalovaným v 3. rade, a to vylúčením jeho manželky Q.. V. J.. Realizácia práva výkupu v predpísanej forme nebola totiž ani len tvrdou skutočnosťou zo strany žalovaných a samotný spôsob uzatvárania kúpnych zmlúv, čo je skutočnosť, na ktorú mala byť manželka žalovaného v 3. rade vypočutá, nie je pre posúdenie splnenia si povinnosti žalovanými v 1. a 2. rade relevantná. Uvedený návrh na vykonanie dôkazu súd zamietol aj z dôvodu, že riadne predvolaný žalovaný v 3. rade sa na pojednávanie nedostavil, svoju neprítomnosť neospravedlnil a prítomnosť svedkyne nezabezpečil.

45. Relatívna neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu z dôvodu uvedeného v § 140 Občianskeho zákonníka je uplatnená tým, že dotknutý spoluvlastník sa dovoľá tohto dôvodu neplatnosti u prevodcu i nadobúdateľa prevedeného podielu. Právne účinky dovolania sa tejto neplatnosti nastávajú okamihom, kedy tento prejav vôle dôjde všetkým subjektom relatívne neplatného právneho úkonu, hoci aj doručením žaloby (porovnaj rozhodnutie NS ČR z 10. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2474/2000).

46. Relatívnej neplatnosti sa treba dovoľať. Ide o jednostranný hmotnoprávny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi právneho úkonu. V prípade, keď ten, kto sa dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu, jednostranný prejav vôle treba adresovať všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti (porovnaj rozsudok Krajského súdu v Prešove sp.zn. 7Co/70/2019 z 17. 10. 2019)

47. V danom prípade tak súd uzatvára, že žalobkyňa podaním žaloby v prejednávanej veci sa riadne dovoľala neplatnosti kúpnych zmlúv, uzavretých medzi žalovanými, na základe ktorých došlo k prevodu spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnosti zapísanej liste vlastníctva č.XXX k.ú. C. I.. Žaloba bola doručená žalovanej v 1. rade dňa 21.5.2019, žalovanej v 2. rade dňa 22.5.2019 a žalovanému v 3. rade dňa 21.5.2019. Žalobkyňa, ktorá nebola účastníkom kúpnych zmlúv, na základe ktorých došlo k prevodu spoluvlastníckych podielov žalovaných v 1. a 2. rade na žalovaného v 3. rade, jednostranný prejav vôle adresovala všetkým účastníkom týchto zmlúv. Právne účinky dovolania sa tejto neplatnosti nastali okamihom doručenia žaloby všetkým subjektom relatívne neplatného právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa tak skončila relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastala neplatnosť, ktorú je účinkami možné prirovnať k absolútnej neplatnosti.

48. Vzhľadom na uvedené súdu neostávalo iné, ako žalobe žalobkyne vyhovieť.

49. Podľa § 153 ods. 1 až 3 CSP strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu. Ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej.

50. V ostatnom súd poukazuje na to, že vychádzal zo skutočností a dôkazov stranami sporu predložených, pričom v súlade s § 154 CSP prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany možno uplatniť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí.

51. Podľa § 251 CSP trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

52. V zmysle § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

54. V danom konaní bola žalobkyňa úspešná v celom rozsahu, pretože súd jej žalobe vyhovel a z uvedeného dôvodu jej patrí nárok na priznanie náhrady trov konania proti žalovaným v 1. až 3. rade v rozsahu 100%, ktorý nárok jej súd aj priznal.

55. Vzhľadom na vyššie uvedené súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Vranov nad Topľou, písomne, v príslušnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. 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.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.