

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 15C/50/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3119208828
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Gabriela Chudovská
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2020:3119208828.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín v konaní pred sudkyňou Mgr. Gabrielou Chudovskou v právnej veci žalobcu: P. K. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, XXX XX S., právne zastúpený: JUDr. Peter Žilinčík, advokát, so sídlom Centrum I. 57/132, Dubnica nad Váhom, proti žalovaným : 1/ Z. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX S. č. XXX, 2/ R. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX S. č. XXX, žalovaný 2/ právne zastúpený : A.. A. Legerský, advokát, so sídlom Nám. sv. Anny 25, Trenčín, o určenie neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

Súd určuje, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 25.01.2019 medzi žalovanou 1/ ako predávajúcou a žalovaným 2/ ako kupujúcim, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckych podielov o veľkosti 4/16-iny na nehnuteľnostiach - pozemkoch KNE parc.č. XXXX/XXX, ostatná plocha o výmere XX.XXX m², KNE parc.č. XXXX/XXX, ostatná plocha o výmere 490 m² a KNE parc.č. XXXX/XXX, ostatná plocha o výmere 3.329 m² nachádzajúcich sa v k.ú. S., obec S., okres P., zapísaných na LV č. XXXX a ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol Okresným úradom P., odborom katastrálnym povolený pod č.k. V XXXX/XXXX je neplatná.

Žalobca má proti žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 21.10.2019 v znení zmeny žaloby pripustenej na pojednávaní dňa 18.06.2020 sa žalobca domáhal, aby súd určil, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovanými 1/ a 2/ dňa 25.01.2019 je neplatná.

2. Žalobu skutkovo odôvodnil tým, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, a to : pozemku parcely registra E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 11 XXX m², pozemku parcely registra E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere XXX m², pozemku parcely registra E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere XXXX m², zapísaných na F. vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie: S., obec: S., okres: P. (ďalej len sporné nehnuteľnosti alebo predmetné nehnuteľnosti), so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 1/8-ina. Žalovaná 1/ listom zo dňa 08.02.2019 vyzvala žalobcu na uplatnenie predkupného práva k jej spoluvlastníckemu podielu na vyššie uvedených nehnuteľnostiach. Žalobca oznámil žalovanej 1/, listom, ktorý jej zaslal dňa 22.02.2019, že si uplatňuje predkupné právo na predmetných nehnuteľnostiach. Aj napriek tomu žalovaná 1/ ako podielová spoluvlastníčka vyššie uvedených nehnuteľností previedla svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 4/16-iny na predmetných nehnuteľnostiach kúpnu zmluvou zo dňa 25.01.2019 na žalovaného 2/ Okresný úrad P., katastrálny odbor rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva svojim rozhodnutím č. V XXXX/XXXX. Nakoľko bolo predkupné právo žalobcu ako podielového spoluvlastníka pri prevode vlastníctva k spoluvlastníckemu podielu na vyššie uvedených nehnuteľnostiach obídene, oznámil žalobca žalovanej 1/ listom zo dňa 12.09.2019 a žalovanému 2/ listom zo 12.09.2019, že kúpna zmluva zo dňa 25.01.2019,

ktorej vklad bol povolený Okresným úradom P., E. odbor, pod č.: V XXXX/XXXX je neplatná. Žalobca tvrdil, že kúpna zmluva je relatívne neplatným právnym úkonom z dôvodu obídienia jeho predkupného práva. V ďalšom písomnom vyjadrení žalobca doplnil, že sa jedná o žalobu podľa ust. § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku a neplatnosť právneho úkonu vyplýva z ustanovenia § 40a v spojení s ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Poukázal na to, že žalovaná 1/ uzatvorila so žalovaným 2/ kúpnu zmluvu dňa 25.01.2019, kde podľa čl. V kúpnej zmluvy bola žalovanej 1/ vyplatená kúpna cena v sume 15.000,- eur žalovaným 2/ pred podpisom kúpnej zmluvy a podľa čl. VIII zmluvy žalovaná 1/ splnomocnila žalovaného 2/ k zastupovaniu pri konaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Až následne listom zo dňa 08.02.2019 zaslala žalovaná 1/ ostatným podielovým spoluvlastníkom ponuku na predaj svojho spoluvlastníckeho podielu. Ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu je právny úkon, ktorý musí spĺňať náležitosti právneho úkonu podľa ust. § 37 Občianskeho zákonníka. V čase, keď žalovaná 1/ vykonala právny úkon - ponuku na predaj spoluvlastníckeho podielu, už nemala skutočnú vôľu tento prevod na podielových spoluvlastníkov uskutočniť, pretože vlastníctvo previedla na žalovaného 2/. Z toho vyplýva, že ponuku na predaj spoluvlastníckeho podielu nemyslela vážne, pretože tento predaj už uskutočniť nemohla, nakoľko bola viazaná kúpnu zmluvou z 25.01.2019. Tomuto právnemu úkonu teda chýba jedna zo základných náležitostí právneho úkonu, a to náležitosť vážnosti, a preto ide o neplatný právny úkon. Okrem toho k porušeniu predkupného práva došlo uzatvorením kúpnej zmluvy, a to dňa 25.01.2019 a nie podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade P., katastrálny odbor dňa 24.06.2019, resp. povolením vkladu vlastníckeho práva. Žalovaná 1/ uzatvorila predmetnú kúpnu zmluvu bez toho, aby ponúkla svoj spoluvlastnícky podiel žalobcovi, a preto ide o relatívne neplatný právny úkon.

3. Žalovaná 1/ sa k žalobe písomne nevyjadрила.

4. Žalovaný 2/ žiadal vo svojom vyjadrení žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. V prvom rade poukázal na procesnú neprípustnosť žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu ako žaloby o určenie právnej skutočnosti. Z ustanovenia § 137 písm. d) CSP vyplýva, že žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti, len ak to vyplýva z osobitného predpisu. Za takéto ustanovenie však nemožno podľa žalovaného 2/ považovať všeobecné ustanovenia vzťahujúce sa na právne úkony, teda § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka (napr. s poukazom na rozsudok Krajského súdu v R. e. č.k. 4Co 244/2017-149 zo dňa 21.6.2018), a preto je žalobu už len pre tento nedostatok potrebné podľa neho zamietnuť. Ďalej uviedol, že dňa 25.01.2019 došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach za kúpnu cenu 15.000,- eur. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe tejto kúpnej zmluvy nebol podaný hneď po jej uzavretí z dôvodu vedomosti oboch účastníkov zmluvy o zákonnom predkupnom práve ostatných podielových spoluvlastníkov a o potrebe realizácie ponuky na jeho uplatnenie. Preto žalovaná 1/ zaslala ostatným podielovým spoluvlastníkom vrátane žalobcu písomné ponuky na uplatnenie predkupného práva. Žalobcovi poslala listovú zásielku zo dňa 08.02.2019, ktorú si prevzal dňa 11.02.2019 a žalobca v reakcii na ponuku svojím listom oznámil žalovanej 1/, že si uplatňuje predkupné právo na jej spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach a v prípade, že si toto právo uplatnia viacerí spoluvlastníci, tak on si uplatňuje právo na adekvátnu časť vo výške jeho podielu. Žalobca však okrem zaslania listu žalovanej 1/ v zákonnej dvojmesačnej lehote na uplatnenie predkupného práva, ktorá uplynula dňa 11.04.2019, nič iné vo vzťahu k uplatneniu tohto jeho práva neurobil a kúpnu cenu v sume 15.000,- eur žalovanej 1/ do uplynutia tejto lehoty nezaplatil. Vzhľadom na to, že ustanovenia Občianskeho zákonníka o spoluvlastníctve neobsahujú podrobnejšiu úpravu práv a povinností zo zákonného predkupného vzťahu, tento vzťah sa v zmysle § 853 Občianskeho zákonníka spravuje ustanoveniami o zmluvnom predkupnom práve (§ 602 a nasl. Občianskeho zákonníka), ktoré sú mu obsahom a účelom najbližšie. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka platí, že ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, oprávnená osoba musí vyplatiť nehnuteľnosť do dvoch mesiacoch po ponuke a ak táto doba márne uplynie, predkupné právo zanikne. V ustanovení je upravený spôsob, akým musí oprávnená osoba na ponuku reagovať, ak chce úspešne uplatniť predkupné právo, a teda musí ponúknutú vec včas vyplatiť. K prijatiu ponuky na uplatnenie predkupného práva nedochádza písomným oznámením o prijatí ponuky, ale až zaplatením ceny uvedenej v ponuke. Len zaplatením tejto ceny môže svoje predkupné právo vykonať a samo vyhlásenie o prijatí ponuky bez vyplatenia podielu v dvojmesačnej lehote, nemožno považovať za riadne prijatie ponuky. Nezaplatenie ceny podielu v lehote má za následok zánik povinnosti spoluvlastníka, ktorý chce svoj podiel predaj, vyplývajúcej mu z predkupného práva. Ak žalobca nevyplatil v zákonom určenej lehote kúpnu cenu uvedenú v ponuke v sume 15.000,- eur, predkupné právo žalobcu pre prípad prevodu podľa tejto kúpnej zmluvy zaniklo uplynutím dvojmesačnej lehoty a žalobca sa už nemôže úspešne dovolať relatívnej neplatnosti zmluvy pre porušenie jeho

predkupného práva. Po márnom uplynutí zákonnej prekluzívnej dvojmesačnej lehoty, v ktorej žalobca, ale ani žiaden ďalší podielový spoluvlastník predkupné právo riadne neuplatnili, bol dňa 24.06.2019 do katastra nehnuteľností podaný návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.01.2019. Samotná skutočnosť, že k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo dňa 25.01.2019, teda ešte pred realizáciou ponuky na uplatnenie predkupného práva, je bez významu, keďže k podaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a k povoleniu vkladu, teda k vzniku vecnoprávných účinkov zmluvy, došlo až po márnom uplynutí zákonnej prekluzívnej doby. Pokiaľ by v lehote bolo predkupné právo uplatnené, nebolo by došlo k podaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a žalovanej 1/ by vznikla povinnosť previesť spoluvlastnícky podiel za tú istú kúpnu cenu 15.000,- eur žalobcovi. Poukázal na to, že argumentácia žalobcu o nedostatku vážnosti vôle žalovanej 1/ pri ponuke na uplatnenie predkupného práva a z toho odvodzovaná neplatnosť právneho úkonu je účelovým tvrdením žalobcu, nakoľko žalovaná 1/ v čase urobenia ponuky žalobcovi bola vlastníkom podielu a tento stav trval až do uplynutia výkupnej lehoty, teda do 11.04.2019. Trval na tom, že k porušeniu predkupného práva nemohlo dôjsť samotným uzatvorením zmluvy, pretože ponuka na odkúpenie podielu so všetkými náležitosťami a v predpísanej forme bola žalobcovi doručená skôr, ako nastali vecnoprávne účinky tejto kúpnej zmluvy. Zo žiadneho ustanovenia zákona nevyplýva, že by podielový spoluvlastník nemohol postupovať tak, že najskôr uzavrie kúpnu zmluvu s treťou osobou, ktorá ponúkne spoluvlastnícky podiel za konkrétnu kúpnu cenu, takto uzatvorená zmluva následne nebude realizovaná podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, potom dôjde k ponuke na uplatnenie predkupného práva za kúpnu cenu ponúkanú treťou osobou a v prípade, ak dôjde k riadnemu uplatneniu predkupného práva, tak uzatvorená kúpna zmluva nebude realizovaná a podielový spoluvlastník, ktorý sa rozhodol predať svoj podiel, uzatvorí novú kúpnu zmluvu s podielovým spoluvlastníkom, ktorý si predkupné právo riadne uplatnil. Uzatvorením samotnej zmluvy s treťou osobou ešte nedochádza k porušeniu predkupného práva, lebo k jeho porušeniu dochádza až nadobudnutím vecnoprávných účinkov bez predchádzajúcej ponuky na uplatnenie predkupného práva. Samotné obligračné účinky kúpnej zmluvy postupu zvolenému žalovanou 1/ nebránili a žalovaný 2/ bol s takýmto postupom uzročený a súhlasil s odložením podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností až na čas po uplynutí doby na uplatnenie predkupného práva ostatnými spoluvlastníkmi. Poukázal na odbornú literatúru, podľa ktorej sa pripúšťa takáto alternatíva a obsah skôr uzatvorenej kúpnej zmluvy s treťou osobou je potom určujúci pre následnú ponuku na uplatnenie predkupného práva adresovanú ostatným spoluvlastníkom. Hraničným okamihom pre podanie ponuky na uplatnenie predkupného práva je tak až zmena vlastníckych pomerov.

5. Na pojednávaní právny zástupca žalobcu zotrval na tom, že ponuka na odpredaj podielu realizovaná žalovanou 1/ nie je platným právnym úkonom, keďže v čase jej realizácie už žalovaná 1/ nehnuteľnosťami nedisponovala vzhľadom na skoršie uzavretie právne perfektné zmluvy so žalovaným 2/. Z tohto dôvodu nemohla už účinne ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel žalobcovi a k porušeniu predkupného práva došlo už samotným uzavretím kúpnej zmluvy, čo vyplýva aj z rozhodnutia NS SR sp.zn. 4Cdo/37/2007. Uviedol, že žalobu podal podľa § 137 písm. d) CSP a je presvedčený, že takáto zmluva je prípustná s poukazom na § 40a Občianskeho zákonníka a poukázal na rozhodnutia, ktoré procesnú prípustnosť žaloby v tomto znení za účinnosti CSP konštatovali. Domáha sa neplatnosti celej kúpnej zmluvy (po zmene žaloby), pretože ostatní spoluvlastníci si predkupne právo neuplatnili. Žalobca uviedol, že ponuke na odkúpenie podielu porozumel, ale bolo v nej uvedené, že kúpna cena sa uhradza pri uzavretí kúpnej zmluvy a on nemal ani vedomosť, či si aj ostatní podieloví spoluvlastníci uplatnili predkupné právo, koľkí z nich tak urobili, koľkí budú kupovať nehnuteľnosti a v akých podieloch. On vo svojej odpovedi žalovanej 1/ jasne formuloval, že má záujem s ňou uzavrieť kúpnu zmluvu a žiadal o ďalšie náležitosti a očakával jej súčinnosť, ktorú ale ona neposkytla. Ak by bola chcela, aj by bol vyhotovil kúpnu zmluvu, k tomu by ale tiež potreboval ďalšie informácie. Po odpovedi na ponuku žalobca žalovanú 1/ už nekontaktoval. Kontaktoval ju potom, čo zistil, že nehnuteľnosť je predaná bez toho, aby bolo rešpektované jeho predkupne právo.

6. Žalovaná 1/ na pojednávaní uviedla, že by súhlasila, aby sa nehnuteľnosť prepísala naspäť na ňu a nie je spokojná, že to skončilo na súde. Uviedla, že so žalovaným 2/ mala už skôr na tieto isté pozemky podpísanú jednu zmluvu, kde bola dojednaná určitá suma ako kúpna cena, ale žalovaný 2/ prišiel za ňou s tým, že chce zdvihnúť kúpnu cenu a zvýšiť nominálnu hodnotu majetku. Tak prvú kúpnu zmluvu anulovali a podpísali túto druhú kúpnu zmluvu, ktorá je predmetom tohto konania. Žalovaný 2/ jej vyplatil kúpnu cenu na základe prvej kúpnej zmluvy, to bolo 1.000,- eur, avšak na základe tejto druhej kúpnej zmluvy, o ktorú v konaní ide, jej už žalovaný 2/ nevyplatil nič. Ďalej uviedla, že čo sa týka listiny - ponuky

na odkúpenie podielu adresovanej žalobcovi, toto bola dohodnutá vec so žalovaným 2/, že sa ona nemá o to starať. Žalovaný 2/ jej povedal, že sa nemusí starať, že on to zariadi, a že bude na ňom, ako vydokladuje veci ostatným spoluvlastníkom. Žalovaný 2/ ako kupujúci si toto zobral na starosť. Ponuku na odkúpenie ona nepísala, ale ju podpísala. Odpoveď žalobcu zobrala na vedomie, ale naspäť sa mu už neozvala. Žalobca jej poslal len túto odpoveď a už ju potom nekontaktoval. Žalovaná 1/ ešte dodala, že spornú kúpnu zmluvu podpísala, ale peniaze nedostala.

7. Právny zástupca žalovaného 2/ zotrval na tom, že žaloba nie je procesne prípustná a žalobca, hoci mu bola riadne ponuka doručená, predkupné právo nerealizoval, uplynutím výkupnej dvojmesačnej lehoty zaniklo jeho predkupne právo vo vzťahu k tomuto prevodu. Čo sa týka okamihu, ku ktorému dochádza k porušeniu predkupného práva, žalobcom uvádzaná judikatúra sa podľa neho týka okamihu začiatku plynutia premičacej doby, a na prejednávanej situácii nemôže dopadať. Žalovaná 1/ potvrdila svojím podpisom na zmluve prevzatie kúpnej ceny v sume 15.000 eur a jej tvrdenia o nezaplatení kúpnej cenu sú nepreukázané a ani nemajú súvis s prejednanou vecou. Podľa jeho vedomostí, kúpna cena bola riadne žalovanej 1/ vyplatená. Poukázal na judikatúru českého najvyššieho súdu, podľa ktorej sa nevylučuje existencia uzavretej prevodnej zmluvy v čase ponúknutia podielu na predaj druhému spoluvlastníkovi. Podľa neho ponuka bola realizovaná riadne, bolo vymedzené, aké podiely, za akú cenu sa predávajú, bola dojednaná splatnosť a bolo na žalobcovi, aby si prípadne vyžiadal ďalšie údaje k tomu kde, akým spôsobom sa má vyplatiť kúpna cena, a pokiaľ sa tak nestalo, toto nemôže ísť na ťarchu nadobúdateľa podielov. Zákon nestanovuje výslovne žiadne náležitosti tejto ponuky, len vymedzuje, že musí byť písomná, pokiaľ sa jedná o nehnuteľnosť. Ako dôvod pre zamietnutie žaloby napokon uviedol, že podmienkou na vyhovieť žaloby o neplatnosť právneho úkonu je, že v petite musí byť prejavovaný synalagmatický vzťah a nemožno takejto žalobe vyhovieť bez toho, aby sa vyporiadali vzájomné plnenia. Keďže žaloba žalobcu vo svojom petite synalagmatický vzťah nezohľadňuje, žalobe nemožno vyhovieť. Žalovaný 2/ uviedol, že nerozumie, z akého dôvodu sa spomína prvá kúpna zmluva, keď nie je predmetom sporu. Kúpna zmluva, ktorá je predmetom tohto sporu, bola podpísaná a na základe nej bola kúpna cena riadne vyplatená, čo žalovaná 1/ potvrdila svojím podpisom na tejto kúpnej zmluve.

8. Súd vykonal dokazovanie ďalej oboznámením sa s listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise a na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

.9. Dňa 25.01.2019 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi žalovanou 1/ ako predávajúcou a žalovaným 2/ ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 4/16 na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX N. k.ú. S. ako pozemok parcely registra E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 11 825 m², pozemok parcely registra E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 490 m², pozemok parcely registra E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 3329 m² z predávajúcej na kupujúceho. V čl. V bolo dohodnuté, že kúpna cena za vyššie uvedené predmet kúpe predstavuje sumu 15.000,- eur, ktorú kúpnu cenu žalovaný 2/ ako kupujúci vyplatil žalovanej 1/ ako predávajúcej pred podpisom tejto zmluvy k jej rukám.

10. Žalovaná 1/ zaslala žalobcovi list zo dňa 08.02.2019 označený ako Žiadosť o vyjadrenie k predkupnému právu, v ktorom sa uvádza, že žalovaná 1/ má záujem odpredať spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4/16 na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX v k.ú. S. ako pozemok parcely registra E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 11 825 m², pozemok parcely registra E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere XXX m², pozemok parcely registra E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 3329 m². Spoluvlastnícky podiel k týmto pozemkom sa rozhodla prediť za kúpnu cenu 3,835 eur / m². Vyzvala žalobcu, aby sa vyjadril, či si uplatňuje predkupné právo na jej spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4/16 k celku na týchto nehnuteľnostiach za kúpnu cenu 15.000,- eur splatnú v deň podpisu kúpnej zmluvy. Žiadala žalobcu podľa § 140 Občianskeho zákonníka, aby jej oznámil svoje stanovisko. V prípade, že neobdrží jeho vyjadrenie, bude mať za to, že predkupné právo na jej spoluvlastnícky podiel si žalobca neuplatňuje. Podľa doručenky list bol žalobcovi doručený dňa 11.02.2019.

11. Listom datovaným dňom 21.01.2019 (celkom zrejme ide o chybu v písaní dátumu), ktorým žalobca uviedol, že reaguje list zo dňa 08.02.2019, adresovaným žalovanej 1/, žalobca oznámil, že si uplatňuje predkupné právo na podiel žalovanej 1/ v parcelách vedených na LV č. XXXX v k.ú. S. s tým, že ak si viacerí spoluvlastníci uplatnia predkupné právo, tak žiada o adekvátnu časť vo výške jeho podielu.

12. Dňa 24.06.2019 bol na Okresný úrad Ilava, odbor katastrálny, podaný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy uvedenej v odseku 9, teda na základe zmluvy uzatvorenej medzi žalovanou 1/ ako predávajúcou a žalovaným 2/ ako kupujúcim dňa 25.01.2019. Vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy bol povolený Okresným úradom P., odborom katastrálnym pod V XXXX/XXXX.

13. Listami zo dňa 12.09.2019 adresovanými žalovaným 1/ a 2/ sa žalobca dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 25.01.2019 s poukazom na porušenie jeho predkupného práva v zmysle § 140 a 40a Občianskeho zákonníka.

14. Podľa listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. S., nehnuteľnosti - pozemok parcely registra E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 11 825 m², pozemok parcely registra E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 490 m², pozemok parcely registra E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 3329 m² sú aktuálne v podielovom spoluvlastníctve viacerých podielových spoluvlastníkov, okrem iného pod B 14 je evidovaný žalobca so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/8 a pod B 21 je evidovaný žalovaný 2/ so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 4/16 nadobudnutým titulom kúpnej zmluvy uzatvorenej so žalovanou 1/ (V XXXX/XXXX).

15. Záonné ustanovenia:

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, Ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, 140 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, § 145 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, § 479 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, § 589 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>> a § 701 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, 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 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

Podľa § 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.

Podľa § 603 ods.1 až ods.3 Občianskeho zákonníka, predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj. 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 právnenmu nástupcovi. Ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, Ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

Podľa § 137 Civilného sporového poriadku (CSP), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom

naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

16. Podanou žalobou sa žalobca domáha určenia tzv. relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ktorú uzatvoril jeden z viacerých podielových spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností ako predávajúci (žalovaná 1/) s treťou osobou ako kupujúcim (žalovaný 2/), medzi ktorými nešlo o vzťah blízkych osôb v zmysle § 116 a § 117 Občianskeho zákonníka. Žalobca bol v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy ako aj v čase rozhodovania súdu podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností. Žalobca ako podielový spoluvlastník tvrdí, že jeho predkupné právo bolo porušené, a preto je predmetná kúpna zmluva neplatná.

17. Základnou spornou okolnosťou bolo to, či jeho žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy je procesne prípustná v zmysle § 137 CSP. Podradiac žalobu pod § 137 CSP súd konštatuje, že určenie neplatnosti právneho úkonu, sa považuje za určenie právnej skutočnosti. Podľa citovaného ustanovenia § 137 písm. d/ Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Súd sa stotožnil s argumentáciou žalobcu, že osobitným predpisom je v danom prípade § 40a Občianskeho zákonníka, ktorý oprávňuje toho, kto je neplatným právnym úkonom dotknutý, dovolať sa neplatnosti právneho úkonu. Súdu je známe, že v otázke procesnej prípustnosti žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva po zavedení CSP počnúc dňom 01.07.2016 panujú rôzne názory na to, či § 40a Občianskeho zákonníka je priamo tou normou, ktorá umožňuje žalovať o relatívnu neplatnosť právneho úkonu alebo nie. V súdnej praxi možno nájsť rozhodnutia (vydané už za účinnosti CSP), ktoré ust. § 40a Občianskeho zákonníka v prípade porušenia zákonného predkupného práva spoluvlastníka takto chápu (napr. rozsudok Krajského súdu v Žiline sp.zn. 9Co/213/2017, Krajského súdu v Nitre sp.zn. 9Co/275/2015, Okresného súdu Trenčín sp.zn. 27C/71/2016), ale aj také, ktoré konštatujú, že z § 40a Občianskeho zákonníka priamo nevyplýva prípustnosť žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva (napr. rozsudok Krajského súdu v Žiline sp.zn. 8Co/4/2017). Súd je v prvom rade toho názoru, že nemožno konštatovať, že by sa osoba nemohla (a to aj žalobou, alebo vzájomnou žalobou, čo nie je vylúčený spôsob dovolania sa relatívnej neplatnosti) dovolávať relatívnej neplatnosti, nakoľko by išlo o argumentáciu výslovne contra legem v rozpore s ustanovením § 40a Občianskeho zákonníka. Tiež nezanedbateľné hľadisko v prospech prejednávania tohto druhu žaloby je podľa názoru súdu to, že primárnou úlohou súdu by mala byť vždy materiálna ochrana práva, ktorú v žiadnom prípade nemôže prevážiť formalistický prístup a bazírovanie na tom, ako má byť naformulovaný žalobný petit, keď je zrejmé, čo sa žalobou sleduje a aké porušenie práva má byť rozhodnutím súdu napravené. To všetko platí o to viac, že ani § 137 CSP nie je ustanovením, ktoré by predpokladalo všetky typy do úvahy pripadajúcich žalôb a žalobným petitom, ale je len demonštratívnym výpočtom niektorých typov žalôb (slovko „najmä“). Tiež treba do úvahy vziať to, že dlhoročne (prakticky až do nadobudnutia účinnosti CSP) nebol vôbec žiaden problém so žalovaním relatívnej neplatnosti právneho úkonu a tieto žaloby sa v praxi pripúšťali a aj meritórne prejednávali, pokiaľ na takomto určení bol naliehavý právny záujem a to práve s poukazom na možnosť žalovať týmto spôsobom podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Prijatý bol záver, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva (§ 40a OZ) v zásade môže obstáť z pohľadu naliehavého právneho záujmu (podľa vtedajšieho ust. § 80 písm. c/ OSP) i vtedy, ak už došlo k porušeniu predkupného práva (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo 14. mája 2014, sp. zn. 7 Cdo 46/2013), a preto aj žalobcom podaná žaloba by spadala pod, za účinnosti OSP, procesne prípustnú a prejednatelnú žalobu. Súd nevidí dôvod nenadviazať na túto prax, ktorá dlhoročne z hľadiska posudzovania splnenia procesných podmienok na meritórne prejednanie týchto žalôb nerobila väčší problém. Podľa názoru súdu, ani v súčasnosti nie je takáto žaloba zbytočná a bez významu (pričom cieľom § 137 CSP bolo práve eliminovanie všetkých zbytočných žalôb, akou podľa súdu v tejto veci podaná žaloba nie je), pretože cieľom, ktorý žalobca takouto žalobou sleduje, je realizácia jeho práva ako oprávneného podielového spoluvlastníka na reparáciu protiprávneho stavu zapríčineného žalovanými do právneho stavu, aký tu bol pred porušením jeho predkupného práva. Pre prípad vyhovenia tejto žaloby navyše aj za účinnosti CSP sa takto zamýšľaný cieľ dosiahne, pretože aj za súčasnej právnej úpravy katastrálny odbor príslušného okresného úradu v zmysle § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, zapíše aj na základe takto formulovaného výroku súdu stav pred porušením práva, a preto nemožno konštatovať, že by v praktickej rovine žaloba s takýmto žalobným petitom bola neúčelná, nezmyselná a že by „nič neriešila“. Takáto žaloba zmysel má, pretože na základe rozhodnutia s takto navrhovaným výrokom sa určí, že práva zo zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva nevznikli. Súd preto vzal do úvahy to, že v tejto veci žalobcom navrhované rozhodnutie odstráni spornosť

medzi stranami sporu a v požadovanom smere nastolí istotu, ktorá by tu bez navrhovaného rozhodnutia nebola dosiahnutá. Záverom súd dopĺňa, že hoci sa súd (v súlade s aktuálnou rozhodovacou praxou slovenských súdov) prihlásil k názoru, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu je žalobou o určenie právnej skutočnosti, dokonca ani na túto teoretickú otázku v teórii a praxi nie sú jednotné názory (k tomu napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 30 Cdo/4101/2016 z 23.03.2017). Za takéhoto diskutabilného stavu je potom o to viac namieste nezamietnuť žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu len čisto formálne s poukazom na nesprávne zvolenú formuláciu, ale prejednať ju s prihliadnutím na to, aký cieľ sa sleduje a či táto žaloba je spôsobilá napraviť nastalé porušenie práva. Ako už súd vyššie odôvodnil, takáto žaloba je spôsobilá privodiť nápravu a istotu v právnych vzťahoch podielových spoluvlastníkov, a preto ju súd aj meritorne prejednal.

18. Občiansky zákonník v § 603 ods. 3 stanovuje pri porušení predkupného práva primárne (všeobecné) pravidlo, ktorým je oprávnenému daná možnosť na nadobúdateľovi domáhať sa buď ponúknutia veci na kúpu alebo toho, aby mu zostalo predkupné právo zachované. Právna teória i prax je jednotná v názore, že následky ustanovenia § 603 ods. 3 OZ sa uplatnia v prípade porušenia vecného predkupného práva. Sekundárnym (špeciálnym) oprávnením z porušenia predkupného práva je právo oprávneného na reparáciu protiprávneho stavu do právneho stavu, aký tu bol pred jeho porušením - t. j. navrátením do pôvodného stavu, k čomu môže slúžiť inštitút dovolania sa relatívnej neplatnosti (§ 40a OZ). 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 dovoľajú (§ 40a OZ). 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. Pokiaľ sa oprávnený v zmysle § 603 ods. 3 OZ bude domáhať toho, aby mu bola vec ponúknutá na kúpu, má možnosť podať žalobu o nahradenie vôle povinného. Situácia, v ktorej bolo predkupné právo porušené avšak oprávnený z akýchkoľvek dôvodov nežiada bezprostredne nadobudnutie podielu na veci, je realizáciou druhej alternatívy § 603 ods. 3 OZ, ktorou oprávnenému zostáva zachované predkupné právo voči nadobúdateľovi (novému spoluvlastníkovi) v prípade, že tento sa rozhodne 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. Všeobecné nároky vyplývajúce z porušenia predkupného práva uvedené v § 603 ods. 3 OZ ešte dopĺňa špeciálna úprava nároku vyplývajúceho z ustanovenia § 40a v spojení s § 140 OZ - možnosť domáhať sa neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a OZ. Uvedené nároky (všeobecné a špeciálne) sa vzájomne vylučujú, čo znamená, že oprávnený sa musí rozhodnúť, ktorý z nich uplatňuje. Z povahy týchto nárokov je vylúčené, aby oprávnený zároveň uplatňoval neplatnosť právneho úkonu (§40a OZ) a tiež niektorý z nárokov vyplývajúcich z § 603 ods. 3 OZ (napr. žiadať o nahradenie prejavu jeho vôle nadobúdateľa, alebo si ponechať predkupné právo voči nemu). Najvyšším súdom Slovenskej republiky bolo judikované (3 Cdo 262/2009, 4 Cdo334/2009, 5 Cdo 211/2009, 6 Cdo 115/2011 a pod.), že z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať (uplatnením analógie legis - § 853 OZ) všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka (§ 602 až § 606).

19. V konaní nebolo sporné, že sporné žalovaná 1/ bola podielovou spoluvlastníčkou s podielom 4/16 na sporných nehnuteľnostiach (ktoré previedla na žalovaného 2/), žalobca je stále aj v čase rozhodovania súdu (pod B 14) podielovým spoluvlastníkom sporných nehnuteľností s podielom 1/8, pričom na liste vlastníctva sú zapísaní ďalší podieloví spoluvlastníci nehnuteľností (pod B 7,8,9,10, 11,12, 15,17, 18, 19, 20), ktorí si predkupné právo v tejto veci neuplatnili (toto tvrdenie žalovaného 2/ nebolo rozporované). Ďalej bolo zistené, že dňa 25.01.2019 uzatvorila žalovaná 1/ ako predávajúca so žalovaným 2/ ako kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorou na neho previedla spoluvlastnícke podiely na sporných nehnuteľnostiach o veľkosti 4/16. Ďalej nebolo sporné, že dňa 08.02.2019 adresovala žalovaná 1/ žalobcovi listinu označenú ako Žiadosť o vyjadrenie k predkupnému právu, na ktorú žalobca reagoval listom z 21.02.2019 (zrejme správne má byť dátum 21.02.2019) tak, že si uplatňuje svoje predkupné právo k sporným nehnuteľnostiam. Následne dňa 24.06.2019 bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam na podklade kúpnej zmluvy zo dňa 25.01.2019, ktorý bol pod V 1934/2019 aj povolený, v dôsledku čoho sa žalovaný 2/ stal podielovým spoluvlastníkom sporných nehnuteľností s podielom 4/16 (pod B 21).

20. V prvom rade bolo treba posúdiť, ktorým okamihom dochádza k porušeniu predkupného práva oprávneného podielového spoluvlastníka, teda či samotným uzatvorením kúpnej zmluvy, resp. povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy. Túto situáciu zákon výslovne nerieši. Aj komentár k Občianskemu zákonníku (Fekete, O: Občiansky zákonník, 4. zväzok Závazkové právo- zmluvy, Veľký komentár, Bratislava, Eurokódex 2015, str. 94) uvádza, že Občiansky zákonník nerieši otázku, či je vlastník povinný vec ponúknuť oprávnenému až po tom, čo má s treťou osobou už uzavretú kúpnu zmluvu, alebo či tak má urobiť vtedy, keď o predaji začne vážne rokovať. V prípade sporu je na sudcovi, aby podľa zásad ekvity rozhodol, čo je v danom prípade spravodlivé. V konaní nebolo sporné, že najskôr bola uzatvorená kúpna zmluva (25.01.2019) a až následne došlo k ponuke adresovanej žalobcovi na kúpu prevádzaných podielov (08.02.2019), pričom návrh na vklad do katastra nehnuteľností bol podaný dňa 24.06.2019. Ponuke žalobcovi tak prechádzalo uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy so žalovaným 2/. Žalovaný 2/ sa bránil tým, že k porušeniu predkupného práva nedochádza uzatvorením zmluvy ako takej, ale až okamihom, kedy nastanú vecnoprávne účinky zmluvy (tj. vkladom do katastra nehnuteľností), odvolávajúc sa na názory predovšetkým českých súdov a teoretikov. Súd však konštatuje, že Najvyšší súd SR napr. v rozhodnutí sp.zn. 4 Cdo/37/2007 alebo sp.zn. 2 Cdo/108/2015 (ale napríklad zhodne aj rozhodnutie NSČR sp.zn. 32 Odo/568/2002) skonštatoval, že predkupné právo je porušené už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu (kúpnej zmluvy), lebo vtedy vznikol právny dôvod (titulus), ktorý je základom porušenia predkupného práva. Okamih, kedy došlo k porušeniu práva, nemožno posúvať až do dňa zápisu (vkladu) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože sa jedná už o modus, ktorým sa úradne završuje súkromnoprávny úkon, a ktorý má právny význam pre prevod vlastníckeho práva (nie pre právny úkon ako taký), čím nadviazal na staršiu judikatúru (R 50/85). Podľa názoru súdu nie je významným, že takýto záver bol prijatý v rozhodnutiach, kde sa posudzovalo plynutie premlčacej doby pre uplatnenie nárokov z porušenia predkupného práva, pretože tento záver bol formulovaný najvyšším súdom všeobecne bez výslovnej viazanosti len na posúdenie otázky premlčania. V tejto súvislosti treba uviesť, že aktuálna česká judikatúra a odborná literatúra nie je plne použiteľná na riešenie tejto otázky (spôsobom, aký prezentuje žalovaný 2/) v podmienkach slovenskej právnej úpravy, nakoľko nový český občiansky zákonník vylovene upravuje, že na to, aby bola ponuka na uplatnenie predkupného práva platnou, sa vyžaduje skoršie uzatvorenie zmluvy s kúpnychtivou osobou, čo je podstatný rozdiel oproti slovenskej právnej úprave, ktorá sa okamihu, kedy musí byť realizovaná ponuka na odkúpenie podielov, nevenuje vôbec a je prakticky len na posúdení súdu, ako sa s touto otázkou vysporiada. Súd konštatuje, že sa priklonil k záveru, ktorý prezentuje slovenská judikatúra, a teda uzavrel, že pokiaľ samotnej ponuke adresovanej žalobcovi na uplatnenie predkupného práva, prechádzalo uzatvorením kúpnej zmluvy medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/, už samotným uzatvorením zmluvy bez toho, aby tomu predchádzala ponuka na odkúpenie podielu ostatným podielovým spoluvlastníkom, došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu.

21. Súd však uvádza, až aj nebyť uvedeného nedostatku, je tu iný dôvod, pre ktorý treba konštatovať, že predkupné právo žalobcu bolo porušené. Súd uvádza, že ponukový list adresovaný žalobcovi zo dňa 08.02.2019 podľa názoru súdu nemohol vyvolať účinky platnej ponuky pre uplatnenie si predkupného práva. Ponuka na využitie predkupného práva je jednostranným právnym úkonom povinného z predkupného práva adresovaným oprávnenému a musí okrem všeobecne kladených požiadaviek na právne úkony (§ 37 a nasl. OZ) a náležitosti návrhu na uzavretie zmluvy (§ 43a OZ) zodpovedať podmienkam, za ktorých povinný ponúka vec na kúpu a splnením ktorých môže oprávnený svoje predkupné právo vykonať. Rozhodujúcou podmienkou môže byť i forma zaplatenia kúpnej ceny, najmä ak môže ovplyvniť hodnotu nehnuteľnosti, či jej právne pomery, ale i jej splatnosť. V danej veci bol ponukový list z 08.02.2019 formulovaný nasledovne: „Mám záujem odpredať môj spoluvlastnícky podiel z nehnuteľností v k.ú. S., zapísané na LV č. XXXX - pozemkov E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 11 825 m², E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 490 m², E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 3329 m², ktorých som podielovou spoluvlastníčkou pod B 21 v podiele 4/16 k celku. Výmera na môj spoluvlastnícky podiel z EKN p.č. XXXX/XXX predstavuje 2956,25 m², z EKN p.č. XXXX/XXX predstavuje 122,5 m² a z EKN p.č. XXXX/XXX predstavuje 832,25 m². Svoj vyššie uvedený spoluvlastnícky podiel z pozemkov E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 11 825 m², E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere XXX m², E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere XXXX m² som sa rozhodla prediť v sume 3,835 eur/ 1m². Vyjadrite sa mi, ako podielový spoluvlastník uvedených nehnuteľností, či si uplatňujete predkupné právo na môj spoluvlastnícky podiel 4/16 k celku z nehnuteľností v k.ú. S. - E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 11 825 m², E KN p. č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 490 m², E KN p. č.

XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 3329 m² za kúpnu cenu 15.000,- eur splatnú v deň podpísania kúpnej zmluvy. Žiadam Vás v zmysle ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, aby ste mi oznámili svoje stanovisko. V prípade, ak neobdržím Vaše vyjadrenie, mám za to, že predkupné právo na môj spoluvlastnícky podiel si neuplatňujete.“ Na tento list žalobca reagoval listom nasledovného znenia „ Uplatňujem si predkupné právo na Váš podiel v parcelách uvedených na LV č. XXXX v k.ú. S.. V prípade, ak si viacerí spoluvlastníci uplatnia predkupné právo, tak na adekvátnu časť vo výške môjho podielu. Zároveň Vás žiadam, ak si budú na Váš podiel uplatňovať predkupné právo aj iní spoluvlastníci, aby ste ich informovali o skutočnosti, že parcele KNE XXXX/XXX reálne máte o 916 m² menej ako momentálne vedené na LV. Túto pôdu Váš dedko už predal pánovi S. pod rodinný dom a na katastri nevykonali správne zápis o tejto skutočnosti. Niektorým spoluvlastníkom táto skutočnosť je známa.“ V kontexte týchto skutočností je zrejmé, že žalobca včas reagoval na ponuku predkupného práva a mal záujem o uzavretie kúpnej zmluvy za podmienok určených žalovanou 1/. Žalovaná 1/ však na list žalobcu nijako nereagovala, sama uviedla pri svojom výsluchu, že vzala list žalobcu na vedomie, ale následne sa už žalobcovi naspäť neozvala a podiel previedla na žalovaného 2/. V tomto kontexte bolo potom potrebné vyhodnocovať i určitosť ponuky obsiahnutej v ponukovom liste z 08.02.2019, keď táto neobsahovala ohľadom platobných údajov nič okrem výšky kúpnej ceny, ktorá mala byť zaplatená pri podpise kúpnej zmluvy, ku ktorej uzatvoreniu ale nedošlo, pretože žalovaná 1/ neposkytla žalobcovi v tomto smere žiadnu súčinnosť, čím sa zmarila možnosť vyplatiť kúpnu cenu spôsobom, aký žalovaná 1/ sama do ponuky ako podmienku odkúpenia podielov zahrnula. Žiadne bližšie informácie o možnosti zaplata kúpnej ceny, formu, spôsob zaplata ponukový list neobsahoval. Nebolo uvedené, kde, akým spôsobom a formou sa môže uhradiť kúpna cena uvedená v ponuke, bolo len uvedené, že sa má uhradiť v sume 15.000,- eur pri podpise kúpnej zmluvy, ku ktorej podpisu nedošlo, pretože na odpoveď žalobcu žalovaná 1/ nereagovala, hoci potvrdila, že list dostala a „vzala ho na vedomie“. Navyše, žalovaná 1/ sama formulovala ponukový list (ktorý hoci aj sama nepísala, ale potvrdila, že ho podpísala) tak, že na to, aby mohla zvoliť ďalší postup jej prakticky stačilo vyjadrenie žalobcu, či si mieni uplatniť predkupné právo, a i napriek tomu, že stanoviskom žalobcu disponovala, súčinnosť k dosiahnutiu uzatvorenia kúpnej zmluvy so žalobcom a k prevzatíu kúpnej cenu pri jej podpise neposkytla a zrejme ani poskytnúť nemala v úmysle, keď uviedla, že napriek doručenému listu, previedla podiel na žalovaného 2/, pričom v súvislosti s realizáciou ponuky žalobcovi uviedla, že to už bola dohodnutá vec so žalovaným 2/ a ona sa nemusela o nič starať. Za tohto stavu nemožno potom podľa názoru súdu dávať na ťarchu žalobcovi, že predávané nehnuteľnosti nevyplatil v dvojmesačnej lehote od doručenia ponuky. Súd má za to, že s ohľadom na okolnosti prejednávanej veci mala písomná ponuka na uplatnenie predkupného práva z 08.02.2019 obsahovať i údaje o splatnosti kúpnej ceny, teda miesto, spôsob a formu jej splatenia. Iba pri takto formulovanej ponuke by bolo možné konštatovať, že žalobca podmienky v ponuke nesplnil včas. Inak treba ponuku žalovanej 1/ hodnotiť iba ako formálnu, a jej následné správanie (nereagovanie na list žalobcu) ako „bránenie“ v možnosti žalobcu svoje predkupné právo zrealizovať. Inak povedané, keďže žalovaná 1/ v ďalšom nekomunikovala so žalobcom o odpredaji svojho spoluvlastníckeho podielu, hoci jej bolo jeho stanovisko a záujem o podiely známe, mala jej písomná ponuka z 08.02.2009 už obsahovať všetky podmienky, splnením ktorých mohol žalobca svoje predkupné právo vykonať, teda i podmienku miesta, spôsobu a formy zaplata kúpnej ceny žalovanej 1/. Takéto podmienky ale ponuka neobsahovala. Takéto podmienky pritom podľa súdu vzhľadom na absenciu komunikácie medzi žalovanou 1/ a žalobcom bolo možné považovať za podmienku rozhodujúcu, za podmienku bez ktorej si žalobca svoju zákonnú povinnosť vyplatiť podiel v dvojmesačnej lehote nemal možnosť reálne splniť a na druhej strane, reálne neprichádzalo do úvahy ani vyplatenie „v deň podpisu kúpnej zmluvy“, pretože snaha žalovanej 1/ v tomto smere vo vzťahu žalobcovi smerujúca k uzatvoreniu kúpnej zmluvy absentovala. Podmienka vyplatenia podielu nastavená žalovanou 1/ samotnou (pri podpise kúpnej zmluvy), teda splniteľná reálne tiež nebola, pokiaľ sa žalovaná 1/ žalobcovi už následne po prijatí jeho stanoviska neozývala, hoci žalobca čakal, že tak učiní, keďže jeho záujmom o kúpu včas disponovala. Naproti tomu, žalovanému 2/ súčinnosť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a prevzatíu kúpnej ceny (nech už táto bola vyplatená v akejkoľvek výške) celkom zrejme poskytla, čím podmienky neboli zo strany žalovanej 1/ pre oboch kúpychtivých záujemcov rovnaké. Za takéhoto stavu súd konštatuje, že ponukový list musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých si záujemca môže splniť povinnosť vyplatiť podiel včas. Ak takéto podmienky v nej uvedené nie sú a súčasne žalovaná 1/ nereagovala na list žalobcu, neposkytla súčinnosť žalobcovi, potom aj tieto platobné podmienky je potrebné považovať za rozhodujúce a pre ich absenciu ponuku je nutné vyhodnotiť za vadnú. Žalovaná 1/ nenastavila podmienky pre kúpu pre oboch záujemcov rovnako, keď zmluva uzatvorila skôr so žalovaným 2/ a súčasne nevytvorila priestor na uzatvorenie zmluvy so žalobcom. Za takýchto okolností potom súd nepovažuje list žalovanej 1/ za riadny ponukový list, čím došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu.

22. Okrem toho staršia judikatúra dokonca konštatovala, že tým, že vlastník nehnuteľnosti oznámil tomu, pre ktorého je zapísané predkupné právo, že chce nehnuteľnosť predať za určitú sumu, a vyzval ho, aby sa v zákonnej lehote vyjadril, či chce predkupné právo uplatniť, neponúkol mu nehnuteľnosť na kúpu (rozsudok NS ČSR 21. 12. 1920, sp. zn. Rv I 1100/20, Vážny č. 817/1920). V podstate ponuka spísaná žalovanou 1/ napĺňala tieto atribúty, keď jej obsahom bolo to, že táto má v úmysle predať podiely za konkrétnu kúpnu cenu a vyzvala žalobcu, aby sa vyjadril, či si uplatňuje predkupné právo k nim za túto kúpnu cenu bez ďalších bližšie stanovených podmienok. Preto vychádzajúc z týchto starších východísk, by sa ponuka žalovanej 1/ ani nepovažovala za riadnu ponuku na uplatnenie predkupného práva.

23. K záveru o formálnosti ponuky realizovanej žalobcovi bez skutočného úmyslu ponúknuť podiel ostatným spoluvlastníkom, svedčí aj konanie žalovaných, ktoré samotnému odoslaniu ponukového listu predchádzalo. Žalovaná 1/ ako predávajúca súhlasila so žalobou a s určením neplatnosti kúpnej zmluvy s poukazom na fakt, že so žalovaným 2/ ešte skôr ako došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z 25.01.2019, uzatvorila prvú kúpnu zmluvu s rovnakým predmetom kúpy, kde kúpna cena bola určená iba v sume 1.000,- eur (vo vzťahu ku ktorej nebola preukázaná ani riadna ponuka ostatným spoluvlastníkom na uplatnenie predkupného práva, ktorá by jej uzatvoreniu predchádzala). Táto bola následne zrušená a bola podpísaná kúpna zmluva z 25.01.2019 na žiadosť žalovaného 2/ s kúpnu cenou za totožný predmet kúpy, ale už v sume 15.000,- eur, avšak žalovaná 2/ tvrdila, že jej túto kúpnu cenu žalovaný 2/ nezaplatil a že má titulom kúpnej ceny uhradených iba 1.000,- eur, čo žalovaný 2/ poprel, keď tvrdil, že jej vyplatil riadne 15.000,- eur. Existenciu tejto prvej kúpnej zmluvy s kúpnu cenou za prevádzané podiely v sume 1.000,- eur však žalovaný 2/ nespochybnil, keď tento len namietal, že „nevie, prečo sa spomína prvá kúpna zmluva, keď nie je predmetom sporu“. Netvrdil však, že by takáto zmluva s takýmto obsahom nebola medzi zmluvnými stranami skôr uzatvorená. Uzatváranie kúpnych zmlúv s totožným predmetom (totožné podiely na totožných nehnuteľnostiach) s podstatným navýšovaním kúpnej ceny bez zjavného dôvodu svedčia však v kontexte ostatných zistených skutočností (uzatvorenie zmluvy so žalovaným 2/ skôr, než došlo k ponuke smerom k žalobcu, následné neposkytnutie súčinnosti žalovanou 1/ žalobcovi smerom k uzatvoreniu kúpnej zmluvy s ním, hoci mala vedomosť o jeho záujme) o snahe zmluvných strán navýšiť naoko pre účely ponukového listu kúpnu cenu tak, aby táto odradila ostatných podielových spoluvlastníkov od uplatnenia si predkupného práva pri tejto kúpnej cene za prevádzané podiely. Ponuka síce (oneskorene až po uzatvorení zmluvy) bola žalovanou 1/ realizovaná žalobcovi listom z 08.02.2019, avšak za tak vysokú kúpnu cenu, o ktorej sama v konaní teraz tvrdí, že za ňu žalovanému 2/ nikdy prevádzané podiely reálne ani nepredala. Súd je toho názoru, že ani z týchto dôvodov (pre podstatne odlišné podmienky realizácie predaja) nemôže ponuka realizovaná smerom k žalobcovi obstať.

24. Súd sa nestotožnil s argumentáciou žalovaného 2/, podľa ktorej nemožno vyhovieť žalobe o neplatnosť zmluvy, ak súčasne nie je v žalobnom petite vymedzený synalagmatický vzťah, tj. povinnosť strán vrátiť si vzájomne všetko, čo sa podľa neplatnej zmluvy plnilo, teda splnenie povinnosti vrátiť plnenie jednou zmluvnou stranou proti splneniu povinnosti vrátiť plnenie druhou zmluvnou stranou. Je síce pravda, že po určení neplatnosti kúpnej zmluvy si jej účastníci budú musieť vrátiť všetko, čo sa na základe nej plnilo (§ 457 Občianskeho zákonníka), ale nie je úlohou súdu v tomto spore, aby riešil vzájomné reštitučné nároky zmluvných strán (žalovaných 1/ a 2/), ktoré v tomto spore ani nestoja proti sebe ako žalobca a žalovaný a vzájomne sa voči sebe tieto dve osoby ani ničoho nedomáhajú. Ak bude právoplatne určená neplatnosť zmluvy, následne si zmluvné strany (teda žalovaná 1/ a žalovaný 2/) budú povinní vrátiť na základe nej všetko, čo si navzájom podľa tejto zmluvy plnili s tým, že synalagmatickosť tohto ich vzájomného záväzku (ak si niektorá z nich túto povinnosť dobrovoľne nesplní a bude ju treba žalovať) je kritériom na formuláciu žalobného návrhu a následného výroku súdu v spore, kde tieto zmluvné strany sa prípadne budú jedna od druhej domáhať vrátenia plnenia z neplatnej zmluvy (v konaní o plnenie reštitučnej povinnosti podľa § 457 Občianskeho zákonníka). Na to, aby sa vôbec mohla niektorá zo zmluvných strán kúpnej zmluvy zo dňa 25.01.2019 domáhať vzájomného plnenia od druhej zmluvnej strany, musí byť najskôr s konečnou platnosťou vyriešená otázka, či skutočne je zmluva medzi nimi uzatvorená neplatná a v určovacom rozsudku, ktorý toto deklaruje, niet ešte dôvodu zaoberať sa nárokmi na plnenie z neplatnej zmluvy (ktoré nároky si môžu účastníci zmluvy v konečnom dôsledku vyriešiť aj mimosúdne bez rozhodnutia súdu). Takýto spor by mal úplne iný predmet a proti sebe by stáli zmluvné strany neplatnej zmluvy. Takýto spor by sa prakticky žalobcu ako osoby, ktorá účastníkom neplatnej kúpnej zmluvy ani nebola, netýkal. Z týchto dôvodov súd túto argumentáciu nevyhodnotil ako doliehajúcu na tento spor.

25. Nakoľko súd vyššie konštatoval, že žalobcovo zákonné predkupné právo bolo porušené pri predaji podielov o veľkosti 4/16 - iny na sporných nehnuteľnostiach patriacich žalovanej 1/ na žalovaného 2/ ako kupujúceho kúpnu zmluvou zo dňa 25.01.2019, predmetná kúpna zmluva je v zmysle § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka neplatná, keďže sa jej neplatnosti žalobca úspešne dovolal. K názoru žalobcu o neplatnosti kúpnej zmluvy sa nakoniec priklonila aj sama žalovaná 1/, ktorá uviedla, že súhlasí s tým, aby boli nehnuteľnosti prepísané späť na ňu. Neplatnosťou je postihnutý celý právny úkon, ktorý sa dotýkal vecí v podielovom spoluvlastníctve, čím sa sleduje účel a zmysel predkupného práva - zabrániť vstupu tretej osoby do spoluvlastníckeho vzťahu a zachovanie vlastníckeho práva doterajším spoluvlastníkom. Najvyšší súd ČR v rozhodnutí sp.zn. 22Cdo/2358/2010 zo dňa 29.02.2012 konštatoval, že pri výklade ustanovenia o predkupnom práve podielových spoluvlastníkov (§ 140 Občianskeho zákonníka) je treba dať prednosť ochrane práv podielových spoluvlastníkov pred právami tretích osôb, pričom určením neplatnosti celej zmluvy sa dosiahne reparácia protiprávneho stavu spôsobeného konaním žalovaných a nastolenie stavu, aký tu bol pred porušením predkupného práva. Súd preto s poukazom na vyššie uvedené odôvodnenie žalobe ako skutkovo a právne dôvodnej vyhovel.

26. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobca bol úspešný v celom rozsahu, keďže súd jeho žalobe vyhovel v celom rozsahu, a preto má voči neúspešným žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trenčín.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

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

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon 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.