



určenia že žalovaný 6/ U. P., bytom B. J. XXX/XX, H., je spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, na parc. reg. „C“ č.: N., XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, v k. ú. B., vo veľkosti 120/8640 a určenia, že žalovaný 7/ R. P., bytom B. XX, je spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, na parc. reg. „C“ č.: XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, v k. ú. Cigeľ, vo veľkosti 1/80. Žalobu odôvodnil tým, že dňa 28.7.2016 uzavrel žalovaný 1/so žalovaným 2/, ktorý bol spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX v k.ú. B., parc. registra“C“ č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX (dnešný stav list vlastníctva č. XXXX, k.ú. B., parc. registra „C“ č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, 1280) kúpnu zmluvu V XXXX/XXXX, prijatú na katastrálnom úrade 1.8.2016, ktorej predmetom bol predaj nehnuteľností, a to vo veľkosti spoluvlastníckych podielov zodpovedajúcich 7/96-in. Žalobcovi však neboli zo strany prevádzajúceho žalovaného 2/ predmetné nehnuteľnosti ponúknuté v písomnej ani ústnej forme, čím došlo k porušeniu zákonného predkupného práva spoluvlastníctva podľa § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Žalovaný 1/ následne uzavrel kúpne zmluvy aj s ďalšími žalovanými 3/ až 7/, ktorí boli spoluvlastníkmi zapísanými na liste vlastníctva č. XXXX. Išlo o kúpne zmluvy, ktoré boli na katastrálnom odbore vedené pod R R V XXXX/XXXX, V XXXX/XXXX a V XXXX/XXXX. Uviedol, že ani zo strany žalovaných 2/ až 7/ mu neboli spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach ponúknuté na predaj ako oprávnenému spoluvlastníkovi. Žalobca sa preto dovoľával relatívnej neplatnosti úkonov podľa § 40a Zákona č. 40/1964 Zb., ktorými boli predmetné nehnuteľnosti prevedené. Žalobca oslovil žalovaných so žiadosťou o vykonanie nápravy, avšak k náprave nedošlo. Naliehavý právny záujem na podaní určovacej žaloby odôvodnil tým, že nemá záujem o nadobudnutie len časti prevádzaného podielu. Ďalej poukázal na to, že žalovaný 1/ je spoločnosťou, ktorej predmetom podnikania je najmä poľnohospodárska výroba a predmetné nehnuteľnosti sú umiestnené mimo zastavaného územia obce, avšak na hraniciach so zastavaným územím. Preto má žalobca záujem na tom, aby dochádzalo k usporadúvaniu spoluvlastníckych vzťahov k predmetným nehnuteľnostiam len v rámci okruhu spoluvlastníkov, ktorí sú dlhoroční vlastníci (alebo ich potomkovia), bez zásahov tretej osoby v podobe podnikateľského subjektu. Podanie žaloby o určenie žalobca považuje za jediný spôsob uplatnenia nároku z porušenia zákonného predkupného práva spoluvlastníka.

2. Žalovaný 1/ so žalobou nesúhlasil. Uviedol, že podľa jeho názoru boli zo strany predávajúcich (žalovaní 2/ až 7/) dodržané zákonné ustanovenia o predkupnom práve. Poukázal na to, že žalobca nemá právny záujem na určení, že žalovaný 1/ nie je spoluvlastníkom nehnuteľností a vzniesol námietku premičania práva na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právnych úkonov (kúpnych zmlúv). Žalobu navrhol z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu na podaní určovacej žaloby žalobcom zamietnuť.

Žalovaní 2/, 3/, 4/, 7/ uznali, že pred predajom nehnuteľností žalovanému 1/ neponúkli svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach oprávnenému spoluvlastníkovi (žalobcovi) a nárok uplatnený žalobcom uznali.

Žalovaný 5/ uviedol, že žalovaný 1/ ho oslovil s ponukou na kúpu spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti, ktorú niekoľko rokov obrábal. Poukázal na to, že v čase prevodu nehnuteľnosti nemal vedomosť o predkupnom práve ostatných podielových spoluvlastníkov.

Žalovaný 6/ sa k žalobe nevyjadril.

3. Žalobca zobral žalobu voči žalovaným 4/, 5/ 6/ a 7/ späť z dôvodu, že títo sú stále na liste vlastníctva zapísaní ako vlastníci príslušných podielov, keďže vkladové konanie neprebehlo z dôvodu plomby na liste vlastníctva. Konanie bolo voči nim bolo zastavené.

4. Po vykonanom dokazovaní, oboznámení sa s písomnými podaniami žalobcu, žalovaných 1/, 2/, 3/, 4/, 5/ a 7/, výpoveďou žalobcu a žalovaných 1/ až 7/, listinnými dôkazmi, a to žiadosťou o poskytnutie údajov z KÚ (č.l. 17), výpisom z listu vlastníctva č. XXXX, odpoveďou z KÚ, kúpnu zmluvou medzi žalovaným 2/ a žalovaným 1/ (č.l. 49), rozhodnutím KÚ R (č.l. 54), spismi KÚ č. V XXXX/XXXX, V XXXX/XXXX, V XXXX/XXXX, V XXXX/XXXX, V XXXX/XXXX, V XXXX/XXXX, mal súd zistený tento skutkový a právny stav veci:

5. Žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, k. ú. B., zapísaných na LV č. XXXX, podiel 40/8640. Žalovaný 2/ bol ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy so žalovaným 1/ podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 7/96.

Žalovaný 3/ bol ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy so žalovaným 1/ podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/252.

6. Kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalovaným 1/ (ako kupujúcim) a žalovaným 2/ (ako predávajúcim) dňa 25.7.2016 bolo preukázané, že žalovaný 2/ predal svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach žalovanému 1/. Okresný úrad Prievidza, katastrálny odbor, rozhodnutím číslo vkladu V XXXX/XXXX z 27.10.2016 povolil vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech žalovaného 1/.

Kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalovaným 1/ a žalovaným 3/ dňa 20.3.2017 bolo preukázané, že žalovaný 3/ predal svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach žalovanému 1/. Okresný úrad Prievidza, katastrálny odbor, rozhodnutím číslo vkladu V XXXX/XXXX z 27.6.2017 povolil vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech žalovaného 1/.

7. Žalobca sa voči žalovaným 1/, 2/ a 3/ dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy, ktorou žalovaní 2/ a 3/ previedli spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach žalovanému 1/.

8. 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.

9. 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.

10. Podľa § 137 Civilného sporového poriadku (ďalej len „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.

11. Žalovaný 1/ vzniesol námietku premlčania ohľadom práva žalobcu dovolať sa relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv uzavretých medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/. Preto sa súd zaoberal premlčaním práva na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu (§ 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz. Pri určení začiatku plynutia premlčacej doby súd vychádzal zo skutočnosti, že žalobca mohol predkupné právo uplatniť prvý raz dňom uzavretia kúpnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a ostatnými žalovanými. Kúpna zmluva medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ bola uzavretá 28.7.2016. Žaloba, pri ktorej sa súd musí vysporiadať aj s otázkou relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv, bola doručená súdu 8.4.2019, a teda k premlčaniu práva nedošlo. Ostatní žalovaní uzavreli so žalovaným 1/ kúpne zmluvy v neskoršom termíne, a teda ani vo vzťahu k nim k premlčaniu práva nedošlo.

12. V prejednávanej veci žalobca tvrdil, že zo strany žalovaných 1/ až 3/ neboli dodržané ustanovenia o predkupnom práve, keďže pred prevodom spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach mu tieto neboli ponúknuté na predaj ako podielovému spoluvlastníkovi (§ 140 Občianskeho zákonníka). Žalovaný 1/ sa vyjadril, že zo strany predávajúcich (žalovaných 2/ až 7/) boli dodržané zákonné ustanovenia vrátane tých o predkupnom práve. Žalovaní 2/ a 3/ sa vyjadrili, že žalobcovi svoj podiel na predaj neponúkli, predkupné právo realizované nebolo. Keďže žalovaný 1/ nepredložil žiadne dôkazy preukazujúce realizáciu predkupného práva a žalobca a žalovaní 2/, 3/ zhodne tvrdili, že spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach žalobcovi na kúpu neponúkli, súd má za to, že pri prevode spoluvlastníckeho podielu na predmetných nehnuteľnostiach nebolo dodržané predkupné právo žalobcu. Skutočnosť, že povinné osoby z predkupného práva neponúkli nehnuteľnosti na kúpu oprávnenej osobe, hoci to bolo ich zákonnou povinnosťou, a vec predali tretej osobe, má za následok neplatnosť kúpnej zmluvy iba v prípade, ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovolala, čo má za následok, že právny úkon (v danom prípade kúpne zmluvy) je neplatný od začiatku. V danej veci sa žalobca ako oprávnený z predkupného práva dovolal relatívnej neplatnosti právnych úkonov, pričom súd skonštatoval, že k porušeniu predkupného práva došlo, v dôsledku čoho sú kúpne zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach od začiatku neplatné.

13. Žalobca sa pred podaním žaloby dovolával neplatnosti právnych úkonov u žalovaných 1/ až 7/, avšak bez úspechu. Keďže došlo k porušeniu jeho (predkupného) práva a k náprave nedošlo ani po výzve adresovanej osobám povinným z predkupného práva, obrátil na súd. Žalobca sa v tomto konaní nedomáhal určenia (deklarovania) relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv, ale určenia, že žalovaný 1/ nie je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností a žalovaní 2/ a 3/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností. V kontexte procesnej prípustnosti žaloby podľa súčasného znenia §

137 CSP, možno konštatovať, že žalobca zvolil správny spôsob uplatnenia svojho práva, keďže z ustanovenia § 137 písm. d) CSP (a najmä dôvodovej správy k tomuto ustanoveniu) vyplýva, že CSP zásadne nepripúšťa určovacie žaloby o určenie právnej skutočnosti s výnimkou žalôb o určenie právnej skutočnosti za podmienky, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu. Pre úspešné uplatnenie žaloby podľa § 137 písm. d) CSP je teda potrebné, aby priamo osobitný právny predpis priznal oprávnenej osobe domáhať sa na súde určenia právnej skutočnosti. Za takýto právny predpis však nemožno považovať ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka (rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 5Co/388/2017).

14. Vzhľadom na to, že predmetom konania je určovacia žaloba, súd v posudzovanej veci považoval za potrebné primárne skúmať naliehavý právny záujem o podanie takejto žaloby v zmysle § 137 písm. c) CSP. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým. Súd v danom prípade dospel k záveru, že žalobca na požadovanom určení naliehavý právny záujem má, pretože žalovaný 1/ bol zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. B. na základe neplatných kúpnych zmlúv. Keďže s poukazom na vyššie uvedené (bod 13) nebolo možné domáhať sa neplatnosti kúpnych zmlúv, na odstránenie nesprávneho zápisu na listu vlastníctva (zápisu vlastníckeho práva na základe neplatných zmlúv) je potrebné určiť, kto je/nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností. Spismi Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor, č. V XXXX/XXXX a č. V XXXX/XXXX, bolo preukázané, že žalovaný 1/ sa stal podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností na základe kúpnych zmlúv uzavretých so žalovanými 2/ a 3/, ktoré sú neplatnými právnymi úkonmi. Preto súd určil, že žalovaný 1/ nie je spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, na parc. reg. „C“ č.: XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, v k. ú. B., vo veľkosti 155/2016 a určil, že žalovaný 2/ je spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, na parc. reg. „C“ č.: XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, v k. ú. B., vo veľkosti 7/96 a žalovaný 3/ je spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, na parc. reg. „C“ č.: XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, v k. ú. B., vo veľkosti 1/252.

15. Pri rozhodovaní o náhrade trov konania súd vychádzal z ustanovení § 255 ods. 1 CSP a § 257 CSP. Žalobca mal plný úspech vo veci, a preto má nárok na náhradu trov konania vo výške 100%. Ustanovenie § 257 CSP je výnimočným opatrením, ktoré má súdu umožniť, aby pri rozhodovaní o náhrade trov konania mohol prihliadnuť k zvláštnostiam jednotlivých prípadov a má slúžiť k odstráneniu neprimeranej tvrdosti. Pri skúmaní existencie podmienok hodných osobitného zreteľa je potrebné prihliadať k majetkovým, sociálnym, osobným

a ďalším pomerom všetkých účastníkov konania a v tejto súvislosti sú tiež významné okolnosti, ktoré viedli k uplatneniu nároku na súde, postoj účastníkov v priebehu

konania a pod. Žalovaní 2/ a 3/ už vo vyjadrení sa k žalobe uznali nárok žalobcu a tento žiadnym spôsobom nerozporovali. Súd má za to, že na postoj žalovaných 2/ a 3/ v priebehu konania a na to, že žalovaný 2/ je osobou so zdravotnými problémami a žalovaný 3/ je poberateľom starobného dôchodku vo výške 368,- eur, je potrebné prihliadnuť pri rozhodovaní o náhrade trov. Žalovaný 1/ je jedinou zo sporových strán, ktorá relatívnu neplatnosť právneho úkonu neuznala, v dôsledku čoho vznikol tento spor. Žalovaný 1/ je obchodnou spoločnosťou s rozsiahlym predmetom činnosti a súd má za to, že rozhodnutie o povinnosti zaplatiť trovy konania žalobcovi, nebude mať na neho výrazne negatívny dopad. O výške trov rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza.

Odvolanie musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisovú značku konania, podpis) označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1, 2 CSP.