

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 5Co/59/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4317214226
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Pribula
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2020:4317214226.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Pribulu a sudcov JUDr. Borisa Minksa a JUDr. Olivera Kolenčíka, v spore žalobcu: T. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. T., F. XXX/XX, zastúpený JUDr. Zuzanou Bakovou, advokátkou Advokátskej kancelárie so sídlom Dvory nad Žitavou, ul. A. Józsefa 1, proti žalovaným: 1./ KOVACS AGRO spol. s r. o., so sídlom Hronovce, Družstevná 12, IČO: 34 118 594, zastúpený JUDr. Andreou Kelemenovou, advokátkou Advokátskej kancelárie so sídlom v Nitre, Mariánska 2, 2./ R. T. nar. XX.XX.XXXX, bytom S., Dr. J. D. XXX/XX, zastúpený všeobecným zástupcom V. T. nar. XX.XX.U., bytom S., Dr. J. D. XXX/XX, o určenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, o odvolaní žalovaného 1./ proti rozsudku Okresného súdu Levice zo dňa 10. januára 2020, č. k. 9C/85/2017-165, takto

rozhodol:

Odvolačný súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobcovi priznáva voči žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1.1. Okresný súd Levice (súd prvej inštancie v zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“) rozsudkom zo dňa 10. januára 2020, č. k. 9C/85/2017-165 určil, že kúpna zmluva uzavretá dňa 08.03.2016 v znení dodatku č. 1 z 01.07.2016, uzavretá medzi predávajúcim R. T., nar. XX.XX.XXXX a kupujúcim KOVACS AGRO spol. s r. o., so sídlom Družstevná 12, Hronovce, vklad povolený Okresným úradom Levice odbor katastrálny pod V 3988/16 dňa 22.09.2016, je v časti prevodu nehnuteľností k. ú. F. obec S. parcely registra „E“ LV XXX ako parc. č. 1075/1 orná pôda o výmere 3921 m² a parc. č. 1075/2 orná pôda o výmere 4287 m² v podiele 1-na je neplatná (I. výrok).

1.2. Žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %, ktorú sú povinní zaplatiť žalobcovi žalovaní v I. a 2. rade (II. výrok).

1.3. V III. výroku rozsudku uviedol, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

2.1. Rozsudok vo veci samej odôvodnil tým, že žalobca sa v žalobe podanej 12.10.2017 prostredníctvom svojej právnej zástupkyne domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným v 1. rade ako kupujúcim a žalovaným v 2. rade ako predávajúcim dňa 08.03.2016 v znení dodatku č. 1 zo dňa 01.07.2016, vklad povolený pod V-3988. V žalobe a na pojednávaní uviedol, že je zapísaný na liste vlastníctva XXX k. ú. F. parc. č. 1075/1 orná pôda o výmere 3921 m² a parc. č. 1075/2 orná pôda o výmere 4287 m² ako podielový spoluvlastník v 2/4-nách a žalovaný v 1. rade je zapísaný v podiele 1 - na. Žalovaný v 1. rade bol do listu vlastníctva zapísaný na základe kúpnej zmluvy uzavretej

dňa 08.03.2016 v znení dodatku č. 1 zo dňa 01.07.2016 so žalovaným v 2. rade ako predávajúcim. Vklad vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade bol povolený Okresným úradom odbor katastrálny Levice pod V-3988/2016 dňa 22.09.2016. Žalovaný v 1. rade nebol pred uzavretím kúpnej zmluvy podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Realizácia predkupného práva podielovým spoluvlastníkom nebola umožnená, žalovaný v 2. rade neponúkol žalobcovi svoj podiel na odpredaj, pritom má záujem hospodáriť na pozemkoch, ktoré mu spoluvlastnícky patria.

2.2. Žalovaný v 1. rade sa písomne vyjadril (čl. 23, 98) tak, že pred uzavretím kúpnej zmluvy žalovaný v 2. rade ponúkol predkupné právo žalobcovi a nie je pravdou tvrdenie žalovaného v 2. rade, že mu zakázal prediť svoj podiel tretím osobám. Z jeho pozície nemôže zakazovať vlastníčkovi voľnú dispozíciu s predmetom jeho vlastníctva. Trval na tom, že pred podpisom kúpnej zmluvy ho žalovaný v 2. rade ubezpečil, že predmetný podiel ponúkol aj žalobcovi, ktorý oň neprejavil záujem. Toto prehlásenie žalovaný v 2. rade urobil za prítomnosti tretej osoby, pravdepodobne malo ísť o syna žalovaného v 2. rade R. T.. Poukázal aj na znenie kúpnej zmluvy v časti II. bod 2 zmluvy, v ktorom žalovaný v 2. rade prehlásil, že v čase uzavretia zmluvy je predmet kúpy bez tiarch, nie je zaťažený záložným právom ani iným vecným bremenom.

3. Žalovaného v 2. rade zastupovala v konaní splnomocnená zástupkyňa, ktorá neprítomnosť žalovaného ospravedlnila jeho nepriaznivým zdravotným stavom, ktorý mu bráni v súčasnosti sa k veciam konštruktívne vyjadrovať. Jednoznačne trvala na tom, že spoluvlastnícky podiel žalovaný v 2. rade neponúkol nikomu inému len žalovanému v 1. rade, s ktorým aj uzavrel kúpnu zmluvu. Záležitosti okolo kúpnej zmluvy v podstate vybavovala so žalovaným v 1. rade ona, žiadna iná osoba sa v tejto veci neangažovala, ani syn.

4. Vykonaným dokazovaním považoval prvoinštančný súd za preukázané, že sporná nehnuteľnosť je v súčasnosti vedená na Okresnom úrade, odbor katastrálny Levice na liste vlastníctva číslo XXX k. ú. F., obec S., parcely registra „E“ ako parc. č. 1075/1 orná pôda o výmere 3921 m², parc. č. 1075/2 orná pôda o výmere 4287 m² v spoluvlastníctve žalovaného v 1. rade v podiele 1-na, žalobcu v podiele 2/4-ny a Slovenskej republiky v správe Slovenského pozemkového fondu v podiele 1-na. Žalovaný v 1. rade nadobudol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy uzavretej so žalovaným v 2. rade dňa 08.03.2016 v znení dodatku č. I zo dňa 01.07.2016, vklad povolený pod V-3988/2016, ktorou žalovaný v 2. rade previedol svoj 1-ový spoluvlastnícky podiel na spornej nehnuteľnosti do vlastníctva žalovaného v 1. rade.

5. Zistený skutkový stav právne posúdil podľa ustanovení § 40a, § 116, 140, § 603 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) a naliehavý právny záujem na určení relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie zákonného predkupného práva posúdil podľa ust. § 137 písm. c/ CSP z toho pohľadu, či podaná žaloba je vhodným, účinným a správne zvoleným procesným nástrojom ochrany práv žalobcu.

6.1. Konštatoval, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu, predmetom ktorého je vlastnícke právo k nehnuteľnosti, je jedným z právnych prostriedkov vlastníka na ochranu jeho vlastníckeho práva, ak je spôsobilý byť podkladom pre zmenu zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľnosti, a preto možno vyvodiť záver, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva (§ 40a) môže obstáť z pohľadu naliehavého právneho záujmu i vtedy, ak už došlo k porušeniu predkupného práva. Rozsudok, ktorým súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom v zmysle § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), čo samo o sebe môže zakladať naliehavosť právneho záujmu žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu.

6.2. Žalobca v konaní preukázal svoj naliehavý právny záujem na požadovanom určení, keď žiada o navrátenie do pôvodného stavu. Určením neplatnosti kúpnej zmluvy sleduje, aby sa spoluvlastnícke vzťahy navrátili do pôvodného stavu aký tu bol pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy. Zákon dáva oprávnenému spoluvlastníkovi možnosť dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu a tým nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený (obdobne ako pri absolútnej

neplatnosti právneho úkonu). To znamená, že táto možnosť nápravy porušenia predkupného práva spôsobuje navrátenie vlastníckych práv do pôvodného stavu pred uzavretím relatívne neplatnej zmluvy, včítane práv a povinností vyplývajúcich z predkupného práva. Keďže žalobca nemá záujem o získanie spoluvlastníckeho podielu žalovaného kúpou, resp. ponechať si predkupné právo pri zachovaní aktuálneho stavu vlastníctva k spornej nehnuteľnosti, neprichádza od úvahy riešenie v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

7.1. Žalobca splnil náležitosti dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podaním žaloby, v ktorej bol tento úkon konkrétne špecifikovaný a následne bola žaloba aj účastníkom právneho úkonu riadne doručená.

7.2. Súd v danej veci ďalej posudzoval dôvod, ktorý viedol žalobcu k podaniu predmetnej žaloby. Žalobca má záujem, aby bol navrátený pôvodný vlastnícky stav, chce na pôde hospodáriť, pričom žalovaný v 2. rade predal svoj 1-ový spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti žalovanému v 2. rade bez toho, aby ho predtým ponúkol žalobcovi, čím porušil jeho predkupné právo. Tvrdenie žalobcu o porušení jeho predkupného práva potvrdzuje sám žalovaný v 2. rade, ktorý priznal, že pred uzavretím kúpnej zmluvy so žalovaným v 1. rade neoslovil žalobcu s ponukou na predaj svojho podielu. Žalovaný v 1. rade tvrdil, že pred uzavretím kúpnej zmluvy žalovaný v 2. rade ponúkol žalobcovi svoj spoluvlastnícky podiel, ktorú ponuku žalobca neprijal. Podľa žalovaného v 1. rade ho žalovaný v 2. rade ubezpečil, že žalobcovi ponúkol predkupné právo na predmetnú nehnuteľnosť a túto skutočnosť žalovaný v 2. rade potvrdil aj svojim vlastnoručným podpisom, keď v časti II. bod 2. zmluvy prehlásil, že v čase uzavretia zmluvy nie je nehnuteľnosť zaťažaná. Znenie článku II. bod 2 písm. a/ kúpnej zmluvy o tom, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy je predmet kúpy bez tiarch, nie je zaťažovaný záložným právom a ani iným vecným bremenom, na ktorý poukazuje žalovaný v 1. rade, podľa názoru súdu nepreukazuje, že žalovaný v 2. rade splnil svoju povinnosť voči ostatným spoluvlastníkom ponúknuť im svoj spoluvlastnícky podiel na predaj.

8.1. Vznik a obsah vecného bremena upravuje § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka a predkupné právo možno dohodnúť ako vecné bremeno podľa § 602 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Existenciu vecného bremena, resp. dohodu o zriadení predkupného práva ako vecného práva žalovaný v 1. rade nepreukázal. Do listu vlastníctva č. XXX (čl. XX) farcha - záložné právo tam bola zapísaná až 22.11.2016, teda po uzavretí kúpnej zmluvy. Nehnuteľnosť zaťažil už sám žalovaný v 1. rade. Súd je toho názoru, že článok II. bod 1 kúpnej zmluvy nedeklaruje splnenie zákonnej povinnosti predávajúceho voči ostatným spoluvlastníkom vyplývajúcu mu z predkupného práva spoluvlastníkov. Žalovaný v 1. rade popiera skutkové tvrdenia žalobcu, avšak svoju procesnú obranu ničím nepreukázal, nepredložil také dôkazy a ani nenavrhol vykonať žiadne také dôkazy, ktoré by preukazovali jeho tvrdenia, že žalovaný v 2. rade splnil zákonnú povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel najprv žalobcovi ako spoluvlastníkovi a to ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy so žalovaným v 1. rade. Naopak, žalovaný v 2. rade jednoznačne doznať, že keď sa rozhodol predat' svoj podiel žalovanému v 1. rade, nikomu inému predtým predaj neponúkol a o predkupnom práve ani nevedel.

8.2. Z uvedeného vyplýva záver, že skutočne došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, ktorý si preto uplatnil svoje právo na určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu - neplatnosť kúpnej zmluvy. Žalovaný v 2. rade mal záujem predat' svoj spoluvlastnícky podiel žalovanému v 1. rade, čomu nasvedčuje aj uzavretie kúpnej zmluvy, a nie je tak logické, aby pred súdom v konaní o neplatnosť tejto kúpnej zmluvy, svojim, podľa žalovaného nepravdivým tvrdením, spôsobil následne neplatnosť kúpnej zmluvy. Žalovaný v 1. rade neuniesol dôkazné bremeno a ani bremeno tvrdenia, skutkové tvrdenia žalobcu ničím nevyvrátil. Žalovaný v 2. rade pred uzavretím kúpnej zmluvy so žalovaným v 1. rade neponúkol svoj spoluvlastnícky podiel žalobcovi, spoluvlastníkovi v podiele 2/4-ny, hoci tak bol povinný urobiť, preto sa žalobca úspešne dovolal neplatnosti kúpnej zmluvy a súd žalobe s poukazom na uvedené vyhovel.

9. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP, a keďže žalobca mal v konaní plný úspech, patrí mu nárok na náhradu trov konania vo výške 100 % voči neúspešným žalovaným. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku podľa § 262 ods. 2 CSP.

10. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný 1. v zákonnej lehote odvolanie, v ktorom uviedol, že na pojednávaní dňa 31.10.2018 bola vypočutá zástupkyňa žalovaného 2. V. T., nar. XX.XX.XXXX, ktorá

však nebola účastníčkou v konaní napadnutej kúpnej zmluvy, a preto jej výsluch namiesto žalovaného 2., ktorý sa uskutočnil na pojednávaní dňa 31.10.2018 považuje za nedostatočný. Žalovaný 2. R. T. nebol vôbec vypočutý. V. T. nebola prítomná ani pri uzatváraní Zmluvy, ani pri žiadnych rozhovoroch zástupcu žalovaného 1. s žalovaným 2. Nemá preto žiadnu vedomosť o obsahu rozhovorov ani o tvrdení žalovaného 2. pred zástupcom žalovaného 1., že podiel ponúkol na predaj žalobcovi, ale tento nemal o jeho nadobudnutie záujem. Nevypočutie účastníka 2. v konaní považuje pri rozhodovaní o relatívnej neplatnosti zmluvy, kedy predkupné právo bolo realizované žalovaným 2. voči žalobcovi ústne, za procesné pochybenie. Z uvedených dôvodov navrhol, aby odvolací súd zrušil prvostupňový rozsudok a vrátil vec Okresnému súdu Levice na opätovné prejednanie za účelom doplnenia dokazovania o výsluch žalovaného 2.

11. K odvolaniu sa cestou svojej právnej zástupkyne vyjadril žalobca. Uviedol, že žalovaný 2. z dôvodu Parkinsonovej choroby v pokročilom stave nie je schopný vypovedať v konaní č. 9C/85/2017. Na základe plnej moci vypovedala manželka žalovaného 2. V. T., ktorá namiesto žalovaného 2. ako zástupkyňa vybavovala všetky náležitosti kúpnej zmluvy na prevod nehnuteľností v k. ú. F., zapísané na LV č. XXX so žalovaným 1. Žalovaný 2. R. T. dňa 16.04.2018 pre účely tohto súdneho konania podpísal čestné prehlásenie, že svoj spoluvlastnícky podiel neponúkol ani jednému spoluvlastníkovi a ani nevedel, že takúto povinnosť má. Uvedeným čestným prehlásením, ako i výpoveďou zástupkyne žalovaného 2. je jednoznačne preukázané, že svoj spoluvlastnícky podiel žalobcovi v podiele 2/4 neponúkol, hoci tak bol povinný urobiť. Podľa žalobcu v podanom odvolaní zo strany žalovaného 1. sú uvedené nepravdivé tvrdenia o tom, že zástupkyňa žalovaného 2. nebola o veci informovaná a zo strany žalovaného 1. ide o zbytočné preťahovanie súdneho sporu. Žalobca zastáva názor, že prvostupňový súd vecne správne rozhodol a žiadal odvolanie zamietnuť.

12. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok - ďalej len „CSP“), po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonom stanovenej lehote (§ 359, § 362 ods. 1 CSP) a že spĺňa náležitosti odvolania v zmysle § 363 CSP, preskúmal napadnuté rozhodnutie, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), prejednal odvolanie žalovaného 1. bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 a contrario CSP, keď v zmysle § 219 ods. 3 za použitia § 378 ods. 1 CSP oznámil miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke krajského súdu v lehote najmenej päť dní pred jeho vyhlásením) a dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vecne správne, preto ho podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil a v celom rozsahu sa stotožnil s odôvodnením napadnutého rozsudku.

13.1. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

13.2. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody (§ 387 ods. 2 CSP).

14. V ustanovení § 387 ods. 2 CSP je odvolaciemu súdu daná možnosť vypracovania tzv. skráteného odôvodnenia rozhodnutia. Možnosť vypracovania takéhoto odôvodnenia je podmienená tým, že odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožní s dôvodmi rozhodnutia súdu prvej inštancie a to po skutkovej ako aj právnej stránke; ak sa odvolací súd čo i len čiastočne nestotožní s týmito závermi, neprichádza do úvahy vypracovanie skráteného odôvodnenia. Môže síce doplniť dôvody uvedené v rozhodnutí súdu prvej inštancie, toto doplnenie však nemôže byť v rozpore so závermi súdu prvej inštancie, môže ho iba dopĺňať v tom zmysle, že závery odvolacieho súdu iba podporia odôvodnenie súdu prvej inštancie. Odvolací súd musí odpovedať na podstatné a právne dôvody odvolania a nemôže sa obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia doplniť ďalšie dôvody.

15. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných

predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami. Jeho súčasťou nie je ani právo procesnej strany vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (porovnaj rozhodnutia ústavného súdu sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 97/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03).

16.1. Z obsahu spisu v tejto preskúmvanej veci vyplýva, že žalobca T. X. sa žalobou podanou na Okresnom súde Nitra dňa 12.10.2017 voči žalovaným 1/ KOVACS AGRO spol. s r.o., Družstevná 12, Hronovce a 2/ R. T. rod. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. domáhal vydania nasledovného rozsudku: „Súd určuje, že Kúpna zmluva zo dňa 08.03.2016 v znení dodatku č. 1 zo dňa 01.07.2016, uzavretá medzi predávajúcim R. T. rod. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom Ul. Dr. D. XX, XXX XX S. a kupujúcim KOVACS AGRO spol. s r.o., Družstevná 12, Hronovce, PSČ 935 61, ohľadom prevodu nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. F., obec S., okres Levice, v súčasnosti zapísaných v LV č. XXX pre kat. úz. F., register E/KN ako parc. č. 1075/1 - orná pôda - 3921 m², parc. č. 1075/2 - orná pôda - 4287 m², v podiele 1-na, ktorej vklad bol Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom povolený pod V-3988, je neplatná.

16.2. Súd prvej inštancie o žalobe žalobcu rozhodol prvýkrát rozsudkom zo dňa 23. januára 2019, č. k. 9C/85/2017-106, ktorým určil, že kúpna zmluva uzavretá dňa 08.03.2016 v znení dodatku č. 1 zo dňa 01.07.2016, vedená na Okresnom úrade odbor katastrálny Levice pod V 3988/2016, je neplatná. V dôsledku odvolania žalovaného 1. bol tento rozsudok uznesením Krajského súdu v Nitre z 31. mája 2019, č. k. 5Co/120/2019-124 zrušený a vec bola vrátená prvoinštančnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, pretože súd prvej inštancie rozhodol uvedeným rozsudkom v rozpore so žalobným petitom, keď určil za neplatnú celú kúpnu zmluvu, uzavretú dňa 08.03.2016, v znení dodatku č. 1 zo dňa 01.07.2016.

17. Súd prvej inštancie potom opätovne rozhodol o žalobe žalobcu rozsudkom zo dňa 10. januára 2020 č. k. 9C/85/2017-165, ktorým žalobe žalobcu vyhovel a tento odvolaním žalovaného 1. napadnutý rozsudok podľa názoru odvolacieho súdu vychádza z riadne zisteného skutkového stavu a je správne posúdený aj po právnej stránke.

18. Na margo vecnej správnosti napadnutého rozsudku odvolací súd dodáva, že predmetom konania je zákonné predkupné právo upravené ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osoby (§ 116, § 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Pretože ustanovenia o spoluvlastníctve (§ 136 a nasl. OZ) neobsahujú podrobnejšiu úpravu práv a povinností zo zákonného predkupného právneho vzťahu, ktorý má vecno-právny charakter, vychádza sa v zmysle § 853 ods. 1 OZ z analogickej aplikácie právnej úpravy predkupného práva, a to z ustanovení o zmluvnom predkupnom práve (§ 602 a nasl. OZ), ktoré sú obsahom a účelom najbližšie predkupnému právnomu vzťahu spoluvlastníkov. Ustanovenia, ktoré sa týkajú iba zmluvného predkupného práva sa nepoužijú.

19.1. Podľa § 605 veta druhá Občianskeho zákonníka ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok, ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

19.2. Podľa § 603 ods. 3 OZ, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj alebo mu zostane predkupné právo zachované.

20. Spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, sa tiež môže dovolávať relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým povinný spoluvlastník previedol podiel na tretiu osobu (§ 140, § 401a OZ), dôsledkom čoho je vrátenie právnych pomerov k veci do stavu, aký bol pred prevodom podielu na tretiu osobu (pozn. ak nevyužil prvú možnosť, t.j. domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj).

21.1. Ak povinná osoba, t.j. podielový spoluvlastník prevedie svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti na iného bez toho, aby ho písomne ponúkol ďalšiemu spoluvlastníkovi - spoluvlastníkom, môže sa oprávnený domáhať toho, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj podľa citovaného ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Na základe tejto výzvy oprávneného spoluvlastníka vzniká nadobúdateľovi právna povinnosť ponúknuť podiel tomuto oprávnenému na predaj za rovnakých

podmienok, za ktorých mu tento podiel mala pôvodne ponúknuť povinná osoba (§ 605 veta druhá Občianskeho zákonníka). Ak si nadobúdateľ túto povinnosť nesplní, môže sa oprávnený spoluvlastník domáhať na súde, aby jeho prejav bol nahradený súdnym rozhodnutím podľa § 229 CSP, teda sa môže domáhať, aby súd uložil nadobúdateľovi podielu povinnosť uzavrieť s ním zmluvu o prevode podielu za rovnakých podmienok, za ktorých podiel nadobudol.

21.2. Spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, sa tiež môže dovolávať relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým povinný spoluvlastník previedol podiel na tretiu osobu (§ 140, § 40a Občianskeho zákonníka), dôsledkom čoho je vrátenie právnych pomerov do stavu, aký bol pred prevodom spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu. Obe tieto možnosti sa však navzájom vylučujú. Zákonné predkupné právo v zmysle ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka vznikne bez ohľadu na vôľu oprávneného alebo povinného.

22. Pretože v tejto preskúmvanej veci žalovaný 2. ako predávajúci podielový spoluvlastník pred uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 08.03.2016, v znení dodatku č. 1 z 01.07.2016, s kupujúcim žalovaným 1. písomne neponúkol žalobcovi ako ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi predmetných nehnuteľností ako oprávnenému svoj podiel na predaj, porušil tým jeho zákonné predkupné právo a žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu, je rozhodnutie súdu prvej inštancie o určení neplatnosti kúpnej zmluvy uvedenej vo výroku I. napadnutého rozsudku vecne správne a správne je aj rozhodnutie prvoinštančného súdu o náhrade trov konania (výrok II. a III.), preto odvolací súd napadnutý rozsudok ako vo výrokoch vecne správny potvrdil.

23.1. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a v odvolacom konaní procesne úspešnému žalobcovi voči žalovaným v 1. a 2. rade priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

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

24. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 druhá veta Civilného sporového poriadku v spojení s § 3 ods. 9 posledná veta zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), to neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).