

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 5C/32/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8218201767
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 03. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marek Rebej
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2020:8218201767.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov sudcom Mgr. Marekom Rebejom v spore žalobkyne: T. R., Q.. S., H.. XX.XX.XXXX, C. V.. X. Z. XXX/XX, XXX XX K., právne zastúpená: JUDr. Dušan Maruščák, advokát so sídlom Nám. SNP 538/1, 091 01 Stropkov, proti žalovaným: 1./ Obec Jedlinka, so sídlom 086 36 Jedlinka 34, IČO: 00 322 091, 2./ A.. S. K., H.. XX.XX.XXXX, C. XXX XX A. XX, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. U r č u j e , že kúpna zmluva zo dňa 26.10.2017, ktorou žalovaná v 1. rade previedla na žalovaného v 2. rade svoj spoluvlastnícky podiel: XX/XXX pod B32 na nehnuteľnosti - pozemku parcela registra „E“, evidovanej na mape určeného operátu pod KN č. XXX/X, orná pôda vo výmere 632 m2, kat.úz. A., obec A., okres C., vedenej v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Bardejov, katastrálny odbor na LV č. XXX, kat.úz. A., X. A., X. C., podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený Okresným úradom Bardejov, katastrálny odbor dňa 27.03.2018 pod číslom: N. XXXX/XXXX je neplatná.

II. Žalobkyni p r i z n á v a voči žalovaným v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou tunajšiemu súdu dňa 21.08.2018 domáhala určenia, že kúpna zmluva zo dňa 26.10.2017, ktorou žalovaná v 1. rade previedla na žalovaného v 2. rade svoj spoluvlastnícky podiel: XX/XXX pod B32 na nehnuteľnosti - pozemku parcela registra „E“, evidovanej na mape určeného operátu pod KN č. XXX/X, orná pôda vo výmere 632 m2, kat.úz. A., X. A., X. C., vedenej v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Bardejov, katastrálny odbor na LV č. XXX, E..Ú.. A., X. A., X. C., podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený Okresným úradom Bardejov, katastrálny odbor dňa 27.03.2018 pod číslom: N. XXXX/XXXX je neplatná. Žalobu odôvodnila žalobkyňa tým, že v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Bardejov, katastrálny odbor je vedená na LV č. XXX, E.. Ú.. A., X. A., X. C. pod B17 ako podielová spoluvlastníčka nehnuteľnosti - pozemku parcela registra "E", evidovanej na mape určeného operátu pod KN č. XXX/X, orná pôda vo výmere 632 m2, k. ú. A., X. A., X. C. v podiele: 24/192. Pod B40 je ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti - pozemku parcela registra "E", evidovanej na mape určeného operátu pod KN č. XXX/X, orná pôda vo výmere 632 m2, k. ú. A., X. A., X. C. vedený aj žalovaný v 2. rade a to v podiele: 28/192. Spoluvlastnícky podiel 28/192 na nehnuteľnosti - pozemku parcela registra "E", evidovanej na mape určeného operátu pod KN č. XXX/X, orná pôda vo výmere 632 m2, k. ú. A., X. A., X. C., pôvodne vedený pod B32 na žalovanej v 1. rade, nadobudol žalovaný v 2. rade na základe kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam, datovanej dňom 26.10.2017, uzatvorenej s predávajúcou Obcou Jedlinka ako žalovanou v 1. rade, vklad ktorej bol do katastra nehnuteľnosti povolený dňa 27.03.2018 pod č. N. XXXX/XXXX. Kúpnu zmluvou zo dňa 26.10.2017 previedla žalovaná v 1. rade na žalovaného v 2. rade svoj spoluvlastnícky podiel:

28/192 pod B32 na nehnuteľnosti - pozemku parcela registra "E", evidovanej na mape určeného operátu pod KN č. XXX/X, orná pôda vo výmere 632 m², k. ú. A., X. A., X. C. bez toho, aby si splnila svoju ponukovú povinnosť v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka a z tohto dôvodu je kúpna zmluva v časti týkajúcej sa tohto prevodu neplatná podľa § 40a Občianskeho zákonníka, keďže žalobkyňa sa tejto neplatnosti dovolala svojím podaním zo dňa 17.04.2018, ktoré bolo doručené žalovanej v 1. rade dňa 20.04.2018 a žalovanému v 2. rade taktiež dňa 20.04.2018. Žalovaná v 1. rade poslala žalobkyni aj svoje stanovisko zo dňa 16.05.2018, v ktorom jej oznamuje, že sa má obrátiť so svojou požiadavkou na miestne príslušný súd.

2. Žalovaná v 1. rade sa k žalobe, ktorá jej bola doručená dňa 07.09.2018 s výzvou na vyjadrenie v zmysle § 167 ods. 1, 2 C.s.p., písomne nevyjadrila.

3. Žalovaný v 2. rade vo vyjadrení k žalobe žalobkyne uviedol, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností registra „C“ parcel č. XXX, XXX, XXX/X B. XXX/X nachádzajúcich sa v kat.úz. A. evidovaných na LV č. XX. Na parcele č. XXX/X spolu s manželkou postavili rodinný dom súp.č. XX, ktorý je evidovaný na LV č. XXX. Ostatné parcely evidované na LV č. XX slúžia ako dvor a záhrady. Keďže parcela E KN č. XXX/X prechádza okolo jeho parcely C KN č. XXX/X, ktorá je súčasťou dvora rodinného domu, rozhodol sa ako podielový spoluvlastník kupovať od ostatných spoluvlastníkov ich podiely bez toho, aby bol nútený vypracovať geometrický plán a vyčleniť svoj podiel. Pred uzavretím kúpnej zmluvy s obcou A. bol spoluvlastníkom s podielom 355,48 m². Listom zo dňa 11.09.2017 požiadal obec A. o odkúpenie 28/192 spoluvlastníckeho podielu. Zastupiteľstvo obce A. schválilo predaj svojho podielu, zverejnilo na internetovej stránke a vydalo uznesenie o jeho predaji. Po výzve obce dňa 26.10.2017 uzatvoril kúpnu zmluvu na 28/192 podielu, čo je 92,16 m² bol odborom katastra Okresného úradu Bardejov povolený vklad na jeho osobu.

4. Okresný súd Bardejov rozsudkom zo dňa 13.02.2019 č.k. 5C/32/2018-66 rozhodol tak, že prvým výrokom žalobu zamietol a druhým výrokom stranám sporu nepriznal nárok na náhradu trov konania. Súd žalobu zamietol, keďže mal za to, že žalobkyňa v konaní nepreukázala, aby v zmysle § 137 písm. d) C.s.p. osobitný právny predpis pripúšťal žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy ako právnej skutočnosti pri porušení predkupného práva podielového spoluvlastníka podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Voči predmetnému rozsudku podala žalobkyňa v zákonnej lehote odvolanie. Krajský súd v Prešove ako odvolací súd uznesením zo dňa 12.12.2019 č.k. 19Co/69/2019-105 zrušil rozsudok a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V odôvodnení svojho rozhodnutia odvolací súd v odseku 15. a 16. konštatoval „K výkladu ust. § 137 písm. c) a d) CSP je potrebné uviesť, že pri určovacej žalobe v zmysle uvedeného ustanovenia znie žalobný návrh na určenie, či tu právo je (pozitívna určovacia žaloba) alebo či tu právo nie je (negatívna určovacia žaloba). Predchádzajúca právna úprava zakotvená v pôvodnom Občianskom súdnom poriadku rozlišovala medzi určením (ne)existencie práva a právneho vzťahu podľa § 80 písm. c) OSP. Zákonodarcia konštatoval, že uvedené rozlíšenie nemalo vecný význam. Oba použité pojmy, teda „právo“ a „právny vzťah“ mali rovnaký obsah. Z uvedeného dôvodu nová právna úprava CSP určenie (ne)existencie právneho vzťahu výslovne neuvádza, pričom týmto k žiadnej materiálnej zmene nedošlo. Pre určenie, či tu právo je alebo nie je, je významným preukázanie naliehavého právneho záujmu, ak tento nevyplýva z osobitného predpisu. Súd pritom musí mať možnosť negatívneho skúmania ex off, teda overiť, či právny záujem, ktorý vyplýva z dôkazov navrhnutých žalobcom, zodpovedá aj realite. Odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie sa nedôsledne riadil vyššie uvedeným, preto vo veci predčasne rozhodol. Napriek tomu, že žalobkyňa tvrdila existenciu naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti konkrétnej kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými tým, že zápis na katastri nehnuteľností na základe uvedenej zmluvy je stále taký, že žalovaný v 2. rade je naďalej vedený ako spoluvlastník aj podielu nadobudnutého kúpnu zmluvou z 26.10.2017, ktorej určenie neplatnosti sa domáhala, súd prvej inštancie sa uvedeným vôbec nezaoberal. Uvedená odvolacia námietka je preto dôvodná.“ Úlohou súdu prvej inštancie v zmysle odseku 18 odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu je opätovne vec prejednať v hore naznačenom smere, riadne sa zaoberať naliehavým právnym záujmom tvrdným žalobkyňou na podaní predmetnej žaloby a vo veci opätovne rozhodnúť.

5. Súd po zrušení rozsudku odvolacím súdom vo veci nariadil pojednávanie, na ktoré riadne a včas predvolal právneho zástupcu žalobkyne a žalovaných v 1. a 2. rade. Na pojednávanie sa dostavil právny zástupca žalobkyne. Žalovaná v 1. rade sa napriek riadne a včas doručenému predvolaniu na pojednávanie nedostavila, pričom svoju neúčast' nijako neospravedlnila. Žalovaný v 2. rade

svoju neúčast' ospravedlnil podaním doručeným súdu dňa 26.02.2020 a súhlasil s konaním v jeho neprítomnosti. Keďže boli splnené procesné podmienky na prejednanie veci v neprítomnosti žalovaných v 1. a 2. rade, súd vec prejednal a rozhodol v ich neprítomnosti.

6. Žalovaný v 2. rade v písomnom podaní doručeným súdu dňa 26.02.2020 poukázal na svoje vyjadrenie zo dňa 17.09.2018, v ktorom predložil dôkazy, uviedol z akého dôvodu požiadaval žalovanú v 1. rade o kúpu jej podielu na nehnuteľnosti, ktorej je väčšinovým spoluvlastníkom. Ďalej poukázal na to, že žalobkyňa viac ako 40 rokov v obci A. nebýva a po celú dobu sa staral o parcelu spoločne so svojou rodinou. Zároveň uviedol, že zo strany predávajúceho, t.j. žalovanej v 1. rade, boli dodržané všetky zákonné postupy, aj so zverejnením na internetovej stránke obce, kde žalobkyňa mala právo sa uchádzať o tento podiel v určenej lehote, nakoľko obec písomne podielových spoluvlastníkov nevyzýva.

7. Žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu na pojednávaní konanom dňa 13.02.2019 tvrdila, že v zmysle § 140 v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka sa v prípade porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka môže domáhať aj určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Zároveň mala za to, že podanou žalobou sa domáha určenia podľa § 137 písm. c) C.s.p., pričom má za to, že má naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Uviedla, že vlastníkom predmetného spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti by mala byť žalovaná v 1. rade, tak až rozhodnutím súdu o určení neplatnosti zmluvy môže dôjsť k zmene zápisu v katastri nehnuteľností, čím sa odstráni spornosť práva a odstráni sa stav právnej neistoty. Na pojednávaní konanom dňa 13.03.2020 žalobkyňa zotrvala na tvrdení, že na požadovanom určení na naliehavý právny záujem, keďže prípadné súdne rozhodnutie o neplatnosti kúpnej zmluvy bude podkladom pre Okresný úrad, katastrálny odbor za účelom vykonania zápisu pôvodného vlastníka do katastra nehnuteľností. K tvrdeniu žalovaného v 2. rade doručenom súdu dňa 26.02.2020 uviedla, že má za to, že nebol dodržaný zákonný postup pri predaji podielu žalovanej v 1. rade, keďže zverejnenie ponuky na internetovej stránke obce nie je postačujúce pre naplnenie zákonných predpokladov.

8. Na nariadených pojednávaniach súd vykonal dokazovanie oboznámením listín a to výpisov listov vlastníctva, kúpnej zmluvy, listu žalobkyne, doručenky, odpovede žalovanej v 1. rade, dovolania sa neplatnosti, informatívnej kópie z mapy, žiadosti o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu, vyjadrenie obce A., návrhu na povolenie vkladu, rozhodnutie Okresného úradu Bardejov, katastrálny odbor, osvedčenia vyhlásenia o vydržaní vlastníctva k nehnuteľnosti, geometrického plánu, plnej moci na prevod nehnuteľností, ako aj ďalším spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

9. Z Kúpnej zmluvy zo dňa 26.10.2017 uzatvorenej medzi žalovanou v 1. rade ako predávajúcou a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim vyplýva, že predávajúca previedla na kupujúceho svoj spoluvlastnícky podiel 28/192 na parcele E KN č. XXX/X o celkovej výmere 632 m², orná pôda nachádzajúci sa v kat.úz. A., Okresného úradu Bardejov, katastrálny odbor, evidovaná na LV č. XXX, poradové číslo XX. Z kúpnej zmluvy ďalej vyplýva, že kúpna cena predávanej nehnuteľnosti bola zmluvnými stranami dohodnutá na sumu 92,16 Eur.

10. Z rozhodnutia Okresného úradu Bardejov, katastrálny odbor zo dňa 27.03.2018 číslo vkladu N. XXXX/XXXX vyplýva, že na základe predmetnej kúpnej zmluvy (bod 9 odôvodnenia) bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k nehnuteľnosti v katastrálnom území A., LV č. XXX, pozemok registra E KN, parcelné číslo XXX/X, orná pôda o výmere 632 m² v prospech žalovaného v 2. rade v podiele 28/192. Vklad povolený dňa 27.03.2018 a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť, pričom právne účinky vkladu nastávajú dňa 27.03.2018.

11. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX, E.. Ú.. A., X. C. vyplýva, že na liste vlastníctva je v Časti A: Majetková podstata evidovaná parcela registra „E“ evidované na mape určeného operátu, parcelné číslo XXX/X o výmere 632 m² - orná pôda. V časti B: Vlastníci sú okrem iných podielových spoluvlastníkov evidovaní aj pod B17 žalobkyňa v podiele 24/192, pod B36 žalovaný v 2. rade v podiele 4/192, pod B37 žalovaný v 2. rade v podiele 5/48, pod B38 žalovaný v 2. rade v podiele 31/80, pod B39 žalovaný v 2. rade v podiele 48/960, pod B40 žalovaný v 2. rade v podiele 28/192, pričom pod B40 je ako titul nadobudnutia uvedená Kúpna zmluva zo dňa 26.10.2017, N. XXXX/XXXX z 27.03.2018.

12. Z listov žalobkyne zo dňa 17.04.2018 označených ako „Dovolanie sa neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 26.10.2017“ adresovaných žalovaným v 1. a 2. rade vyplýva, že žalobkyňa sa ako podielová

spoluvlastníčka voči žalovaným ako účastníkom kúpnej zmluvy zo dňa 26.10.2017 dovolala podľa § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy, keďže žalovaná v 1. rade ako predávajúca nerešpektovala jej zákonné predkupné právo a svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti previedla na iného bez toho, aby jej ich predtým ponúkla na pomerné odkúpenie. Predmetný list bol žalovanej v 1. rade doručený dňa 20.04.2018 a žalovanému v 2. rade dňa 20.04.2018.

13. Žalovaná v 1. rade listom zo dňa 16.05.2018 označeným ako „Dovolenie sa neplatnosti kúpnej zmluvy stanovisko“ adresovaným žalobkyni oznámila, že žalovaná v 1. rade oslovila kupujúceho, tento však nemá záujem vykonať spätný prevod nehnuteľnosti, preto žalovaná v 1. rade uviedla, že svojich práv sa môže žalobkyňa domáhať na príslušnom súde, keďže iným spôsobom na nápravy nemožno domáhať.

14. Podľa § 137 Civilného sporového poriadku, 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.

15. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, § 140 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, § 145 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, § 479 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, § 589 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, § 701 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> a § 741b ods. 2 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, 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/1964/40/20160701>>). 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.

16. 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/1964/40/20160701>>). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

17. Podľa § 391 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“), ak odvolací súd zruší rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, prerušiť konanie, schváliť zmier, zastaviť konanie alebo postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci vec patrí.

18. Podľa § 391 ods. 2 C.s.p., ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

19. Podľa § 391 ods. 3 C.s.p., ak odvolací súd zruší rozhodnutie súdu prvej inštancie a vráti mu vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, je povinný v odôvodnení rozhodnutia uviesť aj to, ako má súd prvej inštancie vo veci ďalej postupovať.

20. Z vyššie uvedeného vyplýva, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 26.10.2017 uzatvorenej medzi žalovanou v 1. rade ako predávajúcou a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti a to z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva žalobkyne ako podielovej spoluvlastníčky na prevádzanej nehnuteľnosti.

21. Tunajší súd ako súd prvej inštancie pri opätovnom rozhodovaní o žalobe žalobkyne je v zmysle § 391 ods. 2 C.s.p. viazaný právnym názorom, ktorý vo svojom rozhodnutí zo dňa 12.12.2019 č.k. 19Co/69/2019-105 uviedol odvolací súd. Z uvedeného rozhodnutia vyplýva, že v ďalšom konaní súd prvej inštancie pri aplikácii § 137 C.s.p. na podanú žalobu posúdi žalobkyňou tvrdený naliehavý právny záujem na podanej žalobe. Vzhľadom na uvedený záväzný pokyn odvolacieho súdu, súd žalobu žalobkyne posudzoval podľa § 137 písm. c) C.s.p.

22. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu podľa § 137 písm. c) C.s.p. ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobkyne, 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 žalobkyne ohrozené, alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jej právne postavenie neistým. Za nedovolenú možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov.

23. Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobkyňa). Pokiaľ chce žalobkyňa osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi stranami a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je, alebo nie je; na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši.

24. V zmysle vyššie uvedeného predpokladu na vyhovenie určovacej žaloby podľa § 137 písm. c) C.s.p. súd skúmal, či u žalobkyne bol preukázaný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými v 1. a 2. rade. Súd dospel k záveru, že na strane žalobkyne bol preukázaný naliehavý právny záujem na požadovanom určení, keďže v prípade vyhovenia žalobe by táto dosiahla zosúladenie právneho stavu so stavom zapísaným v katastri nehnuteľnosti, teda uvedené súdne rozhodnutie by bolo podkladom na vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností.

25. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že dňa 26.10.2017 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi žalovanou v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckych podielov vo veľkosti 28/192 na nehnuteľnosti - pozemku parcela registra „E“, evidovanej na mape určeného operátu pod KN č. XXX/X, orná pôda vo výmere 632 m², kat.úz. A., X. A., X. C., vedenej v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Bardejov, katastrálny odbor na LV č. XXX, E..Ú.. A., X. A., X. C., pričom v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy bola podielovým spoluvlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti aj žalobkyňa.

26. Na základe vykonaného dokazovania mal súd ďalej za preukázané, že uzatvorením kúpnej zmluvy zo dňa 26.10.2017 došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne podľa § 140 Občianskeho zákonníka, keďže z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že medzi žalovanou v 1. rade a žalovaným v 2. rade sa jednalo o vzťah blízkych osôb v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka a zároveň nebolo preukázané, že by žalovaná v 1. rade pred uzatvorením kúpnej zmluvy vyzvala žalobkyňu na uplatnenie jej zákonného predkupného práva k prevádzanej nehnuteľnosti.

27. Ďalej mal súd za preukázané, že žalobkyňa sa listami zo dňa 17.04.2018, ktoré boli žalovaným v 1. a 2. rade doručené dňa 20.04.2018 podľa § 40a Občianskeho zákonníka dovolala relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 26.10.2017.

28. K procesnej obrane žalovaného v 2. rade súd uvádza, že pri posudzovaní dôvodnosti žaloby žalobkyne postavenej na dovolaní sa neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka podľa § 140 Občianskeho zákonníka je právne nepodstatné, kto je väčšinovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti, kto sa o nehnuteľnosť v minulosti staral, z akých dôvodov kupujúci uzatvoril kúpnu zmluvu. Z § 140 Občianskeho zákonníka vyplýva zákonné predkupné právo, v zmysle ktorého má spoluvlastník, ktorý hodlá svoj spoluvlastnícky podiel previesť na inú osobu, ponúknuť ho ostatným spoluvlastníkom. Z vykonaného dokazovania nebolo preukázané, aby žalovaná v 1. rade pred uzatvorením kúpnej zmluvy zo dňa 26.10.2017 ponúkla prevádzaný podiel ostatným spoluvlastníkom, t.j. aj žalobkyňi. Súd poukazuje na skutočnosť, že žalovaná v 1. rade sa v priebehu celého súdneho konania k žalobe žalobkyne vôbec nevyjadřila a teda ani len nepoprela skutkové

tvrdenia žalobkyne v žalobe o nedodržaní ponukovej povinnosti za účelom dodržania zákonného predkupného práva. Žalovaný v 2. rade síce tvrdil, že zastupiteľstvo žalovanej v 1. rade schválilo predaj svojho podielu a zverejnilo to na internetovej stránke a teda žalobkyňa mala možnosť uchádzať sa o tento podiel, avšak uvedený postup žalovanej v 1. rade súd nemohol posúdiť ako dodržanie ponukovej povinnosti prevádzaného podielu ostatným spoluvlastníkom. Súd zdôrazňuje, že nie je žiadnou zákonnou povinnosťou žalobkyne ako podielového spoluvlastníka sledovať, čo iný spoluvlastník spoločnej veci (žalovaná v 1. rade) zverejňuje na svojej internetovej stránke. Práve naopak, v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka mala žalovaná v 1. rade ponukovú povinnosť ohľadne svojho spoluvlastníckeho podielu, pričom v predmetnom konaní nebolo preukázané jej naplnenie. V tejto súvislosti súd poukazuje aj na list žalovanej v 1. rade zo dňa 16.05.2018 adresovaný žalobkyni (odsek 13. odôvodnenia), v ktorom samotná žalovaná v 1. rade ako predávajúca po dovolaní sa neplatnosti kúpnej zmluvy listom žalobkyne zo dňa 17.04.2018 nepopierala nedodržanie ponukovej povinnosti a práve naopak z listu vyplýva, že vyzvala žalovaného v 2. rade k spätnému prevodu.

29. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam súd žalobe žalobkyne vyhovel tak, ako je uvedené v I. výroku tohto rozsudku, keďže mal za preukázané, že uzatvorením kúpnej zmluvy zo dňa 26.10.2017 žalovaná v 1. rade porušila zákonné predkupné právo žalobkyne (§ 140 Občianskeho zákonníka), pričom táto sa v zákonnej lehote podľa § 40a Občianskeho zákonníka dovolala neplatnosti kúpnej zmluvy.

30. Podľa § 262 ods.1 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

31. Podľa § 255 ods.1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

32. Podľa § 396 ods. 3 C.s.p., ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci.

33. Žalobkyňa bola v konaní úspešná v celom rozsahu, preto súd prvej inštancie postupom podľa § 262 ods. 1 a § 396 ods. 3 C.s.p. aplikujúc ustanovenie § 255 ods. 1 C.s.p. priznal žalobkyni voči žalovaným nárok na náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania v rozsahu 100 %. O samotnej výške týchto trov konania bude v súlade s § 262 ods. 2 C.s.p. rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozhodnutia, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Okresný súd Bardejov, v 3 písomných vyhotoveniach (§ 362 ods.1 C.s.p.).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 C.s.p.).

Podľa ust. § 365 ods.1 C.s.p. odvolacie dôvody 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.

Podľa ust. § 365 ods.2 C.s.p. 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 ust. § 365 ods.3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. - o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok).