

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 10C/25/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5419200761
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 12. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Andrea Novotná
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2019:5419200761.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín sudkyňou Mgr. Andreou Novotnou v spore žalobkyne: M. L., rod. L., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom L. - E. XXX, právne zastúpená: JUDr. Ladislav Sčury, advokát, so sídlom Čadca, Mierova 1725 a žalovaných: 1/ Z. P., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom B. XXX, P. republika, 2/ S. Z. P., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom H., E. námestí XX, P. republika, 3/ E. K., rod. P., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom H., K. XXXX/XX, P. republika, 4/ S. V., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom Y. XXX, 5/ S. S., nar. X.X.XXXX, s trvalým pobytom L. - E. 2, všetci právne zastúpení: Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s.r.o., so sídlom Dolný Kubín, Radlinského 1735/29, IČO: 50 120 000, o určenie relatívnej neplatnosti právnych úkonov, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovanými 1/, 2/ ako predávajúcimi a žalovaným 5/ ako kupujúcim dňa 27.07.2015, ktorej vklad bol Okresným úradom O. H., katastrálnym odborom povolený dňa XX.XX.XXXX pod č. V XXXX/XX, kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovanou 3/ ako predávajúcou a žalovaným 5/ ako kupujúcim dňa XX.XX.XXXX, ktorej vklad bol Okresným úradom O. H., katastrálnym odborom povolený dňa XX.XX.XXXX pod č. V XXXX/XX a kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným 4/ ako predávajúcim a žalovaným 5/ ako kupujúcim dňa XX.XX.XXXX, ktorej vklad bol Okresným úradom O. H., katastrálnym odborom povolený dňa XX.XX.XXXX pod č. V XXXX/XX s ú n e p l a t n é .

II. Žalobkyňa m á proti žalovaným 1/ až 5/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 06.10.2015 sa žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu proti žalovaným 1/ až 5/ domáhala určenia neplatnosti právnych úkonov - kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými 1/, 2/ ako predávajúcimi a žalovaným 5/ ako kupujúcim dňa XX.XX.XXXX, ktorej vklad bol Okresným úradom O. H., katastrálnym odborom povolený dňa XX.XX.XXXX pod č. V XXXX/XX, kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanou 3/ ako predávajúcou a žalovaným 5/ ako kupujúcim dňa XX.XX.XXXX, ktorej vklad bol Okresným úradom O. H., katastrálnym odborom povolený dňa XX.XX.XXXX pod č. V XXXX/XX a kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným 4/ ako predávajúcim a žalovaným 5/ ako kupujúcim dňa XX.XX.XXXX, ktorej vklad bol Okresným úradom O. H., katastrálnym odborom povolený dňa XX.XX.XXXX pod č. V XXXX/XX. Uviedla, že uvedené kúpne zmluvy sú neplatné podľa § 140 v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka, keďže nimi bolo porušené jej predkupné právo pri prevode spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú. L., zapísaným na LV č. XXXX, a to KN-C parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX, XXXX/X, XXXX/X a KN-E parc. č. XXXXX/X.

2. Tunajší súd o uvedenej žalobe rozhodol rozsudkom č.k. XC/XXX/XXXX-XXX zo dňa XX.XX.XXXX tak, že ju zamietol a žalobkyňu uložil povinnosť nahradiť žalovaným 1/ až 5/ trovy konania v rozsahu

100 %. V odôvodnení uviedol, že z vykonaného dokazovania mal preukázané, že žalovaní boli pred uzatvorením kúpnych zmlúv spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k.ú. L., a to žalovaní 1/, 2/ a 3/ každý v podiele 1/81, žalovaný 4/ v podiele 1/108 a žalovaný 5/ v podiele 5/12. Žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností v podiele 17/36. Tunajší súd poznamenal, že medzi účastníkmi nebolo sporné, že pred uzatvorením kúpnych zmlúv o prevode spoluvlastníckych podielov žalovaných 1/ až 4/ na žalovaného 5/ nedošlo zo strany žalovaných 1/ až 4/ vo vzťahu k žalobkyni k písomnej ponuke na predaj spoluvlastníckych podielov, pričom uvedená povinnosť im vyplývala z § 605 Občianskeho zákonníka. S ohľadom na zistené okolnosti však tunajší súd dospel k záveru, že žalovaní 1/ až 4/ nemali povinnosť písomnú ponuku urobiť, pretože žalobkyňa na pojednávaní konanom dňa XX.XX.XXXX vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. XC/XX/XXXX vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva účastníkov k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX k.ú. L. výslovne prejavila vôľu spoluvlastnícke podiely žalovaných nekúpiť. Uviedol, že z uvedeného prejavu vôle žalobkyne v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, ako aj z obsahu podanej žaloby je možné vyvodiť vzdanie sa predkupného práva žalobkyne v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, pričom po takomto prejave vôle žalovaní 1/ až 4/ nemali povinnosť ponúknuť žalobkyni svoje spoluvlastnícke podiely na predaj písomne, ak je zrejmé, že s týmto predajom žalobkyňa vyslovila súhlas a v konaní o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva dokonca navrhovala, aby sa výlučným vlastníkom vyporiadavaných spoluvlastníckych podielov všetkých spoluvlastníkov stal žalovaný 5/. Tunajší súd na záver poukázal na to, že ak by aj nebolo možné stotožniť sa so záverom, že sa žalobkyňa vzdala predkupného práva, žalobu by zamietol, pretože predstavuje výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Uviedol, že žalobkyňa do podania žaloby v predmetnej veci a rovnako ani v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. XC/XX/XXXX ani raz neprejavila vôľu v tom smere, že by chcela nadobudnúť spoluvlastnícke podiely žalovaných 1/ až 4/. Ďalej uviedol, že ak by mal súd vychádzať z toho, že k podaniu žaloby žalobkyňa viedlo to, že chce nadobudnúť podiely žalovaných 1/ až 4/, musel by konštatovať, že žalobkyňa ne zvolila vhodný nástroj súdnej ochrany a na požadovanom určení tak nemá naliehavý právny záujem, keďže rozhodnutie vydané podľa jej žaloby by neriešilo to, čo chce podanou žalobou dosiahnuť. Určovacia žaloba by bola na mieste vtedy, ak by žalobkyňa, ako opomenutý spoluvlastník, nemala záujem nadobudnúť prevedené spoluvlastnícke podiely a súčasne by chcela zabrániť tretej osobe vstúpiť do spoluvlastníckeho podielu (názor uvedený v uznesení Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Cdo 28/2009).

3. Na základe odvolania žalobkyne Krajský súd v Žiline (ďalej len „odvolací súd“) rozsudkom č.k. 7Co 29/2017-139 zo dňa 08.03.2017 napadnutý rozsudok tunajšieho súdu potvrdil a žalovaným 1/ až 5/ priznal proti žalobkyni nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Uviedol, že záver súdu prvej inštancie o tom, že žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem podľa § 137 písm. c/ CSP na určení relatívnej neplatnosti právnych úkonov - predmetných kúpnych zmlúv, je správny. Odvolací súd zhodne so záverom súdu prvej inštancie dospel k záveru, že prevodom spoluvlastníckych podielov žalovaných 1/ až 4/ na žalovaného 5/ nebolo porušené predkupné právo žalobkyne v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, pretože, ako správne uviedol súd prvej inštancie, u žalobkyne došlo k zániku predkupného práva, keď nepochybne dala najavo, že o vec (nadobudnutie spoluvlastníckych podielov k pozemkom od ostatných spoluvlastníkov) nemá záujem a že s predajom pozemku žalovanému 5/ súhlasí. Tomuto záveru zodpovedajú nielen skutkové tvrdenia uvádzané v žalobe o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ale aj okolnosti, ku ktorým došlo na pojednávaní konanom dňa 30.06.2015 pod sp.zn. XC/XX/XXXX na Okresnom súde O. H., na ktorom došlo k výsluchu účastníkov konania. Žalobkyňa v priebehu konania po vypočutí žalovaných 3/ až 4/ vo vzťahu k návrhu, či by odkúpila spoluvlastnícke podiely od ostatných spoluvlastníkov, výslovne odpovedala záporne. V tejto súvislosti vo svojej výpovedi doplnila, že „ona reálne užívala iba tú časť, ktorú žiada do svojho vlastníctva a že ostatné nehnuteľnosti všetky užíva žalovaný 1/“. Odvolací súd preto zhodne so záverom súdu prvej inštancie vyhodnotil výpoveď žalobkyne ako jednoznačný prejav vôle neodkúpiť ponúkané spoluvlastnícke podiely od žalovaných 1/ až 4/, ak zároveň mala vedomosť, že tieto spoluvlastnícke podiely sú ponúkané zároveň aj žalovanému 5/ za rovnakých podmienok. Uviedol, že na základe uvedených skutočností bolo dôvodné zo strany žalovaných 1/ až 4/ sa domnievať, že žalobkyňa predkupné právo už nebude uplatňovať a že so zamýšľaným predajom spoluvlastníckych podielov žalovaných 1/ až 4/ na žalovaného 5/ súhlasí. Preto na základe takto prejavenej vôle zo strany žalobkyne bolo dôvodné, aby následne žalovaní 1/ až 4/ svoje spoluvlastnícke podiely na žalovaného 5/ previedli bez porušenia zákonného predkupného v zmysle § 140 a § 40a Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na uvedené skutočnosti odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

4. Vyššie uvedený rozsudok tunajšieho súdu tak v spojení s uvedeným rozsudkom odvolacieho súdu nadobudol právoplatnosť dňa 27.03.2017.

5. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa dovolanie, prípustnosť ktorého vyvodzovala z § 421 ods. 1 písm. b/ CSP. Mala za to, že v dovtedajšej rozhodovacej praxi dovolacieho súdu nebola doposiaľ vyriešená otázka, ktorá má podstatný vplyv a zásadný význam pri rozhodnutí o správnosti, resp. nesprávnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie a rovnako tak odvolacieho súdu. Nesprávne právne posúdenie veci videla v tom, že súd prvej inštancie a rovnako tak odvolací súd vychádzal z toho, že predkupné právo k nehnuteľnostiam možno urobiť aj ústne, pričom takýto právny názor a záver neprodukoval dovolací súd v žiadnom zo svojich dovtedajších rozhodnutí a k tejto otázke neexistuje jediný relevantný judikát.

6. Na základe dovolania žalobkyne Najvyšší súd SR (ďalej len „dovolací súd“) uznesením sp.zn. 2Cdo 13/2018 zo dňa 29.11.2018 napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení uvedeného uznesenia o.i. konštatoval, že súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti právnych úkonov - kúpnych zmlúv, nakoľko mal z obsahu zápisnice z pojednávania konaného dňa 30.06.2015 vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam vedenej na Okresnom súde O. H. pod sp.zn. XC/XX/XXXX, kde žalobu podala žalobkyňa proti žalovaným totožným v predmetnom konaní, za preukázané, že žalovaní nemali povinnosť písomnú ponuku urobiť, pretože žalobkyňa na pojednávaní dňa 30.06.2015 výslovne prejavila vôľu spoluvlastnícke podiely žalovaných nekúpiť. Uvedený prejav vôle žalobkyne súd prvej inštancie preto vyhodnotil ako vzdanie sa predkupného práva. Dovolací súd ďalej uviedol, že medzi typické subjektívne práva, ktorých sa nemožno vopred vzdať, patrí okrem osobnostných práv (§ 11 Občianskeho zákonníka) napr. právo duševného vlastníctva (autorské právo), právo vzniesť námietku premičania (§ 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a rovnako tak aj predkupné právo pri podielovom spoluvlastníctve (§ 140 Občianskeho zákonníka). Predkupné právo zanikne predovšetkým zánikom veci, ktorej sa predkupné právo týka. Ďalej zanikne smrťou oprávnenej fyzickej osoby, resp. zánikom právnickej osoby. Oprávnený sa predkupného práva môže i vzdať (§ 574 Občianskeho zákonníka). Platný prejav vôle o zrieknutí sa predkupného práva k nehnuteľnosti však možno urobiť len písomne. Vzdať sa predkupného práva je možné: a) Kedykoľvek po vzniku predkupného práva, t.j. bez ohľadu na to, či má oprávnený možnosť predkupné právo realizovať. Teda predkupného práva sa možno vzdať už v dobe, keď ešte povinný neurobil ponuku. V podstate sa jedná o dvojstranný úkon podľa § 574 Občianskeho zákonníka, ktorý k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu. b) Aj potom, čo povinný oprávnenému urobil ponuku na prevod veci. Pokiaľ však oprávnený nevyužije ponuku a výslovne písomne potvrdí, že sa vzdáva svojho predkupného práva, až v tomto prípade možno dospieť k záveru, že predkupné právo zaniklo bez ohľadu na to, za akých podmienok povinný následne vec prevedie. c) Iná situácia je, pokiaľ oprávnený reaguje na konkrétnu ponuku počas lehoty pre vyplatenie a nepochybne vyjadří, že ponuku neprijíma, prípadne, že predkupné právo nevyužije. Až týmto prejavom vôle, neprijatím ponuky, dôjde k zániku predkupného práva, vždy však za podmienky, že prevod veci bude uskutočnený podľa podmienok, ktoré boli oprávnenému oznámené v ponuke. Vzhľadom na vyššie uvedené v danej veci nastala situácia uvedená pod písmenom a), t.j. situácia ešte pred riadne urobenou ponukou na odpredaj spoluvlastníckeho podielu. Za tohto stavu by bolo možné, aby sa žalobkyňa účinne a platne vzdala predkupného práva uzavretím písomnej zmluvy podľa § 574 Občianskeho zákonníka. Keďže však k uzavretiu takejto zmluvy nedošlo, nedošlo ani k vzdaniu sa predkupného práva zo strany žalobkyne. Dovolací súd preto na základe vyššie uvedeného konštatoval, že za účinné a platné vzdanie sa predkupného práva nemožno považovať prehlásenie dovolateľky (žalobkyne) v inom súdnom konaní (konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam), že podiely ostatných (niekoľkých) spoluvlastníkov nechce. Vzdanie sa práva bez všetkého sa nepredpokladá. Ak je sporné, či vôbec došlo k vzdaniu sa práva, platí výklad, že k vzdaniu sa práva vôbec nedošlo. Uplatní sa tu teda stará zásada rímskeho práva, že v prípade pochybností sa vychádza z toho, že dotknutý subjekt sa svojho práva nechcel vzdať (renuntiatio non praesumitur). Predpokladom platnosti dohody o vzdaní sa predkupného práva tak je, že dohoda, ktorou sa oprávnený vzdáva tohto svojho práva, musí byť písomná. Dovolací súd tak uzavrel, že žalobkyňa opodstatnene uplatnila dovolací dôvod v zmysle § 432 ods. 1 CSP argumentujúc, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Uvedené uznesenie dovolacieho súdu nadobudlo právoplatnosť dňa 07.01.2019.

7. S ohľadom na vyššie uvedené uznesenie dovolacieho súdu následne Krajský súd v Žiline ako súd odvolací uznesením č.k. 7Co 35/2019-218 zo dňa 07.05.2019 zrušil rozsudok súdu prvej inštancie

(rozsudok Okresného súdu O. H. č.k. XC/XXX/XXXX-XXX zo dňa XX.XX.XXXX) a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení svojho rozhodnutia odvolací súd uviedol, že s ohľadom na závery dovolacieho súdu, keďže vyslovený právny záver súdu prvej inštancie nemá oporu vo výsledkoch dovtedy vykonaného dokazovania a zisteného skutkového stavu, je potrebné, aby súd prvej inštancie opätovne vykonal dokazovanie vo veci a skutkové zistenia podriadil právnomu posúdeniu veci tak, ako je konštatované v uznesení dovolacieho súdu, pričom takýmto vysloveným právnym názorom sú prvostupňový, ako aj odvolací súd v ďalšom postupe viazaní (§ 455 CSP). Uvedené uznesenie odvolacieho súdu nadobudlo právoplatnosť dňa 27.05.2019.

8. Uvedená vec sa tak po zrušení v dovolacom konaní vrátila tunajšiemu súdu na ďalšie konanie, pričom dňa 29.05.2019 bola zapísaná pod novú sp.zn. XXC/XX/XXXX.

9. Následne žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu doručila tunajšiemu súdu elektronicky dňa 10.10.2019 vyjadrenie, v ktorom zotrvala na svojich dovtedajších vyjadreniach. Uviedla, že konaním žalovaných, keď žalovaní 1/ až 4/ previedli svoje spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach na žalovaného 5/, bolo porušené jej predkupné právo. Zo strany žalovaných pritom nedostala predtým žiadnu písomnú ponuku na odkúpenie ich spoluvlastníckych podielov. Žalobkyňa v ďalšom konaní navrhla vypočúť všetkých žalovaných tak, aby sa jednotlivito vyjadrili k ponuke, na základe ktorej jej mali zákonným spôsobom ponúknuť svoje spoluvlastnícke podiely na predaj. Ďalej navrhla, aby sa súd opätovne oboznámil s celým spisom tunajšieho súdu sp.zn. XC/XX/XXXX.

10. Súd vec opätovne prejednal na pojednávaní dňa 06.11.2019, pričom sa oboznámil s celým dovtedy vykonaným dokazovaním (s obsahom spisu po č.l. 257).

11. Na pojednávaní právny zástupca žalobkyne upresnil, že zo spisu tunajšieho súdu sp.zn. XC/XX/XXXX žiada opätovne oboznámiť len zápisnicu zo dňa XX.XX.XXXX ohľadne vyjadrenia žalobkyne a žalovaných S. S., S. V. a E. K. (žalovaní 3/ až 5/). V záverečnej reči potom uviedol, že žiada žalobe v celom rozsahu vyhovieť a zaviazat' žalovaných 1/ až 5/ k náhrade trov konania žalobkyne. Vychádzajúc zo záväzného právneho názoru Najvyššieho súdu SR uvedeného v uznesení sp.zn. 2Cdo 13/2018 zo dňa 29.11.2018, najmä z bodu 25. tohto uznesenia, je zrejmé, že žalovaní porušili všetky ustanovenia týkajúce sa predkupného práva, a to §§ 40a, 140 a 603 a nasl. Občianskeho zákonníka, takže tu nemožno hovoriť o tom, že by žalobkyňa porušila dobré mravy (ako to tvrdil právny zástupca žalovaných). Preto žiadal, aby súd zaviazal žalovaných na plnú náhradu trov konania žalobkyne. Keďže civilné sporové konanie sa ohľadne trov konania riadi zásadou úspechu vo veci, žiadal, aby súd v zmysle tejto zásady o trovách konania rozhodol.

12. Právny zástupca žalovaných na pojednávaní uviedol, že žalovaní 1/ až 5/ boli presvedčení, že ich ústna ponuka na predaj ich spoluvlastníckych podielov žalobkyne na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX v konaní sp.zn. XC/XX/XXXX mala zákonné náležitosti, pretože bola písomne zaznamenaná súdom vo forme zápisnice, ktorú všetci žalovaní, ako aj žalobkyňa podpísali (pozn. súdu - nie je pravdou, že by uvedenú zápisnicu o pojednávaní účastníci uvedeného konania podpísali). Preto mali za to, že tento ich úkon spĺňal zákonné náležitosti písomnej ponuky predkupného práva. Navyše žalobkyňa sa okrem svojho vyjadrenia, že nemá záujem odkúpiť ich spoluvlastnícke podiely, vyjadrovala aj k tomu, ako majú žalovaní postupovať pri odpredaní ich spoluvlastníckych podielov žalovanému 5/, a to hlavne ku výške kúpnej ceny a k jej výpočtu. Táto skutočnosť u žalovaných vzbudila jednoznačné presvedčenie, že žalobkyňa nemá záujem o kúpu ich spoluvlastníckych podielov. Preto z tohto dôvodu už následne žalovaní žiadnu písomnú ponuku žalobkyne na odpredaj ich spoluvlastníckych podielov neurobili. Preto by bolo v tomto smere opätovne vypočúvať žalovaných nevhodné. Keď navyše stanovisko Najvyššieho súdu SR v danej veci je zrejmé. Okrem toho konanie žalobkyne, ktorým sa žalobkyňa domáha relatívnej neplatnosti predmetných kúpnych zmlúv, považujú žalovaní za konanie, ktoré je jednoznačne v rozpore s dobrými mravmi. Z tohto dôvodu žalovaní žiadajú, aby súd žalobkyne v prípade vyhovenia žalobe náhradu trov konania nepriznal. V záverečnej reči právny zástupca žalovaných už len zopakoval, že v prípade úspechu žaloby žiada nepriznať žalobkyne trovy konania, keďže jej konanie bolo v rozpore s dobrými mravmi, k čomu sa už Najvyšší súd SR vo svojom uznesení nevyjadroval.

13. V prvom rade súd uvádza, že táto žaloba, ktorou sa žalobkyňa voči žalovaným domáha určenia neplatnosti celkovo troch kúpnych zmlúv, ktorými došlo postupne k prevodu spoluvlastníckych podielov

žalovaných 1/ až 4/ na žalovaného 5/ na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX k.ú. L., je žalobou o určení právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP, keďže prípustnosť takejto žaloby, bez nutnosti preukazovania naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, vyplýva z osobitného predpisu - § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka.

14. Podanou žalobou sa teda žalobkyňa domáha neplatnosti kúpnych zmlúv, ktorými žalovaní 1/ až 4/ previedli svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX k.ú. L. na žalovaného 5/. Bolo zistené, že dňa XX.XX.XXXX bola uzatvorená kúpna zmluva, ktorou žalovaná 3/ previedla svoj spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach (spoluvlastnícky podiel 1/81) na žalovaného 5/. Vklad tejto kúpnej zmluvy bol Okresným úradom O. H., katastrálnym odborom povolený dňa XX.XX.XXXX pod č. V XXXX/XX. V ten istý deň dňa XX.XX.XXXX bola uzatvorená kúpna zmluva, ktorou aj žalovaný 4/ previedol svoj spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach (spoluvlastnícky podiel X/XXX) na žalovaného 5/. Vklad tejto kúpnej zmluvy bol Okresným úradom O. H., katastrálnym odborom povolený dňa XX.XX.XXXX pod č. V XXXX/XX. Napokon dňa XX.XX.XXXX bola uzatvorená kúpna zmluva, ktorou žalovaní 1/, 2/ previedli svoje spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach (každý z nich spoluvlastnícky podiel 1/81) na žalovaného 5/. Vklad tejto kúpnej zmluvy bol Okresným úradom O. H., katastrálnym odborom povolený dňa XX.XX.XXXX pod č. V XXXX/XX.

15. Žalobkyňa namietala, že tým, že žalovaní 1/ až 4/ previedli svoje spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach na žalovaného 5/, porušili jej zákonné predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka, keďže jej ako podielovej spoluvlastníčke predmetných nehnuteľností najskôr uvedené spoluvlastnícke podiely neponúkli na odkúpenie.

16. V danej veci nebolo sporným to, že žalovaní 1/ až 4/ nie sú vo vzťahu k žalovanému 5/ blízkymi osobami. Takisto nebolo sporné, že žalovaní 1/ až 4/ pred prevedením ich spoluvlastníckych podielov na žalovaného 5/ neponúkli svoje spoluvlastnícke podiely žalobkyni na odkúpenie písomne. Príčina sporu spočívala v tom, že žalovaní tvrdili, že žalobkyňa na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX na tunajšom súde vo veci sp.zn. XC/XX/XXXX (konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam) výslovne prejavila vôľu spoluvlastnícke podiely žalovaných 1/ až 4/ nekúpiť, takže tento prejav vôle žalobkyne bol vzdaním sa predkupného práva.

17. V danej veci však dovolací súd (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Cdo 13/2018 zo dňa 29.11.2018) vyslovil jednoznačný právny záver, že prehlásenie žalobkyne v inom súdnom konaní (konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam vedené na tunajšom súde pod sp.zn. XC/XX/XXXX), že podiely ostatných (niekoľkých) spoluvlastníkov nechce, nemožno považovať za účinné a platné vzdanie sa predkupného práva, keďže predpokladom platnosti takejto dohody o vzdaní sa predkupného práva (ktorá by bola v danom prípade dohodou uzatvorenou podľa § 574 Občianskeho zákonníka) je to, že musí byť písomná.

18. Súd viazaný týmto právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 CSP) tak konštatuje, že žalovaní 1/ až 4/ previedli svoje spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach na žalovaného 5/ bez toho, aby tieto spoluvlastnícke podiely najskôr ponúkli žalobkyni na odkúpenie podľa § 605 Občianskeho zákonníka. Týmto teda porušili zákonné predkupné právo žalobkyne, ktoré jej vyplýva z § 140 Občianskeho zákonníka.

19. Podľa § 40a prvá veta Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu o.i. aj podľa § 140, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

20. Keďže žalobkyňa sa podanou žalobou úspešne dovolala neplatnosti napadnutých kúpnych zmlúv, pri uzatvorení ktorých nebolo rešpektované jej zákonné predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka, súd rozhodol tak, že žalobe vyhovel.

21. Na záver súd ešte dopĺňa, že pokiaľ žalobkyňa navrhovala vo veci ešte vypočúť jednotlivu všetkých žalovaných k tomu, akým spôsobom jej mali ponúknuť svoje spoluvlastnícke podiely na predaj, súd tento návrh na doplnenie dokazovania zamietol ako nadbytočný, nakoľko zo samotného vyjadrenia žalovaných vyplynulo, že žalobkyni svoje spoluvlastnícke podiely na predaj vôbec neponúkli. Súd zároveň zamietol tiež ako nadbytočný aj návrh žalobkyne na opätovné oboznámenie sa so zápisnicou

tunajšieho súdu zo dňa XX.XX.XXXX vo veci sp.zn. XC/XX/XXXX, keďže s obsahom tejto zápisnice sa už tunajší súd v minulosti oboznámil, a to na pojednávaní dňa 11.10.2016.

22. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že priznal žalobkyni, ktorá mala vo veci plný úspech (keďže žalobe bolo vyhovené), proti žalovaným nárok na ich náhradu v rozsahu 100 %. V danom prípade súd nezistil existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré by podľa § 257 CSP nepriznal žalobkyni, ako úspešnej účastníčke, právo na náhradu trov konania. Hoci právny zástupca žalovaných na pojednávaní dňa 06.11.2019 žiadal nepriznať žalobkyni právo na náhradu trov konania z dôvodu, že sa žalobkyňa najskôr na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX vo veci sp.zn. XC/XX/XXXX vzdala svojho predkupného práva a potom to spochybnila v tomto konaní, čo považoval za rozporné s dobrými mravmi, k tomuto súd opakovane uvádza, že z vysloveného právneho názoru dovolacieho súdu jednoznačne vyplynulo, že uvedený prejav vôle žalobkyne na uvedenom pojednávaní nemožno považovať za účinné a platné vzdanie sa predkupného práva. O konkrétnej výške priznaných trov súd s poukazom na § 262 ods. 2 CSP rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) uviesť, 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 CSP.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).