

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 6C/18/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7823200473
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ing. Judita Gabonaiová Hrenčuková
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2024:7823200473.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava, sudkyňou Mgr. Ing. Juditou Gabonaiovou Hrenčukovou, v spore žalobcu A. B. C., narodenému XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXX, XXX XX E., zastúpenému JUDr. Pavlom Kontrom, advokátom, so sídlom Prístavná 2600/58, 911 05 Trenčín, IČO: 42 321 859, proti žalovanému 1/ C. C., narodenému XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXX, XXX XX E. a žalovanému 2/ A. B. B., narodenému XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XX, XXX XX E., obaja zastúpení JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou, so sídlom Štúrova ulica 20, 040 01 Košice, IČO: 35 514 892, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že kúpna zmluva, na základe ktorej je vyznačená plomba V - 2471/2022 na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. D., uzatvorená medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovaným 2/ ako kupujúcim zo dňa 02.11.2022, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu X/XX - F. z celku k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v k. ú. D., obec D., okres G., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, a to parcely registra "E", parcela č. XX o výmere 489 m², druh pozemku - záhrada, parcela č. XX/X o výmere 1186 m², druh pozemku - orná pôda, parcela č. XX/X, o výmere 215 m², druh pozemku - orná pôda je neplatná.

II. Súd p r i z n á v a žalobcovi náhradu trov tohto konania podľa pomeru úspechu vo veci vo výške 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd určil, že kúpna zmluva (na základe ktorej je vyznačená plomba V - 2471/2022 na LV č. XXX, k. ú. D.) uzatvorená medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovaným 2/ ako kupujúcim zo dňa 02.11.2022, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu 3/48 -ín z celku k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v katastrálnom území D., obec: D., okres: G. a zapísaných na LV č. XXX parcely registra „E“, parcela č. 96 0 výmere 489 m², druh pozemku - záhrada, parcela č. XX/X 0 výmere 1186 m², druh pozemku - orná pôda, parcela č. XX/X 0 výmere 215 m², druh pozemku - orná pôda, je neplatná, ako aj náhrady trov konania.

2. V žalobe poukázal na skutočnosť, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX parcely registra „E“ vedeného Okresným úradom Rožňava, katastrálnym odborom, okres: G., obec: D., k. ú.: D., a to: parcela č. XX o výmere 489 m, druh pozemku – záhrada, parcela č. XX/X o výmere 1186 m, druh pozemku - orná pôda, parcela č. XX/X o výmere 215 1112, druh pozemku - orná pôda. Predmetné parcely sa nachádzajú v blízkosti jeho rodinného domu v D., súpisné č. XXX, ktorý kúpil v roku 2016. Následne mal v úmysle odkúpiť aj ostatné spoluvlastnícke podiely ostatných podielových spoluvlastníkov tak, aby bol výlučným vlastníkom. V minulosti už kontaktoval žalovaného 1/ ako aj jeho brata H. C. za týmto účelom, že má záujem na odkúpení predmetného spoluvlastníckeho podielu, toho času ešte v podielovom spoluvlastníctve ich nebohej matky. Záujem mal a naďalej má z vyššie uvedeného dôvodu, že sa jedná o pozemky v okolí jeho rodinného domu, ako aj zároveň

z dôvodu, že sa tam nachádza stavba - malá vodná elektrárň MVE Gočovo, ktorú vlastní aj jeho rodina a tieto pozemky mali patriť pôvodne ešte ku mlynu. Však akejkolvek tretej osobe, ktorá by chcela vstúpiť do tohto podielového spoluvlastníctva musí byť zjavné, že bude obmedzovaná na svojich právach nakoľko sa tu nachádza stavba s jej ochranným pásmom. Na základe verejne dostupných informácií z internetového portálu: <https://kataster.skgeodesy.sk/> zistil, že na LV č. XXX ku podielovému spoluvlastníkovi pod poradovým číslom 7., ktorým je žalovaný 1/ je vyznačená plomba na základe V-2471/2022 (Kúpna zmluva), vzniesol námietku relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v katastrálnom konaní V-2471/2022. Správny orgán zaslal jeho vznesenú námietku relatívnej neplatnosti zmluvným stranám, aby sa k nej vyjadrili v lehote do 30 dní. Následne mu dňa 30.01.2023 bolo doručené Vyjadrenie správneho orgánu zo dňa 05.01.2023 na základe čoho zistil, že druhou zmluvnou stranou je žalovaný 2/. Pričom žalovaný 1 / sa k jeho námietke nevyjadril vôbec a žalovaný 2/ sa vyjadril okrem iného tak, že mu údajne žalovaný 1/ ponúkol na predaj jeho spoluvlastnícky podiel. Tieto tvrdenia nie sú pravdivé, keďže žalovaný 1/ mu neponúkol svoj spoluvlastnícky podiel na predaj. Jedná sa o zavádzania správneho orgánu žalovaným 2/, keďže žalovaný 1/ ešte skôr, ako podpísal kúpnu zmluvu so žalovaným 2/, podpísal kúpnu zmluvu s I. J. v lete 2022. Keď sa dňa 14.07.2022 o tejto skutočnosti dozvedel, tiež podal námietku relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy na Okresný úrad Rožňava, katastrálny odbor. Informáciu, že kúpna zmluva bola podpísaná s I. J. ako kupujúcim, mu bola poskytnutá samotným I. J. pri náhodnom osobnom stretnutí a požiadal ho, či je možné vec riešiť mimosúdne, lebo má záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu C. C. a zároveň podal už námietku na správny orgán. Svoje stanovisko k tejto záležitosti bolo a naďalej je nemenné, aby bol výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností. I. J. sa mu neozýval, nedvíhal telefón, až za tým mu napísal správu, že údajne predmetný pozemok ani nechcel, a že nech vec rieši kataster. Toto katastrálne konanie bolo vedené pod V- 1661/2022. Následne bol vklad povolený v prospech I. J., zjavne došlo k nejakému právnomu úkonu medzi zmluvnými stranami s kúpnu zmluvou, ale povolenie vkladu vlastníckeho práva sa už netýkalo predmetných nehnuteľností. Po týchto udalostiach došlo k vyznačeniu ďalšej plomby V-2471/2022 a týka sa už žalovaného 2/ ako kupujúceho a žalovaného 1/ ako predávajúceho. Je potrebné uviesť, že I. J. a žalovaný 2/ sú v príbuzenskom pomere. Je možné vyvodiť záver, že žalovaný 2/ sa aj organizovane prostredníctvom tretích osôb účelovo snaží, aby už nenadobudol žiaden spoluvlastnícky podiel. So žalovaným 2/ nemá dobré vzťahy. Na základe vyššie opísaného skutkového stavu tvrdí, že bolo porušené jeho predkupné právo ako podielového spoluvlastníka, nakoľko žalovaný 1/ mu neponúkol svoj spoluvlastnícky podiel na predaj, pričom ponuková povinnosť žalovaného 1/ vyplýva z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka. Inštitút predkupného práva je prostriedkom obmedzujúcim právo spoluvlastníka v jeho dispozícii s majetkom, a to v možnosti previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Podľa súčasnej právnej úpravy predkupné právo medzi podielovými spoluvlastníkmi, ktoré vyplýva priamo zo zákona a má vecno-právnu povahu, je trvalým obmedzením jednej z najvýznamnejších zložiek obsahu vlastníckeho práva - právo nakladať so svojou vecou, konkrétne previesť ju na iného. Podielový spoluvlastník je vo výkone svojho vlastníckeho práva limitovaný, a to povinnosťou ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel primárne ostatným spoluvlastníkom a až následne tretej osobe. Účelom predkupného práva je zabezpečiť, aby v dôsledku dispozície spoluvlastníckymi podielmi nedošlo k zhoršeniu právneho postavenia pôvodných spoluvlastníkov spoločnej veci. Do dnešného dňa nemá vedomosť ani o kúpnej cene pri uzatvorení Kúpnej zmluvy predávajúceho C. C. ani v prvom ani v druhom prípade. Tiež je nelogické, že by nebol mal záujem na odkúpení spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/, ak už namietal aj prv u prvého kupujúceho I. J. relatívnu neplatnosť Kúpnej zmluvy a namiesto toho by chcel absolvovať takéto nepríjemné situácie a ešte riešiť vec podaním žaloby na súd. Samozrejme stále je za mimosúdne riešenie celej záležitosti, ak by to bolo možné. Procesnú prípustnosť žaloby je potrebné posúdiť v zmysle § 137 písm. d/ Civilného sporového poriadku, nakoľko ide o žalobu na určenie právnej skutočnosti, ktorá vyplýva z osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), keď na základe § 34 ods. 2 uvedeného zákona, tento umožňuje pri porušení predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka domáhať sa osobitnej právnej ochrany žalobou o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, súčasne s poukazom na § 40a Občianskeho zákonníka, ako aj na Vyjadrenie správneho orgánu, ktorý sám uviedol, že nie je v jeho kompetencii riešiť spory, a preto je potrebné predmetnú vec riešiť súdnou cestou. Pokiaľ by žalobu nebol podal, správny orgán by bol vo veci rozhodol a vklad by povolil v prospech žalovaného 2/, ako to správny orgán uvádza vo svojom vyjadrení zo dňa 05.01.2023.

3. Žalovaný 1/ k žalobe uviedol, že navrhuje žalobu zamietnuť. Predmetnú zmluvu uzatvoril s A. B. B. v čase, keď bol tento zapísaný ako spoluvlastník na LV č. XXX. Je teda toho názoru, že postupoval v súlade so zákonom, a preto považuje žalobu za nedôvodnú.

4. Žalovaný 2/ prostredníctvom svojho právneho zástupcu k žalobe uviedol, že žalobu žalobcu navrhuje zamietnuť a priznať mu plnú náhradu trov konania. Ako vyplýva zo žaloby, žalobca ako podielový spoluvlastník sa domáha určenia neplatnosti zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými z dôvodu, že jej uzatvorením bolo porušené predkupné právo žalobcu. Žalovaný 2/ je toho názoru, že žalobu žalobcu je potrebné zamietnuť z dôvodu, že jej podaním a dovolaním sa neplatnosti zmluvy medzi žalovanými žalobca vykonáva práva a povinnosti vyplývajúce z občianskoprávných vzťahov v rozpore s dobrými mravmi. Ako vyplýva zo samotnej žaloby, žalobca tvrdí, že v roku 2016 kúpil rodinný dom v D., súp. č. XX, a „následne mal v úmysle odkúpiť aj ostatné spoluvlastnícke podiely ostatných podielových spoluvlastníkov, tak, aby som bol ja výlučným vlastníkom“. Z LV č. XXX pre k. ú. D. vyplýva, že žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel pod B6 kúpnu zmluvou v roku 2016, spoluvlastnícky podiel 3/24 pod B1 kúpnu zmluvou v roku 2020 a spoluvlastnícky podiel 3/24 pod B3 kúpnu zmluvou z roku 2020. Žalobca v žalobe ani len netvrdí, že by nadobudnutiu spoluvlastníckeho podielu v roku 2016, ale následne ani v roku 2020 predchádzal postup, ktorého nedodržanie namieta v tomto konaní ako dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými, teda že nadobudnutiu spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k. ú. D. predchádzala ponuka jednotlivých spoluvlastníckych podielov ostatným podielovým spoluvlastníkom. Keďže žalobca túto skutočnosť ani len netvrdí, je zrejme, že svoje spoluvlastnícke podiely k predmetným nehnuteľnostiam sám nadobudol postupom, ktorý je v rozpore s ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Povinnosť zachovávať predkupné právo spoluvlastníkov zákon v ust. § 140 Občianskeho zákonníka ukladá aj vtedy, ak ide o prevod medzi spoluvlastníkmi. Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel, majú aj v tom prípade spoluvlastníci právo vykúpiť takýto podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Zo samotnej žaloby však vyplýva, že žalobca má v úmysle „odkúpiť aj ostatné spoluvlastnícke podiely ostatných podielových spoluvlastníkov tak, aby bol výlučným vlastníkom“. Na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva však slúži iný inštitút, nie inštitút obchádzania predkupného práva, ale dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, príp., v prípade nedohody, súdne konanie. Keďže žalobca si je celkom zjavne vedomý toho, že na to, aby mu vec bola prikázaná do jeho výlučného vlastníctva dostatok právne relevantných dôvodov, snaží sa „zmocniť“ nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, pre k. ú. D., skupovaním spoluvlastníckych podielov, pri skupovaní ktorých je obchádzané predkupné právo ostatných spoluvlastníkov. Vzhľadom na uvedené, je žalovaný 2/ toho názoru, že z dôvodu uvedeného v ust. § 3, nemožno žalobe vyhovieť pre rozpor výkonu práv a povinností, vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov žalobcom v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaný 2/ navrhuje, aby súd vykonal dokazovanie vyžiadanim úplného LV č. XXX pre k. ú. D., z ktorého je možné zistiť, akí podieloví spoluvlastníci boli na tomto LV zapísaní v čase, keď žalobca nadobúdal spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach, a následne vykonal dokazovanie výsluchom týchto osôb ohľadom skutočností, či im pred nadobudnutím spoluvlastníckych podielov žalobcom bola ponúknutá možnosť využiť ich predkupné právo. Z úplného LV bude možné zároveň aj zistiť, od akých podielových spoluvlastníkov žalobca svoje spoluvlastnícke podiely nadobudol a výsluchom týchto osôb zistiť, či pred ich prevodom žalobcovi ponúkli svoje spoluvlastnícke podiely ostatným spoluvlastníkom.

5. Žalobca v podaniach zo dňa 05.06.2023, 31.10.2023 uvádza, že s vyjadrením žalovaného 2/ nesúhlasí, je to práve on, ktorého konanie je v rozpore s dobrými mravmi. Ako uviedol vo svojej žalobe, je to práve žalovaný 2/, ktorý sa snaží nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, kde je podielovým spoluvlastníkom žalobca na LV č. XXX, k. ú. D.. Zo strany žalovaného nejde o prvý prípad. Na Okresnom súde Rožňava sa vedie aj konanie pod sp. zn. 5C/30/2021, aktuálne je vec na Krajskom súde v Košiciach, sp. zn. 11Co/133/2022, keďže bolo porušené jeho predkupné právo, kde pôvodná podielová spoluvlastníčka B. K. predala svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX, k. ú. D. Kúpnu zmluvou zo dňa 06.07.2020, kde kupujúcim bol žalovaný 2/. Keď sa o tom dozvedel, snažil sa vec najprv dlhšiu dobu riešiť mimosúdne, písomne žalovaného 2/ vyzýval, aby mu ponúkol svoj spoluvlastnícky podiel na predaj za rovnakých podmienok, ako ich nadobudol on. Nakoľko sa žalovaný 2/ nebol ochotný dohodnúť, chcel sa na jeho úkor obohatiť približne o vyše 8.000,- Eur, pričom kúpna cena v Kúpnej zmluve za všetky spoluvlastnícke podiely je stanovená na 1.200,- Eur. Preto musel podať žalobu na súd. V priebehu súdneho konania malo dôjsť k údajnému odstúpeniu od Kúpnej zmluvy, ale len v tej časti, kde bolo porušené jeho predkupné ako podielového spoluvlastníka, pričom mal žalovaný 2/ od pôvodnej podielovej spoluvlastníčky B. K. nadobudnúť aj spoluvlastnícke podiely na iných nehnuteľnostiach v k. ú. D. zapísaných na rôznych listoch vlastníctva, kde je veľké množstvo podielových spoluvlastníkov, jedná sa o LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX - kde niekde je napr. aj 20 podielových spoluvlastníkov. Je možné predpokladať, že aj v týchto prípadoch bolo porušené

predkupné právo všetkých ostatných podielových spoluvlastníkov a žalovaný 2/ za týchto podmienok takto nadobudol podielové spoluvlastníctvo. K údajnému odstúpeniu malo dôjsť z dôvodu, že došlo k porušeniu jeho predkupného práva ako podielového spoluvlastníka, čo žalovaný 2/ uznal v súdnom konaní vedenom pod sp. z. 5C/30/2021 (jedná sa o tieto isté nehnuteľnosti na LV č. XXX, k. ú. D.), a tak sa stalo až takmer po dvoch rokoch od uzatvorenia Kúpnej zmluvy zo dňa 06.07.2020. Neskôr žalovaný 2/ nadobudol ďalšie nehnuteľnosti v k. ú. D. ako podielový spoluvlastník aj v roku 2023, kde sú vlastníkami aj iní podieloví spoluvlastníci, napr. aj približne v počte 20, jedná sa o LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX a podobne. Aj v tomto prípade predpokladá, že spoluvlastnícke podiely nadobudol žalovaný 2/ za podmienok, že bolo porušené predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov. Preto na základe uvedeného navrhol vykonať dokazovanie vyžiadanim si úplných listov vlastníctva minimálne vyššie označených, a to LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX (prikladá), ale aj všetkých ostatných Listov vlastníctva v k. ú. D., kde je žalovaný 2/ vedený ako podielový spoluvlastník, s tým, že takto nadobudnuté podielové spoluvlastníctvo nadobudol žalovaný 2/ v rokoch od 2020 až 2023, z ktorých bude možné zistiť, akí podieloví spoluvlastníci boli na tomto LV zapísaní v čase, keď žalovaný 2/ nadobúdala spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach, a teda aj to, kto sú ostatnými podielovými spoluvlastníkmi. Následne vykonať dokazovanie výsluchom všetkých týchto osôb zapísaných na predmetných listoch vlastníctva, teda predávajúcich ako aj možných opomenutých podielových spoluvlastníkov, tieto výsluchy navrhol vykonať za účelom toho, aby sa zistilo, či bolo porušené predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov, a to za účelom, že ak žalovaný 2/ jeho údajné konanie označuje ako konanie proti dobrým mravom, či žalovaný 2/ nadobudol všetky spoluvlastnícke podiely v súlade so zákonom. Paradoxné je tvrdenie žalovaného 2/, či mal byť dodržaný postup podľa § 140 Občianskeho zákonníka, pričom on sám sa podieľa na jeho porušovaní, minimálne tak, ak opakovane po údajnom odstúpení od Kúpnej zmluvy zo dňa 06.07.2020 s pôvodnou podielovou spoluvlastníčkou B. K. týkajúcej sa spoluvlastníckeho podielu na LV č. XXX, k. ú. D. opätovne kupuje spoluvlastnícky podiel na LV č. XXX, k. ú. D. od C. C., teda žalovaného 1/. Žalovaný 2/ zámerne uvádza v bode č. 12, že by sa malo jednať o iný inštitút, ktorým má žalobca uplatňovať svoje práva. Uvedené tvrdenia žalovaného sa nezakladajú na pravde a nemajú oporu v zákone vo vzťahu k predmetnej veci, podanú žalobu považuje za správnu a dôvodnú. Zákon nebráni ktorémukoľvek podielovému spoluvlastníkovi predať svoj podiel kedykoľvek bez toho, že by muselo dôjsť k zrušeniu a vyporiadaniu celého podielového spoluvlastníctva so všetkými podielovými spoluvlastníkmi naraz. K návrhu žalovaného 2/ na vykonanie dokazovania pod bodom č. 15 uvádza, že uvedené nesúvisí s predmetnou vecou, tieto návrhy považuje za nehospodárne, preto navrhuje, aby takto navrhované dôkazy žalovaného 2/ súd nevykonával. Popiera akékoľvek tvrdenia o nejakom zmocnení sa nehnuteľností. Žalobca je toho názoru, že v danom prípade nie je možná aplikácia žalovaným 2/ navrhovaného ustanovenia § 3 Občianskeho zákonníka. Práve z konania žalovaného 2/ je evidentné, že koná proti dobrým mravom, kde on nebol podielovým spoluvlastníkom, a chce sa ním stať, žalobcovi zámerne bráni v nadobudnutí ostatných spoluvlastníckych podielov. Zdôrazňuje, že sa jedná o nehnuteľnosti v blízkosti jeho rodinného domu v D. č. XXX, kde sa nachádzajú aj jeho ďalšie nehnuteľnosti, kde je výlučným vlastníkom napr. LV č. XXX, k. ú. D.. Konanie žalovaného 2/ hodnotí aj ako schválnosť a zneužitie práva, ktorému sa nemôže poskytnúť ochrana. Rovnako mu takýmto konaním žalovaného 2/ vznikajú náklady na súdnych konaniach. Tvrdenia žalovaného 1/ považuje za zavádzajúce, žalobca ho viac krát oslovil, že má záujem o odkúpenie jeho spoluvlastníckeho podielu, ktorý mu neponúkol na predaj. Jeho tvrdenie o tom, že konal v súlade so zákonom, je v rozpore s jeho konaním, keď prv predal svoj spoluvlastnícky podiel I. J., ktorý na LV č. XXX, k. ú. D. ako podielový spoluvlastník vedený nikdy nebol. Trvá na vyžiadaní kompletného spisového materiálu resp. kompletnej kópie administratívneho spisu vedeného na Okresnom úrade Rožňava, katastrálny odbor – V-1661/2022, ako aj na vyžiadaní si kompletného spisového materiálu resp. kompletnej kópie administratívneho spisu vedeného na Okresnom úrade Rožňava, katastrálny odbor – V-2471/2022. Na preukázanie svojich tvrdení, že vkladové konanie V-1661/2022 sa týkalo toho istého dotknutého spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 3/48 - in na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX parcely registra „E“, k. ú. D., a že v rámci prv prebiehajúceho vkladového konania vedeného na Okresnom úrade Rožňava, katastrálny odbor pod číslom V-1661/2022 vzniesol námietku relatívnej neplatnosti z dôvodov porušenia predkupného práva žalobcu.

6. Súd vo veci nariadil predbežné prejednanie sporu.

7. Na predbežnom prejednaní sporu dňa 06.02.2024 právny zástupca žalobcu uviedol, že v celom rozsahu trvajú na podanej žalobe, ako aj na písomných vyjadreniach, ktoré boli súdu doručené, a na

ktoré v plnej miere poukazujú, hlavne na písomné vyjadrenie zo dňa 03.06.2023. V zmysle podanej žaloby a písomných vyjadrení trvá na žalobe v celom rozsahu a navrhuje, aby súd žalobe vyhovel a rozhodol v zmysle jej petitu a priznal žalobcovi náhradu trov konania. V konaní o rozpore s dobrými mravmi, ktoré uvádzajú žalovaní mal za to, že k porušeniu dobrých mravov dochádza práve konaním žalovaných, nakoľko pozemky, ktoré by mal záujem skupovať žalobca, je to vodná stavba – mlyn, tie boli vždy v užívaní žalobcu, resp. jeho právneho predchodcu, a preto si len chcel vysporiadať svoje právne vzťahy ohľadom nehnuteľností. Práve konanie žalovaného 1/ a žalovaného 2/ je v rozpore s dobrými mravmi, ktorí sa snažia vlastne takýmto spôsobom zamedziť tomu, aby žalobca získal tieto pozemky do svojho vlastníckeho práva. V takomto prípade, pokiaľ žalovaní trvajú na vykonaní navrhovaných dôkazov, rovnako tak ako to v písomnom vyjadrení uviedli, trvá na vykonaní dôkazov tam vymenovaných listov vlastníctva, nakoľko žalovaný 2/ skupuje jednotlivé podiely, kde sa jedná tiež o veľký počet podielových spoluvlastníkov, kde má za to, že došlo tak isto k porušeniu predkupného práva zo strany žalovaného 2/. Rovnako poukazovali na rozhodnutie NS ČR sp. zn. 32Odo/1047/2003, z ktorého vyplýva, že takýto spôsob rozhodovania je možný len vo výnimočných prípadoch a v tomto prípade sa o takýto prípad jednoznačne nejedná. Zároveň má za to, že keď poukazuje na judikatúru českého súdu, je použiteľná, právna istota by teda mala platiť a naozaj to ustanovenie, na ktoré poukazujú žalovaní, že v podstate žalobca koná proti dobrým mravom, samozrejme žalobca odmieta takéto tvrdenia. To, že si uplatňuje svoje právo v súlade so zákonom, ktoré mu zákon umožňuje uplatňovať si takúto žalobu a keďže došlo k porušeniu jeho predkupného práva, je to konanie zákonné. Paradoxom je to, že žalovaní tvrdia, že pán žalobca sa dopustil porušenia predkupného práva tým, že on nadobudol nehnuteľnosti. Toto sú len tvrdenia, ničím to žalovaní nepreukazujú a paradoxom je to, že keď toto tvrdia, tak práve žalovaný 1/ nemá záujem zostať v podielovom spoluvlastníctve, ale predáva svoj podiel a tak isto aj druhá podielová spoluvlastníčka. Pokiaľ žalobca chcel usporiadať tieto spoluvlastnícke vzťahy, on si zisťoval, že kto aký má záujem, bola tam aj napríklad p. K., ona dlhodobo žila v zahraničí, komunikoval s ňou aj elektronicky, vedel, že ani ona nemá záujem zostať v podielovom spoluvlastníctve, lenže situácia bola sťažná ako uvádzal žalobca. Predtým tam bola podielová spoluvlastníčka mamička p. žalovaného 1/, ktorá bola v domove dôchodcov, vtedy bolo vlastne obdobie covidu, keď nikoho teda nepúšťali do týchto domovov, prípadne aj podpísať nejakú zmluvu notárom alebo podobne, následne zomrela, prebiehalo dedičské konanie, takže bola sťažná situácia. Poukázal na to, že žalobca mal vedomosť, že nikto nechce zostať v tomto podielovom spoluvlastníctve, nie je možné hovoriť o porušení predkupného práva, keď aj uvádzal, že túto nehnuteľnosť hlavne 98/2 parcela bola využívaná pre potreby mlyna a to bol vlastne pôvodný podielový spoluvlastník, ktorý potom predal túto nehnuteľnosť, teda rodinný dom aj vodnú stavbu žalobcovi. Mal za to, že predkupné právo je tu práve preto, aby nevstupovali tretie osoby do vlastníckych práv pôvodných podielových spoluvlastníkov a v prípade pokiaľ by táto kúpna zmluva zostala v platnosti tak sem vstúpil žalovaný 2/, ktorý by tým pádom zhoršil postavenie žalobcu vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam a prípadné zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Zároveň dal do pozornosti, že v čase, keď predmetné nehnuteľnosti nadobudol žalobca, žalovaný 1/ ani žalovaný 2/ neboli podielovými spoluvlastníkmi, a preto si ani nemôžu zákonnou cestou uplatňovať porušenie predkupného práva, ktoré neprechádza na právnych nástupcov.

8. Žalobca na pojednávaní uviedol, že ohľadom tohto podielu, ktorý je predmetom konania, sa koná už od 01.06.2020, keď jednal ešte s nebohú mamičkou p. C., ktorú aj navštívil a mal v úmysle odkúpiť predmetný podiel, avšak nakoľko bolo covidové obdobie následne už k tomu nedošlo. Následne došlo k odpredaniu tohto podielu a bolo porušené jeho predkupné právo. Žalovaný 2/ je štatutárnym orgánom Obce Gočovo a aj v iných prípadoch došlo k porušeniu predkupného práva z jeho strany v čom vidí len úmysel, aby mu robil napriek a získal predmetné nehnuteľnosť pre seba. Na základe uvedeného mu neostalo nič iné len podať predmetnú žalobu. Čo sa týka vyjadrenia žalovaného 2/, že mu bol ponúknutý predmetný spoluvlastnícky podiel, toto tvrdenie vyvrátil a tvrdil, že k takejto ponuke nikdy nedošlo, pretože pokiaľ by k nej došlo tak by predmetný podiel odkúpil. Žalobca sa opravil vo výpovedi, že p. C. nenavštívil, len telefonicky spolu komunikovali.

9. Právny zástupca žalovaných 1/ a 2/ uviedol, že rovnako zotrvávajú na všetkých svojich písomných vyjadreniach, ktoré sú súčasťou predmetného spisu. Poukázal na znenie § 3 OZ a mal za to, že predmetná žaloba, ktorou sa domáha žalobca v zmysle OZ, že došlo k porušeniu jeho predkupného práva nemôže mať úspech pre rozpor s dobrými mravmi, nakoľko vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti pri jej skupovaní postupoval žalobca rovnakým spôsobom, a tak isto mal za to, že došlo k porušeniu práva ostatných spoluvlastníkov. Preto takéto konanie žalobcu nemôže mať oporu v platnom právnom poriadku a nemôže byť táto žaloba úspešná. Zároveň poukázal na to, že sa jedná o konkrétny

právny úkon medzi žalovaným 1/ a 2/, a preto pokiaľ žalobca poukazuje na správanie žalovaného 2/ v celom katastrálnom území je takéto konanie z pohľadu predmetného súdneho konania irelevantné. Je pravdou, že v predmetnom konaní ani netvrdili ani nepreukazovali, že by predkupné právo žalobcu porušené nebolo, v plnom rozsahu však poukazujú na písomné vyjadrenia, a preto žiadali aj, aby súd zabezpečil kompletný list vlastníctva a vypočul následne svedkov, aby bolo preukázané, že pri skupovaní jednotlivých podielov došlo k porušeniu predkupného práva iných spoluvlastníkov, a to práve konaním žalobcu. Vo vzťahu k rozhodnutiu NS ČR z roku 2004 uviedol, že toto rozhodnutie bolo vydané 11 rokov po rozdelení republiky, keď už oba štáty mali svoj právny vývoj to znamená, že nepatrí k prameňu práva SR a teda nemožno na neho ako na ustálenú judikatúru poukazovať v predmetnom konaní. Mal za to, že nakoľko sa tu jedná o konkrétny právny úkon medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ akékoľvek ďalšie konanie žalovaného 2/ v súvislosti s inými nehnuteľnosťami, je pre toto súdne konanie irelevantné. Právny zástupca mal za to, že čo sa týka otázky predkupného práva zákon tu predpokladá určitý postup a to je ten, že pokiaľ podielový spoluvlastník chce previesť svoj podiel, má povinnosť v písomnej podobe ponúknuť tento svoj podiel ostatným spoluvlastníkom v písomnej podobe, kedy teda záujemca, teda ďalší podielový spoluvlastník pokiaľ má záujem je povinný zložiť kúpnu cenu do notárskej zápisnice a reagovať, že má záujem o kúpu predmetného spoluvlastníckeho podielu. Vzhľadom k tomu, že žalobca konal v súvislosti s predmetnou nehnuteľnosťou rovnakým spôsobom nemôže požiadať o právnu ochranu a uzurpovať si nadobudnutie predmetnej nehnuteľnosti takýmto spôsobom. Na to je iný právny nástroj, a to je žaloba o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktorú však v tomto konaní žalobca nevyužil.

10. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou žalobcu, Výpisom z listu vlastníctva č. XXX zo dňa 26.02.2023, Vznesením námietky v katastrálnom konaní reg. Zn. V-2471/2022 z dôvodu porušenia predkupného práva, námietkou neplatnosti Kúpnej zmluvy – vyjadrenie adresovanou Okresným úradom Rožňava -katastrálny odbor žalobcovi dňa 05.01.2023, Námietkou zaujatosti sudkyne podanou žalobcom dňa 18.05.2023, Vyjadrenie zákonnej sudkyne zo dňa 01.06.2023, Uznesením KS KE sp. zn. 6NcC/7/2023-53 zo dňa 06.06.2023, katastrálnou mapou, Výpismi z LV č. XXX, XXX,XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, zo dňa 05.06.2023, Výpisom z listu vlastníctva č. XXX zo dňa 30.10.2023, Vznesením námietky v katastrálnom konaní reg. Zn. V-1661/2022 z dôvodu porušenia predkupného práva, námietkou neplatnosti Kúpnej zmluvy adresovanou žalobcom Okresnému úradu Rožňava - katastrálny odbor dňa 14.07.2022, Administratívnym spisom Okresného úradu – katastrálneho odboru V 2471/2022 a zistil nasledovný skutkový stav:

11. Z Výpisu z LV č. XXX zo dňa 26.02.2023, k.ú. D. vyplýva, že žalobca je k uvedenému dátumu podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností - a to parcely registra "E", parcela č. XX o výmere 489 m², druh pozemku - záhrada, parcela č. XX/X o výmere 1186 m², druh pozemku - orná pôda, parcela č. XX/X, o výmere 215 m², druh pozemku - orná pôda pod bodom B 1 v podiele 3/24 nadobúdacím titulom je Kúpna zmluva V-1372/20-22/20, pod bodom B 3 v podiele 3/24 nadobúdacím titulom je Kúpna zmluva V-1010/20-15/20, pod bodom B 6 v podiele 1/4 nadobúdacím titulom je Kúpna zmluva V-1630/16-36/16. Ďalším podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti je žalovaný 1/ vedený pod bodom B 7 v podiele 3/48 nadobúdacím titulom je Uznesenie 15D/259/2020 Z 1215/2022-29/2022, pričom pri uvedenom spoluvlastníkovi je vyznačená plomba na základe V-2474/2022 (Kúpna zmluva).

12. Z fotokópie administratívneho spisu Okresného úradu – katastrálneho odboru V 2471/2022 vyplynulo, že dňa 02.11.2022 podali žalovaný 1/ ako predávajúci a žalovaný 2/ ako kupujúci návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy uzavretej medzi uvádzanými účastníkmi dňa 02.11.2022, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností v k.ú. D. vedených na LV. Č. XXX v podiele 3/48, pod B7. Správny orgán na základe žalobcom vznesenej námietky v katastrálnom konaní reg. zn. V 2471/2022 z dôvodu porušenia predkupného práva dňa 01.03.2023 svojím rozhodnutím katastrálne konanie reg. zn. V 2471/2022 prerušil do právoplatného ukončenia súdneho konania vedeného na Okresnom súde Rožňava po sp. zn. 6C/18/2023.

13. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že nemá návrhy na doplnenie dokazovania. Žalovaní naopak trvali na vykonaní dôkazov, ktoré navrhli v priebehu konania a to vyžiadanim úplného LV č. XXX pre k. ú. D., z ktorého je možné zistiť, akí podieloví spoluvlastníci boli na tomto LV zapísaní v čase, keď žalobca nadobúdala spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach, a následne vykonať dokazovanie výsluchom týchto osôb, ktorých vykonanie súd zamietol. Súd zdôvodňuje nevykonanie žalovanými navrhnutých dôkazov ich nadbytočnosťou. Podľa rozhodnutí

Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/100/2018, 5Cdo/202/2018, 5Cdo 107/2019 (a iné) procesnému právu účastníka navrhovať dôkazy zodpovedá povinnosť súdu nielen o vznesených návrhoch (a dôkazoch) rozhodnúť, ale tiež, pokiaľ im nevyhoví, vo svojom rozhodnutí odôvodniť, prečo, z akých dôvodov tak neurobil. Nevyhovenie dôkaznému návrhu strany sporu možno založiť len tromi dôvodmi. Prvým je argument, podľa ktorého tvrdená skutočnosť, ku ktorej overeniu alebo vyvráteniu je navrhnutý dôkaz bez relevantnej súvislosti s predmetom konania; ďalším je argument, podľa ktorého dôkaz neoverí/neverí/vyvráti tvrdenú skutočnosť, čiže vo väzbe na toto tvrdenie nedisponuje vypovedacou potenciou. Nakoniec tretím je nadbytočnosť dôkazu, t. j. argument, podľa ktorého určité tvrdenie, ku ktorému overeniu alebo vyvráteniu je dôkaz navrhovaný, bolo už doterajším konaním bez dôvodných pochybností overené alebo vyvrátené. Ak tieto dôvody zistené neboli, súd postupuje v rozpore s čl. 46 ods. 1 a čl. 48 ods. 2 Ústavy SR, ktoré garantujú pre stranu sporu ústavné právo na spravodlivý proces, čiže táto dôkazná vada (tzv. opomenuté dôkazy) takmer vždy založí nielen nepreskúmateľnosť vydaného rozhodnutia pre nedostatok dôvodov, ale súčasne tiež jeho protiústavnosť. Vykonanie dokazovania navrhovaného žalovanými, by bolo nadbytočné z dôvodu, že tvrdenie, ku ktorému overeniu alebo vyvráteniu sú tieto dôkazy navrhované, bolo už doterajším konaním bez dôvodných pochybností overené alebo vyvrátené.

14. Podľa ust. § 137 písm. c) a d) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o 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 (c/), alebo určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu (d/). Vychádzajúc zo znenia ust. § 137 písm. c) a d) CSP je možné vyvodiť, 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. Takýmto právnym predpisom je napr. zák. č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce (žaloba o neplatnosť skončenia pracovného pomeru podľa ust. § 77), zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (žaloba o neplatnosť dražby podľa ust. § 21 ods. 2), Občiansky zákonník (žaloba o neplatnosť výpovede nájmu bytu podľa ust. § 711 ods. 6). Pre tieto výnimky (podľa ust. § 137 písm. d/ CSP) je spoločné, že priamo osobitný právny predpis, resp. právna norma vo svojej dikcii priznáva oprávnenej osobe domáhať sa na súde určenia tejto právnej skutočnosti (napr. znenie ust. § 77 Zákonníka práce, znenie § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z., znenie § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka). Možnosť podania žaloby však musí vyplývať z osobitného predpisu. Na to, aby bolo možné prijať záver, či predmetná žaloba je prípustná v zmysle § 137 písm. d) CSP, je potrebné posúdiť, či je tu osobitný predpis, ktorý možnosť podania takejto žaloby pripúšťa. Súd uzavrel, že osobitným predpisom, ktorý možnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti pripúšťa, je v tomto prípade ust. § 40a OZ, ako aj § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z.. Pokiaľ hmotné právo dovolanie sa relatívnej neplatnosti pripúšťa, aj procesné právo musí takúto žalobu umožniť a to bez ohľadu na to, že ust. § 40a OZ výslovne na žalobu o neplatnosť neodkazuje. Výklad ust. § 137 písm. d) CSP musí byť v súlade so zmyslom a účelom zákona. Takýmto výkladom vzhľadom na horeuvedené možno jednoznačne dospieť k záveru, že žaloba o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu je prípustným procesným prostriedkom reparácie porušenia hmotného práva. Opodstatnenosť vyššie prezentovaného záveru vyplýva aj zo skutočnosti, že rozsudok, ktorým súd rozhoduje o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľností, je listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z.), čo samo osebe svedčí o prípustnosti žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu.

15. Podľa § 140 zákona č. 40/1964 Zb. 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.

16. 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.

17. Podľa § 41 Občianskeho zákonníka, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

18. Podľa § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka, občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie.

19. Podľa § 602 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predáť, má predkupné právo.

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

21. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávnych vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

22. V konaní z hľadiska skutkového nebolo sporným, že žalobca a žalovaný 1/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX vedeného Okresným úradom Rožňava, katastrálnym odborom, k. ú.: D., ako ani skutočnosť, že došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu zo strany žalovaného 1/, ktorý uzavrel so žalovaným 2/ Kúpnu zmluvu dňa 02.11.2022, keďže si nesplnil svoju ponukovú povinnosť vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom. Spornou ostala argumentácia žalovaných s poukazom na ustanovenie § 3 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorej žalobe nemožno vyhovieť pre rozpor výkonu práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávnych vzťahov žalobcom v rozpore s dobrými mravmi. Žalobca totiž v žalobe ani len netvrdí, že by nadobudnutiu jeho spoluvlastníckeho podielu v roku 2016, ale následne ani v roku 2020 predchádzal postup, ktorého nedodržanie namieta v tomto konaní ako dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými, teda že nadobudnutiu spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k. ú. D. predchádzala ponuka jednotlivých spoluvlastníckych podielov ostatným podielovým spoluvlastníkom. Keďže žalobca túto skutočnosť ani len netvrdí, je zrejmé, že svoje spoluvlastnícke podiely k predmetným nehnuteľnostiam sám nadobudol postupom, ktorý je v rozpore s ust. § 140 Občianskeho zákonníka.

23. V ustanovení § 140 zákona Občianskeho zákonníka je upravené zákonné predkupné právo, ktoré má vecno-právny charakter. Ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na niekoho iného, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 OZ aplikovať uplatnením analógie legis v zmysle § 853 Občianskeho zákonníka všeobecnú úpravu o predkupnom práve, zaradenú do 8. časti druhej hlavy II. oddielu Občianskeho zákonníka (§ 602 až § 606 OZ.). Ustanovenia, ktoré sa týkajú iba zmluvného predkupného práva, sa nepoužijú

24. Porušenie predkupného práva (§ 603 ods. 3 OZ) nemá za následok absolútnu neplatnosť zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva, má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva na výber, či: a) sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a OZ); jeho žaloba musí v takom prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b) sa bude domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhovie, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa (§ 229 CSP), c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí (rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo/173/2010 z 11.decembra 2012, sp. zn. 2Cdo 13/2018 z 29.novembra 2018).

25. V prejednávanej veci si žalobca ako osoba oprávnená z predkupného práva uplatnil nárok vyplývajúci z ust. § 603 ods. 3 OZ, uvedený v predchádzajúcom odseku pod písm. a), t.j. domáha sa vyslovenia relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy dňa 02.11.2022 o prevode spoluvlastníckeho podielu zo spoluvlastníka – žalovaného 1/ na tretiu osobu - žalovaného 2/. Relatívna neplatnosť právneho úkonu je založená na vyvrátiteľnej domnienke platnosti tohto právneho úkonu. Znamená to, že ak oprávnené osoby neuplatnia svoje právo dovoliť sa neplatnosti právneho úkonu, bude sa naň pozeráť ako na platný, hoci bol postihnutý dôvodom relatívnej neplatnosti. Prípady relatívnej neplatnosti právnych úkonov sú taxatívne vypočítané v ustanovení § 40a tak, že jej dôvodom okrem iných je nerešpektovanie zákonného predkupného práva spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu na iné než blízke osoby vymedzené v ustanovení § 116, § 117 (§ 140)

26. Momentom účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu (vyslovením relatívnej neplatnosti) nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený (obdobne ako pri absolútnej neplatnosti právneho úkonu). Dovolanie sa relatívnej neplatnosti treba považovať za jednostranný výslovný prejav vôle, z ktorého musí byť zrejmé, že relatívna neplatnosť právneho úkonu sa skutočne uplatňuje a v čom konkrétne vada právneho úkonu, ktorá má za následok neplatnosť, spočíva. Musí sa adresovať druhému účastníkovi (ostatným účastníkom) právneho úkonu alebo všetkým jeho účastníkom, ak ten, kto sa dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu. Právne následky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastávajú okamihom dôjdenia tohto prejavu vôle do dispozičnej sféry buď druhému účastníkovi alebo ak sa dovoľáva relatívnej neplatnosti tretia osoba, všetkým účastníkom právneho úkonu. Zákon preto, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu, neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť žalobou podanou na súde, avšak bez dovolania sa relatívnej neplatnosti je právny úkon platný a súd či iný orgán právnej ochrany bez tohto jednostranného právneho úkonu nemôže z úradnej povinnosti na relatívnu neplatnosť prihliadnuť.

27. Súd pri svojom rozhodovaní vo veci vychádzal z tej skutočnosti, že právo disponovať so spoluvlastníckym podielom prislúcha každému spoluvlastníkovi, pričom zmluvná voľnosť spoluvlastníka je však obmedzená, lebo svoj spoluvlastnícky podiel môže bez ďalšieho previesť iba na blízke osoby, a pokiaľ spoluvlastník mieni svoj podiel previesť na iné než blízke osoby (prípadne aj na jedného zo spoluvlastníkov) musí najskôr svoj podiel ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Ide teda o povinnosť spoluvlastníka (zamýšľajúceho previesť svoj spoluvlastnícky podiel) vyplývajúcu zo zákonného predkupného práva, ktorej korešponduje oprávnenie ostatných spoluvlastníkov (ktorí nechcú vec predať) na odkúpenie tohto spoluvlastníckeho podielu. Takúto povinnosť má spoluvlastník bez ohľadu na spôsob scudzenia svojho spoluvlastníckeho podielu. Predkupné právo vzniká zo zákona (zákonné predkupné právo) súčasne so vznikom podielového spoluvlastníctva, a to bez ohľadu na to, akým spôsobom spoluvlastníctvo vzniklo.

28. Súd pristúpil k posúdeniu argumentácie žalovaných s poukazom na ustanovenie § 3 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého žalobe nemožno vyhovieť pre rozpor výkonu práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov žalobcom v rozpore s dobrými mravmi. Žalobca totiž v žalobe ani len netvrdí, že by nadobudnutiu jeho spoluvlastníckeho podielu v roku 2016, ale následne ani v roku 2020 predchádzal postup, ktorého nedodržanie namieta v tomto konaní ako dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými, teda že nadobudnutiu spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k. ú. D. predchádzala ponuka jednotlivých spoluvlastníckych podielov ostatným podielovým spoluvlastníkom. Keďže žalobca túto skutočnosť ani len netvrdí, je zrejmé, že svoje spoluvlastnícke podiely k predmetným nehnuteľnostiam sám nadobudol postupom, ktorý je v rozpore s ust. § 140 Občianskeho zákonníka.

29. Zmyslom ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka je zamedziť výkonu práva, ktorý síce zodpovedá zákonu, avšak odporuje dobrým mravom. Dobré mravy možno stotožniť so všeobecne spoločensky uznávanými zásadami konania v právnom styku (poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešikanózny spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov). Vo svojom rozhodnutí sp. zn. 3Cdo 137/2003 (Zo súdnej praxe č. 62/2004) Najvyšší súd SR uviedol, že za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Súlad právneho úkonu s dobrými

mravmi treba posudzovať vždy komplexne so zreteľom na konkrétnu situáciu na oboch stranách sporu (nielen osoby vykonávajúcej určité právo, ale aj osoby týmto úkonom dotknutej), s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti a nezávisle od vedomia a vôle (zavinenia) toho, kto právo alebo povinnosť vykonáva. V tejto súvislosti možno súhlasiť aj s názorom vysloveným Najvyšším súdom SR v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo 49/96 (Zo súdnej praxe č. 38/1997), že ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nemá vlastnú priamu normotvornú platnosť - upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie ustanovení, ktoré priamo upravujú právne vzťahy, a to na základe všeobecných pravidiel morálnych, elementárnej slušnosti a tolerancie a morálneho charakteru konajúcich.

30. Posudzovanie súladu výkonu práv a povinností s dobrými mravmi je prioritnou otázkou, ktorou sa musí súd zaoberať. Dobrými mravmi sú pravidlá správania sa, ktoré sú v prevažnej miere v spoločnosti uznávané a tvoria základ fundamentálneho hodnotového poriadku (porovnaj rozhodnutie ústavného súdu sp. zn. IV. ÚS 55/2011). V praxi všeobecných súdov sa pojmom dobré mravy (bonimores) označuje súhrn základných spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré preukázali počas historického vývoja určitú mieru stálosti (nemennosti), vyjadrujú podstatné historické tendencie a stotožňuje sa s nimi podstatná časť spoločnosti (por. rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 5Cdo151/2009). Dobré mravy sú považované za kritérium, podľa ktorého sa v najrozmanitejších oblastiach práva posudzuje správanie subjektov práva s tým, že konanie proti dobrým mravom býva adekvátne sankcionované. I keď pojem dobré mravy nie je v právnom poriadku Slovenskej republiky definovaný, viaceré zákony obsahujú priamy odkaz na dobré mravy. Vo všeobecnosti ide o prípad konania v rozpore s dobrými mravmi tiež vtedy, keď konajúci síce navonok postupuje v medziach svojho práva, ale realizáciou tohto práva sleduje poškodenie druhého účastníka právneho vzťahu. Zo strany takto konajúceho subjektu ide len formálne o výkon práva; jeho skutočným zámerom a tiež účelom jeho konania totiž nie je vykonať (svoje) právo, ale poškodiť právo (niekoho iného) /pozri 4Cdo/146/2017/.

31. Súlad právnych úkonov s dobrými mravmi je nutné posudzovať komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu na oboch stranách sporu, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti, ktoré sú v danej veci veľmi špecifické s dopadom aj na väzbu na dobrú vieru žalovaných ako aj zásadu, že nikto nesmie mať prospech z vlastného nepoctivého správania (nemo turpitudinem suam allegare potest).

32. Úlohou súdov v súdnom procese je poskytnúť právnu ochranu správaniu čestnému. Zásadu, že nikto nesmie mať prospech z vlastného nepoctivého správania (nemo turpitudinem suam allegare potest), zakotvovalo už rímske právo. Táto zásada znamená, že nikto nesmie mať prospech z vlastného nepoctivého správania. Pod nepoctivým správaním v tomto univerze úvahy sa rozumie také správanie sa subjektov práva, ktoré síce nachádza oporu v platnom práve, avšak tvrdé uplatňovanie takýchto práv nie je slušné vo vzťahu k ostatným adresátom a recipientom právnej úpravy. Zákaz zneužitia práva teda predstavuje istý materiálny korektív k príliš formalistickému výkladu zákonného textu, ktorý by v konečnom dôsledku poškodzoval práva (prípadne oprávnené záujmy) iných (Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M. okol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2016. s. 42 – 43.) /pozri nález ÚS SR sp.zn. III. ÚS 417/2018 bod 30/.

33. V nadväznosti na uvedené súd uvádza, že v zmysle odbornej spisby a ustálenej súdnej praxe, postup súdu podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka má miesto len vo výnimočných situáciách, kedy hlavná alebo aspoň prevažujúca motivácia výkonu práva je úmysel poškodiť či znevýhodniť povinnú osobu (šikanózný výkon práva), prípadne kedy je zrejmé, že výkon práva vedie k neprijateľným dôsledkom prejavujúcim sa ako vo vzťahu medzi stranami sporu, tak na postavení niektorej z nich navonok. Korektív dobrých mravov však nesmie byť na ujmu právnej istoty a nesmie neprímerane oslabovať subjektívne práva strán sporu vyplývajúce z právnych noriem

34. Podľa Čl. 2 ods. 1 Základných princípov CSP, právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít, ak takej ustálenej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo.

35. Súd v danom prípade vníma konflikt dvoch práv spojených s vlastníckym právom a to práva podielového spoluvlastníka na dispozíciu s predmetom jeho vlastníckeho práva a predkupným právom podielového spoluvlastníctva. Zdôrazňuje však stanovisko, podľa ktorého aj keď je vlastnícke právo

absolútnym právom a pôsobí erga omnes, je zároveň určitým spôsobom obmedzené; výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávnych vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesie byť v rozpore s dobrými mravmi; vlastnícke práva všetkých subjektov sú rovnocenné; výkonom svojho vlastníckeho práva nesmie vlastníak veci narušiť pokojný výkon vlastníckeho práva iného. Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv (§ 127 ods.1 prvá veta Občianskeho zákonníka). Naproti tomu podielového spoluvlastníctvo je v porovnaní s vlastníckym právom navyše obmedzené práve existenciou spoluvlastníckych podielov; podieľanie sa na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoločnej veci vyjadruje podiel. Oproti oprávneniam vlastníka samostatne rozhodovať o veci Občiansky zákonník (tu ustanovenie § 139 ods.2) v prípade podielového spoluvlastníctva ustanovuje oprávnenie podielových spoluvlastníkov rozhodovať väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov; v prípade nedohody rozhodne na návrh podielového spoluvlastníka súd. Zákonným ustanovením (§ 140 Občianskeho zákonníka) je obmedzené aj dispozičné právo podielového spoluvlastníka; ak sa podielový spoluvlastník rozhodne svoj spoluvlastnícky podiel previesť, majú spoluvlastníci predkupné právo. Ponuková povinnosť je uložená podielovému spoluvlastníkovi, ktorý spoluvlastnícky podiel prevádza; oprávnený spoluvlastník predkupné právo môže, a nemusí využiť.

36. V predmetnom konaní je nevyhnutné si uvedomiť, že žalobca vystupuje vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam aktuálne ako podielový spoluvlastník a pri nadobudnutí jeho spoluvlastníckeho podielu v roku 2016, ako aj následne v roku 2020 bol v pozícii kupujúceho a nikdy neprejavil úmysel previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretie osoby, pričom v zmysle citovaných zákonných ustanovení ponuková povinnosť je uložená podielovému spoluvlastníkovi, ktorý spoluvlastnícky podiel prevádza; oprávnený spoluvlastník predkupné právo môže, a nemusí využiť. Preto súd konštatuje, že žalobca v tomto postavení neporušil ani nemohol porušiť uvedenú zákonnú povinnosť a nebolo ani jeho povinnosťou v predmetnom konaní preukazovať akým postupom nadobudol svoj spoluvlastnícky podiel. Na základe uvedeného potom túto okolnosť nie je možné považovať ani za uplatnenie práva v rozpore s dobrými mravmi, pričom súd v neposlednom rade zdôrazňuje, že korektív dobrých mravov nesmie byť na ujmu právnej istoty. Vo vzťahu k postupom jednak žalobcu ako aj žalovaných ohľadom prevádzania svojich spoluvlastníckych podielov pri iných nehnuteľnostiach v celom katastrálnom území D. sa súd v plnej miere stotožňuje s tvrdením samotných žalovaných, že takéto konanie oboch strán sporu je z pohľadu predmetného súdneho konania irelevantné.

37. V danom prípade ide teda nepochybne o prípad porušenia predkupného práva oprávneného spoluvlastníka (žalobcu). Žalobca uplatnil jeden z nárokov spoluvlastníka, ktorý vzniká porušením jeho zákonného predkupného práva, a to práva dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplývajúce z ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Toto právo (predkupné) žalobcu bolo porušené už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu (kúpnej zmluvy zo dňa 02.11.2022), ktorý právny dôvod je základom porušenia predkupného práva. Ak teda žalovaný 1/ ako povinný spoluvlastník nerešpektoval toto zákonné predkupné právo a svoj podiel previedol na žalovaného 2/ (na inú než blízku osobu), vystavil sa tak spolu s ňou osobitnej forme postihu uvedenej v § 40a Občianskeho zákonníka. Dôjdením dovolania sa neplatnosti všetkým účastníkom právneho úkonu (žalovaným 1/ a 2/) sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnáť k absolútnej neplatnosti. Nárok z predkupného práva, a teda aj dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu zo strany žalobcu bol uplatnený včas a súd je toho názoru, že posudzovaný právny úkon (kúpna zmluva zo dňa 02.11.2022) je neplatný právny úkon od svojho začiatku (ex tunc). Ide o právny úkon, ktorý má vadu majúcu za následok jeho tzv. relatívnu neplatnosť v zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka. Žalobca ako spoluvlastník predmetných nehnuteľností, ktorý bol na svojich právach právnym úkonom opomenutý v konaní preukázal, že vo vzťahu k účastníkom (zmluvným stranám) posudzovaného právneho úkonu sa dovolal úspešne neplatnosti. S poukazom na všetky skutkové okolnosti, ktoré vyplynuli z vykonaných dôkazov, vyhodnotil súd vo vzájomných súvislostiach a rozhodol tak, že predmetná posudzovaná zmluva zo dňa 02.11.2022, uzatvorená medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, predmetom ktorej bol predaj spoluvlastníckeho podielu v podiele 3/48 na nehnuteľnosti zapísanej na LV XXX k.ú. D., je neplatná z dôvodu nerešpektovania zákonného predkupného práva žalobcu ako oprávneného spoluvlastníka dotknutej nehnuteľnosti. Keďže žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu súd žalobe v celom rozsahu vyhovel.

38. Výrok o náhrade trov konania sa opiera o ustanovenie § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého: (1) Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci; v spojení s ustanovením § 262 ods. 1,2 Civilného sporového poriadku: (1) O nároku na náhradu trov konania

rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. (2) O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

39. Náhrada trov konania bola žalobcovi priznaná vo výške 100 % podľa pomeru úspechu vo veci. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní od doručenia rozsudku, ktoré sa podáva na Okresnom súd Rožňava a o odvolaní rozhodne Krajský súd v Košiciach.

Podľa ustanovenia § 363 Civilného sporového poriadku 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). Podľa § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Podľa § 365 Civilného sporového poriadku 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 odseku 2 citovaného § 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 odseku 3 citovaného § odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 125 ods. 1,2,3 Civilného sporového poriadku podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. (2) Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. (3) Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (č. 233/1995 Z.z. - Exekučného poriadku).