

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves  
Spisová značka: 5C/114/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7614218482  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 10. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Gargulová  
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2019:7614218482.15

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Spišská Nová Ves sudkyňa JUDr. Jana Gargulová v spore žalobcu: S. L. Q., V. X. XXXX, B. P., Y. L. XX, XXX XX K., právne zastúpený Advokátska kancelária Taragel a Počubayová, s. r. o., IČO: 50413091, Starosaská 11, 052 01 Spišská Nová Ves, proti žalovaným: 1./ SALAGRO, s.r.o., IČO: 46 487 514, so sídlom F. Urbánka 2475/39, 052 01 Spišská Nová Ves, právne zastúpenému JUDr. Zuzanou Kollárovou, advokátom so sídlom v Zimná 59, 052 01 Spišská Nová Ves a 2./ KOVOTVARY SPIŠ, s.r.o., IČO: 44 789 815, so sídlom Štefánikova 492/38, 053 04 Spišské Podhradie, právne zastúpeného Mgr. Jurajom Berčom, advokátom, Zimná 59, Spišská Nová Ves, v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

### rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že Kúpna zmluva uzavretá dňa 14.10.2014 medzi žalovaným v 1./ rade ako predávajúcim a žalovaným v 2./ rade ako kupujúcim, v časti I. bod 1, písmeno B, týkajúcej sa nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. K., okres K., vedené Okresným úradom K., katastrálny odbor, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1-ica k celku a to konkrétne:

- pozemky parcela registra C číslo XXXX/X o výmere 45 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorlia,
- parcela registra C číslo XXXX/XX o výmere 1178 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorlia,
- parcela registra C číslo XXXX/XX o výmere 437 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorlia,

ktorej vklad bol povolený Okresným úradom K., katastrálny odbor, rozhodnutím pod sp. zn. V XXX/XX zo dňa 16.10.2014, je neplatná.

II. V prevyšujúcej časti súd žalobu zamieta.

III. Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Spišská Nová Ves rozhodol vo veci strán sporu rozsudkom 5C/114/2014-209 zo dňa 11.10.2017.

2. Krajský súd v Košiciach uznesením 9Co/18/2018-244 zo dňa 13.11.2018 zrušil rozsudok a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Poukázal na ustanovenie § 140 veta prvá Občianskeho zákonníka ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, § 117). V uvedenom ustanovení je uvedené zákonné predkupné právo, ktoré má vecnoprávny charakter. Ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na niekoho iného (cudzí osoby, spoluvlastníka alebo spoluvlastníkov), musí ho preto najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba i na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať (uplatnením analógie legis - § 853 Občianskeho zákonníka) všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy, druhého oddielu Občianskeho zákonníka (§ 602 - § 606 Občianskeho zákonníka).

3. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka má pri porušení povinnosti 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 Občianskeho zákonníka); 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 (tretej osobe ako singularnému právnenému nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, 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 (§ 161 ods. 3 O.s.p.),

c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi

4. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí.

5. Uložil súdu prvej inštancie zaoberať sa vecou samou a preskúmať, či v danom prípade došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne a následne vo veci opätovne rozhodnúť.

6. Súd doplnil dokazovanie v smere naznačenom v zrušujúcom uznesení, oboznámil sa s predloženými dôkazmi.

7. Podľa § 470 ods. 1-4 CSP a nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

Právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní vecí, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentrácii konania, ak by boli v neprospech strany.

Na lehoty, ktoré dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona neuplynuli, sa použijú ustanovenia tohto zákona; ak však zákon doteraz ustanovoval lehotu dlhšiu, uplynie lehota až v tomto neskoršom čase.

Konanie začaté do 30. júna 2016 na vecne, miestne, kauzálne a funkčne príslušnom súde podľa predpisov účinných do 30. júna 2016 dokončí súd, na ktorom sa konanie začalo.

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

9. Žalobkyňa sa svojou žalobou dožadovala vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými 1/ spoločnosťou SALAGRO, s.r.o., so sídlom F. Urbánka 2475/39, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 46 487 514 ako predávajúcim a 2/ spoločnosťou KOVOTVARY SPIŠ, s.r.o., so sídlom Novoveská cesta 29, 054 01 Levoča, IČO: 44 789 815, ako kupujúcim, na základe ktorej došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/2 k celku na nehnuteľnostiach - parcelách registra "C" evidovaných na katastrálnej mape

parc. č. XXXX/X, o výmere 45 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria,

- parc. č. XXXX/XX, o výmere 1 178 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria,

- parc. č. XXXX/XX, o výmere 437 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria,

zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie K., N. K., N. K.D. s odôvodnením, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností - parciel registra "C", evidovaných na katastrálnej mape

- parc. č. XXXX/X, o výmere 45 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria,

- parc. č. XXXX/XX, o výmere 1 178 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria,

- parc. č. XXXX/XX, o výmere 437 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria,

zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie K., N. K., N. K.D., a to so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/4 k celku (zapísaný pod B3).

10. Uviedla, že žalobou podanou na Okresnom súde v Spišskej Novej Vsi dňa 9.9.2014 sa domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného 1/, pretože ako predávajúci uzatvára so žalobkyňou kúpnu zmluvu v znení, ako je uvedené v prílohe rozsudku. Konanie je v súčasnosti vedené pod sp. zn. 5C/74/2014, pričom žaloba bola na súde podaná z dôvodu, že pôvodný podielový spoluvlastník previedol svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2 k celku na žalovaného 1/, a to na základe titulu nadobudnutia uvedeného na liste vlastníctva ako „Kúpna zmluva L. XX/XX - XXX/XX“.

11. S ohľadom na podanie žaloby žalobkyňa navrhla Okresnému úradu K., katastrálny odbor zápis informatívnej poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní (sp. zn. 5C/74/2014), ktorá aj bola do LV č. XXXX riadne vyznačená.

12. Po zápise poznámky žalovaný 1/ previedol svoj podiel na vyššie uvedených nehnuteľnostiach na žalovaného 2/, a to na základe titulu nadobudnutia uvedeného na liste vlastníctva ako „Kúpna zmluva L. XXX/XX - XXXX/XX, pričom spoluvlastnícky podiel žalovaného 2/ o veľkosti 1/2 je v súčasnosti zapísaný na liste vlastníctva pod B7.

13. Poukázala na to, že pri prevode spoluvlastníckeho podielu na žalovaného 2/ bolo opätovne porušené jej predkupné právo ako podielovej spoluvlastníčky nehnuteľností, keďže spoluvlastnícky podiel jej nebol ponúknutý na odkúpenie. K prevodu spoluvlastníckeho podielu z žalovaného 1/ na žalovaného 2/ pritom došlo po zápise poznámky v katastri nehnuteľností, a teda žalovaní konali zjavne nedobromyseľne.

14. Je teda toho názoru, že jej vznikli nároky vyplývajúce z porušenia jej predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu k nehnuteľnostiam, a to aj právo domáhať sa určenia neplatnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu zo žalovaného 1/ na žalovaného 2/.

15. Listom zo dňa 24.10.2014 informovala žalovaného 2/, že sa dovoľáva neplatnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu zo žalovaného 1/ na žalovaného 2/, a to na základe titulu nadobudnutia uvedeného na liste vlastníctva ako „Kúpna zmluva L. XXX/XX - XXXX/XX“.

16. Zároveň podala spolu so žalobou aj návrh na nariadenie predbežného opatrenia. Súd tomuto návrhu vyhovel a uznesením č. k. 5C/114/2014-25 zo dňa 20.11.2014 nariadil predbežné opatrenie, ktorým žalovanému 2/ zakázal predať, darovať, zameniť, založiť, zaťažiť vecným bremenom, predkupným právom, dať do nájmu, vypožičať, uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve, vložiť ako vklad na podnikanie, ručiť, meniť podstatu, dať súhlas s dobrovoľnou dražbou, vyhotoviť notársku zápisnicu - exekučný titul, alebo akokoľvek nakladať so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1 k celku, na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX pre katastrálne územie K. a určil, že žalovaný 2/ je povinný zdržať sa výkonu akýchkoľvek stavebných, stavebno-technických alebo iných úprav a prác na nehnuteľnostiach, zapísaných na LV č. XXXX pre katastrálne územie K..

17. V priebehu sporu sa dožadovala vyslovenia celej neplatnosti zmluvy, o čom rozhodol súd uznesením na pojednávaní dňa 2.10.2019.

18. Žalovaný 1/ s návrhom nesúhlasil. Uviedol, že listom zo dňa 17.09.2014 žalobkyňi oznámil, že nehnuteľnosti, ktorých je aj žalobkyňa podielovou spoluvlastníčkou, nadobudol spolu s inými nehnuteľnosťami za celkovú konečnú kúpnu cenu 45 215,19 eur bez DPH, pričom nie je možné určiť, aká časť kúpnej ceny je za dotknuté spoluvlastnícke podiely a aká za iné nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom prevodu. Žalovaný 1/ bol pripravený vstúpiť do rokovaní ohľadom uzavretia riadnej kúpnej zmluvy za daných podmienok so zohľadnením už vykonaných investícií. Predmetné nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX sú súčasťou prízjazdovej cesty v areáli, v ktorom stoja budovy v jeho výlučnom vlastníctve a teda ponúknutím na predaj žalobkyňi iba podielu na prístupovej ceste by sa de facto zbavil prístupu ku vlastnej nehnuteľnosti (budovám v areáli), z čoho vyvodzuje, že žalobkyňa vykonáva svoje právo podielového spoluvlastníka v rozpore s dobrými mravmi, s tým, že k budovám v jeho výlučnom vlastníctve neexistuje iný prístup ako ten, ktorý je na sporných pozemkoch.

19. Žalovaný 2/ s návrhom nesúhlasil, poukázal na to, že nehnuteľnosti kúpil v dobrej viere a napadnutou kúpnu zmluvou nadobudol nielen v žalobe označené pozemky v podielovom spoluvlastníctve žalovaného 1/, ale aj budovy vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/ a v prípade, že by súd vyhlásil celú kúpnu zmluvu za neplatnú, bude problém určiť výšku hodnoty podielu o veľkosti 1 k nadobudnutým pozemkom, keďže nehnuteľnosti kúpil ako súbor za jednotnú cenu 45 000,- eur. Poukázal na dodatočnú informáciu získanú od žalovaného 1/ o nedodržaní predkupného práva k prevádzanému podielu v pomere 1/12 k nehnuteľnostiam, zapísaným v LV č. XXXX, k. ú. K. darovacou zmluvou L. XXX/XX-XXX/XX a dovoľovaní sa relatívnej neplatnosti v tomto konaní voči žalobkyňi a S.. Q. v časti tohto právneho úkonu, tiež v súvislosti s uvedeným, poukázal na to, že ak nedošlo k realizácii predkupného práva a splneniu si ponukovej povinnosti pri prevádzaní podielu medzi žalobkyňou a S.. Q. uvedenou zmluvou, pri včasnom uplatnení tohto práva žalovaným 1/, dôjde k zmene podielov, čím sa zmenia aj možnosti na vykúpenie podielov podľa pomeru.

20. Na pojednávaní konanom dňa 6.8.2015 žalobkyňa uviedla, že pôvodný spoluvlastník - spoločnosť E., T..I..N., v ktorej bol konateľom tiež S.. T., mala nedoplatok na elektrine, pričom podľa nej z tohto dôvodu túto nehnuteľnosť previedol na spoločnosť T., T..I..N.. a žiadala S.. T., aby jej bol tento podiel odpredaný za sumu, ktorá je uvedená v kúpnej zmluve, ktorá je založená v katastri, išlo o kúpnu zmluvu medzi E. D. T.. Napriek ich vzájomnej komunikácii a rozhovorom odpredal tieto podiely žalovanému 2/, a to napriek tomu, že v katastri bola uvedená poznámka o tom, že sa vedie súdne konanie. Tiež uviedla, že jej boli podiely na predmetných nehnuteľnostiach ponúknuté, ale za inú cenu, pričom ona navrhovala, aby bola cena zhodná s cenou uvedenou v kúpnej zmluve medzi E., T..I..N.. a žalovaným 1/.

21. Konateľ žalovaného 1/ - S.. R. T., sa pri svojom účastníckom výsluchu na pojednávaní dňa 6.8.2015 vyjadril, že bol upovedomený o tom, že je potrebné ponúknuť podiel na predmetných nehnuteľnostiach. Ako celok ho žalobkyňa ponúkol dvakrát. Bolo jej to ponúknuté aj písomne, v prvej ponuke bola vyššia suma, v druhej ponuke bola suma ponížená o nejakých 10 % a bola to suma, za ktorú to odkúpila spoločnosť žalovaného 2/. Žalobkyňa na to reagovala tak, že by to akceptovala a aj za túto cenu, ale nemala byť vyplatená v hotovosti, ale boli ponúknuté za odplatu nehnuteľnosti v E., ktoré vlastní p. Q.. Následne nehnuteľnosti odpredal p. Q. (konateľ žalovaného 2/). Ďalej konateľ žalovaného 1/ uviedol, že má za to, že si splnil predkupné právo a tieto nehnuteľnosti, ktoré tam vlastnil, ponúkol ako balík žalobkyňa. Bolo nerozumné niekomu ponúkať cestu cez nehnuteľnosti, keďže je tam potrebné zabezpečiť siete na tieto pozemky. Kúpna zmluva so žalovaným bola uzavretá koncom r. 2014 za cenu 45 215,19 eur, čo bolo za všetky objekty, nehnuteľnosti a pozemky v tomto areáli. Výzvu na uplatnenie predkupného práva zasielal poštou doporučenou aj na adresu žalobkyne, o čom predložil doklad - list zo dňa 17.9.2014, označený ako odpoveď zo dňa 28.6.2014, podaný na pošte 19.9.2014. Budovy, parcely, podiel na spoločných priestoroch a ceste chcel predať ako celok a má za to, že tieto budovy a príslušné parcely by stratili na hodnote, ak by nebola zabezpečená prístupová cesta a spoločný dvor. Nikdy nezvažoval to nejako reálne deliť, keďže nebol medzi spoluvlastníkmi problém ohľadom spoločného užívania dvora a spoločnej cesty.

22. Konateľ žalovaného 2/ R. Q. na pojednávaní dňa 6.8.2015 uviedol, že mal záujem si zakúpiť nehnuteľnosti, keďže bol v nájme, tieto skutočnosti spomenul pred S.. T. a tak došlo k reči o predaji nehnuteľnosti. Skontroloval si list vlastníctva, zistil, že je vlastníkom 100 % parciel a budov, čo sa týka prístupových ciest, neriešil to, nevidel v tom problém. Pred podpísaním kúpnej zmluvy priestory užíval ako nájomca. Keď vykonal vonku nejaké úpravy, oslovil ho p. Q. a žalobkyňa, bolo to priateľské odhováranie, aby nepristúpil ku kúpnej zmluve s p. T.. Viac menej pri rozhovoroch a stretnutiach nevyznelo nič o predkupnom práve, odmietol ponuku Q., aby odkúpil ich nehnuteľnosti, keďže tieto mu nevyhovovali. Vypovedal, že nevedel, že na Slovensku je taká úprava práva, mal za to, že všetko je vyriešené.

23. Právny zástupca žalobkyne v rámci záverečnej reči uviedol, že má za to, že v liste zo dňa 17.9.2014, ktorým bola uskutočnená ponuka žalovaného 1/ voči žalobkyňa na uplatnenie predkupného práva, nie je táto ponuka urobená zákonným spôsobom, v súlade so zmyslom a účelom § 140 Občianskeho zákonníka, pretože nešlo o ponuku za rovnakých podmienok, za akých boli nehnuteľnosti nadobudnuté. Na odpredaj bol ponúknutý celý súbor nehnuteľnosti, ku ktorým žalobkyňa nemá spoluvlastnícky podiel, pričom listom zo dňa 23.9.2014, ktorým žalobkyňa reagovala na ponuku žalovaného 1/ vyslovene upozornila, že túto ponuku nepovažuje za urobenú zákonným spôsobom, poučila ho o tom, ako ona vníma právnu stránku veci, že neexistuje dôvod, prečo by prevod spoluvlastníckych podielov, ku ktorým je ona spoluvlastníkom, mal byť viazaný na prevod iného nehnuteľného majetku a žalovaný, napriek tomu žiadnu inú ponuku, aby si splnil zákonné povinnosti, voči žalobkyňa neuskutočnil. Tvrdenia žalovaného 1/, ktoré uviedol vo svojom podaní súdu zo dňa 16.12.2014, ktoré označil ako odvolanie o tom, že vykonaním ponuky na odpredaj spoluvlastníckych podielov k dotknutým nehnuteľnostiam by nastala absurdná situácia, kedy by sa vlastník zbavil prístupu k svojej vlastnej stavbe, považuje za právne irelevantné, podľa názoru právneho zástupcu žalobkyne nie je možné súhlasiť s názorom žalovaného 1/, že realizovanie predkupného práva by bolo v rozpore s dobrými mravmi, takýto právny názor je vyslovene v rozpore so zákonnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Žalovanému 1/ nič nebránilo v tom, aby spoluvlastnícky vzťah so žalobkyňou vyriešil ešte pred odpredajom spoluvlastníckych podielov, mal možnosť domáhať sa zriadenia vecného bremena a k odpredaju ho nikto nenútil. Taktiež žalovaný 2/ v čase, kedy kúpnu zmluvu so žalovaným 1/ uzatváral, vedel o existujúcom spore o uplatnení predkupného práva, vedel aj o poznámke zapísanej na liste vlastníctva,

hoci túto vedomosť na pojednávaní 6.8.2015 poprel, ale tieto informácie sú jednoznačne uvedené v kúpnej zmluve medzi žalovanými.

24. Právny zástupca žalovaného 1/ v rámci záverečnej reči uviedol, že predkupné právo žalobkyne a aj ostatných podielových spoluvlastníkov nebolo porušené, žalobkyni bolo niekoľkokrát, naposledy listom zo dňa 17.9.2014, ponúknuté nadobudnutie aj sporných spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach, pričom nie je dôvodné, aby táto ponuka bola cenovo za rovnakú sumu, za akú tieto nehnuteľnosti nadobudol žalovaný 1/. Zmyslom a účelom § 140 a ustanoveniam o predkupnom práve nie je, aby sa vlastníci nehnuteľnosti takýmto spôsobom mal zbaviť svojho prístupu k nehnuteľnosti a aby sa následne pred tým mal domáhať iného alebo rovnakého prístupu formou vecného bremena. Žalovaný 1/ nehnuteľnosti ako balík nadobudol presne za tú cenu bez DPH, za ktorú to následne odpredal žalovanému 2/ a uhradil kúpnu cenu, čo nebolo predmetom dokazovania v tomto konaní. Podľa názoru žalovaného 1/ nie sú splnené procesné podmienky, vzhľadom na tzv. nerozlučné procesné spoločenstvo strán sporu a navrhol žalobu zamietnuť.

25. Právny zástupca žalovaného 2/ uviedol, že vo vzťahu k predmetu sporu nemožno žalovanému 1/ dávať za vinu, že žalobkyni neponúkol možnosť vykúpenia na ňu pripadajúceho spoluvlastníckeho podielu. Čo sa týka podmienok zmluvy, za ktorých žalovaný 2/ nadobudol súbor nehnuteľností zakúpil nehnuteľnosti za účelom umiestnenia prevádzky, do toho investoval a rekonštruoval tieto priestory, vyplatil dohodnutú kúpnu cenu, resp. zaviazal sa k tomu. Taktiež poukázal na tú skutočnosť, že v zmysle zákonných ustanovení nie je nutné domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti uplatnením žaloby na súde, ale je daná možnosť dovolať sa relatívnej neplatnosti voči ostatným účastníkom a tým sa právny úkon považuje za neplatný, vo vzťahu k žalovanému 2/ sa však žiadnym písomným právnym úkonom žalobkyňa nedomáhala relatívnej neplatnosti pred podaním žaloby, a preto nie je možné dávať za vinu žalovanému 2/ vedenie tohto konania a následne znášať v prípade jej úspechu požadovanú náhradu trov konania, vrátane trov právneho zastúpenia, ktoré si navrhovateľka uplatňuje. Žalovaný 2/ neporušil žiadnu z povinností vyplývajúcu zo zákona pri nadobúdaní vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a bolo by minimálne v rozpore aj s dobrými mravmi, ak by mal znášať požadovanú náhradu. Zároveň uviedol, že nepovažuje celú kúpnu zmluvu za relatívne neplatnú, ale len jej časť s poukazom na § 41 Občianskeho zákonníka (č. I. 52 písmu).

26. V priebehu sporu došlo k zániku právneho zastúpenia vo vzťahu k žalovanému 2/.

27. Žalovaní teda so žalobou nesúhlasili a poukázali na to, že nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy zo dňa 14.10.2014, tvoria jeden celok, tvoria ich stavby vo výlučnom vlastníctve žalobcu a k ním prislúchajúce podiely na pozemkoch, ktoré tvoria prístupovú cestu k stavbám a spoločný dvor. Užívanie spoločného dvora a prístupovej cesty je spojené s vlastníctvom stavieb. Odpredaj spoluvlastníckeho podielu len k pozemkom by poškodil vlastníka stavby a bez práva prístupu by značne znížil hodnotu stavby. Uplatňovanie predkupného práva k pozemkom by prichádzalo iba vtedy, ak žalovaný by mal záujem odpredať zvlášť pozemky a zvlášť stavby. V tomto prípade poukázali i na rozhodnutie Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 14Co/47/2006.

28. Z obsahu spisu ml súd preukázané, že podľa listu vlastníctva č. XXXX Y. N., N. D. Q. Ú.O. K. je žalobkyňa podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností o veľkosti podielu 1 (pod B3), vedených na LV č. XXXX:

- parc. č. XXXX/X, o výmere 45 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria,
- parc. č. XXXX/XX, o výmere 1.178 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria,
- parc. č. XXXX/XX, o výmere 437 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria, a to na základe darovacej zmluvy L. - XXX/XX.

29. Dohodou o výkone predkupného práva z 08.08.2014 sa podieloví spoluvlastníci nehnuteľností, vedených na LV č. XXXX:

- parc. č. XXXX/X, o výmere 45 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria,
- parc. č. XXXX/XX, o výmere 1 178 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria,
- parc. č. XXXX/XX, o výmere 437 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria, pre katastrálne územie K., obec K., okres K., žalobkyňa, R.. E. Q., V.. XX.XX.XXXX, P. T. J. XXX/XX, T. Y. (B4) a S.. Y. Q., V.. XX.XX.XXXX, P. Y. L. XX, K. (B6) dohodli, že predkupné právo k spoluvlastníckemu podielu na predmetných nehnuteľnostiach o veľkosti 1, ktoré v čase uzavretia tejto dohody vlastnil ešte žalovaný 1/, bude uplatňovať žalobkyňa - listina a č. I. 120 písmu.

30. Listom zo dňa 12.8.2015 žiadala žalobkyňa žalovaného 1/, aby jej predmetné nehnuteľnosti ponúkol na predaj za rovnakých podmienok, ako tieto nehnuteľnosti nadobudol od svojho právneho predchodcu na základe kúpnej zmluvy L. XX/XX - XXX/XX.

31. Dňa 19.8.2014 bol zo strany právnej zástupkyne žalovaného 1/ žalobkyni zaslaný list, v ktorom sú žalobkyni ponúkané na predaj nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX, Q..Ú.. K. vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/, ako aj nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX, k.ú. K. v podielovom spoluvlastníctve žalovaného 1/ o veľkosti podielu 1, a to spoločne za kúpnu cenu 60 000,- eur.

32. Listom zo dňa 17.9.2014 žalovaný 1/ oznámil žalobkyni, že spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach, vedených na LV č. XXXX, k.ú. K. neboli nikdy ponúkané na predaj samostatne, ale vždy iba spolu s budovami nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX, Q..Ú.. K. vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/.

33. Listom zo dňa 23.9.2014 žiadala žalobkyňa žalovaného 1/, aby jej ponúkol na predaj iba podiel o veľkosti 1 na nehnuteľnostiach, vedených na LV č. XXXX, Q..Ú.. K. v podielovom spoluvlastníctve žalovaného 1/.

34. Listom zo dňa 24.10.2014 sa žalobkyňa dovoľáva neplatnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam zo žalovaného 1/ na žalovaného 2/, a to na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod L. XXX/XX a žiadala, aby bol na liste vlastníctva zapísaný opätovne ako podielový spoluvlastník žalovaný.

35. Dňa 14.10.2014 bola uzavretá kúpna zmluva medzi žalovaným 1/, ako predávajúcim a žalovaným 2/ ako kupujúcim, ktorej vklad bol povolený Rozhodnutím Okresného úradu K., katastrálny odbor dňa 16.10.2014 pod L. XXX/XX, predmetom prevodu boli:

- nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX, Q..Ú.. K. vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/,

a tiež nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX:

parc. č. XXXX/X, o výmere 45 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria,

parc. č. XXXX/XX, o výmere 1 178 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria,

parc. č. XXXX/XX, o výmere 437 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie K.Č., N. K., N. K., v podielovom spoluvlastníctve žalovaného 1/ o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1 a

- hnuťelné veci (píla pásová LV 9, vzduchotechnické zariadenie, brúska pásová DCSLB200, ventilátor Cyklón, skracovacia píla Z 14).

36. Žalovaný 1/ a žalovaný 2/ si v čl. III. ods. 1 dohodli celkovú kúpnu cenu vo výške 54 258,23,- eur vrátane DPH. Žalovaný 2/ v čl. IV. ods. 3 vzal na vedomie, že sa ohľadom nehnuteľností, vedených na LV č. XXXX vedie súdne konanie na Okresnom súde Spišská Nová Ves pod sp. zn. 5C/74/2014, pričom na LV č. XXXX, k.ú. K. je uvedená poznámka o prebiehajúcim súdnom konaní.

37. Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 5C/74/2014 súd zistil, že žalobkyňa podala na tunajšom súde dňa 9.9.2014 žalobu, ktorou sa domáha, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného Salagro, s.r.o., že ako predávajúci uzatvára so žalobkyňou S.. L. Q. kúpnu zmluvu v znení, aké je uvedené v prílohe rozsudku. Súd uznesením 5C/74/2014-34 zo dňa 12.3.2015 konanie prerušil, a to do právoplatného skončenia tohto sporu (sp. zn. 5C/114/2014).

38. Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 7C/358/2015 súd zistil, že spoločnosť T., T..I..N.. (v konaní 5C/114/2014 v pozícii žalovaného 1/) podala dňa 06.08.2015 na tunajšom súde žalobu, ktorou sa domáha, aby súd určil, že darovacia zmluva medzi žalovanou 2/ - F. Y. ako darcom a žalovaným 1/ - S.. Y. Q. ako obdarovaným, ktorou žalovaný 1/ nadobudol spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/12 k celku, na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX Q..Ú.. K. je neplatná a alternatívne navrhol, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného 1/ na zmluve, ktorou prevádza žalobcovi spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/24 k celku na nehnuteľnostiach, zapísaných na LV č. XXXX Q..Ú.. K., s tým, že alternatívnym výrokom sa žalobca domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného 1/ vo vzťahu k spoluvlastníckemu podielu 1/24 k celku, čo je podiel zodpovedajúci podielu žalobcu na prevádzanom spoluvlastníckom podiele.

39. Z výsluchu svedkov a z listinných dôkazov súd skutkovo uzavrel, že žalovaný 1/ ponúkol žalobkyni predmetné nehnuteľnosti, vedené na LV č. XXXX v k.ú. K. na predaj, avšak nie samostatne, ale spolu s nehnuteľnosťami, vedenými na LV č. XXXX, Q..Ú.. K., teda s nehnuteľnosťami vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/, a to ako „balík“. Uvedená skutočnosť sa súdu z vykonaného dokazovania javí ako nepochybná. Nepochybné sa súdu javí skutkové zistenie, že žalobkyňa mala záujem podiel žalovaného 1/ o veľkosti 1 na nehnuteľnostiach, vedených na LV č. XXXX, k.ú. K. kúpiť, avšak samostatne, bez nehnuteľností vedených na LV č. XXXX vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/.

40. Tieto skutočnosti súd považoval za nesporné.

41. Spornou otázkou tohto sporu bolo, či v tomto konkrétnom prípade došlo k naplneniu zákonnej povinnosti žalovaného 1/ ponúknuť žalobkyni, ako podielovej spoluvlastníčke, na predaj podiel na predmetných nehnuteľnostiach, ak predaj podielu zároveň podmieňoval aj kúpou iných nehnuteľností (vedených na LV č. XXXX).

42. Podľa § 80 písm. c) OSP návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

43. Od 1.7.2016 nadobudol účinnosť zákon č. 160/2015 Z.z. - Civilný sporový poriadok (ďalej CSP), ktorý nahradil predošlú procesnú normu - Občiansky súdy poriadok (O.s.p.)

44. Podľa § 470 ods. 1 - 4 CSP a nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

Právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní veci, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany.

Na lehoty, ktoré dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona neuplynuli, sa použijú ustanovenia tohto zákona; ak však zákon doteraz ustanovoval lehotu dlhšiu, uplynie lehota až v tomto neskoršom čase. Konanie začaté do 30. júna 2016 na vecne, miestne, kauzálne a funkčne príslušnom súde podľa predpisov účinných do 30. júna 2016 dokončí súd, na ktorom sa konanie začalo.

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

46. Podľa § 137 písm. d) CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

47. Podľa § 34 Občianskeho zákonníka (ďalej OZ) právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

48. Podľa § 40a OZ ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení, 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. 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.

49. 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.

50. Podľa § 136 ods. 1 OZ vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

51. Podľa § 140 OZ ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

52. Podľa § 100 ods. 1,2 OZ právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej ( § 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

53. Podľa § 101 OZ pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

54. V prvom rade - vzhľadom na skutočnosť, že ide o určovaciu žalobu, skúmal súd naliehavý právny záujem.

55. Predmetom tohto sporu je vyslovenie neplatnosti zmluvy, pričom pôvodne uplatnenou žalobou sa žalobkyňa dožadovala vyslovenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ku ktorému došlo pri uzatváraní v poradí druhej zmluvy, nie však k celej zmluve, ale len k podielu, ktorého spoluvlastníkom bola žalobkyňa.

56. K naliehavému právnemu záujmu na tejto určovacej žalobe vyslovil právny názor Krajský súd v Košiciach v uznesení 5Co/18/2018-244 zo dňa 13.11.2018, kedy v bode 22 svojho rozhodnutia odvolací súd ustálil, že v danom prípade je daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právneho úkonu (kúpnej zmluvy), ktorou bol prevedený spoluvlastnícky podiel žalovaného 1/ na žalovaného 2/ a ktorým úkonom došlo k opätovnému porušeniu predkupného práva žalobkyne. Tento naliehavý právny záujem vyplýva z tej skutočnosti, že druhým prevodom bola predmetná nehnuteľnosť, vo vzťahu ku ktorej došlo k tvrdenému porušeniu predkupného práva žalobkyne prevedená za výrazne vyššiu kúpnu cenu ako pri prvom prevode a tiež tým, že z obsahu kúpnej zmluvy nie je možné jednoznačne stanoviť kúpnu cenu týkajúcu sa predmetných nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorým došlo k porušeniu predkupného práva. Práve tieto dôvody aj podľa názoru odvolacieho súdu zakladajú existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení.

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

58. Súd mal teda vyriešenú otázku naliehavého právneho záujmu.

59. Na pojednávaní dňa 2.10.2019 súd pripustil rozšírenie žaloby o vyslovenie neplatnosti vo vzťahu k celej uzatvárateľnej zmluve medzi obidvomi žalovanými.

Keďže na pojednávaní boli prítomné všetky strany prípadne ich zástupcovia, súd nevyhotovoval uznesenie o tom v písomnej forme.

60. K naliehavému právnemu záujmu po rozšírení žaloby zástupkyňa žalobkyne uviedla, že naliehavý právny záujem žalobkyne sa samozrejme môže týkať len spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam, vo vzťahu ku ktorým bolo porušené predkupné právo žalobkyne, avšak zároveň je daný naliehavý právny záujem na vyslovení neplatnosti kúpnej zmluvy ako celku a to z dôvodu, ako bola stanovená kúpna cena za predmet prevodu kúpnej zmluvy zo dňa 14. 10. 2014, z určenia ktorej sa nedalo stanoviť, aká časť kúpnej ceny pripadá na ten - ktorý predmet kúpy a preto ak je neplatná takáto kúpna zmluva v časti, je neplatná aj ako celok.

61. Ku vzniku právneho vzťahu je potrebné, aby nastala určitá skutočnosť, ktorá je v právnej norme predpokladaná. Predvída ju hypotéza právnej normy. Takáto podmienka sa nazýva právna skutočnosť. Čiže právnymi skutočnosťami sú také okolnosti a skutočnosti, ktoré spôsobujú vznik, zmenu alebo zánik právnych vzťahov. Ku vzniku resp. zmene alebo zániku niektorých právnych vzťahov je nevyhnutné, aby nastalo aj viacej právnych skutočností.

62. Právne skutočnosti sa rozdeľujú podľa toho, či sú závislé na vôli osôb alebo nie, na:

63. Právne skutočnosti závislé od vôle osôb, ktorými sú právne úkony a protiprávne úkony. Právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. Prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejaviť. Právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež

podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Právne úkony vyjadrené inak než slovami sa vykladajú podľa toho, čo spôsob ich vyjadrenia obvykle znamená. Pritom sa prihliada na vôľu toho, kto právny úkon urobil, a chráni sa dobromyseľnosť toho, komu bol právny úkon určený.

64. Nie každý prejav vôle je právnym úkonom. Podmienkou, aby bol prejav vôle právnym úkonom je, aby právne predpisy s takýmto prejavom spájali právne následky. Právne úkony môžeme deliť aj na jednostranné, dvojstranné a viacstranné. Typickým jednostranným právnym úkonom je napríklad výpoveď zamestnanca, a teda pokiaľ je tu prejav vôle jedinej osoby (zamestnanca), nastane právnou normou predpokladaný následok, ktorým je v danom prípade skončenie pracovného pomeru. Typickým dvojstranným právnym úkonom je zmluva (dohoda).

65. Právne úkony sa môžu deliť aj podľa toho, či k ich platnosti je nevyhnutné dodržanie určitej formy (napríklad písomnej formy) na formálne a neformálne právne úkony.

66. Protiprávne konanie (delikt) je prejav vôle, ktorý je v rozpore so zákonom a zakladá právu zodpovednosť. Môže spočívať v konaní alebo v opomenutí. Sú to napríklad trestné činy, priestupky a pod.

67. Právne skutočnosti nezávislé od vôle osôb sú právne udalosti a protiprávne stavy. Tieto právne skutočnosti vznikajú bez ohľadu na vôľu osôb, avšak právne normy im prisudzujú právne následky.

68. Právna udalosť je takou právnou skutočnosťou, ktorá nastáva nezávisle od ľudskej vôle, avšak spôsobuje právne následky. Typickým príkladom právnych udalostí sú narodenie, smrť, dosiahnutie určitého veku, plynutie času a pod.

69. Aj plynutie času je právnou udalosťou len ak v spojitosti s ním zákon upravuje určité právne následky.

70. Uplynutie zákonom stanovenej lehoty môže spôsobiť premlčanie práva. Ak sa premlčania dovoľá povinná strana námietkou premlčania, nemožno toto právo súdne vymáhať, avšak samo právo alebo nárok nezaniká a môže ho povinný splniť dobrovoľne. Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Ako príklad môžeme uviesť ustanovenie § 106 Občianskeho zákonníka: „Právo na náhradu škody sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa poškodený dozvie o škode a o tom, kto za ňu zodpovedá. Najneskoršie sa právo na náhradu škody premlčí za tri roky, a ak ide o škodu spôsobenú úmyselne, za desať rokov odo dňa, keď došlo k udalosti, z ktorej škoda vznikla; to neplatí, ak ide o škodu na zdraví.“ Čiže v danom prípade rozlišujeme plynutie dvoch lehôt. Prvou je subjektívna lehota dvoch rokov, ktorá začína plynúť odo dňa, keď sa poškodený dozvie o škode a o tom, kto za ňu zodpovedá. Ak by počas tejto doby nebolo právo uplatnené žalobou na súde, zaniká. Plynie tu však aj objektívna lehota troch rokov (resp. v prípade ak ide o škodu spôsobenú úmyselne desať rokov), a to odo dňa, keď došlo k udalosti, z ktorej škoda vznikla. Subjektívna lehota je tu teda limitovaná objektívnou lehotou.

71. Podľa § 34 ods. 1, 2 zák. č. 162/1995 Z. z. (Katastrálny zákon) práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcom na ich uspokojenie.

72. Ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

73. K naliehavému právnemu záujmu po rozšírení žaloby zástupkyňa žalobkyne uviedla, že naliehavý právny záujem žalobkyne sa samozrejme môže týkať len spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam, vo vzťahu ku ktorým bolo porušené predkupné právo žalobkyne, avšak zároveň je daný naliehavý právny záujem na vyslovení neplatnosti kúpnej zmluvy ako celku a to z dôvodu, ako bola stanovená kúpna cena za predmet prevodu kúpnej zmluvy zo dňa 14.10.2014, z určenia ktorej sa nedalo stanoviť, aká časť kúpnej ceny pripadá na ten - ktorý predmet kúpy a preto ak je neplatná takáto kúpna zmluva v časti, je neplatná aj ako celok. Poukázala pritom na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky 22Cdo/2127/2000 zo dňa 12.9.2002.

74. Tento rozsudok sa týka posudzovania prípadnej čiastočnej neplatnosti právneho úkonu (§41 OZ) a týka sa prevodu pozemku, na ktorom sa nachádza dom a príslušné záhrady, lebo ide o časti od seba obsahovo neoddeliteľné. Najvyššieho súdu Českej republiky v tomto rozsudku uviedol, že ak je v kúpnej

zmluve, ktorou sa prevádza viac nehnuteľností, jej účastníkmi dojednaná cena jedinou čiastkou tak, že v zmluve nie je cena jednotlivých nehnuteľností nijako špecifikovaná (a to ani napr. odkazom na znalecký posudok, ktorý by špecifikáciu obsahoval), a z povahy prevádzaných nehnuteľností je zrejmé, že nemôže ísť o rovnaké ceny, potom ak je zmluva neplatná ohľadom prevodu jednej z týchto nehnuteľností, je neplatná i v časti týkajúcej sa zostávajúcich nehnuteľností touto zmluvou tiež prevedených.

75. Hmotnoprávnou podmienkou takejto neplatnosti právneho úkonu je existencia od seba obsahovo neoddeliteľných nehnuteľností.

76. Súd poukazuje na to, že citovaný rozsudok je nepoužiteľný na predmet tohto sporu, pretože v danom prípade predmetom prevodu medzi oboma žalovanými okrem nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. K., spoluvlastníčkou ktorých bola žalobkyňa, boli i nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/. Z toho teda jednoznačne vyplýva, že sa nejedná od seba obsahovo neoddeliteľné nehnuteľnosti.

77. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobkyni že v rámci ponuky žalovaného 1/ bolo umožnené spoluvlastnícke podiely odkúpiť iba spolu s ostatnými susediacimi nehnuteľnosťami v danej lokalite, to znamená spolu so všetkými nehnuteľnosťami vo vlastníctve žalovaného 1/, teda vrátane nehnuteľností zapísaných v LV XXXX k. ú. K. a teda listinu, ktorou žalovaný 1/ realizoval predkupné právo v popísanom obsahu, súd nevyhodnotil ako riadne realizovanú ponuku na predaj predkupného práva.

78. Súd teda skonštatoval, že týmto postupom žalovaného 1/ bolo obídene predkupné právo žalobkyne.

79. Zákon neumožňuje nútiť podielového spoluvlastníka, ktorý chce využiť predkupné právo, ku kúpe aj iných nehnuteľností vo vlastníctve spoluvlastníka, ktorý chce svoj podiel predať. Ak teda žalovaný 1/ ani napriek výslovnej žiadosti žalobkyne jej neponúkol na predaj v rámci uplatnenia predkupného práva iba výlučne podiel na pozemkoch, kde je aj navrhovateľka podielovou spoluvlastníčkou (LV č. XXXX) a neurčil cenu za tento prevádzaný podiel, (resp. neuviedol cenu, ponúknutú treťou osobou), ale žalobkyňu nútil kúpiť aj iné nehnuteľnosti, v ktorých podielovou spoluvlastníčkou nebola, pochybil a nenaplnil zákonom stanovenú povinnosť v § 140 OZ o ponúknutí prevádzaného podielu spoluvlastníkovi na uplatnenie predkupného práva.

80. Po vykonanom dokazovaní mal súd preukázané, že žaloba je opodstatnená, nie však v plnom rozsahu.

81. Spor sa týka vyslovenia neplatnosti právneho úkonu, ktorým došlo k porušeniu predkupného práva medzi spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, pričom prevod týchto nehnuteľností sa nerealizoval medzi blízkymi osobami.

82. So svojím spoluvlastníckym podielom môže každý spoluvlastník nakladať podobne ako vlastník so svojou vecou. Jeho zmluvná voľnosť je však obmedzená zakotvením predkupného práva do Občianskeho zákonníka (s účinnosťou od 1. januára 1992). Z neho vyplýva, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na cudzie osoby alebo na jedného zo spoluvlastníkov, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom (nielen niektorému z nich). Výnimkou je len prípad, keď spoluvlastník prevádza svoj podiel blízkej osobe. Blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v rodinnom alebo obdobnom pomere sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne počítavala ako vlastnú ujmu.

83. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom, preto ide o zákonné predkupné právo (na rozdiel od zmluvného predkupného práva, ktoré vzniká zo zmluvy podľa § 602 a nasl.). Má vždy priamo zo zákona vecnoprávny charakter ako právo, ktoré je spojené s vlastníctvom univerzálnych a singulárnych právnych nástupcov povinnej osoby. Jeho existencia však sama osebe neobmedzuje dispozíciu vecou, pretože do tých čias, kým sa osoba dotknutá úkonom, pri ktorom sa nerešpektovalo predkupné právo, nedovolá neplatnosti právneho úkonu (§ 40a), treba na tento úkon hľadieť ako na platný, so všetkými dôsledkami z toho vyplývajúcimi.

84. Podľa súčasnej právnej úpravy teda platí, že ak niektorý zo spoluvlastníkov prevádza svoj spoluvlastnícky podiel na inú než blízku osobu, ostatní spoluvlastníci majú naň predkupné právo.

85. Práva a povinnosti z právneho vzťahu z predkupného práva vznikajú okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov (povinná osoba) chce svoj podiel scudziť a previesť ho na inú než blízku osobu.

86. Tento spoluvlastník je povinný ponúknuť svoj podiel na veci na kúpu ostatným spoluvlastníkom ako oprávneným osobám. V ponuke, ktorá pri prevode nehnuteľnosti musí byť písomná (§ 605 in

fine), by prevodca mal oprávnenému navrhnúť uzavretie zmluvy (§ 43a, § 43b) za určitých podmienok, s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času, do ktorej má byť návrh prijatý (§ 43c). Prijatím návrhu oprávnený prejaví svoju vôľu zmluvu uzavrieť, čo sa, samozrejme, musí týkať aj kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu, ktorou by mala byť všeobecná cena, t.j. cena, za ktorú by sa spoluvlastnícky podiel mohol predať bez toho, aby bol kupujúci alebo predávajúci k tomu nútený. Najčastejšie to bude cena, ktorú povinnému z predkupného právneho vzťahu ponúkla tretia osoba, ako možný záujemca o kúpu podielu.

87. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má pri porušení povinností zo strany zaviazaného spoluvlastníka na výber tieto možnosti:

a) domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu (§ 40a). Prípadná žaloba oprávnenej osoby v takomto prípade smeruje voči všetkým účastníkom prevodnej zmluvy (ich právnym nástupcom) ako pasívne legitimovaným osobám. Treba ju podať najneskôr do uplynutia trojročnej premlčacej doby (§ 101), ktorá začína plynúť od uzavretia zmluvy o prevode podielu medzi zaviazanou osobou a nadobúdateľom podielu;

b) domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od zaviazanej osoby. Ak tak nadobúdateľ podielu neurobí dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí prejav vôle nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 OSP). Aj v tomto prípade to treba urobiť vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe (§ 101), ktorá začína plynúť od okamihu prevodného aktu medzi zaviazanou osobou a žaloba musí smerovať voči nadobúdateľovi ako pasívne legitimovanej osobe, a nie voči bývalému spoluvlastníkovi;

c) ponechať si predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi podielu (§ 603 ods. 3 in fine).

88. Právnym úkonom uvedeným v § 40a je dotknutý nielen účastník neplatného právneho úkonu, ale aj iná osoba, ktorej právny úkon zasiahol do hmotnoprávneho postavenia (napr. podielový spoluvlastník, ktorý má predkupné právo na podiel iného spoluvlastníka, manžel, ktorý nedal súhlas na predaj auta patriaceho do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, a pod.).

89. Relatívnej neplatnosti sa treba dovolať. Ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi (ostatným účastníkom právneho úkonu). V prípade keď ten, kto sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu, jednostranný prejav vôle treba adresovať všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Písomná forma dovolania sa relatívnej neplatnosti nie je síce predpísaná, to znamená, že relatívnej neplatnosti sa možno dovolávať aj ústne, z hľadiska právnej istoty však možno odporúčať, aby sa tento jednostranný právny úkon urobil písomne. V písomnej forme ho však treba urobiť vždy, ak je zákonom ustanovená alebo dohodou účastníkov dojednaná písomná forma právneho úkonu. Z osôb dotknutých relatívne neplatným právnym úkonom je z práva dovolať sa neplatnosti vylúčený ten, kto ju sám spôsobil. Spravidla pôjde napríklad o podielového spoluvlastníka, ktorý predal svoj podiel bez toho, aby umožnil ostatným spoluvlastníkom výkon predkupného práva, manžela, ktorý konal bez súhlasu druhého manžela v nie bežných veciach, spoločného nájomcu bytu, ktorý v takých istých veciach nežiadal súhlas od ostatných spoločných nájomcov, a pod.

90. Právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote. Po jej uplynutí už nie je možné úspešne sa dovolať relatívnej neplatnosti. Ak však v priebehu tejto premlčacej doby dôjde k dovolaniu sa neplatnosti, právny úkon sa stáva neplatným od začiatku (ex tunc) a túto neplatnosť možno uplatniť v súdnom alebo v inom právnom konaní bez ohľadu na plynutie času. V tom spočíva jej podobnosť s absolútnou neplatnosťou.

91. 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 prihliadnuť na relatívnu neplatnosť. To znamená, že napríklad správa katastra je zásadne povinná, ak niet dovolania sa relatívnej neplatnosti, povoliť vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bez ohľadu na to, že právny úkon je relatívne neplatný. Z úradnej povinnosti by mohol účastníkov konania nanajvýš poučiť (podľa zákona č. 71/1967 Zb.) o možnosti vyplývajúcej z § 40a. V prípade ich nečinnosti by však musel vklad povoliť.

92. Ak účastník alebo účastníci neuznávajú opodstatnenosť jednostranného právneho úkonu, ktorým sa dotknutá osoba dovolala relatívnej neplatnosti, nezostáva im nič iné, než požiadať o ochranu súd. Žaloba na určenie neplatnosti úkonu však vyžaduje preukázanie naliehavého právneho záujmu, a preto sa

spravidla bude žalovať skôr na plnenie. Určovací žaloba sa uplatní najmä v prípade, keď určovací výrok je potrebný z hľadiska občianskoprávnej prevencie (predchádzania ďalším sporom), alebo v prípade, keď výrok o neplatnosti je potrebný v konaní pred iným orgánom právnej ochrany alebo pred orgánom, ktorému bola zverená časť právomoci inak patriacej súdom (napr. v konaní pred správou katastra nehnuteľností). Relatívnu neplatnosť však možno uplatniť priamo v súdnom konaní ako procesnú obranu alebo ako vzájomný návrh (na určenie neplatnosti alebo na plnenie).

93. Relatívna neplatnosť právneho úkonu sa môže (za splnenia podmienok uvedených v § 41) vzťahovať len na časť právneho úkonu.

94. Vzhľadom na popísané vyššie je súd toho názoru, že žalovaný 1/ pri prevode nehnuteľností na žalovaného 2/ v súvislosti s uzatvorením kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX porušil predkupné právo žalobkyne, ale len vo vzťahu k tým nehnuteľnostiam, ktorých podielovou spoluvlastníčkou bola žalobkyňa, teda vo vzťahu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX v k.ú. K..

95. Súd preto žalobe v tejto časti vyhovel.

96. Súd sa ale nestotožnil s argumentáciou žalobkyne, že je potrebné vysloviť neplatnosť celej kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX.

97. Predmetom prevodu boli nielen spoluvlastnícke podiely žalobkyne a žalovaného 1/ na žalovaného 2/ zapísané na LV č. XXXX v k.ú. K., ale tiež nehnuteľnosti / zapísané na LV č. XXXX v k.ú. K. a hnutel'né veci - tie vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/.

98. V tejto časti súd žalobu zamietol, pretože ako je uvedené vyššie, vzhľadom na skutočnosť, že nejde o nehnuteľnosti od seba obsahovo neoddeliteľné, mimochodom sú zapísané i rozdielnych listoch vlastníctva (LV č. XXXX a LV č. XXXX, Q..Ú.. K.) a preto nie je možné na tento prípad aplikovať rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky 22Cdo/2127/2000 zo dňa 12.9.2002, ktorý riešil skutočnosť, že sa nedá určiť, aká časť z kúpnej ceny sa týkala nehnuteľnosti vo vzťahu ku ktorým bolo porušené predkupné právo žalobkyne, avšak na inom skutkovom základe.

99. Vo vzťahu k rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 14 Co 47/2006 zo dňa 27.6.2006, na ktorý poukázala zástupkyňa žalovaného 1/, v zmysle ktorého v prípade spoluvlastníctva spoločného dvoru a účelu, ktorému slúži priamo späťému so susediacimi domovými nehnuteľnosťami, predkupné právo tak, ako je upravené v ustanovení § 140 OZ v danom prípade nemožno vymáhať a preto výkon takéhoto práva nepožíva právnu ochranu, súd udáva, že ani tento rozsudok nie je pre daný spor použiteľný pretože citovaný rozsudok riešil domové nehnuteľnosti, a tieto predmetom sporu nie sú.

100. Po pripustení zmeny žaloby - rozšírení o vyslovenie neplatnosti celej kúpnej zmluvy - vzniesol zástupca žalovaného 1/ námietku premlčania.

101. Premlčanie definujeme ako uplynutie času ustanoveného v zákone na vykonanie práva, ktorý uplynul bez toho, aby sa právo bolo vykonalo, v dôsledku čoho povinný subjekt môže čeliť súdnemu uplatneniu práva námietkou premlčania. Použitie námietky premlčania znamená, že súd nemôže premlčané právo priznať. Ani uplatnením námietky premlčania právo nezaniká, a preto povinný subjekt môže aj po uplynutí premlčacej lehoty a po vznesení námietky premlčania dobrovoľne svoj dlh plniť.

102. V tejto súvislosti súd podotýka, že žalobkyňa prostredníctvom podania svojej zástupkyne podaním z č. I. 118 zo dňa 5.11.2015, ktoré došlo súdu 10.11.2015 žiadala vyslovenie neplatnosti celej kúpnej zmluvy.

103. Žaloba bola podaná na súde dňa 31.10.2014, podanie zo dňa 10.11.2015 tak bolo podané v rámci plynutia zákonnej 3-ročnej lehoty a preto sa nemôže jednať o premlčaný nárok.

104. Aj keď tento nárok bol uplatnený včas, s jeho opodstatnenosťou sa súd z dôvodov popísaných vyššie nestotožnil a preto žalobu v tejto časti zamietol.

105. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 CSP a vzhľadom na pomer úspechu a neúspechu strán žiadnej zo strán nepriznal náhradu trov konania.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní v 3 vyhotoveniach od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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 § 365 odseku 1 CSP (viď. vyššie), ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona č. 233/95 Z.z., ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.