

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 8C/142/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3813222092  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 09. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marek Mikulčík  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2014:3813222092.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza v právnej veci navrhovateľa: T. V. M., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX E. - A. XXX, zastúpeného JUDr. Zlaticou Hammerovou, advokátkou so sídlom v Prievidzi, G. Švéniho 4/A proti odporcom: 1/ D. W., rod. R., nar. X.X.XXXX, bytom: XXX XX E. - A. XXX, 2/ V. B., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX K., W. XX, 3/ W. C. M., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom XXX XX E.-A. XXX, všetci odporcovia zastúpení JUDr. Jánom Miškejem, nar. X.X.XXXX, b.ytom 956 18 Bošany, ul. M.R.Štefánika č. 175/8, o určenie vlastníckeho práva, takto

### rozhodol:

Návrh sa zamieťa.

Navrhovateľovi sa náhrada trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom doručeným súdu dňa 15. októbra 2013 domáhal proti odporkyni 1/ a odporkyni 2/ vo veci samej určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 12. septembra 2013 uzatvorenej medzi odporkyňou 1/ ako kupujúcou a odporkyňou 2/ ako predávajúcou, predmetom ktorej bol spoluvlastnícky podiel odporkyne 2/ k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. A. zapísaným na LV č. XX ako pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup>, pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup>, rodinný dom č. súp. XXX postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. XXX/X a rodinný dom č. súp. XXX postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. XXX/X (ďalej len „sporné nehnuteľnosti“), ktorej vklad bol povolený B. katastra W. pod sp. zn. V XXXX/XX - VZ XX/XX.

Navrhovateľ prostredníctvom advokáta podaním zo dňa 2. apríla 2014, doručeným tunajšiemu súdu dňa 3. apríla 2014 rozšíril svoj návrh i o odporkyňu 3/ a zmenil svoj žalobný petit tak, že žiadal, aby súd určil, že vlastníkom spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1 vzhľadom k celku k sporným nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú. Brusno, je odporkyňa 2/.

V odôvodnení svojho pôvodného i zmeneného návrhu navrhovateľ poukázal na dôvody relatívnej a absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 12. septembra 2013 uzatvorenej medzi odporkyňou 1/ ako kupujúcou a odporkyňou 2/ ako predávajúcou, v dôsledku ktorých je táto kúpna zmluva neplatná. Neplatnosť tejto zmluvy podľa navrhovateľa ďalej spôsobila to, že odporkyňa 1/ nemohla platne previesť vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 1 vzhľadom k celku k sporným nehnuteľnostiam na odporkyňu 3/ darovacou zmluvou zo dňa 10. októbra 2013. Vlastníkom spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1 vzhľadom k celku k sporným nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú. A., je tak podľa argumentácie navrhovateľa stále odporkyňa 2/ a keďže stav zápisov o vlastníckych právach k sporným nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností je v rozpore so skutočným stavom, je daný i naliehavý právny záujem navrhovateľa na takomto určení vlastníckeho práva odporkyne 2/ podľa § 80 písm. c/ O.s.p.

Dôvody relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 12. septembra 2013 spočívajú podľa navrhovateľa v tom, že pred jej uzatvorením mu odporkyňa 2/ listami zo 14. apríla 2013 a z 13. júna 2013 ponúkla svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1 vzhľadom k celku k sporným nehnuteľnostiam na odkúpenie za kúpnu cenu vo výške 35.000,- € , pričom mu zároveň určila lehotu 15 dní na vyjadrenie, či jej ponuku akceptuje. Takto formulovaná ponuka na uplatnenie zákonného predkupného práva nezodpovedá ustanoveniu § 605 Občianskeho zákonníka a keďže povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel k sporným nehnuteľnostiam si odporkyňa 2/ voči navrhovateľovi nesplnila radne, takáto ponuka nemohla mať za následok predkupného práva navrhovateľa k tomuto spoluvlastníckemu podielu jeho neuplatnením. Dôvody absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 12. septembra 2013 spočívajú podľa navrhovateľa v tom, že celková hodnota sporných nehnuteľností bola v konaní o vyporiadanie BSM (medzi navrhovateľom a odporkyňou 3/) určená na 32.000,- €. Dojednanie o kúpnej cene vo výške 35.000,- € za prevod len štvrtiny sporných nehnuteľností nezodpovedá ich reálnej hodnote, a je prejavom toho, že dojednaná kúpna cena nezodpovedá skutočnej vôli účastníkov právneho úkonu. Taktiež z následného prevodu spoluvlastníckeho podielu na odporkyňu 3/ darovacou zmluvou z 10. októbra 2013 vyplýva nedostatok vážnej vôle zmluvných strán kúpnej zmluvy z 12. septembra 2013. Jediným skutočným účelom a vôľou zmluvných strán oboch právnych úkonov je znemožnenie uplatnenia zákonného predkupného práva navrhovateľa. Nakoľko uzatvorená kúpna zmluva nemá základnú náležitosť vážnosti vôle je neplatná podľa § 37 Občianskeho zákonníka, pričom dojednaná výška kúpnej ceny je v rozpore s dobrými mravmi, čo spôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy aj podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

V písomnej podobe sa k podanému návrhu vyjadrili odporkyňa 1/ a 2/, a to vo svojich odvolaniach proti uzneseniu, ktorým súd v posudzovanej veci nariadil predbežné opatrenie. Odporkyňa 1/ vo svojom odvolaní doručenom súdu 5. novembra 2013 poskytla pomerne rozsiahle expozé rodinných a vlastníckych vzťahov týkajúcich sa účastníkov konania a sporných nehnuteľností.

Odporkyňa 1/ uviedla, že k predmetnému domu má veľmi vrúcny vzťah, dom nadobudla dedičstvom po otcovi v roku 1990 a vždy bol pýchou ich rodiny v obci. Slúžil po určitých rekonštrukciách a inováciách, na ktorých sa už v tom čase podieľala spolu so svojím manželom, najskôr jej prvorodenej dcére R. E. a neskôr druhej dcére C., ktorá sa vydala v roku 1993, a ktorej umožnila, aby sa s navrhovateľom, jej bývalým manželom, nastáhovali do predmetnej, vtedy už čiastočne zrekonštruovanej nehnuteľnosti. Sama vybavila, aby mohli užívať aj jednu štvrtinu nehnuteľnosti, ktorá nebola ich vlastníctvom, ale vlastnícky patrila rodine Sopkovej. Odporkyňa 1/ ďalej uviedla, že nehnuteľnosť mala v úmysle darovať svojej dcére C. M., nikdy jej túto nehnuteľnosť nepredala, lebo nikdy od nej, ani od jej vtedajšieho manžela - terajšieho navrhovateľa žiadne peniaze za nehnuteľnosť neobdržala. Mala za to, že nikdy nebola splnená podmienka odovzdania kúpnej ceny a v prípade, že navrhovateľ bude iniciovať ďalšie kauzy, bude nútená podať žalobu o zrušenie kúpnej zmluvy. V roku 1999 s úmyslom darovať nehnuteľnosť svojej dcére urobila životnú chybu, ktorú si doposiaľ vyčíta v tom smere, že podpísala kúpno-predajnú zmluvu. V roku 2007 sa jej dcéra po nezhodách v manželstve z predmetnej nehnuteľnosti odsťahovala, ich manželstvo s navrhovateľom bolo rozvedené, nehnuteľnosť obýva výlučne navrhovateľ sám a neustálymi prietahmi v konaní o vyporiadanie BSM z jeho strany spor trvá 5 rokov. Časť nehnuteľnosti, a to jednu štvrtinu z celku užíva napriek tomu, že nie je vlastníkom a na výzvy o platenie nájomného z predmetnej časti nehnuteľnosti nereaguje, v dôsledku čoho je vedený i ďalší súdny spor o určenie nájomného. Nespravodlivosť ju primäla k tomu, že predmetnú časť nehnuteľnosti sa rozhodla kúpiť a odporkyňa 2/ ponúkla za predmetnú časť nehnuteľnosti 35.000 €. V každom prípade išlo o reálnu ponuku a neskôr o reálny obchod, jej vôľa nebola so žiadnou vnútornou výhradou a nebola simulovaná. Potvrdila, že túto časť chcela darovať svojej dcére, na čom nevidí nič zlé. Podstatu problému však vidí v tom, že domu, kde jej dcéra a navrhovateľ bývali za čas ich manželstva, a ktorý evidentne patrilo vždy ich rodinnej vetve, sa chce v celej jeho časti zmocniť navrhovateľ, čo uviedol i do žiadosti o vyporiadanie BSM.

Odporkyňa 2/ vo svojom odvolaní doručenom súdu dňa 11. novembra 2013 uviedla, že pred uzatvorením kúpnej zmluvy oslovila s ponukou na využitie predkupného práva tak navrhovateľa, ako aj odporkyňu 3/, pričom obom zaslal rovnaký list poštou a doporučené. Argumentovala tým, že žiadny zákon pri prevode svojho spoluvlastníckeho podielu neporušila. Občiansky zákonník podľa nej neuvádza, akú lehotu na vyjadrenie sa si má vo svojom liste určiť podielový spoluvlastník, ak oslovuje s ponukou na využitie predkupného práva iného podielového spoluvlastníka. ňou uvedená 15 dňová lehotu na vyjadrenia sa nebola podľa odporkyne 2/ v rozpore so žiadnym právnym predpisom. Poukázala

na to, že nemá chuť ani čas naťahovať sa s navrhovateľom a preto sa slobodne a vážne rozhodla prediť svoj spoluvlastnícky podiel podľa zákonom stanovených postupov odporkyňi 1/ a ako si táto bude s ním nakladať je jej úprimne jedno.

Odporkyňa 3/ sa k podanému návrhu nevyjadrila.

Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom vykonal dokazovanie prečítaním alebo oznámením obsahu listinných dôkazov, a to: návrh čl. 1-5, zmena návrhu čl. 61-63, výpis z listu vlastníctva č. 72 z 27.6.2013 čl. 6, odpoveď na námietku relatívnej neplatnosti z 14.6.2013 čl. 7, ponuka na využitie predkupného práva - zaslanie čl. 8, kúpna zmluva z 12.9.2013 čl. 9, výpis z katastra nehnuteľností čl. 10 z 14.10.2013, výpis z LV č. XX z XX.X.XXXX čl. XX, darovacia zmluva z XX.X.XXXX čl. XX, darovacia zmluva z XX.XX.XXXX čl. XX, osvedčenie o pravosti podpisu čl. XX, odvolanie proti predbežnému opatreniu čl. XX-XX, zmluva o pôžičke čl. XX-XX, výpis z účtu odporkyne 1/ č. XXXXXXXXXXX/XXXX čl. XX, kúpna zmluva z XX.X.XXXX čl. XX-XX, žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy o prevode spoluvlastníckych podielov na tretiu osobu čl. XX-XX, vyjadrenie vo veci XC/XXX/XXXX čl. XX, protokol o vpustení plynu čl. XX, súhlas na zriadenie a rozšírenie verejnej plynovodnej prípojky čl. XX, výpis z LV č. XX z X.X.XXXX čl. XX, spis OS W. sp.zn. XC/XX/XXXX.

Súd vyhodnotil vykonané dôkazy podľa svojej úvahy jednotlivo, ako aj v ich vzájomných súvislostiach; pritom starostlivo prihliadol na všetko, čo vyšlo za konania najavo včítane toho, čo uviedli účastníci konania, resp. ich zástupcovia a zistil nasledovný skutkový stav:

V preskúmvanej veci je nepochybné, že navrhovateľ spolu s odporkyňou 3/ je bezpodielovým spoluvlastníkom sporných nehnuteľností v podiele 3-iny a v podiele 1-ina bola podielovou spoluvlastníčkou predmetných sporných nehnuteľností odporkyňa 2/, ktorá svoj spoluvlastnícky podiel previedla kúpnu zmluvou z 12.septembra 2013 na odporkyňu 1/, ktorá ho darovacou zmluvou zo dňa 10 októbra 2013 previedla na odporkyňu 3/. Sporné nehnuteľnosti sú stále predmetom konania o vyporiadanie BSM medzi navrhovateľom a odporkyňou 3/, ktoré sa na tunajšom súde vedie pod sp.zn. 4C/30/2009.

Pred uzatvorením kúpnej zmluvy s odporkyňou 1/ odporkyňa 2/ dvakrát písomne vyzvala navrhovateľa na uplatnenie jeho zákonného predkupného spoluvlastníckeho práva. Listom zo 14. apríla 2013 (označeným ako Námietka relatívnej neplatnosti darovacej zmluvy -odpoveď) odporkyňa 2/ reagovala na námietku právneho zástupcu navrhovateľa v súvislosti s bezodplatným prevodom svojho spoluvlastníckeho podielu a prostredníctvom právneho zástupcu ponúkla svoj spoluvlastnícky podiel na predaj navrhovateľovi za kúpnu cenu vo výške 35. 000,- €. Na akceptáciu tejto ponuky stanovila odporkyňa 2/ lehotu 15 dní. Navrhovateľ na túto výzvu odporkyne 2/ nereagoval. Listom zo dňa 13. júna 2013 (označeným ako Ponuka na využitie predkupného práva - zaslanie) odporkyňa 2/ ponúkla svoj spoluvlastnícky podiel na predaj navrhovateľovi za kúpnu cenu vo výške 35. 000,- €. Zároveň ho vyzvala , aby sa v lehote 15 dní od doručenia tejto ponuky vyjadril, či má o kúpu jej podielu záujem a uzatvoril s ňou kúpnu zmluvu. V ponuke odporkyňa 2/ upozornila navrhovateľa, že ak jej ponuku v stanovenej lehote nevyužije uzavrie kúpnu zmluvu s aktuálnym záujemcom, ktorý má o sporné nehnuteľnosti záujem a ponúka najvyššiu kúpnu cenu. Odporkyňa 2/, svoj spoluvlastnícky podiel previedla kúpnu zmluvou z 12. septembra 2013 na odporkyňu 1 /, za kúpnu cenu vo výške 35. 000,- €, ktorá mala byť zaplatená do 3 dní po podpise kúpnej zmluvy bezhotovostným prevodom na účet odporkyne 2/, vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. Odporkyňa 1/ získala peniaze na zaplataenie kúpnej ceny pôžičkou od svojej dcéry R. od ktorej si zmluvou o pôžičke zo dňa 29.augusta 2013 požičala sumu 35. 000,- €, ktorú sa aj s dohodnutým úrokom vo výške 0,1% ročne zaviazala dcére vrátiť najneskôr do 31. decembra 2020. Dňa 10. septembra 2013 bola suma 35. 000,- € zaúčtovaná na účte odporkyne 1 / vedenom v Poštovej banke, a.s. Dňa 16. septembra 2013 odišla suma 35. 000,- € z účtu odporkyne 1 / na účet odporkyne 2/, uvedený v kúpnej zmluve, v popise operácie je uvedená poznámka "kúpna zmluva".

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

Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 140 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.

Podľa § 605 Občianskeho zákonníka ak nie je dohodnutá doba, dokia sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

Aplikáciu citovaných zákonných ustanovení na zistený skutkový stav dospel súd k záveru, že návrh navrhovateľa je v celom rozsahu nedôvodný a preto je ho potrebné zamietnuť. Súd totiž nezistil žiadne dôvody, pre ktoré by mala byť kúpna zmluva zo dňa 12. septembra 2013 relatívne, či absolútne neplatná, pričom otázka posúdenia platnosti, či neplatnosti tejto kúpnej zmluvy bola v posudzovanej veci ťažiskom sporu. K namietanej absolútnej neplatnosti tejto ťažiskovej zmluvy, súd uvádza, že táto neplatnosť vzniká ex lege, pôsobí erga omnes a súd na ňu prihliada ex offio, preto sa súd naoberal najskôr navrhovateľom tvrdeným dôvodom spôsobujúcim absolútnu neplatnosť tejto zmluvy, a to vlastne neprímerane vysokou kúpnu cenou za prevod spoluvlastníckeho podielu. Z ľudskej povahy vyplýva, že kupujúci, ktorý má k predmetu kúpy blízky, sentimentálny vzťah je ochotný zaplatiť za tento predmet i cenu vyššiu než je cena stanovená odhadom znalca, či na trhu v danom mieste obvyklá. Súd preto dospel k záveru, že cena ponúknutá odporkyňou 1/ odporkyni 2/ za prevod 1/ podielu spornej nehnuteľnosti vo výške 35.000,- € vyjadrovala skutočnú vnútornú vôľu odporkyne 1/ a jej vlastné ocenenie hodnoty 1/ podielu spornej nehnuteľnosti i s ohľadom na to, že táto bola kedysi jej zdedeným vlastníctvom, patrila k pýche rodiny v obci a jej časť je stále predmetom vyporiadania BSM navrhovateľa a odporkyne 3/. Ostatne odporkyňa 1/ svoju vôľu odkúpiť znova spoluvlastnícky podiel na spornej nehnuteľnosti od odporkyne 2/ za rovnakú ba i vyššiu cenu ( v prípade úspechu navrhovateľa v spore v posudzovanej veci) vyjadrila aj osobne na pojednávaní, pričom z jej prednesu vyplynulo, že jej vôľa je slobodná a vážna, vyplývajúca z jej vnútorného presvedčenia. Skutočnosť, či odporkyňa 2/ bola ponúknutou kúpnu cenou vo výške 35.000,- € prekvapená, síce z dokazovania nevyplývala a tvrdila ju len odporkyňa 1/, no je nesporné, že odporkyňa 1/ si na kúpu podielu spornej nehnuteľnosti musela peniaze požičať od svojej dcéry, následne peniaze prišli na jej bankový účet dňa 10. septembra 2013, dňa 12. septembra 2013 došlo k podpísaniu kúpnej zmluvy a dňa 16. septembra 2013 bola kúpna cena z účtu odporkyne 1/ skutočne poukázaná na účet odporkyne 2/. Situáciu na trhu ohľadne hodnoty spornej nehnuteľnosti dokumentuje pritom i verejný prísľub právneho zástupcu odporkyň, že v prípade akéhokoľvek rozhodnutia súdu, je ochotný kúpiť spoluvlastnícky podiel 1/ spornej nehnuteľnosti za kúpnu cenu 50 000,- €. Nemožno teda prisvedčiť argumentácii navrhovateľa, že takáto kúpna cena je v rozpore s dobrými mravmi a nepredstavuje skutočnú vôľu zmluvných strán.

K namietanej relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 12. septembra 2013 súd uvádza, že v konaní bolo preukázané, že odporkyňa 2/ pred uzatvorením kúpnej zmluvy na prevod 1/ podielu spornej nehnuteľnosti za kúpnu cenu 35.000,- € rešpektovala zákonné predkupné spoluvlastnícke právo navrhovateľa počas zákonom stanovenej dvojmesačnej lehoty a kúpnu zmluvu uzatvorila až po jej uplynutí dňa 12. septembra 2013. Navrhovateľovi po oznámení zamýšľaného prevodu vlastníckeho práva k podielu na spornej nehnuteľnosti (v júni 2013) nič nebránilo, aby v dvojmesačnej lehote sumu 35.000,- € poukázal na účet odporkyne 2/ a tým uzatvoril kúpnu zmluvu. Súd dospel k záveru, že skutočnosť, že spoluvlastník v písomnom návrhu na odkúpenie svojho podielu inému spoluvlastníkovi uvedie kratšiu, než zákonnú dvojmesačnú lehotu na akceptáciu takejto oferty sama osobe nemôže spôsobiť relatívnu neplatnosť spoluvlastníckej oferty, a pokiaľ z konkrétností prípadu vyplýva, že spoluvlastník, ktorému bolo odkúpenie podielu navrhnuté svoje predkupné právo nevyužil v zákonom stanovenej dvojmesačnej lehote, nemôže sa neskôr úspešne domáhať určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, keďže v zmysle princípu vigilanribus iura scripta sunt mal vedieť, že zákon na využitie predkupného práva pri hnutelných veciach stanovuje lehotu 8 dní a na využitie predkupného práva pri nehnuteľných veciach stanovuje lehotu dva mesiace.

Nakoľko navrhovateľ nemal v konaní úspech súd mu podľa § 142 ods. 1 O.s.p. náhradu trov konania nepriznal. V konaní vznikli trovy konania úspešným odporkyniam, o ich náhrade však súd nerozhodoval,

nakoľko odporkyne náhradu trov konania nepožadovali a podľa § 151 ods. 1 O.s.p. o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresnom súde Prievidza do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v dvoch vyhotoveniach. Podľa § 205 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.