

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 8C/64/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5814204118  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 10. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martin Štubniak  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2014:5814204118.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo samosudcom Mgr. Martinom Štubniakom v právnej veci žalobcov: 1/ Q. O., nar. XX.XX.XXXX, 2/ Y. O., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom W., E. XX, 3/ U. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., Slnčná XXX/XX, všetci v konaní práv. zastúpení: JUDr. Anna Kubíková, advokátka, Bratislava, Hečkova 2, IČO: 30 852 013, proti žalovaným: 1/ U. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom W., Q. koniec XXX, 2/ U. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XX, A. II/XXX, v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

### rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že kúpno-predajná zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/ a žalovanou 2/, datovaná dňom XX.XX.XXXX v znení jej dodatku datovanom dňa XX.XX.XXXX, zakladovaná X. katastra A. dňa 29.11.2012 pod V 1750/2012, je v plnom rozsahu neplatná.

II. Žalovaný 1/ j e p o v i n ň ý nahradiť žalobcom 1/ až 3/ spoločne a nerozdielne trovy konania vo výške 99,50 Eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 302,46 Eur, ich zaplatením právnej zástupkyňi žalobcov 1/ až 3/ JUDr. Anne Kubíkovej, advokátke, Hečkova č. 2, Bratislava, v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobcom 1/ až 3/ náhradu trov konania voči žalovanej 2/ n e p r i z ň á v a .

### odôvodnenie:

Podanou žalobou žiadali žalobcovia vysloviť neplatnosť vyššie popísanej kúpnej zmluvy s odôvodnením, že jej predmetom boli spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam v k.ú. W., ktorých sú spoluvlastníkmi a žalovaná 2/ ako podielová spoluvlastníčka im pred prevodom svojich podielov na žalovaného 1/ podiely neponúkla, pričom sa následne voči obom žalovaným písomne dovolali relatívnej neplatnosti zmluvy. Vzhľadom na to, že nemajú záujem byť v spoluvlastníctve so žalovaným 1/, ktorý podvodným vydržaním nadobudol iné ich nehnuteľnosti, chcú navrátiť vlastníctvo do pôvodného stavu, čo vo vzťahu k zápisom v katastri nehnuteľností dosiahnu touto žalobou.

Žalovaný 1/ v písomnom vyjadrení žiadal, aby napadnutá zmluva bola nedotknutá, nakoľko matka jeho manželky bola so žalovanou 2/ spolužiačka a súčasne syn bratranca žalovanej 2/ má za manželku jeho neter a preto prevod brali ako po rodine. Žalovaná 2/ neupovedomovala ostatných spoluvlastníkov, lebo keď to kupovali oni, tiež porušili jej predkupné právo.

Žalovaná 2/ v písomnom vyjadrení prejavila ľútosť, že došlo k súdnemu sporu a že ju žalobcovia aj žalovaný 1/ vystavili ako osobu vysokého veku so sporom spojenému psychickému vypätiu. Vzhľadom na svoje bydlisko v O. nemohla ako rodáčka z W. pozemky, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy obhospodarovať. V roku 2012 ju oslovil žalovaný 1/ či by mu pozemky nepredala. Pozná ho, pretože je manželom dcéry jej priateľky a spolužiačky z detstva a ich rodiny sú spríbuznené tým, že syn jej bratranca si zobral za manželku neter žalovaného 1/. Kupca na pozemky nevyhľadávala a v dobrej

vôli, že ako starší človek urobí po vôli príbuznému a známemu s predajom súhlasila. Nevedela, že podľa zákona musí osloviť ostatných spoluvlastníkov, lebo vzhľadom na vek zákony nepozná a len podpísala zmluvu pripravenú žalovaným 1/ s tým, že nechcela nikoho ukrátiť. Hneď ako dostala námietky od spoluvlastníkov žiadala, aby žalovaný 1/ dal vec do poriadku, no nevedno prečo jej nechcel vrátiť pozemky oproti vráteniu kúpnej ceny 500,- Eur ani sa so žalobcami dohodnúť.

Na základe vykonaného dokazovania listinnými dôkazmi predloženými sporovými stranami a po oboznámení spisu X. katastra A. sp. zn. V 1750/2012 súd zistil nasledovné:

Podľa aktuálnych výpisov z listov vlastníctva č. XXX, č. XXXX a č. XXXX k.ú. W. sú žalobcovia 1/ a 2/ už od roku 2003 zapísaní ako podieloví spoluvlastníci tam vedených pozemkov na základe kúpnej zmluvy zavkladovanej pod V 689/2003. V súčasnosti ich spoluvlastnícky podiel predstavuje 17/72-tín. Takisto žalobca 3/ je od roku 2003 podielovým spoluvlastníkom tam vedených pozemkov na základe kúpnej zmluvy zavkladovanej pod V 1010/2002 (s dátumom vkladu dňa 13.01.2003) s tým, že v súčasnosti jeho spoluvlastnícky podiel predstavuje 1/8.

Kúpnu zmluvou datovanou dňom XX.XX.XXXX v znení jej dodatku zo dňa XX.XX.XXXX žalovaná 2/ ako podielová spoluvlastníčka odpredala žalovanému 1/ svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/8 k nehnuteľnostiam vedeným na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. W. ako E-KN parc. č. XXXX/X a č. XXXX/XXX, na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. W. ako E-KN parc. č. XXXX/X, č. XXXX/X a č. XXXX/X a na liste vlastníctva č. XXX k.ú. W. ako E-KN parc. č. XXX/X, č. XXXX/X, č. XXXX/X, č. XXXX/X, č. XXXX/X, č. XXXX/X, č. XXXX/X, č. XXXX a č. XXXX/X za kúpnu cenu 1,- Eur. Kúpna zmluva bola zavkladovaná do katastra nehnuteľností dňa 29.11.2012 pod č. V 1750/2012 a na tomto právnom základe je ako podielový spoluvlastník predmetných nehnuteľností s podielom o veľkosti 1/8 v katastri aktuálne vedený žalovaný 1/.

Zo zhodných vyjadrení účastníkov vyplynulo, že žalovaná 2/ pred týmto prevodom nijako neoslovila s ponukou na odkúpenie podielov ostatných podielových spoluvlastníkov vrátane žalobcov 1/ až 3/. Títo sa následne listami zo dňa 22.07.2013, resp. zo dňa 22.04.2014 obrátili na oboch žalovaných s námietkou, že pri predmetnom prevode bolo porušené ich predkupné právo a teda kúpna zmluva zo dňa 04.09.2012 je relatívne neplatnou. I keď z podacích lístkov nemožno vyvodit', či a kedy si tieto oznámenia fakticky prevzal žalovaný 1/ (keď žalovaná 2/ ich prevzatie potvrdila vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe), faktom je, že obaja žalovaní prevzali opis tejto žaloby o vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy dňa 23.06.2014 (žalovaný 1/), resp. dňa 18.06.2014 (žalovaná 2/).

Občiansky zákonník v ust. § 136 ods. 1 určuje, že vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Podľa ods. 2 je spoluvlastníctvo podielové alebo bezpodielové, pričom bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi. Ust. § 140 Občianskeho zákonníka hovorí, že ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, § 117). Právna teória aj judikatúra sa zhodujú v tom, že v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na inú než blízku osobu je potrebné v zmysle ust. § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka analogicky postupovať podľa ust. § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka a teda pri prevode spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti musí podielový spoluvlastník ponúknuť najskôr svoj podiel na odkúpenie písomnou formou ostatným spoluvlastníkom. V prípade, že podielový spoluvlastník nerešpektuje tento postup, poruší tým predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, ktorí sa môžu domáhať od nadobúdateľa podielu, aby im podiel ponúkol na predaj alebo im predkupné právo zostane zachované. Treťou možnosťou je, že opomenutí spoluvlastníci sa budú domáhať relatívnej neplatnosti zmluvy, ktorou bol spoluvlastnícky podiel prevedený na tretiu osobu čo im umožňuje znenie § 40a Občianskeho zákonníka, ktorý stanovuje, že ak ide o dôvod neplatnosti podľa § 140 Občianskeho zákonníka, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa osoba dotknutá právnym úkonom jeho neplatnosti nedovolá.

Súd na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žalovaná 2/ ako podielová spoluvlastníčka neponúkla kvalifikovaným spôsobom v písomnej forme žalobcom 1/ až 3/ ako podielovým spoluvlastníkom svoj podiel k spoločným nehnuteľnostiam na odkúpenie predtým, než podiel previedla na žalovaného 1/ kúpnu zmluvou zo dňa 04.09.2012. Žalovaná 2/ pritom mala povinnosť ponúknuť svoj podiel ostatným podielovým spoluvlastníkom vrátane žalobcov 1/ až 3/, pretože sa nejednalo o prevod blízkej osobe. Blízku osobu definuje § 116 Občianskeho zákonníka tak, že je ňou príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel, pričom iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom

sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako ujmu vlastnú. V tomto smere je rozhodujúce, že medzi osobami, ktoré možno na základe uvedenej zákonnej definície považovať za osoby sebe navzájom blízke, musí existovať rodinný alebo obdobný pomer a zároveň v prípade, že by jedna z nich utrpela ujmu, túto by musela dôvodne druhá osoba pociťovať ako vlastnú ujmu čo samozrejme platí aj obrátene. Inými slovami nejedná sa o blízke osoby v prípade, že by len jedna z týchto osôb pociťovala utrpenú ujmu ako vlastnú a druhá naopak nie. Ako vyplynulo z vyjadrení žalovaných, nie sú príbuznými v priamom rade, súrodenci ani manželia. Rovnako ich nemožno pokladať ani za osoby blízke, pretože i keď sú značne vzdialenou rodinou, nebol preukázaný medzi žalovaným 1/ a žalovanou 2/ žiaden kvalitatívny vzťah kvalifikovateľný tak, že v prípade utrpenia ujmy jedného z nich by druhý pociťoval utrpenú ujmu ako vlastnú. Žiaden zo žalovaných ani len nenaznačil, že by si boli akokoľvek takto blízky, naopak z ich vyjadrení je evidentné, že sú osobami zo vzdialenejšej rodiny a ich vzájomný vzťah tento rámec nijako neprekračuje.

Za uvedeného stavu žalobcovia 1/ až 3/ ako podieloví spoluvlastníci mali predkupné právo v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, ktoré žalovaná 2/ porušila tým, že im nedala písomnú ponuku obsahujúcu všetky podmienky, za ktorých bola ochotná svoj spoluvlastnícky podiel odpredať. V takom prípade ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka určuje, že ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa § 140 považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Navrhovatelia sa najskôr listami a následne aj samotným podaním žaloby (§ 41 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku), ktorá bola doručená obom žalovaným ako účastníkom kúpnej zmluvy, účinne dovolali jej relatívnej neplatnosti. V dôsledku toho je napadnutá kúpna zmluva relatívne neplatnou. Súd preto vychádzajúc z citovaných ustanovení určil, že predmetná zmluva medzi žalovanými 1/ a 2/ je neplatnou vysloviac iba presnejšie to, čoho sa žalobcovia 1/ až 3/ formuláciou žalobného petitu domáhali. Naliehavý právny záujem žalobcov (§ 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku) spočíval v tom, že na podklade podanej žaloby vyhlásené rozhodnutie je spôsobilým podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností v platnom znení, ktorý zápis síce nemá priamy dopad na stav ich spoluvlastníckych podielov (obnoví sa iba pôvodný zápis spoluvlastníctva žalovanej 2/), bude tým ale vyriešená právna neistota žalobcov v otázke či sú v spoluvlastníckom vzťahu so žalovanou 2/ alebo so žalovaným 1/. Súd nevykonal dokazovanie kúpnu zmluvou, na podklade ktorej sa žalobcovia 1/ až 3/ stali spoluvlastníkmi pozemkov E-KN parcela č. XXXX/X a č. XXXX/XXX vedených na LV č. XXXX k.ú. W.. Za stavu kedy žalobcovia podľa katastrálnych zápisov nadobudli spoluvlastnícke podiely kúpny zmluvami ešte v roku 2003 (žalobcovia 1/ a 2/ kúpnu zmluvou V 689/2003 ako aj osvedčením o vydržaní zo dňa 25.11.2012, žalobca 3/ kúpnu zmluvou V 1010/2002) a zástupkyňa žalovaného 1/ mala až v súčasnosti (teda po vyše 10 rokoch) zistiť, že v kúpnych zmluvách tieto parcely žalobcovia uvedené nemajú, jednalo by sa iba o tzv. skutkový omyl, ktorý by mal za následok nadobudnutie spoluvlastníckych podielov žalobcami k týmto údajne v zmluvách opomenutým pozemkom vydržaním podľa § 134 Občianskeho zákonníka. Odhliadnuc od toho však súd nedopíňal dokazovanie v tomto smere predovšetkým preto, že z výpisu z LV č. XXXX k.ú. W. je zrejmé, že tam vedené E-KN parcely č. XXXX/X a č. XXXX/XXX boli vytvorené (pravdepodobne z iných parciel) niekedy v roku 2011 (čoho dôkazom je bližšie neidentifikovaný zápis vykonaný záznamom pod Z 2537/2011 pri každom z evidovaných spoluvlastníkov, ktorí nadobudli podiely do roku 2011) a teda v roku 2003 tieto parcely v kúpnych zmluvách žalobcov uvedené ani byť nemohli. Len záverom sa uvádza k tvrdeniam žalovaného o porušení predkupného práva žalovanej 2/ v minulosti, že porušenie predkupného práva spôsobuje právne následky až v prípade dovolania sa relatívnej neplatnosti scudzovacej zmluvy. Dokým sa jej dotknutá osoba nedovolá, právny úkon je platným s tým, že právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa premlčuje v trojročnej premlčacej dobe. Pokiaľ potom žiadne presnejšie tvrdenie ani dôkaz zo strany žalovaného 1/ v tomto smere označený ani predložený nebol, nebolo potrebné sa bližšie touto otázkou v konaní zaoberať, rovnako ako bezpredmetným bolo zaoberať sa otázkou výšky dojednanej kúpnej ceny.

O trovách konania medzi žalobcami 1/ až 3/ a žalovaným 1/ súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku a úspešným žalobcom priznal náhradu účelne vynaložených trov konania a trov právneho zastúpenia voči neúspešnému žalovanému 1/. I keď žalovanému 1/ bolo uznesením vyššieho súdneho úradníka tunajšieho súdu zo dňa 09.09.2014 č.k. 8C/64/2014-59 priznané oslobodenie od platenia súdnych poplatkov, vo svetle nových skutočností a dôkazov predložených právnu zástupkyňou žalobcov bude potrebné toto oslobodenie prehodnotiť. Súd potom nezistiac žiaden dôvod hodný osobitného zreteľa pre nepriznanie trov konania voči žalovanému 1/, priznal žalobcom 1/ až 3/ náhradu trov konania vo výške 99,50 Eur za súdny poplatok zaplatený za žalobný návrh a náhradu

trov právneho zastúpenia vo výške 302,46 Eur. Súd pri určení základnej sadzby tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby vychádzal z § 11 ods. 1 písm. a) a § 13 ods. 2 vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov v platnom znení (ďalej len „vyhláška“), podľa ktorých základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je 30,925 Eur (50 % zo sumy 61,85 Eur), čo pri spoločných úkonoch pri zastupovaní troch osôb predstavuje po zaokrúhlení 92,78 Eur. Náhradu trov právneho zastúpenia súd priznal za nasledovné účelne vynaložené úkony právnej pomoci:

- príprava a prevzatie zastúpenia dňa 08.02.2014, resp. 22.04.2014 v sume 92,78 Eur + režijný paušál 8,04 Eur,
- vypracovanie žaloby dňa 15.05.2014 v sume 92,78 Eur + režijný paušál 8,04 Eur,
- zastupovanie na pojednávaní dňa 27.10.2014 v sume 92,78 Eur + režijný paušál 8,04 Eur,

čo spolu predstavuje 302,46 Eur. Súd nepriznal žalobcom uplatnené náhrady za cestu právnej zástupkyne na pojednávanie dňa 27.10.2014 a s tým súvisiacu náhradu za stratu času, nakoľko prostriedky vynaložené na presun advokáta z Bratislavy do Námestova a späť (v uplatnenej sume 336,25 Eur) v situácii kedy v mieste prebiehajúceho súdneho konania a blízkom okolí pôsobí množstvo advokátov, nie sú účelne vynaloženými nákladmi na uplatňovanie práva tak ako to má na mysli ust. § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku. Žalobcovia 1/ až 3/ ako osoby bývajúce v Námestove, resp. v blízkom okolí si zvolili na svoje právne zastúpenie advokátku v podstate z opačného konca republiky a preto si musia trovy s tým spojené znášať zo svojho. Podľa § 149 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku je žalovaný 1/ povinný zaplatiť prisúdenú náhradu trov právnej zástupkyne žalobcov 1/ až 3/.

Náhradu trov konania vrátane trov právneho zastúpenia súd žalobcom 1/ až 3/ voči žalovanej 2/ nepriznal vychádzajúc z ust. § 142 ods. 1 a § 150 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku. Z celého písomného podania žalovanej 2/ je zrejmé, že do tohto sporu sa dostala iba v dôsledku nedokonalosti zákona, čo však vzhľadom na jej vysoký vek je pochopiteľné a aj ospravedlňiteľné. Súčasne si uvedomuje svoje pochybenie, ktoré sa snažila v súčinnosti so žalovaným 1/ odčiniť, no bez jeho prispenia nápravu nebolo možné dosiahnuť. Preto v podstate len v dôsledku neústupčivosti žalovaného 1/ bola zainteresovaná do tohto súdneho konania. Prihliadajúc potom na vysoký vek žalovanej 2/, jej nepriaznivý zdravotný stav a nízky dôchodok ako aj vzhľadom na závažné zdravotné problémy jej manžela súd dospel k záveru, že v daných súvislostiach by bolo krajne nespravodlivým, aby žalovaná 2/ musela znášať úhradu trov konania, ktoré svojim postojom nezavinila. Preto súd vyslovil, že sa úspešným žalobcom 1/ až 3/ náhrada trov konania voči neúspešnej žalovanej 2/ nepriznáva.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, písomne vo vyhotovení trojmo na tunajší súd.

V odvolaní musí byť uvedené, kto ho robí, ktorému súdu je určené, ktorej veci sa týka, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup okresného súdu považuje za nesprávny, čoho sa odvolateľ domáha (ako má odvolací súd rozhodnúť), uviesť dátum a podpis. Odvolanie treba predložiť v troch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy,
- d) súd prvého stupňa dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam na základe vykonaných dôkazov,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a - sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu, v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, odvolateľ nebol poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p., odvolateľ bez svojej viny nemohol predložiť alebo označiť dôkazy do rozhodnutia súdu prvého stupňa),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.