

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 16C/120/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3814215099  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 03. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Schromová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2015:3814215099.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Jarmilou Schromovou v právnej veci navrhovateľa: A. D., nar. XX.X.XXXX, bytom D. XXXX, H., U. republika, proti odporcom: v 1/ rade: G. K., nar. X.X.XXXX, bytom C. XX, S. N., U. republika, v 2/ rade: B. U., nar. XX.X.XXX, bytom J. M. XXX, S. N., U. republika, zast. JUDr. Dagmar Říhovou, so sídlom Ul. 28. října 184, Příbram VII, Česká republika, v 3/ rade: F. D., nar. XX.X.XXXX, bytom N. XXX, S. N., U. republika, odporkyňa v 1/ rade a odporca v 3/ rade zastúpení P. S. A., nar. X.X.XXXX, bytom Z. XX, S., v 4/ rade: P. U., nar. XX.X.XXXX, bytom N. C. č. XXX, K. republika, o určenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

### rozhodol:

Návrh zamieťa.

Navrhovateľovi náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ sa podaným návrhom doručeným súdu 15.8.2014 domáhal proti odporcom v 1. až 4. rade určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol predaj spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnosti z 20.6.2011, evidovaných v katastri nehnuteľností Správy katastra Prievidza pod značkou V XXXX/XX s tým, že spoluvlastnícke podiely nadobudnuté kupujúcim odporcom v 4/ rade od predávajúcich odporcov v 1/ až 3/ rade, a to na nehnuteľnosti parc. č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX mX nachádzajúcej sa v k. ú. M. nad H., zápis na LV č. XXX, sa vracajú do pôvodného stavu, a to do vlastníctva odporcov v 1/ až 3/ rade. Návrh odôvodnil tým, že jeho otec A. D., nar. X.X.XXXX nadobudol spoluvlastnícky podiel o veľkosti X/X k pozemku parc. č. XXXX v roku XXXX ako jeden z piatich zákonných dedičov. M. XX.XX.XXXX A. D. zomrel, pričom v dedičskom konaní po menovanom v zmysle uznesenia 9D X/XXXX nadobudol všetky podiely na nehnuteľnostiach v k. ú. M. nad H., teda vrátane pozemku parc. č. XXXX syn zomrelého A. D., teda navrhovateľ. V., že jeho otec A. D. prejavil v roku XXXX záujem o kúpu podielov na parc. č. XXXX od ostatných spoluvlastníkov, pričom so všetkými spoluvlastníkmi bolo dojednané, že svoje spoluvlastnícke podiely predajú jeho otcovi, akonáhle bude vyporiadané dedičstvo po zomrelom G. D., otcovi odporcov v 1/ až 3/ rade, ktoré bolo vyporiadané osvedčením o dedičstve XXD XXXX/XXXX z XX.XX.XXXX. H. odporcovia v 1/ až 3/ rade bez toho, aby nadobudnuté spoluvlastnícke podiely ponúkli na kúpu jeho otcovi A. D., ako bolo skôr dohodnuté, predali svoje spoluvlastnícke podiely odporcovi v 4/ rade na základe kúpnej zmluvy z 20.6.2011, ktorej vklad bol povolený 17.8.2011, a to napriek tomu, že nebolo dodržané ustanovenie v zmysle § 140 Obč. zákonníka, kedy jeho otcovi A. D. nebolo umožnené uplatniť si svoje predkupné právo na predávané spoluvlastnícke podiely k parc. č. XXXX v k. ú. M. nad H., preto sa navrhovateľ ako jediný zákonný dedič domáha určenia relatívnej neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy z XX.X.XXXX. Po vykonanom dokazovaní s poukazom na uvedené navrhol podanému návrhu vyhovieť, ako i priznať náhradu trov konania, ktoré si písomne vyčíslil spolu vo výške 325,01 eur.

Odporkyňa v 1/ rade a odporca v 3/ rade sa k návrhu vyjadrili v podaní z 22.12.2014, v ktorom uviedli, že záujem o kúpu ich spoluvlastníckych podielov vždy prejavoval navrhovateľ A. D., ktorý údajne konal v zastúpení svojho otca, čo však nikdy žiadnym spôsobom nepreukázal. Popreli, že by došlo v minulosti k dohode so zomrelým A. D., že svoje podiely predajú jemu. Záujem o kúpu prejavoval vždy len navrhovateľ. Keď sa v roku 2011 na nich obrátil odporca v 4/ rade, za účelom kúpy spoluvlastníckych podielov k predmetnému pozemku, odporkyňa v 1/ rade následne jednala so zomrelým A. D., či chce prednostne odkúpiť tieto podiely za cenu, ktorá bola s odporcom v 4/ rade dohodnutá, na čo jej povedal, že pozemky na Slovensku nemá záujem riešiť. Následne sa dohodli s odporcom v 4/ rade, že osloví všetkých podielových spoluvlastníkov, vedených na LV, teda i zomrelého A. D., či majú záujem o prednostné odkúpenie podielov, následne bola informovaná, že sa pošta u niektorých adresátov vrátila, a to aj u A. D.. Asi pol roka po predaji podielov odporcovi v 4/ rade telefonoval odporkyňa v 1/ rade navrhovateľ, vyčítal jej, že nepredali ich podiely jeho otcovi a stále zdôrazňoval, že on má o pozemok záujem a má s ním svoje plány. Tiež jej poslal navrhovateľ list z 31.1.2012, v ktorom jej oznamoval, že koná v zastúpení svojho otca a odpoveď chce poslať na svoju adresu. Na prvý pohľad rovnaký list, avšak s iným dátumom z 26.1.2012 obdržala v prílohe od súdu, tento list však nesúhlasí doslovne s tým, ktorý obdržala ona, kópiu tohto listu priložila a nachádza sa na č.l. 55 spisu. Zároveň predložili súdu ftc. osobného listu, ktorý poslal navrhovateľ odporcovi v 3/ rade, z ktorého tiež vyplýva, že predovšetkým navrhovateľ mal veľký záujem získať predmetný podiel na pozemku. Na základe uvedeného majú zato, že navrhovateľ nemal a nikdy nedoložil žiadne právne oprávnenie konať za svojho svojprávneho otca, ktoré konanie navrhovateľa svedčí o tom, že pozemok chcel navrhovateľ pre seba a nie jeho otec. Preto majú pochybnosti, či zomrelý A. D. vedel vôbec o uvedených aktivitách svojho syna, teda navrhovateľa. Na základe uvedeného navrhli podaný návrh zamietnuť.

Odporkyňa v 2/ rade sa k návrhu vyjadrila prostredníctvom svojej zástupkyne v podaní z 23.12.2014, v ktorom uviedla, že s podanou žalobou nesúhlasí. Uviedla, že otázka neplatnosti bola už predmetom konania, ktoré sa viedlo na Okresnom súde Prievidza pod spis. zn. 11C 75/2013, v ktorom konaní bolo určenie relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv, a to i kúpnej zmluvy z 20.6.2011 zamietnuté. Na základe toho vzniesla námietku prekážky veci rozsúdenej, pre ktorú nemožno v konaní pokračovať. Zároveň poukázala na to, že kúpna zmluva bola uzavretá dňa 20.6.2011 a v prípade ak žaloba bola doručená súdu po 21.6.2014, vzniesla námietku premlčania práva uplatniť relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy, preto s poukazom na uvedené navrhla podaný návrh v celom rozsahu zamietnuť.

Odporcovia v 1/ a 3/ rade v priebehu konania splnomocnili na zastupovanie P. S. A., bytom Z. XX, S., odporca v 4/ rade splnomocnil menovaného na zastupovanie len na pojednávaní v konaní 16C 120/2014.

Zástupca odporcov v 1/, 3/ a 4/ rade na pojednávaní uviedol, že navrhovateľ odkúpil na predmetnej nehnuteľnosti tiež nejaké spoluvlastnícke podiely a neakceptoval predkupné právo ostatných spoluvlastníkov. Podiely odkupoval od F. C. a G. E. a nerešpektoval spoluvlastnícke práva ostatných spoluvlastníkov. Pripojil sa k vznesenej námietke premlčania zo strany zástupkyne odporkyne v 2/ rade. Poukázal na to, že nárok na dovolanie sa relatívnej neplatnosti je v tomto prípade premlčaný, keďže návrh nebol podaný v trojročnej premlčacej lehote.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa a odporcu v 4/ rade, pripojeným spisom tun. súdu 11C 75/2013, výpisom z LV č. XXX z XX.X.XXXX, výzvou z X.X.XXXX, listom z č.l. X spisu, listom z X.X.XXXX, listom z X.X.XXXX, listom z XX.X.XXXX, doručenkami z č.l. XX, výpisom z LV XXX z XX.X.XXXX, z XX.X.XXXX, z X.X.XXXX, osvedčením o dedičstve 9D X/XXXX z X.XX.XXXX, kúpnu zmluvou z XX.X.XXXX, výpisom z LV XXX z XX.X.XXXX a z XX.X.XXXX, listom N z XX.X.XXXX, listom N z XX.X.XXXX, pripojeným spisom tun. súdu XXC XX/XXXX, pokusom o zmier zo strany N z X.X.XXXX, oznámenie o začatí dodatočného stavebného konania z 4.11.2011, listom odporkyne v 1/ rade z 26.3.2014 a zistil nasledovný skutkový stav.

Z výpisu z LV č. XXX v k. ú. M. nad H. z XX.X.XXXX / č.l. 14 spisu/ mal súd preukázané, že pôvodnými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, a to parc. č. XXXX o výmere XXX mX zastavané plochy a nádvoria boli pod B2 A. D., nar. XX.X.XXXX v podiele X/X, pod B3 A. D., nar. X.X.XXXX /t.j. otec navrhovateľa /v podiele X/X, pod B7 v podiele X/XX odporkyňa v 1/ rade, pod B8 odporkyňa v 2/ rade v podiele X/XX, pod B9 odporca v 3/ rade v podiele X/XX a pod B4 F. C., nar. X.X.XXXX v podiele X/X a pod B6 G. E., nar. X.X.XXXX v podiele X/X.

Z kúpnej zmluvy z 20.6.2011 / č.l. 32 spisu/ mal súd preukázané, že uvedenou kúpnu zmluvou odporcovia v 1/ až 3/ rade ako predávajúci previedli na odporcu v 4/ rade ako kupujúceho svoje spoluvlastnícke podiely u každého v podiele 1/15-tina na parc. č. XXXX o výmere XXX mX zastavané plochy a nádvoria, zápis v LV č. XXX v k. ú. M. nad H., pričom vklad uvedenej kúpnej zmluvy bol povolený pod V XXXX/XX, dňa XX.X.XXXX.

Z pripojeného spisu tun. súdu 11C 75/2013 súd zistil, že v uvedenom konaní sa navrhovateľ proti odporcom v 1/ až 3/ rade (v tom konaní odporcom v 2/ až 4/ rade) a zároveň proti A. D., nar. XX.X.XXXX domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy z 12.3.2010, evidovanej na katastri nehnuteľností pod V XXX/XX a tiež kúpnej zmluvy na predaj nehnuteľnosti z 20.6.2011 evidovanej pod V XXXX/XX s tým, že sú relatívne neplatné. Žaloba v tom konaní bola doručená súdu 17.4.2013, pričom súd vo veci samej rozhodol rozsudkom 11C 75/2013-78 z 28.1.2014 tak, že návrh navrhovateľa v celom rozsahu zamietol a odporcom v 1/ až 4/ rade náhradu trov konania nepriznal. Z odôvodnenia cit. rozhodnutia vyplýva, že návrh týkajúci sa vyhlásenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 12.3.2010, ktorej vklad bol povolaný 16.4.2010, bol podaný po trojročnej premlčacej dobe, keďže návrh bol podaný na súd 17.4.2013, pričom návrh týkajúci sa kúpnej zmluvy z 20.6.2011, ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený 16.8.2011, ktorej relatívna neplatnosť je namietaná aj v tomto konaní, bol podaný v zákonnej lehote. Ďalej z odôvodnenia vyplýva, že súd návrh o určenie relat. neplatnosti zmluvy z 20.6.2011 zamietol predovšetkým z procesného dôvodu, lebo navrhovateľ neoznačil v návrhu na začatie konania ako účastníka aj kupujúceho P. U., ktorý sa stal vlastníkom parcely č. XXXX na základe kúpnych zmlúv tak, ako súd uviedol vyššie. Navrhovateľ označil ako účastníkov konania len predávajúcich odporcov v 1/ až v 4/ rade, čo je nedostatočné označenie účastníkov konania pri viacstrannom právnom úkone, nakoľko zmluvnou stranou v kúpnych zmluvách bol aj kupujúci P. U.. U kúpnej zmluvy z 12.3.2010 dôvodom na zamietnutie návrhu bolo uplynutie premlčacej doby na uplatnenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, pričom bez právneho významu bolo potom tvrdenie navrhovateľa o nemožnosti uplatnenia si predkupného práva jeho otca A. D..

Z doložených listinných dôkazov v spise 11C 75/2013 ako i z odôvodnenia cit. rozhodnutia súd zistil, že navrhovateľ listom z 6.3.2012 /č.l. 9 spisu 11C 75/2013 / požiadal P. U. / odporcu v 4.rade v konaní 16C 120/2014/ o spätnú kúpu časti nehnuteľnosti parc. č. XXXX v k. ú. M. nad H., nakoľko jeho otec A. D. zistil, že odporcovia previedli svoje spoluvlastnícke podiely na menovaného, čím porušili predkupné právo s tým, že pokiaľ ponuka nebude v tejto lehote uskutočnená v súlade s ustanovením § 603 ods. 3 Obč. zákonníka, je jeho otcom A. D. splnomocnený urobiť bez ďalšieho všetky právne kroky za účelom ochrany jeho práv vrátane podania žaloby k súdu za účelom nahradenia prejavu jeho vôle k uskutočneniu ponuky ku kúpe.

P. U. reagoval na túto výzvu a oznámil A. D. listom bez uvedenia dátumu / č.l. 13 spisu 11C 75/2013 /, že oslovili všetkých spoluvlastníkov spornej nehnuteľnosti, pričom sa pošta z adresy A. D., Z. vrátila pre neúplnú adresu.

Navrhovateľ požiadal predžalobným pokusom o zmier z 31.1.2012 / č.l. 14 spisu 11C 75/2013 / F. D. / teda odporcu v 3/ rade/ o prinavrátenie časti spornej parcely, nakoľko bolo porušené predkupné právo jeho otca A. D.. Uvedený list zaslal doporučené aj odporčkyniam v 1. a 2. rade, o čom svedčia doručky na č.l. 16 spisu 11C 75/2013 /.

Opakovane výzvu na ponúknuť nadobudnutých podielov na predaj zaslal navrhovateľ P. U. prostredníctvom právneho zástupcu A.. C. v liste zo dňa 20.3.2013 / č.l. 11 spisu 11C 75/2013 /.

Z listu z 26.1.2012 /z č.l. 11 spisu 16C 120/2014/ mal súd preukázané, že navrhovateľ zaslal odporčkyni v 1/ rade a taktiež odporcom v 2/ a 3/ rade / o čom svedčia doručky na č.l. 12 spisu/, predžalobný pokus o zmier, ako zástupca svojho otca A. D., v ktorom uviedol, že pri nahliadnutí do internetového portálu zistil, že kúpnu zmluvou pod č. V XXXX/XX predal svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti X/ XX na parcele č. XXXX v k.ú. M. nad H. z LV č. XXX. Ďalej menovaným oznámil, že pri predaji bolo porušené zákonné predkupné právo jeho otca ako spoluvlastníka o veľkosti podielu 1/5. Keďže práva jeho otca boli porušené, bude jeho otec voľiť, prijímať a prevádzať opatrenia a postupy za účelom domoženia sa svojich zákonných práv. Jedná sa predovšetkým o dovolanie neplatnosti kúpnej zmluvy, ktoré bude jeho otec požadovať s odvolaním sa na znenie § 40a a § 140 Obč. zákonníka, a následne vyzvanie k prevedeniu ponuky jeho otcovi ohľadom predaja ich spoluvlastníckeho podielu. Poukázal na rozhodnutie NS SR, že právne účinky dovolania sa neplatnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu

pre nedodržanie predkupného práva nastávajú okamžikom, kedy prejav vôle dotknutého spoluvlastníka, ktorým sa dovoľáva tohto dôvodu, dôjde k prevodcovi a nadobúdateľovi prevedeného podielu. Čiže proces dovolania sa zákonných práv bude zahájený ihneď po doručení výzvy strane kupujúcej, teda P. U.. Skôr, ako bude takáto výzva odoslaná strane kupujúcej, navrhovateľ uviedol, že v zastúpení svojho otca činí voči nim v rámci urovnania sporu ponuku na možnosť predaja ich podielu na parc. č. XXXX a stavby domu č. XX stojacom na pozemku XXXX, ktoré sú zapísané na LV XXXX a XXXX v k. ú. M. nad H.. Uviedol, že samozrejme nič predávať nemusia, avšak v tom prípade bude jeho otec postupovať minimálne tak, ako je uvedené vyššie, teda zahájením súdneho sporu a súčasne zahájením konania o odstránenie stavby z dôvodu narušenia základných nosných konštrukcií. Pokiaľ v lehote 10 dní nedôjde k dohode medzi nimi a jeho otcom p. A. D., bude jeho otec konať bez ďalšieho upozornenia všetky právne kroky za účelom ochrany svojich práv vrátane dovolania sa neplatnosti kúpnej zmluvy prostredníctvom súdnej žaloby a podaním žaloby k súdu za účelom nahradenia prejavu vôle k uskutočneniu ponuky ku kúpe veci.

Z listu z 8.2.2012 / z čl. 10 spisu/ mal súd preukázané, že uvedeným listom odporkyňa v 1/ rade a zároveň ako zástupkyňa odporcov v 2/ a 3/ rade oznámila navrhovateľovi, že v súvislosti s listom z 31.1.2012 oznamuje, že pokiaľ bude kúpna zmluva na predaj ich spoluvlastníckych podielov pozemku parc. č. XXXX v k. ú. M. nad H., zápis na LV XXX súdom zneplatnená a ich podielové spoluvlastníctvo uvedené do pôvodného stavu, zašlú jeho otcovi A. D. ponuku na prednostný odkup ich spoluvlastníckych podielov na pozemkoch.

Z listu z 7.4.2014 / z čl. 5 spisu/ od navrhovateľa zaslanému odporcovi v 4/ rade súd zistil, že v uvedenom liste navrhovateľ uviedol, že pri pojednávaní v súdnom konaní dňa 28.1.2014 bol informovaný, že po vecnej stránke nie je dôvod žalobe nevyhovieť, avšak z procesného dôvodu musel byť podaný návrh zamietnutý, pretože pochybením na strane advokátskej kancelárie A.. C. neboli žalovaní všetci účastníci pôvodných kúpnych zmlúv, teda ani odporca v 4/ rade. Ďalej uviedol, že v súčasnosti vzhľadom na súčasný stav veci je ochotný pristúpiť na oddelenie časti pozemku o veľkosti 18 mX z pozemku parc. č. XXXX za podmienky, že pôvodný pozemok zmenšený o oddelenú časť XX mX prejde do jeho výlučného vlastníctva a oddelená časť XX mX prejde do vlastníctva odporcu v 4/ rade s tým, že všetky náklady bude znášať odporca v X / rade. Z. uviedol, že vyjadrenie očakáva v lehote 14 dní.

Z osvedčenia o dedičstve č.k. 9D X/XXXX Dnot 77/2013 z 7.10.2013 súd zistil, že v dedičskom konaní po neb. A. D., nar. X.X.XXXX a zomrelom XX.XX.XXXX nehnuteľnosť v k. ú. M. nad H. zápis v LV XXX parc. č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX mX podiel pod B3 a C v podiele X/X vo všeobecnej hodnote XXX,- eur nadobudol navrhovateľ s tým, že na podiele ustupujúcich dedičov vyplatí každému sumu 300,- eur.

Z listu z 31.1.2012, ktorý sa nachádza na čl. 55 spisu predloženého odporkyňou v 1/ rade súd zistil, že uvedený list od navrhovateľa adresovaný odporkyňou v 1/ rade obsahovo súhlasí s listom navrhovateľa, predloženým navrhovateľom z 26.1.2012 / čl. 11 spisu/, avšak v liste z 31.1.2012, ktorý predložila odporkyňa v 1/ rade je zmenená tá časť listu, kde sa v piatom odseku uvádza, že: „ Z tohto znení judikatúry vyplýva, že proces dovolaní sa zákonných práv bude zahájený ihneď po doručení oznámenia a výzvy zaslanej jeho otcom zo strany kupujúcej, teda P. U., nar. XX.X.XXXX, s tým, že Vám sú toto oznámenie a výzva doručená týmto dopisom“, pričom v liste z 26.1.2012 predloženého navrhovateľom / čl. 11 spisu/ kde sa v piatom odseku uvádza, že: „Z tohto znení judikatúry vyplýva, že proces dovolaní sa zákonných práv bude zahájený ihneď po doručení oznámenia a výzvy zaslanej jeho otcom zo strany kupujúcej, teda P. U., nar. 17.1.1978, k prevodu jemu získaného podielu na pôvodného spoluvlastníka.“

Z výsluchu navrhovateľa súd zistil, že prvýkrát zaslal odporcovi v 4/ rade list, v ktorom sa dovoľal vo vzťahu k nemu relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 20.6.2011, v liste z 7.4.2014, avšak prvý list, ktorý poslal odporcovi v 4/ rade, bol už z 6.3.2012, v ktorom sa podľa neho dovoľal neplatnosti tohto právneho úkonu. Ďalej uviedol, že vie, že jeho zástupca, ktorý ho zastupoval v konaní 11C 75/2013 A.. C. poslal odporcovi v 4 / rade aj listy niekedy v januári, februári 2013, v ktorej súvislosti zo spisu 11C 75/2013 z čl. 9 bolo zistené, že zo strany vtedajšieho zástupcu navrhovateľa A.. C. bol zaslaný list odporcovi v 4/ rade v liste z 20.3.2013. Navrhovateľ ďalej uviedol, že následne bol poslaný z jeho strany list odporcovi v 4/ rade v liste z 7.4.2014, iná písomná komunikácia medzi ním a odporcom v 4/ rade nebola. Čakal odpoveď na tento list z apríla 2014, žiadna odpoveď mu od odporcu v 4/ rade neprišla. Preto čakal do augusta 2014, kedy podal žalobu v predmetnej veci, ktorá bola doručená súdu 15.8.2014. V súvislosti so vznesenou námietkou premlčania uviedol, že premlčacia lehota začala plynúť až od povolenia vkladu do

katastra nehnuteľností a nie od dátumu uzavretia zmluvy. V súvislosti so sporom 11C 75/2013 uviedol, že podľa uznesenia NS SR 7CdO 26/2010 z 14.9.2011 pokiaľ súd právoplatným rozhodnutím zamietne žalobu bez toho, aby záväzne posúdil existenciu alebo neexistenciu práva alebo právneho vzťahu medzi účastníkmi, nejde o rozhodnutie, ktoré by zakladalo prekážku právoplatne rozhodnutej veci v zmysle § 159 ods. 3 O.s.p. pre novú určovaciu žalobu. Nesúhlasil s vyjadrením odporcov v 1/ až 3/ rade, ktorí uviedli vo vyjadrení, že komunikovali s jeho otcom, že mu poslali ponuku na predaj spoluvlastníckych podielov k predmetnému pozemku, pretože vie, že otec s nimi nekomunikoval. Uviedol, že otec sa ho pýtal, čo s pozemkami, ktoré sú na Slovensku, že je starý a má obavu, že zomrie a nebude vysporiadaný vzťah medzi spoluvlastníkmi, preto sa ho spýtal, či by mal o pozemky záujem, čo bolo v roku 2006, na základe čoho on reagoval, že má o to záujem, a preto osobne navštívil s otcom G. E., ktorá bola tiež spoluvlastníčkou pozemku. Následne sa otec spolu s ním z oznámenia z 4.11.2011 dozvedeli, že pozemok bol predaný odporcovi v 4/ rade. Jeho otec zomrel 22.12.2012, pričom na neho prešli v dedičskom konaní všetky práva po ňom, teda i právo dovolávať sa relatívnej neplatnosti. Uviedol, že jemu ani otcovi spoluvlastnícke podiely zo strany odporcov v 1/ a 3/ rade nikdy neboli ponúknuté na predaj.

Z výsluchu odporcu v 4/ rade súd zistil, že je možné, že dňa 12.3.2012 potvrdil na doručenke prevzatie listu od navrhovateľa zo 6.3.2012 a tiež uviedol, že si presne nepamätá, či mu bol doručený ďalší list z 20.3.2013. Následne uviedol, že si spomína, že reagoval na tieto výzvy prostredníctvom jeho zástupcu, ktorý ho zastupuje aj v tomto konaní, a to v liste z č.l. 13 v spise 11C 75/2013, na ktorom liste síce nie je dátum, ale bol z marca 2013. Následne počas sporu 11C 75/2013 už medzi nimi neprebehla žiadna komunikácia, až následne mu bol doručený list zo strany navrhovateľa z 7.4.2014, ktorý je na č.l. 5 spisu 16C 120/2014. Zástupca odporcov 1/ a 3/ uviedol, že predtým ako odporca v 4/ rade odkúpil spoluvlastnícke podiely odporcov 1/ a 3/, tak písomne oslovili všetkých podielových spoluvlastníkov, či majú záujem a uplatňujú si predkupné právo. Uviedol, že kópiu tohto listu už nemajú, nevie, či ju má odporca v 4/ rade, pretože sa vrátili ako nedoručené zásielky od niektorých spoluvlastníkov, a to od A. D. z Z., A. C. z F..

Podľa § 40a Občianskeho zákona, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, 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.

Zákon v tomto ustanovení upravuje tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorá spočíva v tom, že právny úkon, pri ktorom je daný dôvod relatívnej neplatnosti sa považuje za platný, pokiaľ ten, kto je takýmto právnym úkonom dotknutý, sa neplatnosti právneho úkonu dôvodne nedovoláva. To znamená, že zákon ponecháva na úvahu subjektu dotknutého právnym úkonom, či sa chce neplatnosti právneho úkonu dovolávať alebo nie. Ak sa oprávnený subjekt neplatnosti nedovoláva, zostáva dotknutý právny úkon platný so všetkými právnymi účinkami, ktoré z právneho úkonu vyplývajú. To platí tam, kde na základe tohto právneho úkonu (zmluvy) vzniklo vkladom do katastra nehnuteľnosti vecné právo (§ 133 odst.2 OZ). Pokiaľ ide o právne účinky, relatívna neplatnosť právneho úkonu nenastáva priamo zo zákona, ako je to v prípade absolútnej neplatnosti. Relatívne neplatný právny úkon pôsobí ako keby bol platný, pokiaľ svojej neplatnosti nebol zbavený. Relatívna neplatnosť právneho úkonu nastáva na základe jednostranného právneho úkonu dovolaním sa relatívnej neplatnosti. Uplatnenie relatívnej neplatnosti sa stáva perfektným, keď prejav vôle toho, kto je neplatnosťou právneho úkonu dotknutý a kto sa neplatnosti domáha, dôjde druhému účastníkovi právneho úkonu. Prejav vôle, ktorým sa účastník dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, musí vyjadrovať ako skutočnosť, že ide o uplatnenie relatívnej neplatnosti, tak konkrétnu vytykanú vadu právneho úkonu, ktorá spôsobila relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Dovoláť sa relatívnej neplatnosti je potrebné voči všetkým účastníkom právneho úkonu. Oprávneným účastníkom („...ten, kto je takým úkonom dotknutý“) je predovšetkým subjekt tohto právneho úkonu, teda napr., v prípade zmluvy je to účastník zmluvy. Okrem účastníkov zmluvy však z povahy veci bude môcť byť úkonom dotknutý i ten, kto ním bol na svojich právach opomenutý. V prípade, ak účastníkov právneho úkonu bolo viac (viacnásobná zmluva), dovoláť sa relatívnej neplatnosti je potrebné voči všetkým účastníkom právneho úkonu. Právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti nastávajú dôjdením tohto prejavu vôle všetkým subjektom

relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Smrťou dotknutého účastníka nestráca právny úkon povahu relatívne neplatného právneho úkonu, a preto sa relatívnej neplatnosti môže dovolať aj dedič dotknutej osoby. Relatívna neplatnosť nastáva ex nunc, teda od momentu uplatnenia neplatnosti. Na relatívnu neplatnosť súd neprihliada z úradnej povinnosti, ale len na návrh dotknutého subjektu. Návrh môže podať ten, kto bol neplatným právnym úkonom dotknutý. Podľa súdnej praxe môže to byť ten účastník právneho úkonu, kto relatívnu neplatnosť nespôsobil.

Právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu možno vo všeobecnej 3-ročnej premlčacej dobe (§ 101 OZ). Podľa § 112 Občianskeho zákonníka, ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje, premlčacia doba od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie. To platí aj o práve, ktoré bolo právoplatne priznané a pre ktoré bol na súde alebo u iného príslušného orgánu navrhnutý výkon rozhodnutia.

Podľa § 140 Občianskeho zákona, 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.

Podstata predkupného práva v zmysle citovaného ustanovenia spočíva v tom, že prevádzajúci spoluvlastník musí svoj podiel pred predajom iným osobám najskôr ponúknuť na predaj ostatným spoluvlastníkom. Ponukovej povinnosti spoluvlastníka, ktorý chce svoj podiel predať, korešponduje právo ostatných spoluvlastníkov na odkúpenie ponúknutého spoluvlastníckeho podielu. Len v prípade, že spoluvlastník svoje predkupné právo nevyužije, prichádza do úvahy predaj spoluvlastníckeho podielu inej osobe. Pre takýto prípad je potrebné vyžiadať si od spoluvlastníkov písomné vyjadrenie o neuplatnení predkupného práva, aby nemohli neskôr namietat' neplatnosť zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu na inú osobu. Spoluvlastník nemá ponukovú povinnosť voči ostatným spoluvlastníkom, ak ide o prevod spoluvlastníckeho podielu na blízku osobu. Blízkou osobou je jednak príbuzný v priamom rade (napr. súrodenec, manžel, dieťa) a jednak iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom za predpokladu, že by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako ujmu vlastnú (§ 116 a § 117 OZ). Z tohto vymedzenia vyplýva, že blízkou osobou je fyzická osoba, vo vzťahu ku ktorej je spoluvlastník v uvedenom pomere (vzťahu).

V súvislosti s vyššie uvedeným je potrebné uviesť, že právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplývajúce z ustanovenia § 40a/ Obč. zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti podľa § 140 Obč. zákonníka, je len jedným z nárokov spoluvlastníka, ktoré mu vznikajú porušením jeho zákonného predkupného práva. Ako iné právo sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe, v zmysle ustanovenia § 101 Obč. zákonníka. Všeobecná trojročná premlčacia doba, ktorá podľa tohto ustanovenia plynie od dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz, začína plynúť objektívne. Predmetné právo dovolať sa relatívnej neplatnosti môže byť vykonané resp. uplatnené po prvý raz v deň, kedy nárok dosiahol vo svojom vývoji najvyššie procesné štádium, ktorým je právo /nárok/ podať žalobu na súde. Toto právo nie je nijako závislé od subjektívnej vedomosti oprávneného subjektu o podstate práv a o jeho výkone, teda uplatnení. V danom prípade nárok uplatniť predkupné právo a dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vznikol podľa názoru súdu dňa 20.6.2011, kedy bola uzavretá kúpna zmluva, ktorou bolo porušené predkupné právo predchodcu navrhovateľa, t.j. jeho otca. Toto právo bolo porušené už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu (kúpnej zmluvy), lebo vtedy vznikol právny dôvod (titul), ktorý je základom porušenia predkupného práva. Okamih, kedy došlo k porušeniu práva nemožno posúvať až do dňa zápisu, teda vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Uvedený právny názor zaujal vo svojom rozhodnutí i Najvyšší súd SR pod č. 4 Cdo 37/2007. V zmysle uvedeného všeobecnej trojročnej premlčacej doby na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu začína plynúť dňom, kedy došlo k uzavretiu právneho úkonu. Pod pojmom dovolanie sa relatívnej neplatnosti je potrebné rozumieť uplatnenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktoré sa stáva perfektným, keď prejav vôle toho, kto je neplatnosťou právneho úkonu dotknutý a kto sa neplatnosti domáha, dôjde druhému účastníkovi právneho úkonu, pričom dovolať sa relatívnej neplatnosti je potrebné voči všetkým účastníkom právneho úkonu.

Vzhľadom k tomu, že v danej veci odporcovia vzniesli námietku premlčania, súd sa v prvom rade zaoberal posúdením otázky, či sa navrhovateľ účinne dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, a to kúpnej zmluvy z 20.6.2011, vo vzťahu ku všetkým účastníkom tohto právneho úkonu v trojročnej premlčacej lehote. V tej súvislosti súd posudzoval korešpondenciu medzi navrhovateľom a odporcami v 1/ až 4/ rade uvedenú vyššie. V tej súvislosti súd udáva, že dovolať sa relatívnej neplatnosti možno nielen prejavom vôle, adresovaným konkrétnemu účastníkovi zmluvy, ale možno sa jej dovolať aj v rámci súdneho konania podaním žaloby o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu. V tej súvislosti súd poukazuje na tú skutočnosť, že v rámci konania 11C 75/2013 sa podanou žalobou navrhovateľ dovoľoval určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 20.6.2011, ale len vo vzťahu k predávajúcim, teda odporcom v 1/ až 3/ rade, pričom účastníkom toho konania nebol nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu, teda kupujúci, odporca v 4/ rade. Žaloba, ktorou sa domáhal navrhovateľ určenia relatívnej neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy z 20.6.2011, bola v tomto konaní 16C 120/2014 doručená tun. súdu až 15.8.2014, teda po uplynutí trojročnej premlčacej lehoty v zmysle § 101 Obč. zákonníka, odo dňa uzavretia uvedenej kúpnej zmluvy, ku ktorému došlo 20.6.2011. Podľa názoru súdu sa navrhovateľ účinne nedovolal relatívnej neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy vo vzťahu ku kupujúcemu P. U., t.j. odporcovi v 4/ rade, ani v písomnej korešpondencii uvedenej vyššie. V tej súvislosti súd udáva, že navrhovateľ v liste z 6.3.2012, ktorý je na č.l. 9 spisu 11C 75/2013 požiadal odporcu v 4/ rade o spätnú kúpu časti nehnuteľnosti parc. č. XXXX v k. ú. M. nad H.. V uvedenom liste sa však vo vzťahu k odporcovi v 4/ rade nedovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, a to kúpnej zmluvy z 20.6.2011. Ani v ďalšom liste z 20.3.2013, ktorý sa nachádza na č.l. 11 spisu 11C 75/2013, ktorý zaslal za navrhovateľa odporcovi v 4/ rade P. U. vtedajší zástupca navrhovateľa A.. S. C., nedošlo k dovolaniu sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 20.6.2011. Odporca v 4/ rade bol opätovne v uvedenej výzve vyzvaný len na ponúknutie nadobudnutých podielov na predaj navrhovateľovi. Podľa názoru súdu ani v liste z 7.4.2014, ktorý sa nachádza na č.l. 5 spisu 16C 120/2014 sa navrhovateľ vo vzťahu k odporcovi v 4/ rade nedovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 20.6.2011, v uvedenom liste zaslal navrhovateľ odporcovi v 4/ rade len ponuku na oddelenie časti pozemku o veľkosti 18 m<sup>2</sup> z pozemku parc. č. XXXX v prospech odporcu v 4/ rade s tým, že zvyšok výmery parc. č. XXXX prejde do vlastníctva navrhovateľa. S prihliadnutím na všetko uvedené dospel súd k záveru, že navrhovateľ sa účinne v trojročnej premlčacej lehote nedovolal relatívnej neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy vo vzťahu k odporcovi v 4/ rade, ako nadobúdateľovi predmetných spoluvlastníckych podielov, ktorá v zmysle vyššie uvedeného rozhodnutia NS SR začala plynúť počnúc dňom uzavretia uvedenej kúpnej zmluvy. Preto súd žalobu navrhovateľa v celom rozsahu zamietol a skutočnosť, či predávajúci, v danom prípade odporcovia v 1. až 3. rade., splnili ponukovú povinnosť vo vzťahu k ďalšiemu spoluvlastníkovi, a to otcovi navrhovateľa, už súd ani bližšie vzhľadom na účinne vznesenú námietku premlčania, nepreskúmal.

Súd sa v danom prípade stotožňoval s názorom navrhovateľa, že napriek tomu, že v konaní 11C 75/2013 predmetom žaloby bolo posúdenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 20.6.2011, avšak keďže okruh účastníkov v tom konaní bol iný ako je okruh účastníkov v konaní 16C 120/2014, podľa názoru súdu nešlo o prekážku veci rozsúdenej.

O trovách konania účastníkov rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p.. Odporcovia v 1/ až 4/ rade náhradu trov konania nežiadali priznať. Náhradu trov konania žiadal priznať len navrhovateľ. Keďže navrhovateľ bol v danom prípade v celom rozsahu neúspešný, súd mu náhradu trov konania v zmysle citovaného ustanovenia nepriznal.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom Okresného súdu Prievidza na Krajský súd Trenčín, písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 odst.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 (§ 205 odst.1 O.s.p.).