

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 18Co/189/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8110226338  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 10. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Babinová  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2015:8110226338.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Daniely Babinovej a sudcov JUDr. Marianny Muránskej a Mgr. Miloša Koleka v právnej veci žalobcu Aeroklub Prešov, občianske združenie, so sídlom Vranovská 72, 080 06 Prešov, IČO 31 956 912, zastúpeného JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou so sídlom Štúrova 20, 042 83 Košice, proti žalovaným 1/ F. F., nar. X.X.XXXX, bytom N. XX, XXX XX F., zastúpenému JUDr. Jánom Garajom, advokátom so sídlom Floriánova 2, 080 01 Prešov, 2/ Y. N., nar. X.X.XXXX, bytom X. XXX, XXX XX O., o určenie neplatnosti právneho úkonu, o odvolaní žalovaného v 1/ a 2/ rade proti rozsudku Okresného súdu v Prešove, č.k. 16C 206/2010-181 z 15.5.2014 jednohlasne takto

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Nepriznáva účastníkom náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa určil, že kúpna zmluva uzavretá 12.9.2007 medzi žalovaným v 1/ rade ako kupujúcim a žalovaným v 2/ rade ako predávajúcim, vklad ktorej bol povolený pod č. V5545/07 dňa 22.10.2007 Správou katastra Prešov je neplatná.

Žalovaní v 1/ a 2/ rade boli zaviazaní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi na účet jeho právnej zástupkyne náhradu trov konania za zaplatený súdny poplatok vo výške 99,5 eur a náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 709,73 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalovanými nebolo tvrdené, žeby žalobcovi pred uzavretím kúpnej zmluvy ponúkli predaj spoluvlastníckeho podielu k sporenej nehnuteľnosti. Jediným argumentom žalovaného v 1/ rade bolo, že medzi účastníkmi konania bola uzavretá dohoda o urovaní, ktorými mali byť urované spory medzi účastníkmi konania. Inštitút predkupného práva medzi spoluvlastníkmi je vlastne tým prostriedkom, ktorý obmedzuje právo spoluvlastníka vo voľnej možnosti previesť spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Ak spoluvlastník takúto možnosť prevádzaný podiel na odkúpenie nedostane, je oprávnený sa dovoliť neplatnosti tohto prevodu. V zmysle citovaného ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka ide o neplatnosť relatívnu a na toto dovolanie je možné zhojenie a to tým, že buď sa dodatočne potvrdí platnosť tohto vadného právneho úkonu alebo sa vada právneho úkonu, ktorá spôsobila relatívnu neplatnosť odpadne, čiže sa konvaliduje tento právny úkon. V tejto súvislosti poukázal aj na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky 22Cdo 1996/2007. Keďže obsahom dohody o urovaní nebola jednoznačne uvedená okolnosť, že sa potvrdzuje relatívne neplatný právny úkon dodatočne, nemožno mať za to, že táto dohoda o urovaní spôsobuje platnosť tohto relatívne neplatného právneho úkonu. Dohoda sa týka istých rozporov medzi účastníkmi konania v širšom spektre a toto nepostačuje pre konštatovanie ratihabície tohto právneho úkonu. Z týchto dôvodov jednoznačne ma súd za preukázané, že sa žalobca účinne dovolal tejto neplatnosti zmluvy a žalobe vyhovel. Pokiaľ išlo o

výsluch ďalších účastníkov, svedka P., ktorá mala byť tou osobou, ktorá bola prítomná pri uzavretí dohody o urovaní, súd nevykonal toto dokazovanie majúc za to, že vlastne jeho výsluch a aj jeho vlastné vyjadrenie nemôže na tom nič zmeniť.

O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p..

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný v 1/ rade. Vo svojom odvolaní uviedol, že medzi žalobcom a žalovaným v 1/ rade ostala sporná otázka spoluvlastníckeho práva a jeho výkonu, došlo dňa 27.10.2009 zo strany žalobcu - pána Ing. P. ako zástupcu oprávneného konať v mene žalobcu k iniciovaniu uzavretiu Dohody o urovaní. Fakt, že Dohoda o urovaní bola obomi zmluvnými stranami považovaná za platnú je spečatená zmluvou o budúcej zmluve o prevode nehnuteľností a o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zo dňa 27.11.2009. Žalobca sa zaviazal, že v lehote 3 rokov od podpisu tejto zmluvy si nebude uplatňovať svoje nároky na súde voči žalovanému v 1/ rade z titulu určenia neplatnosti kúpnych zmlúv, kde je žalovaný v 1/ rade kupujúcim a predmetom ktorých je akýkoľvek spoluvlastnícky podiel na pozemku par. č. 844/19. Súd sa v danom prípade sústredil len na posúdenie, či predmetná dohoda o urovaní je skutočne dohodou „odstraňujúcou medzi žalobcom a žalovaným v 1/ rade spor, či pochybnosti zrušením pochybných záväzkov alebo je len dohodou, dôsledky ktorej v zmysle ich vynútiteľnosti relevantnými byť nemôžu“. Dohoda o urovaní podpísaná obomi účastníkmi je dohoda o výkone predkupného práva a zároveň právnym aktom, ktorým žalobca uznal spoluvlastnícke právo žalovaného v 1/ rade. Ak by aj žalovaný v 2/ rade ponúkol svoj spoluvlastnícky podiel žalobcovi na odpredaj za tých istých podmienok za akých ich ponúkol žalovanému v 1/ rade, podľa samotného vyjadrenia zástupcu žalobcu Ing. P. v tom čase nedisponovali finančnými prostriedkami na kúpu jednotlivých spoluvlastníckych podielov. Poukazujeme na to, že aj keby boli dodržané všetky zákonné náležitosti týkajúce sa prevodu spoluvlastníckeho podielu zo strany žalovaného v 2/ rade, žalobca nemohol vykonať svoje predkupné právo, nakoľko podľa svojich vyjadrení v tom čase nedisponoval takou finančnou hotovosťou. Vzhľadom na vyššie uvedené majú za to, že aj keby bolo ponúknuté predkupne právo žalobcovi a dodržaná dvojmesačná zákonná lehota na odpredaj nehnuteľnosti zo strany žalovanej v 2/ rade, ako vyžaduje ustanovenie § 605 OZ, prejav vôle žalobcu smerujúci k využitiu svojho predkupného práva (kúpa nehnuteľnosti) by postrádal esenciálnu zložku právneho úkonu, akou je vážnosť vôle, nakoľko v tom čase, ako vyplýva aj z vyjadrenia žalovanej v 2/ rade žalobca nemal dostatok finančných prostriedkov. V danom prípade treba konštatovať s poukazom na ustanovenie § 37 ods. 1 OZ, že právny úkon, ktorému chýba vážnosť je neplatný. Teda v predmetnom prípade začala plynúť premlčacia doba nasledujúci deň po uzavretí kúpnej zmluvy, t.j. 13.09.2007. Nakoľko bola žaloba podaná až po uplynutí všeobecnej trojročnej premlčacej lehote, a to dňa 21.10.2010, vzhľadom na vyššie uvedené vznášajú námietku premlčania, pretože mal za to, že nárok uplatňovaný navrhovateľom je premlčaný. Na základe vyššie uvedeného navrhuje, aby odvolací súd podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. rozsudok Okresného súdu Prešov sp. zn. 16C 206/2014 zo dňa 15.5.2014 zrušil a vec vrátil na nové konanie.

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie aj žalovaný v 2/ rade. Ten vo svojom odvolaní uviedol, že súd prvého stupňa nebral do úvahy všetky dôkazy, nebral do úvahy to, čo sa udialo pri predaji pozemku, pozemok predával so svojimi súrodencami P. M., C. N. a P. N.. Bratia bohužiaľ nežijú, ale sestru zastupoval jej syn, ktorý môže byť vypočutý. Rovnako navrhoval vypočuť Ing. L. P., ktorý sa vyjadril pri tomto rokovaní, že nemá Aeroklub dostatok financií na kúpu týchto pozemkov. Aeroklub nikdy nedal ponuku žalovanému v 2/ rade, aby mu odpredal podiel. Pri tomto predaji konal žalovaný v 2/ rade v najlepšom úmysle, vybavoval záležitosti žalobca a žalovaný v 1/ rade pri dohode o urovaní týchto vecí. Žalovaný v 2/ rade sa cíti obeťou tohto stavu. Súd by mal nariadiť právne stabilný stav. Aeroklub dlhé desiatky rokov používa pozemky bez súhlasu majiteľov, preto vznikli viaceré spory týkajúce sa jednak predaja pozemkov medzi ním a ďalšími súrodencami a žalobcom, ďalej tiež automaticky tieto nezhody generujú ďalšie spory. Ak by mal žalobca reálny záujem, potom nech to predloží súdu, inak žiadal zrušiť rozsudok súdu prvého stupňa v celom rozsahu, resp. zmeniť a žalobu zamietnuť.

Odvolací súd prejednal rozhodnutie a konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v § 212 ods. 1, 2 O.s.p., a to bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a zistil, že odvolanie žalovaného v 1/ rade a ani odvolanie žalovaného v 2/ rade nie je dôvodné.

Súd prvého stupňa dostatočným spôsobom zistil skutkový stav a na základe takto zisteného skutkového stavu dospel aj k správne právnemu záveru. Na týchto skutkových a právnych zisteniach sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania.

Z obsahu spisu je zrejmé, že bola uzavretá kúpna zmluva medzi žalovaným v 1/ a 2/ rade, predmetom ktorého bol podiel 1/15 k celku parcely č. 844/19 - orná pôda o výmere 12 344 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. XXXX, kat. úz. A. Q.. Vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného v 1/ rade bol povolený Okresným úradom v Prešove, odborom katastrálnym pod č. V5545/07 dňa 22.10.2007. Žalobca je podielový spoluvlastník uvedenej nehnuteľnosti a predkupné právo vo vzťahu k nej mu neoblo realizované v zmysle Občianskeho zákonníka.

Podľa § 136 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

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 § 40a Občianskeho zákonníka, 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.

Súd prvého stupňa správne vychádzal z aktuálnej právnej úpravy, z ktorej vyplýva jednoznačne, že žalobca ako podielový spoluvlastník a každý iný spoluvlastník má predkupné právo pri prípadnom predaji iných podielov tretej osobe. Rovnako súd prvého stupňa správne zistil, že táto skutočnosť, že žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi ponuka nebola realizovaná a nebola medzi účastníkmi sporná. Možno preto prisvedčiť, že žalovaný v 2/ rade nemusel mať vedomosť o všetkých okolnostiach, vzťahov medzi žalobcom a žalovaným v 1/ rade a jeho jediným úmyslom bolo predať túto nehnuteľnosť. Na druhej strane však judikatúra slovenských súdov je jednoznačne jednotná v tom, že ak je porušené zákonné predkupné právo podielového spoluvlastníka, tento sa môže domáhať neplatnosti takéhoto právneho úkonu, ktorý je relatívne neplatným právnym úkonom v lehote stanovenej súdom. Tieto okolnosti boli preukázané a na veci nemôže nič meniť situácia, na ktorú poukazovali účastníci na strane žalovaného. Ani dohoda o urovaní, ktorá je sporná medzi účastníkmi konania a už v čase, kedy rozhodoval vo veci súd prvého stupňa bolo zrejmé, že aj táto dohoda je predmetom súdneho konania. Dohodu preto nebolo možné skutočne považovať za taký úkon medzi účastníkmi konania, ktorý by znamenal dodatočné schválenie takéhoto právneho úkonu.

Pokiaľ išlo o tvrdenie žalovaného v 2/ rade, že žalobca nemal v skutočnosti ani vážnu vôľu uzavrieť s ním zmluvu, v tejto súvislosti je potrebné konštatovať, že táto okolnosť nebola preukázaná. Žalobca podal žalobu o vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy ako podielový spoluvlastník a tým preukázal záujem vec riešiť alebo zaujímať sa o predkupné právo vo vzťahu k ďalším podielovým spoluvlastníkom.

K námietke premlčania, ktorú žalovaný v 1/ rade argumentuje oneskorené podanie žaloby, keď kúpna zmluva bola uzavretá 13.9.2007 a žalobu podaná na súd prvého stupňa 21.10.2010, odvolací súd zastáva názor, že bola žaloba podaná včas. Za rozhodujúci považoval dátum povolenia vkladu vlastníckeho práva titulom kúpy, t.j. 22.10.2007. Od vtedy kúpna zmluva nadobudla účinky, ktorými nadobudol žalovaný v 1/ rade vlastnícke právo, bola realizovaná zmena v katastri nehnuteľnosti. Od tohto okamihu sa mohol žalobca domáhať neplatnosti kúpnej zmluvy.

Tvrdenia žalovaného v 1/ rade v rozsiahlom odvolaní však nijakým spôsobom nezmenilo skutočnosť, že nárok žalobcu na vyslovenie neplatnosti takéhoto právneho úkonu je daný popravou a preto odvolací súd rozhodnutie ako vecne správne potvrdil v celom rozsahu a to podľa § 219 ods. 1 , 2 O.s.p..

Výrok o trovách konania odôvodnil ust. § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 O.s.p.. Vzhľadom k tomu, že žalobca, ktorý mal úspech v odvolacom konaní, náhradu trov konania nežiadal priznať, odvolací súd rozhodol tak, že náhradu odvolacieho konania účastníkom nepriznal, keďže žalovaným v 1/ a 2/ rade tento nárok nevznikol.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.