

Súd: Okresný súd Svidník  
Spisová značka: 7C/148/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8615204110  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 04. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Keselicová  
ECLI: ECLI:SK:OSSK:2016:8615204110.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Svidník, samosudkyňa JUDr. Jana Keselicová, v právnej veci žalobcu K. A., nar. X.X.XXXX, bytom P. XXX, občan SR zastúpený JUDr. Karolom Glinským, advokátom, so sídlom Cintorínska 554/67, Stropkov proti žalovaným 1. D. C., rod. J., nar. X.X.XXXX, bytom T. XX, občan SR, 2. E. J., rod. K., nar. X.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX, R. C., občan SR zastúpená JUDr. Petrom Farkašom, advokátom, so sídlom Jahodová 6748/8, Prešov, 3. K. U., nar. XX.X.XXXX, bytom P. XXX, občan SR, 4. X. U., rod. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XXX, občan SR, o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Určuje, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 20.5.2014 medzi žalovanou v 1. rade ako predávajúcou a žalovanými v 3. a 4. rade ako kupujúcimi, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu pod B 11 vo veľkosti 1312/2880 k parcele č. KN E 98/2 - trvalé trávne porasty vo výmere 1122 m<sup>2</sup> a k parcele č. KN E 98/3- trvalé trávne porasty vo výmere 588 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. 638, kat. územie Chotča, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Stropkov, katastrálnym odborom pod č. V 690/14 je neplatná.

II. Určuje, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 8.12.2014 medzi žalovanou v 2. rade ako predávajúcou a žalovanými v 3. a 4. rade ako kupujúcimi, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu pod B 12 vo veľkosti 720/2880 k parcele č. KN E 98/2 - trvalé trávne porasty vo výmere 1122 m<sup>2</sup> a k parcele č. KN E 98/3- trvalé trávne porasty vo výmere 588 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. 638, kat. územie Chotča, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Stropkov, katastrálnym odborom pod č. V 268/14 je neplatná.

III. Žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

Žalobca žalobou podanou na súde dňa 28.7.2015, sa domáhal určenia neplatnosti kúpnych zmlúv.

Uplatnený nárok odôvodnil tým, že žalobca je výlučným vlastníkom podielov na nehnuteľnostiach - pozemkoch v katastrálnom území Chotča, a to: parcela registra „E“ č. 98/2 trvalé trávne porasty vo výmere 1122 m<sup>2</sup> a parcela registra „E“ č. 98/3 trvalé trávne porasty vo výmere 588 m<sup>2</sup>, ako sú tieto na žalobcovi zapísané na LV č. 638, k. ú. Chotča pod B9 v podiele 160/280 a pod B10 v podiele 480/2880. Do začiatku roka 2015 boli ako podielové spoluvlastníčky podielu na vyššie uvedených pozemkoch vedené aj žalovaná v 1. rade a žalovaná v 2. rade, no na základe kúpnej zmluvy a rozhodnutia Okresného úradu Stropkov, katastrálny odbor o povolení vkladu V 690/14 zo dňa 9.1.2015 a kúpnej zmluvy a rozhodnutia o povolení vkladu V 268/14 zo dňa 20.6.2014 za kúpnu cenu 5,- eur za 1 m<sup>2</sup> tieto podiely žalovaných v 1. a 2. rade celkovo predstavujú časť 2032/2880 do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželovo žalovaní v 3. rade. Vlastníctvo žalovaných v 3. rade k spoluvlastníckemu podielu 2032/2880 je vedené na LV č. 638, k. ú. Chotča pod B11. O nadobudnutie spoluvlastníckych

podielov žalovanej v 1. a 2. rade mal žalobca záujem, no žalovaná v 1. rade a žalovaná v 2. rade žalobcu uskutočnenom predaji svojich spoluvlastníckych podielov na tretie osoby neinformovali, svoje spoluvlastnícke podiely odpredali, no zákonné predkupné právo žalobcu podľa § 140 Občianskeho zákonníka nerešpektovali. Žalobca považuje prevod spoluvlastníckych podielov žalovanej v 1. rade a žalovanej v 2. rade na žalovaných v 3. rade za neplatný a tejto neplatnosti sa dovoľáva v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka.

Predmetom konania bolo určenie neplatnosti kúpnych zmlúv.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov a listinnými dôkazmi a to: LV č. 638, kat. úz. Chotča, vyjadrenia žalovaných, ponuka zo dňa 26.11.2015, kúpna zmluva zo dňa 8.12.2014, kúpna zmluva 20.5.2014, podanie žalobcu zo dňa 22.2.2016, vyjadrenie žalovanej v 2. rade zo dňa 5.4.2016, spis tunajšieho súdu sp. zn. 7C/148/2015 a zistil tento skutkový stav:

Z LV č. 638 k. ú. Chotča súd zistil, že žalobca je vedený ako podielový spoluvlastník parcely č. KN E 98/2 vo výmere 1122 m<sup>2</sup> a parcely č. KN E 98/3 vo výmere 588 m<sup>2</sup> pod B9 v podiele 160/2080 a pod B10 v podiele 480/2880 a žalovaní v 3. a 4. rade sú vedení ako podieloví spoluvlastníci predmetných nehnuteľností pod B11 v podiele 2032/2880 titulom kúpnej zmluvy V 690/14 zo dňa 9.1.2015 a kúpnej zmluvy V 268/14 zo dňa 20.6.2014.

Z kúpnej zmluvy zo dňa 20.5.2014 na čl. 31 spisu súd zistil, že žalovaná v 1. rade predala žalovaným v 3. a 4. rade spoluvlastnícky podiel pod B11 vo veľkosti 1312/2880 k parcele č. KN E 98/2 vo výmere 1122 m<sup>2</sup> a parcele č. KN E 98/3 vo výmere 588 m<sup>2</sup> zapísané na LV č. 638, k. ú. Chotča za kúpnu cenu 5,- eur za 1 m<sup>2</sup>.

Z kúpnej zmluvy zo dňa 8.12.2014 na čl. 29 spisu súd zistil, že žalovaná v 2. rade predala žalovaným v 3. a 4. rade spoluvlastnícky podiel pod B12 vo veľkosti 720/2880 k parcele č. KN E 98/2 vo výmere 1122 m<sup>2</sup> a parcele č. KN E 98/3 vo výmere 588 m<sup>2</sup> zapísané na LV č. 638, k. ú. Chotča za kúpnu cenu 5,- eur za 1 m<sup>2</sup>.

Žalovaní v 3. a 4. rade vo vyjadrení zo dňa 25.9.2015 uviedli, že ako záujemcovia o kúpu sporných pozemkov oslovili žalované v 1. a 2. rade a žalobcu. So žalovanými v 1. a 2. rade uzavreli kúpne zmluvy. Žalobca uviedol, že on svoj podiel nepredá, lebo majetok chce ponechať svojim deťom, nemá nič proti tomu, aby podiel od žalovanej v 1. rade a žalovanej v 2. rade odkúpil. Ďalej uviedol, že pokiaľ dôjde k uzavretiu zmluvy medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade z dôvodu, že nebolo riadne realizované predkupné právo a kúpne zmluvy sú preto neplatné, bude nútený s takýmto zmluvným súhlasom súhlasiť. Vzhľadom na okolnosti prípadu navrhli nepriznať žiadnemu z účastníkov náhradu trov konania.

Žalovaná v 1. rade vo vyjadrení zo dňa 25.9.2015 a na pojednávaní dňa 18.1.2016 uviedla, že ako predávajúca nerealizovala predkupné právo voči žalobcovi ako spoluvlastníkovi, a preto jeho nárok uplatnený žalobou uznáva. Ďalej uviedla, že kupujúci žalobcu pred kúpou navštívil a žalobca uviedol, aby si podiely od nej odkúpil, ale on svoj podiel nepredá. Z toho usúdila, že žalobca nemá záujem jej podiel odkúpiť. Ak by bol prejavil záujem bola by pozemky predala jemu. S neplatnosťou kúpnej zmluvy žalovaná súhlasila. Vzhľadom na okolnosti prípadu navrhla nepriznať žiadnemu z účastníkov náhradu trov konania.

Žalovaná v 2. rade vo vyjadrení zo dňa 26.11.2015 uviedla, že doručením žaloby nastali právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu a táto oprávnenosť dovolania sa relatívnej neplatnosti žalobcu akceptuje a uznáva.

Na pojednávaní dňa 18.1.2016 žalobca uviedol, že žalované v 1. a 2. rade mu neponúkli na odkúpenie svoj podiel. Žalovaná v 2. rade tak učinila až po začatí konania listom zo dňa 26.11.2015. Potvrdil, že žalovaný v 3. rade bol za ním pred prevodom a chcel od neho odkúpiť jeho podiel, čo on odmietol. Záujem odkúpiť podiely žalovanej v 1. a 2. rade mu neoznámil. Na otázku ďalej uviedol, že pred podaním žaloby porušenie predkupného práva voči žalovaným nenamietal a žalovaných písomne nevyzval na spätný prevod.

Na pojednávaní dňa 18.1.2016 žalovaný v 3. rade uviedol, že vlastní susednú parcelu a mal záujem o vykúpenie predmetnej parcely. Z uvedeného dôvodu navštívil žalované v 1. a 2. rade a taktiež žalobcu. Rodina žalobcu o jeho záujme vedela a sám žalobca mu mal povedať, že on svoj podiel nepredá a žalovaný nech kupuje. Žalovaný uviedol, že prvý rok po prevode nebol žiaden problém, pretože pokosil celú spornú parcelu a nasledujúci rok pokosil časť parcely, preto nastal problém, keď za ním došiel žalobca a začal uňho na dvore kričať. Na otázku, či bol vyzvaný žalobcom k spätnému prevodu, žalovaný uviedol, že nebol.

Žalovaná v 4. rade na pojednávaní dňa 18.1.2016 uviedla, že sa stotožnila výpoveďou svojho manžela žalovaného v 3. rade a potvrdila spor týkajúci sa kosenia parcely. O žiadnych výzvach pred podaním žaloby nevedela. Potvrdila, že k výzve k spätnému prevodu pred podaním žaloby nedošlo. V písomnom podaní zo dňa 22.2.2016 žalobca uviedol, že vzhľadom na vyhrotenú situáciu nemá záujem byť so žalovaným v 3. rade podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností. Zistený skutkový stav súd takto právne posúdil:

Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>, 140 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>, § 145 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>, § 479 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>, § 589 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>, § 701 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>> a § 741b ods. 2 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>, 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 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>). 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.

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Podľa § 80 písm.c/ O.s.p., 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.

Podľa § 120 ods. 1 O.s.p. účastníci sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Súd rozhodne, ktoré z označených dôkazov vykoná. Súd môže výnimočne vykonať aj iné dôkazy, ako navrhujú účastníci, ak je ich vykonanie nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci.

Podľa § 125 O.s.p. za dôkaz môžu slúžiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť stav veci, najmä výsluch svedkov, znalecký posudok, správy a vyjadrenia orgánov, fyzických osôb a právnických osôb, listiny, ohliadka a výsluch účastníkov. Pokiaľ nie je spôsob vykonania dôkazu predpísaný, určí ho súd.

Podľa § 132 O.s.p. dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci.

Podľa § 153 ods.1 O.s.p., súd rozhodne na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov, ako aj na základe skutočností, ktoré neboli medzi účastníkmi sporné, ak o nich alebo o ich pravdivosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti.

Predmet konania vymedzil žalobca žalobou tak, že požadoval určenie neplatnosti kúpnych zmlúv z dôvodu porušenia jeho zákonného predkupného práva spoluvlastníka nehnuteľnosti.

Každý spoluvlastník má právo disponovať svojim spoluvlastníckym podielom. Zmluvná voľnosť spoluvlastníka je však obmedzená, lebo svoj spoluvlastnícky podiel môže bez ďalšieho previesť iba na blízke osoby / § 116 a §117 Občianskeho zákonníka/. Ak spoluvlastník mieni svoj podiel previesť

na iné než blízke osoby , prípadne aj na jedného zo spoluvlastníkov, musí svoj podiel ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Ak povinný spoluvlastník nerešpektoval zákonné predkupné právo a svoj podiel previedol na inú než blízku osobu bez toho, aby ho predtým ponúkol ostatným spoluvlastníkom , je právny úkon, na základe ktorého došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu, neplatný, ale len v prípade, že sa oprávnení spoluvlastníci dovolajú jeho neplatnosti / § 40a Občianskeho zákonníka /. Relatívna neplatnosť právneho úkonu pôsobí až od okamihu, keď sa jej oprávnený účastník dovolá. Oprávnený sa môže v trojročnej premlčacej dobe dovolať neplatnosti právneho úkonu mimo súdneho konania prejavom vôle adresovaným druhému účastníkovi právneho vzťahu alebo na návrh v občianskom súdnom konaní, doručením žaloby žalovaným.

Vo všeobecnosti je daný naliehavý právny záujem na určovacej žalobe vo vzťahu k nehnuteľnostiam z dôvodu, že rozsudok vyhovujúci žalobe je vždy podkladom na vykonanie zmien v zápisoch katastra nehnuteľností.

Z vykonaného dokazovania nebolo sporné medzi účastníkmi konania, že žalované v 1. a 2. rade ako podielové spoluvlastníčky porušili predkupné právo žalobcu, keď prevádzané podiely v nehnuteľnostiach previedli na iné než blízke osoby bez toho, aby ich ponúkli na predaj žalobcovi ako spoluvlastníkov. Ďalej nebolo sporné medzi účastníkmi konania, že žalobca sa nedovolal neplatnosti kúpnych zmlúv mimosúdne pred podaním žaloby a žalovaných v 3. a 4. rade nepožiadaval o prevod nehnuteľností. Z právne významných skutočností ďalej nebolo sporné medzi účastníkmi konania, že medzi žalobcom a žalovaným v 3. rade sú spory ohľadne užívania predmetnej nehnuteľnosti ( kosenie ). Nebola zhoda medzi účastníkmi konania v tom, či žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení neplatnosti kúpnych zmlúv a v postoji k náhrade trov konania účastníkov.

Po zhodnotení všetkých dôkazov súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná a žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. Zmena spoluvlastníkov k predmetnej nehnuteľnosti spôsobila aj vznik sporov ohľadne užívania predmetných nehnuteľností, preto vykonaním zmeny v katastri nehnuteľností na základe tohto rozsudku sa predíde aj prípadným budúcim sporom spoluvlastníkov ohľadne realizácie ich spoluvlastníckych práv.

Vzhľadom na uvedené dôvody súd žalobe vyhovel a určil neplatnosť predmetných kúpnych zmlúv.

Podľa § 150 ods.1 O.s.p., ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Súd prihliadne najmä na okolnosti, či účastník, ktorému sa priznáva náhrada trov konania, uviedol skutočnosti a dôkazy pri prvom úkone, ktorý mu patril; to neplatí, ak účastník konania nemohol tieto skutočnosti a dôkazy uplatniť.

Žalobca ako aj žalovaná v 2. rade si uplatnili náhradu trov konania. Súd žiadnemu z účastníkov konania nepriznal náhradu trov konania z dôvodu hodného osobitného zreteľa, za ktorý súd považuje okolnosti daného prípadu.

V súvislosti s nepriznaním náhrady trov konania žalobcovi súd považuje za dôležitú skutočnosť, že žalobca vyvolal súdny spor bez toho, aby pred podaním žaloby sa pokúsil o mimosúdne vyriešenie predmetu sporu. Žalobcovi samozrejme nie je možné odoprieť právo na podanie žaloby bez predchádzajúcej výzvy žalovaným, ale žalobca si musí byť vedomý toho, že takýto postup môže mať zásadný vplyv na rozhodnutie o nepriznaní náhrady trov konania. V súvislosti s predmetom konania súd poukazuje aj na to, že uplatnenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu je možné s rovnakým výsledkom vo vzťahu ku katastru nehnuteľnosti realizovať aj mimosúdne, o čo sa žalobca nepokúsil a bez ďalšieho pristúpil k súdному konaniu, s ktorým sú spojené trovy.

Pokiaľ ide o nepriznanie náhrady trov konania žalovanej v 2. rade, ktorá v podstate hneď v prvom úkone, ktorý jej patril akceptovala a uznala relatívnu neplatnosť právnych úkonov, túto skutočnosť súd zohľadnil predovšetkým tým, že úspešnému žalobcovi nepriznal náhradu trov konania. V tejto súvislosti súd pripomína, že žalovaná v 2. rade porušila predkupné právo žalobcu a javilo by sa ako nespravodlivé priznať jej náhradu trov konania vo vzťahu k úspešnému žalobcovi.