

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 40C/188/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5116218980  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 01. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Anna Miháliková  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2017:5116218980.1

## Rozhodnutie

Okresný súd Žilina, ako súd prvej inštancie, v konaní pred sudkyňou Mgr. Annou Mihálikovou, v právnej veci žalobkyne: L., zastúpená splnomocneným zástupcom: Advokátska kancelária Andrea Havelková, s.r.o., so sídlom D. Dlabača 2748/28, 010 01 Žilina, IČO: 36 854 956, proti žalovaným: v rade 1/ U., v rade 2/ X., obaja žalovaní zastúpení splnomocneným zástupcom: Advokátska kancelária JUDr. Peter Strapáč, PhD., s.r.o., so sídlom Májová 1582, 022 01 Čadca, IČO: 50 473 522, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

### rozhodol:

Súd u r č u j e , že kúpna zmluva uzavretá dňa 12.10.2015 medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovanou 2/ ako kupujúcou, j e n e p l a t n á .

Žalobkyňa m á n á r o k na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu prvej inštancie dňa 25.07.2016, sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným v rade 1/ a žalovanou v rade 2/ dňa 12.10.2015, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k bližšie špecifikovaným nehnuteľnostiam v rámci predmetu tejto kúpnej zmluvy. Z rozhodujúcich skutočností zdôvodňujúcich podanie predmetnej žaloby žalobkyňa uviedla, že dňa 15.01.2015 podala na tunajšom súde žalobu o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalovaného v rade 1/ a žalobkyne, v ktorej označila veci patriace do BSM vrátane nehnuteľnosti, toto konanie je vedené pod sp. zn. 4C/249/2015. Už zo žaloby a priložených dôkazov v tejto inej právnej veci uviedla, že žalobkyňa a žalovaný v rade 1/ uzavreli neplatnú dohodu o vyporiadaní BSM, v ktorej nebol zahrnutý všetok majetok patriaci do masy BSM. Neobsahovala všetky podstatné náležitosti a v neposlednom rade príslušný okresný úrad návrh na vklad tejto dohody do katastra nehnuteľnosti nevykonal. Po doručení žaloby o vyporiadanie BSM, žalovaný v rade 1/ v úmysle účelovo previesť majetok patriaci do BSM dňa 12.10.2015 uzavrel so svojou matkou - žalovanou v rade 2/ kúpnu zmluvu, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti patriace do masy BSM zhodne uvedené žalobkyňou a žalovaným v rade 1/, tak v písomnej dohode o vyporiadaní BSM zo dňa 20.11.2014, ako aj následne žalobkyňou označené v žalobe o vyporiadaní BSM. Predmetnú kúpnu zmluvu žalobkyňa označuje za neplatnú, relatívne neplatný právny úkon smerujúci k zmenšeniu masy BSM o veci, ktoré boli nadobudnuté počas trvania BSM. Odvolala sa na ustanovenie §-u 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka s tým, že aj po zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov až do jeho vyporiadania, sa použijú ustanovenia upravujúce BSM, a to aj to ustanovenie §-u 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Pretože predaj nehnuteľnosti nie je bežnou vecou (nereálne nízka kúpna cena dojednaná len jedným z manželov) na takýto právny úkon Občiansky zákonník vyžaduje súhlas oboch manželov a § 40a Občianskeho zákonníka sankcionuje právne úkony vykonané bez súhlasu druhého manžela relatívnou neplatnosťou. Žalovaný v rade 1/ navrhol povolenie vkladu vlastníckeho práva na základe predmetnej kúpnej zmluvy uzavretej dňa 12.10.2015, na základe čoho je na predmetných listoch vlastníctva vyznačená plomba V-1652/2015. Z dôvodu nariadeného predbežného opatrenia vo vyššie uvedenom súdnom konaní

pod sp. zn. 4C/249/2015 do dnešného dňa nedošlo k vkladu predmetnej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľnosti, čo je stav iba dočasný.

Dňa 22.12.2015 žalobkyňa zaslala doporučené dovolanie sa relatívnej neplatnosti žalovanému v rade 1/ ako predávajúcemu a žalovanej v rade 2/ ako kupujúcej. Zásielky s týmto obsahom sa prostredníctvom poštového doručovateľa dostali do sféry dispozície žalovaného v rade 1/ a žalovanej v rade 2/. Tieto zásielky odmietli prevziať a teda mali jednoznačne objektívnu možnosť sa s týmto prejavom vôle oboznámiť. Dôjdením tohto jednostranného právneho úkonu do sféry ich dispozície, došlo k splneniu rozvázovacej podmienky, nastali právne účinky neplatnosti právneho úkonu, t. j. kúpnej zmluvy a dotknutý právny úkon stratil svoju účinnosť, pričom tento dôsledok nastal priamo zo zákona. Žalobkyňa ako dôkaz označila spis Okresného súdu Žilina sp. zn. 4C/249/2015 a predložila listiny: kúpnu zmluvu zo dňa 12.10.2015, dovolanie sa relatívnej neplatnosti spolu s doručovanými zásielkami s potvrdením o odmietnutí prevzatia zásielok žalovaným v rade 1/ a žalovanou v rade 2/.

2. Žalovaný sa k žalobe písomne vyjadril prostredníctvom splnomocneného zástupcu a toto vyjadrenie doručil súdu dňa 21.09.2016. V prvej časti písomného vyjadrenia poukázal na mechanizmus vzniku zmluvy s dôrazom, že od vzniku zmluvy je treba odlišovať jej platnosť, účinnosť a účinky zmluvy. Ak sa účastníci dohodli o obsahu zmluvy, vyjadrili svoj zmluvný konsenzus a zmluva je uzavretá (perfektná), za takúto dohodu je potrebné považovať aj dohodu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov strán sporu uzavretej dňa 20.11.2014. Základným predpokladom účinnosti je platnosť zmluvy a účinnosť treba chápať ako určitý medzistupeň medzi platnosťou zmluvy a nastúpením právnych následkov, účinkov zmluvy, ktoré na ňu objektívne právo viaže. Ak nie je v zmluve uvedené nič iného, ak v zmluve nie je potrebné rozhodnutie iného orgánu, je zmluva účinná už okamihom jej uzatvorenia v zmysle ustanovenia §-u 47 Občianskeho zákonníka, aj rozhodnutie správy katastra v súvislosti s vkladom do katastra nehnuteľnosti, nie je rozhodnutím, ktoré by podmieňovalo účinnosť zmluvy podľa §-u 47 Občianskeho zákonníka. S poukazom na názor JUDr. Štefanka, nesprávny je názor, ktorý vychádza z predpokladu, že rozhodnutie o zápise práv k nehnuteľnostiam podľa Zákona č. 162/1995 Zbierky zákonov o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov je rozhodnutím podľa §-u 47 OZ, potrebným k zmluve a absencia zápisu spôsobuje následky uvedené v odseku 2. Púhy zápis nemá vplyv na právo dotknutého subjektu, nezakladá nijaký právny vzťah, len ho eviduje a rozhodnutie o zápise nemôže zasahovať do oblasti hmotného práva, v ktorom prináleží rozhodovať predovšetkým súdom. Pokiaľ ide o dispozície s nehnuteľnosťami, je platná a účinná zmluva považovaná za dôvod vzniku obligačno-právnych následkov a zmluva je právnym titulom pre vznik vlastníckeho práva. Samotnou zmluvou sa však ešte nenadobúda vlastnícke právo a vecno-právne účinky zmluvy nastávajú rozhodnutím Okresného úradu, správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti je možné podľa názoru Ústavného súdu ČR (nález zo 07.04.1996) podať v časovo neobmedzenej lehote, lebo ani uplynutie času nemôže nič zmeniť na viazanosti účastníkov zmluvy prejavmi ich vôle. Uzavretím zmluvy vznikol obligačno-právny nárok na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

V druhej časti vyjadrenia poukázal, že nedodržanie predkupného práva spoluvlastníkov zakotveného v ustanovení §-u 145 ods. 1 OZ spôsobuje v zmysle §-u 40a OZ len relatívnu neplatnosť právneho úkonu. V danom prípade, aktívna legitímácia prislúcha len tomu, kto je takýmto právnym úkonom priamo dotknutý, avšak nemá ju ten, kto ju sám spôsobil. Žalobkyňa uzavrela dohodu o vyporiadaní BSM, ktorá bola dňa 20.11.2014 podpísaná a jej podpis bol úradne overený. Práve žalobkyňa zmarila zavkladovanie nehnuteľnosti v zmysle dohody o vyporiadaní BSM, pričom dohoda je platná, keďže jej platnosť doposiaľ nebola nijakým spôsobom spochybnená a ani rozhodnutím príslušného orgánu napadnutá. V napádanej kúpnej zmluve žalovaný previedol na svoju matku to, čo mu v zmysle dohody o vyporiadaní BSM patrilo, čo malo byť v zmysle dohody zmluvných strán jeho. Preto v žiadnom prípade nemohlo ísť o ukrátenie žalovanej, keď s takýmto rozdelením nehnuteľného majetku v dohode o vyporiadaní BSM súhlasila. Teda nie je dôvod sa domáhať relatívnej neplatnosti, že tento majetok patrí ďalej do BSM. Žalobkyňa sa úmyselne nedostavila na Okresný úrad katastrálny, odbor Kysucké Nové Mesto za účelom opravy, toto odďaľovala a následne podala žalobu o vyporiadanie BSM. Svojim predchádzajúcim konaním spôsobila závalu, ktorú teraz chce využiť a z tohto dôvodu nemôže mať ani naliehavý právny záujem na určenie relatívnej neplatnosti. V danom prípade, teda vyvodil nedostatok podmienky procesnej prípustnosti určovacej žaloby v zmysle §-u 80 písm. c) OSP.

V tretej časti svojho vyjadrenia žalovaný poukazuje na morálne vlastnosti žalovanej v súvislosti s prevodom inej nehnuteľnosti nadobudnutej počas trvania manželstva - byť v Kysuckom Novom Meste, pri ktorom mohol rovnako namietat' relatívnu neplatnosť, čo však neurobil s odôvodnením, že sa so žalobkyňou dohodne. Žalobkyňa však nikdy svoje slovo nedodržala a zbytočne vyvoláva ďalšie súdne

konania, ktoré ich zaťažujú a stoja finančné prostriedky. Podotkol, že aj dohodu o vypořádání BSM dala pripraviť žalobkyňa tak, ako o všetky právne veci v rodine sa starala len ona. Iniciovala zrušenie BSM za trvania manželstva, skutočne tým sledovala len získanie vlastného finančného prostriedku na úkor žalovaného.

V štvrtej časti uviedol, že prevod nehnuteľnosti bol aj želaním jeho matky, ktorá bola zo strany žalobkyne fyzicky napadnutá a v rovnaký deň fyzicky napadla aj žalovaného. Z morálneho a ľudského hľadiska sú tieto nehnuteľnosti jeho matky žalovanej v rade 2/, ktorá ich nadobudla spolu s otcom žalovaného. Žalobkyňa sa o tieto nehnuteľnosti nestarala, neudržiavala ich, neinvestovala do nich a nikdy sa o ne nezaujímala. Žalovaný tieto nehnuteľnosti dostal za podmienky dochovania matky. Žalovaná v rade 2/ má 86 rokov a žalobkyňa, ktorá si sice robí nároky na nehnuteľnosti, neprejavuje o ňu žiaden záujem, nepomáha jej v starobe, v chorobe, neposkytuje jej pomoc, čo sa javí v rozpore s dobrými mravmi. K vyjadreniu predložil dohodu o vypořádání bezpodielového spoluvlastníctva manželov zo dňa 20.11.2014 a kúpnu zmluvu uzavretú medzi X.u ako predávajúcou a U. U. ako kupujúcim, predmetom ktorej boli sporné nehnuteľnosti.

3. Z vyjadrenia žalobkyne podanej prostredníctvom splnomocneného zástupcu k vyjadreniu žalovaných doručeného súdu dňa 25.10.2016 (z repliky) a jej rozhodujúcich tvrdení, súd poukazuje najmä oprávnenie na scudzovanie nehnuteľnosti - prevod vlastníckeho práva vzniká až potom, ako dôjde ku vkladu zmluvy do katastra nehnuteľnosti, keďže nikto nemôže previesť viac práv ako sám má. Teda pre posúdenie, či bol žalovaný v rade 1/ oprávnený nakladať s nehnuteľnosťami ako výlučný vlastník, je dôležité, či predmetná dohoda nadobudla vecno-právne účinky. Pokiaľ nie, tak žalovaný nebol oprávnený uzatvoriť kúpnu zmluvu ako výlučný vlastník predmetných nehnuteľností a tieto scudzovať. V druhej časti vyjadrenia namietala, že ustanovenie §-u 145 ods. 1 OZ - nezakladá predkupné právo, ale ako podmienku platnosti právneho úkonu zakotvuje nevyhnutnosť súhlasu druhého manžela pri nie bežných úkonoch. Tvrdenie, že by žalovaná mala zmať zavkladovanie dohody o vypořádání BSM, nie je pravdivé, ale hlavne takýmto údajným konaním by ani nebola ovplyvnená platnosť kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom tohto konania, dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy tvrdený žalobkyňou je, že žalovaný v rade 1/ nepožiadaval a nemal súhlas s uzatvorením predmetnej kúpnej zmluvy, na základe ktorej by malo dôjsť k značnému zníženiu majetku patriaceho do BSM, t. j., majetku vo vlastníctve aj žalobkyne. To, že žalovaný v rade 1/ tento súhlas nezabezpečil a konal bez tohto súhlasu ako výlučný vlastník, nemohla spôsobiť žalobkyňa, ktorá v čase uzatvárania predmetnej kúpnej zmluvy o tejto ani len nevedela. Za tento stav nesú zodpovednosť jedine a iba žalovaní, ktorí takúto zmluvu bez súhlasu žalobkyne uzatvorili. Poukázala na skutočnosť, že práve žalovaní listom zo dňa 24.11.2015 nazvaným „Odstúpenie od dohody o vypořádání BSM zo dňa 24.11.2014“, svojim právnym úkonom doručeným žalobkyňi sám smeroval k zániku predmetnej dohody o vypořádání, čo vzhľadom na jej absolútnu neplatnosť, nie je odstúpením, ale možno hodnotiť aj ako potvrdenie jej neplatnosti a neúčinnosti. Žalovaný taktiež vzal návrh na vklad predmetnej dohody späť. K tvrdeniu žalovaného v rade 1/, že dohoda o vypořádání BSM je platná, považuje za nepravdivé, nakoľko táto dohoda bola vyhodnotená ako neplatná správnym orgánom pri zamietnutí návrhu na vklad, bola spochybnená žalobou o vypořádání BSM. Žalovaný neprevádzal svoj majetok na svoju matku ako tvrdí, ale prevádzal majetok, na ktorý sa stále vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka o BSM, teda aj majetok žalobkyne. Keďže vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam, zatiaľ žalovaná v rade 2/ na základe predmetnej kúpnej zmluvy nenadobudla, k takémuto stavu došlo iba na základe časovo obmedzeného predbežného opatrenia súdu, je jednoznačne daný naliehavý právny záujem na určení, že predmetná kúpna zmluva je neplatná, čoho sa žalobkyňa v tomto konaní domáha. Otázku platnosti alebo neplatnosti zmluvy v konaní o povolení vkladu, nemôže správny orgán vyriešiť v prípade jej spornosti sám, ale ak došlo medzi účastníkmi právneho úkonu k sporu, tak môže rozhodnúť len súd. Správny orgán preruší konanie do vyriešenia tejto otázky platnosti súdom a následne na základe vyriešenia tejto predbežnej otázky súdom, bude rozhodovať ďalej. Na zamietnutie návrhu na vklad predmetnej neplatnej kúpnej zmluvy je teda aj pre účely katastrálneho konania nevyhnutné rozhodnutie súdu, ktorého sa žalobkyňa domáha v tomto konaní. Naliehavý právny záujem, teda bol žalobkyňou preukázaný, nakoľko iba na základe takéhoto súdneho rozhodnutia, nastane právna istota a bude vyriešený spor, či je predmetná kúpna zmluva platná alebo neplatná. Tým sa predíde aj prípadnému ďalšiemu nakladaniu s majetkom podriadeným režimu BSM, žalovaným v rade 1/ bez súhlasu žalobkyne a tak aj v tomto spočíva naliehavý právny záujem žalobkyne na požadovanom určení. Žalobkyňa je teda oprávnená sa domáhať tejto neplatnosti. Tvrdenia žalovaného v časti 3 vyjadrenia považuje za urážajúce a taktiež nepravdivé. S prevodom bytu žalobkyňou žalovaný súhlasil a navyše tento byt nadobudla žalobkyňa zo svojich výlučných finančných prostriedkov. Tvrdenia žalovaného uvedené v časti 3 a 4 - považuje žalobkyňa

za nesúvisiace s predmetom tohto konania, ale v celom rozsahu ich poprela. Žalobkyňa tak v celom rozsahu zotrvala na podanej žalobe.

4. V druhom vyjadrení žalovaných k predmetnej žalobe podaného prostredníctvom splnomocneného zástupcu doručeného súdu 11.11.2016 (z dupliky), vyplynulo, že navrhujú v konaní vypočuť žalovaného v rade 1/, ako aj žalovanú v rade 2/ na všetky skutočnosti uvádzané žalovanou ako nepravdivé, najmä k skutočnosti nadobudnutia predmetných nehnuteľností ako de facto „dedičstva“ po jeho rodičoch, ako aj ku skutočnostiam fyzického ataku žalobkyne voči žalovanej v rade 2/. V plnom rozsahu zotrvali na doterajších vyjadreniach k žalobe. K tvrdeniu žalobkyne, že nemohla dohodu dostatočne posúdiť, uviedol, že bola to práve žalobkyňa, ktorá pripravovala obsah dohody a jej znenie bolo prejavom slobodnej vôle oboch jej účastníkov ako žalovaného v rade 1/, tak aj žalobkyne. Je pre neho nepochopiteľné, prečo žalobkyňa na svojej slobodnej a vážnej vôli nezotrvala, a spochybnila ju ďalšími nárokmi. Jej konanie, kedy nedošlo k zavkladovaniu dohody o vyporiadaní BSM svedčí o tom, že už v čase jej podpisovania mala úplne iné úmysly. Musela vedieť, že jeden pozemok je v súdnom spore, po výzve katastra dostaviť sa k oprave dohody o vyporiadaní BSM, toto žalobkyňa odmietla, poprípade naťahovala čas rôznymi výhovorkami, aby k samotnej dohode nedošlo. Medzi stranami sporu boli určité dohody, ktoré žalobkyňa porušila a jednou z týchto dohôd bolo aj to, že žalovaný 1/ nebude napádať relatívnu neplatnosť a ona splní to, na čo sa v dohode o vyporiadaní BSM zaviazala a prisľúbila aj poskytnutie súčinnosti, po odmietnutí zavkladovania zmluvy o vyporiadaní BSM. Najhoršie to znáša žalovaná v rade 2/ ako osoba vysokého veku, pričom ide o jej majetok a predložili potvrdenie o fyzickom ataku žalovanej v rade 2/ žalobkyňou.

5. Na pojednávaní žalobkyňa zotrvala na podanej žalobe, ako aj podaných vyjadreniach vo vzťahu k duplike, návrhy na vykonanie dôkazov výsluchom žalovaného v rade 1/ a žalovanej v rade 2/ navrhli zamietnuť, keďže výsluchom strán sporu, nie je možné dospieť k nijakému bližšiemu zisteniu skutočností podstatných pre rozhodnutie súdu v tejto veci. Zastávajú názor, že platnosť, resp. neplatnosť dohody o vyporiadaní BSM, nie je podstatná pre rozhodnutie súdu v danej veci, nakoľko k zavkladovaniu tejto dohody o vyporiadaní BSM nedošlo a pokiaľ by chcel žalovaný v rade 1/ konať ako výlučný vlastník predmetných nehnuteľností, musela by dohoda o vyporiadaní BSM byť aj zavkladovaná do katastra nehnuteľností. Žalobkyňa popiera, že by konala nejakým spôsobom špekulatívne alebo v zlom úmysle a rovnako aj poprela, že by nejakým spôsobom napadla žalovanú v rade 2/, čo z predloženého záznamu ani nevyplýva.

6. Na pojednávaní rovnako žalovaní zotrvali na svojich vyjadreniach. Splnomocnený zástupca zdôraznil, že pokiaľ žalobkyňa napadla cenu, za ktorú boli predmetné nehnuteľnosti predané, poukázal na pôvodnú kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaná v rade 2/ predala žalovanému v rade 1/ predmetné nehnuteľnosti, ktorá bola dohodnutá v tom čase na 20.000,-Sk, teda na adekvátnosť kúpnej ceny, za ktorú predmetné nehnuteľnosti v tom čase kúpil žalovaný v rade 1/. Súčasne z pôvodnej kúpnej zmluvy je zrejmé, že žalovaná v rade 2/ chcela tieto nehnuteľnosti dať len svojmu synovi, keďže ide o ich otcovizeň, v podstate o otcovizeň žalovaného v rade 1/. Súčasne poukázal na ustanovenie predmetnej kúpnej zmluvy, podľa ktorého o žalovanú v rade 2/ je potrebné sa postarať a riadne ju zaopatriť, pričom takúto činnosť žalobkyňa nikdy nevykonávala. O žalovanú v rade 2/ sa nijakým spôsobom nezaujímal, neposkytovala jej pomoc, ani opateru, ani žiadnu podobnú aktivitu. Ak sa účastníci dohodli o vyporiadaní BSM a táto dohoda je platná, potom musí platiť aj vyporiadanie, ktoré tam je obsiahnuté. V takomto prípade súhlas žalobkyne s prevodom predmetných nehnuteľností môže byť konkludentne vyvodенý aj z tejto dohody o vyporiadaní BSM, pretože v zásade táto dohoda o vyporiadaní BSM hovorí o tom, že všetky nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom napádanej kúpnej zmluvy, pripadli do výlučného vlastníctva žalovaného v rade 1/. Keďže súhlas žalobkyne bol takýmto spôsobom daný, nie je dôvod na to, aby kúpna zmluva bola vyhlásená za neplatnú.

7. Súd sa oboznámil s vyššie prezentovanými tvrdeniami strán sporu obsiahnutými v žalobe, v jednotlivých vyjadreniach strán sporu, následne s predloženými listinnými dôkazmi, predovšetkým kúpnu zmluvou zo dňa 12.10.2015 relatívna neplatnosť, ktorej bola predmetnou žalobou napadnutá, dohodou o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov zo dňa 20.11.2014, ako aj kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalovanou v rade 2/ a žalovaným v rade 1/, ktorým žalovaný v rade 1/ nadobudol sporné nehnuteľnosti a tieto sa stali súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva manželov, obsahom označeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 4C/249/2015 o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov medzi žalobkyňou a žalovaným v rade 1/. Súd konštatoval, že medzi stranami

sporu existuje spor v tom, či sa žalobkyňa môže domáhať relatívnej neplatnosti právneho úkonu - označenej kúpnej zmluvy, či sú dané dôvody relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu, ako aj naliehavý právny záujem na takomto určení. Medzi stranami nebol spor v tom, že nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom prevodu medzi žalovaným v rade 1/ a žalovanou v rade 2/, patria do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, t. zn., že nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom právneho úkonu, ktorého platnosť sa napáda, boli predmetom aj dohody o vyporiadaní BSM medzi žalobkyňou a žalovaným v rade 1/, na čo upozornil aj žalovaný v rade 1/, keď uviedol, že na žalovanú v rade 2/ previedol len to, čo by mu podľa dohody patrilo. V konaní bolo ďalej nesporne preukázané, že medzi žalobkyňou a žalovaným v rade 1/ je na tunajšom súde vedené konanie o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov na podklade podanej žaloby žalobkyňou, ktorému predchádzala dohoda medzi žalobkyňou a žalovaným v rade 1/ o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ktorá nenadobudla vecno-právne účinky. S poukazom na predmet konania, súd vyjadrenie žalovaných v bode 3 a 4 týkajúce sa iných právnych úkonov žalobkyne s majetkom patriacim do BSM a prezentovaných fyzických útokov, ktorých sa mala žalobkyňa dopustiť voči žalovanej v rade 2/ a vytýkaných skutočností týkajúcich sa konania žalobkyne, vzhľadom na prevzatý záväzok voči žalovanej v rade 2/ pri nadobudnutí sporných nehnuteľností do BSM ako faktov, ktoré treba hodnotiť v rozpore s dobrými mravmi, tieto skutočnosti nie sú právne významné na posúdenie podstatnej otázky tohto sporu s poukazom na predmet konania. Táto úvaha súdu sa prejavila aj pri posúdení návrhov žalovaných na vykonanie dokazovania výsluchom žalovaných 1/, 2/, keď vo vzťahu k predmetu konania by z týchto dôkazných prostriedkov nezískal nové skutočnosti, ktoré by nemal doteraz preukázané z predložených listinných dôkazných prostriedkov a preukazovanie ďalších skutočností (fyzické ataky žalovanou) pre uvedené konanie boli neúčelné a nadbytočné.

8. Súd po vykonaní dokazovania a jeho vyhodnotenia konštatovaním spornosti aplikujúc ustanovenie §-u 145 ods. 1 v spojení s §-om 40a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „OZ“) dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Podľa názoru súdu v danej veci boli splnené všetky zákonné podmienky pre vyslovenie neplatnosti predmetného právneho úkonu - kúpnej zmluvy zo dňa 12.10.2015, ktorej sa žalobkyňa účinne dovolala, keď ako nedostatok treba konštatovať absenciu súhlasu druhého manžela s prevodom nehnuteľnosti patriacich do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Žalovaný sa permanentne v tomto konaní dovoľával platnosti a účinnosti dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov uzavretej medzi žalobkyňou a žalovaným v rade 1/ dňa 20.11.2014, k čomu súd uvádza nasledovné:

Aj z vyjadrenia žalovaných je zrejmé, že táto dohoda o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov nenadobudla vecno-právne účinky, súčasne žalovaní nepopreli tvrdenie žalobkyne, ktorá uviedla, že sám žalovaný listom zo dňa 24.11.2015 nazvaným Odstúpenie od dohody o vyporiadaní BSM zo dňa 24.11.2014, doručeným žalobkyňi smeroval k zániku predmetnej dohody o vyporiadaní a vzal návrh na vklad predmetnej dohody späť. Žalobkyňa tým, že podala žalobu o vyporiadanie BSM na súde, dala jednoznačne najavo, že s obsahom predmetnej dohody o vyporiadaní BSM, ktorá v tom čase, t. j. v čase podania žaloby nenadobudla vecno-právne účinky, nesúhlasí. V tejto súvislosti súd poukazuje na ustanovenie §-u 149 ods. 3 - ak sa vyporiadanie nevykoná dohodou, vykoná ho na návrh niektorého z manželov súd. V danom prípade je zrejmé, že k dohode o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov nedošlo a vyporiadanie na podklade žaloby jedného z manželov, t. j. žalobkyne vykoná súd. Nie je vylúčené, že v tomto konaní uvedená dohoda bude jeden z podkladov pre rozhodnutie súdu. Vo všeobecnosti k prevodu nehnuteľnosti, aby bol tento prevod perfektný patrí titul a modus t. zn., že okrem právneho titulu, v tomto prípade viackrát namietanej dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov, patrí aj modus, teda spôsob nadobudnutia týchto nehnuteľností, a to zápisom do katastra nehnuteľnosti. Len takýto prevod nehnuteľnosti je perfektný, a takto prevedená nehnuteľnosť môže byť predmetom ďalších právnych vzťahov, t. j. napr. aj ďalšieho prevodu. Podanie žaloby o vyporiadanie BSM, súd hodnotí ako spor medzi jeho účastníkmi, t. zn., že ak je podaná takáto žaloba, je súčasne vylúčené, že sa účastníci tohto konania dohodli o predmete. Za predpokladu takéhoto sporu, nie je možné, aby bez súhlasu druhého manžela, bola kúpna zmluva, predmetom ktorej je prevod veci patriacich do bezpodielového spoluvlastníctva manželov platná, resp. aby súd nepriznal aj po zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov analogicky účinnosť ustanovenia §-u 145 Občianskeho zákonníka, pretože v opačnom prípade by to znamenalo neposkytnutie ochrany druhému manželovi, na úkor ktorého sa zmenšuje rozsah masy bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Analógia je prípustná v zmysle §-u 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

9. Súd sa nestotožnil s názorom žalovaných, že z dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov možno vyvodiť konkludentný súhlas druhého manžela s ďalšou dispozíciou s vecami, ktoré mu podľa dohody pripadli. Ak je daný spor medzi stranami sporu o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov, tak z dohody, ktorá predchádzala ešte podaniu žaloby, nemožno tento súhlas vyvodiť. Neposkytnutie súčinnosti žalobkyne pri zavkladovaní dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov namietanú žalovanými, súd v súvislosti s následne podanou žalobou o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov, práve žalobkyňou, vyhodnotil len ako vyjadrenie jej nesúhlasu s dohodou bez bližšieho skúmania tohto nesúhlasu, ktorý žalobkyňa aj v žalobe zdôvodňovala, pričom táto nečinnosť vyčítaná žalobkyni protistranou nemá podľa názoru súdu žiadny súvis s neplatnosťou kúpno-predajnej zmluvy. To znamená, že táto nečinnosť žalobkyni nemôže byť pričítaná v takom zmysle ako uvádzal žalovaný, že takýmto konaním sama žalobkyňa spôsobila neplatnosť kúpnej zmluvy a z tohto dôvodu, by sa podľa zákona nemohla dovoliť neplatnosti kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným v rade 1/ a žalovanou v rade 2/ bola samostatným právnym úkonom, pričom jej platnosť nebola závislá od dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov, a teda na svoju platnosť požadovala len súhlas druhého manžela, t. j. žalobkyne s prevodom nehnuteľnosti.

10. Súd súčasne konštatuje, že žalobkyňa má naliehavý právny záujem na určení neplatnosti označeného právneho úkonu z dôvodu prebiehajúceho sporu o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ako aj predbežnej úpravy poskytnutej žalobkyni v inom konaní, na základe ktorej nedošlo k vkladu spornej kúpnej zmluvy, čo bolo aj dôvodom podania tejto žaloby a v konečnom dôsledku pre odstránenie spornosti medzi stranami sporu o platnosť predmetnej kúpnej zmluvy. Súd poukazuje, že žalobkyňa náležite odôvodnila naliehavosť na takomto určení a osobitne jej takýto nárok domáhať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplýva zo zákona (§40a OZ).

11. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa §-u 255 ods. 1 v spojení s §-om 262 ods. 1 a žalobkyni ako úspešnej strane sporu priznal proti žalovaným v rade 1/, 2/ náhradu trov konania v plnom rozsahu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3), t. j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť podpísané a datované, 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.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ust. § 205a ods. 1 O.s.p., skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

- a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
- b) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,

d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Ust. § 205a ods. 1 O.s.p. sa nepoužije v konaniach podľa § 120 ods. 2 O.s.p.

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z.

o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.