

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 17C/203/2011  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8111224135  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 04. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Straková  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2017:8111224135.14

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov samosudkyňou JUDr. Evou Strakovou v občiansko-právnej veci žalobcu: AEROKLUB Prešov, občianske združenie, so sídlom Vranovská 72, 080 01 Prešov, IČO 31 596 912, P.O. BOX 242, právne zastúpený JUDr. Iveta Rajtákovou, advokátkou so sídlom Štúrova 20, Košice, proti žalovaným v 1/ N. N., D. U. XX, N., právne zastúpený JUDr. Ján Garaj, advokát, AK Prešov, Hlavná 137, 2/ K. K., D. O. X/X, J., 3/ K. B., D. I. A. H. XXXX/XX, N., 4/ O. K., D. R. I. K. XXX/X, J., 5/ O. K., D. R. I. K. XXX/X, J.O., právne zastúpený JUDr. Ján Garaj, advokát, AK Prešov, Hlavná 137, 6/ A. K., D. P. XX, D., Č. W., 7/ W. K. K., D. XXXX T. I., N. O., P., B., zastúpený Alfonzom Maňkošom, bytom Námestie sv. Martina 333/5, Kapušany, 8/ D. K.Š., D. J. XX, D., Č. W., 9/ S. N., D. U. XXXX/XX, N., právne zastúpený JUDr. Ján Garaj, advokát, AK Prešov, Hlavná 137, v konaní o neplatnosť kúpnych zmlúv a zmluvy o zriadení záložného práva, takto

### rozhodol:

I. súd u r č u j e, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, ktorou žalovaný v 2. rade previedol svoj podiel 2/15 k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti okres N., V. N., J. R. Š. R. Q. Č.. XXXX ako parcela registra EKN č. XXX/XX orná pôda o výmere 12.344 m<sup>2</sup> na žalovaného v 1. rade, a ktorej vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený Správou katastra Prešov dňa 27.10.2008 pod č. XXXX/XX je n e p l a t n á.

II. kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a žalovanou v 3. rade, ktorou žalovaná v 3. rade previedla svoj podiel 2/15 k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti okres N., V. N., J. R. Š., R. Q. Č.. XXXX ako parcela registra EKN č. XXX/XX orná pôda o výmere 12.344 m<sup>2</sup> na žalovaného v 1. rade a ktorej vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený Správou katastra Prešov dňa 27.10.2008 pod č. XXXX/XX je n e p l a t n á.

III. kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 4. rade, ktorou žalovaný v 4. rade previedol svoj podiel 2/15 k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti okres N., V. N., J. R. Š., R. Q. Č.. XXXX ako parcela registra EKN č. XXX/XX orná pôda o výmere 12.344 m<sup>2</sup> na žalovaného v 1. rade, a ktorej vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený Správou katastra Prešov dňa 27.10.2008 pod č. XXXX/XX je n e p l a t n á.

IV. kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 5. rade, ktorou žalovaný v 5. rade previedol svoj podiel 2/15 k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti okres N., V. N., J. R. Š., R. Q. Č.. XXXX ako parcela registra EKN č. XXX/XX orná pôda o výmere 12.344 m<sup>2</sup> na žalovaného v 1. rade, a ktorej vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený Správou katastra Prešov dňa 27.10.2008 pod č. XXXX/XX je n e p l a t n á.

V. kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 6. rade, ktorou žalovaný v 6. rade previedol svoj podiel 2/45 k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti okres Prešov, obec N., J. R. Š., na LV č. XXXX ako parcela registra EKN č. XXX/XX orná pôda o výmere 12.344 m<sup>2</sup> na žalovaného v 1. rade, a ktorej vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený Správou katastra Prešov dňa 29.1.2009 pod č.C. je n e p l a t n á.

VI. kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a žalovanou vo 8. rade, ktorou žalovaná v 8. rade previedol svoj podiel X/XX k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti okres N., V. N., J. R. Š., na LV č. XXXX ako parcela registra EKN č. XXX/XX orná pôda o výmere 12.344 m<sup>2</sup> na žalovaného v 1. rade, a ktorej vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený Správou katastra Prešov dňa 6.11.2008 pod č. XXXX/XX je neplatná.

VII. Súd určuje, že Zmluva o zriadení záložného práva, ktorú uzatvoril žalovaný v 1. rade so žalovaným v 9. rade a ktorou zriadil záložné právo na podiel XX/XX nehnuteľnosti zapísanej v Katastri nehnuteľnosti okres N., V. N., J. R. Š., R. Q. Č.. XXXX ako parcela registra EKN č. XXX/XX orná pôda o výmere 12.344 m<sup>2</sup>, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený Správou katastra Prešov pod sp. zn. P je neplatná.

VIII. Súd vylučuje na samostatné konanie žalobu o určení neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 7. rade, ktorou žalovaný v 7. rade previedol svoj podiel X/XX k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti okres N., V. N., J. R. Š. R. Q. Č.. XXXX ako parcela registra E orná pôda o výmere 12.344 m<sup>2</sup> na žalovaného v 1. rade a ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený Správou katastra Prešov dňa 22.4.2009 pod č. XXXX/XX.

IX. Žalobca má náhradu trov konania vo výške 100 %.

#### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca dňa 30.8.2011 doručil žalobu ktorou sa domáhal určenia neplatnosti kúpnych zmlúv, ktoré uzatvorili žalovaní v rade 1/ až 8/ a neplatnosti zmluvy o záložnom práve, ktorú uzatvoril žalovaný v 1/ rade so žalovaným v 9/ rade, keď svoj nárok odôvodňoval tým, že je podielovým spoluvlastníkom k nehnuteľnostiam zapísaných v katastri nehnuteľností obec N. J..Ú.. R. Š. R. Q. Č.. XXXX, N. W. E. Č.. XXX/XX orná pôda o výmere 12.344 m<sup>2</sup>, ktorý vlastní v podiele 1/15. Žalovaný v 1/ rade uzatvoril kúpne zmluvy s pôvodnými podielovými spoluvlastníkmi a to so žalovaným v 2/ rade, keď žalovaný v 2/ kúpnu zmluvou so žalovaným v 1/ rade previedol svoj podiel 2/15 k tejto nehnuteľnosti a jej vklad bol povolený rozhodnutím katastra nehnuteľnosti 27.10.2008 pod č. XXXX/XX, ďalej žalovaný v 1/ rade uzatvoril kúpnu zmluvu so žalovanou v 3/ rade, na základe ktorej previedla svoj podiel 2/15 v tej istej nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve na žalovaného v 1/ a ktorej vklad bol povolený správou katastra Prešov 27.10.2008 pod č. XXXX/XX, ďalej žalovaný v 1/ rade uzatvoril kúpnu zmluvu so žalovaným v 4/ rade, na základe ktorej došlo k prevodu podielu 2/15 k predmetnej nehnuteľnosti na žalovaného v 1/ rade a ktorej vklad bol povolený dňa 27.10.2008 pod č. XXXX/XX, ďalšou kúpnu zmluvou so žalovaným v 5/ rade došlo k prevodu podielu žalovaného v 5/ rade v 2/15 v tejto nehnuteľnosti na žalovaného v 1/ rade, ktorej vklad bol povolený 27.10.2008 pod č. XXXX/XX, ďalšou kúpnu zmluvou so žalovaným v 6/ rade previedol žalovaný v 6/ rade na žalovaného v 1/ rade svoj podiel 2/45 k tej istej nehnuteľnosti a ktorej vklad bol povolený 29.1.2009 pod č. XXXX/XX, ďalšou kúpnu zmluvou so žalovaným v 7/ rade previedol žalovaný v 7/ rade svoj podiel 2/45 k tej istej nehnuteľnosti na žalovaného v 1/ rade a ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 22.4.2009 pod č. XXXX/XX a kúpnu zmluvou so žalovanou v 8/ rade, žalovaná v 8/ rade previedla svoj podiel 2/45 k tým istým nehnuteľnostiam na žalovaného v 1/ rade a ktorej vklad bol povolený 6.11.2008 pod číslom XXXX/XX.

2. Žalovaný v 1/ rade uzatvoril so žalovaným v 9/ rade zmluvu o zriadení záložného práva, ktorým zriadil záložné právo na podiel 14/15, k vyššie popísaným nehnuteľnostiam a vklad bol povolený pod C.. Žalovaní v rade 1/ až 8/ nerešpektovali zákonné predkupné právo žalobcu pri prevode spoluvlastníckych podielov, ktoré vyplýva z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka. Žalobcovi ani v jednom prípade z vyššie uvedených prevodov nebol ponúknutý spoluvlastnícky podiel na predaj. Žalobca mal a naďalej má záujem o kúpu predmetných spoluvlastníckych podielov. Žalovaný v 1/ rade neplatnými kúpnyimi zmluvami nadobudol spoluvlastnícke podiely a zriadil k nim záložné právo v prospech žalovaného v 9/ rade, ktorý je jeho otcom a ktorý bol v uvedenom čase členom občianskeho združenia žalobcu. Žalovaný v 1/ rade nemohol zriadiť záložné právo na spoluvlastnícke podiely nadobudnuté zmluvami, ktoré sú predmetom tohto konania, keďže nemohol preniesť na iného viac práva ako má v skutočnosti. Žalobca na nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania, dlhoročne rozvíja svoju činnosti spočívajúcu v predovšetkým v podpore organizácii a výkonnej športovej a záujmovo výchovnej činnosti detí, mládeže a

dospelých na úseku letectva a parašutizmu. Má preto záujem byť nielen spoluvlastníkom svojho podielu 1/15, ale aj tých, ktoré ostatní spoluvlastníci previedli na žalovaného v 1/ rade.

3. Žalovaní v rade 1/, 5/ a 9/ prostredníctvom svojho právneho zástupcu poukazovali na to, že so žalobcom uzatvorili dohodu o urovnaní, ktorej zmyslom boli riešiť sporné práva, ako aj výkon predkupného práva a na túto dohodu nadväzovala zmluva na uzavretie budúcej zmluvy v ktorej žalobca uznáva vlastnícke právo žalovaného v 1/ rade, ako aj platnosť všetkých kúpnych zmlúv. Na základe tejto zmluvy o budúcej zmluve žalobca podal na súd žalobu o nahradenie prejavu vôle, táto je vedená pod sp. zn. 9C/67/2010 Okresný súd Prešov a doposiaľ o nej nebolo rozhodnuté, v tejto žalobe sám žalobca tvrdí, že zmluva o urovnaní ako aj zmluva o budúcej zmluve je platná, preto sa domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného v 1/ rade. Následne bola podaná séria žalôb zo strany žalobcov, v ktorých napadol neplatnosť týchto zmlúv z dôvodu absencie predkupného práva, čo si žalovaný v 1/ rade nevie dostatočne dobre vysvetliť, keď v jednom konaní, žalobca hovorí, že dohoda o urovnaní je platná a v druhom ju napáda. Je preto potrebné skúmať platnosť dohody o urovnaní, ktorú uzatváral so žalovaným v 1/ rade pán K., predseda občianskeho združenia. V čase uzatvárania kúpnych zmlúv bol žalovaný v 1/ rade podielovým spoluvlastníkom pozemkov a platí, že ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, má rozhodnúť súd. Žalobca by sa teda mohol domáhať, akým spôsobom mali byť vykonávané práva a povinnosti medzi ním a žalovaným v 1/ rade, títo účastníci sa však už dohodli, uzatvorili zmluvu o urovnaní a zmluvu o budúcej zmluve. Zo strany žalobcu nebola nikdy vôľa kúpiť pozemky a v zmluve o urovnaní ako aj v zmluve o budúcej zmluve je presne vyšpecifikované, kto, aké pozemky bude mať. Žalobca má záujem len na odkúpenie určitej časti pozemkov a o tom sa aj so žalovaným v 1/ rade dohodol v zmluve o budúcej zmluve. Z tohto dôvodu tu potom vzniká pochybnosť, či platia dohody, ktoré uzatvorili, keď žalobca na jednej strane tvrdí, že platia a na druhej strane ich popiera.

4. Ostatní žalovaní sa pripojili k tomuto prednesu právneho zástupcu žalovaného v 1/ rade a poukazovali na to, že žalobca nemal záujem pozemky kúpiť a z toho dôvodu ich odpredávali žalovanému v 1/ rade, preto všetci žalovaní žiadali žalobu zamietnuť.

5. Žalobca na tieto argumenty prostredníctvom svojej právnej zástupkyne poukázal na to, že boli podané žaloby o neplatnosti týchto zmlúv, neskôr boli vzaté späť a potom boli opätovne podané, viedlo sa viacej súdnych sporov a jedným z nich je konanie vedené pod sp. zn. 29C/206/2010. Tieto konania nie sú doposiaľ ukončené. V konaní 16C/265/2011 sa rozhodovalo o neplatnosti právneho úkonu, ktorou bola dohoda o urovnaní a súd túto žalobu zamietol pre nedostatok preukázania naliehavého právneho záujmu a v odvolacom konaní bol rozsudok potvrdený, keď odvolací súd vyslovil záver, že platnosť, či neplatnosť dohody si posúdi súd v jednotlivých súdnych konaniach sám. Žiadal, aby si súd pripojil všetky spisy, v ktorých sa rozhoduje o neplatnosť právneho úkonu a aby boli vypočutí svedkovia. Vo všetkých týchto konaniach predmetom konania bolo dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu zo strany žalobcu, všetky tieto konania sa týkajú neplatnosti zmlúv uzatvorených medzi žalovaným v 1/ rade a spoluvlastníkmi nehnuteľností, pričom žalobca bol obídený ako podielový spoluvlastník a preto sa domáha neplatnosti týchto zmlúv. Vo veci 16C/206/2010 bolo konanie právoplatne skončené, v konaní 14C/206/2010 odvolací súd vyslovil právny názor, podľa ktorého ak raz dôjde k dovolaniu sa neplatnosti relatívneho právneho úkonu, tento sa stáva absolútne neplatným a túto skutočnosť nemôže zhojiť žiadna dohoda strán, či už tohto právneho úkonu, alebo dohoda účastníkov právneho úkonu a účastníka ktorého predkupné právo bolo obídené. Žalobca v dôsledku konania žalovaných v 1/ a 9/ rade sa ocitol v situácii, kedy skutočne využíval všetky právne prostriedky v záujme toho, aby neutrpel ujmu na svojich právach, bez ohľadu na to, aká pravdepodobnosť úspešnosti pri využití jednotlivých právnych prostriedkov sa nakoniec ukáže. V konaní 16C/265/2011 bola podaná žaloba o neplatnosť dohody o urovnaní z 27.10.2009, táto bola zamietnutá, ale predmetom vyhodnotenia nebola vecná stránka tejto dohody, ale súdy vyslovili, že záväzky vyplývajúce z dohody nemôžu mať vplyv na posúdenie platnosti, alebo neplatnosti právneho úkonu, ktorá je podstatná pre rozhodovanie súdov. Následne potom žalobca podával žaloby o neplatnosť týchto kúpnych zmlúv.

6. Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, rozsudkami Okresného súdu Prešov sp. zn. 14C/206/2010, 20C/206/2010, 16C/265/2011, spismi Katastrálneho úradu v Prešove C., spismi Okresný súd Prešov sp. zn. 9C/67/2010, 12C/125/2009, 10C/125/2009, 8C/125/2009, 15C/125/2009, 12C/210/2011, kúpnyimi zmluvami a zistil tento skutkový stav:

7. Z kúpnej zmluvy uzatvorenej 29.9.2009, ktorej vklad bol povolený 27.10.2008 Správou katastra Prešov pod č. C., vyplýva, že žalovaný v 2/ rade K. K.J. uzatvoril so žalovaným v 1/ rade N. N. kúpnu zmluvu o predaji podielu 2/15 parcely KN XXX/XX o výmere 12.344 m2 orná pôda, zapísaná na LV č. XXXX J..Ú.. R. Š..

8. Kúpnu zmluvou zo dňa 29.9.2008 O. K. uzatvoril ako predávajúci s kupujúcim N. N. kúpnu zmluvu o predaji podielu 2/15 parcely KN č. XXX/XX o výmere 12.344 m2 orná pôda, vklad bol povolený Správou katastra Prešov, dňa 27.10.2008 pod C..

9. Kúpnu zmluvou zo dňa 29.9.2008 odpredala K. B. žalovanému v 1/ rade N. N. podiel 2/15 k parcele KN XXX/XX o výmere 12.344 m2 orná pôda, zapísaná na LV č. XXXX J..Ú.. R. Š., vklad bol povolený 27.10.2008 Správou katastra pod č. C..

10. Kúpnu zmluvou z 29.9.2008 odpredal ako predávajúci O. K., žalovanému v 1/ rade podiel 2/15 k parcele KN XXX/XX o výmere 12.344m2 orná pôda, zapísaná na LV č. XXXX J..Ú. R. Š., vklad bol povolený Správou katastra dňa 27.10.2008 pod č. C..

11. Kúpnu zmluvou z 26.11.2008 odpredal ako predávajúci A. K., žalovanému v 1/ rade podiel 2/45 k parcele KN XXX/XX o výmere 12.344 m2 orná pôda zapísaná na LV č. XXXX J..Ú.. R. Š., vklad bol povolený Správou katastra 29.1.2009 pod C..

12. Kúpnu zmluvou z 27.3.2009 odpredal ako predávajúci RNDr. K. K., žalovanému v 1/ rade podiel 2/45 k parcele KN XXX/XX o výmere 12.344 m2 orná pôda, vklad bol povolený 12.4.2009 pod C..

13. Kúpnu zmluvou z 8.10.2008 D. K., odpredala žalovanému v 1/ rade podiel 2/45 k parcele KN XXX/XX o výmere 12.344 m2 orná pôda, zapísaná na LV č. XXXX J..Ú. R. Š., vklad bol povolený Správou katastra 6.11.2008 pod C..

14. Zo spisu KÚ Prešov V4102/10 vyplýva, že Správa katastra Prešov pod C. XXXX/XX povolila vklad záložného práva do katastra nehnuteľností v k.ú R. Š. na pozemok registra EKN parcela XXX/XX orná pôda o výmere 12.344 m2 v prospech S. N. na základe zmluvy o zriadení záložného práva uzatvorenej medzi účastníkmi a vklad bol povolený 13.10.2010.

15. Z listu vlastníctva ktorý je súčasťou tohto spisového materiálu č. XXXX vyplýva, že parcela registra EKN XXX/XX o výmere 12.344 m2 orná pôda je zapísaná vo vlastníctve N. N. v podielovom spoluvlastníctve 14/15 na základe kúpnych zmlúv C., C., C., C., C., C., C., C., C., C., C., s tým, že v časti farchy je zapísané záložné právo na pozemok registra. EKN parc. č. XXX/XX v prospech S. N. na základe zmluvy o zriadení záložného práva C.-X XXX/XX.

16. Zo spisov 15C/125/2009, 8C/125/2009, 10C/125/2009, 12C/125/2009 Okresného súdu Prešov vyplýva, že žalobca dňa 1.6.2009 vo všetkých týchto prípadoch doručil žaloby proti N. N., v ktorých sa domáhal určenia neplatnosti právneho úkonu C., C., C., C., z dôvodu nedodržania predkupného práva v súvislosti s predajom podielov k parcele XXX/XX, ktorej podielovým spoluvlastníkom je žalobca v podiele 1/15 k celku. Všetky tieto konania boli zastavené pre späťvzatie žaloby z dôvodu uzavretej mimosúdnej dohody účastníkov.

17. V konaní 20C/206/2010 Okresného súdu Prešov súd prejednával žalobu žalobcu AEROKLUB proti žalovaným N. N. O. K.W. H. o určenie neplatnosti právneho úkonu a určil, že kúpna zmluva uzatvorená medzi K. H. O. N. N. dňa 12.9.2007 týkajúca sa parcely KN č. XXX/XX, zapísanej na LV č. XXX J..Ú. R. Š., ktorej vklad bol povolený pod č. C. je neplatná, rozsudkom zo dňa 31.3.2016. V dôvodoch súd konštatoval, že bolo porušené predkupné právo žalobcu pri kúpnej zmluve zo dňa 12.9.2007, pričom žalobca sa domáhal relatívnej neplatnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia predkupného práva účastníkmi prevodnej zmluvy, pričom tento nárok bol uplatnený v čase kedy premlčacia lehota na vznesenie námietky relatívnej neplatnosti neuplynula, lebo relatívnej neplatnosti sa možno dovolať na súde aj mimosúdne a trojročná premlčacia lehota začína plynúť pre každú z dotknutých osôb v tom istom časovom okamihu, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz a týmto dňom je deň nasledujúci po dni, keď bol urobený právny úkon, ktorého relatívna neplatnosť sa namieta.

18. Rozsudkom vo veci 14C/206/2010 účastníkov AEROKLUB Prešov proti N. N. O. K. H., súd žalobu zamietol dňa 1.7.2013 z dôvodu uplatnenej námietky premlčania, keďže právo na dovolanie relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote a z kúpnej zmluvy medzi žalovanými uzatvorenej 17.7.2007, ktorej vklad bol povolený Správou katastra 6.8.2007 vyplýva, že začala plynúť premlčacia lehota od 17.7.2007 a žaloba bola uplatnená po jej uplynutí.

19. Rozsudkom 16C/206/2010 Okresného súdu Prešov, vo veci žalobcu AEROKLUB Prešov proti žalovaným N. N. O. O. D., zo dňa 12.10.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť 23.11.2015 súd rozhodol, že kúpna zmluva uzatvorená 12.9.2007 medzi žalovaným v 1/ rade a žalovaným v 2/ rade ako predávajúcim, vklad ktorý bol pod C. povolený dňa 22.10.2007 Správou katastra, je neplatná, pričom v dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že žalobca sa účinne dovolal neplatnosti zmluvy, ktorú uzatvorili žalovaní v rade 2/ a žalovaný v rade 1/, pričom relatívnu neplatnosť možno uplatniť nie len hmotnoprávnym úkonom adresovaným priamo účastníkom namietaného právneho úkonu, ale aj priamo v občiansko-súdnom konaní podaním žaloby na začatie konania, ktorý bol účastníkom namietaného právneho úkonu riadne doručený. Žalobca sa účinne dovolal neplatnosti právneho úkonu z dôvodov porušenia predkupného práva. Ďalej súd vyhodnotil aj dohodu o urovnaní, ktorá deklarovala snahu o odstránenie rozporu širšieho spektra v tom zmysle, že žalobca aj žalovaný v rade 1/ vezmú žaloby späť v konaniach, ktoré voči sebe vzájomne vedú na súde, čo však nie je ratihabiciou, t.j. dodatočným schválením právneho úkonu, platnosti ktorého sa žalobca dovolal. Tento rozsudok bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Prešove v konaní 16C/206/2010 zo dňa 12.10.2015, keď v dôvodoch súd uviedol, že z aktuálnej právnej úpravy vyplýva jednoznačne, že žalobca ako podielový spoluvlastník ako každý iný spoluvlastník má predkupné právo pri prípadnom predaji iných podielov tretej osobe, pričom súd prvého stupňa zistil, že táto ponuka žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi nebola realizovaná, teda došlo k porušeniu zákonného predkupného práva podielového spoluvlastníka a tento sa môže domáhať neplatnosti tohto právneho úkonu, ktorý je relatívne neplatným právnym úkonom v lehote stanovenej zákonom. Dohodu o urovnaní, ktorá je sporná medzi účastníkmi konania a už v čase, kedy rozhodoval vo veci súd prvého stupňa bolo zrejmé, že táto dohoda je predmetom súdneho konania, preto ju nemožno považovať za taký úkon medzi účastníkmi, ktorý by znamenal dodatočné schválenie tohto právneho úkonu. Z hľadiska posúdenia premlčania súd za rozhodujúci považoval dátum povolenia vkladu vlastníckeho práva titulom kúpi t.j. 22.10.2007, odvtedy kúpna zmluva nadobudla účinky, ktorými nadobudol žalovaný v 1/ rade vlastnícke právo bola realizovaná zmena v katastri nehnuteľností a od tohto okamihu sa mohol žalobca domáhať neplatnosti kúpnej zmluvy.

20. Štatutárny zástupca žalobcu L. D., predseda AEROKLUBU Prešov vypovedal, že vo funkcii predsedu je od septembra 2011 a zmluvu o urovnaní neuzatváral, uzatváral ju pán K., ktorý mal ako štatutár oprávnenie uzatvárať zmluvy, avšak v decembri 2009 sa zmenili stanovy v súvislosti s voľbou členov rady členskou schôdzou, z ktorej sa vyberá predseda. V čase, keď on bol zvolený, dostal už len sprostredkované informácie jemu známe, že klub nadobudol 1/5 podielu od pána K. O. N. K. sa dopytoval u podielových spoluvlastníkov, či by odpredali svoje podiely, lebo klub mal záujem nadobudnúť celú nehnuteľnosť. Môže potvrdiť, že zo strany spoluvlastníkov nebolo ponúkané AUROKLUBU predkupné právo.

21. Žalovaný v 1/ rade N. N. vypovedal, že všetky kúpne zmluvy so žalovanými v rade 2/ až 8/ uzatváral, keď už bol spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/30, teda uzatváral ich ako spoluvlastník a dojednávanie kúpnej zmluvy mu sprostredkoval jeho otec S. N., žalovaný v 9/ rade, ktorý navštevoval žalovaných osobne. So žalobcom sú už len oni dvaja spoluvlastníci. Je mu známe, že jedna zo spoluvlastníčok sa vyjadrila, že žalobca sa informoval o možnosti odkúpenia podielu, ale ďalšiu iniciatívu nevyvíjal, resp. sa nevyjadroval. Rokovali s pánom Markovičom, ktorý pristúpil na túto dohodu s tým, že bol v tom čase predsedom klubu, konal ako jeho zástupca. So žalovanými v rade 2/ až 8/ prišiel do osobného kontaktu až pri podpise zmluvy. Dôvodom uzatvorenia zmluvy o záložnom práve bola skutočnosť, že si požičal peniaze od otca a takýmto spôsobom bolo vložené záložné právo.

22. Žalovaný v 5/ rade O. K. vypovedal, že prišiel za ním žalovaný v 9/ rade s ponukou, či má odpredá svoj podiel, na čo reagoval kladne, za podmienky, že vybaví všetky veci. Potom prišiel s kúpnu zmluvou, ktorú podpísali. Žalobcovi nič neponúkal, nevedel, že nejaký aeroklub tam je. Pred podpisom kúpnej zmluvy prišiel za ním ešte jeden pán, ktorý mal tiež záujem o kúpu, avšak on sa rozhodol, že odpredá svoj podiel, tomu kto bude šikovnejší, čo bol žalovaný v 9/ rade. Neoveroval si na liste vlastníctva, či žalobca je podielový spoluvlastník, z dôvodu, že za ním prišiel žalovaný v 9/ rade a ten už mal všetky

prichystané, potom s ním zmluvu podpísal. Predkupné právo neponúkal. Žalovaného v 9/ rade poznal, lebo bol to jeho bývalý spolupracovník.

23. Žalovaný v 9/ rade S. N. vypovedal, že spolu so synom, t.j. žalovaným v 1/ rade podnikajú. Pokiaľ ide o uzatváranie zmlúv, jedna zo spoluvlastníčok pani H., ponúkla na odpredaj svoj podiel 1/15 žalobcovi, za týmto účelom navštívili Ing. K. a podľa pani H. mal informáciu, že AEROKLUB oznámil, že nemá záujem o kúpu tohto pozemku. Ona potom písomne ponúkla všetkým spoluvlastníkom predkupné právo na odpredaj svojho podielu, vybavovala to cez advokátsku kanceláriu a keďže na predkupné právo nereagoval žalobca, došlo k odpredaju jej podielu v 1/30, čím nadobudli podiel 1/15 spolu so svojím podielom, a tým ako spoluvlastníkom im vzniklo predkupné právo také isté aké mal žalobca. Po uzavretí kúpnych zmlúv so žalovanými potom vystúpil na členskej schôdzi u žalobcu, oznámil na aký účel budú využívané tieto pozemky a oni reagovali tak, že podali žaloby o neplatnosť týchto zmlúv. Žaloby podával pôvodne pán K., ktorý ale nebol predsedom klubu a následne ich pán K. vzal späť. Potom uzatvorili zmluvu o urovaní s AEROKLUBOM, kde vystupoval X.. K. za klub a v rámci tejto dohody sa dohodli, že odpredá klubu cca 1.500 m<sup>2</sup> pod stavbami AEROKLUBU a zároveň uzatvorili zmluvu o budúcej zmluve na odkúpenie týchto častí pozemkov pod stavbami klubu, ale keďže klub nemal peniaze, odstúpili od zmluvy o budúcej zmluve. Potom začal vybavovať tieto kúpne zmluvy uzatvorené so žalovanými. Ako vlastníak bol zapísaný jeho syn, ale keďže on to všetko financoval a investoval svoje peniaze, uzatvoril so synom záložnú zmluvu, aby ako veriteľ mal zabezpečené vložené investície. Všetky podiely aj prvý od pani H., bol zapísaný na syna, on sám nič nenadobúdal ako spoluvlastník. Vzhľadom na to, že klub nereagoval na predkupné právo pani H., ich vtedajší právny zástupca S.. S. nepovažoval za potrebné takéto predkupné právo zasielať žalobcovi v súvislosti s uzatváraním ďalších kúpnych zmlúv s podielovými spoluvlastníkmi. Túto záležitosť považovali za uzavretú tým, že uzatvorili zmluvu o urovaní. S iniciatívou k uzatvoreniu zmluvy o urovaní prišiel pán Markovič, s tým, že on stiahne všetky žaloby, na základe toho urobia zmluvu o urovaní a dohodli sa o predaji pozemkov pod stavbami AEROKLUBU. Na týchto pozemkoch chceli stavať, mali už vypracovanú štúdiu. Za odkúpenie spoluvlastníckych podielov zaplatil 1.500.00,- Sk, čo je dnes 50.000 € a je vecou jeho a syna, kedy mu tieto peniaze vráti. V súčasnej dobe vedie spor so žalobcom, kde si uplatňuje náhradu škody. V dražbe chcel prediť tieto pozemky, lebo súrne potreboval peniaze a bol záujemca o túto kúpu, ale dražba sa nemohla uskutočniť pre predbežné opatrenie, ktoré podal žalobca.

24. Podľa § 40 a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, 140 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, § 145 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, § 479 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, § 589 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, § 701 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>> a § 741b ods. 2 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160701>>, 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/1964/40/20160701>>). 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.

25. Podľa § 140 OZ 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/1964/40/20160701>>). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

26. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

27. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

28. Každý zo spoluvlastníkov má k svojmu spoluvlastníckemu podielu dispozičné oprávnenie, ktoré je ale obmedzené predkupným právom ostatných spoluvlastníkov. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov má vecnú povahu a pôsobí aj voči tretím osobám. Prevádzajúci spoluvlastník musí svoj podiel najskôr ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Ponuková povinnosť spoluvlastníka, ktorý chce svoj podiel predat', korešponduje s právom ostatných spoluvlastníkov na odkúpenie ponúknutého spoluvlastníckeho podielu. Záleží potom na nich, aby sa medzi sebou dohodli, kto kúpi ponúknutý spoluvlastnícky podiel. Iba v prípade, že spoluvlastník nevyužije svoje predkupné právo, prichádza do úvahy predaj spoluvlastníckeho podielu inej osobe. Ak je viac spoluvlastníkov, je potrebné, aby sa vzájomne dohodli na konkrétnom spôsobe výkonu predkupného práva a v prípade, že k dohode nedôjde, majú právo odkúpiť pomernú časť prevádzaného podielu podľa veľkosti vlastných spoluvlastníckych podielov. Prevod spoluvlastníckeho podielu na ostatných spoluvlastníkov nemožno považovať za zrušenie spoluvlastníctva, iba v prípade, že spoluvlastník svoje predkupné právo nevyužije prichádza do úvahy predaj spoluvlastníckeho podielu inej osobe. K porušeniu povinnosti zo zákonného predkupného práva dochádza, ak zviazaná osoba oprávnenej osobe podiel na veci vôbec neponúkne, ale aj vtedy, keď zviazaná osoba urobila oprávnenej osobe riadnu ponuku s ohlásením všetkých podmienok ponúknutých treťou osobou, pričom oprávnený spoluvlastník ju s ohľadom na obsah podmienok nepovažoval za prijateľnú, a potom zviazaná osoba podiel na veci previedla na tretiu osobu za podmienok výhodnejších, než aké boli obsahom ponuky oprávnenej osobe, teda napr. za nižšiu cenu. Ak zákonné predkupné právo podielového spoluvlastníka bolo porušené, môže sa žalobou domáhať, aby súd uložil nadobúdateľovi podielu vo veci povinnosť uzavrieť so žalobcom zmluvu o prevode podielu za rovnakých podmienok, za ktorých žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel. Ak niektorý z podielových spoluvlastníkov scudzí vec bez toho, aby ju ponúkol ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi, nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, ale oprávnený má možnosť sa dovoliť relatívnej neplatnosti takejto zmluvy, alebo sa domáhať od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

29. Ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka sa vzťahuje aj na vklad spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti do obchodnej spoločnosti, ktorý má povahu prevodu spoluvlastníckeho podielu v zmysle citovaného ustanovenia.

30. Spoluvlastník nemá ponukovú povinnosť voči ostatným spoluvlastníkom, ak ide o prevod spoluvlastníckeho podielu na blízku osobu, ktorou je jednak príbuzný v priamom rade 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.

31. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovaný v rade 2/ až 8/ pri predaji svojho spoluvlastníckeho podielu nedodržali zákonné predkupné právo a neponúkli predaj svojich podielov žalobcovi, ktorý bol podielovým spoluvlastníkom v 1/15. Takýmto prevodom bez dodržania zákonného predkupného práva došlo vo všetkých prípadoch zmlúv, ktoré boli uzatvorené medzi žalovaným v 1/ rade a žalovanými v 2/ až 8/ rade a ktorých prevod bol povolený dňa 27.10.2008 pod C., C., C., C., dňa 29.1.2009 pod C., dňa 22.4.2009 pod C. XXXX/XX a vo vzťahu k žalovanej v 8/ rade bol povolený vklad dňa 6.11.2008 pod C..

32. Žalobca sa stal podielovým spoluvlastníkom v r. 2005 na základe kúpnej zmluvy C., čo vyplýva z LV č. XXXX založeného ako dôkazová listina v konaní 15C/125/2009 strana 11-12. Žalovaní v rade 2/ až 8/ sa neriadili zákonnou úpravou týkajúcou sa predkupného práva voči spoluvlastníkovi a svoje podiely odpredali bez uplatnenia tejto ponuky žalovanému v 1/ rade. Až v prípade, ak kupujúci kúpnu zmluvu neuzavrie, dochádza k zániku predkupného práva oprávneného na iného kupujúceho. Pokiaľ žalovaný v 1/ rade následne pred týmito kúpnyimi zmluvami sa stal podielovým spoluvlastníkom podielu 1/15, a nedošlo pri výkone predkupného práva k dohode medzi spoluvlastníkmi, mal právo vykúpiť podiel len pomerne podľa veľkosti svojho podielu, čo však pri týchto kúpnych zmluvách nebolo dodržané. Žalovaní v rade 2/ až 8/ neboli vo vzťahu k žalovanému v 1/ rade, ktorému odpredávali svoje podiely vo vzťahu blízkej osoby, kedy spoluvlastník nemá ponukovú povinnosť voči ostatným spoluvlastníkom.

33. Žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti právnych úkonov touto žalobou v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka. Aj žalobou o určenie neplatnosti právneho úkonu sa možno v súlade s názorom judikatúry dovoliť relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Súdna prax nevyklučuje, že za dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu možno považovať tvrdenie oprávneného subjektu v žalobe o neplatnosť

právneho úkonu, z ktorého možno vyvodit' jeho vôľu, že nechce byť právnym úkonom viazaný. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti má hmotnoprávnu povahu a právne účinky dovolania nastanú v momente, keď sa žaloba doručí žalovanému, pokiaľ žalobca tak neurobil už predtým mimosúdne. Súd má za to, že žalobca sa dovolal tejto neplatnosti v trojročnej premlčacej lehote a to žalobou doručenu dňa 30.8.2011, pričom premlčacia lehota mu začala plynúť od 28.10.2008, resp. 30.1.2009 a 23.4.2009, z tohto dôvodu súd nemohol prihliadnuť na námietku premlčania vznesenú žalovanými v rade 1/, 5/, 7/ a 9/.

34. Z vyššie uvedených dôvodov, keď mal súd preukázané, že došlo k porušeniu zákonného predkupného práva, právnymi úkonmi, ktoré sú uvedené a to kúpnyimi zmluvami o prevode spoluvlastníckych podielov uzatvorenými medzi žalovaným v 1/ rade a žalovanými v 2/ až 8/ rade súd vyslovil, že ide o neplatné právne úkony, a vyhovel žalobe.

35. Súd vylúčil na samostatné konanie žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými v 1/ a 7/ rade z dôvodu, že žalovaný v 7/ rade žije v USA a do rozhodnutia súdu sa mu nepodarilo doručiť predvolanie, pritom ide v súvislosti s touto kúpnuou zmluvou o vzťah medzi žalovaným v 1/ a 7/ rade a je potrebné vykonať ďalšie dokazovanie.

36. Súd určil za neplatnú aj zmluvu o zriadení záložného práva, ktorú uzatvorili žalovaní v rade 1/ a 9/, z dôvodu, že táto sa odvíja od neplatných kúpnych zmlúv, ktoré uzatvoril žalovaný v rade 1/ so žalovanými v rade 1/ až 8/ a pokiaľ sú neplatné zmluvy o prevode spoluvlastníckych podielov, ktoré mal nadobudnúť žalovaný v 1. rade, nemôže byť ani platný právny úkon o zriadení záložného práva k parc. EKN XXX/XX, k.ú. R. Š., keďže žalovaný v 1. rade nemohol previesť na iného viac práv, než ako ich mal.

37. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. a vzhľadom na to, že žalobca bol v konaní plne úspešný vzniká mu nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %. O výške týchto trov súd rozhodne samostatným uznesením v zmysle § 262 C.s.p. po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prešov písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinná strana dobrovoľne nesplní, čo jej ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnená strana môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.