

Súd: Okresný súd Komárno  
Spisová značka: 6C/42/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4213201645  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 06. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Agneša Néveryová  
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2017:4213201645.14

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno sudkyňou JUDr. Agnešou Néveryovou v právnej veci žalobcu: K.. X. R., nar. X.X.XXXX, bytom A., ul. D. XXX/XX, v konaní zastúpený: Mgr. Milan Kantuľák, advokát so sídlom Bratislava, Na Pažiti 19, proti žalovanému: X) X.. A. Á., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. U., B.. H. X, v konaní zast. JUDr. Ľubicou Bičianovou, advokátka so sídlom Komárno, Záhradnícka 6/II a 2) X. P., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom J., S. XXXX/X, v konaní zastúpená : O. P. bytom U.- J.Ľ. P. R. J. XXXX/X, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

### rozhodol:

Súd určuje, že kúpna zmluva, uzatvorená dňa 2.11.2011 medzi X. P., ako predávajúcou a X.. A. Á. ako kupujúcim o prevode spoluvlastníckeho podielu 6/128 nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. W. R. A., v súčasnosti vedenej v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu J., odbor katastrálny na LV č. XXXX pre k.ú. W. R. A., ako parcela registra E. Č.. XXXX/X o výmere 17.633 m2 vodné plochy, je  
n e p l a t n á .

Súd žalobcovi voči žalovanému v rade 1/ nepriznáva náhradu trov konania.

Súd žalobcovi voči žalovanému v rade 2/ nepriznáva náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1/Dňa 28.1.2013 žalobca súdu doručil žalobu, ktorou sa domáhal, aby súd určil, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovanou 2) ako predávajúcou a žalovaným 1) ako kupujúcim dňa 6.12.2011, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v obci W. R. A., kat. územie W. R. A., evidovaných Správou katastra J. na LV č. XXXX ako pozemky reg. „. N.. Č. XXXX/X vodné plochy o výmere 1025 m2, parc. číslo XXXX/X vodné plochy o výmere 17663 m2 a na LV Č.. XXX ako pozemok registra „. N.. Č. XXXX trvalé trávne porasty o výmere 8178 m2, je neplatná. Žiadaný určujúci výrok žalobca žiadal vydať na tom skutkovom základe, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vyššie uvedených nehnuteľností, ktorých spoluvlastníčkou bola aj žalovaná v rade 2. O tom, že žalovaná 2 svoj spoluvlastnícky podiel previedla kúpnu zmluvou na žalovaného 1 sa dozvedel z výpisu z katastra nehnuteľností. Žalovaná 2 / pred uzatvorením kúpnej zmluvy jeho predkupné právo ignorovala, pretože svoj spoluvlastnícky podiel neponúkla na predaj jemu ako spoluvlastníkovi. Preto on (žalobca) sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a OZ. Konajúci súd rozsudkom zo dňa 28.4.2015 č.k 6C/42/2013-243 určil, že kúpna zmluva zo dňa 02.11.2011 uzatvorená medzi X. P., ako predávajúcou a X.. A. Á. ako kupujúcim o prevode spoluvlastníckeho podielu 6/128-ín, nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. W. R. A. vedené u Okresného úradu Komárno, odbor katastrálny na LV č. XXX ako parcela reg. „. Č.. N.. XXXX trvalé porasty o výmere 8178 m2 a LV č. XXXX ako parcela reg. „. Č.. N.. XXXX/X vodné plochy o výmere 1052 m2, ktorá zmluva bola zapísaná do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade J. pod č. C.-XXXX/XXXX je neplatná a vo zvyšku podanú žalobu ako nedôvodnú zamietol.

V dôsledku odvolania žalobcu tento rozsudok konajúceho súdu v jeho zamietajúcom výroku bol zrušený uznesením Krajského súdu Nitra 1.2.2017 č.k. 5Co/1103/2015 - 281 a vec vrátená na ďalšie

konanie. V tomto uznesení odvolací súd vyslovil takýto právny názor o právnom názore konajúceho súdu: „nezdieľa jeho názor vedúci k zamietnutiu časti žaloby žalobcu v tom smere, že žalobca sa môže úspešne domáhať vyslovenia neplatnosti zmluvy iba ohľadne tých nehnuteľností, ktoré boli uvedené v zmluve zo dňa 02.11.2011, pričom ak sú tieto nehnuteľnosti medzičasom vedené v katastri na inom liste vlastníctva prípadne pod iným parcelným číslom, je potrebné aby tieto nehnuteľnosti boli označené v súlade s obsahom zmluvy, o neplatnosť ktorej ide, s dodatkom, pod akými údajmi sú nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporného právneho úkonu, v čase rozhodovania súdu vedené v príslušnom katastri nehnuteľností. V tejto súvislosti odvolací súd súhlasne so žalobcovým odvolaním poznamenáva, že zmena v katastri nehnuteľností, ktorá primäla prvoinštančný súd k nesprávnemu zamietnutiu žaloby vo zvyšku (ohľadne parcely č. XXXX/X vodná plocha o výmere 17633 m<sup>2</sup> nastala až po podaní žalobného návrhu, kedy došlo k založeniu nového listu vlastníctva č. XXXX, na ktorom sú evidované aj vlastnícke práva k nehnuteľnosti, pozemku registra „. N. Č. XXXX/X vodné plochy o výmere 17633 m<sup>2</sup>. Pôvodne boli registrované práva vlastníkov k dvom parceliam (č. XXXX/X a XXXX/X) na LV č. XXXX a k jednej parcele na LV č. XXX (ako parcela č. XXXX). Samotné uvedenie čísla listu vlastníctva nie je zákonnou požiadavkou, pretože takýto list neslúži k identifikácii nehnuteľnosti, ale práve naopak predstavuje určitý majetkový substrát v časti A/ listu vlastníctva. Uvedené pre súd prvej inštancie v ďalšom konaní znamená, že tento mal a súčasne aj má k dispozícii dostatok údajov o parcele č. XXXX/X, či už v čase uzatvárania zmluvy dňa 02.11.2011, alebo v čase rozhodovania súdu, ktoré údaje môže aj skombinovať tak, aby naformuloval stručný, jasný a zrozumiteľný výrok aj v časti týkajúcej sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 02.11.2011 aj ohľadne parcely č. XXXX/X vodná plocha o výmere 17633 m<sup>2</sup> zapísanej na LV č. XXXX ako pozemok registra „... Je to výlučne iba súd, ktorý rozhoduje o tom, ako bude výrok jeho súdneho rozhodnutia naformulovaný, pričom verziu návrhu žalobcu na znenie výroku súdneho rozhodnutia nie je súd viazaný“.

Konajúci súd v novom konaní sa riadil týmto právnym názorom odvolacieho súdu.

2/ Súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie, na ktoré predvolal strany sporu v súlade s CSP. Súd na nariadenom pojednávaní vykonal dokazovanie oboznámením obsahu kúpnopredajnej zmluvy zo dňa 2.11.2011, výpisu z katastra nehnuteľností a to LV č. XXXX pre k.ú. W. R. A. ohľadne parcely registra „. XXXX/X vodná plocha o výmere 17 633 m<sup>2</sup>.

Na pojednávaní právny zástupca žalobcu žiadal žalobe vyhovieť a žalovaného v rade 1/ zaviazat' k náhrade trov konania, s poukazom na to, že medzi stranami sporu prebiehali mimosúdne jednania, žalovaní však nepristúpili k dohode o urovnaní (ktorú vypracoval on), pretože žalovaný v rade 1/ dával také podmienky k podpísaniu tejto dohody o urovnaní, ktoré boli nesplniteľné pre žalobcu.

Právna zástupkyňa žalovaného v rade 1/ uviedla: Skutkovým tvrdeniam žalobcu, že v danom prípade uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy došlo k porušeniu jeho predkupného práva žalovaný 1/ nemá námietky. Tvrdí však, že žalovaný v rade 1/ danú situáciu nezapríčinil, práve s poukazom na článok 5 spornej kúpnej zmluvy, z ktorého vyplýva, že predávajúca, t.j. žalovaná v rade 2/ prehlásila, že spoluvlastníci boli písomne vyzvaní na možnosť odkúpenia predmetu zmluvy a svoje právo nevyužili. Iniciatíva na mimosúdne usporiadanie predmetného sporu vzišla práve zo strany žalovaného v rade 1/, ktorý listom zo dňa 3.4.2014 vyzval žalovanú v rade 2/ o mimosúdne usporiadanie veci dohodou, spätným prevodom a tlmočil tento svoj záujem aj právnomu zástupcovi žalobcu. V tomto čase neobdržala žiadne vyjadrenie, len telefonické ubezpečovanie zo strany právneho zástupcu žalobcu, že má záujem spor vyriešiť mimosúdnou cestou. Následne dňa 9.10.2014 jej bola zo strany právneho zástupcu žalobcu elektronickou poštou zaslaná ním vypracovaná dohoda o urovnaní a následná kúpna zmluva v zmysle ktorej by sporné nehnuteľnosti žalovaný v rade 1/ previedol priamo na žalobcu. Aj v tomto čase žalovaný v rade 1/ prejavil súhlas aj s touto formou mimosúdného usporiadania sporu s výhradou, že jeho doterajšie trovy konania za 3 úkony právnej pomoci budú uhradené žalobcom a že žalobca písomne vydokladuje, že ďalší podieloví spoluvlastníci si neuplatňujú predkupné právo na sporné nehnuteľnosti. Nakoľko žalobca nevydokladoval súhlas všetkých spoluvlastníkov s prevodom podielu žalovaného v rade 1/ na žalobcu a bol ochotný nahradiť žalovanému v rade 1/ len trovy konania za jeden úkon právnej pomoci, podpísaniu dohody o urovnaní vypracovanej právnym zástupcom žalobcu nedošlo. Je toho názoru, že trovy konania procesne zavinila žalovaná v rade 2/ a preto navrhla, aby súd ak teda aj prizná náhradu trov konania žalobcovi, pri zvážení či v danom prípade neexistujú na ich nepriznanie dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle § 257 CSP alternatívne rozhodol v zmysle § 256 ods. 2 CSP a žalobcovi priznal náhradu trov konania voči žalovanej v rade 2/.

Zástupkyňa žalovanej v rade 2/ uviedla, že od začiatku tohto sporu žalovaná v rade 1/ súhlasila s návrhom žalobcu, čo aj vyjadrila na výzvu súdu, aj zástupkyňa žalovaného v rade 1/ Žalovaná bola

dlhodobu chorobu, preto sa na súd nemohla dostať, žiadne obštrukcie však nerobila v tomto konaní. Navrhla, aby súd žalobe vyhovel v plnom rozsahu a trovy konania nech zaplatí žalovaný v rade 1/.

3/ Súd vykonal dokazovanie oboznámením obsahu kúpnopredajnej zmluvy zo dňa 2.11.2011, výpisu z katastra nehnuteľností a to LV č. XXXX pre k.ú. W. R. A. ohľadne parcely registra „. XXXX/X vodná plocha o výmere 17 633 m<sup>2</sup> a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

4/ Dňa 2.11.2011 žalovaná 2 ako predávajúca a žalovaný 1 ako kupujúci uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol aj spoluvlastnícky podiel žalovanej v rade 2 v rozsahu 6/128 nehnuteľností vedených na LV č. XXX ako parcely reg. „. Č.. N. XXXX trvalé trávne porasty v celkovej výmere 8178 m<sup>2</sup> a spoluvlastnícky podiel žalovanej 2 v rozsahu 6/128 z nehnuteľností vedených na LV XXXX ako parc. registra „E., Č.. N. XXXX/X vodné plochy o výmere 1025 m<sup>2</sup> a parcela č. XXXX/X vodné plochy o výmere 17633 m<sup>2</sup>. Z obsahu tejto kúpnopredajnej zmluvy vyplýva, že na jej základe rozhodnutím Správy katastra J. č. C.-XXXX/XX zo dňa 6.12.2011 bol povolený vklad v prospech žalovaného v rade 1 ( aj ) týchto spoluvlastníckych podielov a zmluva nadobudla právne účinky dňom 6.12.2011. Predmetom tohto rozhodnutia je žaloba žalobcu, ktorou sa domáha určenia relatívnej neplatnosti tejto kúpnej zmluvy a to ohľadne prevodu spoluvlastníckeho podielu parcely registra E. Č.. XXXX/X o výmere 17.633 m<sup>2</sup> vodné plochy, v súčasnosti vedenej v katastri nehnuteľnosti na LV č. XXXX pre k.ú. W. R. A. dôvodiac, že jeho predkupné právo nebolo rešpektované žalovanou v rade 2, pretože tá svoj spoluvlastnícky podiel predmetných nehnuteľností mu neponúkla na kúpu.

Podľa § 140 OZ 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 veta prvá OZ 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.

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

Každý spoluvlastník má právo disponovať so svojím podielom a za splnenia určitých podmienok ho môže previesť na inú osobu. Pri prevode spoluvlastníckeho podielu jedným spoluvlastníkom požívajú zvyšní spoluvlastníci ochranu spočívajúcu v prednostnom práve nadobudnúť prevádzaný podiel za rovnakých podmienok. Zákonná úprava nariaďuje spoluvlastníkovi, ktorý prevádza jeho spoluvlastnícky podiel, povinnosť prednostne ponúknuť na odpredaj tento podiel ostatným spoluvlastníkom za tých istých podmienok, ktoré si dohodol s inou osobou. Táto povinnosť neplatí v prípade, ak ide o prevod blízkej osobe. Ponuka na uplatnenie predkupného práva musí byť urobená písomná a musí obsahovať podmienky zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu. Za porušenie predkupného práva sa považuje, ak spoluvlastník predá predmetný podiel za inú cenu, než aká bola ponúkaná vopred oprávnenému spoluvlastníkovi. Spoluvlastníci sa môžu vopred vzdať predkupného práva. Z ustanovenia §-u 40a veta prvá OZ vyplýva, že ak porušil niektorí z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a skutočne vykonal prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (nie na osobu blízku), vystavuje sa spolu s treťou osobou osobitnej forme postihu uvedenej v § 40a OZ. Keďže v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov ustanovenie § 140 OZ neobsahuje osobitnú úpravu, aj na tieto vzťahy treba použiť všeobecnú právnu úpravu o predkupnom práve nachádzajúcu sa v § 602 a nasl. OZ. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. Môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu alebo sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od povinnej osoby. Ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa. Treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi. Súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a a § 603 ods. 3 OZ je z právnej povahy veci vylúčené. Iné následky porušenia predkupného práva zákon nepripúšťa.

Medzi stranami sporu nebola sporná tá skutočnosť, že žalovaná 2/ predtým, ako sa rozhodla svoje spoluvlastnícke podiely previesť na cudziu osobu ( žalovaný 1 ), neponúkla podiely na nehnuteľnostiach

ostatným spoluvlastníkom a teda ani žalobcovi, čím si nesplnila povinnosť vyplývajúcu jej z ustanovenia § 140 OZ. Ide teda nepochybne o prípad porušenia predkupného práva oprávneného spoluvlastníka (žalobcu), ktorý sa preto mohol domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu. Konajúci súd viazaný právnym názorom odvolacieho súdu žalobe vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa §-u 257 CSP a žalobcovi nepriznal náhradu trov konania, keď mal za to, že sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa. Tieto dôvody podľa názoru súdu sú tieto: žalobca pre podaním žaloby na súd sa nedovolal relatívnej neplatnosti spornej kúpnej zmluvy u žalovaných, hoci tejto sa mal dovolať u nich pred podaním žaloby na súd (žalovaní od samého začiatku tohto sporu ani nepopierajú relatívnu neplatnosť zmluvy). Ďalším dôvodom hodného osobitného zreteľa pre nepriznanie náhrady trov konania je tá skutočnosť, že žalobca dohodou v urovnaní (ktorú žalovaní nepodpísali) nechcel riešiť predmet sporu, ale chcel získať do svojho vlastníctva celý spoluvlastnícky podiel (pričom predkupné právo podľa hmotného práva sa má rozdeliť pomerne medzi všetkých spoluvlastníkov), ktorý bol predmetom spornej kúpnej zmluvy, teda chcel získať také právo, ktoré mu pri relatívnej neplatnosti spornej zmluvy hmotné právo nepriznáva.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu - Okresný súd Komárno, Pohraničná 6 PŠČ 945 01 Komárno - na Krajský súd v Nitre. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uviesť, 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)