

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 17Co/329/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3113214654  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivan Kubínyi  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2017:3113214654.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Ivana Kubínyiho, sudkyne JUDr. Gabriely Janákovej a sudkyne Mgr. Zuzany Holúbkovej v právnej veci žalobkyne: R. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., G.. D. XXXX/X proti žalovaným: 1/ V. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom D., S. XXX/XX, 2/ V. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., A. XXX/X, 3/ L.. M. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., A. parku X/XX, žalovaní 2/, 3/ zast. JUDr. Jánom Červeňanským, advokátom so sídlom Trenčín, Nad Tehelňou 2888/6, o neplatnosť kúpnych zmlúv k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 8.3.2016, č. k. 27C/56/2013-68, takto

### rozhodol:

- I. Rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením potvrdzuje.
- II. Žalovaným priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyni v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti kúpnych zmlúv z dôvodu porušenia predkupného práva žalobkyne ako spoluvlastníčky a zaviazal žalobkyňu zaplatiť žalovaným 2/ a 3/ náhradu trov konania vo výške 164,47 eur. Vec právne posúdil podľa § 140, § 40a a §605 Občianskeho zákonníka (OZ) prijal záver, že predkupné právo žalobkyne porušené k dôvodom čoho uviedol, že v prípade kúpnej zmluvy zo dňa 23.02.2012 uzavretú medzi žalovaným 1/ a žalovaným 3/, žalovaný 1/ ponúkol svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, žalobkyni za kúpnu cenu 2 000,- € listom, ktorý jej bol doručený dňa 30.05.2011, čo potvrdila i samotná žalobkyňa pri výsluchu. Žalobkyňa v konaní nepreukázala, že by na túto ponuku akýmkoľvek spôsobom reagovala, kúpnu cenu 2 000,- € za predávané spoluvlastnícke podiely žalovanému 1/ nevyplatila, pričom žalovaný 1/ následne spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach predal žalovanému 3/ až zmluvou zo dňa 23.02.2012 za totožnú kúpnu cenu 2 000,- €. Žalovaný 1/ ako predávajúci spoluvlastník teda podľa súdu prvej inštancie splnil svoju zákonnú povinnosť podľa § 140 Občianskeho zákonníka, predávané spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach, ktoré zamýšľal prediť tretej osobe (žalovanému 3/), ponúkol najprv na predaj žalobkyni (a ostatným spoluvlastníkom), a pretože žalobkyňa predkupné právo nevyužila, predal spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach žalovanému 3/. V prípade druhej kúpnej zmluvy zo dňa 26.10.2012 uzavretej medzi žalovanou 2/ a žalovaným 3/, žalovaná 2/ ponúkla svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, žalobkyni za kúpnu cenu 1 500,- € listom zo dňa 08.08.2012, ktorý jej bol doručený dňa 13.08.2012, čo potvrdila i samotná žalobkyňa pri výsluchu. Žalobkyňa následne oznámila žalovanej 2/ listom zo dňa 26.08.2012, že si predkupné právo uplatňuje. Vzhľadom k tomu, že si predkupné právo vo vzťahu k predávaným spoluvlastníckym podielom uplatnili viacerí spoluvlastníci, vyzvala žalovaná 2/ žalobkyňu, aby sa s nimi dohodla podľa § 140 Občianskeho zákonníka a v lehote do 16.10.2012 zložili kúpnu cenu. Žalobkyňa v konaní nepreukázala, že by na túto výzvu akýmkoľvek spôsobom reagovala, kúpnu cenu 1 500,- € za predávané spoluvlastnícke podiely žalovanej 2/ nevyplatila, túto sumu nezložila do notárskej alebo

súdnej úschovy, pričom žalovaná 2/ následne spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach predala žalovanému 3/ až zmluvou zo dňa 26.10.2012 za totožnú kúpnu cenu 1 500,- €. Podľa súdu prvej inštancie žalovaná 2/ ako predávajúci spoluvlastník splnila svoju zákonnú povinnosť podľa § 140 Občianskeho zákonníka, predávané spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach, ktoré zamýšľala predať tretej osobe (žalovanému 3/), ponúkla najprv na predaj žalobkyňi (a ostatným spoluvlastníkom), a pretože žalobkyňa predkupné právo nevyužila, žalovanej 2/ neoznámila, či a ako sa dohodla s ostatnými spoluvlastníkmi, ktorí o kúpu prejavili záujem, na realizácii predkupného práva, pričom kúpnu cenu v stanovenej lehote nevyplatila ani nezložila do súdnej či notárskej úschovy, žalovaná 2/ v súlade s právom predala spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach žalovanému 3/. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a ich náhradu priznal úspešným žalovaným 2/ a 3/. V časti o trovách konania následne súd prvej inštancie vydal opravné uznesenie.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podala odvolanie žalobkyňa, ktorá žiadala napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Uviedla, že žalovaný 1/nepredložil všetky písomnosti a súd nevyžiadal spis od notárky A.. Tiež advokát Červeňanský nepredložil celý spis, a to i napriek tomu, že na pojednávaniach vo veci zrušenia podielového vlastníctva priznal to, že od žalobkyne dostal ďalšiu korešpondenciu týkajúcu sa kúpnych zmlúv. Čo sa týka vyjadrenia, v ktorom žalobkyňa uviedla, že nemá záujem o žiadne zmluvy so žalovaným 3/ a advokátom Červeňanským, toto povedala za účasti svedkov po pojednávaní vo veci zrušenia podielového spoluvlastníctva keď zistila, že advokát Červeňanský sa opakovane snaží pripraviť žalobkyňu o majetok ako sa to stalo v minulosti v prípade urbárskeho lesného spoločenstva. Žalobkyňa poukázala na skutočnosť že žalovaný 3/ neoprávnene vstupoval na jej pozemky pri svojej stavebnej činnosti, a podiely začal kupovať aby sa vyhol sankciám za neoprávnené vstupy na pozemky žalobkyne, ktoré mu hrozili v správnom konaní vedenom mestom Trenčín. Žalobkyňa ďalej uviedla, že žalovaní ako aj advokát vedeli, že spoluvlastnícke podiely mali byť ponúknuté tiež MVDr. Jurčovej, ktorej svedčí predkupné a doživotné užívacie právo zapísané na listoch vlastníctva. Žalobkyňa sa ďalej vyjadrovala k okolnostiam zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a ku konaniu žalovaného 3/ v tejto veci. Mala za evidentné, že pri uzatváraní napadnutých kúpnych zmlúv došlo k porušeniu predkupného práva, k účelovej dohode medzi žalovanými, čo vyplýva z ich vyjadrenia k spisu Okresnej prokuratúry v Trenčíne. Podľa žalobkyne boli podmienky predaja upravované v prospech žalovaného 3/. Záverom odvolania žalobkyňa uviedla, že žalovaný 1/ a 2/ sú jej dlžníci a žiadala započítať dlh ktorý im voči nej vznikol. Poukázala na nedôvodné ospravedlnenie žalovanej 2/ z pojednávania a na skutočnosť, že pri argumentácii pred súdom prvej inštancie bola často prerušovaná, čo môže byť príčinou neúplnej a nepresnej prezentácie stavu uvedeného v odôvodnení napadnutého rozsudku.

3. Žalovaný 2/ a 3/ vo vyjadrení k odvolaniu žiadali napadnutý rozsudok potvrdiť.

4. Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec v zmysle ust. § 380 ods. 1 CSP v spojení s § 470 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné potvrdiť podľa § 387 CSP.

5. Podľa § 140 OZ, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

6. Podľa § 605 OZ, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

7. Z citovaných ustanovení, správne použitých aj súdom prvého stupňa, jednoznačne vyplýva, že pokiaľ mieni spoluvlastník nehnuteľnosti využiť svoje predkupné právo, musí do dvoch mesiacov od uskutočnenia ponuky vyplatiť kúpnu cenu. Zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie je zrejmé, že žalobkyňi boli prevádzané spoluvlastnícke podiely ponúknuté na predaj, ako aj to, že žalobkyňa ani v jenom prípade kúpnu cenu nevyplatila. Realizáciu ponuky napokon žalobkyňa ani pri jednej napadnutej zmluve nespochybňuje a vyplatenie kúpnej ceny ani v jednom prípade netvrdí. Uskutočnenie ponuky predaja spoluvlastníckeho podielu a márne uplynutie dvojmesačnej lehoty na zaplatenie kúpnej ceny od oprávneného spoluvlastníka sú jediné podmienky, ktoré je potrebné splniť, aby

mohol spoluvlastník previesť svoj podiel na tretiu osobu, teda osobu odlišnú od ďalších spoluvlastníkov. V konaní bolo ich splnenie preukázané, a pretože akékoľvek ďalšie okolnosti sú bez vplyvu na dodržanie predkupného práva spoluvlastníka, bolo napadnuté zamietavé rozhodnutie vecne správne.

8. Pochybením súdu prvej inštancie nebolo nevykonanie dôkazu spisom notárky Pčolovej, pretože záver o uskutočnení ponúk a nevyplatení kúpnej ceny bol jednoznačný aj z iných dôkazov. Ani akákoľvek ďalšia korešpondencia nachádzajúca sa podľa žalobkyne v neoboznámenom spise advokáta Červeňanského nemôže nič meniť na skutočnosti, že kúpna cena za ponúknuté podiely nebola zo strany žalobkyne vyplatená. Pre vec významná nie je ani prípadná nedôvera žalobkyne voči advokátovi vybavujúcemu ponuku predkupného práva. Aj pri takejto okolnosti má spoluvlastník možnosť riadnu ponuku prijať zaplatením kúpnej ceny do dvoch mesiacov, alebo mu predkupné právo zanikne. Rovnako sú bezvýznamné dôvody, pre ktoré sa tretia osoba rozhodne kúpiť spoluvlastnícky podiel, v tomto prípade žalobkyňou tvrdená snaha žalovaného 3/ vyhnúť sa sankciám za vstup na pozemok v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne. Opäť je významné len riadne uskutočnenie ponuky a vyplatenie kúpnej ceny požadovanej za podiel v lehote dvoch mesiacov zo strany oprávneného spoluvlastníka. Čo sa týka námietky žalobkyne, že spoluvlastnícke podiely mali byť ponúknuté tiež MVDr. Jurčovej, túto okolnosť by mohla namietat iba menovaná a nemohla spôsobiť porušenie práv žalobkyne. Napokon nie je dôvodná ani odvolacia námietka o účelovej dohode žalovaných a úprave podmienok predaja v prospech žalovaného 3/. Splniť podmienky predaja bolo jednoducho možné vyplatením kúpnej ceny do dvoch mesiacov od ponuky a žalobkyňa by využitím predkupného práva získala ponúkané podiely. Takto jednoduchá podmienka predaja nevytvára priestor pre úvahy o účelovom konaní v prospech osoby stojacej mimo okruh spoluvlastníkov. Zaplatiť kúpnu cenu za ponúkaný podiel totiž možno aj v prípade, že ponúkajúci spoluvlastník neposkytne po ponuke dostatočnú súčinnosť pre prijatie požadovanej ceny, pretože v takom prípade je možné splniť povinnosť vyplatiť kúpnu cenu jej zložením do úradnej úschovy. Vo vzťahu k tu prejednávanému predmetu konania nie sú významné ani okolnosti zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ku ktorým sa vyjadrovala žalobkyňa, pretože ani tie nemajú dopad na uskutočnenie riadnej ponuky predaja a vyplatenie/nevyplatenie kúpnej ceny za ponúkaný podiel. Čo sa týka započítania žalobkyne voči žalovaným 1/ a 2/, takýto úkon nemá súvislosť s prejednávanou vecou o neplatnosti právneho úkonu. Spôsobilým odvolacím dôvodom nie je ani prípadné nedôvodné ospravedlnenie žalovanej 2/ z pojednávania, pretože nie je zrejmé, akú nesprávnosť rozhodnutia vo veci samej mala neprítomnosť žalovanej 2/ na pojednávaní spôsobiť. Rovnako na dve podstatné zistenia tohto sporu, teda riadne uskutočnenie ponuky predaja spoluvlastníckych podielov a nezaplatenie požadovanej kúpnej ceny do dvoch mesiacov od ponuky nemohlo mať vplyv ani prípadné žalobkyňou tvrdené prerušovanie pri jej výsluchu zo strany súdu, pretože uvedené podstatné okolnosti boli zrejmé. Uskutočnenie riadnej ponuky z listinných dôkazov a nevyplatenie kúpnej ceny z tvrdení žalovanej strany, ktoré žalobkyňa nespochybňovala, keď netvrdila, že požadovanú kúpnu cenu zaplatila.

9. Vzhľadom na uvedené bolo rozhodnutie súdu prvej inštancie vecne správne a odvolací súd ho preto potvrdil.

10. Odvolací súd priznal žalovaným náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, pretože boli v odvolacom konaní plne úspešní (§ 255 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1, 2 CSP a § 262 ods. 1 CSP).

11. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednomyseľne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).