

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 7Co/4/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8112233701  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 08. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Branislav Breza  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2017:8112233701.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Branislava Brezu a sudcov JUDr. Martina Filakovského a JUDr. Anny Kovaľovej v právnej veci žalobcov: 1. X.. C. O., nar. X.X.XXXX, bývajúceho v Q. Č.. XX, 2. S.Á. O., nar. X.X.XXXX, bývajúceho v Q. Č.. XX, 3. C. I., nar. XX.X.XXXX, bývajúceho v Q. Č.. XX, 4. K. X., nar. XX.X.XXXX, bývajúcej v Q. Č.. XX, 5. O. H., nar. XX.X.XXXX, bývajúceho v Q. Č.. XX, 6. Q. J., nar. XX.X.XXXX, bývajúceho v Q. Č.. X, právne zastúpených JUDr. Danielou Strakovou, advokátkou so sídlom v Prešove, na ul. Konštantínovaj č. 6, p r o t i žalovaným: 1. K. J., nar. X.XX.XXXX, bývajúcej v Q. Č.. XX, 2. GEODET SNINA, s. r. o., so sídlom v Snine, na ul. Strojárskej č. 3995/113, právne zastúpenému JUDr. Evou Kákošovou, advokátkou so sídlom v Snine, na ul. Partizánskej č. 1057, o neplatnosť právnych úkonov, o odvolaní žalovaného v 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 11.5.2016 č.k. 8C/368/2012 - 407 takto

### **r o z h o d o l :**

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalobcom sa p r i z n á v a náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### **o d ô v o d n e n i e :**

1. Prvoinštančný súd napadnutým rozsudkom určil, že kúpne zmluvy uzatvorené medzi žalovanou v 1. rade a žalovaným v 2. rade dňa 29.10.2010 a dňa 6.5.2010 sú neplatné. Žalobcom priznal náhradu trov konania vo výške 100 %.

2. Vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že žalovaná v 1. rade a žalovaný v 2. rade dňa 6.5.2010 uzatvorili kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalovanej v 1. rade zapísaným na LV č. XXX kat. úz. Q.. Touto kúpnu zmluvou odpredala aj svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX a č. XX kat. úz. Q.. Kúpna cena bola dohodnutá za všetky nehnuteľnosti vo výške 2 500 Eur. Celková výmera pozemkov spolu s lesnými pozemkami predstavuje XXX XXX m<sup>2</sup>, z toho lesné pozemky predstavujú výmeru XX XXX m<sup>2</sup>.

3. Ďalšou kúpnu zmluvou zo dňa 29.10.2010 žalovaná v 1. rade odpredala žalovanému v 2. rade nehnuteľnosti v jej výlučnom vlastníctve zapísané na LV č. XXX, kat. úz. Q. a spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, č. XXX, č. XX, č. XX, č. XXX a č. XX kat. úz. Q. za kúpnu cenu 1.000 Eur.

4. Rozhodnutím Obvodného úradu Prešov zo dňa 23.5.1996 bolo zapísané Pozemkové spoločenstvo D. Q. do registra pozemkových spoločenstiev s právnou subjektivitou.

5. Procesnou podmienkou určovacej žaloby podľa ustanovenia § 80 písm. c/ O.s.p. je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Naliehavý právny záujem je spravidla daný

v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neisté. Rozsudok, ktorým súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom, čo samo o sebe môže zakladať naliehavosť právneho záujmu žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu.

6. Žalobcovia v rade 1. - 6. a žalovaná v 1. rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, ktoré v zmysle zmluvy o založení Pozemkového spoločenstva D. Q. tvoria predmet spoluvlastníctva členov Pozemkového spoločenstva D. Q.. Jedná sa o tieto pozemky, ktoré boli vydané v roku 1992 pre obnovené pozemkové spoločenstvá v k. ú. Q., ktorých členovia, resp. ich právni nástupcovia následne založili Pozemkové spoločenstvo D. Q.. Pre prípad prevodu nehnuteľnosti tvoriacich predmet spoločného vlastníctva sú podieloví spoluvlastníci obmedzení tým, že môžu prevádzať svoj spoluvlastnícky podiel k spoločnej nehnuteľnosti a s ním súvisiace práva a povinnosti len za podmienok ustanovených v Zákone o pozemkových spoločenstvách, vo vyhlásení spoločníkov o združení alebo v zmluve o založení a v osobitnom predpise. Osobitným predpisom sa rozumie Občiansky zákonník. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka ako aj podľa článku 5 stanov Pozemkového spoločenstva D. Q. patrí pri prevode podielov ostatným podielovým spoluvlastníkom predkupné právo, a teda ak chce spoluvlastník previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretie osoby alebo na niektorého zo spoluvlastníkov musí ho najprv ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom s výnimkou prevodu podielov blízkej osobe.

7. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že žalovaná v 1. rade ako podielová spoluvlastníčka predkupné právo žalobcov nerešpektovala a bez toho, aby podielovým spoluvlastníkom, t.j. žalobcom ponúkla svoj podiel na spoločnej nehnuteľnosti k odpredaju, teda, aby si splnila povinnosť ponuky predkupného práva, uzatvorila so žalovaným v 2. rade kúpnu zmluvu, predmetom ktorých boli okrem iného aj spoluvlastnícke podiely na spoločnej nehnuteľnosti. Žalobcovia ako oprávnené osoby z predkupného práva sa v zákonnej trojročnej premlčacej lehote úspešne dovolali relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka podaním žaloby na určenie relatívnej neplatnosti právnych úkonov na súd. Prípady relatívnej neplatnosti právnych úkonov vymedzuje zákon taxatívne v ustanovení § 40a a medzi tieto prípady patrí aj prípad porušenia predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Relatívna neplatnosť právneho úkonu nastáva na základe dovolania sa tejto neplatnosti právneho úkonu tými subjektmi, ktoré ju nespôsobili. Je to úkon hmotného práva a právne účinky nastávajú dovolaním sa relatívnej neplatnosti. Žalobcovia v rade 1. až 6. rade sa ako dotknuté osoby, podieloví spoluvlastníci dovolali určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Preukázali aj naliehavý právny záujem na takomto určení. Z tohto dôvodu súd prvej inštancie v tejto časti žalobe vyhovel.

8. Pokiaľ ide o nehnuteľnosti nachádzajúce sa vo výlučnom vlastníctve žalovanej v 1. rade pri ich prevode došlo k neurčitému prejavu v súvislosti so stanovením kúpnej ceny. Kúpna cena bola stanovená jednotnou sumou a to v prípade kúpnej zmluvy zo dňa 6.5.2010 vo výške 2 500 Eur a v prípade kúpnej zmluvy zo dňa 29.10.2010 vo výške 1 000 Eur. Kúpna cena bola teda dojednaná za celok, bez rozlíšenia druhov pozemkov, takže nemožno určiť kúpnu cenu za tie parcely, ktoré boli prevedené vo výlučnom vlastníctve žalovanej v 1. rade a nie je tak možné určiť, akú kúpnu cenu by mala žalovaná v 1. rade vrátiť žalovanému v 2. rade a akú by si mala ponechať.

9. Podľa ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. Je to prípad absolútnej neplatnosti právneho úkonu, ktorá nastáva priamo zo zákona, ktokoľvek sa jej môže dovoliť. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobuje právne následky aj keď už bolo vydané rozhodnutie o vklade zápisu do katastra nehnuteľnosti. Absolútna neplatnosť právneho úkonu pôsobí od začiatku, od vzniku právneho úkonu a platí, že zmluva nebola uzavretá, k prevodu nehnuteľnosti fakticky nedošlo. Absolútnu neplatnosť právneho úkonu nemožno zahojiť ani dodatočným schválením. Absolútnej neplatnosti právneho úkonu sa môže dovoliť ktokoľvek. Pri absolútnej neplatnosti právneho úkonu sa naliehavý právny záujem nepreukazuje.

10. Ak je základom neurčitosti prejavu skutočnosť, že tu vôbec nebola určitá vôľa, výklad nemôže odstrániť tento nedostatok daný v samotnej vôli. Neurčitý prejav vôle je neplatný v takom rozsahu ako pri nezrozumiteľnosti právneho úkonu. Pokiaľ ide o kúpnu cenu, tá je odplatom za predmet kúpy a mala by byť spravodlivá, t. j. mala by byť vo výške, za ktorú sa spravidla vec rovnakého druhu, množstva, akosti a

podobne predáva v danom čase a v danom mieste. Dohoda o cene musí byť určitá, teda dohovor medzi zmluvnými stranami musí byť natoľko určitý, že pomocou údajov obsiahnutých v dohovore je možné určiť cenu. Cena je určitá, ak ju strany výslovne alebo mlčky prijali za smerodajnú cenu, určenú jedným z nich, ale súčasne musí byť splnená podmienka, že cenu možno takto určiť pri použití pevných pravidiel predvídaných zmluvnými stranami, napríklad na základe kalkulácie. Podmienke o určitosti kúpnej zmluvy by nezodpovedalo, ak by kúpnu cenu mohla určiť ktorákoľvek zo zmluvných strán na základe ľubovôle. Ak je cena voľne dojednaná, možno sa neplatnosti dovoliť, ak je neprimeraná vzhľadom na hodnotu predmetu kúpy, teda pre rozpor s dobrými mravmi s prihliadnutím na okolnosti, za ktorých bola dojednaná a s prihliadnutím či je v súlade s dobrými mravmi. Z okolností zistených pri uzatváraní zmlúv bolo preukázané, že kúpna cena bola stanovená žalovaným v 2. rade odhadom, teda bez znaleckého posudku a zisťovania všeobecnej ceny platnej v danom mieste a čase. Rovnako bolo preukázané, že žalovaná v 1. rade nemala v úmysle odpredať lesné pozemky. S návrhom zmluvy sa neoboznámila a táto zmluva jej bola predložená len pred podpisom na obecnom úrade. Nachádzala sa pod časovým tlakom, lebo žalovaný v 2. rade naliehal, aby to bolo urobené rýchlo. Pri podpise nemala ani okuliare, pričom žalovaná v 1. rade je osobou v pokročilom veku, ktorá je starobnou dôchodkyňou so zlým zdravotným stavom, ťažko sa pohybuje, zle vidí a nedostatočne počuje. Žalovaná v 1. rade kúpnu cenu nenavrhovala a túto stanovil žalovaný v 2. rade priamo v zmluve, pričom v oboch prípadoch kúpnych zmlúv išlo o predaj rôznych pozemkov od ornej pôdy až po lesné pozemky vo veľkej výmere. V kúpnej zmluve zo dňa 6.5.2010 sú pozemky v celkovej výmere XXX XXX m<sup>2</sup>, odpredané za kúpnu cenu 2 500 Eur, čo v prepočte na 1m<sup>2</sup> predstavuje 0,015 Eur. Z toho lesné pozemky majú výmeru XX XXX m<sup>2</sup>. V kúpnej zmluve zo dňa 29.10.2010 žalovaná v 1. rade previedla na žalovaného v 2. rade pozemky o výmere XX XXX m<sup>2</sup> za kúpnu cenu 1 000 Eur, teda za sumu 0,017 Eur za 1m<sup>2</sup>. Výmera lesných pozemkov bola 35 XXX m<sup>2</sup>. Cene vo výške 0,016 Eur za m<sup>2</sup> v kat. úz. Q. zodpovedá približne hodnota trvalých trávnatých porastov, avšak cena lesných pozemkov je za m<sup>2</sup> od 0,48 Eur do 0,61 Eur podľa druhu drevín v jednotlivých lesných dielcoch. Cena lesných pozemkov odpredaných spornými kúpnyimi zmluvami bola viac ako 30 násobne nižšia. Vôľa žalovanej v 1. rade smerovala len k odpredaju lúk, pričom do kúpnej zmluvy sa dostali hodnotné pozemky v obrovskej výmere, ktorých bola spoluvlastníčkou a nikto zo zmluvných strán nezisťoval, aká je cena lúk, ornej pôdy a lesných pozemkov s prihliadnutím na to, že ide o pozemky v lukratívnej rekreačnej oblasti W.. Navyiac ako to vyplynulo aj z výpovede C. J., bola žalovaná v 1. rade a aj C. J. pri dojednávaní zmluvy uvedení do omylu, keď im pán N. Z. mal povedať, že predmetom predaja je pozemok, kde sa nachádza „poľovnícka búda“ a pri druhej zmluve „pozemok na cestu k tejto poľovníckej chate“. Kúpnu zmluvu aj text zhotovil žalovaný v 2. rade tak, že si z internetového portálu zistil parcely, ktorých vlastníčkou bola žalovaná v 1. rade a tieto zahrnul do kúpnej zmluvy prvej aj druhej. So žalovanou osobne nejednal ani s ňou neprehliadol pozemky, ktoré majú byť predmetom prevodu. Bolo preukázané, že prejav vôle žalovanej v 1. rade smeroval len k predaju lúk, teda trvalých trávnatých porastov, ktorých bola výlučnou vlastníčkou. Aj keď žalovaná v 1. rade nie je osoba zbavená svojprávnomi vykonaným dokazovaním a to svedeckými výpoveďami pani O. S. a N. K. bolo preukázané, že je dezorientovaná, trpí senilitou, nie je schopná pochopiť obsah písomnosti, pokiaľ sú jej prečítané, ani riešiť svoje úradné záležitosti.

11. Do predmetu predaja boli zahrnuté všetky nehnuteľnosti, ktoré žalovaná v 1. rade vlastnila, či už vo výlučnom alebo v podielovom spoluvlastníctve, o čom však nebola uzrozmeneá a vzhľadom aj na jej vek, zdravotný stav, prejavy senility urobila úkon, ktorý bol v rozpore s jej prejavom vôle. Preto súd aj dojednanie o kúpnej cene v oboch zmluvách zo 6.5.2010 a 29.10.2010 považuje za absolútne neplatný právny úkon, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi. Kúpna cena za predaj nehnuteľnosti nachádzajúcich sa vo výlučnom vlastníctve žalovanej v 1. rade je neurčitá, nemožno ju určiť prepočtom za m<sup>2</sup>, lebo bola určená odhadom pre všetky nehnuteľnosti označené v kúpnych zmluvách, avšak išlo o predaj pozemkov rôzneho druhu, rôznej ceny, čo pri tvorbe kúpnej ceny nebolo vôbec zohľadnené. Už z povahy týchto pozemkov vyplýva, že ich cena nemôže byť rovnaká a potom aj vôľa účastníkov zmluvy smerovala k prevodu týchto nehnuteľností iba ako celku a inú vôľu účastníci nemali ani nevyjadрили.

12. S prihliadnutím na uvedené súd prvej inštancie vyslovil, že obe kúpne zmluvy sú neplatné ako celok.

13. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný v 2. rade. Navrhol rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie prejednanie a rozhodnutie. Alternatívne požadoval rozhodnutie zmeniť tak, aby žaloba žalobcov bola zamietnutá. Ako dôvod uviedol, že porušenie predkupného práva, ku ktorému malo dôjsť vo vzťahu k žalobcom, v rozhodnutí odôvodnené nie je a pre nedostatok dôvodov je rozhodnutie aj nepreskúmateľné. Počas konania zo strany žalovaného v 2. rade boli predkladané

dôkazy o tom, že v čase uzavretia kúpnych zmlúv neboli žalobcovia evidovaní v katastri nehnuteľností ako podieloví spoluvlastníci. Niektorí vôbec a niektorí bez potrebných identifikátorov. Nie je možné, aby pri vyslovení neplatnosti kúpnych zmlúv z titulu porušenia predkupného práva sa jednotlivito neskúmalo porušenie predkupného práva voči konkrétnym žalobcom a to v čase uzavretia kúpnych zmlúv. V roku 2010, kedy boli uzavreté obe kúpne zmluvy, bolo povinnosťou žalobcov mať evidované svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam riadne na listoch vlastníctva a to s uvedením všetkých svojich identifikátorov. Nie je predsa možné, aby predávajúci spoluvlastník, resp. tretie osoby, z vlastného podnetu zisťovali v evidencii obyvateľov, na polícii, na mestských a obecných úradoch, osobné údaje, ktoré im tieto orgány ako cudzím osobám ani neposkytnú. Navyiac nemajú záruku, či sú ich zistenia správne. Naproti tomu vlastník, ktorý sa nestará o svoj majetok, o jeho správnu evidenciu a správnosť údajov a to 20 rokov od zmeny pomerov na Slovensku a vzniku katastrov nehnuteľností, si uplatňuje práva voči osobám, ktoré tento stav nespôsobili. K porušeniu predkupného práva žalobcov teda nedošlo. Žalobcovia nemajú ani naliehavý právny záujem na podaní žaloby o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv z dôvodu ich absolútnej neplatnosti pre údajnú neurčitosť kúpnych cien. Nie je možné, aby tretie osoby, ktoré nie sú účastníkmi dvojstranného právneho úkonu, akým je kúpna cena, podávali žaloby pre neurčitosť kúpnej ceny, hoci samotní účastníci zmluvy takúto žalobu nepodali a sami na zrušení zmlúv záujem nemajú. Žalovaná v 1. rade sa doposiaľ voči žalovanému v 2. rade nedomáhala neplatnosti kúpnych zmlúv kvalifikovanou žalobou na súde. Ani jeden zo žalobcov tak nepreukázal naliehavý právny záujem na určení absolútnej neplatnosti kúpnych zmlúv z dôvodu podľa ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobcovia taktiež nemajú žiaden naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnych zmlúv pre rozpor kúpnej ceny s dobrými mravmi. Z rozhodnutia sa nedá zistiť, v čom by mala byť výška kúpnej ceny v rozpore s dobrými mravmi. Ak žalovaná v 1. rade mala konať v omyle ide o relatívnu neplatnosť, pričom tejto relatívnej neplatnosti sa žalovaná v 1. rade voči žalovanému v 2. rade žiadnou kvalifikovanou žalobou nedovolala. Súd sa v konaní ako aj v rozhodnutí venoval otázke, či žalovaný v 2. rade voči žalovanej v 1. rade sa dopustil konania v rozpore s dobrými mravmi, či ju uviedol do omylu, či vedela čo podpisuje, či vedela čo predáva, či vedela že cena je primeraná alebo nie a podobne. Takéto dokazovanie sa vykonávalo aj po zrušujúcom uznesení odvolacieho súdu za situácie, že žalovaná v 1. rade nie je žalobcom ale spolu so žalovaným v 2. rade sa nachádza v pozícii žalovanej strany. Za dôveryhodné sa považovalo vyjadrenie syna žalovanej v 1. rade, ktorého výpoveď ako osoby blízkej nemožno považovať za objektívnu a nezaujatú. Obdobným spôsobom bola vyhodnotená výpoveď svedkyne O. S., ktorá je od roku 2009 vlastníčkou domu žalovanej v 1. rade, pričom darovaciu zmluvu spisovala právna zástupkyňa terajších žalobcov. Názory tejto svedkyne na zdravotný stav žalovanej v 1. rade sa vyhodnotili ako pravdivé, hoci do spisu žiadna lekárska správa predložená nebola. Objektívnejšie možno posúdiť vyjadrenia starostu obce, avšak ani z jeho vyjadrení sa nedá vyvodiť nielen úplná ale ani čiastočná nesvojprávnosť žalovanej v 1. rade. Z rozsudku vyplýva, že žalovaný v 2. rade sa mal poznať so svedkom N. Z. a spolu mali uviesť žalovanú v 1. rade do omylu. Voči žalovanému v 2. rade sa pritom žiadne trestné stíhanie a ani súdne konanie nevedie. Žalovaný v 2. rade sa z tohto dôvodu adekvátnym a právne kvalifikovaným spôsobom nebránil tvrdeniam žalovanej v 1. rade voči nemu a ani nenavrhol v tomto smere dôkazy, nakoľko sa právne bránil voči žalobcom a nie voči žalovanej v 1. rade. Proti žalovanému v 2. rade nebol vedený spravodlivý súdny proces.

14. Žalobcovia navrhli rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

15. Odvolací súd v zmysle zásad ustanovení § 379, § 380 a § 381 Civilného sporového poriadku preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalovaného v 2. rade nie je opodstatnené.

16. V konaní sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

17. Vo veci nie je možné stotožniť sa s tvrdením o nedostatku naliehavého právneho záujmu žalobcov na požadovanom určení. Žalobcovia, resp. ich právni predchodcovia v čase uzatvárania kúpnych zmlúv zo dňa 29.10.2010 a zo dňa 6.5.2010 medzi žalovanou v 1. rade a žalovaným v 2. rade postavenie spoluvlastníkov mali.

18. Podľa vyjadrenia štatutárneho zástupcu žalovaného v 2. rade X.. C. Z. na pojednávaní konanom dňa 13.11.2013 obe kúpne zmluvy boli vyhotovené v čase pred zápisom Registra obnovenej evidencie pozemkov ( ROEP) na liste vlastníctva. Register obnovenej evidencie pozemkov je výsledkom konania o obnove evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim čo priamo vyplýva z ustanovenia § 1 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Predmetom konania v zmysle ustanovenia § 1 ods. 5 tohto právneho predpisu boli pozemky vymedzené plošne vlastníckymi vzťahmi alebo držbou, ktoré neboli evidované alebo boli evidované neúplne podľa osobitných predpisov v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií. Ak žalobcovia neboli zapísaní buď vôbec alebo neúplne na príslušných listoch vlastníctva len z dôvodu neukončeného konania o obnove evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim táto okolnosť vplyv na ich oprávnenia vyplývajúce z podielového spoluvlastníctva nemá. Okrem toho žalovaná v 1. rade nikdy netvrdila, aby žalobcov a ich právnych predchodcov v čase uzatvorenia kúpnych zmlúv napriek neúplným údajom nepoznala. Ako dôvod nerešpektovania predkupného práva žalobcov ako podielových spoluvlastníkov uviedla len to, že svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam vôbec prevádzat' nechcela, nakoľko predmetom prevodu mal byť iba prevod lúk nachádzajúcich sa v jej výlučnom vlastníctve.

19. Predkupné právo spoluvlastníka upravuje Občiansky zákonník v ustanovení § 140. Vychádzajúc z tohto ustanovenia, 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.

20. Právo disponovať so spoluvlastníckym podielom prislúcha každému spoluvlastníkovi. Zmluvná voľnosť spoluvlastníka je však obmedzená, lebo sa spoluvlastnícky podiel môže bez ďalšieho previesť iba na blízke osoby. V tomto prípade ostatní spoluvlastníci nemajú predkupné právo na prevádzaný spoluvlastnícky podiel. Ak však spoluvlastník mieni svoj podiel previesť na iné než blízke osoby, prípadne aj na jedného so spoluvlastníkov musí najskôr svoj podiel ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Ide teda o povinnosť spoluvlastníka vyplývajúca zo zákonného predkupného práva, ktorej korešponduje oprávnenie ostatných spoluvlastníkov, ktorý nechcú vec predať na odkúpenie tohto spoluvlastníckeho podielu. Predkupné právo má povahu vecného práva a v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu pôsobí aj voči právnomu nástupcovi kupujúceho, ktorý sa stal novým vlastníkom na miesto predávajúceho. Vzniká so zákona súčasne so vznikom podielového spoluvlastníctva a to bez ohľadu na to, či spoluvlastníctvo vzniklo na základe zmluvy, na základe rozhodnutia alebo zo zákona. Ak povinný spoluvlastník nerešpektoval zákonné predkupné právo a svoj podiel previedol na inú než blízku osobu bez toho, aby ho predtým ponúkol ostatným spoluvlastníkom, je právny úkon, na základe ktorého došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu neplatný, ale len v prípade, že sa oprávnení spoluvlastníci dovolajú jeho neplatnosti (§ 40a Občianskeho zákonníka).

21. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že žalovaná v 1. rade ako podielová spoluvlastníčka existenciu predkupného práva nerešpektovala. Bez toho, aby oprávneným osobám ponúkla svoje podiely na spoločných nehnuteľnostiach uzatvorila so žalovaným v 2. rade kúpne zmluvy, predmetom ktorých boli okrem iného aj spoluvlastnícke podiely na spoločných nehnuteľnostiach. Je teda dané právo oprávnených spoluvlastníkov domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmlúv o prevode podielov so spoluvlastníka na tretiu osobu. Žalobcovia ako osoby oprávnené z predkupného práva sa neplatnosti právneho úkonu úspešne dovolali podaním žaloby na určenie neplatnosti dvoch kúpnych zmlúv tvoriacich predmet tohto konania.

22. Žalobkyňa okrem spoluvlastníckych podielov prevádzala aj nehnuteľnosti nachádzajúce sa v jej výlučnom vlastníctve. Za takejto situácie bolo nevyhnutné skúmať, či uzatvorené kúpne zmluvy sú neplatné ako celok alebo len v častiach súvisiacich s porušením zákonného predkupného práva žalobcov ako podielových spoluvlastníkov.

23. Podľa ustanovenia § 41 Občianskeho zákonníka, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Tam, kde sa dôvod neplatnosti vzťahuje na celý právny úkon je právny úkon neplatný v celom rozsahu. Otázku možnosti a nemožnosti oddelenia právneho úkonu treba posudzovať z hľadiska povahy a obsahu celého právneho úkonu a nielen z hľadiska oddeľovanej časti. Zmluvu, pokiaľ ide o jej zákonom určené pojmové

znaky, treba chápať ako nedeliteľný celok. Obe kúpne zmluvy takýmto nedeliteľným celok v prejednávanej veci predstavujú.

24. V danom prípade, ako to vyplýva z obsahu spisu, obe kúpne zmluvy vypracoval a predložil na podpis žalovanej v 1. rade žalovaný v 2. rade, pričom predložené zmluvy vôbec nezodpovedali vôli žalovanej v 1. rade čo sa týka rozsahu predávaných nehnuteľností a ich kúpnej ceny.

25. Žalovaná v 1. rade od samého počiatku sporu tvrdila, že jej úmyslom bolo predať len konkrétne nehnuteľnosti a to lúky nachádzajúce sa v jej výlučnom vlastníctve. To potvrdil nielen v konaní vypočutý syn žalovanej v 1. rade C. J., ktorého svedeckú výpoveď považuje žalovaný v 2. rade za neobjektívnu, ale aj ďalší svedok N. Z. prítomný pri rokovaní o predmete kúpy. Tento svedok uviedol na pojednávaní konanom dňa 2.4.2014, že žalovaná v 1. rade chcela previesť len určité nehnuteľnosti v jej výlučnom vlastníctve. Čo sa týka druhov pozemkov, podľa zoznamu pozemkov predloženého synom žalovanej v 1. rade, medzi pozemkami určenými na predaj boli pozemky označené ako orná pôda a trvalé trávnaté porasty. Lesné pozemky na zozname uvedené neboli. Tento zoznam parciel svedok zasielal žalovanému v 2. rade mailom alebo SMS správou. Ak následne žalovaný v 2. rade spracoval kúpne zmluvy v rozpore s vôľou prejavenu žalovanou v 1. rade takého jeho konanie je v rozpore s dobrými mravmi a spôsobuje neplatnosť oboch právnych úkonov podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka.

26. Žalovaný v 2. rade ničím právne významne nepreukázal, aby na zmeny v kúpnych zmluvách v porovnaní s prejavenu vôľou žalovanú v 1. rade upozornil.

27. Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

28. Pojem dobré mravy Občiansky zákonník nedefinuje. Je tomu tak preto, lebo dobré mravy podliehajú spoločenskému vývoju, ale tiež preto, že vo všetkých jednotlivostiach by bolo ťažké ich vystihnúť. Vo všeobecnosti však možno hovoriť o pravidlách morálneho charakteru všeobecne platných v demokratickej spoločnosti, v ktorej sa uplatňuje a presadzuje vzájomná slušnosť, ohľaduplnosť a vzájomné rešpektovanie. Je to v podstate súhrn určitých etických a kultúrnych pravidiel v spoločnosti všeobecne uznávaných. Činnosť namierenú proti uvedeným pravidlám možno označiť za činnosť proti dobrým mravom.

29. Ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka patrí k právnym normám s relatívne neurčitou hypotézou. t. j. k právnym normám, ktorých hypotéza nie je stanovená priamo právnym predpisom a ktoré tak prenechávajú súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jednotlivom prípade sám vymedzil hypotézu právnej normy zo širokého dopredu neobmedzeného okruhu okolností. Pri posudzovaní, či konanie účastníka občiansko-právneho vzťahu je v súlade či v rozpore s dobrými mravmi zákon výslovne neurčuje z akých hľadísk má súd vychádzať. Rozhodnutie o tom, či sú splnené podmienky pre použitie ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, alebo ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka je vždy potrebné urobiť po starostlivej úvahe, v rámci ktorej musia byť zvážené všetky rozhodujúce okolnosti.

30. Konanie žalovaného v 2. rade znaky konania odporujúceho dobrým mravom vykazuje. Žalovaný v 2. rade nerešpektujúc vôľu žalovanej v 1. rade do písomného vyhotovenia zmlúv bez predchádzajúceho upozornenia zahrnul nielen nehnuteľnosti označené žalovanou v 1. rade na predaj, ale všetky nehnuteľnosti nachádzajúce sa vo výlučnom aj v podielovom spoluvlastníctve žalovanej v 1. rade.

31. V súvislosti s týmto zistením je potrebné skonštatovať, že uzavreté kúpne zmluvy nemôžu obsahovať ani podstatnú náležitosť každej kúpnej zmluvy, ktorou je dojednanie kúpnej ceny. K platnému dojednaniu kúpnej ceny môže dôjsť len vtedy, ak predmet kúpy medzi účastníkmi sporný nie je. Ak je kúpna cena dojednaná i za nehnuteľnosti, ktoré vôbec predmetom prevodu nemali byť, ide o dojednanie neurčité a teda neplatné podľa ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

32. S prihladením na uvedené odvolací súd rozsudok ako vecne správny potvrdil postupom vyplývajúcim z ust. § 387 CSP.

33. Zároveň úspešným žalobcom priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % v súlade s ustanovením § 396 ods. 1 CSP v spojení s ustanoveniami § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 a ods. 2 CSP s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie.

34. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

**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 s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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