

Súd: Okresný súd Humenné  
Spisová značka: 21C/215/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8316210781  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 08. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Sivák  
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2017:8316210781.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Humenné sudcom Mgr. Petrom Sivákom v právnej veci žalobcu Z. I., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom B. XXXX/XXX, XXX XX I., právne zastúpený JUDr. Slavomírom Hrubíšákom-advokátom, Pugačevova 1, 066 01 Humenné proti žalovaným v 1. rade Q. Y., rod. Č., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom XXX XX O. Č.. XX, právne zastúpená Mgr. Valérom Podol'skim-advokátom, Námestie Slobody 1, 066 01 Humenné, v 2. rade B. M., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom O. XXXX/XX, XXX XX O., v konaní o neplatnosti zmluvy takto

### rozhodol:

Právny úkon - kúpna zmluva č. Z. - XXXX/XX zo dňa 26.9.2014 uzatvorená medzi žalovanou v prvom a žalovaným v druhom rade, ktorou žalovaný v 2. rade previedol na žalovanú v 1. rade svoj podiel 4/12 nehnuteľnosti z parcely čísla N. XXX orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup>, zapísaná na L. Č.. XXX, k. ú. O. je neplatná.

Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania vo vzťahu k žalovaným v celom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Žalobca podal dňa 16.11.2016 na Okresný súd Humenné žalobu, ktorou žiadal určiť neplatnosť kúpnej zmluvy Z. -XXXX/XX zo dňa 26.9.2014 uzatvorenej medzi žalovanou v 1. rade a žalovaným v 2. rade, ktorou žalovaný v 2. rade previedol na žalovanú v 1. rade svoj podiel 4/12 nehnuteľnosti z parcely N. XXX orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup>, zapísaná na L. Č.. XXX, k. ú. O. a žiadal určiť, že táto kúpna zmluva je neplatná. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaná nie je so žalovaným v 2. rade vo vzťahu blízkej osoby, a teda touto kúpnu zmluvou došlo k porušeniu predkupného práva podielového spoluvlastníka - žalobcu.

2. Žalovaní žiadali žalobu zamietnuť, a to z dôvodu, že žalovaný v 1. a v 2. rade sú príbuznými resp. blízkymi osobami podľa § 116 a ide o vzdialenejšiu príbuznú, resp. vzdialenejšiu rodinu. Starí rodičia žalovanej v 1. rade a žalovaného v 2. rade sú súrodencami, preto sú podľa žalovaného v 1. rade žalovaní osobami navzájom blízkymi. Žalovaný v 2. rade teda previedol podiel k nehnuteľnosti na žalovanú v 1. rade ako na blízku osobu, a preto sa § 140 o predkupnom práve spoluvlastníka nepoužije. Podľa žalovanej v 1. rade ide len o reakciu na výsledky znaleckého posudku č. 2/2016 Ing. Lazarčíka, ktorý bol vypracovaný v konaní 11C/362/2015 o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktoré je teraz prerušené do skončenia tohto konania.

3. Žalovaný v 2. rade uviedol, že žiada žalobu zamietnuť, pretože on je so žalovanou v 1. rade ako aj žalobcom rodina a o jeho podiel nikto neprejavil záujem. Žalobe nerozumie a tak chce, aby ju súd zamietol. Babka žalovanej v 1. rade a jeho dedo sú súrodencami.

4. Súd vo veci zistil tento skutkový stav.

Z aktuálneho listu vlastníctva č. XXX k. ú. O. je zrejmé, že ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností parcely č. XXX o výmere XXXX m<sup>2</sup> sú vedení žalovaná v 1. rade Q. Y. s podielom 2/3 a ako druhý spoluvlastník je vedený Z. I. - žalobca s podielom 1/3. Žalovaná v 1. rade má ako právne tituly okrem iného uvedenú aj kúpnu zmluvu č. Z. - XXXX/XX zo dňa 26.9.2014.

5. Súd si vyžiadal z Okresného úradu, odbor katastrálny uvedenú kúpnu zmluvu a z nej zistil, že bola spísaná dňa 26.9.2014 formou notárskej zápisnice notárkou JUDr. Katarínou Korenkovou a na jej základe B. M. - žalovaný v 2. rade ako predávajúci odpredal žalovanej v 1. rade ako kupujúcej Q. Y. svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti zapísanej na L. Č.. XXX k. ú. O., parcele EKN XXX o veľkosti 4/12, t. j. 1/3 z celku za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 2300,- Eur. Z rozhodnutia Okresného úradu Humenné, katastrálny odbor zo dňa 15.10.2014 je zrejmé, že katastrálny úrad povolil vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy v prospech žalovanej v 1. rade.

6. Z listu vlastníctva č. XXX k. ú. O. je zrejmé, že podielovými spoluvlastníkmi parcely č. XXX v čase uzavretia napádanej kúpnej zmluvy boli žalovaný v 2. rade s podielom 4/12, ďalej žalovaná v 1. rade Q. Y. s podielom 4/12, ďalej B. I. s podielom 1/12 a žalobca Z. I. s podielom 3/12 (čl. 6 spisu).

7. Na uvedený právny vzťah je potrebné aplikovať predovšetkým tieto ustanovenia:

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej 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 pomerný podľa veľkosti podielov. Podľa § 40a 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. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40).

8. Podľa § 116 OZ blízke osoby, blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

9. V tomto prípade súd žalobe v celom rozsahu vyhovel, pretože zistil, že boli porušené ustanovenia o zákonom predkupnom práve § 140 OZ. Konkrétne predávajúci - žalovaný v 2. rade a kupujúca žalovaná v 1. rade nespĺňajú podmienky stanovené v § 116 OZ pre blízke osoby. Žalovaní nie sú príbuznými v priamom rade, nie sú súrodencami a ani manželmi a taktiež v konaní do skončenia dokazovania nebolo z ich strany preukázané, že ide o osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom, ktoré sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu. Z tohto dôvodu keďže neboli splnené tieto zákonom stanovené podmienky, podieloví spoluvlastníci majú zákonné predkupné právo podľa § 140. V konaní nebolo preukázané, aby žalovaný v 2. rade písomne alebo inak ponúkol pred uzavretím kúpnej zmluvy so žalovanou v 2. rade ostatným podielovým spoluvlastníkom, a to žalobcovi a v tom čase ešte aj B. I. na predaj svoj spoluvlastnícky podiel. Súd poukazuje, že strany boli vyzvané aj uznesením na vyjadrenie sa vo veci, k žalobe a na doloženie potrebných dokladov, kde z týchto doložených dokladov žiadne takéto skutočnosti nevyplývali. Ide o sudcovskú koncentráciu konania. Ako je zrejmé, žalovaní sa bránili len tým, že sa považujú za blízke osoby, a teda, že predkupné právo sa neuplatní.

10. Vzhľadom na to, že medzi žalovanými nejde o blízke osoby, nešlo o prevod medzi blízkymi osobami, a preto ostatní podieloví spoluvlastníci v tomto prípade žalobca majú právo podať žalobu podľa § 140 o neplatnosť zmluvy.

11. Toto ich právo vyplýva aj z § 40a Občianskeho zákonníka tak ako je vyššie uvedený a ide o relatívnu neplatnosť, z ktorej sa môžu dovolať. Žaloba bola podaná v zákonom stanovenej lehote, nie je premlčaná. Čo sa týka obrany žalovanej v 1. rade, že ide len o reakciu žalobcov na konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, kde sa dozvedeli nízku cenu k predmetnej nehnuteľnosti z nariadeného znaleckého dokazovania, preto toto konanie to nemá žiadny právny význam.

12. Z tohto dôvodu súd žalobe v celom rozsahu vyhovel a určil, že uvedená zmluva je neplatná.

13. Súd poukazuje na to, že boli splnené podmienky podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, a to žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o po d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

v tomto prípade sa žalobca domáhal určenia neplatnosti právnej skutočnosti, a to kúpno-predajnej zmluve a jeho práva vyplýva priamo z osobitného predpisu, a to už z vyššie citovaných ustanovení § 140 a § 40a civilného sporového poriadku. Z tohto dôvodu v tomto konaní žalobca nemusí preukazovať naliehavý právny záujem na podaní tejto osobitnej žaloby.

14. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v súlade s § 255 a § 262 Civilného sporového poriadku a úspešnému žalobcovi priznal vo vzťahu k neúspešným žalovaným v 1. a v 2. rade nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

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

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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.