

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 12C/1/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5820200068  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 04. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Chlebo  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2022:5820200068.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudom JUDr. Martinom Chlebom, v právnej veci žalobkyne: C. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. Y. XXX, právne zastúpená: JUDr. Miroslav Bachy nec, advokát so sídlom Podbiel 177, proti žalovaným: 1a/ U. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, 1b/ U. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XXX/XXX, K., 1c/ F. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX, 1d/ K. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XXX/XX, X., 1e/ F. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, 1f/ U. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XXX/XX, F., 1g/ E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX, (žalovaní 1a/, 1b/, 1c/, 1d/, 1e/, 1f/, 1g/ ako právni nástupcovia po pôvodnom žalovanom 1/ K. Z., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom K. XX, zomr. dňa XX.XX.XXXX), 2/ Y. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, 3/ O. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom K., 4/ J. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX/XX, O. V., ČR, 5/ B. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. XXX/X, K., 6/ K. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, 7/ J. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, 8/ A. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, 9/ Y. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX/XX, X., 10/ H. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX/XX, X., 11/ O. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom Rabčice, právne zastúpený: JUDr. Adriána Paneková, advokátka so sídlom Miestneho priemyslu 1140, Námestovo, v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

### rozhodol:

I. Kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/, ako právnym predchodcom žalobkyne 1a/, žalobcu 1b/, žalobcu 1c/, žalobcu 1d/, žalobkyne 1e/, žalobkyne 1f/, žalobkyne 1g/, žalovanou 2/, žalovaným 3/, žalovaným 4/, žalovanou 5/, žalovanou 6/, žalovaným 7/, žalovaným 8/, žalovanou 9/ a žalovanou 10/ ako predávajúcimi a žalovaným 11/ ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom žalovaného 1/, žalovanej 2/, žalovaného 3/, žalovanej 4/, žalovanej 5/, žalovanej 6/, žalovaného 7/, žalovaného 8/, žalovanej 9/ a žalovanej 10/ uvedeným v kúpnej zmluve na pozemku U. parc. č. XXX/X, trvalý trávny porast o výmere XXXX m<sup>2</sup>, nachádzajúcemu sa v k. ú. K., okres X., na základe ktorej kúpnej zmluvy bol vykonaný vklad vlastníckeho práva Okresným úradom Námestovo, katastrálny odbor, pod V XXX/XXXX dňa XX.XX.XXXX, je n e p l a t n á.

II. Žalobkyni sa p r i z n á v a voči žalovaným 1a/ - 11/ spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 13.01.2020 domáhala, aby súd určil, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovanými 1/ - 10/ ako predávajúcimi a žalovaným 11/ ako kupujúcim, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností povolený Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom, pod sp. zn. V XXX/XX dňom XX.XX.XXXX, a to v tej časti zmluvy, v ktorej bol prevod podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam: pozemku v k.ú. K., v spoluvlastníckych podieloch pôvodne zapísaných na LV č. XXXX, parc. U. č. XXX/X trvalé trávne porasty o výmere XXXX (ďalej len „Pozemok parc. č. XXX/X“) z prevodcov - pôvodného žalovaného 1/ v podiele X/XXX, žalovanej 2/ v podiele XX/XXX, žalovaného 3/ v podiele X/XXX, žalovaného 4/ v podiele X/XXX, žalovanú 5/ v podiele X/XXX, žalovanú 6/ v podiele X/XXX, žalovaného 7/ v podiele X/XXX, žalovaného 8/ v podiele

XX/XXX, žalovanú 9/ v podiele X/XXX a žalovanú 10/ v podiele X/XXX (ďalej len „Prevedené podiely“ a pre uvedenú kúpnu zmluvu ďalej len „Kúpna zmluva“), je neplatná. Následne žalobkyňa upresnila, že prevod Prevedených podielov zo žalovaných 1/ - 10/ na žalovaného 11/ tvoril celý predmet Kúpnej zmluvy. Žalobkyňa si zároveň uplatnila náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Žalobkyňa žalobu odôvodnila tým, že žalovaní 1/ až 11/ sú účastníkmi Kúpnej zmluvy. Žalovaní 1/ až 10/ si ako podieloví spoluvlastníci Pozemku parc. č. XXX/X nesplnili svoju zákonnú povinnosť podľa § 140 Občianskeho zákonníka, keď previedli svoje podiely (Prevedené podiely) na Pozemku parc. č. XXX/X na žalovaného 11/ ako kupujúceho, bez toho aby prevod týchto spoluvlastníckych podielov ponúkli žalobkyňi ako podielovej spoluvlastníčke, čím zasiahli do predkupného práva žalobkyne.

3. Žalovaná 2/ sa na pojednávaní vyjadrila, že Kúpnu zmluvu podpísala, ale žalobkyňu ani nepozná.

4. Žalovaná 5/ na pojednávaní uviedla, že pochádza z K., a keď ju vyzvali podpísať Kúpnu zmluvu, tak ju podpísala, tak ako aj ostatným susedom.

5. Žalovaná 6/ na pojednávaní uviedla, že žalobkyňu nepozná. Ak chcela žalobkyňa prejavíť nejaký záujem o podiely žalovaných 1/ až 10/, mala sa ozvať. Ona podpísala Kúpnu zmluvu z dobrej vôle po vzájomnej dohode.

6. Žalovaný 11/ žiadal žalobu zamietnuť. Svoj postoj žalovaný 11/ odôvodnil tým, že žalobkyňa žalobou uplatňuje určenie právnej skutočnosti, teda toho, že Kúpna zmluva je neplatná, avšak zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti, iba ak to vyplýva z osobitného predpisu. Zo žiadneho právneho predpisu však nevyplýva možnosť požadovať určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka nevyplýva to ani z § 40a Občianskeho zákonníka. Z uvedených dôvodov by mal súd žalobu ako procesne neprípustnú zamietnuť. Zároveň poukázal na to, že pôvodný žalovaný 1/ bol ujom žalovaného 11/ a išlo o jemu blízku osobu, preto vo vzťahu k pôvodnému žalovanému 1/ nedošlo k porušeniu predkupného práva.

7. Pôvodný žalovaný 1/, žalovaní 1a/, 1b/, 1c/, 1d/, 1e/, 1f/, 1g/, 3/, 4/, 7/, 8/, 9/ a 10/ sa k predmetu konania nijako nevyjadrili.

8. V priebehu konania zomrel dňa XX.XX.XXXX pôvodný žalobca 1/ K. Z., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom K. XX. Uznesením Okresného súdu Námestovo č.k. 12C/1/2020-51 zo dňa 22.12.2021 súd rozhodol to tom, že v konaní pokračoval s jeho právnymi nástupcami - žalovanými 1a/ až 1g/.

9. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín tvoriacich súdny spis, najmä: žalobou, listom vlastníctva č. XXXX k.ú. K., listinou - Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu z 25.10.2018, vyjadrením žalovaného 11/, obsahom listín pripojeného spisu Okresného úradu Námestovo, katastrálneho odboru, č. V XXX/XXXX, obsahom listín pripojených spisov Okresného súdu Námestovo sp. zn. 5C/10/2017 a 1C/8/2018.

10. Podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

11. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka:

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 Občianskeho zákonníka:

Ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, 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). 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.

12. Podľa § 116 Občianskeho zákonníka, 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.

13. Medzi stranami nebolo sporné, že žalovaní 1/ až 10/ ako predávajúci previedli na základe Kúpnej zmluvy na žalovaného 11/ Prevedené podiely a to bez toho, aby Prevedené podiely ponúkli aj žalobkyňi. Žalobkyňa bola v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy ako aj zavkladovania prevodu Prevedených podielov v katastri nehnuteľností spoluvlastníkom Pozemku parc. č. XXX/X. Kúpna zmluva bola uzatvorená dňa XX.XX.XXXX a vklad bol povolený XX.XX.XXXX. Doručenie listiny - Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu zo dňa 25.10.2018 všetkým jej účastníkom nebolo stranami rozporované. Žalobkyňa podala žalobu 13.01.2020, t.j. v rámci lehoty troch rokov (§ 101 Občianskeho zákonníka) odo dňa nadobudnutia účinkov Kúpnej zmluvy.

14. Z procesného hľadiska je podaná žaloba žalobou podľa § 137 písm. d) CSP, súd preto neskúmal existenciu naliehavého právneho záujmu. Účastníkom konania je na strane žalobcu spoluvlastníčka Pozemku parc. č. 490/1, ktorej neboli Prevádzané podiely ponúknuté na odkúpenie (ďalej aj „opomenutý spoluvlastník“) a na strane žalovaných všetci účastníci Kúpnej zmluvy, čím bol naplnený okruh všetkých aktívne aj pasívne legitimovaných osôb v tomto konaní.

15. Bolo právom žalobkyne ako opomenutého spoluvlastníka pri prevode Prevedených podielov, vybrať si jeden zo spôsobov, akým chce doceliť nápravu porušenia svojich práv. Právny poriadok ako aj judikatúra za takéto spôsoby považujú: 1. dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu, na základe ktorého došlo k prevodu (§ 40a Občianskeho zákonníka), 2. domáhanie sa, aby kupujúci príslušný podiel previedol opomenutému spoluvlastníkovi (603 ods. 3 Občianskeho zákonníka) alebo 3. zachovanie si predkupného práva (603 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Je len na opomenutom spoluvlastníkovi, ktorý spôsob domáhania sa svojich práv si zvolí. Tým, že žalovaní 1/ - 10/ neponúkli žalobkyňi Prevádzané podiely na odkúpenie porušili jej právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa sa následne dovolala neplatnosti právneho úkonu listinou zo dňa 25.10.2018 ako aj podaním žaloby. Neobstojí argumentácia žalovaného 11/, že zo žiadneho právneho predpisu žalobkyňi nevyplýva možnosť podať žalobu o urečenie neplatnosti podľa § 137 písm. d) CSP. Nemožno totiž od každého osobitného zákona rozumne vyžadovať, aby sa v ňom nachádzal odkaz na § 137 písm. d) CSP alebo iná presná formulácia odkazujúca na neskôr prijatý procesný predpis (CSP). Aj § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka je potrebné považovať takéto ustanoveniami osobitného predpisu, na ktoré odkazuje § 137 písm. d) CSP. Súd má za to, že § 140 a § 40a Občianskeho zákonníka je potrebné vykladať v ich vzájomnej súvislosti a vychádzať z účelu daných zákonných ustanovení. Pokiaľ hmotné právo dáva žalobkyňi možnosť domáhať sa svojich práv nejakým spôsobom, je povinnosťou súdu aplikovať aj procesné normy, tak aby bolo možné takéto právo žalobkyne realizovať v súdnom konaní. Opačný výklad, by smeroval k tomu, domáhanie sa práv prostredníctvom žaloby na určenie právnej skutočnosti (§ 137 písm. d) CSP) by bolo len iluzórnym, a toto ustanovenie by neplnilo svoju funkciu. Taktiež by sa stalo zbytočným aj ustanovenie 40a Občianskeho zákonníka vo vzťahu k nerešpektovaniu predkupného práva.

16. Žalovaný 11/ síce uvádzal, že pôvodný žalovaný 1/ bol jeho ujom. Brat rodiča (ujo) nie je podľa § 116 Občianskeho zákonníka automaticky považovaný za blízkou osobu a pokiaľ ho žalovaný 11/ za takúto blízkou osobu považoval, mal o tom predložiť žalovaný 11/ ďalšie tvrdenia a dôkazy, čo však nespravil. Súd nemohol preto žalovaného 11/ a pôvodného žalovaného 1/ považovať za blízke osoby v zmysle § 116 a § 140 Občianskeho zákonníka.

17. Aplikujúc § 140 a § 40a Občianskeho zákonníka na zistený vyššie uvedený skutkový stav súd žalobe v plnom rozsahu vyhovel, nakoľko bolo zistené, že pri prevode Prevedených podielov bolo opomenuté predkupné právo žalobkyne a žalobkyňa sa neplatnosti takéhoto prevodu dovolala v zákonnej lehote.

18. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

19. Žalobkyňa bola z procesného hľadiska úspešná v celom rozsahu uplatneného nároku. Súd preto zviazal žalovaných, ako subjekty v nerozlučnom procesnom spoločenstve, spoločne a nerozdielne k úhrade náhrady trov súdneho konania, ktoré vznikli žalobkyni, a to v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník, po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie skončí.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresnom súde Námestovo. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 a 2 CSP) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Ak povinný dobrovoľne nesplní povinnosť uloženú týmto rozhodnutím, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku (zákon č. 233/1995 Z.z.).