

Súd: Okresný súd Levice  
Spisová značka: 12C/39/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4319202732  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 06. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Pintová  
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2021:4319202732.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice v spore žalobcov: 1/ N. 2/ MN., obaja zastúpení JUDr. Ondrejom Mészárosom, advokátom so sídlom Brezová 10, 937 01 Želiezovce, proti žalovaným: 1/ ŠPED - TRANS, spoločnosť s ručením obmedzeným, so sídlom Ku Bratke 5, 934 05 Levice, IČO: 31 440 681, 2/ C., 3/ I. o určenie neplatnosti právneho úkonu, sudkyňou JUDr. Miriam Pintovou, takto

### rozhodol:

- I. Súd žalobu **z a m i e t a**.
- II. Žalovaným v 1/, 2/, 3/ rade sa nárok na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou doručenu súdu dňa 10.7.2019 domáhali, aby súd po vykonanom dokazovaní určil, že kúpna zmluva zo dňa 13.7.2016 uzatvorená medzi žalovanými v 2. a 3. rade na jednej strane ako predávajúci a žalovaným v 1. rade na strane druhej ako kupujúci, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Levice, katastrálny odbor, číslo vkladu: E. zo dňa 3.8.2016 je neplatná. Žalobu odôvodnil tým, že rozhodnutím Okresného úradu Levice, katastrálny odbor, číslo vkladu: E. zo dňa 3.8.2016 bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v kat. úz. Levice B. pozemok registra CKN: parc. č. XXXX/X, druh pozemku záhrady o výmere 152 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 66 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 1540 m<sup>2</sup> v podiele 14/900-ine v prospech žalovaného v 1. rade na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12C/39/2019

13.7.2016 uzatvorenú medzi žalovanými v 2. a 3. rade na jednej strane ako predávajúci a žalovaným v 1. rade na strane druhej ako kupujúci, pričom žalovaní v 1. a 2. rade porušili svoju zákonnú povinnosť, ktorú im ustanovuje § 140 Občianskeho zákonníka, teda ponúknúť pred prevodom svoj spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom a z uvedeného dôvodu žalobcovia v 1. a 2. rade sú právnym úkonom dotknutí a kúpnu zmluvu, t.j. právny úkon považujú zmysle § 40a Občianskeho zákonníka za neplatný. V žalobe ďalej uviedli, že žalovaní v 1. a 2. rade neponúkli nijakým spôsobom vyššie uvedené spoluvlastnícke podiely žalobcom, ale priamo ich predali žalovanému v 3. rade, ktorý sa nestal spoluvlastníkom nehnuteľností zákonným spôsobom ani na základe vkladu V 1124/2016 zo dňa 1.4.2019, lebo aj kúpnu zmluvou zo dňa 19.6.2016 došlo k porušeniu predkupného práva ostatným spoluvlastníkom nehnuteľností .

2. Súd uznesením č.k. 12C/39/2019 - 43 zo dňa 14.8.2019 v zmysle § 167 ods. 2 CSP vyzval žalovaných v 1. až 3. rade, aby v lehote 10 dní od doručenia uznesenia sa písomne vyjadrili k žalobe, uviedli vo vyjadrení rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu, pripojili listiny, na ktoré sa odvolávajú a označili

dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, ak uplatnený nárok v celom rozsahu neuznávajú. Žaloba spolu s uznesením č.k. 12C/39/2019- 43 bola žalovanému v 2. rade doručená dňa 19.8.2019 ( čl. 45), žalovanému v 1. rade dňa 15.8.2019 ( čl. 46) a žalovanému v 3. rade dňa 7.11.2019 ( čl. 68-69). Žalovaní v 2. a 3. rade sa k žalobe nevyjadrili. Žalovaný v 1. rade vo vyjadrení zo dňa 24.8.2019 ( čl. 48-49) uviedol, že doznáva, že žalovaný v 1. rade kúpil od žalovaných v 2. a 3. rade ich spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam označeným v žalobnom návrhu s tým, že o porušení predkúpneho práva zo strany žalovaných v 2. a 3. rade nemá vedomosť. Zo strany žalovaného v 1. rade nedošlo k porušeniu žiadnej povinnosti pred uzatvorením kúpnej zmluvy. Žalovaný v 1. rade uzatvoril zmluvu v dobrej viere a neskúmal, či predávajúci pred uzatvorením zmluvy ponúkli spoluvlastnícky podiel na predaj žalobkyniam. Zároveň uviedol, že z podaného návrhu a formulácie petitu nie je žalovanému zrejmé, čoho sa žalobkyne v zmysle CSP domáhajú, teda na základe ktorého konkrétneho ustanovenia CSP. Žalovaný v 1. rade ďalej uviedol, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40 a Občianskeho zákonníka je jednostranným právnym úkonom, ktorý sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka. Premlčacia lehota začala plynúť dňom podpísania kúpnej zmluvy, ku ktorému došlo dňa 13.7.2016 a uplynula dňa 13.7.2019. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nadobúda právne účinky až jeho doručením adresátom, pričom žaloba bola žalovanému v 1. rade doručená dňa 15.8.2019 a v zmysle uvedeného žalovaný v 1. rade vzniesol námietku premlčania s tým, že má za to, že žalobkyne sa nedovolali relatívnej neplatnosti právneho úkonu včas. Vo vyjadrení ďalej uviedol, že žalovaný v 1. rade je ochotný žalobkyniam predať nadobudnuté spoluvlastnícke podiely za rovnakú cenu, za akú ich kúpil žalovaný v 1. rade od žalovaných v 2. a 3. rade.

3. Súd uznesením č.k. 12C/39/2019 - 72 zo dňa 7.1.2020 vyzval v zmysle § 167 ods. 3 CSP žalobkyne na vyjadrenie sa písomne k vyjadreniam žalovaného v 1. rade k žalobe zo dňa 26.8.2019.

4. Žalobkyne v 1. a 2. rade vo vyjadrení prostredníctvom ich právneho zástupcu uviedli, že v danom prípade nie je relevantné, či žalovaný v 1. rade mal vedomosť o porušení predkúpneho práva, nakoľko toto právo nevyplýva priamo z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka a preto žalovaný v 1. rade sa mohol hlavne z obozretnosti

12C/39/2019

žalovaných v 1. a 2. rade opýtať, či ponúkli žalovaní v 2. a 3. rade odkúpenie ich podielov žalobkyniam a v prípade nepreverení si danej skutočnosti si žalovaný v 1. rade musel byť vedomý rizika, resp. možnosti, že sa budú žalobkyne domáhať svojho práva. K vznesenej námietke premlčania uviedol, že žalobkyne podali žalobu včas, keďže žalobkyne sa dovoľávali neplatnosti právneho úkonu dňom podania žaloby a teda včas a preto k premlčaniu nedošlo.

5. Súd uznesením č.k. 12C/39/2019 - 88 v zmysle § 167 ods. 4 CSP vyzval žalovaných na vyjadrenie k vyjadreniu žalobkyní zo dňa 27.2.2020. Žalovaní v 2. a 3. rade sa k vyjadreniu žalobkyní nevyjadrili. Žalovaný v 1. rade vo vyjadrení ( čl. 92) uviedol, že trvá na svojom stanovisku k žalobe a zároveň uviedol, že trvá aj na vznesenej námietke premlčania. Uviedol, že právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastávajú až okamihom, keď tento prejav vôle dôjde všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. Žalobkyne sa v zmysle uvedeného nedovolali relatívnej neplatnosti v trojročnej premlčacej lehote, ktorá začala plynúť dňa 13.7.2016 a uplynula dňa 13.7.2019. Voči žalovanému v 1. rade sa žalobkyne dovoľali relatívnej neplatnosti dňa 15.8.2018, kedy mu bola doručená žaloba s prílohami.

6. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktoré sa dostavil právny zástupca žalobkyní a žalovaný v 1. rade. Žalovaní v 2. a 3. rade mali doručenie predvolania vykázané, na pojednávanie sa nedostavili. Neúčast' na pojednávaní ospravedlnil žalovaný v 2. rade (čl. 137), o odročenie pojednávania nepožiadali. Právny zástupca žalobkyní v rámci výpovede uviedol, že na predmetnej žalobe trvá, pridrievajúc sa skutkov a právne odôvodnenej žaloby a písomných vyjadrení doručeným súdu v rámci konania. Vo vyjadrení ďalej doplnil, že žalobkyne sa neplatnosti právneho úkonu nedovoľávali u účastníkov kúpnej zmluvy ale na súde. Poukázal na to, že i vzhľadom na nečinnosť súdu, vzhľadom na korona vírus sa mohlo stať, že samotné preposlanie žaloby bolo časovo vzdialenejšie od samotného podania žaloby na súd a mal za to, že žalobkyne podali žalobu včas a dôvodne a ich nárok nie je premlčaný.

7. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil tento skutkový a právny stav :

Dňa 13.7.2016 ( čl. 4-5) bola medzi žalovanými v 2. a 3. rade na strane predávajúcich a žalovaným v 1. rade na strane kupujúceho uzavretá kúpna zmluva. Podľa čl. I. bod 1 (Predmet zmluvy) predávajúci sú podielovými spoluvlastníkmi nasledovných pozemkov nachádzajúcich sa v Leviciach, vedených Okresným úradom v Leviciach, odborom katastrálnym pre okres Levice, obec Levice, katastrálne územie Levice na liste vlastníctva č. XXXX., parcely registra „C“ evidované v katastrálnej mape parcelné číslo XXXX/X o výmere 152 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady, parcelné číslo XXXX/X o výmere 66 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcelné číslo XXXX/X o výmere 1540 m<sup>2</sup>, druh pozemku : orná pôda. Podľa článku I. bod 2 kúpnej zmluvy, výška spoluvlastníckych podielov predávajúcich k týmto pozemkom je rovnaká a u oboch predstavuje 7/900 k celku. Podľa rozhodnutia Okresného úradu Levice, katastrálny odbor bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený dňa 3.8.2016 číslo vkladu : E. ( čl. 3). Podľa listu vlastníctva č. XXXX (čl. 8) podielovými spoluvlastníkmi uvedených nehnuteľností sú žalobkyne v 1. a 2. rade a to v podiele 10/180 k celku. Žalobkyne v 1. a 2. rade ako podielové spoluvlastníčky uvedených nehnuteľností žalobou doručenou súdu dňa 10.7.2019 žiadali, aby súd určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovanými v 2. a 3. rade žalovaným v 1. rade je neplatná, s poukazom na ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka a § 40 a Občianskeho zákonníka, pričom právny zástupca žalobkyní žalobu odôvodnil tým, že touto 12C/39/2019

žalobou sa žalobkyne dovolali relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nakoľko žalovaní v 1. a 2. rade porušili predkupné právo, keď uvedené nehnuteľnosti neponúkli pred uzatvorením kúpnej zmluvy žalobkyniam ako podielovým spoluvlastníčkam nehnuteľností, ktoré tvorili predmet kúpnej zmluvy.

8. Podľa § 140 O.Z., 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.

9. 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). 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.

10. Podľa § 100 ods. 1 O.Z., právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovolá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

11. Podľa § 101 O.Z., pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

12. Na základe vykonaného dokazovania bolo preukázané, že dňa 13.7.2016 uzavreli žalovaní v 1. a 2. rade ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností špecifikovaných v kúpnej zmluve so žalovaným v 1. rade kúpnu zmluvu. Z predloženého listu vlastníctva č. XXXX bolo preukázané, že podielovými spoluvlastníkmi uvedených nehnuteľností v podiele 10/180 k celku sú žalobkyne v 1. a 2. rade. Z vykonaného dokazovania bolo ďalej preukázané, že v danom prípade zo stany žalovaných v 2. a 3. rade došlo k porušeniu povinnosti zo zákonného predkupného práva, nakoľko žalovaní nepreukázali a ani v rámci procesnej obavy nenamietali, že svoje spoluvlastnícke podiely najskôr ponúkli ostatným spoluvlastníčkam, t.j. žalobkyniam. Ak jeden z podielových spoluvlastníkov scudzí vec bez toho, aby ju ponúkol ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi, nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ získal vec, ale oprávnený má možnosť sa dovolať relatívnej neplatnosti tejto zmluvy (§ 40a O.Z.) alebo sa domáhať od nadobúdateľa ( nového podielového spoluvlastníka), aby mu vec ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 O.Z.

Relatívna neplatnosť je popri absolútnej neplatnosti druhou formou neplatnosti právneho úkonu. Na rozdiel od absolútnej neplatnosti nepôsobí relatívna neplatnosť priamo, ale zákon podmieňuje vznik tejto neplatnosti ďalšou právnou skutočnosťou. Relatívna neplatnosť spočíva v tom, že právny úkon, pri ktorom je daný dôvod relatívnej neplatnosti sa považuje za platný, pokiaľ ten, kto je takýmto právnym úkonom dotknutý, sa neplatnosti právneho úkonu dôvodne nedovolá. Relatívna neplatnosť právneho

úkonu môže nastať z dôvodu, že nedošlo k realizácii predkúpneho práva ( § 140 O.Z), čo bolo preukázané v tomto spore. Relatívna neplatnosť právneho úkonu nastáva na základe jednostranného právneho úkonu - dovolaním sa relatívnej neplatnosti. Uplatnenie relatívnej neplatnosti sa stáva perfektným,  
12C/39/2019

keď prejav vôle toho, kto je neplatnosťou právneho úkonu dotknutý a kto sa neplatnosti domáha, dôjde druhému účastníkovi právneho úkonu. Prejav vôle, ktorým sa účastník dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, musí vyjadrovať tak skutočnosť, že ide o uplatnenie relatívnej neplatnosti, ako aj konkrétnu vytýkanú vadu právneho úkonu, ktorá spôsobila relatívnu neplatnosť. Forma dovolania sa relatívnej neplatnosti nie je zásadne stanovená, toto tak možno urobiť akýmkoľvek spôsobom. Možno tak urobiť aj v konaní pred súdom v návrhu na začatie konania. Dovoľávať sa neplatnosti voči účastníkovi právneho úkonu možno buď bezprostredne oznámením alebo námietku v občianskom súdnom konaní. Z tohto vyplýva, že relatívnej neplatnosti sa možno dovolať a/ mimosúdne prejavom adresovaným všetkým účastníkom právneho úkonu, b/ žalobou o neplatnosť právneho úkonu, c/ priamo v prebiehajúcom súdnom spore vo forme námietky alebo procesnej obrany proti žalobe na plnenie. Dovoľanie sa neplatnosti právneho úkonu je predovšetkým úkonom hmotného práva. Ide vlastne o ohlásenie námietky neplatnosti právneho úkonu vo forme jednostranného právneho úkonu, ktorým dotknutý subjekt uplatňuje svoje právo. Dovoľanie sa relatívnej neplatnosti je potrebné voči všetkým účastníkom právneho úkonu, právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti nastávajú dôjdením tohto prejavu vôle všetkým účastníkom relatívne uplatneného právneho úkonu. Žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu, ako v toto spore, možno tak považovať dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a O.Z. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu, ktorou sa žalobkyne dovolali relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nakoľko nebolo preukázané, že by sa žalobkyne relatívnej neplatnosti adresovaným právnym úkonom voči žalovaným dovolali skôr, bola doručená súdu dňa 10.7.2019. Žaloba, ako už bolo uvedené, bola doručená žalovanému v 1. rade dňa 15.8.2019, žalovanému v 2. rade 19.8.2019 a žalovanému v 3. rade dňa 7.11.2019. Žalovaný v 1. rade vzniesol námietku premlčania s tým, že trojročná premlčacia lehota začala plynúť dňa 13.7.2016 a uplynula dňa 13.7.2016. Súd mal za to, že v danom prípade ide o nútené spoločenstvo a je postačujúce uplatnenie námietky premlčania len jedným zo strany žalovaných. Trojročná premlčacia lehota začala plynúť dňa 13.7.2016, kedy došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy a uplynula dňa 13.7.2019. Podľa názoru súdu nie je rozhodujúce kedy bola podaná žaloba ( 10.7.2016), pretože dovolať sa relatívnej neplatnosti je potrebné voči účastníkovi právneho úkonu a nie voči súdu. Predmetná žaloba ( a v nej obsiahnutý prejav dovolania sa neplatnosti) bola všetkým žalovaným doručená po trojročnej premlčacej lehote), t. j. daný prejav vôle žalobkyň sa dostal do dispozície účastníkov kúpnej zmluvy až po uplynutí premlčacej doby ( § 101 O.Z.). Z vykonaného dokazovania nevyplýva a nebolo ani žalobkyňami tvrdené, že by sa žalobkyne neplatnosti kúpnej zmluvy voči žalovaným dovoľávali inak než žalobou. Samotné žalobkyne, ako bolo vyššie zdôvodnené, počas celého obdobia, t.j. od 13.7.2016, kedy bola uvedená kúpna zmluva uzavretá, mohli využiť svoje právo a počas lehoty troch rokov sa mohli dovolať relatívnej neplatnosti aj iným spôsobom, ako bolo zdôvodnené a nie len podaním žaloby na súd, nakoľko síce žalobu podali v trojročnej premlčacej dobe (10.7.2019), ale ani pri najrýchlejšom konaní zo strany súdu nemohla byť žaloba doručená žalovaným do 13.7.2019, ako namietal právny zástupca žalobkyň, i s poukazom na adresy bydliska žalovaného v 2. a 3. rade. Súd s poukazom na vznesenú námietku premlčania žalobu zamietol tak, ako je uvedené vo výroku I. tohto rozsudku.

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

12C/39/2019

14. Žalovaní v 1. - 3. rade boli v konaní procesne úspešní v celom rozsahu. Súd žalovaným v 1. - 3. rade nárok na náhradu trov konania v zmysle § 262 ods. 1 CSP nepriznal, nakoľko žalovaný v 1. rade sa nároku na náhradu trov konania vzdal a žalovaným v 2. a 3. rade, ako vyplýva z obsahu spisu žiadne trovy nevznikli.

**Poučenie:**

: Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia v 2-och písomných vyhotoveniach prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Nitre ( § 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 CSP).

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) a čoho sa odvolateľ domáha ( odvolací návrh ) (§ 363 CSP).

Podľa 365 ods. 1 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 procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ods. 3 citovaného ustanovenia odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP 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.