

Súd: Okresný súd Trebišov  
Spisová značka: 4C/114/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7919205364  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 06. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Zahorčák  
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2020:7919205364.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trebišov sudcom JUDr. Martinom Zahorčákom, v spore žalobcu: E.. X. F., S.. X.X.XXXX, M. Z. XXX/X, X., právne zast.: JUDr. Mikuláš Pavlík, st., advokát so sídlom Š. Kukuru 14, Michalovce, proti žalovaným: 1.) BAMARA s.r.o., IČO: 36 760 901, so sídlom Pod brehom 221/51, Brehov, X.) X. M., S.. X.XX.XXXX, M. Q. M. XXX/XX, M., o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

### rozhodol:

I. Určuje, že kúpna zmluva uzavretá dňa 27.03.2017 medzi žalovaným v 2.rade a žalovanou v 1.rade, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 2.rade na liste vlastníctva č. XXX, katastrálne územie M., obec M., okres N. a to parcel reg. „O.“ č. XXXX/XX - orná pôda vo výmere XXXXX mX a parc. č. XXXX/X - trvalé trávne porasty o výmere XXXX mX pod M.X v podiele X/X - ina na žalovanú v X.rade je neplatná.

II. Žalobkyni priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej dňa 27.03.2017 medzi žalovaným v 2.rade a žalovanou v 1.rade, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 2.rade na liste vlastníctva č. XXX, katastrálne územie M., obec M., okres N. a to parcel reg. „O.“ č. XXXX/XX - orná pôda vo výmere XXXXX m2 a parc. č. XXXX/X - trvalé trávne porasty o výmere XXXX m2 pod M./XX v podiele 1/3 - ina na žalovanú v 1.rade a náhrady trov konania.

Žalobu odôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou uvedených nehnuteľností v podiele X/X k celku. Žalobkyňa z predmetného listu vlastníctva zistila, že žalovaná v 1.rade je účastníkom kúpnej zmluvy zo dňa 27.3.2017, ktorá bola predložená na vklad do katastra nehnuteľností Okresného úradu N., katastrálny odbor pod č. V-XXX/XX, ktorej predmetom bol prevod nehnuteľností, ktorých podielovým spoluvlastníkom je žalovaná v 1.rade. Ďalej citovala § 140, § 39, § 40a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov - Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“). Žalobkyňa je toho názoru, že bolo porušené jej predkupné právo, a preto sa v súlade s § 137 písm. d) zákona č. 160/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov - Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) domáha určenia neplatnosti žalovanými uzavretej kúpnej zmluvy.

K žalobe priložila výpis z katastra nehnuteľností a navrhla pripojiť spis tunajšieho súdu sp.zn.: 14C/79/2018, ktorého súčasťou je predmetná kúpna zmluva.

2. Súd uznesením vyzval žalovaných, aby sa vyjadrili k žalobe, tí sa však k žalobe nevyjadrili.

3. Podľa § 177 ods. 2 písm. CSP, pojednávanie nie je potrebné nariaďovať, ak strany s rozhodnutím vo veci bez nariadenia pojednávania súhlasia.

4. Podľa § 157 ods. 1 CSP, súd postupuje v konaní tak, aby sa mohlo rozhodnúť rýchlo a hospodárne, spravidla na jedinom pojednávaní s prihliadnutím na povahu konania.

5. Podľa § 157 ods. 2 CSP, ak súd vyzve stranu, aby sa vyjadrila o určitom návrhu, ktorý sa týka postupu a vedenia konania, môže pripojiť doložku, že ak sa strana v určitej lehote nevyjadrí, bude sa predpokladať, že nemá námietky.

6. Ustanovenie § 157 ods. 2 CSP funkčne a systematicky dopĺňa ustanovenie o sudcovskej koncentrácii (§ 153 CSP), čím sa posilňuje zodpovednosť strany za výsledok konania. K určitým otázkam výlučne procesného charakteru môže súd pripojiť doložku, že ak sa strana v určitej lehote nevyjadrí, bude sa predpokladať, že nemá námietky. V takomto prípade ide o tzv. nevyvrátiteľnú právnu domnienku súhlasu strany konania s procesným postupom súdu. Ako príklad možno uviesť možnosť súdu vyzvať strany, aby sa vyjadrili, či súhlasia s rozhodnutím vo veci bez nariadenia pojednávania podľa § 177 ods. 1 písm. b) CSP s tým, že pripojí doložku, že ak sa strana v určitej lehote nevyjadrí, bude sa predpokladať, že nemá námietky. Ak sa strana konania nevyjadrí, súd v takomto prípade rozhodne bez nariadenia pojednávania a strane sa nepriznáva možnosť podať odvolanie s odôvodnením, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods.1 písm. b) CSP).

7. Súd vyzval strany sporu, aby sa vyjadrili, či súhlasia s rozhodnutím vo veci bez nariadenia pojednávania, či navrhujú vykonať ďalšie dôkazy a v prípade, že navrhujú vykonanie ďalších dôkazov, aby ich označili resp. predložili súdu. Strany boli v zmysle § 157 ods. 2 CSP poučené, že ak sa v stanovenej 10 dňovej lehote nevyjadrí k výzve súdu, bude súd predpokladať, že nemajú námietky a nenavrhujú vykonať ďalšie dôkazy. Strany sporu sa v stanovenej lehote nevyjadrili k výzve súdu, preto súd v zmysle vyššie uvedených ustanovení zákona rozhodol vo veci bez nariadenia pojednávania.

8. Súd vykonal dokazovanie žalobcom predloženými listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový stav:

9. Rozhodnutím Okresného úradu Trebišov, katastrálny odbor zo dňa 2.5.2017, sp. zn.: V XXX/XXXX bol na návrh žalovaného v 2.rade povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti vyššie špecifikovaných nehnuteľnosti v prospech žalovanej v 1.rade.

10. Podľa kúpnej zmluvy zo dňa 9.3.2017 predal žalovaný v 2.rade svoj podiel k vyššie špecifikovaným nehnuteľnostiam žalovanej v 1.rade.

11. Z listu vlastníctva vyplýva č. XXX, katastrálne územie M., obec M., okres N., parcely reg. „O. Č.. XXXX/XX - orná pôda vo výmere XXXXX m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X - trvalé trávne porasty o výmere XXXX m<sup>2</sup> pod M., že žalobkyňa je spoluvlastníčkou daných nehnuteľnosti s veľkosťou podielu X/X. a žalovaná v 1.rade je spoluvlastníčkou daných nehnuteľnosti s veľkosťou podielu X/X.

12. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že podaná žaloba je dôvodná.

13. Podľa § 140 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 pomerne podľa veľkosti podielov.

14. Podľa § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

15. Podľa § 40a OZ, 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.

16. Podľa § 137 písm. d) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

17. Podľa § 149 ods. 1 CSP, prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky.

18. Podľa § 151 ods. 1 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

19. Podľa § 151 ods. 2 CSP, ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

20. Podľa čl. 8 CSP, strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podporiť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

21. Podľa § 167 ods. 2 CSP, spolu s doručením žaloby súd žalovaného vyzve, aby sa v lehote určenej súdom k žalobe písomne vyjadril, a ak uplatnený nárok v celom rozsahu neuzná, uviedol vo vyjadrení rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu, pripojil listiny, na ktoré sa odvoláva, a označil dôkazy na preukázanie svojich tvrdení.

22. Súd konštatuje, že ide o žalobu v zmysle podľa § 137 písm. d) CSP, lebo žalobca sa danou žalobou domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy skrz porušenie predkupného práva žalovaným v 2.rade, pričom určenie danej právnej skutočnosti vyplýva z § 34 ods. 1, ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov - o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „KZ“). V súvislosti s tým súd poukazuje na rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach, sp.zn.: 11Co/225/2018.

23. Povinnosťou žalobcu v danom spore bolo preukázať, že žalovaný v 2.rade predal žalovanej v 1.rade svoj spoluvlastnícky podiel bez toho, aby ho ponúkol najprv na predaj žalobkyni ako podielovej spoluvlastníčke sporných nehnuteľností. Žalobkyňa na základe predložených listinných dôkazov preukázala súdu existenciu právnych vzťahov medzi stranami sporu. Žalobkyňa taktiež preukázala súdu, že žalovaný v 2.rade bol spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností a že ich predal žalovanej v 1.rade. Pokiaľ ide o preukázanie skutočnosti, že zákonné predkupné právo nebolo porušené, teda že žalovaný v 2.rade ako predávajúci ponúkol jeho spoluvlastnícky podiel žalobkyni, tak táto skutočnosť zaťažuje z hľadiska dokazovania žalovaného (negatívna dôkazná teória). Žalovaný súdu nepreukázal, že žalobkyni ponúkal na predaj jeho spoluvlastnícky podiel, žalovaný ostal v konaní nečinný.

24. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a citované ustanovenia právnych predpisov, súd konštatuje, že žalobkyňa uniesla dôkazné bremeno a preukázala súdu, že jej predkupné právo bolo porušené v dôsledku čoho je zmluva neplatná.

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

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

27. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

28. O trovách konania súd rozhodol tak, že žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, lebo žalobkyňa bola v konaní plne úspešná. O výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník po právoplatnosti tohto rozhodnutia (§ 262 ods. 1, 2 CSP).

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia odvolanie na Okresný súd Trebišov (§ 362 ods.1 CSP).

Podľa § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach 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).

Podľa § 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP, 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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP, 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 ods. 1, ak táto vada má vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP, 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.