

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 15C/86/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6117254423  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 01. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Stanislava Salajová  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2020:6117254423.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica rozhodujúc sudcom Mgr. Stanislavou Salajovou v právnej veci žalobcu: F. K. S., J.. XX. XX. XXXX, G. N. XXXX/X, G. G., v konaní zastúpený Mgr. Alenou Gregorovou, advokátom, so sídlom Horná 54, Banská Bystrica, IČO: 42 186 307, proti žalovanému: S. I., J.. XX. XX. XXXX, G. Z. XXXX/XX, G. G., v konaní zastúpený JUDr. Ľubomírom Hrežďovičom, advokátom vykonávajúcim advokáciu v združení Advokátska kancelária Hrežďovič a Mulder, so sídlom Rudlovská 2, Banská Bystrica, IČO: 37 893 858, o nahradenie prejavu vôle, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Súd zrušuje neodkladné opatrenie nariadené vo veci uznesením Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 15C/86/2017 zo dňa 04. 10. 2018 v spojení s opravným uznesením sp. zn. 15C/86/2017 zo dňa 09. 11. 2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 16Co/356/2018 zo dňa 19. 12. 2018.

III. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 %, a to do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu o ich výške.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručitou súdu dňa 11. 12. 2017, zmenenou na základe uznesenia súdu sp. zn. 15C/86/2017 zo dňa 23. 07. 2019 o pripustení zmeny žaloby, domáhal proti žalovanému nahradenia prejavu vôle, a to vyhlásenia vôle žalovaného, že ako predávajúci uzatvára so žalobcom F. K. S. ako kupujúcim kúpnu zmluvu s nasledovným obsahom:

Kúpna zmluva  
uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I.

Zmluvné strany

Predávajúci:

S. I. V. I.

Narodený: XX.X.XXXX

Rodné číslo: XXXXXX/XXXX

Bydlisko: Z. XXXX/XX, XXX XX G. G.

Občan SR

Číslo bankového účtu: .....

/ ďalej „Predávajúci“ /

Kupujúci :  
F. K. S. V. S.  
Narodený: XX.XX.XXXX  
Rodné číslo: XXXXXX/XXXX  
Bydlisko: N. XXXX/X, XXX XX G. G.  
Občan SR  
/ ďalej „Kupujúci“ /

## Čl. II.

### Predmet zmluvy

#### 1. Predávajúci ako podielový spoluvlastník nehnuteľností:

a. vedených na Okresnom úrade Banská Bystrica, katastrálny odbor pre obec G. G., H.Ú. V.:  
- na X. Č.. XXXX M. K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 22893 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 15334 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 1805 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 2152 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 3396 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 3828 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 2076 m<sup>2</sup> pod B306 v spoluvl. podiele XXX/XXXXXXXX  
- J. X. Č.. XXXX M. K.. H. - D. Č.. XXX/X Orná pôda o výmere 653 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Orná pôda o výmere 1690 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Orná pôda o výmere 13 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Orná pôda o výmere 3 m<sup>2</sup> pod B10 v spoluvl. podiele X/X

b. vedených na Okresnom úrade Banská Bystrica, katastrálny odbor pre obec G. G., H.Ú. K.:  
- J. X. Č.. XXXX M. K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 51983 m<sup>2</sup> pod B500 v spoluvl. podiele XXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXXXX  
- J. X. Č.. XXXX M. K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 1625 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 5795 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 65280 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 4622 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 413 m<sup>2</sup> pod B500 v spoluvl. podiele XXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXXXX  
- J. X. Č.. XXXX M. K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 145037 m<sup>2</sup> pod B499 v spoluvl. podiele XXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXXXX  
- J. X. Č.. XXXX M. K.. H. - D. Č.. XXX Lesné pozemky o výmere 127415 m<sup>2</sup> pod B501 v spoluvl. podiele XXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXXXX  
- J. X. Č.. XXXX M. K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 4576 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 69859 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 690 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 936 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 186 m<sup>2</sup> pod B580 v spoluvl. podiele XXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXXXX  
- J. X. Č.. XXXX M. K.. H. - D. Č.. XXX/X Lesné pozemky o výmere 39192 m<sup>2</sup> pod B583 v spoluvl. podiele XXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXXXX  
- J. X. Č.. XXXX M. K.. H. - D. č. 179 Záhrada o výmere 103 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Trvalý trávny porast o výmere 737 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Orná pôda o výmere 32 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX Orná pôda o výmere 719 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX Orná pôda o výmere 791 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX Trvalý trávny porast o výmere 7848 m<sup>2</sup>, K.. H. - D. Č.. XXX/X Orná pôda o výmere 8187 m<sup>2</sup> pod B12 v spoluvl. podiele 1/9  
- J. X. Č.. XXXX M. K.. H. - D. Č.. XXX/XX Orná pôda o výmere 338 m<sup>2</sup> pod B27 v spoluvl. podiele 6/1440  
- J. X. Č.. XXXX M. K.. H. - D. Č.. XXX/X Trvalý trávny porast o výmere 3509 m<sup>2</sup>, parc. H. - D. Č.. XXX/X Trvalý trávny porast o výmere 4851 m<sup>2</sup> pod B5 v spoluvl. podiele 3/9

(ďalej len „Nehuteľnosti“) predáva a Kupujúci kupuje uvedené Nehuteľnosti.

2. Kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva Nehuteľnosti v stave v akom sa ku dňu podpísania zmluvy nachádzajú.

3. Predávajúci vyhlasuje, že na prevádzaných Nehuteľnostiach ku dňu uzavretia tejto kúpnej zmluvy neviazu žiadne ťarchy ani vecné bremená.

## Čl. III.

Cena a spôsob jej zaplatenia

1. Kúpna cena predávaných Nehnuteľností podľa bodu 1. článku II tejto zmluvy bola vzájomne dohodnutá medzi predávajúcim a kupujúcim na sumu: 786,39 EUR (slovom: sedemstoosemdesiatšesť euro 39/100).

2. Kúpna cena bude zaplatená do 30 dní od uzavretia tejto kúpnej zmluvy poštovou poukážkou alebo prevodom na účet Predávajúceho alebo vkladom na účet Predávajúceho alebo zložením do úradnej úschovy v prospech Predávajúceho.

#### Čl. IV.

##### Iné dojednania

1. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností je oprávnený podať kupujúci, na čo ho Predávajúci týmto výslovne splnomocňuje. Účastníci sú viazaní zmluvným prejavom až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Banská Bystrica o vklade vlastníckeho práva do katastra, kedy nastanú právne účinky.

2. Účastníci tejto kúpnej zmluvy sa dohodli, že poplatok za vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností hradí Kupujúci.

3. Do držby a užívania Nehnuteľností podľa Čl. II. vstúpi Kupujúci dňom uzavretia tejto zmluvy.

4. Účastníci zmluvy berú na vedomie, že podľa § 43 OZ sú povinní dbať, aby pri úprave zmluvných vzťahov sa odstránilo všetko, čo by mohlo viesť ku vzniku sporov. Podľa § 133 ods. 2 OZ ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa zvláštnych predpisov, pokiaľ zákon neustanovuje inak.

#### Čl. V.

##### Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom a dva vyhotovenia budú predložené pre potreby vkladu do katastra nehnuteľností na Okresný úrad Banská Bystrica, Katastrálny odbor.

3. Účastníci prehlasujú, že zmluvu si pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich slobodnej vôle určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Banskej Bystrici, dňa .....

Predávajúci :      Kupujúci :

.....

S. I.      F.. K. S.

II. Žalobca má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%."

2. V žalobe uviedol, že žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach na základe kúpnej zmluvy č. V 6321/2014 zo dňa 11. 12. 2014 od právneho predchodcu V. H., V. H., J.. XX. XX. XXXX, Y. K. G. G.. V. H. pred uzatvorením tejto kúpnej zmluvy so žalovaným ako treťou osobou neponúkol na odkúpenie jednotlivé spoluvlastnícke podiely spoluvlastníkovi žalobcovi, a teda porušil zákonné predkupné právo žalobcu podľa § 140 OZ. K zmene petitu žaloby pristúpil žalobca potom, ako došlo k zmenám vo vlastníctve žalovaného na základe zámennej zmluvy B 4974/2018 zo dňa 16. 08. 2018 uzatvorenej medzi žalovaným a X. G. I., V.. I., J.. XX. XX. XXXX, G. S. XX, G. G.. Ďalej uviedol, že kúpnu zmluvu V 6321/2014 zo dňa 11.12.2014 - čz 694/2014, uzatvorenou medzi V. H. ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim, nadobudol žalovaný nehnuteľnosti o celkovej výmere

5694,87 m<sup>2</sup> za kúpnu cenu 1200,00 EUR t.j. cena za 1m<sup>2</sup> bola medzi stranami dohodnutá na 0,21072 EUR. Zámennou zmluvou V4974/2018 zo dňa 16.8.2018 - č.z. 397/2018 žalovaný nadobudol časť sporných nehnuteľností - pozemky H.-D. K..Č.. XXX/X, trvalé trávne porasty o výmere 3509 m<sup>2</sup> a H.-D. K..Č.. XXX/X, trvalé trávne porasty o výmere 4851 m<sup>2</sup> v spoluvlast. podiely 2/9, všetko evidované na X. Č.. XXXX K. H..Ú.. K., Q. G. G. a zároveň previedol spoluvlastnícky podiel k sporným nehnuteľnostiam - pozemok H.-D. K..Č.. XXX orná pôda o výmere 1428m<sup>2</sup> v spoluvlast. podiely 1/9 evidované na X. Č.. XXXX K. H..Ú.. K., Q. G. G. M. K. H.-D. K..Č.. XXX o výmere 1212 m<sup>2</sup> v spoluvlast. podiely 1/9 evidované na X. Č.. XXXX K. H..Ú.. K., Q. G. Á. G., a to zámenou t.j. bez určenia ceny, t.j. kúpna cena za 1m<sup>2</sup> je 0,00 Eur. Pri tomto úkone ani jedna zo zmluvných strán neponúkla na odkúpenie resp. zámenu jednotlivé spoluvlastnícke podiely spoluvlastníkovi t.j. žalobcovi, a teda porušili zákonné predkupné právo žalobcu v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. V dôsledku zámennej zmluvy došlo k zmenám na príslušných listoch vlastníctva, vznikli nové listy vlastníctva č. 3070 a 3071 - obidva H..Ú.. K., obec/okres G. G..

3. Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť a uviedol, že vo vzťahu k nehnuteľnostiam zapísaných na X. Č.. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX M. XXXX K. H.. Ú.. K., bol žalovaný v čase uzatvárania kúpnej zmluvy s predávajúcim podielovým spoluvlastníkom, teda došlo k prevodu nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi. Súčet veľkosti spoluvlastníckych podielov predávajúceho V. H. v reálnej výmere nepresiahol veľkosť 2 000 m<sup>2</sup>, a preto bol podľa § 2 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. s poukazom na § 4 ods. 1 písm. c) zákona č. 140/2014 Z. z. zákonný. Zároveň uviedol, že ide o nehnuteľnosti - lesy, ktoré prevodca- predávajúci ponúkol na predaj cez výbor urbárskeho pozemkového spoločenstva, teda V. H. oznámil výboru, že odpredáva svoj podiel, pričom svoj podiel predal žalovanému ako jednému z členov urbárskeho pozemkového spoločenstva. Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2 tohto zákona. Oznámenie o zamýšľanom predaji bolo oznámené na členskej schôdzi Pozemkového spoločenstva N.. Vo vzťahu k X. Č.. XXXX, XXXX K. H.. Ú.. V., X. Č.. XXXX, XXXX, XXXX pre k. ú. K., potvrdil, že nebol podielovým spoluvlastníkom s predávajúcim V. H., ale išlo o prevod nehnuteľností medzi blízkymi osobami podľa § 116 OZ. Stará matka predávajúceho V. H., H. G. M. H.V., V. P. a stará matka kupujúceho S. I., H. G. D. G., V. P., boli sestry. Navyše žalovaný bol s V. H. veľmi blízkou osobou, a z tohto dôvodu že žalobca mu poskytoval prostriedky na obživu, staral sa o neho v chorobe, pomáhal mu, navštevovali sa, teda udržiavali veľmi blízke rodinné vzťahy a táto skutočnosť bola zohľadnená aj v samotnej kúpnej zmluve, ktorá bola spísaná notárskou zápisnicou na Notárskom úrade JUDr. Zory Belkovej dňa 21. 11. 2014 pod č. N 1189/2014, NZ 46698/2014, NCRIs 47535/2014, pričom notárka túto skutočnosť zohľadnila a zmluvné strany náležite poučila.

4. V rámci repliky žalobca uviedol, že z vyjadrenia k ponuke na odpredaj spoluvlastníckych podielov zo dňa 01. 05. 2014 vyplýva, že súhlas s odpredajom dal sám žalovaný, ktorý je zároveň predsedom Urbárskeho pozemkového spoločenstva N.. Tento súhlas nebol podľa neho objektívny a vyjadril pochybnosť, že vyjadrenie k ponuke na odpredaj bolo vyhotovené v dátume, ktorý je na ňom uvedený. Zároveň mal za to, že uvedené vyjadrenie nestačí na preukázanie splnenia ponukovej povinnosti predávajúceho, resp. výboru. Žalovaný podľa neho nepreukázal, že sa medzi ním a predávajúcim jednalo o blízky príbuzenský vzťah, pri ktorom ujmu jednej osoby by tá druhá pocítovala ako vlastnú ujmu.

5. V rámci dupliky žalovaný vzniesol námietku premlčania vo vzťahu k podanej žalobe. Uviedol, že v danom prípade ide o všeobecnú premlčaciu lehotu na uplatnenie práva dovoliť sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva podielového spoluvlastníctva v zmysle § 101 OZ, ktorá začína plynúť dňom, kedy bola uzatvorená kúpna zmluva. Počiatok behu premlčacej lehoty nemožno podľa neho posúvať až odo dňa vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a to aj pri právnych úkonoch, ktoré k svojej účinnosti vyžadujú rozhodnutie príslušného orgánu, keďže takéto rozhodnutie nie je predpokladom platnosti právneho úkonu, ale je podmienkou iba jeho účinnosti. Pokiaľ ide o príbuzenský vzťah medzi žalovaným a V. H., uviedol, že nebhý V. H. bol určitým spôsobom odkázaný na materiálnu, sociálnu a psychickú pomoc zo strany žalovaného, ktorý mu ju poskytoval. V závere svojho života bol na takú pomoc odkázaný, pričom medzi ním a žalovaným existoval veľmi blízky citový vzťah napriek tomu, že išlo o príbuzných po bočnom rade. V. H. bol pravidelným a častým návštevníkom domácnosti žalovaného, bola mu poskytovaná strava, oblečenie, drobné finančné čiastky na osobnú potrebu. V. H. žalovanému pomáhal pri drobných prácach na záhrade, v domácnosti a podobne.

6. Súd uznesením sp. zn. 15C/86/2017 zo dňa 04. 10. 2018 v spojení s opravným uznesením sp. zn. 15C/86/2017 zo dňa 09. 11. 2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 16Co/356/2018 zo dňa 19. 12. 2018, nariadil vo veci neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému uložil povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami vedenými Okresným úradom G. G., katastrálny odbor, Q. G. G., H. Ú. V.: - na X. Č.. XXXX M.: • K. V. „„, K. Č. XXXI/, les o výmere 22893 m2, • parcela registra „„, K. Č. XXX/X, les o výmere 15334 m2, • parcela registra „„, parcelné Č. XXX/X, X. o výmere 1805 m2, • parcela registra „D., K. Č. XXX/X, les, o výmere 2152 m2, • parcela registra „„, K. Č. XXX/X, les, o výmere 3396 m2, • parcela registra „„, K. Č. XXX/X, les, o výmere 3828 m2, • parcela registra „D., K. Č. XXX/X, les, o výmere 2076 m2 pod B306 v spoluvlastníckom podiele 256/174069, - na X. Č.. XXXX M.: • parcela registra „D., K. Č. XXX/X, orná pôda, o výmere 653 m2, • parcela registra „„, K. Č. XXX/X, orná pôda, o výmere 1690 m2, • parcela registra „„, K. Č. XXX/X, orná pôda, o výmere 3 m2 pod B10 v spoluvlastníckom podiele 1/9;

b) vedenými na Okresnom úrade Banská Bystrica, katastrálny odbor, okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie K.: - J. X. Č.. XXXX M.: • K. V. „„, K. Č. XXX/X, les, o výmere 51983 m2 pod B500 v spoluvlastníckom podiele 11693253/9999999999, - na X. Č.. XXXX M.: • parcela registra „„, K. Č. XXX/X, les, o výmere 1625 m2, • parcela registra „E“, parcelné číslo 507/3, les, o výmere 5795 m2, • parcela registra „„, K. Č. XXX/X, les, o výmere 65280 m2, • parcela registra „D., K. Č. XXX/X, les, o výmere 4622 m2, • parcela registra „D., K. Č. XXX/X, les, o výmere 413 m2 pod B500 v spoluvlastníckom podiele 11693253/9999999999, - na X. Č.. XXXX ako: • parcela registra „D., K. Č. XXX/X, les, o výmere 145037 m2 pod B499 v spoluvlastníckom podiele 11693253/9999999999, - na X. Č.. XXXX ako: • parcela registra „D., K. Č. XXX, X., Q. I. XXXXXX S. K. G. I. N. K. XXXXXXXX/XXXXXXXXXX, - J. X. Č.. XXXX M.: • K. V. „„, K. Č. XXX/X, X., Q. I. XXXX S., • K. V. „„, K. Č. XXX/X, X., Q. I. XXXX S., • K. V. „„, K. Č. XXX/X, X., Q. I. XXX S., • K. V. „D., K. Č. XXX/X, X., Q. I. XXX S., • K. V. „„, K. Č. XXX/X, X., Q. I. XXX S. K. G. I. N. K. XXXXXXXX/XXXXXXXXXX, - J. X. Č.. XXXX M.: • K. V. „„, K. Č. XXX/X, X., Q. I. XXXX S. K. G. I. N. K. XXXXXXXX/XXXXXXXXXX, - J. X. Č.. XXXX M.: • K. V. „„, K. Č. XXX, L., Q. I. S. XXX S., • K. V. „„, K. Č. XXX/X, Y. Y. K., Q. I. XXX S., • K. V. „„, K. Č. XXX/X, Q. K., Q. I. XX S., • K. V. „„, K. Č. XXX, Q. K., Q. I. S. XXX S., • K. V. „„, K. Č. XXX, Q. K., Q. I. XXX S., • K. V. „„, K. Č. XXX/X, Y. Y. K., Q. I. XXXX S., • K. V. „„, K. Č. XXX/X, Y. Y. K., Q. I. XXXX S., • K. V. „„, K. Č. XXX, Y. Y. K., Q. I. XXXX S., • K. V. „„, K. Č. XXX/X, Q. K., Q. I. XXXX S. K. G. I. N. K. X/X, - J. X. Č.. XXXX M.: • K. V. „„, K. Č. XXX/XX, Q. K., Q. I. Y. XXX S. K. G. I. N. K. X/XXXX ( ďalej v texte aj „predmetné nehnuteľnosti“ alebo „sporné nehnuteľnosti“), a to ich prevodu, zaťaženia v prospech inej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu alebo akéhokoľvek iného zaťaženia týchto nehnuteľností, ktorých je podielovým spoluvlastníkom, a to do právneho skončenia konania vo veci samej, vedenej Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn.15C/86/2017.

7. 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.

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

9. 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.

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

11. Podľa § 603 ods. 3 OZ ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

12. Podľa § 229 CSP právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahrádzajú tento prejav.

13. Podľa § 2 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov pri prevode a prechode podielu na spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m<sup>2</sup>; zlúčením podielov môže vzniknúť podiel, ktorému zodpovedá výmera menšia než 2 000 m<sup>2</sup>.

14. Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z.z. v znení účinnom do 30. 06. 2018 na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, 15) ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predat' tretej osobe.

15. Podľa § 4 ods. 1 písm. b), c) zákona č. 140/2014 o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 10.02.2019 vlastník alebo iná osoba oprávnená previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku (ďalej len "prevádzajúci") môže poľnohospodársky pozemok, bez použitia postupu podľa odsekov 3 až 10 a podľa § 5 a 6, previesť do vlastníctva

b) spoluvlastníkovi poľnohospodárskeho pozemku, ak ide o spoluvlastnícky podiel podľa osobitných predpisov, 10)

c) blízkej osobe podľa § 116 Občianskeho zákonníka a osobe príbuznej podľa § 117 Občianskeho zákonníka.

16. Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom žalovaného, výsluchom svedkov O. Ž., F. H. M. Z. H., listinnými dôkazmi predloženými stranami sporu, a to: žiadosť o odkúpenie spoluvlastníckych podielov, vyjadrenie Urbárskeho pozemkového spolčenstva N., V. X. D. G., V. P., V. X. M. H., V. P., čestné vyhlásenia Z. H. V. zo dňa 19.12.2019 a zo dňa 14. 01. 2020, čestné vyhlásenie D. I., Č. estné vyhlásenie S.. Z. I., čestné vyhlásenie Z. H., notárska zápisnica N 216/2018, notárska zápisnica N 246/2018 a oboznámil sa listami vlastníctva č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, kat. územie K., s listami vlastníctva č. XXXX, XXXX, kat. územie V., L. X. Č.. XXXX, XXXX, H.. Ú. K., M. X. Č.. XXXX M. XXXX, H. Ú. L. K..

17. Všeobecná úprava predkupného práva § 602 a nasl. OZ sa použije nielen v prípadoch zmluvného predkupného práva, ale podporne všade tam, kde zákonom stanovené predkupné právo neobsahuje špecifickú úpravu, t. j. i v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov podľa § 140 OZ. Ak povinná osoba vec scudzí bez toho, že by ju ponúkol oprávnenému (ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi) nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na ktorej základe nadobúdateľ vec získal, ale oprávnený má možnosť sa dovoliť relatívnej neplatnosti tejto zmluvy alebo sa domáhať na nadobúdateľovi, aby mu vec ponúkol na predaj podľa § 603 ods. 3 OZ.

18. Z listov vlastníctva Č.. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, H.. Ú. K., mal súd preukázané, že ide o lesné pozemky - spoločný majetok spravovaný Pozemkovým N. N.Í., ktorých spoluvlastníkom boli pred uzatvorením kúpnej zmluvy žalobca, žalovaný, ako aj V. H..

19. Z listov vlastníctva č. XXXX, XXXX, H.. Ú. V., L. X. Č.. XXXX, XXXX, H.. Ú. K., mal súd preukázané, že spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na týchto LV bol žalobca. Žalovaný nebol spoluvlastníkom týchto nehnuteľností pred uzatvorením predmetnej kúpnej zmluvy.

20. Na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 21. 11. 2014 formou notárskej zápisnice N 1189/2014, NZ 46698/2014, NCRIs 47535/2014 medzi V. H. ako predávajúcim a S. I. ako kupujúcim mal súd preukázané, že došlo k prevodu nehnuteľností zapísaných na všetkých vyššie uvedených LV, nachádzajúcich sa v spoluvlastníctve V. H..

21. Pokiaľ ide o nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, považoval súd právo, ktorého sa žalobca domáhal za premlčané podľa § 101 OZ s tým, že trojročná premlčacia doba začala plynúť odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy. Všeobecná trojročná premlčacia doba plynie odo dňa, kedy sa právo mohlo vykonať po prvý raz a začína plynúť objektívne. Toto právo nie je závislé od subjektívnej vedomosti žalobcu o podstate práva a o jeho výkone. K uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo dňa 21. 11. 2014 a

trojročná premlčacia doba uplynula dňa 21. 11. 2017, teda pred podaním žaloby, ktorá bola podaná dňa 11.12.2017. Okamih kedy došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nemožno posúvať až do dňa zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože ide len o spôsob, ktorým sa úradne završuje súkromnoprávny úkon, a ktorý ma význam pre prevod vlastníckeho práva, nie pre právny úkon ako taký.

22. Medzi stranami nebolo sporné, že staré mamy V. H. a žalovaného boli sestry, čo vyplýva aj z predložených rodných listov.

23. Z vyjadrenia k ponuke na odpredaj spoluvlastníckych podielov zo dňa 14. 05. 2014, Urbárskeho pozemkového spoločenstva N.Í., Z. XX, XXX XX G. G., M. V. H., podpísaného predsedom a podpredsedom Urbárskeho a pozemkového spoločenstva N., S. I. M. V. O. vyplýva stanovisko, že Urbárske pozemkové spoločenstvo Skubín súhlasilo s predajom spoluvlastníckych podielov V. H., H. N. I. J. X. Č.. XXXX, H.. Ú. V., X. Č.. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, H.. Ú. K., X. Č.. XXXX, H.. Ú. Y., o ktoré prejavil záujem člen Urbárskeho pozemkového spoločenstva S. I.. Urbárske pozemkové spoločenstvo vyjadrilo súhlas s prevodom.

24. Žalovaný v rámci svojej výpovede uviedol, že V. H. vnímal ako staršieho brata, pretože bol starší o 6 rokov, hrávali spolu šach, a ako milovník prírody ho ovplyvnil aj pri voľbe budúceho povolania. Chodili spolu do prírody na hriby, trávili spolu voľný čas. V. H. sa oženil, nemali však s manželkou deti a neskôr došlo k rozvodu. Vrátil sa preto do rodičovského domu, nakoľko však vzťahy v rodine H. boli narušené, musel ho opustiť, pretože títo ho doslova vyhнали. Ďalej uviedol, že v roku 2013 začal mať V.G. H. rôzne ťažké myšlienky, pretože nemal žiaden príjem, nemal kde bývať a vzťahy v rodine boli vážne narušené. Chcel previesť všetok nehnuteľný majetok na žalovaného, napokon sa dohodli tak, že previedol na žalovaného nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom konania s tým, že cena bola dohodnutá tak, aby dostával peniaze postupne z dôvodu, aby tieto peniaze nestratil, resp. ich niekto nescudzil, alebo aby ich neprepil. V tom čase býval v ubytovni nad Y. W., kam za ním žalovaný chodil. Zároveň poukázal na to, že žalobca sa nezúčastňuje členských schôdzí Urbárskeho pozemkového spoločenstva, nebol si zobrať ani dividendy, a preto ani nevedel o skutočnosti, že predmetné pozemky boli ponúknuté na predaj. Uviedol, že pozemkové spoločenstvo má viac ako 500 členov, preto je nemožné, aby každého osobitne oboznamovali s ponukami na odpredaj.

XX. O. Ž., družka žalovaného vo svojej výpovedi uviedla, že žalovaného a V. H. poznala už od roku 2006, nakoľko pracovala v pohostinstve, kde sa pravidelne spolu zastavili. Uviedla, že chodili spolu do lesa, boli si blízky a žalovaný V. H. poskytoval okrem financií vo forme vreckového aj oblečenie a stravu. V. H. mu zase pomáhal pri rôznych prácach. V. H. bol povaha človeka, ktorý nezaťažoval svoje okolie svojimi problémami, a nechcel pomoc poskytovanú žalovaným zadarmo, preto sa mu chcel zavďačiť prevodom predmetných nehnuteľností.

XX. F. H. v rámci svojej svedeckej výpovede uviedla, že V. H. poznala od roku 2014 a ako dobrovoľník mu poskytovala ubytovanie aj stravu, a to od 08:00 hod. až do 15:00 hod. V rámci rozhovorov spomínal na starkú, s mamou ani s bratom nemal dobrý vzťah. Uviedla, že jeho problémy spôsobilo to, že mal rád alkohol.

XX. Z. H. K., Ž. V. H. a žalovaný boli určite kamaráti, ale tri mesiace pred smrťou bol u nich doma a vyzeral zúfalo, nikto mu podľa neho nepomáhal.

28. Z čestného vyhlásenia D. I., matky žalovaného vyplýva, že V. H. M. žalovaný boli od malička vo veľmi úzkom vzťahu, trávili spolu veľa voľného času a vzájomne si pomáhali. V. H. sa na žalovaného obracal aj v prípade, že potreboval pomoc na úradoch, alebo v prípade riešenia rôznych životných situácií, s ktorými si nevedel sám poradiť. Boli dôverní priatelia, V. H. J. bližšieho človeka ako bol žalovaný, a to aj vzhľadom na to, že jeho matka, ani jeho brat sa s ním vôbec nestretávali a nezaujímali sa o neho. Žalovaný mu poskytoval materiálnu aj finančnú pomoc, platením rôznych záväzkov aj poskytovaním vreckového. V. H. mu na oplátku chodil pomáhať pri rôznych prácach. Uviedla, že vedela o zlých rodinných vzťahoch v rodine KQ. medzi V. H. a jeho matkou, pretože bývajú blízko seba a je v úzkom rodinnom a priateľskom spojení N. V. S. Z. H.. V. H. bol rozhodnutý darovať celý svoj majetok žalovanému, a dokonca aj dom, v ktorom žije jeho matka s bratom a vnukom z dôvodu, že nemali záujem o jeho osobu.

29. Z čestného vyhlásenia S. Z. I., bývalej manželky žalovaného vyplýva, že žalovaný a V. H. boli priateľmi už v detstve a toto priateľstvo im zostalo až do dospelosti. Uviedla, že sa spolu stretávali u starej mamy, ktorá ich vodila do školy a poobede chodila po nich. S výberom povolania pomáhal žalovanému práve V. H.. On ho nasmeroval, aby nasledoval svoje obľúbené hobby - prírodu a poľovačku a išiel študovať na X. Š. O. G. Š.. V. H. im bol aj na svadbe a oni boli na jeho svadbe. Žalovaný mu bol družbom. Žalovaný nemal blízky vzťah so svojim mladším bratom, či bratrancom a o svojich problémoch z pracovného, či osobného a rodinného života sa skôr delil s V. H., pričom ich vzťah bol vzájomný. Keď sa dostal V. H. do finančných a rodinných problémov, žalovaný sa mu snažil pomôcť nielen ako psychická opora, ale aj finančne, či oblečením.

30. Z čestného vyhlásenia Z. H., G. V. H. vyplýva, že žalovaný pomáhal V. H. finančne, stravou, oblečením a zabezpečením bežných ľudských potrieb, nakoľko jeho brat bol v neľahkej životnej situácii počas viacerých posledných rokov svojho života.

31. Vzhľadom na to, že Z. H., S. V. H., vyhlásila dňa 14.01.2020, že nesúhlasí so svojim čestným vyhlásením zo dňa 19.12.2018, a zároveň zo zhodných vypovedí svedkov a písomných vyjadrení predložených v spore vyplýva, že ich vzťah nebol dobrý, súd na tieto čestné vyhlásenia neprihliadal, a vyhodnotil ich ako vzbudzujúce pochybnosti o ich spoľahlivosti.

32. Nehnuteľnosti zapísané na X. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, H.. Ú. K. - lesné pozemky spadajú pod režim § 9 ods. 7 zákona 97/2013 Z.z., to znamená, že boli prevádzané medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti a preto sa na ne režim predkupného práva nevzťahuje.

33. Pokiaľ ide o nehnuteľnosti zapísané na X. Č.. Č.. XXXX, H.. Ú. V., L. X. Č.. XXXX, XXXX, H.. Ú. K., ide orné pôdy, trvalé trávny porast a záhrady, ktorých prevod medzi blízkymi osobami (§ 116 OZ) je možný bez použitia postupu podľa ods. 3 až 10 a podľa § 5 a 6 zákona č. 140/2014 Z.z. (§ 4 ods. 1 písm. c) z. č. 140/2014 Z.z.). Súd mal na základe vykonaného dokazovania svedeckými výpoveďami a výpoveďou žalovaného, ako aj na základe predložených čestných vyhlásení preukázané, že žalovaný a V. H. boli osobami blízkymi v zmysle § 116 OZ, teda inými osobami v pomere rodinnom, alebo obdobnom, kde musí byť splnená podmienka, a to, že osoba by ujmu, ktorú utrpí iná osoba, dôvodne pociťovala ako vlastnú. Podmienka pociťovania ujmy inej osoby ako ujmy vlastnej svedčí o istej kvalite a intenzite vzájomného vzťahu, ktorý tieto osoby medzi sebou majú. Súd posudzoval vzájomný vzťah žalovaného a V. H. na základe vykonaného dokazovania výsluchom žalovaného a svedkov ako aj čestnými vyhláseniami a s prihliadnutím na individuálnosť týchto podmienok mal preukázané, a to aj z hľadiska objektívneho, že uvedené osoby si vzájomne prejavovali záujem, navzájom si pomáhali, išlo medzi nimi o priateľstvo, ktoré vzniklo ešte v detstve trávením spoločného času, spoločnými záujmami, a pretrvalo aj neskôr, keď V. H. K. ťažké životné situácie. Ďalej mal súd preukázané pokiaľ ide o nehnuteľnosť zapísanú na X. Č.. XXXX, katastrálne územie, lesný pozemok, splnenie podmienok stanovených v § 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločnostiach, na základe predloženého vyjadrenia Urbárskeho pozemkového spoločenstva N., a to ponuku nehnuteľností na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru. Súd tak na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi V. H. a žalovaným, nebolo porušené predkupné právo žalobcu, ani v prípade, že by nebol uplatnený nárok žalobcu premlčaný.

34. Pokiaľ ide o nehnuteľnosti nadobudnuté žalovaným na základe zámennej zmluvy zapísanej na X. Č.. XXXX, H.. Ú. K., ktorých sa námietka premlčania netýkala, súd sa nestotožnil s obranou žalovaného a je toho názoru, že aj na zámennú zmluvu sa vzťahujú podmienky § 140 OZ o prevode spoluvlastníckeho podielu. Zámenná zmluva je zmluva scudzovacou, zmluvné strany majú pritom rovnaké postavenie, pričom každá z nich má zároveň postavenie predávajúceho aj kupujúceho. Pod prevodom spoluvlastníckeho podielu je teda treba rozumieť aj formu zámeny, pri ktorej zmluvná voľnosť prevádzajúceho spoluvlastníka je obmedzená v prospech ostatných spoluvlastníkov, ktorým je povinný svoj podiel ako prvým ponúknuť na predaj.

35. Z listu vlastníctva Č.. XXXX H.. Ú. K. vyplýva, že žalovaný nadobudol 2/9 podielu na základe zámennej zmluvy V 4974/2018 zo dňa 16. 08. 2018. L. X. Č.. XXXX H.. Ú. K. I., Ž. X. G. I., nadobudla na základe zámennej zmluvy V 4974/2018 zo dňa 16. 08. 2018 1/9 podielu. Spoluvlastníkmi nehnuteľností boli pred uzatvorením zámennej zmluvy okrem ďalších osôb žalobca, žalovaný M. X. G. I.. Žalovaný netvrdil ani nepreukázal, že ponúkol svoj podiel, ktorý bol predmetom zámennej zmluvy, žalovanému.

36. V danom prípade však nahradenie prejavu vôle uzatvorením kúpnej zmluvy medzi stranami sporu a nie zámennej zmluvy, tak ako sa ho domáha žalobca v tomto spore, nie je možné akceptovať, pretože to na jednej strane nezodpovedá požiadavke, aby podiel na nehnuteľnostiach bol ponúknutý za rovnakých podmienok, a zároveň kúpnu cenu za zamenené pozemky určil žalobca vychádzajúc z kúpnej ceny nehnuteľností nadobudnutých na základe kúpnej zmluvy. Zo znenia zmluvy uvedeného v petite žaloby nie je možné určiť samostatne kúpnu cenu za zamenené nehnuteľnosti, a tak oddeliť nahradenie prejavu vôle týkajúce sa nehnuteľností nadobudnutých na základe kúpnej zmluvy (žaloba v tejto časti je nedôvodná z dôvodu premlčania ako aj z dôvodu, že nebolo porušené predkupné právo žalobcu), od nehnuteľností nadobudnutých na základe zámennej zmluvy. Vzhľadom na uvedené súd žalobu aj v tejto časti považoval za nedôvodnú.

37. Keďže došlo k zamietnutiu žaloby v celom rozsahu, súd zároveň zrušil neodkladné opatrenie nariadené po začatí konania podľa § 335 ods. 1 CSP.

38. O trovách konania rozhodol súd v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP podľa pomeru úspechu s tým, že v spore bol v celom rozsahu úspešný žalovaný, preto má nárok na náhradu trov konania proti žalovanému v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania žalobcu rozhodne po právoplatnosti rozsudku vyšší súdny úradník samostatným uznesením v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Banská Bystrica.

V odvolaní treba popri všeobecných náležitostiach (§ 127 Civilného sporového poriadku) uviesť, 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, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolanie je potrebné predložiť v potrebnom počte rovnopisov inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

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 (§ 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok v znení neskorších predpisov.