

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 13C/69/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5822201249
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 12. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Radičová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2023:5822201249.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou Mgr. Katarínou Radičovou, v právnej veci žalobcu: Z. H., rod. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX, právne zast.: JUDr. Miroslav Bachytec, advokát s miestom výkonu činnosti Podbiel 177, proti žalovaným: 1/ X. Y. H., rod. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX, 2/ F. Z. S., rod. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX/XX, Y., v konaní o určenie neplatnosti časti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 03.09.2020 medzi Z. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX/XX, XXX XX Y., zastupujúcim S. S., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom XXX XX K. XXX, zomr. XX.XX.XXXX, ako predávajúcu a X. Y. H., rod. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX K. XXX ako kupujúcou, ktorej predmetom bol prevod pozemku zapísanom na LV č. XXXX, k.ú. K., parc. D. č. XXXX/ X - orná pôda o výmere 729 m² v podiele 12/32, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom odborom katastrálnym v Tvrdošíne pod č.k. V 1655/2020 dňa 26.08.2021, je n e p l a t n á.

II. Žalobcovi p r i z n á v a proti žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu dňa 10.06.2022 sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd určil, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 03.09.2020 medzi žalovanými je neplatná. Zároveň žiadal priznať nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. V žalobe poukázal na to, že je podielovým spoluvlastníkom pozemku zapísanom na LV č. XXXX, k. ú. K., ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými, ku ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený Okresným úradom odborom katastrálnym v Tvrdošíne pod sp. zn. V 1655/2020 dňa 26.08.2020. Žalobca uviedol, že žalovaní ako podieloví spoluvlastníci si voči nemu nespĺnili svoju zákonnú povinnosť zakotvenú v § 140 Občianskeho zákonníka, keď previedli spoluvlastnícky podiel na spornom pozemku bez toho, aby spoluvlastnícky podiel písomne ponúkli žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi na kúpu, čím porušili jeho zákonné predkupné právo. Žalovaní pritom nie sú medzi sebou blízkymi osobami. Vzhľadom na uvedené sa žalobca podanou žalobou domáhal určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou došlo k prevodu podielov na spornom pozemku. Žalobca ďalej uviedol, že na podanie žaloby je aktívne legitimovaný v zmysle § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka, pričom predmetné ustanovenia občianskeho zákonníka sú normami umožňujúcimi podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu.

3. K podanej žalobe súd uvádza, že žalobca v žalobe nesprávne označil žalovaného 2/ ako stranu sporu, keďže tento nebol účastníkom kúpnej zmluvy, ale žalovanú 3/ pri jej podpise len zastupoval. V priebehu konania však pôvodne žalovaná 3/ zomrela a zo správy súdneho komisára Mgr. Andrea Loneka, notára zo sídlom v Námestovo prejednávajúceho dedičskú vec po žalovanej 3/ mal súd preukázané,

že ako dedič zo zákona v I. dedičskej skupine prichádza do úvahy len jej syn Ing. Z. S.. Vzhľadom na uvedené žalovaný 2/ ako právny nástupca žalovanej 3/ vstúpil do jej práv a povinností, a preto súd vydal uznesenie č. k. 13C/69/2022-51 zo dňa 12.09.2023, ktorým rozhodol o tom, že v konaní bude pokračovať s dedičom po zomrelej žalovanej 3/, ktorý v konaní už vystupoval ako žalovaný 2/. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 21.10.2023. Z dôvodu, že sa žalovaný 2/ v priebehu konania stal stranou sporu, súd nemohol proti nemu žalobcu zamietnuť ako voči subjektu, ktorý nebol vo veci pasívne vecne legitimovaný.

4. Žalovaní sa k žalobe písomne nevyjadrili.

5. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 13.12.2023, na ktoré pojednávanie sa nedostavil žalobca, ktorý svoju neúčast' ospravedlnil prostredníctvom právneho zástupcu a žalovaná 1/, ktorá svoju neúčast' na pojednávaní neospravedlnila ani nežiadala o odročenie pojednávania. Na základe uvedeného súd vykonal pojednávanie v zmysle § 180 CSP v neprítomnosti žalobcu a žalovanej 1/, na ktorom pojednávaní právni zástupca žalobcu zotrval na predchádzajúcich vyjadreniach.

6. Žalovaný 2/ na pojednávaní žiadal žalobu zamietnuť, nakoľko ju považoval za nedôvodnú. Žalovaný 2/ poukázal na to, že právny zástupca žalobcu prišiel na súd o dve minúty neskôr, z ktorého dôvodu sa nemalo ani pojednávať. Uviedol, že spolu so žalovanou 1/ volali žalobcovi, ktorému navrhli, že mu pozemky predajú. Žalobca sa k tomu však odmietol vyjadriť a ponuku prijať.

7. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise a z vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

8. Dňa 03.09.2020 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi S. S. zastúpenou žalovaným 2/ ako predávajúcou a žalovanou 1/ ako kupujúcou, predmetom ktorej bol podiel o veľkosti 12/32 na pozemku zapísanom na LV č. XXXX, k. ú. K., D. parc. č. XXXX/X - orná pôda o veľkosti 729 m². Kúpna cena bola medzi účastníkmi zmluvy dohodnutá na sumu 55 eur. Vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Tvrdošín, katastrálny odbor č. vkladu: V 1655/2020 dňa 26.08.2021, čo mal súd preukázané z katastrálneho spisu sp. zn. V 1655/2020.

9. Z LV č. XXXX mal súd preukázané, že sporná nehnuteľnosť je v spoluvlastníctve viacerých osôb, pričom v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy a aj v súčasnosti je žalobca podielovým spoluvlastníkom spornej nehnuteľnosti v podiele 1/32. Spoluvlastnícky podiel na spornej nehnuteľnosti nadobudol žalobca na základe Osvedčenia o dedičstve Z-1097/12, 7D/167/2011 zo dňa 20.09.2012.

10. 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.

11. 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 počítavala ako vlastnú ujmu.

12. Podľa § 117 Občianskeho zákonníka, stupeň príbuzenstva dvoch osôb sa určuje podľa počtu zrodení, ktorými v priamom rade pochádza jedna od druhej a v pobočnom rade obidve od najbližšieho spoločného predka.

13. 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.

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

15. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

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

17. Žalobca sa v konaní domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, teda určenia právnej skutočnosti. Žaloba na určenie právnej skutočnosti je žalobou, ktorej prípustnosť treba posudzovať podľa ust. § 137 písm. d) CSP. Na to, aby bolo možné prijať záver, či predmetná žaloba je prípustná v zmysle § 137 písm. d) CSP, je potrebné posúdiť, či § 40a Občianskeho zákonníka je priamo normou, ktorá umožňuje žalovať o neplatnosť. V opačnom prípade, by totiž nebolo možné žalobe vyhovieť. V zmysle ustálenej judikatúry vyšších súdnych inštancií (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/203/2020 zo dňa 27.05.2021, uznesenie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 10Co/211/2019 zo dňa 15.10.2019, rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 11Co/45/2021 zo dňa 14.06.2022), je ust. § 40a Občianskeho zákonníka normou, ktorá umožňuje podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP, bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu. Toto ustanovenie spolu v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka predstavuje osobitné zákonné oprávnenie, ktoré umožňuje opomenutému podielovému spoluvlastníkovi podať žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu podľa § 137 písm. d) CSP, keď sa dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ak povinná osoba nepristúpila k mimosúdnej náprave protiprávneho stavu - vráteniu plnenia z neplatného právneho úkonu. Rozsudok, ktorým bude rozhodnuté o neplatnosti právneho úkonu, predstavuje listinu, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z.). Predmetná žaloba je preto procesne prípustná.

18. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva, má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva na výber, či: a) sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takom prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legítimovaní, b) sa domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnemu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa (§ 229 CSP), c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/173/2010).

19. K relatívnej neplatnosti právneho úkonu súd uvádza, že právny úkon, ktorý má vadu majúcu za následok jeho tzv. relatívnu neplatnosť v zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, sa považuje za platný (so všetkými právnymi dôsledkami z neho vyplývajúcimi), pokiaľ ten, na ochranu ktorého je dôvod neplatnosti právneho úkonu určený (oprávnená osoba), sa neplatnosti nedovoľá. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovoľá, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc). To platí i tam, kde na základe tohto relatívne neplatného právneho úkonu vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností vecné právo. Pri dovolaní sa neplatnosti ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi právneho úkonu, resp. všetkým účastníkom právneho úkonu, ak ten, kto sa dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa neplatnosti ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť i žalobou (vzájomnou žalobou) podanou na súde alebo

námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu (nároku) v konaní pred súdom. Otázkou relatívnej neplatnosti je možné v občianskom súdnom konaní vždy riešiť ako otázku predbežnú. Bez dovolania sa relatívnej neplatnosti je právny úkon platný a súd či iný orgán právnej ochrany bez tohto jednostranného právneho úkonu nemôže z úradnej povinnosti prihliadnuť na relatívnu neplatnosť.

20. V prejednávanej veci sa žalobca ako podielový spoluvlastník žalobou domáhal vyslovenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 03.09.2020, ktorou došlo k prevodu podielu na spornej nehnuteľnosti medzi žalovanými. Žalobca je v konaní aktívne vecne legitimovaný, keďže porušenia predkupného práva sa môže domáhať ktorýkoľvek z podielových spoluvlastníkov, ktorého zákonné predkupné právo bolo porušené. Žaloba smeruje voči všetkým účastníkom žalobou napadnutej kúpnej zmluvy, keďže tak ako na to súd poukázal, pôvodne žalovaná 3/ (predávajúca) v priebehu konania zomrela a jej právnym nástupcom je žalovaný 2/. Zároveň bola žaloba podaná aj v trojročnej premlčacej lehote, keďže žaloba bola podaná na súd dňa 10.06.2022.

21. Žalovaná 1/ bola v priebehu celého konania nečinná, k podanej žalobe sa nevyjadrila. Pokiaľ ide o žalovaného 2/ ten súdu namietal skutočnosti týkajúce sa osoby právneho zástupcu žalobcu, ktoré ale neboli spôsobilé ovplyvniť rozhodovanie vo veci. Podmienkou platnosti kúpnej zmluvy v prípade prevodu nehnuteľnosti, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov je splnenie ponukovej povinnosti, kedy musí byť vyhotovená písomná ponuka obsahujúca cenu nehnuteľnosti a lehotu, v rámci ktorej je možné uplatniť predkupné právo, táto písomná ponuka musí byť adresovaná všetkým podielovým spoluvlastníkom, resp. sa musí jednať o prevod medzi blízkymi osobami. Žalovaní však v konaní nepredložili dôkazy preukazujúce splnenie ponukovej povinnosti, ani dôkaz o ich príbuzenskom vzťahu a ako súd uviedol vyššie žalobca sa v rámci trojročnej premlčacej doby dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Pokiaľ žalovaný 2/ trval na tom, že súd nemal v konaní vykonať pojednávanie a žalobu mal zamietnuť z dôvodu, že sa právny zástupca nedostavil do budovy súdu včas, uvedené nie je dôvodom na zamietnutie žaloby. Súd mal splnené procesné podmienky na vykonanie pojednávania a v prípade, že by sa právny zástupca nedostavil bez ospravedlnenia na pojednávanie, bolo by pojednávanie vykonané v jeho neprítomnosti. Dôvodom na zamietnutie žaloby nie je ani skutočnosť, že žalovaní po podaní žaloby oslovili žalobcu na odkúpenie pozemkov, nakoľko je na žalobcovi ako podielovom spoluvlastníkovi zvoliť spôsob, akým sa bude domáhať nápravy porušenia predkupného práva.

22. Ako súd uviedol vyššie, na základe vykonaného dokazovania mal preukázanú absenciu písomnej ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu S. S., v súčasnosti žalovaného 2/ v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka adresovanú ostatným spoluvlastníkom spornej nehnuteľnosti, teda aj žalobcovi pred uzatvorením kúpnej zmluvy. Zároveň sa v prejednávanej veci nejedná o výnimku, na ktorú sa zákonné predkupné právo neuplatňuje, teda o prevod medzi blízkymi osoba v zmysle § 116 a 117 Občianskeho zákonníka.

23. S poukazom na uvedené, kedy súd konštatoval nespĺnenie ponukovej povinnosti a žalobca sa účinne dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka, súd žalobe ako skutkovo a právne dôvodnej vyhovel.

24. O trovách konania rozhodol súd v súlade s ustanovením § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Nakoľko bol žalobca v konaní plne úspešný, pretože súd žalobe vyhovel, priznal mu súd voči neúspešným žalovaným právo na plnú náhradu trov konania. O výške trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1,2 CSP).

Právny zástupca žalobcu sa po vyhlásení a odôvodnení rozsudku vzdal práva podať voči nemu odvolanie.

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).

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 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nespĺnil to, čo mu exekučný titul ukladá, možno vykonať exekúciu - § 48 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.