

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 5Co/474/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5112214238
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 02. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Jamrich
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2013:5112214238.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Miroslava Jamricha a členov JUDr. Gabriely Veselovej a JUDr. Dagmar Cabadajovej, v právnej veci navrhovateľov: 1/ Y. K., nar. XX.X.XXXX, bytom Z. I. č. XX, štátny občan SR, 2/ Q. K., rod. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. I. č. XX, štátny občan SR, obaja navrhovatelia právne zastúpení Advokátska kancelária s.r.o. JUDr. Milan Chovanec, V. Tvrdého 17, Žilina, IČO: 36 436 640, proti odporcom: 1/ Y. T., rod. K., nar. XX.X.XXXX, bytom Z. I. č. XX, štátny občan SR, právne zastúpený JUDr. Ivan Mikloška, advokát so sídlom V. XX, Z., 2/ Y. W., nar. XX.X.XXXX, bytom X. XXXX/X, Z., štátny občan SR, 3/ T. E., rod. S., nar. X.X.XXXX, bytom A. W. XXX/XX, Z., štátny občan SR, o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu, o odvolaní odporcu v 2/ rade proti rozsudku Okresného súdu Žilina č.k. 17C 83/2012-58 zo dňa 3. októbra 2012, takto

rozhodol:

Krajský súd rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e .**

Odporca v 2/ rade **j e p o v i n n ý** nahradiť navrhovateľom v 1/ a v 2/ rade trovy odvolacieho konania vo výške 79,58 eur na účet právneho zástupcu Advokátska kancelária s.r.o. JUDr. Milan Chovanec, V. Tvrdého 17, Žilina, v lehote 3 dní.

o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Žilina rozsudkom č.k. 17C 83/2012-58 zo dňa 3. októbra 2012 určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi odporkyňou v 1/ rade ako predávajúcou a odporcami v 2/ a v 3/ rade ako kupujúcimi zo dňa 3.10.2011, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Žilina č. V 7157/2011 zo dňa 27.10.2011, a to v časti, ktorou sa prevádza vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu vo výške 1 k nehnuteľnostiam zapísaných na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie Z. I. ako parcela KNC č. 563/2 - trvalé trávne porasty o výmere 189 m² a KNC č. 563/7 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 310 m², je neplatná. Odporcov v 1/ až v 3/ rade zaviazal k povinnosti spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľom v 1/ a v 2/ rade trovy konania vo výške 338,25 eur k rukám právneho zástupcu do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia, s tým, že plnením jedného z odporcov zaniká povinnosť ostatných odporcov.

V odôvodnení uviedol, že navrhovatelia v 1/ a v 2/ rade ako podieloví spoluvlastníci v podiele 1 k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXX pre katastrálne územie Z. I. sa domáhali určenia relatívnej neplatnosti v časti právneho úkonu, ktorým odporkyňa v 1/ rade ako predávajúca kúpnu zmluvou zo dňa 3.10.2011 svoj spoluvlastnícky podiel v 1 k predmetným nehnuteľnostiam, previedla na odporcu v 2/ rade v podiele 1 a na odporcu v 3/ rade podiel v 1 ako kupujúcich, ktorí nie sú blízkou osobou a bez ponuky navrhovateľom v 1/ a v 2/ rade.

Súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním mal preukázať, že kúpnu zmluvou zo dňa 3.10.2011 uzavretou medzi odporkyňou v 1/ rade ako predávajúcou a kupujúcimi odporcami v 2/ a v 3/ rade, predmetom prevodu ktorej bol okrem nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve odporkyne v 1/ rade (LV č. XXX) predaj spoluvlastníckeho podielu odporkyne v 1/ rade vo výške 1 k nehnuteľnostiam - pozemkom zapísaným v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie Z. I. na liste vlastníctva č. XXX, a to pozemok KNC č. 563/2 a KNC č. 563/7, ktorý nadobudli kupujúci odporca v 2/ rade v podiele 1 a odporkyňa v 3/ rade v podiele 1. Predmetná zmluva bola registrovaná Správou katastra Žilina pod č. V 7157/2011 dňa 27.10.2011. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie Z. I. súd zistil, že podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, a to pozemku parc. KNC č. 563/2 - trvalé trávne porasty o výmere 189 m² a KNC parc. č. 563/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 310 m² sú navrhovatelia v 1/ a v 2/ rade ako manželia v podiele 1; odporca v 2/ rade v podiele 1, a to titulom nadobudnutia kúpna zmluva V 7157/2011 zo dňa 27.10.2011; odporkyňa v 3/ rade v podiele 1 titulom nadobudnutia kúpna zmluva V 7157/2011 zo dňa 27.10.2011. Navrhovatelia v 1/ a v 2/ rade listom zo dňa 29.2.2012 uplatnili svoj nárok z predkupného práva voči odporcovi v 2/ a v 3/ rade tým, že oznámili, že pri prevode nehnuteľností zapísanej na LV č. XXX pre katastrálne územie Z. I. predávajúca nerešpektovala ich zákonné predkupné právo a neponúkla im spoluvlastnícky podiel na odpredaj tak, aby mohli zákonné predkupné právo využiť.

Prvostupňový súd právne vec posúdil podľa ust. § 140 a § 40a Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorých relatívna neplatnosť právneho úkonu je založená na vyvrátiteľnej domnienke platnosti tohto právneho úkonu. Znamená to, že dokiaľ oprávnené osoby neuplatnia svoje právo dovolať sa neplatnosti právneho úkonu, bude sa naň pozeráť ako na platný, hoci bol postihnutý dôvodom relatívnej neplatnosti. Prípady relatívnej neplatnosti právnych úkonov sú taxatívne vypočítané v ustanovení § 40a tak, že jej dôvodom okrem iných je nerešpektovanie zákonného predkupného práva spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu na iné než blízke osoby vymedzené v ustanovení § 116, § 117. V konaní bolo preukázané, že odporkyňa v 1/ rade ako spoluvlastník vo výške 1 predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre katastrálne územie Z. I. predtým, ako sa rozhodla svoj spoluvlastnícky podiel previesť na cudziu osobu, neponúkla podiely na nehnuteľnostiach ostatným spoluvlastníkom, a to právne relevantným spôsobom (išlo o nehnuteľnosť, preto ponuka musí byť písomná), čím si nesplnila povinnosť vyplývajúcu z ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Nárok z predkupného práva a dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu zo strany navrhovateľov v 1/ a v 2/ rade bol uplatnený včas, preto prvostupňový súd posudzovaný právny úkon zo dňa 3.10.2011 v časti predaja spoluvlastníckeho podielu odporkyne v 1/ rade vo výške 1 k nehnuteľnostiam, a to k pozemkom zapísaných na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie Z. I. posúdil ako neplatný právny úkon od svojho začiatku (ex tunc).

Ďalej prvostupňový súd vychádzal z ust. § 41 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Súd prvého stupňa na základe zisteného uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 3.10.2011, predmetom ktorej bol okrem iných nehnuteľností (LV č. XXX) i predaj spoluvlastníckeho podielu vo výške 1 k nehnuteľnostiam zapísaným v katastrálnom území Z. I. na liste vlastníctva XXX, otázku možnosti oddelenia časti právneho úkonu posudzoval z hľadiska povahy i obsahu celého právneho úkonu. Prevodom v časti nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele zapísaných na LV č. XXX sa zasiahlo do predkupného práva navrhovateľov v 1/ a v 2/ rade ako podielových spoluvlastníkov, no prvostupňový súd nezistil právny dôvod neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy v časti nad rámec jej vymedzenia výrokom prvostupňového rozsudku, a preto prevod ďalších nehnuteľností (LV č. XXX) na základe rozhodnutia v katastrálnom konaní č. V 7157/2011 zostáva nedotknutý. Súd prvého stupňa tak rozhodol o neplatnosti časti právneho úkonu týkajúcej sa len prevodu spoluvlastníckeho podielu nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX podľa ust. § 41 OZ. Pokiaľ išlo o argumentáciu odporkyne v 1/ rade, čo sa týka skutočnosti prístupu k stavbe súp. č. 82 cez pozemok KNC č. 563/7, podľa právneho názoru prvostupňového súdu táto skutočnosť je vecou usporiadania pomerov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby a zriadením vecného bremena, čím sa ale súd nemohol zaoberať v tomto konaní, pretože predmetom konania súdnej ochrany bol určovací petit, teda to, čoho sa navrhovatelia v konaní domáhali, pretože ináč by išlo o vybočenie z predmetu konania.

Proti tomuto rozsudku podal odporca v 2/ rade v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Uviedol, že konajúci súd nesprávne aplikoval ust. § 41 Občianskeho zákonníka. Poukázal na to, že obsahom celého

právneho úkonu bol prevod nehnuteľnosti (LV č. XXX), ktoré predstavujú rodinný dom č. súp. XX, postavený na CKN parcele č. 563/9 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 97 m², garáž č. súp. XXX, postavenú na CKN parcele č. 563/11 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m², vrátane parciel, na ktorých predmetné stavby stoja, ďalej CKN parcela č. 563/1 - záhrady o výmere 637 m², CKN parcela č. 563/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 193 m², CKN parcela č. 563/10 - trvalé trávne porasty o výmere 10 m² a spolu s týmito nehnuteľnosťami, ktoré boli výlučným vlastníctvom prevodcu - odporkyne v 1/ rade, boli predmetom prevodu podiely - 1 v CKN parcela č. 563/2 - trvalé trávne porasty o výmere 189 m² a CKN parcela č. 563/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 310 m² (LV č. XXX), pričom parcela CKN č. 563/7 tvorí jedinú prístupovú komunikáciu k nehnuteľnostiam - predovšetkým rodinnému domu č. súp. XX a garáže č. 173. Odvolateľ zdôraznil, že je zrejme, že ak by nebol možný prístup k rodinnému domu a garáži, nikdy by k právnomu úkonu zo strany odporcov v rade 2/ a 3/, a to kúpy nehnuteľností z LV č. XXX nebolo došlo. Okolnosť, že stavby - rodinný dom a garáž mali prístupovú komunikáciu, ktorej mala odporkyňa v 1/ rade ako predávajúca podiel, bola predpokladom, aby odporca v rade 2/ spolu s odporkyňou v rade 3/ mohli kúpiť predmetné stavby. Navyiac, keď podľa tvrdenia odporkyne v rade 1/ táto ponúkla nehnuteľnosti ako celok, pretože len predaj ako celku má potencióálny význam pre kupujúceho a najmä vtedy, ak má možnosť kúpiť aj prístupovú komunikáciu, bez ktorej je okamžité užívanie nadobudnutých nehnuteľností nemožné a navrhovatelia v rade 1/ a 2/ o kúpu neprejavili záujem. Z uvedeného vyplýva, že konajúci súd posudzoval správne možnosť oddelenia časti právneho úkonu, pokiaľ ide o jeho povahu, obsah, ale aj okolnosti. Svojím rozhodnutím konajúci súd založil právny stav, keď odporcu v 2/ rade vystavil do pozície vlastníka 1 nehnuteľnosti, z nich najmä stavieb, ku ktorým rozhodnutím súdu stratil prístup, v dôsledku čoho znemožnil ochranu vlastníckeho práva odporcu v rade 2/, ale aj v rade 3/. Namietajú aj výrok o trovách konania, keď na ich náhradu zaviazal odporcov v 1/ až 3/ rade. Samotný konajúci súd v rozsudku konštatuje, že odporkyňa v 1/ rade ako spoluvlastník vo výške 1 nehnuteľnosti z LV č. XXX neponúkla podiely na nehnuteľnostiach ostatným spoluvlastníkom právne relevantným spôsobom, čím si nespĺnila povinnosť vyplývajúcu jej z predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka, čím podľa konajúceho súdu nepochybne porušila predkupné právo oprávneného spoluvlastníka (navrhovateľov v 1/ a v 2/ rade). Na základe uvedeného považuje odvolateľ za nesprávne rozhodnutie súdu zaviazat' k znášaniu trov konania aj odporcov v 2/ a v 3/ rade ako solidárnych dlžníkov. S poukazom na uvedené navrhol, aby krajský súd rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

K podanému odvolaniu sa písomne vyjadrili navrhovatelia v 1/ a v 2/ rade. Uviedli, že s odvolaním odporcu v 2/ rade nesúhlasia. Poukázali na to, že súd prvého stupňa vo veci rozhodol správne, na sporný prípad aplikoval správny právny predpis a dospel k správnomu právnomu záveru. Je nesporné, že žalovaní pri prevode nehnuteľnosti porušili predkupné právo navrhovateľov a s poukazom na ust. § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 40a Občianskeho zákonníka súd žalobe vyhovel. Preto navrhli, aby krajský súd rozsudok okresného súdu potvrdil a žalovaného v 2/ rade zaviazal k povinnosti nahradiť navrhovateľom v 1/ a v 2/ rade trovy odvolacieho konania.

Krajský súd, ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.), po zistení, že odvolanie bolo podané účastníkom konania v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnutý rozsudok v rozsahu ustanovenom v § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 214 ods. 2 O.s.p. a podľa ust. § 156 ods. 3 O.s.p. vyhlásil rozsudok, ktorým napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa ust. § 219 ods. 1, 2 O.s.p. potvrdil ako vecne správny.

Podľa ust. § 219 ods. 1 O.s.p., odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa ust. § 219 ods. 2 O.s.p., ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnoti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnoti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolací súd preskúmaním napadnutého rozsudku, prislúchajúceho spisového materiálu a vyhodnotením toho, čo uviedol odvolateľ, konštatuje, že súd prvého stupňa v potrebnom rozsahu zistil skutkový stav, keď vykonal dokazovanie, ktoré vyhodnotil postupom podľa ust. § 132 O.s.p. a dospel k

skutkovým a právnym záverom, s ktorými sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil. Keďže sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil aj s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, obmedzuje sa len na skonštatovanie ich správnosti, a preto ďalšie odôvodnenie nevykonáva. Len na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia považuje aj odvolací súd za nevyhnutné uviesť, že nemohol prisvedčiť odvolateľovi, ktorý vytykal prvostupňovému súdu, že nesprávne aplikoval ust. § 41 Občianskeho zákonníka. Správne prvostupňový súd zdôraznil, že otázku možnosti oddelenia časti právneho úkonu posudzoval z hľadiska povahy a obsahu celého právneho úkonu, pretože prevodom časti nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele zapísaných na LV č. XXX sa zasiahlo do predkupného práva navrhovateľov v 1/ a v 2/ rade ako podielových spoluvlastníkov. Ani odvolací súd nezistil právny dôvod neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 3.10.2011 v časti nad rámec jej vymedzenia výrokom napadnutého rozsudku, preto správne prevod ďalších nehnuteľností z listu vlastníctva č. XXX zostáva nedotknutý. Správne prvostupňový súd poukázal na skutočnosť prístupu k stavbe súp. č. 82 cez pozemok KNC č. 563/7, ktorá je vecou usporiadania pomerov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby zriadením vecného bremena, čím sa ale prvostupňový súd nemohol v tomto konaní zaoberať, pretože by presahoval predmet konania.

Odvolací súd nezistil pochybenie prvostupňového súdu ani v časti výroku o trovách prvostupňového konania. Odporcovia v 2/ a v 3/ rade sa nesprávali s dostatočnou opatrnosťou, hoci vedeli, že kupujú spoluvlastnícky podiel na spornej nehnuteľnosti a uspokojili sa len s ústnym vyjadrením odporkyne v 1/ rade, že tento bol ponúknutý v rámci predkupného práva spoluvlastníkom, keď netrvali, aby im odporkyňa v 1/ rade preukázala, že tak urobila právne relevantným spôsobom. Preto odvolací súd nepovažoval za dôvodnú ani námietku odvolateľa voči prvostupňovým trovám.

O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s ust. § 224 ods. 1 O.s.p.. Odporca v 2/ rade v odvolacom konaní nebol úspešný. Úspešní boli navrhovatelia v 1/ a v 2/ rade, preto im patrí náhrada trov odvolacieho konania vo výške 79,58 eur. Táto suma pozostáva za jeden úkon právnej služby - písomné vyjadrenie k odvolaniu zo dňa 5.12.2012 vo výške 58,69 eur, režijný paušál 7,63 eur a 20 % DPH vo výške 13,26 eur (§ 11 ods. 1 písm. a), § 13 ods. 2, § 14 ods. 1, § 16 ods. 3, § 18 ods. 3 vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb). Podľa ust. § 149 ods. 1 O.s.p. odporca v 2/ rade uhradí sumu 79,58 eur v lehote 3 dní na účet právneho zástupcu navrhovateľov v 1/ a v 2/ rade Advokátska kancelária s.r.o. JUDr. Milan Chovanec.

Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.