

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 13C/54/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5823200733
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 08. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Radičová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2023:5823200733.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou Mgr. Katarínou Radičovou, v právnej veci žalobcu: JUDr. D. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX G. XXX, právne zast.: JUDr. Miroslav Bachynec, advokát so sídlom 027 42 Podbiel 177, proti žalovaným: 1/ B. P. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX G. XXX, 2/ G. D. nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX G. XXX, 3/ I. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX G. XXX, v konaní o určenie neplatnosti časti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 15.03.2021 medzi žalovanou 1/ B. P. T., rod. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX G. XXX, ako predávajúcou a žalovanými 2/ D. G. nar. XX.XX.XXXX, 3/ D. I. rod. M., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom XXX XX G. XXX, ako kupujúcimi, ktorej predmetom bol okrem iných prevod pozemkov parcely EKN č. XXXX orná pôda o výmere 650 m² v podiele 1/16 a EKN č. XXXX orná pôda o výmere 1251 m² v podiele 1/16, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom odborom katastrálnym v Tvrdošíne pod č.k. V 726/2021 dňa 29.04.2021, je v uvedenej časti neplatná.

II. Žalobcovi priznáva proti žalovaným 1/ - 3/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 17.04.2023 sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd určil, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 15.03.2021 medzi žalovanou 1/ a žalovanými 2/ 3/ je neplatná. Zároveň žiadal priznať nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. V žalobe poukázal na to, že je podielovým spoluvlastníkom pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. G., a to parc. R. č. XXXX orná pôda o výmere 650 m² a EKN č. XXXX orná pôda o výmere 1251 m², ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 15.03.2021. Žalovaná 1/ ako podielová spoluvlastníčka si nesplnila svoju zákonnú povinnosť zakotvenú v § 140 Občianskeho zákonníka, keď previedla spoluvlastnícky podiel na sporných pozemkoch na žalovaných 2/ a 3/ bez toho, aby prevod spoluvlastníckeho podielu písomne ponúkla žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi, čím porušila jeho zákonné predkupné právo. Vzhľadom na uvedené sa žalobca podanou žalobou domáha relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v časti prevodu podielov žalovanej 1/. Žalobca ďalej uviedol, že na podanie žaloby je aktívne vecne 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. Žalovaní 1/ až 3/ sa k žalobe písomne nevyjadrili.

4. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 23.08.2023, na ktoré pojednávanie sa nedostavili žalovaní 1/ až 3/. Pokiaľ ide o žalovanú 1/ táto svoju neúčast' ospravedlnila podaním doručeným súdu dňa

23.08.2023, v ktorom poukázala na to, že ju bude na pojednávaní zastupovať jej otec, ktorému dá splnomocnenie. Predmetné splnomocnenie však v čase vykonania pojednávania súdu predložené nebolo a preto neboli splnené procesné podmienky na to, aby mohla byť žalovaná 1/ v konaní zastúpená ňou zvoleným zástupcom. Žalovaný 2/ a 3/ svoju neúčast' na pojednávaní neospravedlnili ani nežiadali o jeho odročenie. Na základe uvedeného súd vykonal pojednávanie v zmysle § 180 CSP v neprítomnosti žalovaných 1/ až 3/, na ktorom pojednávaní právni zástupca žalobcu zotrval na predchádzajúcich vyjadreniach.

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

6. Dňa 15.03.2021 uzatvorila žalovaná 1/ ako predávajúca a žalovaní 2/ a 3/ ako kupujúci kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. G., R. parc. č. XXXX orná pôda o výmere 650 m² v podiele 1/16 a EKN parc. č. XXXX orná pôda o výmere 1251 m² v podiele 1/16. Jedna s o kúpnu zmluvu, účastníkom ktorej bolo dokopy 29 osôb v postavení predávajúcich a kupujúcich, a predmetom ktorej boli pozemky bližšie špecifikované v bode I., 1.1 až 3.37 zmluvy. Kúpna cena bola stanovená za všetky predávané pozemky v celkovej výške 510 eur. Vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Tvrdošín, katastrálny odbor č. vkladu: V XXX/XXXX dňa 29.04.2021, čo mal súd preukázané z katastrálneho spisu sp. zn. V XXX/XXXX.

7. Z listu vlastníctva č. XXXX a XXXX, k. ú. G. mal súd preukázané, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy bol žalobca a tento aj naďalej je podielovým spoluvlastníkom sporných nehnuteľností.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť 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.

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

15. V konaní mal súd za preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že žalobca a žalovaný 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. G. a spolu so žalovanou 3/ sú aj podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. G.. Žalovaní

nadobudli spoluvlastnícké podiely na pozemkoch na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 15.03.2021 so žalovanou 1/, teda s osobou, ktorá bola pred uzatvorením kúpnej zmluvy rovnako podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností, ktoré boli predmetom danej kúpnej zmluvy. Ďalej v konaní nebolo sporné, že uzatvorením kúpnej zmluvy došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, nakoľko mu neboli pred jej uzatvorením ponúknuté spoluvlastnícké podiely žalovanej 1/ na kúpu za zákonom stanovených podmienok, keďže nebola dodržaná písomná forma ponuky, ktorá by obsahovala cenu a podmienky, za ktorých môže dôjsť k odkúpeniu nehnuteľností. Zároveň v konaní nebolo sporné, že sa nejednalo o prevod medzi blízkymi osobami.

16. Žalobca sa v konaní domáha 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.

17. 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 legitimovaní, 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).

18. 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 nedovolá. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovolá, 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 dovoláva 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.

19. V prejednávanej veci sa žalobca ako podielový spoluvlastník žalobou domáha vyslovenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 15.03.2021, ktorou došlo k prevodu podielov žalovanej 1/ na žalovaného 2/ a 3/. Žalobca tak je v konaní aktívne vecne legitimovaný, keďže porušenia predkupného práva sa môže domáhať ktorýkoľvek z podielových spoluvlastníkov, ktorého zákonné predkupné právo bolo porušené a je daná aj pasívna vecná legitimácia, nakoľko žaloba smeruje voči všetkým účastníkom žalobou napadnutej kúpnej zmluvy, teda žalovaným 1/ až 3/. Zároveň bola žaloba podaná aj v trojročnej premlčacej lehote, keďže žaloba bola podaná na súd dňa 17.04.2023. Žalovaní 1/ až 3/ boli v priebehu celého konania nečinní, k podanej žalobe sa nevyjadrili a ani nepredložili dôkazy preukazujúce splnenie ponukovej povinnosti, resp. dôkazy o príbuzenskom vzťahu medzi žalovanými. Súd mal na základe vykonaného dokazovania preukázanú absenciu písomnej ponuky na odkúpenie spoluvlastníckych podielov žalovanej 1/ v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka, ktorú by adresovala ostatným spoluvlastníkom sporných nehnuteľností, teda aj žalobcovi pred uzatvorením kúpnej zmluvy. Zároveň sa v prejednávanej veci nejedná o výnimku, na ktorú sa zákonné predkupné právo neuplatňuje, a teda o prevod medzi blízkymi osoba v zmysle § 116 a 117 Občianskeho zákonníka.

20. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, kedy došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu uzatvorením kúpnej zmluvy zo dňa 15.03.2021 medzi žalovanými, pričom žalobca sa účinné dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka, súd žalobe ako skutkovo a právne dôvodnej vyhovel.

21. 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).

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.