

Súd: Okresný súd Košice okolie
Spisová značka: 7C/3/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7513200282
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 11. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Kerecmanová
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2013:7513200282.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie sudkyňou JUDr. Evou Kerecmanovou v právnej veci žalobcu M. N., D.. XX.X.XXXX, N. G. A. XX, občana SR zastúpeného JUDr. Vladimírou Běhalovou, advokátkou so sídlom Rastislavova 68, Košice proti žalovaným: 1. O. N., D.. X.X.XXXX, N. G. A. XX, P. Z., X. S. W., D.. XX.X.XXXX, N. D. Ú. X, G., občani SR a 3. B. W., D.. X.X.XXXX, N. D. Ú. X, G., P. Z., všetkým zastúpeným JUDr. Katarínou Habiňákovou, advokátkou so sídlom Štúrova 20, Košice o určenie, že nehnuteľnosť patrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Určuje, že pozemok parc. č. 99/13 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 333 m², parcela registra „C“, zapísaný na LV č. XXXX S. G.. Ú.. G. A., P. G. A., P. G. - P. patrí do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovanej v I. rade.

II. Žalovaní v I. až 3. rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške 99,50 eura titulom súdneho poplatku z návrhu na začatie konania a vo výške 339,40 eura titulom trov právneho zastúpenia na účet zástupkyne žalobcu JUDr. Vladimíry Běhalovej, advokátky so sídlom Rastislavova 68, Košice, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobca sa žalobou podanou na Okresnom súde Košice-okolie dňa 9.1.2013 domáhal voči žalovaným: 1/ určenia, že pozemok parc. č. 99/13 vo výmere 333 m² zastavané plochy a nádvoria zapísaný na LV č. 1059 pre kat. úz. Košická Polianka, okres Košice-okolie, obec Košická Polianka patrí do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovanej v 1. rade a 2/ náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že so žalovanou v 1. rade sú bývalými manželmi a ich manželstvo bolo rozvedené 28.2.2007. Na Okresnom súde Košice-okolie prebieha pod sp. zn. 11C/69/2007, na základe návrhu žalovanej v 1. rade, konanie o vyporiadanie ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Dňa 29.5.2013 žalobca a žalovaná v 1. rade ako predávajúci so žalovanými v 2. a 3. rade ako kupujúcimi uzavreli kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol hore uvedených pozemok odčlenený od parc. č. 99/4 vo výmere 666 m² zastavané plochy a nádvoria geometrickým plánom č. 1/2003 vyhotoveným dňa 5.5.2003 INGAKK, Zborovská 4, Košice, IČO: 34862218 a úradne overeným dňa 21.5.2003 Správou katastra Košice-okolie (ďalej aj „GP č. 1/2003“). Tento geometrický plán však nebol ku kúpnej zmluve pripojený a žalobca tak v čase uzatvárania kúpnej zmluvy nemal vedomosť, kde sa parc. č. 99/13 bude nachádzať, teda nevedel, ktorá časť parc. 99/4 je predmetom kúpnej zmluvy. Žalovaní v 2. a 3. rade sú titulom kúpy zapísaní ako bezpodieloví spoluvlastníci parc. č. 99/13 v katastri nehnuteľností. Na základe vyššie uvedeného podal žalobu o určenie neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy. Okresný súd Košice-okolie rozsudkom z 20.4.2011 č.k. 11C/237/2008-120 určil, že kúpna zmluva zo dňa 29.5.2013 je absolútne neplatná. Na odvolanie žalovaných Krajský súd v Košiciach rozsudkom z 18.12.2012 č.k. 3Co/236/2012-154 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobu zamietol z dôvodu nedostatku vecnej legitímácie s tým, že účastníčkou konania mala byť aj Marta Bodnárová rod. Mrázková, ktorá bola ako predávajúca

účastníčkou napadnutej kúpnej zmluvy. Nakoľko nehnuteľnosť musí byť v kúpnej zmluve označená určitým, zrozumiteľným a nezameniteľným spôsobom, čo patrí k podstatným náležitostiam každej kúpnej zmluvy, a kúpna zmluva ohľadom prevodu pozemku, ktorý ešte nie je identifikovaný v katastri nehnuteľností, je určitá len vtedy, ak táto časť pozemku je označená na pripojenom geometrickom pláne, potvrdenom katastrálnym úradom, ktorý s ňou musí tvoriť jednu listinu, čo v prípade kúpnej zmluvy zo dňa 29.5.2003 absentuje, je označená kúpna zmluva absolútne neplatným právny úkonom, pretože predmet zmluvy bez pripojenia geometrického plánu nebol označený určitým, zrozumiteľným a nezameniteľným spôsobom. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, čo znamená, že parc. č. 99/13 patrí do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovanej v 1. rade, a nie do bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných v 2. a 3. rade. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení odôvodnil tým, že zápis v katastri nehnuteľností je v rozpore so skutočným stavom.

Žalovaní v 1. až 3. rade žiadali, aby súd žalobu zamietol. Uviedli, že kúpna zmluva bola uzavretá v písomnej forme, prejavy účastníkov boli na tej istej listine. Každý z účastníkov zmluvy si túto prečítal, oboznámil sa s jej znením a bol oboznámený aj s geometrickým plánom. Súčasťou zmluvy bol aj geometrický plán, ktorý bol podaný spolu so zmluvou na Správu katastra Košice-okolie za účelom vkladu. Zákon nepozná žiadnu podmienku pevného spojenia teda zošitia jednotlivých listov listiny o právnom úkone dotýkajúcom sa prevodu nehnuteľnosti, preto zákonnej požiadavke, aby prejavy vôle účastníkov zmluvy o prevode nehnuteľnosti boli na tej istej listine vyhovuje, ak listina samotná síce pozostáva z viacerých listov - hárkov s prejavmi účastníkov, ak však s prihliadnutím na všetky okolnosti, za ktorých došlo k zmluve a k jej písomnému vyhotoveniu, najmä so zreteľom na druh použitých technických prostriedkov spojenia listov ale aj zvolený spôsob číslovania strán a označovania bodov častí zmluvy je nad všetky pochybnosti zrejmé, že účastníci chceli, aby tieto listiny spojením tvorili jednu listinu, ktorá ako celok obsahuje zmluvu o prevode nehnuteľnosti. Ak uvedené okolnosti nenasvedčujú zámeru účastníkov nerešpektovať ust. § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nemožno len zo samotnej skutočnosti, že na spojenie listov použili technicky nedokonalý prostriedok bez ďalšieho vyvodit', že zmluva je neplatná pre nedodržanie predpísanej formy. Občiansky zákonník výslovne nevyžaduje, že zmluva o prevode nehnuteľnosti zložená z viac ako jedného listu má byť pevne spojená vo forme zošitia šnúrou, a nedodržanie takéhoto spojenia nemôže mať bez ďalšieho za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

Na návrh žalobcu Okresný súd Košice-okolie uznesením zo dňa 7.2.2013 č.k. 7C/3/2013-23 právoplatným 1.3.2013 uložil žalovaným v 2. a 3. rade nenakladať s pozemkom parc. č. 99/13 do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením sa s kúpnu zmluvou zo dňa 29.5.2003, výpismi z LV č. 1059 k.ú. Košická Polianka, obsahom pripojeného spisu Katastrálneho úradu v Košiciach, Správy katastra Košice-okolie sp. zn. V 962/03, záznamom podrobného merania zmien, ohlásením drobnej stavby, ako aj s oboznámením sa s ďalšími pripojenými listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový stav:

Žalobca a žalovaná v 1. rade ako predávajúci a žalovaní v 2. a 3. rade ako kupujúci uzavreli dňa 29.5.2003 kúpnu zmluvu v písomnej forme, predmetom ktorej bol pozemok parc. č. 99/13 - zastavané plochy vo výmere 333 m² oddelený GP č. 1/2003 z pozemku parc. č. 99/4 - zastavané plochy vo výmere 666 m² v k.ú. Košická Polianka zapísaného na LV č. 223, za kúpnu cenu 19.000,- Sk. Kúpna zmluva, na ktorej je notárom osvedčená pravosť podpisov predávajúcich, pozostáva z dvoch listov a jej súčasťou nie je GP č. 1/2003 (kúpna zmluva zo dňa 29.5.2003).

Návrh na vklad vlastníckeho práva na základe predmetnej kúpnej zmluvy bol katastru doručený 30.5.2003 spolu s originálom kúpnej zmluvy zo dňa 29.5.2003 a znaleckým posudkom č. 103/2003 vypracovaným znalcom z odboru stavebníctva, odvetvie pozemné stavby, oceňovanie nehnuteľností Ing. Ladislavom Tóthom, prílohou ktorého je GP č. X/XXXX a výpis z LV č. XXX G..Ú.. G. A. R. XX.X.XXXX preukazujúci, že žalobca a žalovaná v 1. rade boli v celosti bezpodielovými spoluvlastníkmi parc. č. 99/4 zastavané plochy vo výmere 666 m². Geometrickým plánom č. 1/2003 bola parc. č. 99/4 rozdelená na parc. č. 99/4 zast. plochy vo výmere 333 m² a parc. č. 99/13 zast. plochy vo výmere 333 m². Správa katastra Košice-okolie vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy povolila dňa 5.6.2003 pod č. S. XXX/XX. (spis Katastrálneho úradu v Košiciach, Správa katastra Košice-okolie sp. zn. S. XXX/XX).

Žalovaní v 2. a 3. rade sú titulom kúpy vedení ako bezpodieloví spoluvlastníci pozemku parc. č. 99/13 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 333 m² v k.ú. G. A. D. U. Č.. XXXX v podiele 1/1 (výpis z LV č. XXXX G.. Ú. G. A.).

Čo sa týka okolností uzavretia kúpnej zmluvy žalobca a žalovaná v 1. rade boli v čase uzavretia zmluvy manželia a bezpodieloví spoluvlastníci parc. č. 99/4, žalovaná v 2. rade je ich dcérou a žalovaný v 3. rade je manželom žalovanej v 2. rade. Dôvodom uzavretia zmluvy bola plánovaná výstavba rodinného domu žalovanými v 2. a 3. rade. Písomné znenie zmluvy vypracovala realitná kancelária a zmluva bola účastníkmi podpísaná v priestoroch realitnej kancelárie. Znalecký posudok č. XXX/XXXX, ktorého prílohou je GP č. X/XXXX, bol vypracovaný na žiadosť žalovaného v 2. rade. Aktuálne sú vzťahy medzi žalobcom a žalovanými v 2. a 3. rade výrazne narušené a konfliktné.

Z výpovede žalobcu bolo zistené, že pred ani pri podpise kúpnej zmluvy nemal možnosť oboznámiť sa s GP č. X/XXXX. Právny úkon spočívajúci v uzavretí kúpnej zmluvy robil prvýkrát. Zmluvu si pre podpisom riadne prečítal. Nevedel, že súčasťou zmluvy má byť aj geometrický plán. Prvýkrát videl GP č. X/XXXX na daňovom úrade v súvislosti s platbou dane z prevodu nehnuteľnosti. Myslí, že kupujúci ku kúpnej zmluve účelovo geometrický plán nepripojili, pretože keby videl, že hranicu predávaného pozemku tvorí jeho dom, zmluvu by nepodpísal. Nevedel ani to, že súčasťou parc. č. 99/13 je studňa.

Z výpovede žalovanej v 3. rade bolo zistené, že pri podpise kúpnej zmluvy nebol GP č. X/XXXX so zmluvou pevne spojený (zošitý), ale žalobca mal k dispozícii tak predmetný geometrický plán ako aj znalecký posudok. Žalobca vedel čo predáva. Žalobca bol prítomný pri meraní vykonanom geodetom, vedel ako prebieha hranica novovytvorenej parc. č. 99/13, pričom táto bola geodetom vyznačená aj v teréne, okrem chodníka pri dome, kde kolíky nabité neboli. Aj keď je hranica parcely č. 99/13 z časti tvorená domom, keď s manželom túto oplocovali (čo pôvodne nemali v pláne, avšak žalobca im robil schválne) žalobcovi nechali chodník pri dome, aby okolo domu mohol prejsť. Na parcele s manželom postavili hospodársku budovu.

Podľa § 80 písm. c) O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Podľa § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

Zmluva o prevode nehnuteľnosti musí byť uzavretá v písomnej forme, pričom prejavy vôle účastníkov, vrátane ich podpisov, musia byť na tej istej listine (§ 46 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka); pokiaľ takúto zmluvu, vrátane jej nedielnych príloh, tvorí viac ako jeden list, musia byť všetky tieto jednotlivé hárky pevne spojené (zošité) tak, aby tvorili technickú jednotu listiny, a to už pred jej podpísaním (stanovisko Najvyššieho súdu SR z 3.10.2001 sp. zn. Cpj 33/01).

Kúpna zmluva ohľadom prevodu nehnuteľnosti - časti pozemku, ktorý ešte nie je identifikovaný v katastri nehnuteľností je určitá len vtedy, ak táto časť pozemku je označená na pripojenom geometrickom pláne potvrdenom katastrálnym úradom, ktorý musí tvoriť s ňou jedinou listinu. Pre zmluvy o prevode nehnuteľnosti Občiansky zákonník totiž požaduje, aby prejavy vôle účastníkov boli na tej istej listine (§ 46 ods. 2 Obč. zák.). Znamená to, že pokiaľ je zmluva napísaná na viac ako jednom liste a jej súčasťou je i geometrický plán, všetky tieto jednotlivé hárky musia byť pevne spojené, tak by tvorili technickú, nielen vôľovú, jednotu listiny, a to už pred podpísaním zmluvy (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 21.2.1997 sp. zn. 3Cdo 137/96).

Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona (ex lege) a pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. Každý, kto má na tom naliehavý právny záujem, môže sa jej bez časového obmedzenia dovolávať súdnou i mimosúdnou cestou. Súd musí na túto neplatnosť prihliadať a vyvodzovať z nej dôsledky aj bez návrhu z úradnej povinnosti.

Vykonaným mal súd preukázané, že predmetom kúpnej zmluvy uzavretej dňa 29.5.2003 v písomnej forme medzi žalobcom a žalovanou v 1. rade ako predávajúcimi a žalovanými v 2. a 3. rade ako kupujúcimi bol pozemok parc. č. 99/13 - zastavané plochy vo výmere 333 m² oddelený GP č. X/XXXX z pozemku parc. č. 99/4 - zastavané plochy vo výmere 666 m² v k.ú. G. A. zapísaného na LV č. XXX, teda časť pozemku parc. č. 99/4 neidentifikovaná v katastri nehnuteľností označená na GP č. X/XXXX, ktorý nie je s kúpnu zmluvou pevne spojený a netvorí s ňou jedinú listinu. Predmetná kúpna zmluva je preto s poukazom na ust. § 46 ods. 2 druhá veta Obč. zák. v časti predmetu neurčitá a z toho dôvodu absolútne neplatná podľa vyššie citovaného ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva, preto súd žalobe vyhovel a určil, že parc. č. 99/13 patrí do bezpodielového spoluvlastníctva predávajúcich žalobcu a žalovanej v 1. rade, tak ako je uvedené vo výroku I. tohto rozsudku.

Naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení vlastníckeho práva je daný tým, že žalovaní v 2. a 3. rade sú zapísaní v katastri nehnuteľností ako vlastníci pozemku a rozhodnutie súdu je podkladom na vykonanie zmeny zápisu vlastníka v katastri nehnuteľností.

Podľa § 151 ods. 1 prvá veta O.s.p. o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 142 ods. 1 účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelne uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Žalobca podal návrh na náhradu trov voči žalovaným v podanej žalobe, a trovy konania vyčíslil písomným podaním doručeným súdu 27.11.2013 na sumu 498,97 eura pozostávajúcu z náhrady zaplateného súdneho poplatku z návrhu na začatie konania 99,50 eura a z trov právneho zastúpenia advokátkou 399,47 eura.

Žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd podľa vyššie citovaného ust. § 142 ods. 1 O.s.p. priznal voči žalovaným v 1. až 3. rade náhradu trov konania pozostávajúcich: 1/ z náhrady zaplateného súdneho poplatku z návrhu na začatie konania 99,50 eura a 2/ z náhrady trov právneho zastúpenia advokátkou JUDr. Vladimírou Běhalovou 339,40 eura, ktoré tvorí odmena zástupkyne žalobcu za 5 uskutočnených úkonov právnej služby (prevzatie a príprava zastúpenia 2.1.2013, podanie žaloby na súd 9.1.2013, vyjadrenie vo veci samej doručené súdu 7.8.2013, zastúpenie na pojednávaní 16.10.2013, zastúpenie na pojednávaní 25.11.2013) á 60,07 eura/úkon a náhrada hotových výdavkov vo výške režijného paušálu 5 x 7,81 eura podľa § 10 ods. 1, § 14 ods. 1 písm. a), b), c) a § 16 ods. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov, tak ako je uvedené vo výroku II. tohto rozsudku.

Žalobcovi súd nepriznal náhradu trov právneho zastúpenia v časti uplatnenej odmeny zástupcu 60,07 eura za zastúpenie na pojednávaní 25.11.2013, nakoľko toto netrvalo viac ako dve hodiny.

Podľa § 149 ods. 1 O.s.p. ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania, je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi, t.j. v predmetnej veci advokátovi žalobcu JUDr. Vladimíre Běhalovej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Košice - okolie, písomne, v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.), t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, datovania a podpisu odvolateľa, uviesť proti ktorému

rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods.1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.