

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 9C/146/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5811202437
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 03. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Zuzana Hartelová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2014:5811202437.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo samosudkyňou Mgr. Zuzanou Hartelovou v právnej veci navrhovateľa V. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX, právne zastúpeného JUDr. Petrom Vevurkom, advokátom so sídlom Štefánikova 269/24, Námestovo, proti odporcom 1/ D. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX, 2/ S. C., rod. E., bytom Q. XXX/X, B. C., odporcovia 1/, 2/ právne zastúpení spoločnosťou Bukna, advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavovo námestie č. 1683, Dolný Kubín, IČO: 36 865 044, 3/ I. I., rod. C., bytom X. XXX, v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Odporcom 1/ až 3/ náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa žalobným návrhom podaným na Okresnom súde Námestovo dňa 06.05.2011 domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 24.06.2009 uzatvorenej medzi odporcom 1/ ako kupujúcim a odporkyňami 2/, 3/ ako predávajúcimi, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Tvrdošín pod V XXX/XX, ktorej predmetom je spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. reg. "- parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXXX m², vedenom na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. X. pod J. na meno predávajúcej S. C., rod. E., v X/XX-inách, čo predstavuje výmeru XXX,XX m², pod J. na meno predávajúcej I. I., rod. C., v XX/XXX úč., čo predstavuje výmeru XXX,XX m² a

- parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXX m² a parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXX m², vedených na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. X. pod J. na meno predávajúcej S. C., rod. E. v X/XX úč., čo predstavuje výmeru XXX,XX m², pod J. na meno predávajúcej I. I., rod. C. v XX/XXX-inách, čo predstavuje výmeru XX,XX m².

Návrh odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. X., pod S. parcely registra ". evidované na mape určeného operátu parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXX m² a parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXX m² pod J. na jeho meno v XX/XX úč., pôvodne zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. X. a nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. X., pod S. parcely registra "R. evidované na mape určeného operátu, parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXXX m² pod J. na jeho meno v XX/XX úč., pôvodne zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. X.. Odporca 1/ sa stal podielovým spoluvlastníkom k uvedeným nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy zo dňa 2X.XX.XXXX, ktorá bola zavkladovaná Správou katastra Tvrdošín pod č. V XXX/XXXX, ktorou mu odporkyňa 2/ previedla svoj spoluvlastnícky podiel v X/XX úč. a odporkyňa 3/ v podiele XX/XXX úč. M. 2/, 3/ predtým ako previedli svoje spoluvlastnícke podiely tretej osobe - odporcovi 1/, boli povinné ponúknuť svoje spoluvlastnícke podiely jemu a ostatným spoluvlastníkom, čo neurobili. Nedodržanie podmienky, a síce predkupného práva, postihuje právny úkon následkom neplatnosti. Ako oprávnený z predkupného

práva sa listom zo dňa 17.08.2009 dovolal neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorý doručil prostredníctvom právneho zástupcu odporcom 1/ až 3/, čím došlo k neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy. Má však naliehavý právny záujem, aby súd vyslovil neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy, pretože na základe rozsudku súdu možno uskutočniť zápis vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností.

Odporcovia 1/, 2/ v písomnom vyjadrení k návrhu (č.l. 20) uviedli, že nárok navrhovateľa vo veci samej uznávajú, avšak žiadajú, aby súd navrhovateľovi nepriznal náhradu trov právneho zastúpenia za úkon právnej služby - prevzatie a príprava zastúpenia, pretože tento úkon už raz vykonal, a to v konaní vedenom na Okresnom súde Námestovo pod sp. zn. 6C/65/2009, ktoré sa právoplatne skončilo dňa 06.05.2011, v ktorom konaní sa navrhovateľ domáhal, aby mu odporca 1/ ponúkol na predaj nehnuteľností, a to z dôvodu porušenia predkupného práva, o ktoré opiera svoj návrh aj v tomto konaní. Právny zástupca teda nemusel prevziať a pripraviť zastúpenie nanovo, vyhotovil len nový žalobný návrh.

Odporkyňa 3/ sa k návrhu, ktorý jej bol doručený dňa 16.05.2011 (doručenka na č.l. 11 pv), písomne nevyjadrila.

Súd vo veci vykonal pojednávanie dňa 20.03.2014, a to v neprítomnosti odporcov, ktorí boli na pojednávanie riadne a včas predvolaní (odporca 1/ má doručenie predvolania vykázané dňa 06.03.2014, odporkyňa 2/ dňa 08.03.2014 a odporkyňa 3/ dňa 05.03.2014, doručenky na č.l. 32 pv), na pojednávanie sa nedostavili, pričom svoju neprítomnosť riadne a včas neospravedlnili, ani nepožiadali z vážnych dôvodov o odročenie pojednávania. Boli teda splnené podmienky § 101 ods. 2 O.s.p. pre vykonanie pojednávania v neprítomnosti odporcov, keď, pokiaľ ide o odporcov 1/, 2/, na pojednávaní bol prítomný ich právny zástupca.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa a listinnými dôkazmi - návrhom zo dňa 03.05.2011 (č.l. 1-3), dovolaním sa neplatnosti kúpnej zmluvy voči odporcovi 1/ (č.l. 4), výpismi z LV č. Z., XXXX, k.ú. X. (č.l. 5-8), dovolaním sa neplatnosti kúpnej zmluvy voči odporkyniam 2/, 3/ (č.l. 15-16), vyjadrením odporcov 1/, 2/ (č.l. 20), rozsudkom Okresného súdu Námestovo č.k. 6C/65/2009-38 (č.l. 21-26), ako aj ostatným obsahom spisu a podstatným obsahom spisu Okresného súdu Námestovo sp. zn. 6C/65/2009.

Navrhovateľ sa pri svojej výpovedi pripojil k prednesu právneho zástupcu vo vzťahu k otázke naliehavého právneho záujmu, s tým, že už v dovolaní sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uviedol, že by bol mal záujem o kúpu podielov odporkyň 2/, 3/, pokiaľ by mu boli tieto ponúknuté. Bol by si tak zvýšil svoj spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach. Odporkyne 2/, 3/ by mu to predali, už raz mu predali podiely na nehnuteľnostiach. Keď boli za odporcom 1/, tento sa nevyjadril, či by mu to predal, ani že by mu to nepredal. Rodičia odporkyne 2/ a svokor odporkyne 3/ mu už tieto nehnuteľnosti v minulosti predali, v r. 1996, ale potom bol ROEP a sa to nezapísalo. Odporkyne o tom vedia. Odporkyňa 3/ sa po doručení listu ohľadne neplatnosti kúpnej zmluvy vyjadrila tak, že "čo už narobí". O predaji nehnuteľností sa dozvedel tak, že za ním prišla odporkyňa 3/ a povedala, že to predali. Vravela, že nevedela čo predáva.

Z listov vlastníctva č. XXXX (č.l. 5-6), na ktorom sú evidované parcely reg. "R." evidované na mape určeného operátu parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXX mX a parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXX mX a č. XXXX (č.l. 7-8), na ktorom je evidovaná parcela reg. ". evidovaná na mape určeného operátu parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXXX m2, vyplýva, že navrhovateľ je na uvedených listoch vlastníctva evidovaný ako spoluvlastník predmetných nehnuteľností v podiele XX/XX. Z uvedených listov vlastníctva ďalej vyplýva, že v súčasnosti ako podielové spoluvlastníčky na uvedených LV nie sú evidované odporkyne 2/, 3/, odporca 1/ je evidovaný ako spoluvlastník predmetných nehnuteľností v podiele 1/5 na základe kúpnej zmluvy E. zo dňa XX.XX.XXXX.

Z písomného podania navrhovateľa adresovaného odporcom 1/ až 3/ zo dňa 17.08.2009, označeného ako Dovolanie sa neplatnosti kúpnej zmluvy (č.l. 4, 15, 16), vyplýva, že navrhovateľ odporcom oznámil, že pri uzavretí kúpnej zmluvy, na základe ktorej odporca 1/ nadobudol spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX a XXXX, kat. úz. X., ktorej vklad bol povolený pod č. V XXX/XX, mu ako spoluvlastníkovi neboli predávajúcimi ponúknuté ich spoluvlastnícke podiely k odkúpeniu podľa § 140 OZ, čím predávajúce nerešpektovali jeho predkupného právo ako spoluvlastníka, z ktorého dôvodu sa dovoľáva neplatnosti kúpnej zmluvy. K. sa neplatnosti bolo odporcovi 1/ doručené dňa 19.08.2009, odporkyniam 2/, 3/ dňa 21.08.2009.

Z pripojeného spisu Okresného súdu Námestovo sp. zn. 6C/65/2009 vyplýva, že navrhovateľ sa voči odporcovi 1/ návrhom podaným na Okresnom súde Námestovo dňa 04.09.2009 domáhal nahradenia prejavu vôle odporcu 1/ s uzavretím kúpnej zmluvy o prevode spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam parcelám reg. ". evidovaným na mape určeného operátu zapísaným na LV č. XXXX parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXX mX a parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXX mX a na LV č. XXXX parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXXX m2, kat. úz. X., za cenu X.XXX,- €. Z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 26.05.2009 medzi odporkyňami 2/, 3/ ako predávajúcimi a odporcom 1/ ako kupujúcim (č.l. 26-29 pripojeného spisu) vyplýva, že predmetom kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Tvrdošín pod V XXX/XX boli spoluvlastnícke podiely odporkyň 2/, 3/ na pozemkoch - parcele reg. R. parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXXX m2, vedenej na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. X. a parcelách reg. E parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXX m2 a parc. č. XXXXX orná pôda o výmere XXX m2, vedených na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. X., za kúpnu cenu spolu X.XXX,- € (cena za spoluvlastnícky podiel odporkyne 2/ predstavovala sumu 4.162,- €, odporkyne 3/ sumu 1.665,- €). Rozsudkom č.k. 6C/65/2009-38 zo dňa 29.03.2011 bol návrh navrhovateľa zamietnutý predovšetkým s poukazom na to, že navrhovateľ sa dovoľal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, z ktorého dôvodu sa nemôže úspešne domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na predaj, pretože ju tento, vzhľadom na dovolanie sa neplatnosti zmluvy, platne ani nenadobudol. Súd v tejto súvislosti poukázal nato, že nie je možné súbežne uplatniť nárok podľa § 40a Občianskeho zákonníka a § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že návrhu navrhovateľa nie je možné vyhovieť.

Podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku (ďalej 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 § 34 Občianskeho zákonníka (ďalej OZ) právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 40a OZ ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovoľá. 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.

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.

Podľa § 603 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.

V prejednávanej veci bola podaná žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcami 1/ až 3/. Ide teda o žalobu podľa § 80 písm. c) O.s.p., ktorú považuje zákon za procesne prípustnú len vtedy, ak je na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu na určení právneho vzťahu alebo práva je naliehavý právny záujem zaťažuje navrhovateľa. Vo všeobecnosti treba vychádzať z toho, že naliehavý právny záujem na určovacej žalobe je daný vtedy, ak je tu daný aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi navrhovateľom a odporcom, ktorý je ohrozením navrhovateľovho právneho postavenia, a ktorý nemožno inými právnymi prostriedkami odstrániť, pričom nie je dôležité, ako táto neistota vznikla. Naliehavý právny záujem navrhovateľa na požadovanom určení treba skúmať predovšetkým so zreteľom na cieľ sledovaný podaním žaloby a konečný zmysel navrhovaného rozhodnutia. Ak navrhovateľ neosvedčí svoj naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení, ide o samostatný a prvoradý dôvod zamietnutia žaloby.

Pokiaľ ide o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy medzi odporcami 1/ až 3/, pozitívnym výrokom súdu by sa právne postavenie navrhovateľa s poukazom na cieľ, ktorý sledoval podaním žaloby, a to kúpa

podielov odporčýň 2/, 3/ na predmetných nehnuteľnostiach, nijakým spôsobom nezmenilo, z ktorého dôvodu navrhovateľ nemá naliehavý pr. záujem na takomto určení. Napriek tomu, že v danom prípade ide o relatívnu neplatnosť právneho úkonu z dôvodu porušenia predkupného práva, v prípade porušenia ktorého zákon počíta s dovolaním sa neplatnosti tohto právneho úkonu, a teda i s podaním určovacej žaloby, má súd zato, že aj v tomto prípade je potrebné skúmať naliehavý právny záujem. Záver o potrebe skúmania existencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení aj pri určovacej žalobe o určenie relatívnej neplatnosti právnych úkonov vyplýva rovnako z ustálenej rozhodovacej činnosti súdov (viď napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/56/2009, uznesenia Krajského súdu v Žiline sp. zn. 6Co/110/2013, 7Co/185/2014 a pod.). V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že i v prípade vyhovenia žalobnému návrhu by sa spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom napadnutej kúpnej zmluvy, vrátili do vlastníctva odporčýň 2/, 3/, teda došlo by k obnoveniu pôvodného stavu, avšak na právnom postavení navrhovateľa by sa nič nezmenilo. Navrhovateľovi by voči odporčýňami 2/, 3/ ostalo len zachované predkupné právo, ktoré má však rovnako zachované i v súčasnosti voči odporčovi 1/. Nemožno sa v danom prípade stotožniť s odvodením naliehavého právneho záujmu od možnosti uplatniť predkupné právo po navrátení spoluvlastníckych podielov na odporčyne 2/, 3/, keďže v prípade vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy a obnovy pôvodného stavu, t.j. navrátením uvedených spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach odporčýňami 2/, 3/, nenadobudne navrhovateľ právnu istotu v tom, že mu tieto podiely budú ponúknuté na predaj, a to za rovnakých podmienok. Odporčyne sa totiž môžu rozhodnúť ponechať si spoluvlastnícke podiely na uvedených nehnuteľnostiach, prípadne sa rozhodnúť tieto predať, avšak za odlišných podmienok, ktoré navrhovateľ nemusí akceptovať. V prípade nezájmu odporčýň predať svoj spoluvlastnícky podiel potom navrhovateľ nebude môcť uplatniť predkupné právo. V tejto súvislosti považuje súd za potrebné poukázať nato, že nie je vylúčené, že navrhovateľ môže mať na požadovanom určení naliehavý právny záujem, avšak z iných dôvodov, s iným cieľom, ako uviedol, t.j. odkúpenie predmetných podielov. Nakoľko však v danom prípade však o návrhové, sporové konanie, kde navrhovateľ je povinný osvedčiť uplatnený nárok a ním tvrdené skutočnosti (teda aj vo vzťahu k existencii naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení), nie je súd oprávnený sám skúmať ani konštatovať existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení z iných ako navrhovateľom tvrdených dôvodov, ktorý postup by predstavoval porušenie rovnosti účastníkov konania.

Vzhľadom na to, že pri určovacích žalobách sa prvotne skúma práve naliehavý právny záujem, ktorý je základnou podmienkou pre ďalšie konanie o žalobe v zmysle § 80 písm. c) O.s.p., pričom v prípade jeho absencie nie je dôvod, aby sa súd vecou meritórne zaoberal (t.j. skúmal právne úkony z hľadiska splnenia požiadaviek kladených na ich platnosť), a tento sám osebe vedie k zamietnutiu návrhu, súd pri zistení nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení z dôvodov tvrdených navrhovateľom, s prihliadnutím na cieľ sledovaný podaním žaloby (kúpa podielov odporčýň 2/, 3/), žalobný návrh zamietol.

Vo vzťahu k odporcom 1/, 2/ súd o náhrade trov konania rozhodol podľa § 150 O.s.p., podľa ktorého ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Súd prihliadne najmä na okolnosti, či účastník, ktorému sa priznáva náhrada trov konania, uviedol skutočnosti a dôkazy pri prvom úkone, ktorý mu patril; to neplatí, ak účastník konania nemohol tieto skutočnosti a dôkazy uplatniť.

Napriek tomu, že odporcovia 1/, 2/ boli úspešnými účastníkmi konania, a teda by im v zmysle § 142 ods. 1 O.s.p. patrila náhrada trov konania, súd s prihliadnutím na ustanovenie § 150 ods. 1 O.s.p. odporcom 1/, 2/ náhradu trov konania nepriznal. Dôvody hodné osobitného zreteľa súd videl v skutočnosti, že odporcovia 1/, 2/ nárok navrhovateľa v celom rozsahu uznali, akceptovali aj dovolanie sa relatívnej neplatnosti predmetnej zmluvy ešte pred podaním návrhu, pričom k zamietnutiu žalobného návrhu došlo bez skúmania merita veci len s poukazom na nedostatok naliehavého právneho záujmu z dôvodov uvádzaných navrhovateľom. Vzhľadom na uvedené skutočnosti má súd zato, že priznanie náhrady trov konania odporcom 1/, 2/ by nebolo spravodlivé.

O trovách konania vo vzťahu k odporčyni 3/ súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Úspešným účastníkom konania bola odporčyňa 3/, ktorej tak vzniklo právo na náhradu trov konania. Odporčyňa 3/ si náhradu trov konania neuplatnila, keď zo spisu zároveň nevyplýva, že by jej v súvislosti s konaním nejaké trovy boli vznikli, preto jej súd náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Námestovo ku Krajskému súdu v Žiline.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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.

Podľa § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

V prípade, že nebude splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z.).