

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 5C/50/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5713204743
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 07. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Nora Zátopková
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2014:5713204743.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Martine samosudkyňou JUDr. Norou Zátopkovou v právnej veci navrhovateľa: K.. R. R., W.. XX. X. XXXX, F. Y., F. XXXX/X proti odporcom: X/ K.. E. T., W.. XX. X.XXXX, F. F., Ď. XX, X/ X. T., C.. F., W.. XX. XX. XXXX, F. F., Ď. XX, X/ T. T., W.. XX. X. XXXX, F. F., Ď. XX, X/ K.. T. T., W.. XX. X. XXXX, F. F., H. XX, odporcovia v rade 2,3 a 4 zastúpení zmocneným zástupcom odporcom v rade 1/ K.. E. T., o určenie neplatnosti právneho úkonu takto

rozhodol:

Právny úkon, dohoda o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam zo dňa 21. 10. 2012, vklad ktorej bol povolený rozhodnutím pod číslom konania V 4931/12 zo dňa 7. 2. 2013 v časti nehnuteľnosti zapísaných na LV č. 1887 k. ú. Vrútky je neplatný.

Odporcovia v rade 1 - 4 sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi trovy konania v sume 199 € do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ návrhom podaným dňa 27. 3. 2013 žiadal, aby súd určil, že právny úkon a to dohoda o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti - vklad zo dňa 7. 2. 2013 v časti LV 1887 k. ú. Vrútky je neplatný. Vo svojom písomnom návrhu uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom v 6/12-inách parcely č. 3009/3 LV č. 1887 k. ú. Vrútky. Na uvedenej parcele boli pred spornou dohodou o vysporiadaní odporca v rade 1/ a odporkyňa v rade 2/ spoluvlastníkmi v podiele 4/12 a odporkyňa v rade 3/ a odporca v rade 4 v podiele po 1/12-ine. Na základe dohody o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, ktorej vklad bol zo dňa 7. 2. 2013, sa odporca v rade 1/ a odporkyňa v rade 2/ stali spoluvlastníkmi v podiele 6/12-in. Spornú dohodu o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva uzatvorili iba odporcovia v rade 1 - 4, čo je v rozpore s ustanovením § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Odporcovia sa k návrhu vyjadrili a žiadali návrh navrhovateľa zamietnuť. Dohodu o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva uzavreli medzi spoluvlastníkmi na bratislavskej strane, teda medzi odporcom v rade 1/, jeho manželkou a ich deťmi - synom a dcérou bývajúcich v Bratislave a týkal sa rodičovského majetku, kde chceli usporiadať vzájomné vzťahy medzi nimi. V dohode je uvedené ustanovenie § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ale podľa nich to bolo len omylom, pretože malo byť správne uvedené ustanovenie § 140, teda išlo o prevod medzi blízkymi osobami. Úkon usporiadania zodpovedá aj vyporiadaniu vzťahov medzi blízkymi osobami a dohoda riešila konkrétne vzťahy medzi blízkymi osobami. Z obsahu dohody podľa nich vyplynulo, že sa nejedná o zrušenie spoluvlastníctva a vzájomného vysporiadania. Mali záujem na vysporiadaní vzťahov ako medzi darcom a obdarovaným medzi blízkymi osobami pri dodržaní písomnej formy tohto úkonu, z čoho vyplynula ich vôľa a bola obsahom dohody. Zdôraznili, že v dohode nikde sa nevyskytol pojem zrušenia spoluvlastníctva práv, naopak je v nej vecne uvedené, že vysporiadanie, teda úprava pomerov rieši vzťahy darovania medzi darcom a obdarovaným. Vôľa účastníkov bola v súlade s tým, čo vyplýva z jazykového vyjadrenia

úkonu, teda jeho obsahu. Zo strany odporcov bol pripojený Dodatok k dohode o vysporiadaní zo dňa 21. 10. 2012, na ktorý poukázali predovšetkým z toho dôvodu, že tento obsahoval aj cenu predmetných nehnuteľností s odôvodnením, že sa pozerá na vzťahy upravené dohodou ako na vzťahy darovacej zmluvy medzi darcom a obdarovaným, keď jeden niečo prijímal a druhý dával. Predmetnú dohodu podpísali všetci zúčastnení, teda odporcovia v rade 1 - 4.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa a odporcu v rade 1/, listinnými dokladmi - výpisom z listu vlastníctva č. 1887 k. ú. Vrútky, kópiou spisového obalu Katastrálneho úradu v Žiline, Správy katastra Martin V 4931/12 (originál spisu bol pripojený ku konaniu vo veci Okresného súdu v Martine 8C 51/2013), kópiou Dodatku k dohode zo dňa 21. 10. 2012 a zistil nasledovný skutkový stav:

Účastníci konania boli spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 1887 k. ú. Vrútky, parcelné číslo 3009/3 o výmere 2 301 m² - zastavané plochy a nádvoría s tým, že navrhovateľ bol podielovým spoluvlastníkom v 6/12-inách a odporcovia v rade 1 a 2 v podiele 4/12-in, odporkyňa v rade 3/ v podiele 1/12-iny a odporca v rade 4/ v podiele 1/12-iny. Odporcovia v rade 1 až 4 uzavreli dňa 21. 10. 2012 Dohodu o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, kde v článku II bod 1 pod písmenom b) ako predmet dohody je označený pozemok parcelné číslo 3009/3 zapísaný na LV č. 1887 s tým, že veľkosti podielov sú uvedené T. T. 1/12-ina, T. T. 1/12-ina, K.. E. T. a T. X. podiel 4/12-iny. Podľa predloženej dohody účastníci vzájomne usporiadali vo vzťahu k tejto nehnuteľnosti sa tak, že K.. E. T. E. X. T. nadobudli podiel do bezpodielového spoluvlastníctva manželov vo veľkosti 6/12-in. Po povolení vkladu Dohody o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva zo dňa 7. 2. 2013 na liste vlastníctva č. 1887 k. p. Vrútky boli ako spoluvlastníci uvedení navrhovateľ K.. R. R. v podiele 6/12-in a Ing. E. T. E. X. T. v podiele 6/12-in.

Pre doplnenie súd v tejto časti uvádza, že navrhovateľ okrem tohto návrhu podal ďalšie dva návrhy na začatie konania na tunajšom súde, ktoré sú vedené pod spisovou značkou 8C 51/2013 a 9C 51/2013 a v nich sa domáha vyslovenia neplatnosti právneho úkonu a to Dohody o vysporiadaní zo dňa 21. 10. 2012 tých istých účastníkov, avšak neplatnosti sa domáha iných častí predmetnej dohody, teda vo vzťahu k iným nehnuteľnostiam.

Navrhovateľ žiadal, aby súd vyslovil neplatnosť právneho úkonu a to dohody o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva v časti LV č. 1887 k. ú. Vrútky z toho dôvodu, že dohoda podľa neho mala byť uzavretá podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa spoluvlastníci môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a vzájomnom vysporiadaní, ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, pričom táto dohoda musí byť písomná. Navrhovateľ bol toho názoru, že k zrušeniu spoluvlastníctva a vzájomnému vyporiadaniu malo dôjsť za jeho účasti ako podielového spoluvlastníka predmetnej nehnuteľnosti.

Vo svojej výpovedi pred súdom uviedol, že z jeho strany nešlo o samovoľné konanie s tým, že na predmetnom pozemku, ktorý sa týka tohto sporu, je chata, ku ktorej spoluvlastníci pozemkov nemajú žiadny vlastnícky vzťah, teda majú na pozemku cudziu chatu, čo sťažuje situáciu vyporiadania týchto pozemkov pokiaľ by došlo k reálnemu deleniu podielového spoluvlastníctva.

Odporca v rade 1/ (zastupujúci všetkých odporcov) na pojednávaní uviedol, že k dohode pristúpili z toho dôvodu, že chceli v rodine vysporiadať vzťahy a teda zo strany detí boli darované podiely ku konkrétnej nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu. Pri formulovaní obsahu dohody došlo k chybe, pokiaľ bolo uvedené ustanovenie § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka, avšak zo zmluvy pre nich jednoznačne vyplynulo, že došlo k prevodu medzi blízkymi osobami, pričom nešlo o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. V danom prípade išlo o prevod medzi ním a jeho manželkou a následne medzi jeho dvomi deťmi, označených ako odporcami v rade 3 a 4. Obsahom dohody teda bolo darovanie spoluvlastníckych podielov, preto bol toho názoru, že nebol potrebný súhlas iných vlastníkov k tomuto úkonu. Chata, na ktorú poukázal navrhovateľ nachádzajúcu sa na predmetnom pozemku aj v minulosti, bola evidovaná na inú osobu, ako bol vlastníkom pozemku. Predložený Dodatok k dohode zo dňa 21. 10. 2012 mal podľa neho preukázať úmysel odporcov pokiaľ išlo o uzavretú dohodu, ktorou chceli vysporiadať vzťahy medzi blízkymi osobami. Táto dohoda nebola predkladaná do spisu v katastri nehnuteľností.

Podľa ustanovenia § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a vzájomnom vypořiadaní, ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

Podľa ustanovenia § 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.

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene, alebo zániku tých práv a povinností, ktoré právne predpisy s týmto prejavom spájajú.

Podľa § 35 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka prejav vôle sa môže urobiť konaním, alebo opomenutím, môže sa stať výslovne, alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejsť. Právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

Pri posúdení právneho úkonu a to Dohody o vypořiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam uzavretej medzi odporcami v rade 1 - 4 dňa 21. 10. 2012 súd vychádzal z obsahu dohody, ako aj vôle účastníkov dohody, teda tých, ktorí právny úkon urobili. V konaní je namietaný úkon len v časti týkajúcej sa nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 1887 k. ú. Vrútky. V dohode táto nehnuteľnosť je uvedená v článku II, kde je predmet dohody, teda predmet dohody označujúci existujúci stav podielového spoluvlastníctva medzi zúčastnenými stranami dohody ku dňu uzavretia tejto dohody. Následne v časti vypořiadanie je uvedené, že podiely spoluvlastníkov odporcov v rade 3 a 4 budú podielmi spoluvlastníkov a to odporcov v rade 1 a 2. Konkrétne v danom prípade išlo o prevod medzi rodičmi a deťmi (odporcami v rade 1 až 4).

Odporcovia v písomnom vyjadrení a odporca v rade 1/ aj pred súdom uviedli, že ich úmyslom bolo previesť jednotlivé podiely v rámci rodiny, teda medzi blízkymi príbuznými tak, že podiely boli darované bez ďalšieho finančného vypořiadania. Za týmto účelom následne uzavreli Dodatok k dohode zo dňa 21. 10. 2012, kde okrem konštatovania stavu nehnuteľností boli uvedené aj ceny týchto nehnuteľností a účastníci dohody uviedli, že na právne vzťahy upravené touto dohodou sa nazerá ako na vzťahy darovacej zmluvy medzi darcom a obdarovaným, kde jeden z účastníkov dohody nehnuteľnosť dáva a druhý ju prijíma. Odporcovia v rade 1 - 4 vo všetkých svojich prejavoch uvádzali, že ich úmyslom bolo darovať a prijať predmetné podiely s tým, že omylom, resp. nesprávne do dohody bolo uvedené ustanovenie § 141 Občianskeho zákonníka.

Súd dospel k záveru, že nesporne došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu medzi odporcami v rade 1 - 4, ktorí boli blízkymi osobami (§ 116, 117 Občianskeho zákonníka). Ich dohoda ako právny úkon bola posudzovaná pri zohľadnení obsahu tejto dohody a vôle účastníkov dohody. Odporcovia v rade 3 a 4 ako deti odporcov v rade 1 a 2 previedli svoj spoluvlastnícky podiel k predmetnej nehnuteľnosti na svojich rodičov a to odporcov v rade 1 a 2. Vychádzajúc z obsahu tohto úkonu teda išlo o prevod spoluvlastníckeho podielu v súlade s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka. Daná dohoda v časti, ktorá je predmetom tohto konania, nemala charakter dohody o zrušení spoluvlastníctva a vzájomnom vypořiadaní. Pokiaľ sa navrhovateľ domáhal neplatnosti tohto úkonu, súd jeho návrh zamietol, pretože išlo o prevod spoluvlastníckeho podielu medzi blízkymi osobami a v takomto prípade sa na prevod nevzťahuje predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov. Vychádzajúc zo zisteného skutkového a právneho stavu súd návrh navrhovateľa zamietol, rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

Proti rozhodnutiu okresného súdu zo dňa 3. 7. 2013 navrhovateľ podal odvolanie, na základe ktorého odvolací súd vo veci rozhodol tak, že zrušil rozsudok okresného súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Podľa rozhodnutia odvolacieho súdu právny formalizmus a s ním spojené prehnané nároky na formuláciu zmluvy nie sú z ústavnoprávneho hľadiska akceptovateľné, lebo zasahujú do zmluvnej slobody občana vyplývajúcej z princípu zmluvnej voľnosti vôle. Na druhej strane výkladom právneho úkonu nemožno dopĺňať to, čo v príslušnej listine nie je obsiahnuté.

Po zrušení rozhodnutia odvolacím súdom bolo vytýčené vo veci pojednávanie, na ktorom súd vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa a odporcu v rade 1. Obidvaja účastníci zotrvali na svojich doterajších prednesoch a vyjadreniach, nenavrhli žiadne návrhy na vykonanie dokazovania.

Pri opätovnom posúdení napadnutého právneho úkonu a to dohody o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, ktorá bola označená ako dohoda uzavretá podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka, súd vychádzajúc z písomného vyhotovenia dohody konštatuje, že dohoda svojím obsahom je dohodou o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva, kedy medzi zúčastnenými stranami aj keď išlo o príbuzných došlo k prevodom podielov na nehnuteľnostiach. V tomto predmetnom spore sa navrhovateľ domáhal len časti neplatnosti uzavretej dohody a to v článku II bod 1, kde účastníci v konaní odporcovia v rade 1 - 4 boli spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. 1887 k. ú. Vrútky. Pred uzavretím dohody T. T. bola spoluvlastníčkou v 1/12-ine, T. T. v podiele 1/12-iny a K.. E. T. E. X. T. v podiele 4/12-in. Nehnuteľnosti si vysporiadali tak, že vlastníkom pozemku parcelné číslo 3009/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 301 m², zapísaných na LV č. 1887 nadobudli v podiele 6/12-in K.. E. T. E. X. T.. Podielovým spoluvlastníkom v 6/12-inách predmetnej nehnuteľnosti bol navrhovateľ.

Časti uvedenej dohody boli napadnuté ako ich neplatnosť aj v iných konaniach vedených na Okresnom súde v Martine, v konaní č. 8C 51/13 bol podaný návrh o neplatnosť dohody v časti nehnuteľností, ktoré boli zapísané na LV č. 4393 a LV č. 4385 k. ú. Vrútky, v konaní 9C 51/13 v časti nehnuteľností zapísaných na LV 1801. Konania v týchto veciach boli na základe späťvzatia návrhu zastavené (súdom boli pripojené uvedené spisy do tohto konania).

Dohoda o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam bola uzavretá medzi účastníkmi konania (účastníci dohody boli deti a rodičia). Podľa obsahu dohody došlo k vyporiadaniu spoluvlastníctva tým spôsobom, že odporcovia v rade 1 a 2 zostali podielovými spoluvlastníkmi s tým, že odporcovia v rade 3 a 4 im previedli spoluvlastnícke podiely. Uvedená dohoda obsahom zodpovedala úkonu a to zrušenia spoluvlastníctva podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Úkon, ktorý urobili odporcovia v úmysle previesť nehnuteľnosti medzi sebou slovnou označený nebol. Pokiaľ mali záujem urobiť tak spôsobom, že chceli medzi sebou si darovať nehnuteľnosti, z textu dohody to jednoznačne nevyplývalo. I keď následne bol medzi účastníkmi konania na strane odporcu predložený dodatok tejto dohody datovaný dňa 21. 10. 2012, kde podpisy boli overené 14. 2. 2013, ktorým chceli preukázať účastníci, že právne vzťahy upravené touto dohodou sa nazerá ako na vzťahy darovacej zmluvy medzi darcom a obdarovaným. Predmetný dodatok k dohode nebol predložený k návrhu na vklad predmetnej dohody do katastra nehnuteľností, zostal len k dispozícii odporcov v rade 1 - 4.

V súlade s rozhodnutím odvolacieho súdu, ktorý konšatoval, že výkladom právneho úkonu nemožno dopĺňať to, čo v príslušnej listine nie je obsiahnuté, súd posúdil dohodu o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam tak, že ju uzavreli účastníci podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka a teda, že nedošlo k darovaniu podielov medzi blízkymi príbuznými, resp. k uzavretiu kúpnej zmluvy a až tento úkon by mohol byť následne posúdený ako úkon podľa ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka. V zmysle uvedeného súd vyhovel návrhu navrhovateľa.

O trovách konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 1 O.s.p. a navrhovateľovi, ktorý mal v konaní úspech, priznal uplatnenú náhradu trov konania v sume 199 €, čo predstavuje úhradu súdnych poplatkov z návrhu a z odvolania po 99,50 €.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Žiline.

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