

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 9C/146/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5811202437
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martin Štubniak
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2014:5811202437.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo samosudcom Mgr. Martinom Štubniakom v právnej veci navrhovateľa: V. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX, právne zastúpený JUDr. Petrom Vevurkom, advokátom, Štefánikova 269/24, Námestovo, proti odporcom: 1/ D. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX, 2/ S. C., rod. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. C., Q. XXX/X, obaja právne zastúpení BUKNA, advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Jánoškova 1545, 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 u r č u j e, že kúpna zmluva datovaná dňom XX.XX.XXXX uzatvorená medzi odporcom 1/ ako kupujúcim a odporkyňami 2/ a 3/ ako predávajúcimi, ktorej vklad bol povolený Správou katastra P. pod V XXX/XX, ktorej predmetom je spoluvlastnícky podiel z pozemkov, parc. registra „E“ č. XXXXX orná pôda o výmere 2039 m², vedený v tom čase na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. X. pod B3 na meno predávajúcej S. C., rod. E. v 8/56-inách, čo predstavuje výmeru 291,28 m² a spoluvlastnícky podiel z pozemkov parc. registra „E“ č. XXXXX orná pôda o výmere 511 m² a parc. registra „E“ č. XXXXX orná pôda o výmere 507 m², vedené v tom čase na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. X. pod B3 na meno predávajúcej S. C., rod. E. v 8/56-inách, čo predstavuje výmeru 145,43 m² a spoluvlastnícky podiel z pozemkov parc. registra „E“ č. XXXXX orná pôda o výmere 2039 m², vedený v tom čase na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. X. pod B9 na meno predávajúcej I. I., rod. C. v 16/280 úč., čo predstavuje výmeru 116,51 m² a spoluvlastnícky podiel z pozemkov parc. registra „E“ č. XXXXX orná pôda o výmere 511 m² a parc. registra „E“ č. XXXXX orná pôda o výmere 507 m² vedené v tom čase na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. X. pod B8 na meno predávajúcej I. I., rod. C. v 16/280 úč., čo predstavuje výmeru 58,17 m² je n e p l a t n á .

II. Odporcovia 1/ a 2/ a 3/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 99,50 Eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 328,90 Eur, ich zaplatením právnomu zástupcovi navrhovateľa JUDr. Petrovi Vevurkovi, advokátovi, Štefánikova 269/24, Námestovo, v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Po spresnení žiadal navrhovateľ cestou právneho zástupcu návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 06.05.2011 vysloviť neplatnosť vo výroku uvedenej kúpnej zmluvy. Dôvodil tým, že odporkyne 2/ a 3/ ako podielové spoluvlastníčky zmluvou prevádzaných nehnuteľností previedli svoje spoluvlastnícke podiely odporcovi 1/ bez toho, že by mu ako ďalšiemu spoluvlastníkovi podiely ponúkli na odkúpenie. V dôsledku porušenia jeho predkupného práva je zmluva relatívne neplatnou a tejto sa voči všetkým odporcom písomne dovolal listom zo dňa 17.08.2009.

Tunajší súd vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 20.03.2014 č.k. 9C/146/2011-46 tak, že žalobu zamietol a odporcom 1/ až 3/ náhradu trov konania nepriznal vychádzajúc z názoru o absencii naliehavého právneho záujmu navrhovateľa na podanom návrhu.

Na odvolanie navrhovateľa Krajský súd v Žiline ako súd odvolací uznesením zo dňa 30.09.2014 sp. zn. 9Co/700/2014 napadnutý rozsudok zrušil a vrátil vec tunajšiemu súdu na ďalšie konanie konštatujúc, že navrhovateľ má naliehavý právny záujem na odstránení právnej neistoty v tom smere, aby bol naisto určený právny stav potom ako sa účinne dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, lebo iba rozsudok o neplatnosti právneho úkonu je listinou, na základe ktorej kataster vyznačí formou záznamu stav pred týmto úkonom (§ 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z.).

Odporcovia 1/ a 2/ už v písomnom vyjadrení zo dňa 01.06.2011 cestou právneho zástupcu uznali nárok navrhovateľa žiadajúc nepriznať mu náhradu trov právneho zastúpenia za prípravu a prevzatie zastúpenia, lebo tento úkon už bol vykonaný v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 6C/65/2009, kde sa navrhovateľ domáhal, aby mu odporca 1/ ponúkol podiely na predaj.

Odporkyňa 3/ sa na pojednávaní vyjadrila tak, že sa neopýtala navrhovateľa, či to môže predať a až po predaji sa dozvedela, že predávať nemala.

Súd potom na základe vykonaného dokazovania listinnými dôkazmi, ktoré sú súčasťou spisového materiálu vrátane spisu Správy katastra P. sp. zn. V XXX/XXXX a spisu tunajšieho súdu sp. zn. 6C/65/2009 zistil, že kúpnu zmluvou datovanou dňom XX.XX.XXXX odporkyne 2/ a 3/ ako podielové spoluvlastníčky odpredali odporcovi 1/ svoje spoluvlastnícke podiely k pozemkom vedeným v tom čase na listoch vlastníctva č. XXXX a č. XXXX k.ú. X.. Konkrétne odporkyňa 2/ odpredala odporcovi 1/ spoluvlastnícke podiely o veľkosti 8/56 a odporkyňa 3/ spoluvlastnícke podiely o veľkosti 16/280 k pozemkom vedeným v tom čase na LV č. XXXX k.ú. X. ako E-KN parc. č. XXXXX orná pôda o výmere 2039 m² a na LV č. XXXX k.ú. X. ako E-KN parc. č. XXXXX orná pôda o výmere 511 m² a E-KN parc. č. XXXXX orná pôda o výmere 507 m². Kúpna cena bola dohodnutá účastníkmi na sumu 4.162,- Eur pre odporkyňu 2/ a na sumu 1.665,- Eur pre odporkyňu 3/. Vklad zmluvy do katastra nehnuteľností bol správou katastra povolený dňa XX.XX.XXXX pod č. V XXX/XXXX.

V konaní nebolo nijako sporným, že v čase prevodu spoluvlastníckych podielov odporkyňami 2/ a 3/ na odporcu 1/ bol navrhovateľ podielovým spoluvlastníkom týchto pozemkov. To napokon vyplýva aj z titulov nadobudnutia podielov navrhovateľom z rokov 1998 a 1999 ako sú uvedené vo výpisoch z listov vlastníctva č. XXXX a č. XXXX k.ú. X., na ktorých sú parcely E-KN č. XXXXX orná pôda o výmere 2039 m², E-KN č. XXXXX orná pôda o výmere 511 m² a E-KN č. XXXXX orná pôda o výmere 507 m² aktuálne vedené. Aj v súčasnosti sú na oboch listoch vlastníctva zapísaní ako podieloví spoluvlastníci (okrem iných spoluvlastníkov) navrhovateľ s podielom o veľkosti 27/56 a odporca 1/ s podielom o veľkosti 1/5, tento na základe napadnutej kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX č. V XXX/XXXX.

Zo zhodných prejavov účastníkov vyplynulo, že odporkyne 2/ a 3/ pred prevodom svojich spoluvlastníckych podielov nijako neoslovili s ponukou na odkúpenie podielov ostatných podielových spoluvlastníkov vrátane navrhovateľa. To isté už konštatoval tunajší súd aj v rozsudku zo dňa 29.03.2011 v konaní sp. zn. 6C/65/2009, ktorým právoplatne zamietol návrh navrhovateľa na nahradenie prejavu vôle odporcu 1/ na uzavretí kúpnej zmluvy o prevode spoluvlastníckych podielov nadobudnutých od odporkyň 2/ a 3/ spornou kúpnu zmluvou. Ako je totiž zrejmé z odôvodnenia uvedeného rozsudku, navrhovateľ sa listami zo dňa 17.08.2009 dovolal voči odporcom 1/ až 3/ relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 26.05.2009 a preto sa nemohol úspešne domáhať, aby mu odporca 1/ ako nadobúdateľ podiely odpredal, keďže tento vzhľadom na dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy podiely nenadobudol. Z listov navrhovateľa zo dňa 17.08.2009 pritom skutočne vyplýva, že cestou právneho zástupcu oznamoval odporcom 1/ až 3/, že kúpna zmluva zavkladovaná pod č. V XXX/XXXX dňa XX.XX.XXXX je neplatnou pre nerešpektovanie jeho predkupného práva odporkyňami 2/ a 3/, ktoré mu svoje spoluvlastnícke podiely neponúkli na odkúpenie. List bol odporcovi 1/ doručený dňa 19.08.2009, odporkyňam 2/ a 3/ dňa 21.08.2009.

Občiansky zákonník v ust. § 136 ods. 1 určuje, že vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Podľa ods. 2 je spoluvlastníctvo podielové alebo bezpodielové, pričom bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi. Ust. § 140 Občianskeho zákonníka hovorí, že ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, § 117). Právna teória aj judikatúra sa zhodujú v tom, že v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na inú než blízku osobu je potrebné v zmysle ust. § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka analogicky postupovať podľa ust. § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka a teda pri prevode spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti musí podielový spoluvlastník ponúknuť najskôr svoj podiel na odkúpenie písomnou formou ostatným spoluvlastníkom. V prípade, že podielový spoluvlastník nerešpektuje tento postup, poruší tým predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, ktorí sa môžu domáhať od nadobúdateľa podielu, aby im podiel ponúkol na predaj alebo im predkupné právo zostane zachované. Treťou možnosťou je, že opomenutí spoluvlastníci sa budú domáhať relatívnej neplatnosti zmluvy, ktorou bol spoluvlastnícky podiel prevedený na tretiu osobu čo im umožňuje znenie § 40a Občianskeho zákonníka, ktorý stanovuje, že ak ide o dôvod neplatnosti podľa § 140 Občianskeho zákonníka, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa osoba dotknutá právnym úkonom jeho neplatnosti nedovolá.

Súd na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že odporkyne 2/ a 3/ ako podielové spoluvlastníčky neponúkli kvalifikovaným spôsobom v písomnej forme navrhovateľovi ako v tom čase podielovému spoluvlastníkovi svoje podiely k spoločným nehnuteľnostiam na odkúpenie predtým, než podiely previedli na odporcu 1/ kúpnu zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX. Obe odporkyne 2/ a 3/ pritom mali povinnosť ponúknuť svoje podiely ostatným podielovým spoluvlastníkom vrátane navrhovateľa, pretože sa nejednalo o prevod blízkej osobe. Za tohto stavu navrhovateľ ako podielový spoluvlastník mal predkupné právo v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, ktoré odporkyne 2/ a 3/ porušili tým, že mu nedali písomnú ponuku obsahujúcu všetky podmienky, za ktorých boli ochotné svoje spoluvlastnícke podiely odpredať. V takom prípade ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka určuje, že ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa § 140, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Navrhovateľ sa písomne listami zo dňa 17.08.2009 účinne dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX. V dôsledku toho je napadnutá kúpna zmluva relatívne neplatnou. Súd preto vychádzajúc z citovaných ustanovení určil, že predmetná zmluva medzi odporcom 1/ ako kupujúcim a odporkyňami 2/ a 3/ ako predávajúcimi je neplatnou vysloviac iba presnejšie to, čoho sa navrhovateľ formuláciou žalobnej žiadosti domáhal.

Záverom súd uvádza, že vzhľadom na nezmenený skutkový a právny stav bol viazaný právnym názorom odvolacieho súdu v tom, že navrhovateľom podaný návrh je spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie jeho právnej neistoty aká nastala potom, čo sa dovolal relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy, inými slovami navrhovateľ mal na podanom návrhu naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku. K opakovaným námietkam odporcov 1/ a 2/ v tomto smere dodáva, že na základe podanej žaloby vyhlásené rozhodnutie je spôsobilým podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností v platnom znení. Takýto zápis síce skutočne nemá priamy dopad na evidenciu spoluvlastníckych podielov navrhovateľa (obnoví sa iba pôvodný zápis spoluvlastníctva odporkyň 2/ a 3/), bude tým ale vyriešená z katastra vyplývajúca právna neistota navrhovateľa v otázke či je v spoluvlastníckom vzťahu s odporcom 1/ alebo s odporkyňami 2/ a 3/.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku a úspešnému navrhovateľovi priznal voči neúspešným odporcom náhradu účelne vynaložených trov konania za súdny poplatok za žalobný návrh v sume 99,50 Eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 328,90 Eur. Náhradu trov právneho zastúpenia súd priznal za nasledovné účelne vynaložené úkony právnej pomoci (pri základnej sadzbe tarifnej odmeny za jeden úkon určenej podľa § 11 ods. 1 písm. a) vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov v platnom znení):

- vypracovanie žalobného návrhu dňa 03.05.2011 v čiastke 57,- Eur + 7,41 Eur režijný paušál,
- zastupovanie na pojednávaní dňa 20.03.2014 v čiastke 61,85 Eur + 8,04 Eur režijný paušál,
- odvolanie zo dňa 19.06.2014 proti rozsudku v čiastke 61,85 Eur + 8,04 Eur režijný paušál,

- zastupovanie na pojednávaní dňa 19.11.2014 v čiastke 61,85 Eur + 8,04 Eur režijný paušál,

čo je spolu 274,08 Eur plus 54,82 Eur ako DPH 20 % (§ 18 ods. 3 cit. vyhlášky). Spolu trovy právneho zastúpenia predstavujú 328,90 Eur. Náhradu za úkon právnej pomoci - príprava a prevzatie zastúpenia súd nepriznal, nakoľko sa stotožnil s odporcami v tom, že pokiaľ ten istý právny zástupca zastupoval navrhovateľa aj v konaní sp. zn. 6C/65/2009, ktoré vychádzalo z takmer totožného skutkového základu, nebolo potrebné (opätovné) oboznámenie sa právneho zástupcu s vecou, čo je podstatou úkonu prevzatie a príprava zastúpenia. Rovnako súd nepriznal ani náhradu trov právneho zastúpenia za návrh na zápis začatia súdneho konania do katastra nehnuteľností podľa § 44a Občianskeho súdneho poriadku, pretože i keď je faktom, že poznámka o tomto súdnom konaní na listy vlastníctva č. XXXX a č. XXXX k.ú. X. zapísaná bola, súdu nebolo predložené príslušné podanie preukazujúce, že tento úkon bol ako úkon právnej pomoci vyhotovený právnym zástupcom navrhovateľa (a nie napríklad ním samotným). Podľa § 149 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku sú odporcovia 1/, 2/ a 3/ povinní prisúdenú náhradu trov zaplatiť právnemu zástupcovi navrhovateľa.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, písomne vo vyhotovení trojmo na tunajší súd.

V odvolaní musí byť uvedené, kto ho robí, ktorému súdu je určené, ktorej veci sa týka, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup okresného súdu považuje za nesprávny, čoho sa odvolateľ domáha (ako má odvolací súd rozhodnúť), uviesť dátum a podpis. Odvolanie treba predložiť v troch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy,
- d) súd prvého stupňa dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam na základe vykonaných dôkazov,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a - sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu, v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, odvolateľ nebol poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p., odvolateľ bez svojej viny nemohol predložiť alebo označiť dôkazy do rozhodnutia súdu prvého stupňa),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.