

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 2C/33/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5813204923
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 01. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Jagnešák
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2015:5813204923.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo samosudcom JUDr. Miroslavom Jagnešákom v právnej veci žalobcov: 1/ B. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XXX/XX, XXX XX G., 2/ M. Z., rod. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XXX/X, XXX XX G., 3/ Z. P., rod. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXX/XX, XXX XX G., všetci právne zastúpení B.. Jánom Vajdom, advokátom, so sídlom Hviezdoslavovo námestie 201, 029 01 Námestovo, proti žalovaným: 1/ M.. B. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXX/X, XXX XX G., právne zastúpený B.. O. Z., advokátom, so sídlom Z. XXX/XX, XXX XX G., 2/ Q. J., rod. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXX/XX, XXX XX G., v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I/ Súd návrh žalobcov v 1/ až 3/ rade zamietá.

II/ O trovách konania súd rozhodne samostatným rozhodnutím do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

Žalobcovia žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 04.07.2013 žiadali, aby súd určil, že kúpna zmluva uzavretá dňa XX.XX.XXXX medzi predávajúcimi B. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom G., ul. M. č. XXX/XX a O. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom G., P. č. XXX/X a kupujúcim M.. B. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom G., ul. Z. XXX/X, ohľadom ktorej Katastrálny úrad v Žiline, Správa katastra Námestovo dňa XX.XX.XXXX pod č. V 1XXX/XX povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, je neplatná v časti zmluvy týkajúcej sa nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. G. pod A, majetková podstata, parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu, parc. č. XXXX orná pôda o výmere XXXX m2, parc. č. XXXX orná pôda o výmere XXXX mX pod B3 v podiele ? úč. a v časti zmluvy týkajúcej sa nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. G. pod A majetková podstata, parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu, parc. č. XXXX trvalé trávne porasty o výmere XXXX m2, parc. č. XXXX trvalé trávne porasty o výmere XXX m2, parc. č. XXXX trvalé trávne porasty o výmere XXXX mX pod B2 v podiele ? úč. J. odôvodnili tým, že žalovaný v 1/ rade pri uzavieraní tejto kúpnej zmluvy nerešpektoval zákonné predkupné právo žalobcov v 2/ a 3/ rade na nehnuteľnosti, ktoré touto zmluvou odpredal žalobca v 1/ rade. J. v 1/ rade nikdy nerokoval so žalobcami v 2/ a 3/ rade o kúpe týchto nehnuteľností, hoci títo mali záujem o využitie svojho predkupného práva. Nehnuteľnosti predané žalobcom v 1/ rade boli v čase uzavretia kúpnej zmluvy zapísané na LV č. XXXX, XXXX k.ú. G.. V súčasnosti sú zapísané na LV č. XXXX a XXXX k.ú. G.. J. v 2/ rade je spoluvlastníčkou nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXX k.ú. G. (predtým na LV č. XXXX) E-KN parc. č. XXXX orná pôda o výmere XXXX m2, parc. č. XXXX orná pôda o výmere XXXX m2, pod B/X v podiele ? úč., pod B/X v podiele X/X úč. je spoluvlastníčkou žalovaná v 2/ rade, ktorá spoluvlastnícky podiel získala dedením po neb. P. A., pod B/4 v podiele ? úč. je spoluvlastníkom žalovaný v 1/ rade, ktorý tento spoluvlastnícky podiel získal touto kúpnu zmluvou od žalobcu v 1/ rade. Žalobkyňa v 3/ rade je spoluvlastníčkou nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXX k.ú. Námestovo (predtým na LV č. XXXX) E-KN parc. č. XXXX E. o výmere

XXXX m², parc. č. XXXX E. o výmere XXX m², parc. č. XXXX E. o výmere XXXX mX pod B/1 v podiele X/X úč., pod B/X v podiele X/X úč. je spoluvlastníkom žalovaný v 1/ rade, ktorý tento spoluvlastnícky podiel získal touto kúpnu zmluvou od žalobcu v 1/ rade. Žalovaný v 1/ rade teda zavinil neplatnosť tejto kúpnej zmluvy, pretože spísal túto kúpnu zmluvu a nerešpektoval zákonné predkupné právo žalobcov v 2/ a 3/ rade. Medzi žalobcom v 1/ rade a žalovaným v 1/ rade nie je žiaden príbuzenský vzťah.

Žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu v písomnom vyjadrení k podanej žalobe žiadal, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol a to z dôvodu, že je v celom rozsahu nedôvodná a to s poukazom na ust. § 40a OZ veta druhá cit. "Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil."

Právny zástupca žalobcov pred súdom uviedol, že trvajú na písomne podanej žalobe. Žiadal vo veci vypočúť všetkých účastníkov. Z podanej žaloby ako aj zo spisu tunajšieho súdu č.k. 3C/48/2013, kde predmetom konania je určenie neplatnosti inej kúpnej zmluvy, vyplynulo, že mal záujem preukázať, že žalovaný v 1/ rade opakovane vypracováva a uzatvára kúpne zmluvy, pri ktorých nerešpektuje predkupné práva spoluvlastníkov. Uviedol, že žalovaný v 1/ rade oznámil žalobcovi v 1/ rade, že zabezpečí písomné súhlasy spoluvlastníkov - M. Z., Z. P. a Q. J. ku tejto kúpnej zmluve, aby táto nebola relatívne neplatnou. Žalovaný v 1/ rade tento svoj sľub nesplnil, čím on spôsobil neplatnosť kúpnej zmluvy. Poukázal na skutočnosť, že žalovaný v 1/ rade do dnešného dňa žalobcovi v 1/ rade nevyplatil dohodnutú kúpnu cenu vo výške 350 Eur.

Právny zástupca žalovaného v 1/ rade žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť ako nedôvodnú. Dôvody neplatnosti žalobcovia v 1/ až 3/ rade označili vo svojom podaní, že v danom prípade nebolo rešpektované zákonné predkupné právo spoluvlastníkov podľa § 140 OZ. Uviedol, že ponukovú povinnosť je povinný vykonať ten, kto predáva, nie kupujúci. Ak teda došlo k porušeniu predkupného práva, toto predkupné právo porušil žalobca v 1/ rade a vystavil sa tak nebezpečenstvu relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorú uzatváral so žalovaným v 1/ rade. Nakoľko sa jedná o tzv. relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy a jej relatívnu neplatnosť spôsobil žalobca v 1/ rade v zmysle § 40a OZ, nemôže sa domáhať neplatnosti právneho úkonu, ktorého neplatnosť sám spôsobil. Ďalší dôvod pre zamietnutie žaloby spočíva v okruhu účastníkov konania. Oprávnené osoby z predkupného práva, t.j. spoluvlastníci, ktorých predkupné práva neboli rešpektované, sa môžu domáhať vyslovenia neplatnosti takejto zmluvy v trojročnej lehote, pričom žaloba musí byť smerovať voči všetkým účastníkom prevodnej zmluvy ako pasívne legitimovaným osobám. Pre toto konanie by bol pasívne legitimovanou osobou predávajúci, tak aj kupujúci, ale na strane pasívnej legitimácie chýba predávajúci. Žaloba je nedôvodná aj pre nedostatok okruhu účastníkov.

Žalobca v 1/ rade pred súdom po nahliadnutí do predložených listín uviedol, že podpis na kúpnej zmluve zo dňa 06.09.2010 je jeho a túto zmluvu bol podpisovať spolu so žalovaným v 1/ rade na prízemí v budove Mestského úradu Námestovo. Pôdu však dával žalovanému v 1/ rade do prenájmu, nešlo o predaj. Potvrdil, že od žalobcu obdržal finančnú hotovosť, keď ten bol za ním asi tri razy a to tak týždeň resp. mesiac po podpise. Dal mu nejaké drobné, nevedel uviesť presne koľko. (30, 50 Eur a tak). Na otázku ohľadom prejednávania predkupného práva so spoluvlastníkmi žalobca uviedol, že p. M. vrazil, že si to so všetkými vysporiada. V ďalšom sa plne stotožnil s obsahom žaloby, ktorú podal jeho právny zástupca.

Žalobkyňa v 2/ rade pred súdom uviedla, že podpísala podanú žalobu, na ktorej aj osvedčila svoj podpis a taktiež aj svoj podpis na plnomocenstve zo dňa 01.07.2013 pre jej zastupovanie v tomto spore. Ďalej uviedla, že je spoluvlastníčkou nehnuteľností, ktoré boli predmetom prevodu kúpnu zmluvou, ktorej neplatnosti sa v tomto konaní domáhajú žalobcovia. Tieto nehnuteľnosti údajne vyrúbal žalovaný v 1/ rade. V tejto veci ju oslovil pán R. - žalobca v 1/ rade. V predmetnej veci nechcela vystupovať na strane žalobcov, keď sa tejto veci už toho chytil žalobca v 1/ rade. Ohľadom predaja nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXX a XXXX k.ú. G. v roku 2010 nikto nebol za ňou. Ďalej uviedla, že sa stotožňuje s obsahom podanej žaloby ako aj s jej petitom.

S ohľadom na dovtedy vykonané dokazovanie prvostupňový súd rozhodol rozsudkom č.k. 2C/33/2013-66 zo dňa 03.03.2014 a to tak, že návrh žalobcov v 1/až 3/ rade zamietol a to z dôvodu, že žalobca v 1/ rade nemal aktívnu legitimáciu na podanie žaloby o vyslovenie relatívnej neplatnosti spornej kúpnej zmluvy, žalobkyne v 2/ a 3/ rade, ktorých predkupné právo bolo porušené, podali žalobu voči nesprávne okruhu účastníkov, t.j. na strane žalovaných nie je označený B. R. ako predávajúci.

Súd vtedy zamietol žalobu aj z troho dôvodu, že žalobca v 1/ rade nepreukázal v konaní, že bol uvedený do omylu.

Na odvolanie žalobcov Krajský súd v Žiline uznesením č.k. 9Co/277/2014-97 zo dňa 22.05.2014 prvostupňový rozsudok Okresného súdu Námestovo č.k. 2C/33/2013-66 zo dňa 03.03.2014 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie s tým, aby si prvostupňový súd ustálil naplnenie okruhu účastníkov konania v súvislosti s relatívnou neplatnosťou kúpnej zmluvy. Dôvodom bolo teda konštatovanie odvolacieho súdu, že prvostupňový súd odňal žalobkyniam v 2/ a 3/rade možnosť konať pred súdom, čím boli porušené ich základné práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a práva na spravodlivé konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd.

V intenciách usmernenia odvolacieho súdu prvostupňový súd doplnil dokazovanie a vo veci vypočul aj ďalších účastníkov a svedkov navrhnutých žalobcami, resp. ich právnym zástupcom.

Žalobkyňa v 2/ rade uviedla, že žalobca v 1/ rade je jej otec, ktorý vraj predal pozemky, ktoré nemal v úmysle predať. Predaj pozemkov realizovaný otcom zistila neskoršie, keď to už bolo zapísané v katastri. Následne jej otec povedal, že bol za ním pán M. a jemu prenajal lesné pozemky. V žiadnom prípade nemalo ísť o predaj. Ak by mala vedomosť o tom, že otec chce niečo predať, istotne by otcovi ona dala peniaze a ako spoluvlastníčka by si tento jeho podiel odkúpila. Ďalšia spoluvlastníčka Z. P., rod. A., je jej sesternica. V súvislosti s predajom pozemkov jej otcom nebol za ňou p. M. a taktiež jej nebola doručená žiadna ponuka na odkúpenie otcovho spoluvlastníckeho podielu.

Žalobkyňa v 3/ rade uviedla, B. R. - žalobca v 1/ rade je vlastne nevlastný brat jej otca a tento mal pozemky v tej časti, kde má pozemky aj ona a tieto nadobudla dedením po svojom otcovi P. A.. Pán M. - žalovaný bol viackrát za mnou, aby mu predala pozemky, ktoré boli spoločne aj pozrieť. Žalovaný v 1/ rade jej však ukazoval iné pozemky než tie o ktoré má záujem. Túto skutočnosť zistila cez známeho, ktorý jej pozemky identifikoval prístrojom GPS. Vtedy sa spojila s deťmi B. R., konkrétne s M. Z. a tá jej povedala, že p. M. oklamal ich otca. Ďalej uviedla, že Q. J., ktorá vystupuje na strane žalovaných je jej sestra, ktorá návrh p. M. odmietla. Ja som bola s mojou sestrou telefonicky v kontakte a ona sa ma pýtala, že či bol p. M. aj za mnou, konkrétne ma na to ona upozornila. Ona ho odmietla - nepredala mu podiely.

Žalovaný v 1/ rade pred súdom uviedol, že uzavretiu kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX so žalobcom v 1/ rade predchádzala situácia, že on ako žalobca zdedil pozemky po otcovi a matke v Námestove. Išlo o pozemky v lokalite M. - A. a potom ďalšie pozemky O. a C.. V lokalite M. bol pozemok patriaci p. B. R., ktorý bol vyťažený. V tejto súvislosti p. R. oslovil, či nemá záujem odpredať tieto pozemky za ponúknutú cenu. Ten najskôr povedal, že nie, ale po čase mu odkázal, že má záujem tieto pozemky predať. Predmetom kúpnej zmluvy sú pozemky v lokalite O. - C., pričom pri podpise tejto zmluvy p. R. vyplatil aj peniaze. Už vtedy mal vedomosť, že p. R. nie je výlučným vlastníkom týchto pozemkov a preto sa pýtal čo ostatní spoluvlastníci. O. R. vtedy reagoval tak, že títo spoluvlastníci nemajú záujem o odkúpenie jeho podielov. On ako kupujúci so spoluvlastníkmi p. R. osobne nejednal. S odstupom času sa nakontaktoval na p. P. a prejavil záujem o odkúpenie jej pozemkov. O tomto predaji však už nejednali, ale spolu s ňou prešli všetky lokality, kde vlastnila pozemky. Ďalej uviedol, že kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX pripravoval on a s p. R. ju bol podpísať na G. úrade B. L.. S p. R. má uzavretú aj ďalšiu kúpnu zmluvu z júna XXXX, ktorá predchádzala kúpnej zmluve, ktorá je predmetom tohto sporu. Jej predmetom boli pozemky v lokalite M.. Vtedy pri uzatváraní prvej zmluvy p. R. nemal záujem predať pozemky v iných lokalitách, až následne bol ochotný tieto pozemky predať za navrhnutú cenu. Žalovaný v 1/ rade taktiež uviedol, že p. R. nikdy nejednal ohľadom nájmu jeho pozemkov.

Vypočutý svedok M. R., syn žalobcu v 1/ rade a brat žalobkyne v 2/ rade pred súdom uviedol, že jeho otec býva s matkou a mladším bratom M.. Z výpisu z katastra zistil, že niektoré otcove pozemky boli už zapísané na p. M.. V tejto súvislosti bol za otcom, že čo sa to vlastne stalo. Otec mu povedal, že bol za ním p. M. a pýtal lesné pozemky do prenájmu. Tieto má záujem upraviť, nasadiť stromy a pripraviť si revír. U. hovoril výlučne o nájme pozemkoch len všeobecne. Nehovoril o pozemkoch podľa lokality. V žiadnom prípade nevedel o predaji pozemkov. Z predaja pozemkov bola prekvapená aj sestra M. Z., u ktorej sa informoval o predaji pozemkov p. M.. O tomto predaji nemala vedomosť ani p. P..

Právny zástupca žalobcov na záver viedol, že kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX je neplatná absolútne a aj relatívne, čo je dôvod na vyhovieenie podanej žalobe. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobca v 1/ rade túto kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX podpísal v omyle. Pri podpisovaní tejto zmluvy bol názoru, tak bol informovaný žalovaným v 1/ rade, že ide o nájomnú zmluvu. Ak by nemal takúto informáciu nebol by túto zmluvu so žalovaným 1/ rade podpísal. Tento omyl u žalobcu v 1/ rade vyvolal žalovaný v 1/ rade. Táto skutočnosť bola potvrdená už na pojednávaní dňa 12.02.2014 pri výsluchu žalobcu 1/ rade. Kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX je aj relatívne neplatná, čo vyplýva aj zo zrušujúceho uznesenia krajského súdu, ktorý potvrdil správnosť právneho názoru, že ako účastníci tohto konania vystupujú všetky osoby, ktoré mali byť účastníkmi konania, že nie je podstatné, či vystupujú na strane žalobcov, alebo na strane žalovaných. Z vykonaného dokazovania je nesporné, že opomenutí spoluvlastníci Z. P. - žalobkyňa 3/ a M. Z. - žalobkyňa 2/ rade sa v zákonnej X-ročnej lehote žalobou na súde dovolali tzv. relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Tvrdenia žalovaného 1/ rade, ktorým spochybňuje dôvodnosť žaloby sú nepravdivé. Žalovaný 1/ rade hodnoverne nepreukázal, že by do dnešného dňa žalobcovi vyplatil dohodnutú kúpnu cenu a ani to, že by on resp. žalobca v 1/ rade rokoval s ostatnými spoluvlastníkmi o predaji spoluvlastníckych podielov z odpredaných nehnuteľností.

Právny zástupca žalovaného v 1/ rade navrhol žalobu žalobcov v 1/ až 3/ rade zamietnuť z dôvodu, že z vykonaného dokazovania je nesporné, že žalobcovia sa svojou žalobou domáhali vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 06.09.2010 z dôvodu porušenia predkupného práva spoluvlastníkov, čo vyplýva z písomne podanej žaloby a jej skutkového odôvodnenia. Až na základe námietky týkajúcej sa nesprávnosti podanej žaloby žalobca 1/ rade zmenil svoje tvrdenia a snažil sa podsunúť súdu tvrdenie, že on neuzatváral kúpnu zmluvu ale zmluvu o nájme. Tieto tvrdenia nemajú však oporu ani vo vykonanom dokazovaní ani v listinných dôkazoch. Z obsahu kúpnej zmluvy č. V 1416/10 je nesporné, že túto podpísal žalobca v 1/ rade pred notárom a keďže je svojprávny, vie čítať a písať, jeho spôsobilosť na právne úkony nie je obmedzená, vedel, že podpísal kúpnu zmluvu a prevzal aj kúpnu cenu. Opis skutkových okolností právnym zástupcom žalobcov, udelené splnomocnenie svedčia o tom, že žalobca v 1/ rade si bol vedomí, že napáda uvedenú kúpnu zmluvu z dôvodov porušenia predkupného práva, teda nie z dôvodu omylu pri jej uzatváraní. K skutkovým okolnostiam takto napadnutej kúpnej zmluvy je treba poukázať na dve zásadné skutočnosti: Žalobca 1/ rade nemá aktívnu vecnú legitimáciu na to, aby sa mohol dovolávať neplatnosti kúpnej zmluvy podľa § 140 OZ nakoľko ju sám spôsobil. Žalobca 1/rade ako spoluvlastník, ktorý prevádzal spoluvlastnícky podiel, bol povinný najprv ponúknuť tento spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom. Ak tak neurobil sám spôsobil relatívnu neplatnosť zmluvy. Vzhľadom k tomu, že žalobca v 1/ rade nie je v tomto konaní aktívne vecne legitimovaný, voči nemu súd musí žalobu zamietnuť. Pokiaľ sa týka žalobcov v 2/ a 3/ rade ako podielových spoluvlastníkov ich žaloba v prípade, že sa domáhajú neplatnosti právneho úkonu z dôvodu, že ich predkupné právo nebolo rešpektované, teda prevádzajúcim spoluvlastníkom im nebol ponúknutý spoluvlastnícky podiel na predaj, môžu tak urobiť, ale žaloba musí smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode vlastníckeho podielu, lebo tí sú pasívne legitimovaní. Žaloba žalobcov v 2/ a 3/ rade smeruje len proti jednému účastníkovi kúpnej zmluvy a preto súd nemôže takúto žalobu považovať za žalobu v súlade s hmotným právom, pretože na strane žalovaných musia vystupovať pasívne legitimovaní účastníci kúpnej zmluvy (R-NS SR 3Cdo/173/2010 zo dňa 11.12.2012).

V rámci dokazovania sa súd oboznámil aj s listinami nachádzajúcimi sa v čase rozhodovania v spise, z ktorých zistil nasledovný skutkový stav:

Dňa XX.XX.XXXX bola spísaná kúpna zmluva medzi predávajúcimi B. R. - žalobca v 1/ rade, O. L. a kupujúcim M. B. M. - žalovaným v 1/ rade, ktorou žalobca v 1/ rade odpredal žalovanému v 1/ rade svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX k.ú. G. ako E-KN parc. č. XXXX orná pôda o výmere XXXX mX, parc. č. XXXX orná pôda o výmere XXXX m2 pod B3 v podiele ? úč., na LV č. XXXX k.ú. G. ako E-KN parc. č. XXXX ttp o výmere XXXX m2, parc. č. XXXX ttp o výmere XXX mX, parc. č. XXXX ttp o výmere XXXX m2 pod B2 v podiele ? úč. O. predávajúceho B. R. bol overený na Notárskom úrade Mgr. Q. L. v G. pod por. č. U.entrálneho registra osvedčených podpisov. Vklad predmetnej kúpnej zmluvy bol povolený Správou katastra Námestovo pod V-1416/10 (čl. 4-7). Po povolení vkladu boli prevádzané nehnuteľnosti zapísané pre k.ú. G. na LV č. XXXX ako E-KN parc. č. XXXX orná pôda o výmere XXXX m2, parc. č. XXXX orná pôda o výmere XXXX mX, pod B/X v podiele ? úč. - žalobkyňa v 2/ rade, pod B/2 v podiele X/X úč. - žalovaná v 2/ rade, pod B/X v podiele ? úč. - žalovaný v 1/ rade, na LV č. XXXX k.ú. G. ako E-KN parc. č. XXXX E. o výmere XXXX m2, parc. č. XXXX E. o výmere XXX mX, parc. č. XXXX E. o výmere XXXX mX pod B/X v podiele X/X úč. - žalobkyňa v 3/ rade, pod B/2 v podiele X/X úč. - žalovaný v 1/ rade (čl. X-XX, XX,XX). M. sa súd oboznámil aj s

obsahom kúpnej zmluvy zo dňa XX.X.XXXX (čl. XX-XX), ktorej predmetom prevodu sú nehnuteľnosti v k.ú. G., v ktorej žalovaný v 1/ rade taktiež vystupuje ako kupujúci a ako predávajúci vystupuje taktiež B. R. - žalobca v 1/ rade, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Námestovo pod V 906/2010. Zo spisu tunajšieho súdu 3C48/2013, pod ktorou spisovou značkou sa vedie konanie o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy medzi účastníkmi konania, ktorí sú totožní jednak na strane žalobcu ako aj na strane žalovanej, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Námestovo dňa 30.06.2010 pod č. V XXX/XX.

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 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.

Podľa § 49a OZ právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútko nerobí právny úkon neplatným.

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.

V tomto súdnom konaní sa žalobcovia písomne podanou žalobou domáhali relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX a dôvod neplatnosti odvodzovali od ust. §§ 40a a 140 OZ, t.j. nerešpektovanie zákonného predkupného práva žalobcov v 2/ a 3/ rade, keď žalovaný v 1/ rade mal uviesť žalobcu v 1/ rade do omylu v tom, že zabezpečí súhlas spoluvlastníkov prevádzanej nehnuteľnosti - žalobcov v 2/ a 3/ rade a žalovanej v 2/ rade s odpredajom spoluvlastníckeho podielu žalobcu v 1/ rade žalovanému v 1/ rade. Uvedené vyplýva z písomne podanej žaloby, z úvodného vystúpenia právneho zástupcu žalobcov ako aj z výpovede samotného žalobcu v 1/ rade, keď na otázku právneho zástupcu žalovaného v 1/ rade uviedol, že žalovanému v 1/ rade podpisoval tú zmluvu, ktorá je založená v spise a ten mu vtedy vravel, že si to vysporiada so všetkými spoluvlastníkmi. Až v priebehu konania žalobca v 1/ rade zmenil svoje tvrdenia a to tak, že on neuzatváral kúpnu zmluvu, ale zmluvu o nájme. Do tohto omylu bol uvedený žalovaný v 1/ rade.

K porušeniu zákonného predkupného práva dochádza, ak podielový spoluvlastník sa rozhodne svoj spoluvlastnícky podiel previesť na inú osobu a pred týmto prevodom neponúkne svoj spoluvlastnícky podiel na predaj spoluvlastníkom. To znamená, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na cudzie osoby alebo na jedného zo spoluvlastníkov, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom. Ak teda došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyní v 2/ a 3/ rade, tieto mali možnosť uplatniť relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy a to voči všetkým jej účastníkom, t.j. voči predávajúcemu aj voči kupujúcemu. Žalobca v 1/ rade ako účastník kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX na strane predávajúceho sa nemôže dovolávať neplatnosti tejto kúpnej zmluvy nakoľko ju sám spôsobil (§ 40a OZ).

Žalobca v 1/ rade toto právo nemá aj z toho dôvodu, že jeho predkupné právo nemohlo byť porušené. Prevodom spoluvlastníckeho podielu na žalovaného v 1/ rade žalobca v 1/ rade prestal byť spoluvlastníkom a preto nemá aktívnu legitimáciu v tomto konaní domáhať sa relatívnej neplatnosti spornej kúpnej zmluvy. Žalobkyňami v 2/ a 3/ rade, ktorých predkupné právo bolo porušené, je žaloba podaná voči nesprávnemu okruhu účastníkov, t.j. na strane žalovaných nie je označený B. R. ako predávajúci. Z týchto dôvodov súd zamietol žalobu žalobcov v 1/ až 3/ rade o relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, teda u žalobcu v 1/ rade pre nedostatok aktívnej legitimácie a u žalobkyní v 2/ a 3/ rade pre nesprávny okruh účastníkov konania na strane žalovaného.

Žalobca v 1/ rade pred súdom okrem iného uviedol, že pôdu dával p. M. - žalovanému v 1/ rade do prenájmu, nešlo o predaj. Predmetom nájmu mala byť hora (les). Ďalej uviedol, že kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX, ktorá mu bola predložená súdom na nahliadnutie a na ktorej osvedčil svoj podpis, bol

podpisovať s p. M. B. v budove M. úradu G.. Na otázku ohľadom prejednávania predkupného práva so spoluvlastníkmi žalobca uviedol, že p. M. vravel, že si to so všetkými vysporiada.

Právny zástupca žalobcov v tejto súvislosti poukazoval na to, že v danom prípade ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu nakoľko žalobca v 1/ rade bol v tom, že podpisuje nájomnú zmluvu a súd z úradnej povinnosti musí na túto neplatnosť prihliadať.

S uvedeným názorom sa súd nestotožnil a je toho názoru, že za určitých okolností vymedzených v ust. § 49a OZ by prichádzala do úvahy tzv. relatívna neplatnosť tohto právneho úkonu - uzavretie kúpnej zmluvy medzi žalobcom v 1/ rade a žalovaným v 1/ rade. Omyl by sa musel týkať takej okolnosti, bez ktorej by žalobca v 1/ rade kúpnu zmluvu vôbec nepodpísal. Inak povedané, ak by nebolo omylu, nedošlo by k uzavretiu kúpnej zmluvy. V súdnom prípade by muselo ísť o prípad, že žalobca v 1/ rade bol v tom, že podpisuje nájomnú zmluvu a súčasne žalovaný v 1/ rade u neho tento omyl vyvolal, resp. o ňom musel vedieť. Z výpovede samotného žalobcu v 1/ rade však jednoznačne vyplýva, že mal vedomosť o tom, že podpisuje kúpnu zmluvu, ktorou prevádza kupujúcemu - žalovanému v 1/ rade spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach, kde sú ešte aj iní spoluvlastníci, s ktorými si to mal vysporiadať žalovaný v 1/ rade. Uvedené jednoznačne vyplýva aj z úvodného vystúpenia právneho zástupcu žalobcov, keď uviedol: " Žalovaný v 1/ rade bol osobou, ktorá vypracovala text kúpnej zmluvy a on oznámil žalobcovi v 1/ rade, že zabezpečí písomné súhlasy spoluvlastníkov, to znamená M. Z., Z. P. a Q. J. ku tejto kúpnej zmluve tak, aby kúpna zmluva nebola tzv. relatívne neplatnou. Žalovaný v 1/ rade tento svoj sľub nesplnil, čím on spôsobil neplatnosť kúpnej zmluvy". Tvrdenia žalobcu v 1/ rade a jeho právneho zástupcu, že žalobca v 1/ rade bol uvedený do omylu v tom smere, že podpisuje nájomnú zmluvu so žalovaným v 1/ rade súd hodnotí ako účelové a to s ohľadom aj na tú skutočnosť, že podpis žalobcu v 1/ rade na kúpnej zmluve zo dňa 06.09.2010 bol overený na notárskom úrade.

O trovách konania súd nerozhodol a v súlade s ustanovením § 151 ods. 3 OSP a § 155 ods. 1 OSP. O trovách konania rozhodne samostatným uznesením do 30 dní po právoplatnosti tohto rozsudku potom, čo budú v zákonnej lehote vyčíslené úspešnými účastníkmi v tomto konaní.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Žiline.

Podľa § 205 OSP ods. 1, 2 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. 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 neobstoí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

(3) Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

V prípade, že nebude dobrovoľne 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.).