

Súd: Okresný súd Senica
Spisová značka: 6C/91/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2614204422
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 02. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Horňáková
ECLI: ECLI:SK:OSSE:2015:2614204422.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Senica sudkyňou JUDr. Emíliou Horňákovou v právnej veci navrhovateľa: X. B., nar. XX.X.XXXX, bydlisko Bratislava, Q. XXXX/XA, práv.zast.: Alegal & Partners s.r.o., advokátska kancelária Bratislava, Galvaniho 17/C, proti odporcom: 1. T. A., nar. XX.X.XXXX, bydlisko Česká republika, Bystřice pod Hostýnem, K.. E.U. XXX, 2. D.. M. B., nar. XX.X.XXXX, bydlisko Bratislava, E. Ú. Č.. XXX, 3. D.. U. B.H.O., nar. XX.X.XXXX, bydlisko Bratislava, E. Ú. Č.. XXX, zast.: J. F., rod. B.D.L., nar. XX.X.XXXX, bydlisko Sekule Č.. XXX, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva, takto

rozhodol:

Súd určuje, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 15.8.2013 medzi T. A., K.L. E. XXX, 768 61 Bystřice pod Hostýnem, Česká republika ako predávajúcim a D.. M.Z. B., E. Ú. XXX, Bratislava a D.. U. B., E. Í. Ú. XXX, Bratislava, ako kupujúcimi, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Senica, katastrálnym odborom dňa 22.10.2013 pod číslom vkladu V. XXXX/XX, je neplatná.

Odporcovia sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi trovy konania v sume 121,82 € na účet právneho zástupcu navrhovateľa, v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Právny predchodca navrhovateľa sa svojím návrhom domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 15.8.2013 z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva, ktorá bola uzatvorená medzi odporcom v 1. rade ako predávajúcim a odporcami v 2. a 3. rade ako kupujúcimi. Predmetom zmluvy je spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX, vedených Okresným úradom Senica, katastrálnym odborom, nachádzajúce sa v katastrálnom území F. Q. P.. Právny predchodca navrhovateľa svoj návrh odôvodnil tým, že na základe predmetnej zmluvy bol dňa 22.10.2013 právoplatne povolený vklad Okresným úradom Senica pod č. V.-XXXX/XXXX, pričom právnenému predchodcovi navrhovateľa neponúkol odporca v 1. rade svoj spoluvlastnícky podiel na odkúpenie v zmysle § 140 Občian-
6C/91/2014

skeho zákonníka. Navrhovateľ sa preto listom zo dňa 11.3.2014 adresovaným odporcom v 2. a 3. rade domáhal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Dôvod, pre ktorý chcel právny predchodca navrhovateľa odkúpiť tento podiel je, že má záujem získať vlastnícke právo k celým nehnuteľnostiam a následne začať na nich vykonávať poľnohospodársku činnosť.

Odporcovia v 2. a 3. rade sa k návrhu navrhovateľa vyjadrili tak, že nákup pozemkov robili v dobrej viere, za účelom rozšírenia vlastníckych práv k pozemkom, ktorých vlastníckmi sú z dôvodu výkonu poľovníckej činnosti odporcu v 2. rade. Títo tiež uviedli, že navrhovateľ odporcov vyzval, aby sa zdržali všetkých právnych aktov týkajúcich sa daných nehnuteľností.

Odporca v 1. rade uviedol, že si nebol vedomý povinnosti, že je povinný osloviť všetkých spoluvlastníkov na listoch vlastníctva. Predmetné podiely zdedil, pričom je ochotný sa dohodnúť a riešiť spor súdnou cestou.

Súd uznesením 6C/91/2014-85 zo dňa 7.11.2014 pripustil, aby do konania namiesto doterajšieho navrhovateľa: Š. B., nar. XX.X.XXXX bydlisko Bratislava, F. X, vstúpil subjekt: X. B., nar. XX.X.XXXX, bydlisko Bratislava, Q. XXXX/XA. Túto zmenu súd pripustil z dôvodu, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto konania, prešli na X. B., nar. XX.X.XXXX, bydlisko Bratislava, Q. XXXX/XA, a to na základe darovacej zmluvy zo dňa 10.3.2014.

Súd vykonal dokazovanie kúpnu zmluvou zo dňa 15.8.2013, výpisom z katastra nehnuteľností LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX, výzvou navrhovateľa zo dňa 11.3.2014, vyjadreniami odporcov, mailovou komunikáciou účastníkov konania, darovacou zmluvou zo dňa 10.3.2014 a dodatkom k nej, rozhodnutím Okresného úradu Senica, katastrálny odbor zo dňa 13.5.2014, návrhom na vklad do katastra nehnuteľností zo dňa 8.12.2014, výsluchom navrhovateľa a odporcov a zistil tento stav veci:

Súd mal z vykonaného dokazovania preukázané, že medzi odporcom v 1. rade ako predávajúcim a odporcami v 2. a 3. rade ako kupujúcimi bola dňa 15.8.2013 uzatvorená kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu odporcu v 1. rade zapísaný na LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX. Odporcovia v 2. a 3. rade sa stali spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností na základe uvedenej kúpnej zmluvy, pričom vklad bol povolený dňa 22.10.2013. Navrhovateľ listom zo dňa 11.3.2014 upozornil odporcov v 2. a 3. rade, že jeho zákonné predkupné právo bolo porušené, keď súčasne ich vyzval, aby sa zdržali akýkoľvek právnych aktov k daným nehnuteľnostiam. Odporca v 1. rade sa k návrhu vyjadril tak, že tieto nehnuteľnosti zdedil po svojom otcovi, keď následne bol oslovený pani F., že má na jeho pozemky kupujúceho. Nakoľko odporca býva v Českej republike, s predajom svojho podielu súhlasil. Odporkyňa v 3. rade sa na pojednávaní vyjadrila tak, že napadnutá zmluva vlastnícky vysporiadavala 9 pozemkov, v ktorých bol pôvodný navrhovateľ spoluvlastníkom a zároveň tam bolo ďalších približne 30 spoluvlastníkov. Jednalo sa o 3 LV, takže vlastnícky režim bol rôzny. Pri prepočítavaní na počet spoluvlastníkov mal navrhovateľ nárok asi na 1,13 m², pričom nie je zrejmé, či by si ďalší spoluvlastníci predkupné právo uplatňovali alebo nie. Odporca v 2. rade poľuje v F. Q. P. 15 rokov a tento prevod urobil aj z toho dôvodu, aby sa ako spoluvlastník podieľal na utvorení nového poľovného revíru. Výsluchom účastníkov súd tiež zis-

6C/91/2014

til, že odporcovia v 2. a 3. rade ponúkali navrhovateľovi odpredať jeho podiel prislúchajúci jeho predkupnému právu. Navrhovateľ však na podanom návrhu trval.

Podľa § 40a Občianskeho zákonníka (ďalej len „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 § 136 ods. 2 spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

Podľa § 137 ods. 1 podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

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 § 116 ods. 1 OZ blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

Podľa § 80 Občianskeho súdneho poriadku návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä

- a) o osobnom stave (o rozvode, o neplatnosti manželstva, o určení, či tu manželstvo je alebo nie je, o určení rodičovstva, o osvojení, o spôsobilosti na právne úkony, o vyhlásení za mŕtveho);
- b) o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva;
- c) o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Z vykonaného dokazovania a zisteného stavu veci vyvodil súd ten právny záver, že návrh bol podaný dôvodne.

V konaní bolo na základe predložených dôkazov a výsluchov účastníkov konania preukázané, že odporca v 1. rade ako predávajúci a odporcovia v 2. a 3. rade ako kupujúci uzatvorili dňa 15.8.2013 kúpnu zmluvu týkajúcu sa prevodu spoluvlastníckeho podielu odporcu v 1. rade, zapísaného na LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX. Vkladom do katastra nehnuteľností dňa 22.10.2013 sa títo stali spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností. Súd však nemal preukázané, že odporca v 1. rade ako cudziteľ ponúkol svoj podiel ostatným spoluvlastníkom tak, ako to ustanovuje § 140 Občianskeho zákonníka. V zmysle predmetného ustanovenia ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116,

6C/91/2014

117). Nerešpektovanie tohto predkupného práva je sankcionované relatívnou neplatnosťou v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka. Pri relatívnej neplatnosti sa na urobený právny úkon hľadí ako na platný, pokiaľ ten, kto bol takýmto úkonom dotknutý, sa neplatnosti nedovolá. Súd však mal v konaní zreteľne preukázané, že navrhovateľ sa listom zo dňa 11.3.2014 dovolal neplatnosti vyššie uvedenej kúpnej zmluvy, keď vyzval odporcov, aby sa zdržali akýchkoľvek právnych aktov k daným nehnuteľnostiam. Táto skutočnosť mala za následok, že odporcovia v 2. a 3. rade nie sú vlastníkami týchto nehnuteľností, pričom vlastnícke vzťahy nadobúdajú svoj pôvodný právny stav pred uzatvorením neplatnej kúpnej zmluvy.

Z vyjadrenia a výpovedí účastníkov nebolo sporné nerešpektovanie zákonného predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Podľa vyjadrenia odporcov odporca v 1. rade predkupné právo vôbec nerealizoval a to nie len vo vzťahu k navrhovateľovi ale aj vo vzťahu k ostatným podielovým spoluvlastníkom. Odporcovia si tak boli vedomí právnych následkov vyplývajúcich z porušenia predkupného práva, čiže možnosti dovolania sa relatívnej neplatnosti podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ku ktorej aj skutočne došlo.

Nevyhnutným predpokladom na podanie určovacej žaloby je preukázanie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení podľa ust. § 80 písm. c) O.s.p.. Navrhovateľa tak zaťažuje dôkazné bremeno spočívajúce v povinnosti preukázať, že na určení právneho vzťahu alebo práva v čase rozhodovania súdu má naliehavý právny záujem. Poukazujúc na právoplatnú judikatúru, naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c) OSP je daný vtedy, ak existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi navrhovateľom a odporcom, ktorý je ohrozením navrhovateľovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť; nie je pritom rozhodujúce, ako táto neistota vznikla (Rozsudok NS SR, sp. zn. 5 Cdo 36/1999). V danom prípade nemožno dosiahnuť odstránenie stavu právnej neistoty inak ako určovacou žalobou podanou navrhovateľom. Súčasne treba konštatovať, že bez rozhodnutia vo veci výrokom určujúcim neplatnosť predmetného právneho úkonu, by takýto neplatný právny úkon mohol spôsobiť vznik ďalších neplatných právnych úkonov, napríklad prevodom spoluvlastníckych podielov odporcov na ďalšie osoby, čo je v rozpore s princípom právnej istoty.

S poukazom na vykonané dokazovanie, použitie príslušných hmotnoprávných ustanovení a ich výklad, súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

O náhrade trov konania účastníkov súd rozhodol podľa § 150 O.s.p. a navrhovateľovi, ktorý bol v konaní úspešný, priznal náhradu trov konania sčasti v sume 121,82 €.

Právny zástupca navrhovateľa žiadal priznať odmenu v zmysle vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb za 5 úkonov právnej služby po 61,85 € (prevzatie a príprava zastúpenia, písomné podanie na súd, účasť na pojednávaní v dňoch 24.9.2014, 29.10.2014, 10.12.2014), t. j. 309,25 €, za 1 úkon právnej služby po 64,53 € (účasť na pojednávaní dňa 4.2.2015), režijný paušál za 5 úkonov právnej služby po 8,04 €, t. j. 40,20 €, za 1 úkon právnej služby po 8,39 €, cestovnú náhradu podľa zákona č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách za 4 pracovné cesty na trase Bratislava - Senica a späť, pričom za 1 pracovnú cestu patrí zástupcovi navrhovateľa náhrada za spotrebu PHM v sume 9,6 € (200 km x 4,8 l/km x 1 €/l), náhradu za použitie motorového vozidla v sume 36,60 € (200 km x sadzba náhrady 0,183 €/km), t. j. spolu 46,20 € a tiež náhradu za stratu času za 4 pracovné cesty Bratislava - Senica a späť, a to za 36 polhodín cesty (1 polhodina x 13,40 €), t. j. 241,20 €, a za 6
6C/91/2014

polhodín cesty (1 polhodina x 13,98 €), t. j. 83,88 €, celkovo v sume 325,08 €. Spolu trovy konania vrátane trov právneho zastúpenia, ktoré právny zástupca navrhovateľa žiadal priznať, predstavujú sumu 1.218,20 € (zaplatený súdny poplatok v sume 99,50 € + trovy právneho zastúpenia vo výške 1.118,70 €).

Súd však pri určovaní výšky trov konania vychádzal nielen z vyhlášky č. 655/2004 o odmenách a náhradách advokátov, ale výšku trov posúdil v celom kontexte v súlade so všetkými právnymi predpismi a skutočnosťami v konaní preukázanými. Navrhovateľ sa domáhal neplatnosti kúpnej zmluvy, predmetom prevodu ktorej boli pozemky o výmere 27 m². Napriek tomu, že navrhovateľ bol v konaní úspešný a súd určil neplatnosť kúpnej zmluvy, bolo by v rozpore s dobrými mravmi, aby súd priznal navrhovateľovi plnú náhradu trov konania. Právny predchodca navrhovateľa si uplatnil právo na súde v rozpore s výzvou zo dňa 11.03.2014, v ktorej odporcom oznámil, že do 60 dní bude odporcov kontaktovať ohľadom nápravy protiprávneho stavu. Odporcovia podľa výzvy právneho predchodcu navrhovateľa s nehnuteľnosťami, ktoré sú predmetom sporu nenakladali a čakali na mimosúdne vyriešenie sporu. Vo všeobecnosti možno konštatovať, že umožniť spoluvlastníkom uplatniť riadne predkupné právo pri tak rozsiahlom spoluvlastníckom režime (v podstate desiatky spoluvlastníkov, časť vlastníctva je vedené na zosnulé osoby) je v praxi značne komplikované a zdĺhavé. Právny predchodca navrhovateľa napriek výzve bez ďalšieho podal návrh na súd. V priebehu súdneho konania bol ochotný pristúpiť na mimosúdne riešenie sporu iba uzatvorením zmluvy, v ktorej by nebolo rešpektované predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, čo je opätovné obchádzanie zákona. Je zrejmé, že by uzatvorenie takejto zmluvy mohlo vyústiť v opakovanie predmetnej situácie, preto odporcovia s takýmto návrhom nesúhlasili. Za takýchto okolností neprichádzalo do úvahy ani schválenie súdneho zmieru. Navrhovateľ a jeho právny zástupca sa správali v konaní neehospodárne a umelo navyšovali trovy konania. Súd má za to, že v danom prípade boli preukázané dôvody zvláštneho zreteľa, a preto súd priznal navrhovateľovi len 1/10 ním žiadaných trov konania, teda sumu 121,82 €. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Inštitút dobrých mravov treba vykladať všeobecne a je potrebné naň prihliadať vždy, naprieč celým spektrom súkromnoprávných vzťahov. Súd však neprihliadal len na dobré mravy, ale aj na iné skutočnosti, najmä na dĺžku súdneho konania a cestovné výdavky právneho zástupcu navrhovateľa, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave, štvormo.

Základnými náležitosťami odvolania sú: všeobecné náležitosti (Z podania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.), 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.

6C/91/2014

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 (§ 205 a), 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 osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.