

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 17C/271/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214223690
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 03. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Pacherová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2015:1214223690.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd N. II v N. pred samosudkyňou M.. O. A. v právnej veci navrhovateľa: M.. W.V. Š., nar. XX.XX.Q., bytom U. XX, N., zastúpený advokátskou kanceláriou: M., advokátska kancelária, s.r.o., A. XX, N. proti odporcom: X/ H. A., nar. XX.XX.Q., bytom A. Q./X, N., X/ Z. H., nar. XX.XX.Q., bytom G. XA, N. o neplatnosť právneho úkonu takto

rozhodol:

Súd určuje, že kúpna zmluva uzatvorená dňa XX. 8. XXXX medzi odporcami 1/ a X/, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - pozemku, parcely registra "C" evidovanej na katastrálnej mape, parcela číslo Q./X o výmere Q. O., druh pozemku - ostatné plochy, nachádzajúci sa v katastrálnom území S., obec N. - mestská časť S., okres N. II, evidovaný Okresným úradom N., katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo Q. v spoluvlastníckom podiely X/XX je neplatná.

Odporcovia 1/ a 2/ sú povinní spoločne nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania XX,XX € a náhradu trov právneho zastúpenia XXX,XX € na účet advokátskej kancelárie: M., advokátska kancelária, s.r.o., č.ú.: Q./Q. do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom podaným na tunajší súd dňa 9. XX. XXXX domáhal, aby súd určil, že kúpna zmluva zo dňa XX. 8. XXXX, ktorú uzatvoril odporca 1/ ako predávajúci s odporkyňou 2/ ako kupujúcou, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - pozemku, parcely registra "C" evidovanej na katastrálnej mape, parcela číslo Q./X o výmere XXX m², druh pozemku - ostatné plochy, nachádzajúcej sa v katastrálnom území S., obec N. - mestská časť S., okres N. II, evidovaná Okresným úradom N., katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo Q. v

2

XXC/XXX/XXXX

spoluvlastníckom podiely X/XX je neplatná. V návrhu navrhovateľ uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností: pozemku parcely registra "C", nehnuteľnosti - pozemku, parcely registra "C" evidovanej na katastrálnej mape, parcela číslo Q./X o výmere XXX m², druh pozemku - ostatné plochy, nachádzajúci sa v katastrálnom území S., obec N. - mestská časť S., okres N. II, evidovaný Okresným úradom N., katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo Q.. W. XX. 8. XXXX uzatvoril odporca 1/ ako predávajúci s odporkyňou 2/ ako kupujúcou kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiely X/XX. W. XX. 9. XXXX bol Okresným úradom N., katastrálnym odborom, povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa zmluvy v prospech odporkyne X/. Navrhovateľ mal zato, že v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na odporkyňu 2/ nešlo o prevod blízkej osobe, preto bol odporca 1/ povinný ponúknuť kúpu jeho

spoluvlastníckeho podielu ostatným spoluvlastníkom v zmysle § 140 P. zákonníka. Keďže odporca 1/ svoju zákonnú povinnosť nesplnil, žiadal navrhovateľ vyhlásiť zmluvu za neplatnú.

Odporcovia vo svojom písomnom vyjadrení k návrhu uviedli, že pri uzavretí kúpnopredajnej zmluvy nedošlo z ich strany k porušeniu zákona pretože odporca 1/ a odporkyňa 2/ sú si blízkymi osobami v zmysle § 116 P. zákonníka, keďže spolu žijú ako druh a družka. D. teda povinnosťou odporcu 1/ ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom, vrátane navrhovateľa.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, právneho zástupcu navrhovateľa, oboznámil sa s obsahom z listu vlastníctva číslo Q. pre katastrálne územie S., kúpnej zmluvy zo dňa XX. 8. XXXX, rozhodnutia Okresného úradu N., katastrálny odbor zo dňa XX. 9. XXXX, kópie katastrálnej mapy, zápisom z prejednávania námietok mestskej časti N. - S. zo dňa XX. 6. XXXX ako aj ďalším obsahom spisového materiálu a zistil nasledovný skutkový stav:

Z obsahu listu vlastníctva číslo Q. evidovaného Okresným úradom N., katastrálnym odborom je zrejmé, že spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - parcely číslo Q./X o výmere XXX mX nachádzajúcej sa v katastrálnom území S. je spolu XX spoluvlastníkov. Navrhovateľ je spoluvlastníkom v podiely X/XX k celku. Do uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa XX.X.XXXX a následnej zмене vlastníckeho práva v prospech odporkyne 2/ bol spoluvlastníkom nehnuteľnosti aj odporca 1/ v podiely X/XX k celku. P. 2/ spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti nikdy nebola.

W. XX. 8. XXXX uzavrel odporca 1/ ako predávajúci s odporkyňou 2/ ako kupujúcou, kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol spoluvlastnícky podiel o veľkosti X/XX nehnuteľností: pozemku parcely registra "C", nehnuteľnosti - pozemku, parcely registra "C" evidovanej na katastrálnej mape, parcela číslo Q./X o výmere XXX m², druh pozemku - ostatné plochy, nachádzajúci sa v katastrálnom území S., obec N. - mestská časť S., okres N. II.

Okresný úrad N., katastrálny odbor ako orgán príslušný podľa § 1X ods. 2 zákona číslo XXX/XXXX Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, vydal dňa XX. 9. XXXX pod č. S. Q./XX rozhodnutie, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území S., pozemok registra Y., parcelné číslo Q./X, ostatné plochy o výmere XXX mX v prospech odporkyne 2/ v podiely X/XX.

3

XXC/XXX/XXXX

Navrhovateľ vo svojej výpovedi pred súdom uviedol, že odporca 1/ mu ako spoluvlastníkovi spornej nehnuteľnosti neponúkol svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti X/XX na predaj. Navrhovateľ sa iba náhodou na internete dozvedel, že odporca 1/ svoj spoluvlastnícky podiel previedol na tretiu osobu bez toho, aby si splnil svoju ponukovú povinnosť, ktorá mu vyplývala z ustanovenia § 140 P. zákonníka.

Odporca 1/ vo svojej výpovedi pred súdom zotrval na svojom písomnom vyjadrení k návrhu. H., že od marca XXXX do októbra XXXX žili s odporkyňou 2/ ako druh a družka. Z. sa mali asi pred desiatimi rokmi cez spoločného priateľa W. B., s ktorým odporkyňa 2/ v predchádzajúcom období žila ako s druhom. V. pred piatimi rokmi vzťah ukončili. Od marca XXXX do októbra XXXX odporcovia spolu žili v spoločnej domácnosti na D. X. X v N. v byte, ktorý byt zdedil odporca X/po svojich rodičoch. N. na ul. A. Č.. X na, ktorej adrese má evidovaný trvalý pobyt je bytom jeho priateľky A. A. , s ktorou žil v spoločnej domácnosti asi XX rokov. S. ukončili v januári XXXX. Odporca X/popísal spolužitie s odporkyňou 2/ tak, že odporkyňa 2/ u neho nežila X dní v týždni, ale prespala tam možno X krát v týždni, pričom ostatné dni bývala so svojím synom vo svojom byte. Odporca 1/ však nevedel uviesť adresu bydliska odporkyne X/, ani meno jej syna , ako dlho je rozvedená, kedy má narodeniny. V. rok jej narodenia uviedol rok XXXX, pričom odporkyňa 2/ sa narodila v roku XXXX. Odporca 1/ nevedel uviesť ani adresu na ktorej odporkyňa 2/ pracuje.

P. 2/ vo svojej výpovedi uviedla, že pred štyrmi rokmi odkúpila od M. a A. A. stavebný pozemok, ktorý susedí s pozemkom navrhovateľa. Navrhovateľ má na svojom pozemku postavený rodinný dom a taktiež odporkyňa 2/ hodlala na svojom pozemku postaviť rodinný dom. Už mala vydané stavebné povolenie, avšak na podnet navrhovateľa bolo zvolané územné konanie a stavebné povolenie bolo

zrušené z dôvodu prístupovej cesty, ktorej podiel X/XX jej neskôr odporca 1/ predal. Na ústnom konaní pred stavebným úradom mal navrhovateľ vyhlásiť, že urobí všetko aby v jeho susedstve nebol postavený rodinný dom. Na výzvu právneho zástupcu navrhovateľa, aby odporkyňa 2/ uviedla, čo si predstavuje pod vzťahom druh a družka uviedla, že ide o prípad ak dvaja ľudia spolu žijú a v jednej domácnosti spolu sa stravujú, nakupujú určité veci. O odporcovi 1/ vedela uviesť že má X deti, nevedela však ich mená ani nevedela či odporca 1/ má už aj vnúčatá, nevedela akú konkrétnu prácu odporca vykonáva, aké má ukončené vzdelanie, ako sa volajú susedia z D. X. v N..

A. ďalším termínom pojednávania, ktorý súd vytýčil na XX. 3. XXXX, na ktoré predvolal ako svedkov bývalých partnerov odporcov - O.. A. A. a W. B., doručili odporcovia súdu spoločné podanie zo dňa XX.XX.XXXX, ktorým žiadali konanie zastaviť, pretože uzavreli dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, ktorú priložili k svojmu vyjadreniu. V liste zo dňa XX.X.XXXX následne uviedli, že súhlasia s určením neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa XX. 8. XXXX a žiadali, aby súd neprihliadal na ich obranu - vyjadrenie k návrhu vo veci samej zo dňa XX. XX. XXXX z dôvodu, že cieľ požadovaný žalobným petitom sa dosiahne tak odstúpením od zmluvy ako aj súdnym rozhodnutím.

Napriek zmene postoja odporcov k prejednávanej veci, navrhovateľ na podanom návrhu trval, pretože na liste vlastníctve je naďalej vedená odporkyňa 2/ ako vlastníčka spornej nehnuteľnosti. Keďže v čase rozhodovania súdu nedošlo k zmene vlastníctva spornej nehnuteľnosti, považoval za potrebné meritórne vo veci rozhodnúť.

4

XXC/XXX/XXXX

Podľa § 80 písm. c) 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 § 39 P. zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 40a P. zákonníka prvá veta, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, § X40, § 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.

Podľa § 140 P. zákonníka ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, XXX) ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Podľa § 115 P. zákonníka, domácnosť tvoria fyzické osoby, ktoré spolu trvale žijú a spoločne uhradzujú náklady na svoje potreby.

Podľa § 116 P. zákonníka, 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 § 117 P. zákonníka, stupeň príbuzenstva dvoch osôb sa určuje podľa počtu zrodení, ktorými v priamom rade pochádza jedna od druhej a v pobočnom rade obidve od najbližšieho spoločného predka.

Z vykonaného dokazovania a s poukazom na citované zákonné ustanovenia dospel súd k záveru, že návrh navrhovateľa je dôvodný a má oporu v zákone. A. predkupného práva spoluvlastníkov spočíva v oprávnení požadovať, aby sa podiel v prvom rade ponúkol im na kúpu. A. spoluvlastníckeho podielu sa myslí akákoľvek zmluvná zmena vlastníckeho práva (teda nielen kúpna zmluva, ale aj darovacia zmluva, výmenná zmluva a pod.). N. ohľadu na existenciu predkupného práva môže však spoluvlastník previesť svoj podiel odplatne alebo bezodplatne na blízku osobu. Občiansky zákonník vymedzuje okruh blízkych osôb, pričom za blízke osoby sa považujú aj druh a družka. V konaní mal súd výpovedami odporcov za preukázané, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy nežili ako druh a družka. Ak odporkyňa 2/ prespávala u odporcu 1/ dva krát do týždňa nemožno to považovať za vedenie spoločnej domácnosti. D. o sebe nevedeli najzákladnejšie údaje, týkajúce sa dátumov narodení, mená detí, ktoré sa im narodili

z predchádzajúcich vzťahov a pod. Z. odporcovia v ďalšom priebehu konania uviedli, že s návrhom súhlasia. D. v konaní nebolo preukázané, že od marca XXXX do októbra XXXX viedli odporcovia spoločnú domácnosť, súd dospel k záveru, že ak odporca 1/ previedol svoj spoluvlastnícky podiel na odporkyňu X/, ktorá nebola spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti a nebola blízkou osobou odporcu 1/ podľa § 116 P. zákonníka ani osobou jemu príbuznou podľa § 117 P. zákonníka, nebol odporca 1/ oprávnený predať svoj spoluvlastnícky podiel odporkyňi 2/ bez predchádzajúcej povinnosti ponúknuť ho na kúpu navrhovateľovi. X. kúpnej zmluvy zo dňa XX.X.XXXX medzi odporcom 1/ a odporkyňou 2/ došlo k porušeniu predkupného práva navrhovateľa. Z uvedeného dôvodu súd vyslovil, že kúpna zmluva zo dňa XX.X.XXXX je podľa § 39

5

XXC/XXX/XXXX

P. zákonníka neplatná pre jej rozpor s ustanovením § 140 P. zákonníka.

O trovách konania rozhodol súd v zmysle § 42 ods. 1 veta prvá 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. Trovy konania navrhovateľa pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za návrh XX,XX € a z trov právneho zastúpenia advokátskou kanceláriou M. A. M. advokátska kancelária, s.r.o. za X úkonov právnej pomoci: 1. A. a príprava právneho zastúpenia, 2. Písomné podanie návrhu na súd, 3. Q. na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX, 4. S. k sporu zo dňa XX.X.XXXX, 5. Q. na pojednávaní dňa XX.X.XXXX. Podľa vyhlášky O. spravodlivosti Z. republiky o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb č. XXX/XXXX Z.z. prislúcha advokátskej kancelárii za jeden úkon právnej služby odmena X x á XX,XX €, X x á XX,XX €, réžijný paušál X x á X,XX €, X x á X,XX € ako aj XX % W.. Spolu predstavujú trovy právneho zastúpenia sumu 430,20 €.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. 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.

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. 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.

Podľa § 205a ods. 1 O. s. p. skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

6

17C/271/2014

- a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
- b) má byť nim preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,
- d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Podľa § 205a ods. 2 O. s. p. ustanovenie odseku 1 sa nepoužije v konaniach podľa odseku 120 ods. 2 O. s. p.

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.