

Súd: Okresný súd Košice okolie
Spisová značka: 7C/56/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7520203898
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 10. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Kerecmanová
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2022:7520203898.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie sudkyňou JUDr. Evou Kerecmanovou v spore žalobkyne N. U., nar. XX.X.XXXX, bytom B. O. XXXX/XX, Prešov zastúpenej JUDr. Martinom Kostrejom, advokátom, so sídlom Cyrila a Metoda 3, Michalovce proti žalovaným: 1/ Ing. B. B., nar. XX.X.XXXX, bytom D. XXX/X, Košice a 2/ Y. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom S. XX, Košice zastúpenej Mgr. Tomášom Čerepánom, advokátom, so sídlom Štúrova 27, Košice, v konaní o určenie neplatnosti právneho úkonu

rozhodol:

I. U r č u j e , že kúpna zmluva zo dňa 6.9.2019 v znení dodatku č. 1 zo dňa 3.12.2019, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom pod č. V 4070/2019 zo dňa 9.12.2019, je v časti, ktorou žalovaná 2/ previedla na žalovaného 1/ podiel 11/480 z celku, pod B 15, KNE parcely č. XXX/X - orná pôda vo výmere 2375 m², v k.ú. Ružín, obec Malá Lodina, okres Košice - okolie, zapísanej na liste vlastníctva č. XXX, n e p l a t n á .

II. Žalovaní 1/ a 2/ sú povinní nahradiť žalobkyni spoločne a nerozdielne trovy konania v rozsahu 100 %. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou na Okresnom súde Košice - okolie (ďalej aj „súd“) 26.6.2020, doplnenou 9.9.2022, domáhala voči žalovaným 1/ a 2/ určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 6.9.2019 v znení dodatku č. 1 zo dňa 3.12.2019, ktorou žalovaná 2/ previedla na žalovaného 1/ podiel 11/480 z celku nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX kat. územie Ružín ako parcela registra „E“ KN č. XXX/X - orná pôda, vo výmere 2375 m², ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom, pod č. V 4070/2019 z 9.12.2019. Žalobu skutkovo a právne odôvodnila tým, že neplatnosti zmluvy sa dovoľala podľa § 40a Občianskeho zákonníka ako dotknutá podielová spoluvlastníčka predmetnej nehnuteľnosti, z dôvodu porušenia jej zákonného predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Na preukázanie tvrdených skutočností predložila súdu výpis z LV č. XXX k. ú. Ružín z 6.11.2019, dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy z 14.11.2020 voči žalovaným 1/ a 2/ s podaciami lístkami a navrhla, aby súd vyžiadal od Okresného úradu Košice - okolie, katastrálneho odboru hore uvedenú kúpnu zmluvu s rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva.

2. Žalovaný 1/ v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že na základe kúpnej zmluvy z decembra 2019 od žalovanej 2/ odkúpil všetky jej pozemky v kat. území Ružín, obec Malá Lodina zapísané na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX X. XXX ako od osoby blízkej. Má za to, že predkupné právo na prevádzané podiely ostatným spoluvlastníkom pozemkov z uvedeného dôvodu nevzniklo. Uviedol, že žalobkyňa sa voči nemu domáhala určenia neplatnosti kúpnej zmluvy už v konaní vedenom súdom pod sp. zn. 12C/10/2020, kde žalobu zobrala späť. Ak keď si nemyslí, že žalobkyňa mala v tomto prípade predkupné právo, ohľadom kúpy drobného spoluvlastníckeho podielu na pozemku, ktorý pre neho nie je až taký významný, ho mohla kontaktovať štandardným spôsobom, nemal by problém s odpredajom 55

m2 pozemku za rovnakých podmienok, za akých pozemok nadobudol. Uviedol, že formuláciu žalobného petitu považuje za nesprávnu a na vydanie rozsudku v požadovanej podobe nie je žiaden dôvod. Z uvedených dôvodov žiadal žalobu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania. Predložil súdu výpis z LV č. XXX k. ú. Ružín z 16.2.2021 a navrhol pripojiť a oboznámiť spis Okresného súdu Košice - okolie sp. zn. 12C/10/2020.

3. Žalovaná 2/ v písomnom vyjadrení k žalobe uviedla, že túto žiada zamietnuť a priznať náhradu trov konania. Uviedla, že žalobkyňa mala v roku 2018 záujem odkúpiť od nej a jej sestry V. N. ich spoluvlastnícke podiely ku KNE parcele č. XXX/X - ornej pôde vo výmere 2 375 m², kedy ich opakovane telefonicky kontaktovala. Na odpredaji sa nedohodli, keďže žalobkyňa navrhla cenu, ktorá bola hlboko pod cenou trhovou. Tiež poukázala na to, že súdom už bolo vedené konanie o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy pod sp. zn. 12C/10/2020, kde žalobkyňa zobrala svoju žalobu späť. Potvrdila, že so žalovaným 1/, jej osobne dobre známym, uzatvorila kúpnu zmluvu na odpredaj pozemkov v obci Malá Lodina, vrátane podielu v KNE parcele č. XXX/X vo veľkosti 11/480 s tým, že okrem predaja podielu v tomto konkrétnom pozemku v k. ú. Ružín boli predmetom predaja aj iné jej pozemky resp. spoluvlastnícke podiely k nim. Potvrdila, že obdržala list nazvaný dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy z 14.1.2020 od zástupcu žalobkyne. Poukázala na to, že predmetným listom sa žalobkyňa domáhala veľmi nepresným opisným spôsobom iba neplatnosti kúpnej zmluvy ohľadom jedinej parcely a to KNE parcely č. XXX/X, ona pritom nepredávala celú parcelu ale len spoluvlastnícky podiel 11/480 k nej. Z toho vyvodzuje, že kúpnu zmluvu mieni žalobkyňa považovať za platnú, no zároveň neplatnú účelovo len vo vzťahu k jedinej parcele, na ktorú sa pravdepodobne viažu osobné záujmy žalobkyne. Na dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy reagovala listom z 28.1.2020, ktorý súdu v prílohe svojho vyjadrenia predložila, v ktorom žalobkyňu požiadala, prostredníctvom jej právneho zástupcu, o oznámenie prípadných dôvodov, pre ktoré nechce zostať v spoluvlastníckom vzťahu so žalovaným 1/, žiadnu odpoveď nedostala. Na žalovaného 1/, v súvislosti so zmenou svojej životnej situácie, previedla vlastníctvo resp. spoluvlastníctvo ku všetkým zdedeným pozemkom v obci Malá Lodina, okres Košice - okolie, ako na osobu jej blízku v zmysle § 116 a 117 Občianskeho zákonníka, hoci nie sú príbuznými v priamom rade. Vzhľadom k uvedenému žalobkyňa nemala predkupné právo na jej spoluvlastnícky podiel. Žalobu považuje aj za nesprávne formulovanú v časti žalobného petitu z pohľadu aktuálnej právnej úpravy. Má za to, že žalobkyňa sa mala domáhať na nadobúdateľovi t.j. žalovanom 1/, aby jej ponúkol podiel na kúpu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Tiež nie je daný naliehavý právny záujem žalobkyne na požadovanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy.

4. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení (tzv. replike) uviedla, že v celom rozsahu zotrúva na podanej žalobe. Skutočnosť, že už bolo vedené konanie o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy súdom pod sp. zn. 12C/10/2020, kde zobrala žalobu späť, je absolútne právne irelevantná. Žalovaná 2/ ako podielová spoluvlastníčka nespĺnila svoju zákonnú povinnosť napriek tomu, že bola povinná ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom na kúpu, preto sa dovoľala neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy v uvedenej časti.

5. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s kúpnu zmluvou z 6.9.2019 a jej dodatkom č. 1 z 3.12.2019, rozhodnutím Okresného úradu Košice - okolie, katastrálneho odboru č. vkladu V 4070/2019 z 9.12.2019, výpismi z LV č. XXX k. ú. Ružín, obec Malá Lodina, okres Košice - okolie z 6.11.2019, 16.2.2021 a 10.10.2022, listami z 14.1.2020, ktorými sa žalobkyňa dovoľala voči žalovaným 1/ a 2/ neplatnosti kúpnej zmluvy, podacími lístkami z 15.1.2020, obsahom spisu súdu sp. zn. 12C/10/2020 a zistil tento skutkový stav:

6. Kúpnu zmluvou uzavretou 6.9.2019 v znení jej dodatku č. 1 z 3.12.2019 (ďalej aj len „kúpna zmluva“) žalovaná 2/ ako predávajúca previedla na žalovaného 1/ ako kupujúceho svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam v kat. území Ružín, obec Malá Lodina, okres Košice - okolie, okrem iného aj spoluvlastnícky podiel 11/480, pod B15, ku KNE parcele č. XXX/X - orná pôda vo výmere 2 375 m², zapísanej na LV č. XXX (kúpna zmluva z 6.9.2019, dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve z 3.12.2019).

7. Vklad vlastníckeho práva žalovaného 1/ k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností bol povolený Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom 9.12.2019 pod V 4070/2019 (rozhodnutie Okresného úradu Košice - okolie, katastrálneho odboru z 9.12.2019, č. vkladu V 4070/2019).

8. Z výpisu z LV č. XXX k. ú. Ružín, obec Malá Lodina, okres Košice - okolie z 10.10.2022 súd zistil, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou KNE parcely č. XXX/X - orná pôda vo výmere 2 375 m² v podiele 3/8 pod B7 titulom dedenia č. d. 178/89 a v podiele 1/32 pod B20 titulom kúpnej zmluvy V 1040/20 z 24.3.2020, a že žalovaný 1/ je spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 11/480 titulom kúpnej zmluvy V 4070/19 z 9.12.2019 a v podiele 11/480 pod B19 titulom kúpnej zmluvy V 4164/19 z 12.12.2019.

9. Listami z 14.1.2020 sa žalobkyňa prostredníctvom svojho zástupcu JUDr. Kostreja dovolala voči žalovaným 1/ a 2/ relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v jej časti, ktorou žalovaná 2/ odpredala žalovanému 1/ nehnuteľnosť v k.ú. Ružín, a to parc. EKN č. XXX/X - orná pôda vo výmere 2375 m², z dôvodu nerešpektovania predkupného práva žalobkyne ako podielového spoluvlastníka (dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy z 14.1.2020 voči žalovaným 1/ a 2/). Predmetné listy boli podané na poštovú prepravu 15.1.2020 (podacie lístky z 15.1.2020) a žalovaným boli riadne doručené (skutkové tvrdenia žalovaných).

10. Žalovaní 1/ a 2/ na požiadanie sudkyne (§ 150 ods. 2 CSP) nedoplnili svoje všeobecné skutkové tvrdenie, že sú osobami sebe navzájom blízkymi (resp. nimi boli v čase uzavretia kúpnej zmluvy) v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka, len uviedli, že to nechcú bližšie špecifikovať.

11. Zo spisu Okresného súdu Košice - okolie sp. zn. 12C/10/2020 bolo zistené, že konanie medzi totožnými stranami, ktorého predmetom bolo určenie čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 12.12.2019, č. vkladu V 4164/19, bolo právoplatne zastavené 21.7.2020, z dôvodu späťvzatia žaloby, v štádiu pred začatím pojednávania vo veci samej.

12. Podľa § 40a prvá a druhá veta Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 140, 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.

13. Podľa § 41 Občianskeho zákonníka, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

14. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, iba že ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

15. Podľa § 116 Občianskeho zákonníka blízkou osobu 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 počítavala ako vlastnú ujmu.

16. Podľa § 117 Občianskeho 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.

17. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: a) sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takom prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b) sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnomu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka a ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa, c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí. Jednotlivé nároky sa vzájomne vylučujú a oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch z týchto nárokov.

18. Relatívny neplatný je taký úkon, ktorého platnosť alebo neplatnosť závisí od toho, či osoba, ktorá je oprávnená relatívnu neplatnosť namietat', toto svoje právo uplatní. Oprávnenou osobou, ktorá môže namietat' relatívnu neplatnosť právneho úkonu, môže byť jeho účastník, ale aj osoba, ktorá nebola účastníkom úkonu, ale je ním dotknutá, napr. opomenutý spoluvlastník podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu má hmotnoprávnu povahu, čo znamená, že právne účinky dovolania sa tejto neplatnosti (§ 40a Občianskeho zákonníka) nastávajú okamihom, keď tento prejav vôle dôjde všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. Ak sa oprávnený subjekt účinne dovolal neplatnosti právneho úkonu, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc).

19. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy bola žalobkyňa podielovou spoluvlastníčkou KNE parcely č. XXX/X, vedenej na LV č. XXX v k. ú. Ružín, a že žalovaná 2/ neponúkla žalobkyni na odkúpenie svoj spoluvlastnícky podiel 11/480 pod B15 predmetnej nehnuteľnosti na odkúpenie predtým, ako ho previedla kúpnu zmluvou na žalovaného 1/. Sporné medzi stranami nebolo ani to, že žalobkyňa sa dovolala voči obom žalovaným relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy v jej časti týkajúcej sa predmetnej parcely z dôvodu porušenia jej zákonného predkupného práva.

20. Sporné medzi stranami bolo, či žalovaná 2/ mala povinnosť ponúknuť žalobkyni na odkúpenie svoj spoluvlastnícky podiel na predmetnom pozemku. Žalovaní 1/ a 2/ nepreukázali svoje skutkové tvrdenie, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy boli osobami sebe navzájom blízkymi podľa § 116, 117 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom k uvedenému mala žalobkyňa predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ktoré zo strany žalovanej 2/ ako predávajúcej rešpektované nebolo, keďže pred prevodom svojho podielu hore uvedenej nehnuteľnosti žalovanému 1/ tento neponúkla žalobkyni na odkúpenie. Žalobkyňa sa preto dôvodne a platne dovolala voči žalovaným 1/ a 2/ neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy v tejto jej časti, a preto súd žalobe vyhovel a určil, že kúpna zmluva je v uvedenej časti neplatným právnym úkonom podľa § 40a v spojení s § 41 Občianskeho zákonníka z dôvodu podľa § 140 Občianskeho zákonníka, tak ako je uvedené vo výroku I. tohto rozsudku.

21. Čo sa týka námietky nedostatku naliehavého právneho záujmu žalobkyne na požadovanom určení, ust. § 40a Občianskeho zákonníka, s poukazom na ust. § 140 Občianskeho zákonníka ako aj ust. § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. Katastrálny zákon, je normou, ktorá umožňuje podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu. Pokiaľ hmotné právo dovolanie sa relatívnej neplatnosti pripúšťa, aj procesné právo musí takúto žalobu umožniť. Výklad ust. § 137 písm. d) CSP musí byť v súlade so zmyslom a účelom zákona. Takýmto výkladom možno jednoznačne dospieť k záveru, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu je prípustným procesným prostriedkom reparácie porušenia hmotného práva (uznesenie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11 Co/225/2018). Právoplatný rozsudok, ktorým súd rozhodne o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti, je listinou, na základe ktorej príslušný okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom, t.j. obnoví zápis vlastníctva pôvodného spoluvlastníka (§ 34 ods. 2 Katastrálneho zákona). S poukazom na uvedené by bol daný aj naliehavý právny záujem žalobkyne na požadovanom určení, ak by sa tento vyžadoval. Žalobkyňa, ktorej zákonné predkupné právo bolo porušené, mala možnosť výberu a dovolala sa neplatnosti kúpnej zmluvy v jej dotknutej časti.

22. Konanie vedené súdom pod sp. zn. 12C/10/2020 bolo zastavené z procesných dôvodov (späťvzatie žaloby) a netvorí res iudicata (t.j. prekážku veci rozhodnutej).

23. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

24. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

25. Žalobkyňa mala vo veci plný úspech. Dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by jej súd výnimočne náhradu trov konania voči žalovaným nepriznal, zistené neboli, preto súd podľa vyššie citovaného ust. § 255 ods. 1 CSP priznal žalobkyni voči v spore neúspešným žalovaným nárok na plnú náhradu trov konania, tak ako je uvedené vo výroku II. tohto rozsudku.

26. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže podať odvolanie strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Košice - okolie písomne v troch vyhotoveniach (§ 355 ods. 1, § 359, § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania, t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpisu a spisovej značky konania (§ 127 ods. 1, 2 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne /odvolacie dôvody/ a čoho sa odvolateľ domáha /odvolací návrh/ (§ 363 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť a odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364, 365 ods. 3 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodol vylúčený sudca alebo neprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).