

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 7C/2/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5416200059
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 04. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Plutinský
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2016:5416200059.3

Rozhodnutie

Okresný súd Dolný Kubín v právnej veci navrhovateľky: V. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XX, zastúpená: T. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XX, proti odporcom: 1/ D. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XX, 2/ T. Š., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. K., M. XX/XXX, 3/ W. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, v konaní o vyslovenie neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že kúpna zmluva, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálnym odborom pod č. M. XXXX/XX, uzavretá medzi predávajúcim Zuzana Regulová, rod. Regulová, bytom Jasenová 14 a kupujúcimi T. Š., M. XX/XXX, M. K. P. W. Q., R. XX, kde predmetom prevodu boli nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX katastrálne územie Jasenová v spoluvlastníckom podiele 1-ica t.j. pozemky E-KN parc. Č.. XXXX/X P. XXXX/X katastrálne územie Jasenová je n e p l a t n á .

Odporkyňa v 1/ rade je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 99,50 EUR a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom zo dňa 11.01.2016, doručeným tunajšiemu súdu dňa 14.01.2016 navrhovateľka žiadala, aby súd určil, že kúpna zmluva, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálnym odborom pod č. V XXXX/XX, uzavretá medzi predávajúcim D. T., rod. T., bytom Q. XX, a kupujúcimi T. M., M. 10/151, Vyšný K. a W. Q., R. XX, ohľadne prevodu nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX katastrálne územie Q. pod položkami B X a X t.j. pozemky E-KN parc. č. XXXX/X a XXXX/X kat. územie Q. je neplatná a zároveň povinnosť odporcov nahradiť navrhovateľovi trovy konania do troch dní.

Návrh odôvodnil tým, že pod č. V XXXX/XX bol povolený vklad Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálnym odborom kúpnej zmluvy medzi pôvodným vlastníkom D. T. rod. T., bytom Q. XX a nadobúdateľmi - kupujúcimi T. M., M. XX/XXX, M. K. a W. Q., R. XX a takto zapísaný na LV č. XXXX k.ú. Q. pod položkami B X a 3. Ona je spoluvlastníčkou týchto nehnuteľností v 1 na uvedenom LV zapísaná pod B 1. Zároveň je vlastníčkou stavieb - rodinného domu číslo súp. XX v celosti - LV XXX k.ú. Q.. Jedná sa o pozemky E - KN parc. č. XXXX/X a XXXX/X k.ú. Q.. Zastavaná plocha pod domom je vedená na LV XXX ako parc. č. C - KN XXX/X a je to tým, že je nezameraná, dom však v skutočnosti a aj podľa mapy stojí na parc. č. E-KN XXXX/X. Je pravda, že v minulosti prípisom AK JUDr. Roberta Slamku zo dňa 15.4.2013 bola vyzvaná na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu parc. č. E - KN XXXX/X k.ú. Q., avšak vedomá si toho, že dom stojí na parc. č. C-KN XXX k.ú. Q., o uvedený podiel na parc. XXXX/X nemala záujem. Avšak vyzvaná na odkúpenie parc. č. E-KN XXXX/X ktorej je spoluvlastníčkou nikdy nebola a tá sa previedla na nových vlastníkov. Vzhľadom na skutočnosť, že pri výzve na odkúpenie parc. E - KN XXXX/X bola čiastočne v omyle a na odkúpenie parc. E-KN XXXX/X nebola vyzvaná ako spoluvlastníčka v zmysle § 140 OZ a vzhľadom nato, že prevod nebol uskutočnený

na blízke osoby predávajúcej, navrhuje aby súd po vykonanom dokazovaní vydal rozsudok, tak ako už je vyššie uvedené.

Na pojednávaní dňa 25.04.2016 zástupca navrhovateľky uviedol, že sa pridriavajú svojho písomného návrhu, on nezastupuje navrhovateľku preto, že je starosta ale preto, že pozná celú tú genézu, kde p. X. kúpil pozemok od bývalých starých rodičov p. T., vtedy nebolo možné stavať na cudzom pozemku, bohužiaľ bolo treba peniaze na živobytie a stavbu domu a tak ľudia nedávali peniaze na právnikov a notárov, ale nechávali vlastníctva vo vzduchoprázdne. Pán X. alebo p. X. nereagovali na ponuku na odkúpenie aj preto, že verili, že tu bude rešpektovaná nejaká morálka, je pravdou, že p. T. je oficiálne dedičkou, ale tiež ma postavený dom na cudzích pozemkoch a musela si ich vysporiadať. Veľa ľudí sa zachovalo teraz čestne a dobrovoľne bez nárokov vysporiadali majetky, ktoré v minulosti dostali zaplatené aj keď to právne nebolo dotiahnuté. Oni preto zotrvávajú na podanom návrhu a žiadajú mu vyhovieť.

Odporkyňa v 1/ rade D. T. na pojednávaní uviedla, že uvedené pozemky ponúkala na predaj a pán Š. P. Q. mali záujem to kúpiť. Je pravdou, že na tých pozemkoch prakticky odjakživa stojí rodinný dom, ktorý patrí teraz navrhovateľke, tá tam však teraz nebýva. Cenu dohodli tak, že ona povedala koľko zato chce a oni súhlasili. Oni dojednali cenu kompletne za všetky nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom predaja, 7C/2/2016

3

nedojednali cenu za m2. Podľa nej sa jej posielalo viac ponúk, bolo to aj za 7 EUR za m2 ale to všetko mal v rukách právnik Dr. B., ona sa o to nejako nestarala, nevie prečo jej neposlal ponuku na odkúpenie aj tej druhej parcely. Ona doložila akurát ten list, ktorý ona prevzala ako tú výzvu. Ona verí svojej mame a to v tom, že ten pozemok bol daný X. len do užívania a starý otec ten pozemok vedľa nepredal. Pán X. to chcel kúpiť, bol za mamou možno dva krát ale nedohodli sa na cene.

Odporca v 2/ rade T. Š. na pojednávaní uviedol, že oni videli ponuku pani T., mali vtedy nejakú víziu, stretli sa teda s p. T., dohodli sa na cene. Je pravdou, že tá bola v podstate pevná za obidve parcely, oni to v podstate akceptovali. Zmluvu pripravovala ich právnička, ale mali zato, že predkupné právo bolo predávajúcou riešené, nevedeli, že neboli ponúknuté podiely v oboch parceliach. Oni sa pokúsili kontaktovať aj s p. X., ale jediný kontakt na ňu bol e-mail, kde jej oznámil, že kúpili spoluvlastnícke podiely a že chcú s ňou riešiť túto novú situáciu. Kontakt na navrhovateľku zháňal už pred podpisom zmluvy ale dostal ho asi až mesiac po kúpe. Je pravdou, že oni sa pýtali p. T. na otázku predkupného práva, ona im povedala, že to má vyriešené, že má papier, ale nemala ho so sebou a k nemu sa taktiež dostali až po kúpe.

Odporca v 3/ rade W. Q. na pojednávaní uviedol, že to bolo presne tak, ako povedal p. Š., v podstate k tomu nemá čo dodať, chceli to kúpiť, tak to kúpili. Oni nemajú záujem o ten dom ani o pozemok pod domom, ale ten pozemok má približne 1900 m a preto sa dá rozdeliť tak, aby boli všetci spokojní.

Súd vykonal dokazovanie listinnými dokladmi založenými v spise, výsluchom účastníkov, oboznámením sa so spisom tunajšieho súdu sp. zn. XD/XXX/XXXX ako aj spismi Katastrálneho úradu v Žiline, Správa katastra Dolný Kubín a to : M. XXXX/XX P. M. XXXX/XX, pričom zistil tento skutkový stav:

Z pripojenej kúpnej zmluvy zo dňa 23.11.2015, ktorej vklad bol povolený pod č. V XXXX/XX súd zistil, že predávajúca D. T. (odporkyňa) odpredala kupujúcim (odporcom) J.. T. Š. P. W. Q. do ich podielového spoluvlastníctva a to každému kupujúcemu v pomere 1-ica svoje nehnuteľnosti nachádzajúce sa v Y. Q., K.Ú.. Q., ktorých bola podielovým spoluvlastníkom v podiele 1-ica a to parc. registra E evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 1 326 m2 a ako parc. č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 573 m2, ktoré boli zapísané na LV č. XXXX pre Y. a k.ú. Q.. V bode III. kúpnej zmluvy je uvedené, že predávajúci sa s kupujúcim č. 1 a kupujúcim č. 2 dohodli, že kúpna cena prevádzaných nehnuteľností podľa čl. II., ods. 2.1 tejto zmluvy predstavuje sumu 14 900 EUR, kde každý z kupujúcich predávajúcemu uhradí rovnakú čiastku 7 450 EUR a to v deň podpisu tejto zmluvy v hotovosti do rúk predávajúceho. Druhou podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX bola v podiele 1-ica navrhovateľka. Právny zástupca predávajúcej (teraz odporkyne) zaslala dňa 15.04.2013 navrhovateľke ponuku na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu (č.l. 7 spisu) a to ohľadne parc. č. XXXX/X - 1 499 m2 k.ú. Q. Y. Q.. V ponuke sa uvádza, že sa navrhovateľke

ponúka na odkúpenie podiel odporkyne 1-ica predmetnej nehnuteľnosti a to v cene 10 EUR/1m². Vyjadriť sa k ponuke mala v lehote 30 dní. Navrhovateľka dňa 19.04.2013 zaslala odpoveď na túto ponuku s tým, že si neuplatňuje svoje predkupné právo na túto parcelu. Na uvedených

7C/2/2016

4

pozemkoch stojí rodinný dom, ktorý patrí navrhovateľke, resp. patril jej právnym predchodcom, v skutočnosti nejde o ornú pôdu ale o stavebné pozemky. Nutné je poukázať, že ohľadne skutkových tvrdení, ktoré súd vyššie uviedol nebolo medzi účastníkmi sporu.

V zmysle § 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 zmysle § 40a OZ veta prvá, druhá, 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.

V zmysle § 41 OZ, 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.

Treba uviesť, že zmluvná voľnosť spoluvlastníka je obmedzená lebo svoj spoluvlastnícky podiel môže bez ďalšieho previesť iba na blízke osoby, v inom prípade majú spoluvlastníci predkupné právo, kde predávajúci spoluvlastník musí najskôr svoj podiel ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. V ponuke, ktorá pri prevode nehnuteľností musí byť písomná a v tejto by prevodca mal oprávnenému navrhnúť uzavretie zmluvy za určitých podmienok s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času do ktorej má byť návrh prijatý. Pokiaľ ide o cenu, v zásade by to najčastejšie mala byť cena, ktorú povinnému z predkupného právneho vzťahu ponúkla tretia osoba ako možný záujemca o kúpu podielu, prípadne nižšia. Predkupné právo sa realizuje len raz a to v lehote dva mesiace pri nehnuteľných veciach pokiaľ si účastníci nedohodli inú lehotu. K posúdeniu, či je časť právneho úkonu oddeliteľná súd poukazuje na judikatúru (R 48/1998 NS ČR, druhá časť) v zmysle ktorej pre posúdenie, či je časť právneho úkonu oddeliteľná od jeho ostatného obsahu nepostačuje len záver o tom, že nepriamym predmetom posudzovaného právneho úkonu sú dve samostatné veci (napr. pozemok a stavba postavená na tomto pozemku). Toto posúdenie úzko súvisí s výkladom tohto právneho úkonu a preto sa uplatnia interpretačné zásady uvedené v § 35 ods. X OZ.

Vzhľadom na vykonané dokazovanie a citované zákonné ustanovenia súd potom rozhodol, že predmetná kúpna zmluva je neplatná. V danom prípade nebolo rešpektované predkupné právo navrhovateľky a to k oboj parceliam. Pri parcele č. XXXX/X je to úplne zrejmé, táto sa v písomnej ponuke na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu nenachádzala. Nemožno však konštatovať, žeby bola splnená povinnosť ponuky ani v prípade parcely č. XXXX/X, pretože jej bola daná ponuka na odkúpenie uvedenej parcely v cene 10 EUR/m². V danom prípade je teda zrejmé, že to bola oveľa vyššia kúpna cena, za akú bol spoluvlastnícky podiel predaný. Ako uviedli aj kupujúci, kúpna cena bola pevná za obidve parcely a teda cena za meter predstavovala 7,85 EUR. Možno teda konštatovať, že takáto ponuka nebola v súlade so zákonom, resp. dobrými mravmi, pretože pri akceptovaní možnosti takejto ponuky by prakticky povinnosť ponuky, resp. rešpektovanie predkupného práva nebolo funkčné, pretože by stačilo dať akúkoľvek nadhodnotenú ponuku, ktorú by oprávnený

7C/2/2016

5

z predkupného práva nemohol akceptovať a povinný z predkupného práva by mohol prakticky slobodne prevádzať svoj spoluvlastnícky podiel bez nutnosti reálne rešpektovať predkupné právo. Preto súd mal zato, že v zmysle § 41 nie je možné prípadne oddeľovať časť právneho úkonu (kúpnej zmluvy) a rozhodol o jej neplatnosti v celom rozsahu.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., a pretože navrhovateľka mala plný úspech vo veci, súd odporkyňa v 1/ rade zaviazal k úhrade trov konania, ktoré predstavujú zaplatený súdny poplatok vo výške 99,50 EUR, kde súd prihliadol na tú skutočnosť, že v zásade súdny spor zavinila práve odporkyňa v 1/ rade, ktorá bola povinnou pri rešpektovaní predkupného práva.

Poučenie:

: Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Žiline, a to písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1, 2 O.s.p. 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 samej,
- 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

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 vykonateľným rozhodnutím, môže osoba oprávnená z rozhodnutia podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov).