

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/205/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3113231310
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2016:3113231310.2

Rozhodnutie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Vrtochovej a členov JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Denisa Vékonyho v právnej veci navrhovateľa Urbariát Veľká Hradná, pozemkové spoločenstvo so sídlom Veľká Hradná 42, IČO 42 279 917, právne zastúpeného JUDr. Máriou Gbelskou, advokátkou so sídlom v Bánovciach nad Bebravou, A. Hlinku 21 proti odporcom 1/ Q. S., bytom I., I. XX, 2/ U. X., bytom V., Z. XXX/XX, 3/ E. Q., bytom E. republika, I., W. XXX/X, 4/ G. X., bytom B. Z. XX, 5/ B. E., bytom B. Z. XXX, 6/ Q. W., bytom Q., R. XXX/X, 7/ A. P., bytom K., X. V. X/X, 8/ I. E., bytom B. Z. XXX, 9/ V. spoločnosť s.r.o., I., J. XXXX/X, I., H. XX XXX XXX, právne zastúpený advokátskou spoločnosťou Advokáti s.r.o., Bratislava, Klariská 7, IČO 36 715 638, o určenie neplatnosti právneho úkonu, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 12. januára 2015, č.k. 21C/84/2013-223, jednohlasne, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e .**

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal, aby súd určil, že právny úkon, kúpna zmluva zo dňa 05.11.2010, na základe ktorej bol rozhodnutím Správy katastra Trenčín povolený vklad vlastníctva na LV č. 1544 v prospech odporcu 9/, vo veci nehnuteľností k. ú. Hradná je neplatným právnym úkonom.

Súd prvého stupňa po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil s poukazom na ust. § 140, § 40a, § 100 ods. 1, § 101, § 102, 39, § 31 ods. 5 Občianskeho zákonníka, § 30 ods. 5 písm. d) zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, § 2 ods. 1 až 3 zákona č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách, § 151 ods. 3 O.s.p..

V odôvodnení uviedol, že dňa 05.11.2010 uzavreli odporcovia 1/-8/ ako predávajúci a odporca 10/ ako kupujúci kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli podiely na viacerých nehnuteľnostiach, ornej pôde a trvalých trávnatých porastov, nachádzajúcich sa v k. ú. Veľká Hradná. Všetci predávajúci boli pri uzavretí tejto kúpnej zmluvy zastúpení na základe plnomocenstva Poľnohospodárskym družstvom Veľká Hradná, zastúpeným Ing. H. Z., členom družstva povereným členskou schôdzou PD Veľká Hradná. Za týmto účelom každý z predávajúcich jednotlivito podpísal plnomocenstvo, ktorým splnomocnil PD Veľká Hradná v zastúpení Ing. H. Z., členom družstva, povereným členskou schôdzou na zastupovanie pri všetkých právnych úkonoch súvisiacich s predajom spoluvlastníckeho podielu, so zabezpečením uzavretia kúpno-predajnej zmluvy na tento predaj, pričom súčasťou splnomocnenia bola v jednotlivých prípadoch aj kúpna cena, za ktorú jednotliví predávajúci svoj podiel predávajú. Každú z týchto plných mocí podpísal Ing. Igor Z., s tým, že toto plnomocenstvo prijíma v plnom rozsahu a bez výhrad. Na základe tejto kúpnej zmluvy a následného vykonania projektu pozemkových úprav v k. ú. Veľká Hradná bol na LV č. 1544 zapísaný pod bodom č. 262 odporca 9/ v podiele 9353308/357752417 k nehnuteľnostiam zapísaným v časti A uvedeného LV.

Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že predmetná kúpna zmluva bola uzavretá dňa 05.11.2010, žaloba o určenie neplatnosti tohto právneho úkonu bola súdu podaná dňa 06.11.2013. V tomto prípade sa teda navrhovateľ domáhal v zmysle vyššie citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu z dôvodu, že si odporcovia 1/-8/ nespĺnili svoju povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti navrhovateľovi. Nebol sporný deň uzavretia zmluvy, neoblo sporné ani to, že si uvedenú povinnosť odporcovia 1/-8/ voči navrhovateľovi nespĺnili. Podľa ustálenej judikatúry sa navrhovateľ mohol prvý krát dovolať relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu, v tomto prípade kúpnej zmluvy, ktorý je základom porušenia predkupného práva. V tomto zmysle teda 3-ročná premlčacia doba na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu začala plynúť 5.11.2010 a skončila 04.11.2013. Žaloba bola podaná až po uplynutí tejto lehoty. Je teda jednoznačné, že navrhovateľ si svoje právo neuplatnil včas a námietka premlčania bola vznesená dôvodne. V tomto prípade navyše bolo povinnosťou navrhovateľa dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu priamo u účastníkov tohto právneho úkonu, dátum podania žaloby teda nebol podstatný. Navrhovateľ však prvý úkon, ktorým sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu chcel dovolať doručil až súdu, ktorá skutočnosť v konaní sporná nebola. Až súd následne kópiu žaloby doručoval odporcom, je teda nepochybné, že odporcovia obdržali písomnosť, v ktorej sa navrhovateľ dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu až prostredníctvom súdu a nepochybne po uplynutí 3-ročnej premlčacej lehoty.

Vzhľadom na obsah plnomocenstva vyššie popísaný súd dospel k záveru, že všetky splnomocnenia udelené jednotlivými odporcami, ktoré majú totožný obsah, spĺňajú podmienky z vyššie citovaných právnych ustanovení a nemôžu zakladať neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 05.11.2010. Katastrálny zákon vyžaduje k právnemu úkonu dohodu o splnomocnení, s príhľadnutím na dodatok o tom, že zastupujúci Ing. Z. splnomocnenie prijíma možno konštatovať, že uvedené splnomocnenia vykazujú znaky dvojstranného právneho úkonu a zodpovedajú podmienkam katastrálneho zákona.

Súd sa nestotožnil ani s ďalšími dôvodmi absolútnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy, ktoré podľa tvrdenia navrhovateľa mali spočívať v tom, že jednotliví odporcovia sa nesprávali v zmysle ustanovení zákona č. 181/1995 Z.z., pri prevode svojich spoluvlastníckych podielov nedodrжали postup predpokladaný vnútornými predpismi spoločenstva. Je jednoznačné, že odporcovia nepostupovali v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka a neponúkli pred uzavretím kúpnej zmluvy svoje podiely navrhovateľovi. Na takýto prípad pamätá práve ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka, ktoré chráni ďalších spoluvlastníkov, v tomto prípade navrhovateľa a dáva mu možnosť namietať relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorého obsahom je prevod vlastníckeho práva k jednotlivým spoluvlastníckym podielom. Problémom navrhovateľa v tomto prípade však bolo, že nedokázal využiť ochranu, ktorú mu zákon poskytoval v zákonom určenej lehote. Jednotliví odporcovia aj napriek tomu, že boli členmi pozemkového spoločenstva mohli so svojimi podielmi nakladať aj takým spôsobom, že ich prevedú na iný subjekt. Pokiaľ aj nemali vedomosť o tom, aký postup by mal uzavretiu kúpnej zmluvy predchádzať, táto nevedomosť nemá podľa názoru súdu taký dôsledok, že by predmetná kúpna zmluva mala byť absolútne neplatná. Hoci jednotlivé splnomocnenia neboli dané zástupcovi Ing. Hudecovi v rovnaký deň, zmluva, ktorej účastníkmi boli všetci odporcovia, je z jedného dňa a spíňa všetky náležitosti predpokladané zákonom. Za takéhoto stavu veci súd nepokladal za potrebné vykonať výsluch odporcov, ktorý navrhoval navrhovateľ, pretože z dôvodov vyššie uvedených by sa zistený skutkový stav ani po výsluchu odporcov nezmenil.

Zároveň je potrebné poukázať aj na to, že pre prípad žaloby o neplatnosť právneho úkonu sa predpokladá, že účastníkmi konania musia byť všetky subjekty, na tomto úkone zúčastnené, v tomto prípade si navrhovateľ neuvedomil, že jeden z účastníkov kúpnej zmluvy, hoci bol žalovaným subjektom, zomrel už pred podaním žaloby, dňa 24.02.2011, a za týchto okolností by ďalším dôvodom zamietnutia žaloby bola práve tá skutočnosť, že účastníkmi konania nie sú všetci účastníci právneho úkonu. V prípade zomrelého žalovaného, voči ktorému bolo konanie samostatným rozhodnutím zastavené, mala smerovať žaloba proti jeho právnym nástupcom.

O trovách konania bolo rozhodnuté podľa § 151 ods. 3 O.s.p. .

Proti rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie prostredníctvom právnej zástupkyne navrhovateľ, v ktorom žiadal, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vrátil vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie a rozhodnutie. V odvolaní uviedol, že v priebehu konania poukázal na skutočnosť, že aj keď navrhovateľ zmeškal lehotu na podanie návrhu na určenie relatívnej neplatnosti z dôvodu

nesplnenia povinnosti ponuky predkupného práva podľa ust. § 140 Obč. zákonníka, je tu jednoznačne aj dôvod pre určenie absolútnej neplatnosti tejto kúpnej zmluvy. Uviedol, že predmetná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom z týchto právnych aj skutkových dôvodov: 1. Odporcovia disponovali s nehnuteľnosťami, ktoré sú predmetom uvedenej kúpnej zmluvy, hoci nemali právo disponovať s predmetnými pozemkami, nakoľko sa jednalo o spoločnú nehnuteľnosť a svoje dispozičné právo mali obmedzené dňom založenia pozemkového spoločenstva v zmysle vtedy platného ust. § 7 zákona č. 181/1995 Z.z. ako aj stanov pozemkového spoločenstva, v ktorých bolo uvedené, že člen pozemkového spoločenstva môže svoj spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti previesť prevodom iba prostredníctvom pozemkového spoločenstva; 2. Splnomocnenec zastupujúci odporcov pri uzatváraní kúpnej zmluvy priamo v kúpnej zmluve uviedol v Čl. III bod 3.5, že predávajúci zast. splnomocnencom, vyhlasujú, že pred podpisom tejto zmluvy oslovili ostatných spoluvlastníkov nehnuteľností s ponukou na odkúpenie /predkupným právom/ v súlade s ust. § 140 v spojitosti s ust. §§ 605 a 606 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Predávajúci vyhlasujú, že na predávané nehnuteľnosti uvedené v tejto zmluve, nik nevyužil predkupné právo. Pritom v rozpore s týmto ujednaním sa v predložených splnomocneniach na prevod spoluvlastníckych podielov uvádza, že splnomocnenec vyhlasujú už pri podpísaní plnej moci, že splnili svoju povinnosť a zabezpečili predkupné právo podľa ust. § 140 OZ. Z uvedeného je zrejmé, že splnomocnenec uviedol všetkých predávajúcich do omylu, pretože títo jednoznačne v deň podpisu týchto splnomocnení nemohli splniť povinnosti vyplývajúce jednak z ust. § 140 Obč. zák., ani povinnosti vyplývajúce pre nich ako členov pozemkového spoločenstva. V tejto súvislosti poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 12. decembra 2007 JUD33828SK - JUD33828SK - 8 SŽO 17/2007-/. Poukázal aj na skutočnosť, že splnomocnenec a aj kupujúci -odporca v 10. rade boli v čase podpisovania obaja členovia pozemkového spoločenstva Urbariát Veľká Hradná a mali jednoznačne vedomosť o tom, že uvedené nehnuteľnosti sú spoločnou nehnuteľnosťou, na ktorú sa vzťahuje právny režim zákona o poz. spoločenstvách. Splnomocnenec ako aj kupujúci sú právnické osoby personálne prepojené keď konateľ splnomocnenca Poľnohospodárskeho družstva Veľká Hradná a kupujúceho - Pozemkovej spoločnosti s.r.o. Trenčín Legionárska 7158/5 je tá istá osoba pán Ing. Igor Hudec. V neposlednom rade poukázal na skutočnosť, že kúpna cena aj ponúknutá odporcom bola neprimerane nízka, keď neobsahovala ani 56 centov za meter štvorcový. Trhová cena v dobe predaja bola oveľa vyššia aj v tomto splnomocnenec aj kupujúci oklamali odporcov, ktorí nemali vedomosť o trhovej cene ornej pôdy. Ani jeden z odporcov nebol v konaní vypočutý k otázke, či o uvedených skutočnostiach mali vedomosť, keď podpisovali splnomocnenia, pretože obsah splnomocnení nie je totožný so zmluvou, ktorú za nich splnomocniteľ podpisoval. Absolútna neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy nastala aj z dôvodu, že predávajúci neboli riadne zastúpení na základe plnomocnenstva. Podľa ust. § 30 ods. 5 písm. d) zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, k návrhu na vklad je nutné priložiť dohodu o plnomocnenstve, nie jednostranný právny úkon, ale dohodu o plnomocnenstve. Nestotožňuje sa s právnym názorom súdu, že žaloba by bola zamietnutá aj z dôvodu, že odporca v 3. rade zomrel ešte pred podaním žaloby. Ďalej poukázal a citoval rozsudok Najvyššieho súdu SR z 30. júla 2012, sp. zn. 5 Cdo 208/2010. Absolútna neplatnosť právneho úkonu sa posudzuje podľa okolností, ktoré existovali v čase vzniku právneho úkonu. Súd v prípade určenia neplatnosti právneho úkonu skúma existenciu objektívnej právnej skutočnosti, ktorá má alebo nemá za následok neplatnosť právneho úkonu. Ak je právny úkon neplatný, je neplatný od počiatku, ďalej ako keby neexistoval, nemá za následok vznik právneho úkonu. S poukazom na vyššie uvedené je toho názoru, že okresný súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a taktiež napadnuté rozhodnutie prvostupňového súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, čím je daný odvolací dôvod uvedený v § 205 ods. 2 písm. f) Občianskeho súdneho poriadku a tiež podľa ust. § 205 ods. 2 písm. c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností.

K podanému odvolaniu sa písomne vyjadril odporca 9/, v ktorom uviedol, že ani jedna z námietok uvedených navrhovateľom v odvolaní nespôsobuje absolútnu neplatnosť Kúpnej zmluvy. Tvrdenia navrhovateľa v odvolaní sú zavádzajúce, zmätočné, neopodstatnené a pravdu skresľujúce a žiadnym spôsobom nevyvracajú správnosť skutkového a právneho posúdenia otázky absolútnej neplatnosti Kúpnej zmluvy prvostupňovým súdom. K jednotlivým námietkam navrhovateľa uviedol, že žiadne zákonné ustanovenie a ani stanov pozemkového spoločenstva neobsahujú zákaz prevodu spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti z členov pozemkového spoločenstva na iných členov pozemkového spoločenstva alebo na tretie osoby. Naopak, (spolu)vlastnícke právo ako absolútne vecné právo v sebe zahŕňa okrem iných oprávnení aj právo s vecou disponovať. Pre prípad prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti majú ostatní členovia pozemkového spoločenstva predkupné právo, ktorého porušenie môže byť sankcionované neplatnosťou cudzovacej zmluvy a to

len v tom prípade, ak sa neplatnosti tejto zmluvy v trojročnej lehote dovoľá osoba, ktorej predkupné právo bolo porušené. Ako už uviedol navrhovateľ premlčaciu lehotu zmeškal a preto aj keby došlo k údajnému porušeniu predkupného práva, dôvod, pre ktorý by mala byť Kúpna zmluva neplatná, odpadol. Absenciu práva odporcov v 1., 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9. rade disponovať s nehnuteľnosťami navrhovateľ v konaní nijako nepreukázal a svoju argumentáciu založil výlučne na dezinterpretácii právnych noriem a stanov spoločenstva. Z uvedeného dôvodu považuje túto námietku navrhovateľa za neopodstatnenú. Uvedené vyhlásenie o dodržaní predkupného práva urobili v plnomocenstve samotní predávajúci (Odporcovia v 1., 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9. rade), t. j. splnomocnitelia. Splnomocnenec žiadne prehlásenie v tomto duchu v plnej moci neučinil, ale s jej obsahom sa len oboznámil a v udelenom rozsahu plnomocenstvo prijal. Predmetné prehlásenie predávajúcich sa následne inkorporovalo do samotného textu Kúpnej zmluvy v súlade s udelenou plnou mocou. Tvrdenie navrhovateľa, že predávajúci (odporcovia v 1., 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9. rade) boli v tejto otázke uvedení do omylu sa javí ako nelogické a nezakladá sa na pravde. Ani táto námietka navrhovateľa nie je spôsobilá vyvolať neplatnosť Kúpnej zmluvy. V tomto prípade sa navrhovateľ bez ďalšieho obmedzil len na citáciu rozhodnutia Najvyššieho súdu SR. Navrhovateľ neuviedol, v čom vidí podobnosť tohto rozhodnutia s prebiehajúcim konaním. Podľa nášho názoru citované rozhodnutie s týmto konaním nijako nesúvisí, preto by naň odvolací súd nemal prihliadať. Personálne prepojenie Splnomocnenca a odporcu v 10. rade nie žiadnym právnym predpisom zakázané. Plnomocenstvo a Kúpna zmluva spĺňajú všetky (čo do formy a obsahu) zákonom predpísané náležitosti, čo bolo v prvostupňovom konaní aj riadne preukázané. Námietku navrhovateľa považuje bez potreby ďalšieho odôvodnenia za irelevantnú. Zdôraznil, že kúpna cena, za ktorú mali odporcovia v 1., 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9. rade záujem previesť vlastnícke právo k spoločnej nehnuteľnosti bola uvedená priamo v plnomocenstve a odporcovia v 1., 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9. rade mali o jej výške vedomosť. Tvrdenie navrhovateľa, že odporcovia v 1., 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9. rade boli uvedení do omylu neobstojí. Navyše ak by aj kúpna cena nedosahovala trhové hodnoty (čo však navrhovateľ nijako nepreukázal), táto skutočnosť sama osebe nezakladá neplatnosť Kúpnej zmluvy a ani neznamená, že s ňou odporcovia v 1., 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9. rade bez ďalšieho nesúhlasia. Stotožňuje sa s názorom prvostupňového súdu prezentovanom v napadnutom rozsudku v tom, že ani prípadný výsluch odporcov by nič nezmenil na zistenom skutkovom stave. Ani jeden z odporcov nenamietal, že by bol Splnomocnencom alebo inou osobou pri udelení plnej moci uvedený do omylu. Odporcovia taktiež nerozporovali obsah Kúpnej zmluvy. Naopak z doterajšieho priebehu konania je zrejme, že odporcovia zhodne trvajú na tom, že Kúpna zmluva je platná. Plná moc udelená odporcami v 1., 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9. rade Splnomocnencovi je bezpochyby dvojstranným právnym úkonom a spĺňa náležitosti vyžadované Občianskym zákonníkom a aj Zákonom o katastrí nehnuteľností. Túto skutočnosť nepriamo potvrdila v tom čase príslušná Správa katastra tým, že na základe Kúpnej zmluvy v spojení s dotknutými plnomocenstvami vykonala navrhovaný zápis vlastníckeho práva vkladom v prospech odporcu v 10. rade a túto skutočnosť priamo potvrdil aj prvostupňový súd v napadnutom rozsudku, keď plné moci vyhodnotil ako dohody o plnomocenstve. Z textácie splnomocnení je zrejme že odporcovia v 1., 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9. rade udeľujú plnú moc Splnomocnencovi a že Splnomocnenec plnomocenstvo prijíma, čo obe strany potvrdili svojimi podpismi. Takýto právny úkon je možné vykladať len ako dvojstranný právny úkon. V prípade, ak sa navrhovateľ domáha určenia neplatnosti právneho úkonu pasívne legitimovanými osobami sú všetci účastníci právneho úkonu, ktorého neplatnosti sa navrhovateľ dovoľáva, v tomto prípade predávajúci a kupujúci. Ak niektorý z účastníkov napadnutého právneho úkonu pred podaním žaloby zomrie a má dedičov, títo vstupujú tiež do práv a povinností poručeného ako účastníka zmluvy. Z tohto dôvodu súhlasí s konštatovaním prvostupňového súdu, že navrhovateľ mal namiesto zomretého účastníka Kúpnej zmluvy (odporcu v 3. rade) zažalovať jeho právnych nástupcov. Keďže tak neurobil, účastníkmi konania neboli všetci účastníci Kúpnej zmluvy, čo musí mať za následok zamietnutie podanej žaloby. Nakoľko mu nie sú dôvody navrhovateľovho nesúhlasu s právnym názorom súdu k tejto otázke známe, nevie sa k námietke navrhovateľa kvalifikovane vyjadriť. Žiadna námietka navrhovateľa uvedená v odvolaní samostatne a ani v spojení s ostatnými námietkami nespôsobuje neplatnosť Kúpnej zmluvy. Má za to, že prvostupňový súd sa dostatočne vysporiadal so všetkými tvrdeniami a návrhmi navrhovateľa týkajúcimi sa absolútnej neplatnosti Kúpnej zmluvy a vec správne vyhodnotil po skutkovej aj právnej stránke. S výrokom rozsudku sa stotožňuje a žiada, aby odvolací súd napadnutý rozsudok v celom rozsahu potvrdil a odporcom priznal náhradu trov konania.

Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné ako vecne správne potvrdiť podľa § 219 ods. 1 O.s.p., pričom v návaznosti na § 219 ods. 2 O.s.p., odvolací súd poukazuje na vecne správne odôvodnenie súdu prvého stupňa, s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje.

Odvolačný súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že súd prvého stupňa vec po právnej stránke správne posúdil a v konečnom dôsledku aj správne vo veci rozhodol, keď zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal, aby súd určil, že právny úkon, kúpna zmluva zo dňa 05.11.2010, na základe ktorej bol rozhodnutím Správy katastra Trenčín povolený vklad vlastníctva na LV č. 1544 v prospech odporcu 9/, vo veci nehnuteľností k. ú. Hradná je neplatným právnym úkonom.

Súd prvého stupňa teda opierajúc sa o dostatočné skutkové zistenia tieto správne vyhodnotil a vyvodil z nich i správny právny záver. Nakoľko odvolačný súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia ako presvedčivým, plne vyčerpávajúcim a dávajúcim odpovede i na námietky navrhovateľa vznesené v jeho odvolaní, využíjúc postup podľa ust. § 219 ods. 2 O.s.p. sa obmedzuje len na skonštatovanie správnosti týchto dôvodov a tieto preto duplicitne opakovať nebude.

Na zdôraznenie ich správnosti odvolačný súd len uvádza, že z vykonaného dokazovania pred súdom prvého stupňa vyplynulo, že predmetná kúpna zmluva bola uzavretá dňa 05.11.2010, žaloba o určenie neplatnosti tohto právneho úkonu bola súdu podaná dňa 06.11.2013. V tomto prípade sa teda navrhovateľ domáhal v zmysle citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu z dôvodu, že si odporcovia 1/-8/ nespĺnili svoju povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti navrhovateľovi. V prejednávanej veci nebol sporný deň uzavretia zmluvy, neoblo sporné ani to, že si uvedenú povinnosť odporcovia 1/-8/ voči navrhovateľovi nespĺnili. Podľa ustálenej judikatúry sa navrhovateľ mohol prvýkrát dovolať relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu, v tomto prípade kúpnej zmluvy, ktorý je základom porušenia predkupného práva. V tomto zmysle teda 3-ročná premlčacia doba na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu aj podľa odvolacieho súdu začala plynúť 5.11.2010 a skončila 05.11.2013. Žaloba bola podaná až po uplynutí tejto lehoty. Je teda aj podľa odvolacieho súdu jednoznačné, že navrhovateľ si svoje právo neuplatnil včas a námietka premlčania bola vznesená dôvodne. Súd prvého stupňa ďalej správne konštatoval, že v tomto prípade navyše bolo povinnosťou navrhovateľa dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu priamo u účastníkov tohto právneho úkonu, dátum podania žaloby teda nebol podstatný. Navrhovateľ však prvý úkon, ktorým sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu chcel dovolať doručil až súdu prvého stupňa, ktorá skutočnosť v konaní sporná nebola. Až súd prvého stupňa následne kópiu žaloby doručoval odporcom, je teda nepochybné, že odporcovia obdržali písomnosť, v ktorej sa navrhovateľ dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu až prostredníctvom súdu a nepochybné po uplynutí 3-ročnej premlčacej lehoty.

Odvolačný súd sa zhodne so súdom prvého stupňa nestotožnil ani s dôvodmi absolútnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy, ktoré podľa tvrdenia navrhovateľa mali spočívať v tom, že jednotliví odporcovia sa nesprávali v zmysle ustanovení zákona č. 181/1995 Z.z., pri prevode svojich spoluvlastníckych podielov nedodrжали postup predpokladaný vnútornými predpismi spoločenstva. Je jednoznačné, že odporcovia nepostupovali v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka a neponúkli pred uzavretím kúpnej zmluvy svoje podiely navrhovateľovi. V tejto súvislosti odvolačný súd zdôrazňuje, tak ako správne uviedol i súd prvého stupňa, že na takýto prípad pamätá práve ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka, ktoré chráni ďalších spoluvlastníkov, v tomto prípade navrhovateľa a dáva mu možnosť namietať relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorého obsahom je prevod vlastníckeho práva k jednotlivým spoluvlastníckym podielom. Problémom navrhovateľa v tomto prípade však bolo, že nedokázal využiť ochranu, ktorú mu zákon poskytoval v zákonom určenej lehote. Jednotliví odporcovia aj napriek tomu, že boli členmi pozemkového spoločenstva mohli so svojimi podielmi nakladať aj takým spôsobom, že ich prevedú na iný subjekt. Pokiaľ aj nemali vedomosť o tom, aký postup by mal uzavretiu kúpnej zmluvy predchádzať, táto nevedomosť nemá ani podľa odvolacieho súdu taký dôsledok, že by predmetná kúpna zmluva mala byť absolútne neplatná. Teda žiadne zákonné ustanovenie a ani stanovky pozemkového spoločenstva neobsahujú zákaz prevodu spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti z členov pozemkového spoločenstva na iných členov pozemkového spoločenstva alebo na tretie osoby. Naopak, (spolu)vlastnícke právo ako absolútne vecné právo v sebe zahŕňa okrem iných oprávnení aj právo s vecou disponovať. Pre prípad prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti majú ostatní členovia pozemkového spoločenstva predkupné právo, ktorého porušenie môže byť sankcionované neplatnosťou scudzovacej zmluvy a to len v tom prípade, ak sa neplatnosť tejto zmluvy v trojročnej lehote dovolá osoba, ktorej predkupné právo bolo porušené. Ako už bolo vyššie uvedené navrhovateľ premlčaciu lehotu zmeškal a preto aj keby došlo k údajnému porušeniu predkupného práva, dôvod, pre ktorý by mala byť kúpna zmluva neplatná, odpadol. Absenciu práva

odporcov disponovať s nehnuteľnosťami navrhovateľ v konaní nijako nepreukázal, preto odvolací súd túto námietku navrhovateľa považoval za neopodstatnenú. Čo sa týka námietky navrhovateľa ohľadom kúpnej ceny, odvolací súd uvádza, že plnomocenstvo a Kúpna zmluva spĺňajú všetky (čo do formy a obsahu) zákonom predpísané náležitosti, čo bolo v prvostupňovom konaní aj riadne preukázané, pričom kúpna cena, za ktorú mali odporcovia záujem previesť vlastnícke právo k spoločnej nehnuteľnosti bola uvedená priamo v plnomocenstve a odporcovia mali o jej výške vedomosť. Tvrdenie navrhovateľa, že odporcovia boli uvedení do omylu neobstojí, pričom odvolací súd zdôrazňuje, že ak by aj kúpna cena nedosahovala trhové hodnoty (čo však navrhovateľ nijako nepreukázal), táto skutočnosť sama osebe nezakladá neplatnosť Kúpnej zmluvy a ani neznamená, že s ňou odporcovia bez ďalšieho nesúhlasia. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom prvostupňového súdu prezentovanom v napadnutom rozsudku v tom, že ani prípadný výsluch odporcov by nič nezmenil na zistenom skutkovom stave. Ani jeden z odporcov nenamietal, že by bol splnomocnencom alebo inou osobou pri udelení plnej moci uvedený do omylu. Odporcovia taktiež nerozporevali obsah Kúpnej zmluvy. Čo sa týka plných mocí odvolací súd zhodne so súdom prvého stupňa dospel k záveru že všetky splnomocnenia udelené jednotlivými odporcami, ktoré majú totožný obsah, spĺňajú podmienky citovaných právnych ustanovení a nemôžu zakladať neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 05.11.2010. Katastrálny zákon vyžaduje k právnomu úkonu dohodu o splnomocnení, s prihliadnutím na dodatok o tom, že zastupujúci Ing. Hudec splnomocnenie prijíma možno konštatovať, že uvedené splnomocnenia vykazujú znaky dvojstranného právneho úkonu a zodpovedajú podmienkam katastrálneho zákona.

V neposlednom rade súd prvého stupňa správne záverom konštatoval, že pre prípad žaloby o neplatnosť právneho úkonu pasívne legitimovanými osobami sú všetci účastníci právneho úkonu, ktorého neplatnosti sa navrhovateľ dovoláva, v tomto prípade predávajúci a kupujúci. Ak niektorý z účastníkov napadnutého právneho úkonu pred podaním žaloby zomrie a má dedičov, títo vstupujú tiež do práv a povinností poručiťľa ako účastníka zmluvy. Pričom v tomto prípade si navrhovateľ neuvedomil, že jeden z účastníkov kúpnej zmluvy, hoci bol žalovaným subjektom, zomrel už pred podaním žaloby, dňa 24.02.2011, a za týchto okolností súd prvého stupňa správne konštatoval, že ďalším dôvodom zamietnutia žaloby by bola práve tá skutočnosť, že účastníkmi konania nie sú všetci účastníci právneho úkonu. V prípade zomrelého žalovaného, voči ktorému bolo konanie samostatným rozhodnutím zastavené, mala smerovať žaloba proti jeho právnym nástupcom. Keďže tak navrhovateľ neurobil, účastníkmi konania neboli všetci účastníci Kúpnej zmluvy, čo musí mať za následok zamietnutie podanej žaloby.

Súd prvého stupňa v predmetnej veci teda dostatočne zistil skutkový stav a správne vec právne posúdil, dostatočne sa vysporiadal i s námietkami uvádzanými navrhovateľom v odvolaní, preto odvolací súd rozsudok prvostupňového súdu ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa (§ 224 ods. 4 O.s.p.).

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.