

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 11C/92/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1113216145
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jeannette Hajdinová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2016:1113216145.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I pred sudkyňou JUDr. Jeannette Hajdinovou v právnej veci navrhovateľov: 1) R.. B. V., narodený XX.X.XXXX, bytom v Z., K. X, 2) R.. Q. V., narodená XX.XX.XXXX, bytom v Z., K. X, obaja zastúpení W.. F. W., bytom v Z., Na N. X, 3) X.. W.. Q. W., narodený X.X.XXXX, bytom v M. L. I., K., S. XX, zastúpený advokátom JUDr. Júliusom Brichtom, so sídlom v Bratislave, Grösslingova 6-8, proti odporcom: 1) Slovenská republika zastúpená Okresným úradom v Bratislave, so sídlom v Bratislave, Staromestská 6, 2) S. Q., narodená XX.X.XXXX, bytom v Z., K. X, zastúpená advokátom JUDr. Matejom Marhavým, so sídlom v Bratislave, Šafárikovo námestie 4, o určenie neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, o späťvzatí návrhu navrhovateľmi v prvom a druhom rade, takto

rozhodol:

Súd konanie voči navrhovateľom v prvom a druhom rade **z a s t a v u j e .**

Súd návrh navrhovateľa v treťom rade v celom rozsahu **z a m i e t a .**

V zastavenej časti žiaden z účastníkov **n e m á p r á v o** na náhradu trov konania.

V zamietajúcej časti odporcovi v prvom rade a odporkyňa v druhom rade náhradu trov konania **n e p r i z n á v a .**

odôvodnenie:

Pôvodní navrhovatelia v prvom až siedmom rade (1. X. S., K. X, Bratislava, 2. R.. B. V., K. X, Bratislava, 3. R.. Q. V., K. X, Bratislava, 4. W. M., K. X, Bratislava, 5. K. K., K. X, Bratislava, 6. W.. F. Š., M. XX Bratislava, 7. X.. L. W., Q. XX, Bratislava) sa návrhom zo dňa 7.12.1999, doručeným Okresnému súdu Bratislava I dňa 10.12.1999, domáhali určenia neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti - obytnom dome súpisné č. XXXXXX v Z. na K. X, nachádzajúcom sa na pozemku parc. č. XXXX, zapísanom na liste vlastníctva č. XXX pre okres Bratislava R., T. Bratislava - M. W., k. ú. M. W., ktorá bola medzi odporcami v prvom a druhom rade uzavretá dňa 21.7.1998 a vklad ktorej do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Bratislava I, katastrálneho odboru, č. V XXXXX/XX zo dňa 27.7.1998.

Návrh odôvodnili tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - domu so súpisným číslom XXXXXX na K. U. Č.. X O. Z., nachádzajúceho sa na pozemku parc. č. XXXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXX pre okres Bratislava R., obec Bratislava - M. W., k. ú. M. W. (ďalej len "nehuteľnosť"). Odporca v prvom rade ako vtedajší podielový spoluvlastník nehnuteľnosti previedol svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 12/96 (teda 1/8) na odporkyňa v druhom rade kúpnu zmluvou č. XXX/XX zo dňa 21.7.1998, vklad ktorej bol do katastra nehnuteľností povolený rozhodnutím Okresného úradu Bratislava I, katastrálneho odboru, č. V XXXXX/XX zo dňa 27.7.1998. K prevodu spoluvlastníckeho podielu na dotknutej nehnuteľnosti z odporcu v prvom rade na odporkyňa v druhom rade na základe zmluvy zo dňa

21.7.1998 došlo pri opomenutí ich predkupného práva v zmysle § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len OZ alebo Občiansky zákonník).

Navrhovateľ v treťom rade tiež namietal, že jeho právny predchodca X.. L. W. nepodpísal prehlásenie zo dňa 19.6.1998, ale podpísal ho za neho R.. B. X.. Jeho právny predchodca síce R.. B. X. udelil plnú moc, ale on ju pri podpísaní prehlásenia zo dňa 19.6.1998 prekročil, pretože na vzdanie sa predkupného práva nebol splnomocnený. X.. L. W. nesúhlasil s prekročením plnej moci R.. B. X., a preto podal návrh na začatie konania o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy; iným spôsobom neoznámil odporcovi v prvom rade ani odporkyňi v druhom rade, že R.. B. X. prekročil plnú moc a že s týmto prekročením nesúhlasí.

Okresný súd Bratislava I uznesením č.k. 22C/142/99-154 zo dňa 29.6.2006 vylúčil návrh R.. B. V., R.. Q. V. a L. W. na samostatné konanie, ktoré je vedené na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 11C/92/2013.

Odporca v prvom rade žiadal návrh zamietnuť, pretože platne previedol svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach v zmysle Občianskeho zákonníka a zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov. Zároveň uviedol, že k prevodu spoluvlastníckeho podielu k predmetnej nehnuteľnosti vyslovili písomný súhlas všetci podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti dňa 19.6.1998: R.. B. V., R.. Q. V., W. Š., N. W., B.. M. W., T. K.Š., K. K., W.. F. Š., X. S. a X.. L. W..

Odporkyňa v druhom rade žiadala návrh v celom rozsahu zamietnuť a voči navrhovateľovi v treťom rade konanie zastaviť. Uviedla, že kúpna zmluva zo dňa 21.7.1998 o prevode spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 12/96 predstavujúceho 4,5 izbový byt č. 12 na treťom poschodí v nehnuteľnosti - obytnom dome v Z., K. X, súp. č. XXXXX, a podiel 12/96 na pozemkoch parc. č. XXXX - zastavaná plocha o výmere 345 m², parc. č. XXXX/X záhrada o výmere 323 m², parc. č. XXXX/X zastavaná plocha o výmere 20 m², parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha o výmere 19 m², parc. č. XXXX/X zastavaná plocha o výmere 20 m², zapísané na LV č. XXX pre okres Bratislava R., obec Bratislava - M. W., k. ú. M. W., bola uzavretá medzi odporcom v prvom rade a odporkyňou v druhom rade ako nájomkyňou bytu na K. Č. X. Nájomný vzťah trval 20 rokov, pričom ako nájomkyňa opakovane žiadala o odkúpenie bytu. Vlastnícke právo nadobudla na základe predmetnej zmluvy v dobrej viere, za predmet kúpy riadne zaplatila kúpnu cenu a následne bol vykonaný vklad jej vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Právo podielových spoluvlastníkov bolo zachované, ale nevyužitú, o čom svedčí písomný súhlas podielových spoluvlastníkov s prevodom bytu. Jej predkupné právo k bytu ako nájomcu bytu podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má prednosť pred neuplatneným predkupným právom podielového spoluvlastníka podľa Občianskeho zákonníka.

Po začatí konania pôvodný navrhovateľ v treťom rade X.. L. W. dňa 15.6.2006 zomrel, súd v konaní pokračoval s jeho právnym nástupcom X.. W.. Q. W., ktorý súhlasil so svojím vstupom do konania (§ 107 ods. 3 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov; ďalej len OSP), tak ako to vyplýva z osvedčenia o dedičstve sp. zn. 1D/275/2006, Dnot 64/2006 zo dňa 23.1.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.1.2007. X.. W.. Q. W. vyhlásil, že rozumie po slovensky a tlmočníka nepotrebuje.

Navrhovatelia v prvom a druhom rade podaním zo dňa 18.6.2016 zobrali návrh na začatie konania späť a navrhli konanie voči nim zastaviť. Dôvodom späťvzatia je uzatvorenie mimosúdnej dohody s odporkyňou v druhom rade. Odporcovia v prvom a druhom rade súhlasili so späťvzatím návrhu na začatie konania, preto súd postupom podľa § 96 ods. 1 OSP konanie voči navrhovateľom v prvom a druhom rade zastavil v prvom výroku tohto rozsudku.

Okresný súd Bratislava I ako súd vecne a miestne príslušný podľa § 84, § 88 ods. 1 písm. h/ OSP rozhodol na pojednávaní dňa 29.6.2016 v prítomnosti splnomocneného zástupcu navrhovateľov v prvom a druhom rade, právneho zástupcu navrhovateľa v treťom rade, povereného zástupcu odporcu v prvom rade, odporkyne v druhom rade a právneho zástupcu odporkyne v druhom rade a v neprítomnosti navrhovateľov v prvom až treťom rade podľa § 101 ods. 2 OSP. Navrhovatelia v prvom až treťom rade boli na pojednávanie riadne a včas predvolaní; navrhovatelia v prvom a druhom rade ospravedlnili svoju neúčast' na pojednávaní, s tým, že sú zastúpení splnomocneným zástupcom, súhlasili, aby súd pojednával v ich neprítomnosti; navrhovateľ v treťom rade svoju neúčast' na pojednávaní neospravedlnil, ani nežiadal o odročenie pojednávania. Navrhovateľ v treťom rade je zastúpený advokátom, a teda

je zabezpečená realizácia jeho procesných oprávnení. Je potrebné mať na pamäti, že plnomocenstvo udelené advokátovi nemožno obmedziť (§ 25 ods. 1 veta druhá OSP). Súd na pojednávaní vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov na predchádzajúcich pojednávaniach, listinnými dôkazmi: návrh na začatie konania, list vlastníctva č. XXX pre okres Bratislava R., obec Bratislava - M. W., k.ú. M. W., kúpna zmluva č. XXX/XX zo dňa 21.7.1998, prehlásenie spoluvlastníkov zo dňa 19.6.1998, splnomocnenie bez uvedenia dátumu udelené R.. B. X., potvrdenie o zaplatení kúpnej ceny, rozhodnutie Obvodného národného výboru v Bratislave I č. Byt-XXX-X-XXXX/XX zo dňa 19.12.1979, Dohoda o užívaní bytu po rozvode zo dňa 3.1.1986, evidenčný list k bytu, uznesenie Okresného súdu Bratislava I č.k. 22C/142/99-41 zo dňa 15.4.2002, rozsudok Okresného súdu Bratislava I č.k. 22C/142/99-284 zo dňa 6.10.2010, rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 9Co/102/2011-328 zo dňa 20.9.2012 v spojení s opravným uznesením č.k. 9Co/102/2011-337 zo dňa 11.10.2012, zápisnica zo schôdze spoluvlastníkov domu zo dňa 11.10.1996, 18.11.1997, osvedčenie o dedičstve sp. zn. 1D/275/2006, Dnot 64/2006 zo dňa 23.1.2007, znalecký posudok č. 10/2009 zo dňa 16.2.2009, dohoda o urovnaní zo dňa 28.2.2014, spisy Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 22C/142/1999 a sp. zn. 16C/26/2003. Súd nevykonal dokazovanie výsluchom R.. B. X., pretože zomrel. Súd na základe vykonaného dokazovania ustálil nasledovný skutkový stav veci:

Pôvodní navrhovatelia v prvom až siedmom rade (1. X. S., K. X, Bratislava, 2. R.. B. V., K. X, Bratislava, 3. R.. Q. V., K. X, Bratislava, 4. W. M., K. X, Bratislava, 5. K. K., K. X, Bratislava, 6. W.. F. Š., M. XX Bratislava, 7. L. W., Q. XX, Bratislava), T. K.S., N. W., B.. M. W. a bývalý Okresný úrad v Bratislave I. boli pred podpisom kúpnej zmluvy č. XXX/XX zo dňa 21.7.1998 podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - domu v Z., na K. X, so súpisným č. XXXXXX, postaveným na pozemku parc. č. XXXX, zapísaným na liste vlastníctva č. XXX pre okres Bratislava R., obec Bratislava - M. W., k.ú. M. W..

Odporkyňa v druhom rade s bývalým manželom užívala byt na treťom poschodí uvedeného bytového domu na základe rozhodnutia Obvodného národného výboru v Bratislave I č. Byt XXX-X-XXXX/XX zo dňa 17.12.1979 o schválení výmeny bytov. Po rozvode manželstva sa s bývalým manželom dňa 3.1.1986 dohodla, že byt bude po rozvode užívať ona.

Podieloví spoluvlastníci X. S., R.. B. V., R.. Q. V., W. M., T. K., K. K., W.. F. Š., L. W., N. W. a B.. M. W. dňa 19.6.1998 podpísali prehlásenie, že súhlasia, aby byt na III. poschodí napravo od schodov a teda 1/8 podiel vlastníctva na nehnuteľnostiach zapísaných na liste vlastníctva č. XXX pre okres Bratislava R., obec Bratislava - M. W., k.ú. M. W., odkúpila p. Q. (odporkyňa v druhom rade v konaní sp. zn. 11C/92/2013), užívateľka predmetného bytu. R.. B. V. a R.. Q. V. (navrhovatelia v prvom a druhom rade v konaní sp. zn. 11C/92/2013) prehlásenie podpísali vlastnoručne. Za X.. L. W. (právny predchodca navrhovateľa v treťom rade) prehlásenie podpísal R.. B. X. na základe plnej moci. Uvedení podieloví spoluvlastníci a R.. B. X. podpísali prehlásenie na domovej schôdzi. R.. B. X. disponoval v tom čase splnomocnením, ktoré mu udelil X.. L. W. - splnomocnenie nie je datované, no uvádza sa v ňom, že podpis X.. L. W. bol uverený v Spolkovej republike Nemecko, v meste Mettmann dňa 27.12.1990. V splnomocnení sa uvádza: "Splnomocňujem pána R.. B. X., narod. XX.X.XXXX, bytom v Z., Q. U.. XX, aby za mňa vybavoval vrátenie môjho bytu v Z., na K. U. Č.. X (1/8 domového podielu). X.. L. W., Y. M. X, D.-XXXX W., I. M. L.." R.. B. X. sa týmto splnomocnením vo všeobecnosti preukazoval, podieloví spoluvlastníci mali vedomosť, že koná na základe splnomocnenia.

Následne Slovenská republika zastúpená Okresným úradom Bratislava I ako predávajúci a odporkyňa v druhom rade ako kupujúca uzatvorili dňa 21.7.1998 kúpnu zmluvu č. XXX/XX, ktorou predávajúci previedol na kupujúcu vlastnícke právo k podielu 12/96 (teda 1/8), ktorý predstavuje 4,5 izbový byt č. 12 na III. poschodí v obytnom dome v Z. na K. U. X, a podiel na pozemkoch parc. č. XXXX, zastavaná plocha o výmere 345 m², parc. č. XXXX/X, záhrada o výmere 323 m², parc. č. XXXX/X, zastavané plochy vo výmere 20 m², parc. č. XXXX/X, zastavané plochy vo výmere 19 m², parc. č. XXXX/X, zastavané plochy vo výmere 20 m², všetky zapísané na liste vlastníctva č. XXX pre okres Bratislava R., obec Bratislava - M. W., k.ú. M. W.. Odporkyňa v druhom rade zaplatila kúpnu cenu v sume 280.500,- Sk dňa 21.7.1998. Okresný úrad Bratislava I, katastrálny odbor zavkladoval vlastnícke právo kupujúcej (odporkyne v druhom rade) do katastra nehnuteľností dňa 27.7.1998 pod č. V XXXXX/XX.

Právny predchodca navrhovateľa v priebehu konania sp. zn. 22C/142/1999, ktoré je základným konaním a z ktorého bola vec navrhovateľov v prvom až treťom rade vylúčená na samostatné konanie vedené pod sp. zn. 11C/92/2013, ani v priebehu konania sp. zn. 11C/92/2013 nenamietal, žeby R.. B. X. prekročil

splnomocnenie, ktoré mu udelil. Neuvádza sa to ani v návrhu na začatie konania zo dňa 7.12.1999, doručenom Okresnému súdu Bratislava I dňa 10.12.1999. Až navrhovateľ v treťom rade, ako právny nástupca X. L. W., tvrdí, že R.. B. X. prekročil splnomocnenie, ktoré mu udelil jeho právny predchodca. Netvrdil, kedy toto prekročenie splnomocnenia a prípadný nesúhlas jeho právneho predchodcu s prekročením splnomocnenia oznámil odporcom v prvom a druhom rade; uvádza len, že nesúhlas s prekročením splnomocnenia je daný tým, že jeho právny predchodca podal návrh na začatie konania na súd o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 21.7.1998. Právny predchodca navrhovateľa v treťom rade a R.. B. X. už zomreli.

Okresný súd Bratislava I rozsudkom č.k. 22C/142/99-284 zo dňa 6.10.2010 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 9Co/102/2011-328 zo dňa 20.9.2012 a opravným uznesením Krajského súdu v Bratislave č.k. 9Co/102/2011-337 zo dňa 11.10.2012 zamietol návrh na začatie konania navrhovateľov O. S. a K. K.. Zo znaleckého dokazovania vyplynulo, že podpisy X. S., K. K. a T. K. na prehlásení zo dňa 19.6.1998 sú pravé a napísali ich vlastnou rukou. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 6.11.2012.

Podľa § 34 OZ právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 33 ods. 1 OZ ak splnomocnenec prekročil svoje oprávnenie vyplývajúce z plnomocenstva, je splnomocniteľ viazaný, len pokiaľ toto prekročenie schválil. Ak však splnomocniteľ neoznámí osobe, s ktorou splnomocnenec konal, svoj nesúhlas bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o prekročení oprávnenia dozvedel, platí, že prekročenie schválil.

Podľa § 33 ods. 2 OZ ak splnomocnenec pri konaní prekročil svoje oprávnenie konať za splnomocniteľa alebo ak niekto koná za iného bez plnomocenstva, je z tohto konania zaviazaný sám, ibaže ten, za koho sa konalo, právny úkon dodatočne bez zbytočného odkladu schváli. Ak splnomocniteľ neschváli prekročenie plnomocenstva alebo konanie bez plnomocenstva, môže osoba, s ktorou sa konalo, od splnomocnenca požadovať buď splnenie záväzku, alebo náhradu škody spôsobenej jeho konaním.

Podľa § 33 ods. 3 OZ ustanovenie odseku 2 neplatí, ak osoba, s ktorou sa konalo, o nedostatku plnomocenstva vedela.

Podľa § 37 ods. 1 OZ právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa § 40a 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 § 140 ods. 1 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 § 603 ods. 3 OZ ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

Medzi účastníkmi nebolo sporné, že X. S., R.. B. V., R.. Q. V., W. M., T. K., K. K., W. F. Š., L. W., N. W., B.. M. W. a odporca v prvom rade boli v čase uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 21.7.1998 medzi odporcami v prvom a druhom rade podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - obytného domu so súpisným číslom XXXXXX, v Z. na K. X, postaveného na pozemku parc. č. XXXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXX pre okres Bratislava R., obec Bratislava - M. W., k. ú. M. W.. Rovnako nebolo sporné, že odporcovia v prvom a druhom rade uzatvorili dňa 21.7.1998 kúpnu zmluvu č. XXX/XX, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu 12/96 (teda 1/8) predstavujúcemu na základe dohody

podielových spoluvlastníkov 4,5 izbový byt č. 12 na treťom poschodí predmetnej nehnuteľnosti a podiel 12/96 (teda 1/8) na pozemkoch parc. č. XXXX, zastavaná plocha o výmere 345 m², parc. č. XXXX/X záhrada o výmere 323 m², parc. č. XXXX/X zastavaná plocha o výmere 20 m², parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha o výmere 19 m², parc. č. XXXX/X zastavaná plocha o výmere 20 m², všetky zapísané na liste vlastníctva č. XXX pre okres Bratislava R., obec Bratislava - M. W., k. ú. M. W.. Sporné nebolo ani to, že odporkyňa v druhom rade bola nájomkyňou predmetného bytu po dobu 20 rokov pred prevodom spoluvlastníckeho podielu.

Všetci podieloví spoluvlastníci s výnimkou R. M., bytom v Z. (táto však žalobu nepodala, pričom z dôvodu jej smrti jej podiel prešiel na rodinu W.), podpísali prehlásenie, v ktorom súhlasili s prevodom bytu na treťom poschodí napravo od schodov a teda 1/8 podiel na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX, kat. územie Bratislava - M. W., v reále: dom s dvorom a záhradou na K. U. Č. X v Z., na odporkyňu v druhom rade, teda užívateľku predmetného bytu.

Sporné medzi účastníkmi zostalo, či prehlásenie podielových spoluvlastníkov (v tomto prípade už len právneho predchodcu navrhovateľa v treťom rade vzhľadom na späťvzatie návrhu navrhovateľmi v prvom a druhom rade) o ich súhlase s prevodom spoluvlastníckeho podielu na odporkyňu v druhom rade možno považovať za úkon smerujúci k vzdaniu sa predkupného práva týchto podielových spoluvlastníkov a či splnomocnený zástupca pôvodného navrhovateľa v treťom rade R.. B. X. konal nad rámec splnomocnenia, ktoré mu udelil X.. L. W., a či jeho konanie má účinky neuplatnenia predkupného práva splnomocniteľa.

R.. B. X. disponoval v čase podpísania prehlásenia dňa 19.6.1998 splnomocnením, ktoré mu udelil X.. L. W. - splnomocnenie nie je datované, no uvádza sa v ňom, že podpis X.. L. W. bol uverený v Spolkovej republike Nemecko, v meste Mettmann dňa 27.12.1990. V splnomocnení sa uvádza: "Splnomocňujem pána R.. B. X., narod. XX.X.XXXX, bytom v Z., Q. U.. XX, aby za mňa vybavoval vrátenie môjho bytu v Z., na K. U. Č. X (1/8 domového podielu). X.. L. W., Y. M. X, D.-XXXX W., I. M. L.."

Právnym úkonom zástupcu, ktorý prekročil rozsah svojho oprávnenia zastupovať, je zastúpený viazaný, len pokiaľ úkon dodatočne schváli (ratihabícia). Rovnako platí nevyvrátiteľná domnienka (§ 33 ods. 1 druhá veta OZ), podľa ktorej zastúpený prekročenie oprávnenia zástupcu schválil, ak bez zbytočného odkladu neoznámí osobe, s ktorou zástupca konal, svoj nesúhlas. Kto sa tejto nevyvrátiteľnej domnienky dovoľáva, nesie dôkazné bremeno vedomosti zastúpeného o tom, že zastúpený sa v určitom čase o prekročení oprávnenia zástupcu dozvedel. Dodatočné schválenie aj nevyvrátiteľná domnienka pôsobia ex tunc, t.j. úkon zástupcu sa považuje za platný od okamihu jeho uzavretia. Ratihabícia, ako aj uvedená nevyvrátiteľná právna domnienka sa nevzťahujú na prípady, ak niekto koná za iného bez plnomocnenstva, o tento prípad však v predmetnej právnej veci nejde.

Navrhovateľ v treťom rade nepreukázal, žeby odporkyňa v druhom rade mala vedomosť o prekročení plnomocnenstva R.. B. X.. R.. B. X. sa pravidelne v mene právneho predchodcu navrhovateľa v treťom rade Dr. Rudolfa Mayera zúčastňoval domových schôdzí a konal za neho pred orgánmi štátu, mala teda vedomosť, že plná moc pre R.. B. X. existuje. R.. B. X. podpísal prehlásenie o súhlase s prevodom spoluvlastníckeho podielu na odporkyňu v druhom rade spolu s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi na domovej schôdzi, v tom čase nikto nenamietal, žeby R.. B. X. nebol oprávnený takto konať. Navrhovateľ v treťom rade nepreukázal, žeby jeho právny predchodca bezprostredne po urobení tohto právneho úkonu (prehlásenia zo dňa 19.6.1998) s ním nesúhlasil a žeby tento nesúhlas bezodkladne doručil odporkyni v druhom rade alebo odporcovi v prvom rade, tak aby nevykonávali ďalšie úkony smerujúce k prevodu vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 21.7.1998 (návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností), na základe ktorej Okresný úrad v Bratislave I, katastrálny odbor, povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností dňa 27.7.1998 pod č. V XXXXX/XX. Podľa názoru súdu neschválenie úkonu splnomocnenca podľa § 33 ods. 1 OZ musí splnomocniteľ urobiť výslovným spôsobom a bezodkladne, tak aby bolo z neho nad akúkoľvek pochybnosť zrejmé, aký úkon splnomocnenec urobil nad rámec splnomocnenia a aký úkon splnomocniteľ neschvaľuje. Až v takomto prípade nastanú účinky nesúhlasu predpokladané v § 33 ods. 1 OZ a splnomocniteľ nebude viazaný úkonom urobeným jeho splnomocnencom nad rámec splnomocnenia. Právny predchodca navrhovateľa v treťom rade výslovne odporcovi v prvom rade, ani odporkyni v druhom rade bezodkladne po podpísaní prehlásenia dňa 19.6.1998 expressis verbis neoznámil, že neschvaľuje právny úkon podpísania prehlásenia urobený svojím splnomocneným

zástupcom R.. B. X.; preto platí nevyvrátiteľná domnienka, že právny úkon spočívajúci v súhlase s prevodom spoluvlastníckeho podielu na odporkyňu v druhom rade zachytený v prehlásení zo dňa 19.6.1998 schválil od jeho počiatku. Za oznámenie o neschválení právneho úkonu nemožno považovať podanie návrhu na začatie konania zo dňa 7.12.1999 na súd o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, pretože neobsahuje jednoznačnú špecifikáciu nesúhlasu právneho predchodcu navrhovateľa v treťom rade s podpísaním prehlásenia zo dňa 19.6.1998 jeho splnomocnencom R.. B. X.. Odhliadnuc od tejto skutočnosti nemožno hovoriť ani o splnení podmienky bezodkladnosti, pretože návrh na začatie konania bol na súd podaný až po viac ako jednom roku po podpísaní prehlásenia zo dňa 19.6.1998, uzatvorení kúpnej zmluvy č. XXX/XX zo dňa 21.7.1998 medzi odporcami v prvom a druhom rade a po rozhodnutí Okresného úradu Bratislava I, katastrálneho odboru, č. V XXXXX/XX zo dňa 27.7.1998 o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech odporkyne v druhom rade.

Vychádzajúc z uvedených skutočností a citovaných právnych predpisov platí nevyvrátiteľná domnienka, že právny predchodca navrhovateľa v treťom rade schválil prekročenie splnomocnenia R.. B. X. spočívajúce v súhlase s prevodom spoluvlastníckeho podielu na predmetných nehnuteľnostiach z odporcu v prvom rade na odporkyňu v druhom rade (§ 33 ods. 1 OZ). V tomto rozsahu vstúpil do práv a povinností svojho predchodcu aj navrhovateľ v treťom rade.

Súd sa ďalej zaoberal obsahom výslovného právneho úkonu - súhlas s prevodom spoluvlastníckeho podielu v bytovom dome na odporkyňu v druhom rade zo dňa 19.6.1998 - či predstavuje vzdanie sa predkupného práva podielových spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (odporkyňu v druhom rade).

Rôznemu výkladu slov, ktoré vyjadrujú vôľu, bráni zákonný pokyn na interpretáciu s osobitným zreteľom na vôľu konajúceho za predpokladu, že táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Prihliada sa predovšetkým na to, čo konajúci chcel použitými slovami vyjadriť. Limitom je to, že slová, ktoré sa použili, taký výklad pripúšťajú. Nemožno vylúčiť, že výraz alebo slovné spojenie pripúšťa rozmanitý výklad. Ak však vzniknú pochybnosti o ich obsahu, potom zaťažujú toho účastníka, ktorý prvý použil nejednoznačné slová.

Obsah právneho úkonu sa zisťuje výkladom (§ 37 ods. 1 OZ). Výkladové metódy sú v zákone vymedzené demonštratívne (výraz "najmä" v § 35 ods. 2 OZ). Použitie výkladových metód súdom pri zisťovaní obsahu právneho úkonu je obligatórne. Písomný právny úkon je neurčitý, ak jeho obsah nie je určitý ani po použití výkladových metód.

Predmet právneho úkonu je neurčito vymedzený vtedy, ak interpretáciou písomného prejavu vôle nie je možné identifikovať, ktorá vec je predmetom právneho úkonu, pretože

- a) žiadna vec nenapĺňa opisné kritériá vymedzené právnym úkonom (hľadisko negatívne), alebo
- b) viacero vecí súčasne napĺňa opisné kritériá vymedzené právnym úkonom (hľadisko pozitívne).

O obsahu právneho úkonu môže z viacerých dôvodov vzniknúť v konkrétnom prípade pochybnosť. V takom prípade je potrebné vzniknutú pochybnosť odstrániť výkladom, a to najmä gramatickým, logickým, systematickým, historickým, teleologickým a porovnávacím. O výklad gramatický (jazykový) ide tam, kde sa právny úkon vysvetľuje podľa zásad gramatiky s cieľom vystihnúť slovné znenie právneho úkonu a význam použitých pojmov. Logický výklad sleduje vysvetliť skúmaný obsah právneho úkonu podľa zásad formálnej logiky s cieľom objasniť jeho zmysel, účel a vzájomnú väzbu použitých slov.

V prípade, že podieloví spoluvlastníci súhlasili s prevodom spoluvlastníckeho podielu (v konkrétnom prípade) na odporkyňu v druhom rade, je z toho logicky zrejmé, že sa pre daný prípad vzdali svojho predkupného práva v jej prospech. Opačný výklad by bol nelogický, t.j. pre aký iný účel by takýto súhlas navrhovateľa dávali, resp. prečo by takýto súhlas podpísali, ak sa nechceli vzdať svojho predkupného práva. K rovnakému záveru dospel aj Okresný súd Bratislava I v rozsudku č.k. 22C/142/99-284 zo dňa 6.10.2010 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 9Co/102/2011-328 zo dňa 20.9.2012 a opravným uznesením Krajského súdu v Bratislave č.k. 9Co/102/2011-337 zo dňa 11.10.2012, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 6.11.2012.

Súd sa nestotožnil s argumentom navrhovateľa v treťom rade, že prehlásenie podielových spoluvlastníkov neznamenal vzdanie sa svojho predkupného práva, pretože v prehlásení chýbali podmienky ponuky prevádzaného spoluvlastníckeho podielu. Súd mal za to, že keď raz podielový

spoluvlastník pred prevodom spoluvlastníckeho podielu iného podielového spoluvlastníka k tej istej nehnuteľnosti vyhlási, že súhlasí s prevodom tohto konkrétneho spoluvlastníckeho podielu na konkrétnu (tretiu) osobu, tak nepochybne prejavil vôľu, že nemal záujem takýto spoluvlastnícky podiel (voľný na predaj) v danom momente kúpiť. Nemôže sa ani následne dovolávať porušenia svojho predkupného práva. Iný výklad by bol podľa názoru súdu nelogický, pretože nemožno na jednej strane súhlasiť s prevodom voľného spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (tesne pred jeho prevodom) a zároveň si k tomu istému spoluvlastníckemu podielu v tom istom čase uplatňovať aj predkupné právo.

Pokiaľ ide o určitosť predmetu tohto právneho úkonu súd mal za to, že v prehlásení podielových spoluvlastníkov o súhlase s prevodom spoluvlastníckeho podielu na odporkyňu v druhom rade bol predmet prevodu vymedzený dostatočným spôsobom na to, aby ho nebolo možné zameniť s iným predmetom. V prehlásení zo dňa 19.6.1998 sa uvádza, že "Dolupodpísaní spoluvlastníci nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, kat. územie Bratislava - M. W., v reále domu s dvorom a záhradou na K. U. Č.. X O. Z. súhlasia, aby byt na III. poschodí napravo od schodov a teda 1/8 podiel vlastníctva odkúpila p. Q., užívateľka predmetného bytu". Podľa názoru súdu z uvedeného prehlásenia je dostatočne zrejmé, že súhlas bol daný na prevod spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/8 na nehnuteľnostiach zapísaných na liste vlastníctva č. XXX pre okres Bratislava R., obec Bratislava - M. W., k. ú. M. W., v reále - dom s dvorom a záhradou na K. U. Č.. X O. Z. a tomu zodpovedajúce užívanie bytu č. 12 na III. poschodí napravo od schodov. Predkupné právo navrhovateľa v treťom rade vyplývajúce z § 140 OZ preto nebolo porušené a nevedie k neplatnosti kúpnej zmluvy č. 049/98 zo dňa 21.7.1998.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti (nevyvrátiteľná domnienka o schválení prekročenia konania splnomocnenca R.. B. X., vzdanie sa predkupného práva všetkými podielovými spoluvlastníkmi) súd návrh na začatie konania v celom rozsahu zamietol ako nedôvodný.

O náhrade trov konania v zamietajúcej časti súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1, ods. 2 OSP a úspešnému odporcovi v prvom rade nepriznal náhradu trov konania, pretože ju nežiadal. Náhradu trov konania nepriznal ani úspešnej odporkyňi v druhom rade, pretože ju v zákonnej trojdňovej lehote nevyčísliť a iné trovy, ako trovy právneho zastúpenia, jej zo spisu sp. zn. 11C/92/2013 nevyplývajú.

O náhrade trov konania v zastavenej časti súd rozhodol podľa ustanovenia § 146 ods. 1 písm. c/ OSP a žiadnemu z účastníkov náhradu trov konania nepriznal, pretože k späťvzatiu návrhu navrhovateľmi v prvom a druhom rade došlo po vzájomnej dohode s odporkyňou v druhom rade, a preto zavinenie na zastavení konania nemožno pripísať ani navrhovateľom v prvom a druhom rade ani odporkyňi v druhom rade. Odporca v prvom rade nežiadal náhradu trov konania ani v zastavenej časti.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní od doručenia na Okresný súd Bratislava I, písomne, vo dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podľa § 42 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku 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 možno odôvodniť podľa § 205 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.