

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 6C/28/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5416200825
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 08. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Veselá
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2016:5416200825.3

Rozhodnutie

Okresný súd Dolný Kubín v spore žalobkyne: R. J. nar. XX.XX. XXXX, bytom K. T.Í., XX. M. XXX/X, zastúpenej Mgr. Romanom Kobellom, advokátom, so sídlom Aleja Slobody 1899, Dolný Kubín, proti žalovaným: 1/ G. P., nar. X.X.XXXX, bytom L. XXX, 2/ R. P., nar. X.X.XXXX, bytom K. T.Í., I.S.. T. XXX/XX, 3/ Poľnohospodárske družstvo Dolný Kubín, so sídlom Bziny, Družstevná 164/25, IČO: 00191027, zastúpenému Mgr. Zlatou Hunčagovou, advokátkou so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1709/28, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu **z a m i e t a**.
- II. Žalovaným v 1. a 2. rade sa náhrada trov konania **n e p r i z n á v a**.
- III. Žalobkyňa je **p o v i n á** nahradiť žalovanému v 3. rade trovy konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou, doručenou tunajšiemu súdu dňa 16.03.2016, žalobkyňa, prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadala, aby súd určil, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 17.03.2013 medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako predávajúcimi a žalovaným v 3. rade ako kupujúcim, ktorej predmetom je prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 1. rade v podiele 1/8 a spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 2. rade v podiele 1/8 k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. a obec J. ako pozemok KN-E parc. č. XXXX orná pôda o výmere 525 m², pozemok KN-E parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 673 m² a pozemok KN-E parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 29 m², ktorej vklad bol povolený Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra Dolný Kubín pod č. E. zo dňa 26.03.2013, je neplatná (v ďalšom texte len ako "kúpna zmluva").

2. Žalobkyňa žalobu odôvodnila tým, že podľa listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie a obec J. je podielovou spoluvlastníčkou o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 4/8 nasledovných nehnuteľností: pozemok KN-E parc. č. XXXX orná pôda o výmere 525 m², pozemok KN-E parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 673 m² a pozemok KN-E parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 29 m² (ďalšom texte len ako „nehnuteľnosti“). Dňa 17.03.2013 bola medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako predávajúcimi a žalovaným v 3. rade ako kupujúcim uzatvorená kúpna zmluva, na základe ktorej žalovaní v 1. a 2. rade previedli na žalovaného v 3. rade svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam, pričom každý zo žalovaných v 1. a 2. rade previedol na žalovaného v 3. rade spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/8. Vklad spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v podiele 2/8 bol v prospech žalobcu v 3. rade povolený Správou katastra Dolný Kubín dňa 26.03.2013 pod číslom vkladu E. XXX/XX. Žalovaní v 1 a 2. rade bez toho, aby si splnili svoju zákonnú povinnosť a ponúkli svoje spoluvlastnícke podiely žalobkyňi ako podielovej spoluvlastníčke na predaj, nerešpektovali jej zákonné predkupné právo a svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam previedli vyššie označenou kúpnu zmluvou na žalovaného v 3. rade. Vzhľadom na vyššie uvedené žalobkyňa považuje uzatvorenie predmetnej kúpnej zmluvy medzi žalovanými v 1. až 3. rade za neplatný právny úkon s poukazom na ust. § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ ide o naliehavý právny záujem na určení neplatnosti žalobou napadnutej kúpnej zmluvy v zmysle ust. § 80 písm. c) OSP, ten žalobkyňa odôvodnila tým, že právoplatný rozsudok bude podkladom pre

vykonanie záznamu v katastri nehnuteľností pre obnovenie pôvodného zápisu spoluvlastníckeho práva v zmysle ust. § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). V žalobe ako dôkazy žalobkyňa označila listiny, ktoré k žalobe pripojila (list vlastníctva č. XXXX k.ú. a obec J.) a tiež spis Okresného úradu Dolný Kubín, katastrálny odbor E. XXX/XX, ktorý navrhla vyžiadať súdom.

Žalovaní v 1. a 2. rade sa k žalobe písomne nevyjadrili. Žalovaný v 3. rade sa k žalobe vyjadril v podaní zo dňa 29.04.2016 tak, že so žalobou žalobkyne nesúhlasí. Má za to, že k porušeniu predkupného práva žalobkyne nedošlo, nakoľko žalovaní G. P. a R. P. so žalobkyňou o uzavretí kúpnej zmluvy vopred komunikovali v rámci jednaní o prevode pozemkov k.ú. J., ktorých sa zúčastňovala aj žalobkyňa, sama s úmyslom svoje spoluvlastnícke podiely predať. Žalobkyňa bola teda pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy o zamýšľanom prevode riadne informovaná a nepochybne dala najavo, že o predmetné spoluvlastnícke podiely záujem nemá. Žalobkyňa svoje predkupné právo nevyužila a teda následne jej nemohlo z porušenia predkupného práva vzniknúť právo v zmysle § 40a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. V tejto súvislosti žalovaný 3/ poukázal na rozsudok NS ČR sp. zn. 22 Cdo 446/2002, podľa ktorého predkupné právo zaniká ak spoluvlastník vie o zamýšľanom predaji druhým spoluvlastníkom tretej osobe, dá však nepochybne najavo, že o vec nemá záujem a že s predajom súhlasí. V takomto prípade môže ísť aj o ústne alebo konkludentne dojednanú dohodu o tom, že predkupné právo sa neuplatní. Pokiaľ spoluvlastník výslovne prejaví vôľu vec nekúpiť, bolo by nadbytočné mu ju ešte ponúkať na predaj. Na základe uvedeného žalovaný 3/ žiadal žalobu zamietnuť v celom rozsahu. Vo vyjadrení k žalobe žalovaný v 3. rade ako dôkazy označil výsluchy účastníkov.

Žalovaní v 1. a 2. rade sa k žalobe vyjadrili na prvom pojednávaní tak, že uviedli, že so žalobou nesúhlasia. Dôkazy v priebehu konania vykonať nenavrhovali žiadne. Žalovaný v 1. rade vo svojej výpovedi uviedol, že ohľadne pozemkov dal svoje splnomocnenie svojej sestre (žalovaná 2/). O pozemky mal záujem pán J., pozemky predali tomu, kto im ako prvý ponúkol peniaze. Na stretnutiach sa nezúčastňoval, zastupovala ho sestra, bol však informovaný. Ohľadne týchto pozemkov s pani J. nikdy nekomunikoval. Ona určite chcela pozemky predať alebo pozemky vymeniť. Žalovaná v 2. rade vo svojej výpovedi uviedla, že oslovila svoju sesternicu R. Š., aby zabezpečila právnik, chodili strašne dlho na schôdzu a bolo to asi pred 10 rokmi. Chodili všetci okrem jej brata. Od pani J. nikdy nepadlo žiadne slovo, že by to chcela odkúpiť. Keď skončili schôdzu a právnik ich už neoslovil, tak nasledovalo hluché obdobie. Po uzavretí zmluvy s družstvom ju pani J. navštívila a ona jej povedala, že čo chce, keď pozemky nechcela, respektíve nemala záujem. Ona mala záujem o tie ďalšie stavebné pozemky, to mala záujem jej vymieňať, lebo má chlapcov, chcela jej to vymeniť. Aj sa tak stalo. Potom zistila, že je vo veci niečo iné, že nejde o výmenu stavebných pozemkov, ale vlastne o tú firmu pána J.. Ona mala dať do poriadku parcely, ktoré mi predali a na základe toho jej on zamenil už iné pozemky. Tam je iná politika, na ktorú sú malí páni. Tam je niečo medzi pánom J. a družstvom, pani J. má vlastníctvo len na papieri, ale v skutočnosti ho nemá. Pani J. jej nepovedala, že sa vzdáva predkupného práva. Výzvu na odkúpenie jej nezasielala z toho dôvodu, že ju o to nežiadala a že chodili spolu za tým, že to chcú predať.

Súd na prejednanie veci nariadil pojednávania, na ktorých vykonal dokazovanie podľa návrhov sporových strán, a to dokazovanie výsluchom žalobkyne, žalovaných 1/ 2/, svedkov E. K. a I. J., a ďalej dokazovanie listinami (výpis z LV č. XXXX k.ú. J., rozhodnutie Správy katastra K. T. č. V XXX/XX zo dňa 12.04.2013, kúpna zmluva a príkazná zmluva zo dňa 16.10.2007).

Na základe takto vykonaného dokazovania súd žalobu žalobkyne zamietol, a to z dvoch dôvodov. Prvý dôvodom zamietnutia žaloby je to, že súd dospel k záveru, že žalobkyňa na požadovanom určení nemá naliehavý právny záujem.

Podaná žaloba má povahu určovacej žaloby v zmysle ust. § 137 písm. c/ zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný poriadok (ďalej len ako "CSP"), resp. do 30.06.2016 v zmysle ust. § 80 písm. c/ OSP. Tieto ustanovenia v podstate zhodne vychádzajú z toho, pri určovacej žalobe je, na rozdiel od žaloby na plnenie, potrebná existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení. Z dôvodu obdobného znenia týchto ustanovení, súd pri ustáľovaní svojho právneho názoru vychádzal z ustálenej súdnej praxe, ktorá sa vyvinula vo vzťahu k ust. § 80 písm. c/ OSP, a to v sporoch riešiacich otázku naliehavého právneho záujmu pri žalobách na určenie tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka.

Súdna prax sa zhoduje na tom, že zmyslom civilného konania je odstrániť, resp. vyriešiť existujúci spor a predísť vzniku ďalších sporov. Ak podaná určovací žaloba, spor vyrieši konečným spôsobom, o existencii naliehavého právneho záujmu by nemali byť pochybnosti. Ak tomu tak nie je, teda ak žaloba spor, resp. stav, ktorý chce žalobca žalobou dosiahnuť, konečným spôsobom nerieši, naliehavý právny záujem tu daný nie je. Takto je tomu, podľa názoru súdu, aj v prejednávanej veci. V prípade vyhovenia žalobe by sa spoluvlastnícke právo žalovaných 1/ a 2/ "obnovilo", takže by sa stali opätovne spoluvlastníkmi nehnuteľností popri žalobkyňi. Z výpovede žalobkyne pritom vyplýva, že k podaniu žaloby ju viedla skutočnosť, že zmenila svoj pôvodný názor ohľadne predaja nehnuteľností asi 5 rokov dozadu, pretože bola ukončená komasácia na J. a ona získala ucelené pozemky, ktoré by mohla s pozemkami, o ktoré sa jedná, zameniť. Z uvedeného je zrejmé, že mala záujem získať spoluvlastnícke podiely žalovaných 1/ a 2/ a potom, čo by mala pozemky v celosti, zamenila by si ich za iné. Na poslednom pojednávaní zástupca žalobkyne uviedol, že žalobkyňa má záujem nadobudnúť spoluvlastnícky podiel žalovaných v rade 1/ a 2/, čo jej umožňuje zákon, s tým, že následne by mohla prenajímať tieto pozemky vo väčšom rozsahu než doposiaľ, keď doteraz prenajíma len svoj podiel na týchto pozemkoch, a to spoločnosti, ktorá má na nich halu. Kladný určovací výrok v danej veci by však viedol k tomu, že žalovaní 1/ a 2/ by sa stali opätovne vlastníkami spoluvlastníckych podielov, ktoré previedli kúpnu zmluvou a proti svojej vôli by boli nútení zotrvať v podielovom spoluvlastníctve, pričom takto nastolený stav by automaticky nemusel mať za následok, že žalovaní 1/ a 2/ by potom svoj spoluvlastnícky podiel previedli a to práve na žalobkyňu. Aplikačná prax dospela k záveru, že spoluvlastníkovi, ktorého predkupné právo bolo porušené, právna úprava poskytuje tri, navzájom sa vylučujúce, nároky: 1. domáhať sa určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu, 2. domáhať sa prevodu scudzeného podielu od nadobúdateľa, 3. stav akceptovať a ponechať si predkupné právo voči nadobúdateľovi. Cieľom prvého nároku je navrátenie veci do pôvodného stavu, cieľom druhého je získanie spoluvlastníckeho podielu žalobcom. Je teda zrejmé, že v danom prípade rieši vzniknutý spor, resp. stav, ktorý chce žalobkyňa dosiahnuť žaloba majúca svoj základ v ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, teda žaloba o nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu v zmysle ust. § 229 CSP (do 30.06.2016 v zmysle ust. § 161 ods. 3 OSP). Takto zvolená žaloba, na rozdiel od podanej žaloby na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, by predstavovala nástroj vhodne zvolený na účinnú ochranu jej práv. Určovací žaloba by bola na mieste vtedy, ak by žalobkyňa ako opomenutý spoluvlastník nemala záujem nadobudnúť prevedené spoluvlastnícke podiely a súčasne by chcela zabrániť tretej osobe vstúpiť do spoluvlastníckeho vzťahu (záver opierajúci sa o právny názor uvedený v uznesení NS SR sp. zn. 2 Cdo 28/2009). V danom prípade žalobkyňa o nadobudnutie prevedeného spoluvlastníckeho podielu záujem má, chce, aby nehnuteľnosti boli v jej výlučnom vlastníctve a tento záujem ju viedol k podaniu žaloby. O tomto jej záujme svedčí aj fakt známy stranám sporu, ako aj súdu z jeho rozhodovacej činnosti (totožný zákonný sudca), že žalobkyňa sa v konaní vedenom na tunajšom súde sp. zn. 6C/21/2014 domáhala voči žalovanému v 3/ rade nahradenia prejavu vôle na tom istom skutkovom základe ako v terajšom konaní. Žalobu v konaní sp. zn. 6C/21/2014 však pred vyhlásením rozsudku zobrala späť.

Druhým dôvodom, pre ktorý súd žalobu zamietol je hmotnoprávna námietka, a to námietka premlčania vznesená žalovaným 3/ na prvom pojednávaní a odôvodnená tak, že kúpna zmluva bola podpísaná skôr ako je dátum overenia, respektíve uznania podpisu účastníkov na zmluve a žaloba tak bola podaná po uplynutí 3 ročnej lehoty. Súd túto námietku vyhodnotil ako dôvodnú. Z predmetnej kúpnej zmluvy vyplýva, že bola vyhotovená dňa 07.03.2013 a žalovaní 1/ a 2/ boli overovať svoje podpisy na matrike Obce J.. Overovanie vykonávala E. K. dňa XX.XX.XXXX, ktorá v osvedčovacej doložke nevyznačila, či žalovaní 1/, 2/ pred ňou zmluvu podpísali alebo len uznali svoje podpisy za vlastné. E. K. vo svojej svedeckej výpovedi uviedla, že žalovaní 1/ a 2/ kúpnu zmluvu podpísali pred ňou dňa 17.03.2013. Možno teda uzavrieť, že kúpna zmluva bola uzavretá dňa 17.03.2013. Keďže premlčacia lehota začína plynúť od vzniku, t.j. podpísania zmluvy (porovnaj napr. rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo/37/2007 zo dňa 30.01.2008), trojročná lehota na dovolanie sa relatívnej neplatnosti začala plynúť dňa 18.03.2013 a uplynula 18.03.2016. Pritom nie je rozhodujúce kedy bola podaná žaloba (16.03.2016), pretože dovolať sa relatívnej neplatnosti je potrebné voči účastníkom právneho úkonu a nie voči "súdu". Z vykonaného dokazovania nevyplýva, že by sa žalobkyňa neplatnosti kúpnej zmluvy voči žalovaným 1/ až 3/ dovoľavala inak než žalobou. Žaloba (a teda v nej obsiahnutý prejav dovolania sa neplatnosti) bola žalovanému 1/ doručená dňa 18.04.2016 a žalovanej 2/, ako aj žalovanému 3/ dňa 19.04.2016. Prejav vôle žalobkyne o dovolaní sa relatívnej neplatnosti sa tak dostal do dispozície účastníkov kúpnej zmluvy až po uplynutí 3 ročnej lehoty uvedenej v ust. §101 Občianskeho zákonníka, pretože právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40 Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti

podľa § 140 Občianskeho zákonníka sa premlčuje v tejto lehote (uznesenie NS SR sp. Zn. 4 Cdo 37/2007 zo dňa 30.01.2008).

Záver súdu o nedostatku naliehavého právneho záujmu, ako aj záver súdu, že nárok je premlčaný, je dôvodom, prečo súd nevykonal dôkaz navrhnutý žalovaným v 3. rade, ktorý navrhol vyžiadať od I.. G. príkaznú zmluvu zo dňa 16.10.2007, ktorá by mala obsahovať podpis žalobkyne (na rozdiel od príkaznej zmluvy predloženej žalovaným 3/ a ktorá sa nachádza na č.l. 35 spisu). Tento dôkaz sa k otázkam, od ktorých by záviselo posúdenie naliehavého právneho záujmu alebo premlčania nevzťahovali. Ich vykonanie by tak v situácii, kedy súd zamietol žalobu pre nedostatok naliehavého právneho záujmu a premlčanie nároku bolo nadbytočné.

O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého nárok na náhradu trov konania vznikol žalovaným 1/ až 3/ voči žalobkyne v plnom rozsahu, keďže žalovaní 1/ a 3/ boli v spore úplne úspešní. Žalovaným v 1. a 2. rade vznik trov z obsahu spisu nevyplýva, žiadne si počas konania neuplatňovali, preto im súd nemal akú náhradu priznať. Túto náhradu súd priznal žalovanému v 3. rade, ktoré mu v konaní preukázateľne vznikli trovy právneho zastúpenia.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku - ďalej len „CSP“ účinného od 01.07.2016).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) uviesť, 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 len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne 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).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona - zák. č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších zmien.

Dolný Kubín
17. augusta 2016

JUDr. Jana Veselá
samosudkyňa