

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 9Co/255/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5116218980
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 11. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ladislav Mejstřík
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2017:5116218980.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Mejstříka, členov senátu JUDr. Jána Burika a JUDr. Jozefa Turzu, v právnej veci žalobkyne: L. U., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. XXX/XX, M. O. Mesto, zastúpenej Advokátska kancelária Andrea Havelková, s.r.o., so sídlom D. Dlabača 2748/28, Žilina, IČO: 36 854 956 proti žalovaným: 1/ U. U., nar. XX. XX. XXXX, bytom B. X. XXX, 2/ X. U., nar. XX. XX. XXXX, bytom B. X. XXX, obaja zastúpení Advokátska kancelária JUDr. Peter Strapáč, PhD., s.r.o., so sídlom Májová 1582, Čadca, IČO: 50 473 522, o určenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, na odvolanie žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Žilina, č.k. 40C/188/2016-82 zo dňa 10. januára 2017, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobkyňa **m á** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Žilina určil, že kúpna zmluva uzavretá dňa 12. 10. 2015 medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovanou 2/ ako kupujúcou je neplatná. Zároveň vyslovil, že žalobkyňa má nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. V odôvodnení rozsudku prvoinštančný súd poukázal na ust. § 40a, § 145 Občianskeho zákonníka, ako aj ust. § 149 ods. 3 a § 853 ods. 1 OZ, pričom konštatoval, že v čase uzatvorenia kúpnopredajnej zmluvy medzi žalovanými nebol predávajúci výlučným vlastníkom nehnuteľností, tieto stále podliehali režimu BSM a na predaj tak bol potrebný aj súhlas bývalej manželky. Súd sa zaoberal aj dohodou o vyporiadaní BSM uzatvorenou dňa 24. 11. 2014, ako aj oznámením o odstúpení od tejto dohody, resp. tým, že došlo k späťvzatiu návrhu na vklad tejto dohody, ktorej predmetom boli aj nehnuteľnosti. Keďže žalobkyňa sa úspešne dovolala relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu z dôvodu nedania jej súhlasu k prevodu nehnuteľností, súd jej priznal v súlade s ust. § 255 v spojení s § 262 ods. 1 CSP aj náhradu trov konania.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie, v zákonom stanovenej lehote, podali prostredníctvom zástupcu odvolanie žalovaní 1/ a 2/. Tak ako v priebehu konania, aj v odvolaní tvrdili, že dohoda o vyporiadaní BSM je platná, napriek tomu, že nedošlo k jej zavkladovaniu do katastra nehnuteľností. Nemôžu teda súhlasiť s právnym posúdením veci zo strany prvoinštančného súdu, že podanie žaloby o vyporiadaní BSM na súde možno považovať ako nesúhlas účastníka s predmetnou dohodou o vyporiadaní BSM. Takýto výklad by viedol k neistote medzi účastníkmi zmluvných vzťahov, nakoľko ktorákolvek zo strán dohody by následne podaním žaloby o vyporiadaní BSM na súde poprela platnosť takejto dohody o vyporiadaní BSM. Je teda nesporné, že predmetná dohoda o vyporiadaní BSM bola uzatvorená platne a účinne, pretože prejavovala slobodnú a vážnu vôľu účastníkov zmluvného vzťahu. Taktiež predmetná dohoda o vyporiadaní BSM bola spôsobilým podkladom na to, aby žalovaný 1/ ďalej s predmetnými nehnuteľnosťami nakladal ako výlučný vlastník. Taktiež sa odvolatelia nestotožnili s právnym posúdením

veci ohľadom námietky konkludentného súhlasu s prevodom predmetných nehnuteľností, ktorý bol vyjadrený zo strany žalobkyne práve v dohode o vyporiadaní BSM, keď uzatvorením takejto dohody sa každý z jej účastníkov stotožnil s tým, kto, čo nadobúda do svojho vlastníctva, a teda aj súhlasí s tým, aby s predmetom svojho vlastníckeho práva mohol voľne disponovať. Navyše bola to práve žalobkyňa, ktorá spôsobila nezavkladovanie predmetnej dohody o vyporiadaní BSM, keď nebola ochotná vykonať opravu tak, aby došlo k zavkladovaniu do katastra nehnuteľností. Žalovaná 2/ v odôvodnení odvolania uviedla, že je vo vysokom veku 87 rokov, pričom podľa dohody sa nadobúdateľ predmetných nehnuteľností má postarať o ňu, poskytnúť jej pomoc, opateru a dochovať ju. V tomto smere žalobkyňa žiadnym spôsobom neprejavuje potrebnú úctu, rešpekt a starostlivosť. Je smutné, že žalobkyňa chce mať prospech z majetku, o ktorého nadobudnutie sa žiadnym spôsobom nepričinila, ani ho nezveľaďovala a nestarala sa oň. Odvolatelia navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie, prípadne zmenil a návrh zamietol.

3. K podanému odvolaniu sa písomne prostredníctvom zástupcu vyjadrila žalobkyňa, ktorá k jednotlivým dôvodom odvolania uviedla, že súd správne vychádzal z toho, že ohľadom vyporiadania BSM je medzi stranami spor, keď uzatvorená dohoda nebola zavkladovaná a nikdy tak nenadobudla hmotnoprávne účinky. Je zrejmé, že dohoda o vyporiadaní BSM nespĺňala ani len náležitosti potrebné pre povolenie jej vkladu na príslušnom okresnom úrade. Pokiaľ nedošlo k zavkladovaniu dohody o vyporiadaní BSM vo vzťahu k nehnuteľnostiam, nemohol žalovaný 1/ prevádzať nehnuteľnosti ako výlučný vlastník a súd teda vec správne posúdil a vychádzal zo správnych skutkových zistení. Navyše platná dohoda o vyporiadaní BSM medzi stranami sporu neexistovala. Žalovaní si vo svojom odvolaní zamieňajú súhlas s uzatvorením kúpnej zmluvy a zmluvy o vyporiadaní BSM. Pre účely posúdenia, či mohol žalovaný 1/ scudzit' predmetné nehnuteľnosti, nie je významný súhlas s uzatvorením dohody o vyporiadaní BSM, ale súhlas žalobkyne s uzatvorením kúpnej zmluvy, ktorej neplatnosť bola rozsudkom určená. Tiež nie je správny názor žalovaných o konkludentnom súhlase k uzatvoreniu kúpnopredajnej zmluvy. Pokiaľ by aj bola uznaná platnosť dohody o vyporiadaní BSM, tak to neznamena, že účastník súhlasí ešte pred vkladom vlastníckeho práva na základe tejto dohody s ďalším scudzením nehnuteľností. Pokiaľ by takýto súhlas mal byť udelený, tak by musel byť v písomnej dohode aj písomne vyjadrený, resp. aspoň tak, aby bolo možné písomné vyjadrenie vyložiť ako súhlas, čo v tomto prípade nie je pravdou. Pokiaľ žalovaní poukazujú, že žalobkyňa nebola súčinná ohľadom uzatvorenej dohody BSM pri jej zmene v takom rozsahu, aby bolo možné túto dohodu vyhodnotiť ako spôsobilú na vklad, tak práve žalovaný 1/ od predmetnej dohody o vyporiadaní BSM odstúpil a zobral návrh na jej vklad späť. Žalobkyňa žiadala, aby odvolací súd rozsudok prvoinštančného súdu ako vecne správny potvrdil.

4. Vo svojich následných vyjadreniach obe strany zotrvali na svojich predchádzajúcich prednesoch.

5. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), preskúmal vec v intenciách § 379 a § 381 CSP a postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu v súlade s § 387 CSP ako vecne správny potvrdil.

6. Pri preskúvaní napadnutého rozsudku odvolací súd vychádzal z rozsahu odvolania, zo spisového materiálu, ako aj zo skutkového stavu tak, ako ho zistil súd prvej inštancie. V konaní sa riešila otázka, či kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovanými 1/, 2/ je platná, keď relatívnej neplatnosti sa dovolala žalobkyňa s odôvodnením, že predmet kúpnopredajnej zmluvy podlieha režimu BSM a bez jej súhlasu je prevod nehnuteľností neplatný. Žalovaný 1/ poukazoval na dohodu o vyporiadaní BSM uzatvorenú dňa 24. 11. 2014, ktorá však po predložení a návrhu na vklad do katastra nehnuteľností zavkladovaná nebola, pričom dňa 24. 11. 2015 písomne oznámil druhému účastníkovi dohody o vyporiadaní BSM, že od tejto odstupuje a následne dňa 08. 10. 2015 bol návrh na vklad do katastra nehnuteľností vzatý späť. Dňa 12. 10. 2015 bola uzatvorená kúpnopredajná zmluva, na základe ktorej žalovaný 1/ previedol nehnuteľnosti patriace do BSM na žalovanú 2/. Tvrdil, že v čase prevodu existovala dohoda o vyporiadaní BSM, na základe ktorej mal uvedené nehnuteľnosti nadobudnúť do svojho výlučného vlastníctva a bol teda oprávnený ako vlastník s nimi disponovať, prípadne k takémuto prevodu mal mať konkludentný súhlas bývalej manželky odvíjajúci sa od toho, že uzatvorila dohodu o vyporiadaní BSM, na základe ktorej mu mali uvedené nehnuteľnosti pripadnúť do výlučného vlastníctva.

Prvoinštančný súd v tomto prípade konštatoval, že skutočne dňa 20. 11. 2014 bola uzatvorená dohoda o vyporiadaní BSM po zániku spoluvlastníctva, keď došlo k rozvodu manželstva. Predmetom dohody o vyporiadaní BSM boli aj nehnuteľnosti, pričom do uzatvorenia kúpnopredajnej zmluvy (12. 10. 2015)

predmetná dohoda nebola zavkladovaná do katastra nehnuteľností (naopak v tom čase návrh na vklad zo strany žalovaného 1/ bol vzatý späť).

V zmysle § 47 Občianskeho zákonníka ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím. Ak sa do 3 rokov od uzatvorenia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

V zmysle § 149 OZ Občiansky zákonník dáva prednosť dohode o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva, na ktorú sa vzťahujú ustanovenia § 34 až § 50 OZ. Ak sú predmetom dohody iba hnuiteľné veci, právna úprava nepredpisuje určitú formu, ak sú však jej predmetom nehnuteľností, musí mať formu písomnú a účinnosť nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností (§ 149a OZ, resp. § 28 zákona č. 162/1995 Z. z.).

Z uvedeného vyplýva, že po rozvode manželov došlo k zániku BSM a vyporiadanie bolo vykonané dohodou v roku 2014. Keďže predmetom dohody boli aj nehnuteľnosti, účinnosť takejto dohody bola viazaná na vklad do katastra nehnuteľností. Keďže v zmysle § 28 Katastrálneho zákona k vkladu nedošlo (navyše predtým účastník zmluvy o vyporiadaní BSM oznámil, že od tejto odstupuje a návrh na vkladovacie konanie vzal späť), je zrejme, že v čase uzatvorenia kúpno predajnej zmluvy dňa 12. 10. 2015 nebol žalovaný 1/ výlučným vlastníkom nehnuteľností a keďže sa nejednalo o bežný úkon, na prevod vlastníctva potreboval súhlas ďalšieho spoluvlastníka (bývalej manželky). Keďže sa jedná o relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorej sa však dotknutý účastník dovolal, súd správne skonštatoval, že kúpno predajná zmluva z tohto dôvodu je neplatná.

7. Odvolací súd na základe uvedených skutočností, ako aj záverov prvoinštančného súdu dospel k tomu, že tento v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie veci, vykonal dokazovanie, ktoré vyhodnotil v súlade s ust. § 195 CSP a vo veci samej dospel k skutkovým a právnym záverom, s ktorými sa odvolací súd stotožnil a na ktoré v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP poukazuje. Prvoinštančný súd v odôvodnení svojho rozhodnutia riadnym spôsobom uviedol zistený skutkový stav, primeraným spôsobom opísal stanoviská procesných strán, citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávany prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Tieto zároveň primeraným a dostatočným spôsobom v súlade s § 220 CSP zdôvodnil. Pretože prvoinštančný súd sa vo svojom odôvodnení zaoberal aj otázkami nastolenými v odvolacom konaní, odvolateľ tak neuviedol žiadne skutočnosti, s ktorými by sa nevysporiadal súd prvej inštancie a ktoré by boli spôsobilé inak vyhodnotiť skutkový alebo právny stav odvolacím súdom. Z týchto dôvodov odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil.

8. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd s poukazom na ust. § 396 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a žalobkyni, ktorá mala úspech v odvolacom konaní, priznal náhradu trov v celom rozsahu.

9. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote 2 mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).