

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 10C/63/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5816201575
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 01. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Vanda Mikulášová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2018:5816201575.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou Mgr. Vandou Mikulášovou, v spore žalobcu: D. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX, zast.: JUDr. N. D., advokát, R. námestie XXX, T., proti žalovaným: 1/ S. T., družstvo so sídlom Y. cesta XXX, T., zast.: JUDr. C. D., advokát, T., I. XXX, 2/ I. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXX, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu zamietá.
- II. Žalovanému 1/ súd priznáva nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %.
- III. Žalovanej 2/ súd nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou podanou súdu dňa 05.04.2016 žiadal, aby súd určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovanou 2/ ako predávajúcou a žalovaným 1/ ako kupujúcim, ohľadom ktorej Okresný úrad Námestovo, odbor katastrálny, dňa 05.04.2013 pod V XXX/XX povolil vklad do katastra nehnuteľnosti je neplatná, v časti týkajúcej sa týchto nehnuteľností: parcela KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 3106 m², parcela KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 1092 m², parc. KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 937 m², parc. KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 1148 m², parc. KN-E č. XXXX/X: trvalé trávne porasty o výmere 1115 m², parc. KN-E č. XXXX: trvalé trávne porasty o výmere 108 m², parc. KN-E č. XXXX: trvalé trávne porasty o výmere 683 m², parc. KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 2062 m², parc. KN-E č. XXXX: trvalé trávne porasty o výmere 312 m², parc. KN-E č. XXXX: trvalé trávne porasty o výmere 347 m², parc. KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 1886 m², parc. KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 1223 m², parc. KN-E č. XXXX: trvalé trávne porasty o výmere 1117 m², parc. KN-E č. XXXX/X: trvalé trávne porasty o výmere 2599 m², ktoré nehnuteľnosti sú v súčasnosti zapísané na LV č. XXXX k.ú. H. pod B4 v podiele 1/30 na meno žalovaného 1/.

2. Žalobu odôvodnil tým, že kúpnu zmluvou medzi žalovanou 2/ ako predávajúcou a žalovaným 1/ ako kupujúcim, ohľadom ktorej Okresný úrad Námestovo, odbor katastrálny dňa XX.XX.XXXX pod V 390/13 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti a žalovaný 1/ sa okrem iného stal vlastníkom týchto nehnuteľností: parc. KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 3106 m², parc. KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 1092 m², parc. KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 937 m², parc. KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 1148 m², parc. KN-E č. XXXX/X: trvalé trávne porasty o výmere 1115 m², parc. KN-E č. XXXX: trvalé trávne porasty o výmere 108 m², parc. KN-E č. XXXX: trvalé trávne porasty o výmere 683 m², parc. KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 2062 m², parc. KN-E č. XXXX: trvalé trávne porasty o výmere 312 m², parc. KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 347 m², parc. KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 1886 m², parc. KN-E č. XXXX: orná pôda o výmere 1223 m², parc. KN-E č. XXXX: trvalé

trávne porasty o výmere 1117 m², parc. KN-E č. XXXX/X: trvalé trávne porasty o výmere 2599 m², ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX k.ú. H. pod B4 v podiele 1/30-ina na meno žalovaného 1/.

3. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

4. Žalovaný 1/ dal žalovanej 2/ ponuku na kúpu týchto nehnuteľností, hoci vedel, že ostatní spoluvlastníci majú predkupné právo na kúpu týchto nehnuteľností. Žalovaný 1/ spôsobil neplatnosť kúpnej zmluvy a využil pritom neznalosť právnych predpisov žalovanej 2/ a vek žalovanej 2/. Žalovaný 1/ týmto svojim konaním spôsobil neplatnosť kúpnej zmluvy.

5. Súd sa na pojednávaní oboznámil aj s listinnými dôkazmi a to s so žalobou, s výpisom z LV č. XXXX k.ú. H., s výpisom z Obchodného registra, s opravou žaloby, s vyjadrením žalovaného 1/, s plnomocenstvom, so stanoviskom žalobcu, s oznámením žalobcu, s uznesením Okresného súdu Námestovo sp. zn. 10C/63/2016 zo dňa 23.03.2017, s potvrdením o prevedení veci do senátu 4C, s odvolaním žalobcu, s uznesením Okresného súdu Námestovo sp. zn. 10C/63/2016 zo dňa 05.05.2017, s vyjadrením žalobcu zo dňa 22.10.2017, so žiadosťou, s plnomocenstvom, s oznámením a s potvrdením spoločnosti P. a.s.

6. Žalobca na pojednávaní zotrval na podanej žalobe a uviedol, že telefonicky sa dohodol s U. H., ktorý mu povedala, že sa dohodne s pánom I. tak, aby sa dopátral k svojim pozemkom. Keď bol v roku 2016 za I. H., tak vôbec nevedela o čo sa jedná. U. H. vysvetlil prečo podal žalobu a to, že porušili jeho predkupné právo.

7. Uviedol, že je spoluvlastníkom nehnuteľností uvedených na LV č. XXXX. T. z rodiny H. ho neoslovil na predaj týchto pozemkov. Od U. H. vie, že tie pozemky predávali z dôvodu, že potrebovali peniaze. Má vedomosť o tom, že predávali pozemky aj pod družstvom, maštalami a garážami.

8. Z vyjadrenia zástupcu žalobcu vyplynulo, že žalobca bol v čase uzavretia kúpnej zmluvy, ktorej neplatnosti sa dovolávajú, podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXXX k.ú. H., ktoré boli predmetom tejto kúpnej zmluvy. Údaj na LV č. XXXX k.ú. H. pod B5 o tom, že darovacia zmluva, ktorou sa žalobca stal spoluvlastníkom týchto nehnuteľností mala byť uzavretá dňa údajne dňa XX.XX.XXXX, nie je pravdivý. Je všeobecne známou skutočnosťou, že Okresný úrad Námestovo, katastrálny odbor, pri uvádzaní titulov nadobudnutia vlastníckeho práva uvádza číslo vkladového rozhodnutia, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a dátum vydania tohto rozhodnutia. Nikdy sa neuvádza dátum uzavretia zmluvy. Predmetná zmluva kúpna medzi účastníkmi konania bola uzavretá dňa 07.02.2013 a jej vklad bol povolený dňa 05.04.2013, čo je časový odstup dva mesiace. Na základe týchto skutočností preto tvrdia, že dňa 07.02.2013 bol žalobca spoluvlastníkom týchto nehnuteľností na základe ďalších zmluvných titulov. Vzhľadom na to, že žalobca nebol súdom žiadnym spôsobom poučený, nemohol navrhnúť vykonanie dôkazov na preukázanie skutočností, že dňa 07.02.2013 bol spoluvlastníkom a že má naliehavý právny záujem. Poukázal na ust. § 470 ods. 2 CSP, z ktorého je zrejmé, že ustanovenia o koncentrácii pojednávania neplatia na pojednávania, ktoré začali pred dňom 01.07.2016, t.j. pred dňom nadobudnutia účinnosti CSP. Je nesporné, že toto konanie začalo dňa 05.04.2016. Preto námietky právneho zástupcu žalovaného ohľadom toho, že jeho klient údajne nespĺnil koncentračnú zásadu, sú v rozpore s platnou právnou úpravou a sú účelové v snahe dostať súd do omylu. Taktiež účelové sú námietky právneho zástupcu žalovaného ohľadom absolútnej neplatnosti zmluvy. Od účinnosti nového Občianskeho zákonníka, t.j. od 1964 do dnešného dňa platí súdna judikatúra, ktorou je súd podľa článku II ods. 2 CSP viazaný, bolo mnohokrát potvrdené, že námietkou absolútnej neplatnosti zmluvy sa musí súd zaoberať ex offo, t.j. akonáhle sa dozvie o skutočnostiach, ktoré zakladajú dôvody absolútnej neplatnosti zmluvy, t.j. že účastník konania nemusí sám žiadať určiť absolútnu neplatnosť zmluvy. Žiadne ust. CSP nezakazuje žalobcovi, aby v priebehu súdneho konania rozširoval dôvody neplatnosti zmluvy, resp. uvádzal skutočnosti, dôkazy, ktoré preukazujú, či doposiaľ tvrdené dôvody neplatnosti zmluvy, alebo ďalšie dôvody neplatnosti zmluvy. Platná súdna judikatúra vyžaduje, aby spoluvlastník v prípade keď prevádza svoj spoluvlastnícky podiel písomnou formou oslovil ostatných spoluvlastníkov a ponúkol im na predaj svoj spoluvlastnícky podiel za tých istých podmienok, za akých chce uskutočniť prevod tretej osobe. Je nesporné, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 07.02.2013 nebol žalovaný 1/ spoluvlastníkom

týchto nehnuteľností, pretože zo zápisu pod B4 vyplýva, že sa ich spoluvlastníkom stal na základe kúpnej zmluvy č. V390/13 zo dňa 05.04.2013. Ide o spornú kúpnu zmluvu. Aj z tohto zápisu je zrejmé, že dátum uvedený na LV, ako titul nadobudnutia, nie je dátum uzavretia zmluvy, ale dátum vydania rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva. Argument zástupcu žalovaného o tom, že navrhnutím ďalšieho dokazovania jeho klient predlžuje konanie a predražuje konanie je smiešny argument s poukazom na to, že v prípade nevykonania ďalšieho dokazovania súd vydá nesprávne rozhodnutie, ktoré bude v odvolacom konaní zrušené, v dôsledku čoho dôjde k predĺženiu tohto konania o cca jeden rok a k navýšeniu trov konania. Je neúčelné, nehospodárne, aby účastník konania žiadal vydanie rozhodnutia v merite veci, v ktorom už dopredu vie, že za existujúceho stavu konania musí byť v odvolacom konaní zrušené. Žalobca sa ako spoluvlastník nehnuteľnosti oprávnene domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, na čom má tzv. naliehavý právny záujem, nakoľko v prípade určenia neplatnosti kúpnej zmluvy dôjde k obnoveniu pôvodného stavu, t.j. vlastníkom nehnuteľnosti sa stane žalovaná 2/, príp. jej právni nástupcovia a ktorej nič nebude brániť v tom, aby sporné nehnuteľnosti odpredala žalobcovi. Situácia je dnes taká, že žalovanému 1/ je známe, že žalovaná 2/ nehnuteľnosti už neodpredá, nakoľko pri uzatváraní kúpnej zmluvy ju dostal do omylu v tom čo je predmetom zmluvy a v tom, že nerešpektuje dohody, ktoré boli uzavreté v priebehu tohto konania medzi účastníkmi konania. Do dnešného dňa v tomto konaní i napriek opakovaným návrhom žalobcu, neboli vypočutí ako strany konania - žalovaní 1/ a 2/. Žalovaná 2/ má ospravedliteľný dôvod, pre ktorý sa nedostavila na pojednávanie, tým je jej zlý zdravotný stav, pre ktorý musela ísť k lekárovi. Žalovaný 1/ nemá žiadny dôvod, pre ktorý sa nedostavuje na pojednávanie. Ak by sa bol žalovaný 1/ dostavil na pojednávanie, bol by vypočutý, rovnako by bola vypočutá aj žalovaná 2/, a bolo by sa preukázalo, že kúpna zmluva zo dňa 07.02.2013 je absolútne neplatnou kúpnu zmluvou. Súd nemôže vychádzať z predpokladu, že ak matrika dňa 12.02.2013 overila podpis žalovanej 2/, že ide skutočne o jej vlastnoručný podpis. Už z letného porovnania tohto podpisu s inými podpismi žalovanej 2/ je zrejmé, že tieto podpisy sa nezhodujú, navyš. I. H., ktorá má trvalé bydlisko v obci H., nemala dôvod, aby sa dostavila na matričný úrad v B. C. za účelom overenia jej podpisu, keďže v obci H., aj v susednej obci R. je matrika, t.j. že jej nič nebránilo, aby si tam dala overiť svoj podpis, ako to vyžadujú predpisy katastra nehnuteľností. Súd nevykonal žiaden dôkaz na overenie pravdivosti tvrdenia žalobcu o tom, že žalovaná 2/ je slepá, čo je skutočnosť, ktorá je Ing. I., a väčšine obyvateľov obce H. známa. Pri výsluchu žalovanej 2/, resp. pri výsluchu navrhutej svedkyne U. H. by sa táto skutočnosť preukázala. Lekárske správy o slepote žalovanej 2/ sú zaznamenané v zdravotnej dokumentácii jej ošetrojúceho lekára MUDr. G. I.. Súdu nič nebránilo, aby si buď ústne, alebo písomne žiadal od žalovanej 2/ súhlas vyžiadanim jej zdravotnej dokumentácie. Z ust. § 40 ods. 6 Občianskeho zákonníka je zrejmé, že u takýchto občanov je potrebné uzatvárať zmluvy vo forme notárskej zápisnice, čo v danom prípade jednoznačne splnené nebolo. Taktiež je jednoznačne zrejmé, že nebol dodržaný postup podľa § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Platná súdna judikatúra umožňuje, aby spoluvlastník podal na súd žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu, z dôvodu či už relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, alebo absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Súd nemôže pri svojom rozhodovaní vychádzať z nejakých domnienok. Navrhol, aby súd žalobe vyhovel a zaviazal žalovaného 1/ zaplatiť žalobcovi trovy konania vo výške 100 %.

9. Na pojednávanie sa nedostavili žalovaní 1/ a 2/.

10. Súd preto podľa § 180 CSP rozhodol, že pojednávanie vykoná v ich neprítomnosti.

11. Zástupca žalovaného 1/ na pojednávaní navrhol žalobu zamietnuť a žalobcovi uložiť povinnosť nahradiť trovy konania v plnej výške.

12. Uviedol, že pokiaľ sa žalobca domáha relatívnej neplatnosti vznáša námietku premlčania, nakoľko kúpna zmluva bola uzavretá dňa 07.02.2013 a teda deň nasledujúci po tomto dni začala plynúť premlčacia lehota. Žalobca však v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy nebol spoluvlastníkom sporných nehnuteľností uvedených na LV č. XXXX k.ú. H., nakoľko z predmetného LV vyplýva, že žalobca nadobudol vlastníctvo na základe darovacej zmluvy V XXXX/XX. Teda predmetná kúpna zmluva, ktorej relatívnej, aj absolútnej neplatnosti sa domáha, bola zavkladovaná skôr ako došlo k zavkladovaniu darovacej zmluvy, ktorej účastníkom bol žalobca. Vzhľadom k tomu, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy žalobca nebol spoluvlastníkom sporných nehnuteľností, nemohol mu byť pre to ani ponúknutý predaj. Poukázal na uplynutie premlčacej lehoty, keďže žaloba na súd bola podaná dňa 06.04.2016 a žalovaný 1/ sa o domáhaní sa vyslovenia relatívnej neplatnosti dozvedel až dňa 02.05.2016, teda podľa jeho názoru nebola dodržaná lehota, v ktorej by sa bolo možné dovolávať relatívnej neplatnosti. Vzhľadom

na to, že žalobca nebol účastníkom kúpnej zmluvy, na jeho strane neexistuje naliehavý právny záujem, nakoľko vyslovením neplatnosti kúpnej zmluvy, by sa na jeho situácii, resp. postavení spoluvlastníka nič nezmenilo. Jeho tvrdenia, že žalovaná 2/ by žalovanému 1/ už predmetné nehnuteľnosti neodpredala, prípadne žeby ich odpredala žalobcovi, sú bezpredmetné. S poukazom na tieto skutočnosti je teda bezpredmetné jeho domáhanie sa absolútnej neplatnosti.

13. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

14. Z citovaného zákonného ustanovenia vyplýva, že právo dovolať sa tzv. relatívnej neplatnosti podlieha premlčaniu. Premlčacia lehota je trojročná a začína plynúť odo dňa, keď právo mohlo byť vykonané prvýkrát.

15. V danom prípade je súd toho názoru, že premlčacia doba podľa § 101 Občianskeho zákonníka začína plynúť vždy dňom, kedy došlo k uzavretiu právneho úkonu (v danom prípade 07.02.2013) a to aj v prípade právnych úkonov, ktoré ku svojej účinnosti vyžadujú rozhodnutie príslušného orgánu alebo registráciu štátnym notárstvom. Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je teda len administratívne zavŕšenie procesu prevodu vlastníckeho práva, ktorého základ spočíva práve v uzatvorení právneho úkonu.

16. S poukazom na tieto skutočnosti preto súd dospel k záveru, že v danom prípade sa žalobca mohol domáhať relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy do 07.02.2016, kedy uplynula trojročná premlčacia lehota.

17. K otázke absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy súd uvádza, že žalobca nebol účastníkom kúpnej zmluvy, ktorou sa prevádzali vlastnícke práva na žalovaného 1/. Rovnako v čase uzatvárania kúpnej zmluvy nebol spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, keďže kúpna zmluva medzi žalovaným 1/ a 2/ bola uzavretá 07.02.2013 a žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel na základe darovacej zmluvy, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím V 1956/13 zo dňa 14.10.2013. Za určitých okolností sa môže určovacou žalobou domáhať vyslovenia neplatnosti zmluvy aj osoba odlišná od zmluvných strán, avšak takáto tretia osoba musí osvedčiť naliehavý právny záujem, ktorý spočíva v tom, že jej hmotnoprávne postavenie môže byť súdom judikovanou neplatnosťou predmetnej zmluvy priaznivo ovplyvnené.

18. V danom prípade by sa však právne postavenie žalobcu aj v prípade vyslovenia absolútnej neplatnosti nezmenilo, nakoľko by zotrval naďalej v právnom postavení spoluvlastníka.

19. Preto súd s poukazom na tieto skutočnosti zamietol žalobu v celom rozsahu.

20. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru úspechu vo veci.

21. Vzhľadom na úspech žalovaného 1/, mu súd priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100 % a keďže žalovaná 2/ sa k náhrade trov konania nevyjadřila, súd jej nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je odvolanie prípustné.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje (§ 362 ods. 1 C.s.p.). Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania stanovených v § 127 C.s.p. uvedie, 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 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 C.s.p.).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.