

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 12C/33/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6718205798
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 02. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kovalčíková
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2019:6718205798.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v spore vedenom pred sudkyňou JUDr. Janou Kovalčíkovou, v právnej veci žalobkyne: T. F.J. B., J.. A., Z.. XX.XX.XXXX, B. I. XXXX/XX, XXX XX I., žalobkyne B. A. O., J.. A., Z.. XX.XX.XXXX, B. Ž. XXX/X, XXX XX V., žalobcu C. F. A., Z.. XX.XX.XXXX, B. Q. XXXX/X, B. B., proti žalovanému D. Š. A., Z.. XX.XX.XXXX, B. Č. XX, XXX XX X.B., Č. J., žalovanému D. D.. J. F., Z.. XX.XX.XXXX, B. Z. Q. XX, XXX XX E., o určenie relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Kúpna zmluva vedená Okresným úradom L. v katastri nehnuteľností pod označením V. zo dňa 27.06.2016, ktorou žalovaný I/ previedol na žalovaného II/ svoj štvrtinový spoluvlastnícky podiel nehnuteľností zapísaných na LV číslo XXXX, vedenom Okresným úradom L., obec L., katastrálne územie L. na parcelách číslo XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX o celkovej výmere 4543 m2 trvalé trávnaté porasty a parcela číslo XXXXX orná pôda o výmere 1224 m2 a na LV číslo XXXX parcela číslo XXXXX trvalé trávnaté porasty o výmere 501 m2, parcela číslo XXXXX trvalé trávnaté porasty o výmere 204 m2, parcela číslo XXXXX orná pôda o výmere 686 m2 je neplatná.

II. Súd priznáva žalobcom A/, B/, C/ právo na náhradu trov konania voči žalovaným I/, II/ v rozsahu 100 percent.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia A/, B/, C/ sa žalobou zo dňa 29.10.2018 voči žalovaným I/, II/ domáhali určenia neplatnosti Kúpnej zmluvy V. zo dňa 27.06.2016, ktorou žalovaný I/ previedol na žalovaného II/ svoj štvrtinový spoluvlastnícky podiel nehnuteľností zapísaných na LV číslo XXXX, vedenom Okresným úradom L., obec L., katastrálne územie L. na parcelách číslo XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX o celkovej výmere 4543 m2 trvalé trávnaté porasty a parcela číslo XXXXX orná pôda o výmere 1224 m2 a na LV číslo XXXX parcela číslo XXXXX trvalé trávnaté porasty o výmere 501 m2, parcela číslo XXXXX trvalé trávnaté porasty o výmere 204 m2, parcela číslo XXXXX orná pôda o výmere 686 m2. Poukázali na to, že majú naliehavý právny záujem na zabránení vstupu tretích osôb do ich spoluvlastníckeho vzťahu, prinavrátiť pôvodný spoluvlastnícky vzťah v rodine, ktorá má vzájomne dobré vzťahy. Bez rozhodnutia vo veci samej nemôže kataster nehnuteľností zmeniť právny stav. Žalobu odôvodnili tým, že došlo k porušeniu predkupného práva. Povinný spoluvlastník, žalovaný I/ nerešpektoval zákonné predkupné právo a svoj podiel previedol na inú než blízku osobu, a to na žalovaného II/ bez toho, aby ho predtým ponúkol ostatným spoluvlastníkom, žalobcom A/ - C/. Právny úkon, na základe ktorého došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu považujú žalobcovia A/ - C/ za relatívne neplatný a ako oprávnení spoluvlastníci sa jeho neplatnosti dovolávajú.

2. Žalobcovia na pojednávaní dňa 19.02.2019 trvali na podanej žalobe.

3. Žalovaným I/, II/ bolo doručené uznesenie 12C/33/2018-12 zo dňa 29.11.2018, v ktorom sa mali písomne vyjadriť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami k žalobe.

4. Žalovaný I/ v písomnom vyjadrení zo dňa 17.12.2018 potvrdil, že uzavrel so žalovaným II/ kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol predaj spoluvlastníckeho podielu 1 vzhľadom k celku. Bol oslovený žalovaným II/, ktorý nadobudol žalovanému I/ s polovičným podielom odkupnú cenu 300,- Eur. Žalovaný I/ s predajom súhlasil, kúpnu zmluvu uzavrel. Nebolo mu vôbec známe, že existuje predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov, toto predkupné právo neporušil v žiadnom prípade úmyselne. Ospravedlnil sa z pojednávania z dôvodu hospodárnosti konania, vzhľadom na vysoké náklady na cestovné.

5. Žalovaný II/ v podaní zo dňa 09.01.2019 navrhol žalobu zamietnuť, nadobudol nehnuteľnosť v dobrej viere a o porušení predkupného práva nemal žiadnu vedomosť. Podľa § 137 Civilného sporového poriadku nemožno sa dovolávať neplatnosti kúpnej zmluvy s odkazom na § 40a Občianskeho zákonníka. Neexistuje naliehavý právny záujem na podaní žaloby. Tohto vyjadrenia sa pridržiaval aj na pojednávaní dňa 19.02.2019.

6. Súd na základe predložených listinných dokladov zistil nasledujúci skutkový stav:

7. Súd sa oboznámil s LV XXXX k.ú. L. kde v 1 má na LV vymedzený XXXXX, XXXXX, XXXXX v 1 žalovaný III/, v 1 žalobkyňa A/, v 1 žalobkyňa B/, v 1 žalobca C/, na LV XXXX k.ú. L. kde žalobkyňa A/ má nehnuteľnosti v 1, žalobkyňa B/ v 1, žalovaný II/ v 1 a žalobca C/ v 1, kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi Š. A. T. D.. J. F. na nehnuteľnosti na LV XXXX k.ú. L., 4169 k.ú. L. za kúpnu cenu 300,- Eur zo dňa 27.06.2016 zavkladované pod V. XXXX/XX zo dňa 27.06.2016, vyjadrenia účastníkov z pojednávania dňa 19.02.2019.

8. Podľa § 137 Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o
a) splnení povinnosti,

b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,

c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo

d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

9. Súd má za to, že žalobcovia majú naliehavý právny záujem na určení relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je nehnuteľnosť. Je daný už tým, že rozsudok, ktorým súd rozhodne o neplatnosti právneho úkonu je listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom. Vyplýva to z § 34 ods. 2 Zákona 162/1995 Z.z.. Žalobcovia môžu práve takýmto určením dosiahnuť odstránenie neistoty v právnych vzťahoch týkajúcich sa spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, prípadne môžu predísť ďalším sporom. Naliehavý právny záujem existoval v čase podania žaloby ako aj v čase pojednávania. Súd nemohol súhlasiť s právnym hodnotením žalovaného II/, že naliehavý právny záujem z osobitného právneho predpisu nevyplýva, nakoľko toto ustanovenie za bodkočiarkou bolo doplnené čo sa týka predpisov spotrebiteľského práva. Oprávnenosť žaloby je možné oprieť o rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/46/2013 zo dňa 14.05.2014, z ktorého okrem iného vyplýva, že žaloba o určení neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva (§ 40a OZ) môže obstáť z pohľadu naliehavého právneho záujmu i vtedy ak už došlo k porušeniu predkupného práva. Táto argumentácia vyplýva aj z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2Cdo/28/2009 zo dňa 26.05.2010.

10. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, 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.

11. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, 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.

12. Súd mal za to, že žalovaný I/ nerešpektoval zákonné predkupné právo i keď nevedomky, svoj podiel previedol na inú než blízku osobu, a to žalovaného II/ bez toho, aby ho predtým ponúkol ostatným spoluvlastníkom žalobcom A/ - C/. Právny úkon, na základe ktorého došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu súd považuje za relatívne neplatný. Žalobcovia, ako oprávnení spoluvlastníci sa jeho neplatnosti dovolávajú. Dovoláním sa tejto neplatnosti žalobcovia sledujú reparáciu porušenia právnej povinnosti, nápravu protiprávneho stavu uvedených právnych pomerov do pôvodného stavu spoluvlastníckych pomerov ako bolo pred uzavretím kúpnej zmluvy medzi žalovanými I/ a II/. Súd sa nemohol stotožniť s námietkou premlčania. Zmluva bola uzavretá dňa 27.06.2016, žaloba bola podaná dňa 29.10.2018, preto nárok nie je premlčaný v troj ročnej premlčacej dobe. Súd vyslovil, že kúpna zmluva V. zo dňa 27.06.2016, ktorou žalovaný I/ previedol na žalovaného II/ svoj štvrtinový spoluvlastnícky podiel nehnuteľností zapísaných na LV číslo XXXX, vedenom Okresným úradom L., obec L., katastrálne územie L. na parcelách číslo XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX o celkovej výmere 4543 m2 trvalé trávnaté porasty a parcela číslo XXXXX orná pôda o výmere 1224 m2 a na LV číslo XXXX parcela číslo XXXXX trvalé trávnaté porasty o výmere 501 m2, parcela číslo XXXXX trvalé trávnaté porasty o výmere 204 m2, parcela číslo XXXXX orná pôda o výmere 686 m2 je neplatná.

13. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

14. Žalobcovia A/, B/, C/ boli úspešní, žalovaní II/, III/ neúspešní, súd priznal žalobcom A/, B/, C/ právo na náhradu trov konania voči žalovaným II/, III/ v rozsahu 100 percent.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

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 nevykonával 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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok); ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 370 ods. 1, § 376 ods. 1 CSP).