

Súd: Okresný súd Michalovce
Spisová značka: 7C/32/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 002020212
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Mitterpák
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2021:002020212.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Michalovce sudca JUDr. Milan Mitterpák v právnej veci žalobcov v 1. rade: O., v 2. rade: W. v 3. rade: G., t. č. G. v 4. rade L. všetci zast.: JUDr. Slavomírom Hrubíšakom, advokátom, Pugačevova 1, 066 01 Humenné, proti žalovanému v 1. rade: L., žalovanému 2. rade: V., o neplatnosť kúpnej zmluvy, o pripustení ďalšieho subjektu, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e že právny úkon - kúpna zmluva č. V - 145/2019 zo dňa 7. 3. 2019, uzatvorená medzi žalovanou v 1. rade a žalovaným v 2. rade, ktorou žalovaná v 1. rade previedla na žalovaného v 2. rade svoj podiel 1/8 rodinného domu, číslo súpisné XX, postavený na parcele T., katastrálne územie Y. a podiel 1/40, parcely č. EKN XX/X záhrada o výmere 868 m², parcely č. EG. záhrada o výmere 480 m² a parcely č. I. zastavaná plocha a nádvorie o výmere 288 m², zapísané na LV č. XXX, P. obec Y. katastrálne územie Y. je neplatná.

II. Žalobcom v 1. rade až 4. rade p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v 1. rade a žalovanému v 2. rade v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1. až 3. rade žalobou došlo na tunajší súd dňa 4. 5. 2020 žiadali, aby súd rozsudkom určil právny úkon - kúpnu zmluvu - kúpna zmluva č. V - 145/2019 zo dňa 7. 3. 2019, uzatvorená medzi žalovanou v 1. rade a žalovaným v 2. rade, ktorou žalovaná v 1. rade previedla na žalovaného v 2. rade svoj podiel 1/8 rodinného domu, číslo súpisné XX, postavený na parcele č. XXX/X, zapísaný na LV č. XXX, okres Sobrance, obec Y. katastrálne územie Y. a podiel 1/40, parcely č. EKN XX/X záhrada o výmere 868 m², parcely č. I. záhrada o výmere 480 m² a parcely č. EG. zastavaná plocha a nádvorie o výmere 288 m², zapísané na LV č. XXX, o.kres Sobrance, obec Y. katastrálne územie Y. je neplatná.

2. Žalobcovia svoju žalobu odôvodnili tým, že žalovaný v 2.rade nadobudol podiel od žalovanej v 1.rade kúpnu zmluvou č. V - 145/2019 zo dňa 7. 3. 2019 - č. z. 21/19. Žalovaný v 2.rade nie je so žalovanou v 1. rade vo vzťahu blízkej osoby. Žalovaná v 1.rade pred uzavretím kúpnej zmluvy žiadnemu zo spoluvlastníkov nehnuteľosti svoj podiel na predaj neponúkla. Skôr uvedenou kúpnu zmluvou žalovaná v 1. rade, ktorú uzavrela so žalovaným v 2.rade porušila zákonné predkupné právo podielových spoluvlastníkov a to žalobcov v 1. až 3. rade. Z uvedeného dôvodu sa žalobca v zmysle § 40 a Občianskeho zákonníka domáhajú relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu.

3. Podaním zo dňa 30. 6. 2020 žalobcovi v 1. až 3. rade podali návrh na pripustenie do konania žalobcu v 4.rade a to L.. Zároveň pripojili súhlas Ingrid Kuvinkovej s pristúpením do konania na strane žalobcov.

4. Okresný súd Michalovce uznesením sp. zn. 7C 32/2020 zo dňa 3. 9. 2020 pripustil, aby do konania pristúpila na strane žalobcu L. ako žalobkyňa v 4. rade.

5. Žalovaná v 1. rade a žalovaný v 2.rade sa k podanej žalobe nevyjadrili.

6. Podľa § 180 CSP súd prejednal vec v neprítomnosti žalovaných v 1. až 2. rade.

7. Podľa § 40 a 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.

8. 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.

9. V danom prípade išlo o žalobu ktorou sa žalobcovia domáhali určenia právnej skutočnosti podľa § 137 c/ CSP, pričom naliehavý právny záujem na požadované určenie vyplýva z osobitného predpisu a to porušenie predkupného práva / § 140 OZ / a dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a OZ.

10. Vykonaným dokazovaním, oboznámením sa so žalobou, kúpnu zmluvou zo dňa 8. 1. 2019 medzi predávajúcou žalovanou v 1.rade a kupujúcim žalovaným v 2.rade, rozhodnutím Okresného úradu Sobrance, katastrálny odbor č. vkladu V-145/2019 zo dňa 7. 3. 2019 a ďalšími listinnými dôkazmi súd mal za to, že žaloba žalobcov je dôvodná.

11. V konaní bolo preukázané, že žalobcovia a žalovaný v 2.rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, okr. Sobrance, obec Y., kat. úz. Y. a to rodinného domu súp. č. XX, postaveného na parcele č. XXX/X . a nehnuteľnosti na LV č. XXX, okresu Sobrance, kat. úz. Y. - záhrada o výmere XXX, parc. č. EKN XX/X, . záhrady o výmere 460 m², parcela č. XX/X a zastavané plochy a nádvoria o výmere 288 m², parcela č. XX s tým, že žalovaný v 2. rade predmetné nehnuteľnosti, resp. podiel na predmetných nehnuteľnostiach nadobudol od pôvodnej podielovej spoluvlastníčky a to žalovanej v 1.rade na základe skôr uvedenej kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou v 1. rade a žalovaným v 2. rade zo dňa 8. 1. 2019.

12. Žalovaná v 1.rade si pri prevode skôr uvedeného spoluvlastníckeho podielu na žalovaného v 2.rade nespĺnila povinnosť vyplývajúcu jej z ustanovenia § 140 OZ, t. j. ponúknuť žalobcom ako oprávneným z predkupného práva prevádzané spoluvlastnícke podiely na odkúpenie / táto povinnosť zaväzuje každého spoluvlastníka veci s výnimkou prevodu medzi blízkymi osobami, ktorým súd podľa § 116 Občianskeho zákonníka, príbuzným v priamom rade, rodine manžela a iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby seba navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich druhá dôvodne pocítovala ako vlastnú ujmu /.

13. Vzhľadom na porušenie povinnosti vyplývajúcej z predkupného práva súd mal za to, že žalobcovia sa podanou žalobou s poukazom na ustanovenie § 40a OZ dôvodne dovolávali neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou bolo porušené ich predkupné právo.

14. Vzhľadom na skôr uvedené skutočnosti súd mal za to, že žalobcovia preukázali, že zo strany žalovanej v 1.rade pri prevode skôr uvedených nehnuteľností na žalovaného v 2.rade došlo k porušeniu ich predkupného práva s tým, že žalovaní v 1. rade a 2. rade žiadnym spôsobom nerozporovali skutočnosti tvrdené žalobcami v podanej žalobe z uvedeného dôvodu súd rozhodol v zmysle výroku tohto rozsudku.

15. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a úspešným v spore žalobcom v 1. rade až 4. rade súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1.rade a 2.rade v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté podľa § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

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).

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.