

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 5C/57/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7219208520
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 09. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Štillová
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2020:7219208520.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin pred sudkyňou JUDr. Miriam Štillovou, v spore žalobcu: 1/ T. T. L. T. L. L. T. XX, XXX XX Y. T., K.: XX XXX XXX, zastúpené Y. C. Š., E., L. L.H. E. T. XX XXX/XX, XXX XX Y., X/ Y. C. Š., M. F. K. V. XXXX/XX, XXX XX Y. T., W.. XX.XX.XXXX, proti žalovaným: X/ U. N., M. F. M. X, XXX XX V., W.. XX.XX.XXXX, 2/ C. V., M. F. V. E. F. XXX/XXX, XXX XX U., W.. XX.X.XXXX, obidvaja zastúpení R.. Y. Y., E., L. L.H. W. H. XXX, XXX XX W., K.: XX XXX XXX o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Žaloba sa **z a m i e t a**.

II. Žalovaní 1/ a 2/ majú právo na náhradu trov konania v celom rozsahu voči žalobcom 1/ a 2/. O výške náhrady trov konania bude súd rozhodovať samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia 1/ a 2/ sa žalobou doručenou 22.9.2019 pôvodne na Okresný súd Košice II. domáhali vo vzťahu k žalovaným 1/ a 2/ určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Poukázali na to, že žalobca 1/ je pozemkovým spoločenstvom s právnou subjektivitou založeným v súlade so zákonom č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách s cieľom racionálne hospodáriť na spoločnej nehnuteľnosti a obstarávať spoločne veci vyplývajúce zo spoluvlastníctva k nej. Žalobca 2/ je členom žalobcu 1/ a teda podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísaných v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX a č. XXXX vedenom Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom, pre okres Martin, obec Martin, katastrálne územie Priekopa. Všetky pozemky uvedené na LV č. XXXX E. Č.. XXXX sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, ktorú spravuje žalobca 1/. Žalovaný 1/ bol členom žalobcu 1/ do 23.9.2016 so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1 830/446 520 (na LV č. XXXX evidovaným pod poradovým číslom XX). Dňa 19.9.2016 uzatvoril žalovaný 1/ ako predávajúci so žalovaným 2/ ako kupujúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol odplatný prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ u žalobcu 1/ nakupujúceho, ktorý nie je členom žalobcu 1/, teda na tretiu osobu. Žalovaný 1/ pred prevodom spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti, ktorú spravuje žalobca 1/ neponúkol svoj spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom prostredníctvom výboru žalobcu 1/. V ďalšom poukázali žalobcovia 1/ a 2/ na § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách, ktoré upravuje predkupné právo vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti, ak niektorý vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, t. j. osobu, ktorá ešte na príslušnej spoločnej nehnuteľnosti nevlastní podiel. Pre prípad prevodu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu ustanovil zákonodarca v citovanom ustanovení pre vlastníka podielu, ktorý mieni previesť svoj podiel povinnosť najprv ponúknuť tento podiel ostatným vlastníkom podielov, na dotknutej spoločnej nehnuteľnosti s tým, že ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, na dotknutej spoločnej nehnuteľnosti môže ho vlastník podielu na dotknutej spoločnej nehnuteľnosti previesť na tretiu osobu. Z predložených dôkazov je zrejmé, že žalovaný 1/ si túto povinnosť nesplnil,

neponúkol svoj spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti, previedol svoj spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu a tým porušil predkupné právo ostatných spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Porušenie ustanovenia § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločnostiach má za následok relatívnu neplatnosť právneho úkonu, kde v prípade prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu sa vzťahuje všeobecná úprava právne predkupného práva podľa Občianskeho zákonníka aj s právnou úpravou relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo toto právo podielových spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti porušené, nakoľko vychádza z argumentácie založenej na subsidiárnej aplikácii ustanovení Občianskeho zákonníka o relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Naliehavý právny záujem na určovacej žalobe je vtedy, ak je tu daný aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý nemožno inými právnymi prostriedkami odstrániť, pričom nie je dôležité ako táto neistota vznikla. Špeciálnym oprávnením z porušenia predkupného práva je právo oprávneného na reparáciu protiprávneho stavu do stavu, aký tu bol pred jeho porušením, t. j. navrátením do pôvodného stavu, k čomu môže slúžiť inštitút dovolania sa relatívnej neplatnosti. Rozsudok, ktorým by súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu (kúpnej zmluvy) je listinou, na základe ktorej príslušný katastrálny odbor okresného úradu vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom, čo samé o sebe zakladá naliehavosť právneho záujmu žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu. Žalobcovia 1/ a 2/ majú za to, že naliehavý právny záujem je v predmetnej veci daný.

2. Podaním doručeným súdu 23.10.2019 (č. I. 137 spisu) zaslali žalovaní 1/ a 2/ vyjadrenie k žalobe, v ktorom uviedli, že kúpna zmluva bola spísaná a podpísaná obidvoma žalovanými dňa 19.9.2016. Žalobcovia tvrdia, že došlo k porušeniu predkupného práva, pretože žalovaný 1/ neponúkol svoj podiel ostatným spoluvlastníkom prostredníctvom žalobcu 1/. Žalovaní nevedia, či bola žaloba podaná včas, z čestných prehlásení osôb Y. Q., K., Y. V. E. K., Y. F., všetky zo dňa 22.8.2019, vyplýva, že sa o spornej kúpnej zmluve dozvedeli až po povolení vkladu. V súvislosti s poskytnutými čestnými prehláseniami sa žalovaní domnievajú o ich účelovom vyhotovení. Nesporne však ostáva, že všeobecná premlčacia doba začína plynúť z dotknutých osôb v tom istom časovom okamihu a to v deň, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz, t. j. dňom úplného podpísania kúpnej zmluvy. Podľa názoru žalovaných, ak mala byť žaloba podaná včas, mala byť podaná do 20.9.2019, t. j. v deň, nasledujúci po dni podpísania predmetnej kúpnej zmluvy. Žalovaní sú presvedčení, že ak by aj bolo porušené predkupné právo, postavenie žalobcov by sa v žiadnom prípade nezmenilo. Porušenie predkupného práva je relatívne neplatným právnym úkonom. Zároveň v predmetnom vyjadrení namietli miestnu príslušnosť súdu a namietli aj aktívnu legitimáciu žalobcu 1/ na podanie žaloby z dôvodu, že nie je zjavné, či boli dodržané všetky ustanovenia zmluvy o spoločnosti.

3. Z dôvodu vznesenej námietky miestnej nepríslušnosti Okresného súdu v Košiciach, bola vec postúpená Okresnému súdu Martin na prejednanie.

4. Na základe výzvy súdu zástupca žalobcov 1/ a 2/ do konania doložil listiny preukazujúce právnú subjektivitu žalobcu 1/. V rámci dupliky sa žalobcovia 1/ a 2/ vyjadrovali k vyjadreniu žalovaných 1/ a 2/ a to podaním doručenom súdu 13.8.2020 (č. I. 205 spisu), v ktorom uviedli, že žalobca 1/ má za to, že premlčacia doba nezačala pre žalobcov plynúť dňom podpisu kúpnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, pri nadobudnutí vlastníctva z nehnuteľností totiž treba striktno odlišovať moment uzatvorenia kúpnej zmluvy, z ktorého vyplývajú obligačno-právne účinky od momentu povolenia vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, ktoré má vecno-právne účinky. Až práve povoleným vkladom nadobudli žalovaní vlastnícke právo a teda až týmto momentom začala pre žalobcov plynúť premlčacia lehota. Žalobcovia neboli zmluvnou stranou kúpnej zmluvy, predložili súdu čestné vyhlásenia osôb (členov výboru), ktorí potvrdili, že sa so skutočnosťou porušenia predkupného práva žalovaným 1/ dozvedeli až po povolení vkladu vlastníckeho práva a žalovaní žiadnym spôsobom nepreukázali opak. V aktívnej legitimácii poukázali na to, že s pochybnosťami žalovaných ohľadom aktívnej vecnej legitimácie žalobcov, žalobca 1/ nesúhlasí. Keďže spor ohľadom platnosti dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nemôže okresný súd, katastrálny odbor v konaní o návrhu na vklad sám rozhodnúť, musí súd rozhodnúť, či je zmluva o prevode podielu na spoločnej nehnuteľnosti platným právnym úkonom. Žalobcovia 1/ nie sú zrejme žiadne obmedzenia podania žaloby vyplývajúce zo zmluvy o pozemkovom spoločnosti, keďže žiadne obmedzenia, ani postup zmluva o pozemkovom spoločnosti neupravuje. Žalobca 1/ zdôrazňuje, že takéto obmedzenia by boli i tak v rozpore so zákonom, pretože zákonné oprávnenie pozemkového spoločnosti podať žalobu treba interpretovať tak, že spoločnosť má prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu - výboru - právomoc konať a nie

je možné obmedziť či odňať uvedené. Žalobca 1/ je v aktívne legitimovanom danom prípade. Samotné pozemkové spoločenstvo môže podľa ustanovenia § 9 ods. 11 zákona o pozemkových spoločenstvách nadobúdať podiely na spoločnej nehnuteľnosti (v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ takáto právna úprava ešte neexistovala).

5. Súd vo veci vykonal pojednávanie dňa 21.9.2020, na ktorom vypočul strany sporu, oboznámil sa s listinami obsiahnutými v súdnom spise a dospel k týmto skutkovým zisteniam a právnemu postúpeniu veci:

6. V konaní bolo preukázané, že žalobca 1/ je T. T. L. T., ktoré bolo zriadené v súlade so zák. č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon o pozemkových spoločenstvách“). Uvedené bolo preukázané Notárskou zápisnicou č. W. XXXX/XXXX, W. XXXXX/XXXX, W. XXXXX/XXXX, na ktorej došlo k hlasovaniu o schválení zmluvy o založení pozemkového spoločenstva s právnou subjektivitou, návrhu stanov a orgánov pozemkového spoločenstva (č. l. 156 spisu) spolu s prezenčnou listinou (č. l. 158 až 166 spisu). Zároveň bolo preukázané, že boli vyhotovené stanovy T. T. L. T. (č. l. 167 spisu). Žalobca 1/ je T. T. L. s právnou subjektivitou, založeným v súlade so zákonom č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách s cieľom racionálne hospodáriť na spoločnej nehnuteľnosti a obstarávať spoločne veci vyplývajúce zo spoluvlastníctva k nej. Z výpisu LV bolo zrejmé, že žalobca 2/ je členom žalobcu 1/ a teda podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX (č. l. 15 spisu) a č. XXXX (č. l. 53 spisu). Zároveň z tvrdení žalobcov bolo preukázané, že žalovaný 1/ bol členom T. T. L. T., teda žalobcu 1/ do 23.9.2016 pod poradovým číslom XX, vychádzajúc z LV č. XXXX zo dňa 23.8.2015 (č. l. 15 spisu) a predávajúcim na kúpnej zmluve uzavretej so žalovaným 2/. Je daná aktívna a pasívna legitimácia.

7. Z predloženej kúpnej zmluvy (č. l. 8 spisu) je zrejmé, že predávajúci, teda žalovaný 1/ predal žalovanému 2/ ako kupujúcemu spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX katastrálne územie Priekopa, obec Martin, okres Martin ako parcely registra „C“. Predmetná zmluva bola podpísaná 19.9.2016. Je zrejmé z aktuálneho výpisu LV, že vklad čo sa týkala predmetnej zmluvy vychádzajúc z platného LV (č. l. 49 spisu), bol povolený vklad predmetnej kúpnej zmluvy dňa 23.9.2016. Zároveň súd zistil z čestných vyhlásení, ktoré do konania doložili žalobcovia 1/ a 2/, že K.. Y. F. dňa 22.8.2019 ako jeden z členov T. T. L. T. uviedol, že mu nebol ponúknutý podiel žalovaného 1/, ktorý teda previedol následne na tretiu osobu (č. l. 12 spisu), uvedené vyhlásil aj Y. Q. (č. l. 13 spisu), ako aj K.. Y. V. (č. l. 14 spisu). Všetci traja vyhlásili, že sa o porušení predkupného práva žalovaným 1/ dozvedeli až po povolení vkladu vlastníckeho práva Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom v prospech žalovaného 2/ na základe uzatvorenej kúpnej zmluvy.

8. Podľa § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách ak vlastník podiel na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti; podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, alebo v ich mene spoločenstvo, podľa ods. 10 možno ho previesť tretej osobe.

9. Podľa § 40 a) Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49 a 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741 b) ods. 2, 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

10. Z citovaných ustanovení je zrejmé, že porušenie § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách má za následok relatívnu neplatnosť právneho úkonu vzhľadom na subsidiárnu pôsobnosť ustanovení OZ v spojení so zákonom o pozemkových spoločenstvách.

11. Právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu (§ 40 a) OZ) nastávajú okamihom, keď tento prejav vôle dôjde všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. Právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podlieha premlčaniu. Premlčacia doba je trojročná. Podľa § 101 OZ pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz. Relatívnu neplatnosť možno uplatniť aj priamo v občianskom súdnom konaní v žalobe, ktorá bola riadne doručená stranám sporu, proti ktorým dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu smeruje. Pokiaľ ide o dvojstranné a viacstranné právne úkony, musí

sa dotknutý účastník dovolať neplatnosti voči všetkým ostatným účastníkom. Právne účinky dovolania sa neplatnosti právneho úkonu nastávajú vždy (ex tunc) okamihom, keď dôjde účastníkom právneho úkonu dovolanie vo forme oznámenia neplatného právneho úkonu adresovaného všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. Podľa ustanovenia § 101 OZ všeobecná trojročná premlčacia doba plynie odo dňa, kedy sa právo mohlo vykonať po prvýkrát a táto začína plynúť objektívne. Týmto dňom je zásadný deň, keď bolo možné právo vykonať, teda kedy je žalovateľné. Je to časový okamih, kedy sa subjektívne právo transformuje do nároku oprávneného dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Uplynutie trojročnej premlčacej lehoty má za následok, že sa nemožno s úspechom dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ak bola vznesená námietka premlčania. Právny úkon naďalej trpí vadou, aj keď treba na ňu pozeráť ako na platný právny úkon so všetkými následkami.

12. Žalovaní 1/ a 2/ vzniesli námietku premlčania a túto súd považoval za dôvodnú. Tak, ako už bolo vyššie uvedené, právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe ustanovenej v § 101 OZ s tým, že táto premlčacia doba začína plynúť odo dňa, keď sa mohlo právo vykonať po prvý raz. Týmto dňom je podľa názoru súdu deň nasledujúci po dni, keď bol urobený právny úkon, ktorého relatívna neplatnosť sa namieta. Tento okamih je daný objektívne a nezávisí od toho, kedy sa dotknutá osoba dozvie o urobení tohto úkonu. Z predloženej kúpnej zmluvy je zrejmé, že táto bola uzavretá dňa 19.9.2016. Relatívnu neplatnosť možno uplatniť aj priamo v občianskom súdnom konaní v žalobe, ktorá bola riadne doručená stranám sporu, proti ktorým dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu smeruje. Právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastávajú až okamihom, keď tento prejav dôjde všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. V tomto smere súd aplikoval ust. § 124 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), nakoľko uskutočniť hmotnoprávny úkon možno aj v podanej žalobe, avšak jeho účinky nastanú až okamihom doručenia takejto žaloby žalovaným. Zo spisu je zrejmé, že žalovaný 2/ prevzal žalobu dňa 08.10.2019 (č. l. 121), žalovaný 1/ dňa 11.10.2019 (č. l. 127). To znamená, že ak mala byť žaloba obsahujúca dovolanie sa relatívnej neplatnosti podaná včas, mala byť doručená žalovaným do 20.9.2019. Z tohto dôvodu súd mal za to, že u žalobcov právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1/ a 2/ sa premlčalo. V tomto smere súd poukazuje aj na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. I.ÚS 148/2013-11, rozsudok napr. Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/107/2016.

Na základe uvedeného preto súd žalobu žalobcov 1/ a 2/ z dôvodu vznesenej námietky premlčania, ktorá bola dôvodná, zamietol.

13. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa úspechu vo veci. Žalovaní 1/ a 2/ mali plný úspech vo veci, preto im súd priznal plnú náhradu trov konania vo vzťahu k žalobcom 1/ a 2/. O výške náhrady trov konania bude súd rozhodovať samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorému smeruje.

Podľa § 363 CSP 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).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 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 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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP 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 povinnosť stanovená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.