

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 8Co/80/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8717207333
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Fil'akovský
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8717207333.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Fil'akovského a sudcov JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Anny Kovaľovej v právnej veci žalobcov: 1/ Ing. L. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. - D. XXXX/X, XXX XX P., 2/ B. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. - D. XXXX/X, XXX XX P., obaja zastúpení JUDr. Martin Tomas, advokát, 1.mája 216/7, 058 01 Poprad, proti žalovaným: 1/ P. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XXX, XXX XX B., 2/ Z. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XXX, XXX XX B. 3/ V. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/XX, XXX XX P., 4/ U. L. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/XX, XXX XX P., žalovaní 3/ a 4/ zastúpení: JUDr. Zuzana Havašová, advokátka, so sídlom Mengusovce 15, 059 36 Mengusovce, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy s prísl., o odvolaní žalovaných v 3. a 4. rade proti rozsudku Okresného súdu Poprad zo dňa 18.01.2019 č.k. 11C 31/2017 - 228 takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalobcom sa priznáva náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu 28.06.2017 žalobcovia žiadali, aby súd určil, že kúpna zmluva zo dňa 21.12.2015 v znení jej Dodatku zo dňa 28.01.2016 uzavretá medzi predávajúcimi P. I., rodený I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, XXX XX P., občan SR a Z. I., rod. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, XXX XX P., občan SR a kupujúcimi V. I., rod. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/X, XXX XX P., občan SR a U. L. I., rod. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/X, XXX XX P., občan SR, ktorej vklad bol povolený D. úradom P., odborom katastrálnym, pod V XXXX/XXXX je v časti prevodu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/12 k parcele KN - C č. XXX/X o výmere 760 m² v kultúre záhrada, k. ú. U. neplatná.

2. V žalobe tvrdili, že sú bezpodieloví spoluvlastníci spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, a to parc. KN - C č. XXX/X o výmere 760 m² v kultúre záhrady. Pozemok je zapísaný na LV č. XXX okres P., obec L. a k.ú. U. vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/6 - iná k celku pod V K nehnuteľnosti zapísanej na tom istom liste vlastníctva boli v minulosti zapísaní žalovaní v 1. a 2. rade ako bezpodieloví spoluvlastníci vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/6 - iná k celku.

3. Žalobcovia na internete cez katasterportal zistili, že žalovaní v 1. a 2. rade časť zo svojho spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/12 -iná k celku k parcele vedenej na LV č. XXX, k.ú. U., previedli na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom P., katastrálny odbor pod V XXXX/XXXX dňa 08.02.2016 na žalovaných v 3. a 4. rade do ich bezpodielového spoluvlastníctva bez toho, aby tento ponúkol na predaj žalobcom.

4. Po zistení uvedených skutočností (porušení predkupného práva), žalobcovia sa u žalovaných v 1., 2., 3. a 4. rade dovolali relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 40a OZ a to listami zo dňa 10.05.2017 adresovanými žalovaným v 1., 2., 3. a 4. rade.

5. Žalobcovia ako podieloví spoluvlastníci k nehnuteľnosti - parc. KN - C č. XXX/X o výmere 760 m² v kultúre záhrady, pozemok je zapísaný na LV č. XXX, okres P., obec L. a k.ú. U., majú naliehavý právny záujem na odstránení stavu právnej neistoty v tom, aby bol naisto určený právny stav po tom, ako sa účinne dovolali relatívnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy zo dňa 21.12.2015 v znení jej Dodatku zo dňa 28.01.2016 pod V XXXX/XXXX. Keďže rozsudok, ktorým by súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu, je listinou, na základe ktorej kataster vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z.), žalobcovia môžu práve ním požadovaným určením dosiahnuť odstránenie neistoty v právnych vzťahoch týkajúcich sa spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, prípadne predísť možným ďalším sporom.

6. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol tak, že

I. Súd určuje, že kúpna zmluva zo dňa 21.12.2015 v znení jej dodatku zo dňa 28.1.2016 uzavretá medzi predávajúcim P. I., rod. I., nar. XX.X.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, XXX XX P., občan SR a Z. I.ová, rod. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, XXX XX P., občan SR a kupujúcimi V. I., rod. I., nar. XX.X.XXXX, bytom D. XXX/X, XXX XX P., občan SR a U. L. I., rod. X., nar. XX.X.XXXX, bytom D. XXX/X, XXX XX P., občan SR, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom P., odborom katastrálnym pod V XXXX/XXXX je v časti prevodu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/12 k parcele KN - C č. XXX/X o výmere 760 m² v kultúre záhrada, k. ú. U. neplatná.

II. Žalobcovia 1/, 2/ majú právo na náhradu trov konania voči žalovaným 1/ až 4/ v rozsahu 100 %, o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom samostatným uznesením.

7. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že po vykonanom dokazovaní zistil skutkový stav, podľa ktorého žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti parc. č. XXX/X - záhrady o výmere 760 m², zapísanej na LV č. XXX pre k. ú. U., a to v podiele 1/6-ina. Podielovým spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti boli aj žalovaní 1/, 2/, a to v podiele 1/12, ktorí na základe kúpnej zmluvy zo dňa 21.12.2015 a dodatku zo dňa 28.1.2016 previedli na žalovaných 3/, 4/ časť svojho spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/12 do ich bezpodielového spoluvlastníctva. Pred uzavretím kúpnej zmluvy žalovaní 1/, 2/ neponúkli ostatným podielovým spoluvlastníkom na odkúpenie časť spoluvlastníckeho podielu, ktorý bol predmetom prevodu.

8. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b 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. 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.

9. 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.

10. Podľa § 116 Občianskeho zákonníka blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne počítavala ako vlastnú ujmu.

11. Žalobcovia v uvedenej právnej veci sa domáhajú vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej žalovanými 1/, 2/ a žalovanými 3/, 4/, a to zo dňa 21.12.2015 a dodatku zo dňa 28.1.2016, a to vyslovením relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorý vyplýva priamo z ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, a preto súd má za to, že je splnená podmienka na podanie určovacej žaloby vyplývajúca z ustanovenia § 137 písm. d) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok.

12. Žalobcovia sa domáhajú relatívnej neplatnosti právneho úkonu, a to z dôvodu, že pri uzavretí kúpnej zmluvy medzi žalovanými došlo k porušeniu ich predkupného práva na prevádzanú časť spoluvlastníckeho podielu v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. Súd mal preukázané, že medzi stranami nebolo sporné, že žalovaní 1/, 2/ previedli časť spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb vrátane žalobcov na žalovaných 3/, 4/, a pred uzavretím kúpnej zmluvy neponúkli predmetnú časť spoluvlastníckeho podielu na odkúpenie ostatným podielovým spoluvlastníkom, ktorí majú v zmysle ust. § 140 Občianskeho zákonníka pri prevode spoluvlastníckeho podielu predkupné právo. Predkupné právo sa v zmysle ust. § 140 Občianskeho zákonníka nevyžaduje iba v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu medzi blízkymi osobami.

13. Ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka upravuje tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorá spočíva v tom, že právny úkon, pri ktorom je daný dôvod relatívnej neplatnosti sa považuje za platný pokiaľ ten, kto je takýmto právnym úkonom dotknutý sa neplatnosti právneho úkonu dôvodne nedovolá. Jedným z dôvodov relatívnej neplatnosti je aj porušenie predkupného práva podielových spoluvlastníkov podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Základným predpokladom vyslovenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu je uskutočnenie vysloveným prejavom, z ktorého musí byť zrejmé vôľa dotknutej osoby dovoliť sa neplatnosti právneho úkonu. Žalovaní namietali, že zo strany žalobcov nedošlo k riadnemu dovolaniu sa relatívnej neplatnosti, a že konanie zo strany žalobcov je v rozpore s dobrými mravmi, a že považujú konanie žalobcov za šikanózne. Súd nepovažuje konanie žalobcov za šikanózne a v rozpore s dobrými mravmi nakoľko ust. § 40a Občianskeho zákonníka umožňuje dovoliť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu a súd má za to, že zo strany žalovaných 1/, 2/ došlo k porušeniu predkupného práva podielových spoluvlastníkov, a to v zmysle ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Ako aj sami žalovaní 1/, 2/ uviedli, nevedeli o tom, že ponuková povinnosť musí byť písomná, a že musia ponúknuť na predaj uvedené nehnuteľnosti podielovým spoluvlastníkom prednostne všetkým, čo zo strany žalovaných 1/, 2/ nebolo splnené.

14. Z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka vyplýva, že podieloví spoluvlastníci majú predkupné právo v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu a toto ich právo je vylúčené iba v prípade, keď sa spoluvlastnícky podiel prevádza blízkej osobe. Pojem blízkych osôb vymedzuje ust. § 116 Občianskeho zákonníka a to tak, že blízkou osobou sú predovšetkým príbuzní v priamom rade, súrodenci a manželia, čo však nie je prípad žalovaných. Za blízke osoby sa môžu považovať aj iné osoby, avšak za splnenia dvoch podmienok, a to že ide o iné osoby, ktoré sú v rodinnom alebo obdobnom pomere a zároveň je medzi nimi taký vzťah, ak by ujmu, ktorá utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú. V uvedenom prípade nejedná sa o takýto príbuzenský vzťah blízkych osôb, ako žalovaní uviedli majú priateľský vzťah, stretávajú sa, navštevujú sa, avšak nie sú to podmienky splnené tak ako ustanovuje § 116 Občianskeho zákonníka.

15. Súd konštatuje, že vzťah medzi žalovanými 1/, 2/ a 3/, 4/ nie je možné považovať za vzťah blízkych osôb, teda pokiaľ medzi nimi došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy bez toho, aby pred uzavretím tejto zmluvy bola prevádzaná časť spoluvlastníckeho podielu ponúknutá na predaj ostatným podielovým spoluvlastníkom, týmto konaním bolo porušené predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov, čo zakladá dôvod neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka. Súd má za to, že zo strany žalobcov, ktorí sa domáhajú určenia neplatnosti právneho úkonu nevidí konanie v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko žalobcovia sa domáhajú určenia neplatnosti právneho úkonu a táto im vyplýva priamo z ust. § 40a Občianskeho zákonníka. Súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná, a preto rozhodol o určení neplatnosti predmetného právneho úkonu a to, že jedná sa o relatívnu neplatnosť právneho úkonu, a to časti prevodu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/12 k parcele M. o výmere XXX m² v kultúre záhrada, k. ú. U..

16. O trovách konania rozhodol súd v zmysle ust. § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. - Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) v platnom znení tak, že žalobcom, ktorí boli v spore v celom rozsahu úspešní, priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením postupom podľa § 262 ods. 2 CSP.

17. Žalovaný v 3. rade a žalovaná vo 4. rade v podanom odvolaní navrhli, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, prípadne, ak budú dané podmienky na rozhodnutie vo veci, aby vo veci sám rozhodol tak, že žalobu zamietne.

18. Ďalej uviedli, že súd prvej inštancie sa v rozsudku nevyporiadal s otázkou (ne) existencie naliehavého právneho záujmu žalobcov na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, a to aj napriek tomu, že žalovaní opakovane vo svojich písomných podaniach, ako aj na pojednávaní 18.01.2019 poukazovali na neexistenciu naliehavého právneho záujmu a hlavne napriek tomu, že absencia naliehavého právneho záujmu je dôvodom zamietnutia žaloby.

19. Podľa názoru odvolateľov podľa ustálenej súdnej judikatúry platí, že ak vyslovením neplatnosti právneho úkonu sa má riešiť len predbežná otázka vo vzťahu k otázke, či tu právo je, alebo nie je, nie je na takejto žalobe daný naliehavý právny záujem (pre porovnanie rozsudok NS SR sp. zn. 2 Cdo 98/2004).

20. Odvolatelia ďalej namietali, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. Výsluchom žalobcov v 1. a 2. rade, ktorý návrh súd prvej inštancie zamietol, chceli žalovaní preukázať, či podaná žaloba je vhodným procesným nástrojom ochrany práv žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či len zbytočne nevyvoláva konanie, pri ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné súdne konanie. Existencia naliehavého právneho záujmu v konaní o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie zákonného predkupného práva spoluvlastníka závisí aj od posúdenia toho, aký právny úkon vedie spoluvlastníka k vyvolaniu súdneho sporu.

21. V ďalšej časti podaného odvolania žalovaní v 3. a 4. rade poukázali na skutočnosť, že žalobcovia neváhajú porušovať zákon, stavebné povolenia, nerešpektujú rozsudky súdov, ani rozhodnutia príslušných orgánov a neštítia sa ani krivého obvinenia. Na druhej strane šikanózne vyžadujú od ostatných dodržiavanie zákona, ako v tomto prípade, keď pre nevedomosť žalovaných došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ktorej neplatnosti sa dožadujú pred súdom.

22. Napokon odvolatelia poukazujú na skutočnosť, že určením neplatnosti časti kúpnej zmluvy vo vzťahu k parcele č.. výmere 760 m² - záhrada v k. ú. U., ktorá je prístupovou cestou, stratili spôsob, akým sa môžu dostať na svoj pozemok, nedotknutý určením neplatnosti kúpnej zmluvy.

23. Žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu žalovaných v 3. a 4. rade navrhli napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

24. Odvolací súd v zmysle zásad ustanovení § 379, § 380 a § 381 CSP preskúmal rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalovaných v 3. a 4. rade nie je opodstatnené.

25. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

26. Len na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku, odvolací súd poukazuje na to, že z obsahu spisu, podanej žaloby, nepochybne vyplýva, že žalobcovia sa rozhodli uprednostniť špeciálnu úpravu nároku v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka podaním určovacej žaloby o neplatnosť právneho úkonu, ktorým bolo porušené ich predkupne právo. Ak sa tak rozhodli, potom je vylúčená možnosť, aby žalobcovia mohli uplatniť niektorý zo všeobecných nárokov v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

27. Odvolací súd ďalej poukazuje na to, že Najvyšší súd SR v rozhodnutí 7Cdo 46/2013 ustálil, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva (§ 40a OZ) môže obstať z pohľadu naliehavého právneho záujmu podľa § 80 písm. c) O.s.p. (aktuálne § 137 písm. c) CSP) i vtedy, ak už došlo k porušeniu predkupného práva. Neplatí teda záver, že ak došlo k porušeniu predkupného práva, oprávnená osoba už automaticky nemá naliehavý právny záujem na podaní žaloby o neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka, takýto záver totiž nevyplýva zo žiadnej právnej úpravy. I pre daný prípad teda platí, že skutočnosť, že už došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov, sama o sebe nemá za následok nedostatok jej naliehavého právneho záujmu na určenie neplatnosti danej zmluvy. (obdobne Krajský súd Trnava sp. zn. 25Co 103/2017).

28. Po ustálení záveru, že žalobcovia majú na podanie hore uvedenej žaloby naliehavý právny záujem, samotnom vyjadrení žalovaných v podanom odvolaní, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo pre nevedomosť žalovaných, námietky odvolateľov, či podaná žaloba je vhodným procesným nástrojom ochrany práv žalobcov, či podaná žaloba nie je šikanóznym výkonom práva a či vyhovením žalobe nedôjde k strate prístupovej cesty, nie sú natoľko právne významné, aby boli spôsobilé spochybníť správnosť vydaného rozhodnutia súdom prvej inštancie.

29. S prihliadnutím na uvedené odvolací súd postupom vyplývajúcim z ust. § 387 CSP rozsudok ako vecne správny potvrdil.

30. Zároveň v odvolacom konaní úspešným žalobcom priznal náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % podľa ustanovení § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, ods. 2 CSP s tým, že o výške náhrady týchto trov rozhodne súd prvej inštancie.

31. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch 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 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).