

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 1C/8/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5818200356
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Vanda Mikulášová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2020:5818200356.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou Mgr. Vandou Mikulášovou, v právnej veci žalobcu: E. P., rod. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. R. XX, zast. JUDr. Miroslav Bachy nec, advokát, Podbiel 177, proti žalovaným: 1/ J. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. D. XX, E. H., 2/ H. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. R. XX, 3/ D. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. R. XX, 4/ I. U., rod. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. R. XX, 5/ E. T., rod. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. R. XX, 6/ I.F. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. R. XX, 7/ Š. Č., rod. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXX, D. - F. E., ČR, 8/ Ing. H. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. P. XXX, T., v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že kúpna zmluva zo dňa 30.01.2017, uzatvorená medzi žalovanými J. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Zl. D. XX, E. H., H. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. R. XX, D. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. R. XX, I. U., rod. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. R. XX, E. T., rod. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. R. XX, I. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. R. XX, Š. Č., rod. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXX, D. - F. E., Č., ako predávajúcimi a Ing. H. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., R. P. XXX, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckych podielov v celku v 22/36 účastín, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom, pod číslom V 3181/2017 dňa 17.01.2018 položka 38/2018, je neplatná.

II. Žalovaní sú p o v i n í zaplatiť žalobkyni náhradu trov konania v pomere 100%, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa žalobou podanou súdu dňa 21.02.2018 žiadala, aby súd určil, že kúpna zmluva zo dňa 30.01.2017 uzatvorená medzi žalovanými 1/ - 7/ ako predávajúcimi a Ing. H. C., predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckych podielov celkom v 22/36 úč., ktorej vklad bol povolený Okresným úradom v Námestove, odborom katastrálnym, pod č. V 3181/2017 dňa 17.01.2018, položka zmien 38/2018 je neplatná.

2. Žalobu odôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou pozemkov parc. KN-E č. XXXX/X orná pôda o výmere 20 m², zapísaného na LV č. XXXX k.ú. Z. R. pod B/3, 4 v 8/36 1C/8/2018 2 úč. Žalovaný 8/ je zapísaný ako podielový spoluvlastník pozemku parc. KN-E č. XXXX/X orná pôda o výmere 20 m² zapísaného na LV č. XXXX k.ú. Z. R. pod B/5 v 22/36 úč.

3. Podľa § 140 veta prvá Občianskeho zákonníka, ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže by išlo o prevod blízkej osobe.

4. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589. § 701 ods. 1, § 471b ods2 považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

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

6. Relatívna neplatnosť nepôsobí priamo zo zákona, ale je založená na vyvrátiteľnej domnienke platnosti právneho úkonu, pokiaľ nebol zbavený týchto následkov. Právnych následkov môže byť zbavený rozhodnutím súdu.

7. Účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti nastávajú dňom, od ktorého došlo oznámenie dovolania sa neplatnosti právneho úkonu všetkým účastníkom právneho úkonu, účinky relatívnej neplatnosti nastávajú ex tunc, teda spätne k okamihu, ktorým došlo k oznámeniu.

8. Žalovaní 1/ - 7/ ako podieloví spoluvlastníci pozemku, ktorý je predmetom žalobného návrhu, si nesplnili svoju zákonnú povinnosť voči ostatným podielovým spoluvlastníkom pri prevode svojich spoluvlastníckych podielov na základe kúpnej zmluvy zo dňa 30.01.2017 v prospech žalovaného 8/ a uvedené spoluvlastnícke podiely jej písomne neponúkli ako podielovej spoluvlastníčke.

9. Žalovaní 1/ - 7/ nie sú medzi sebou blízkymi osobami v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

10. Vychádzajúc z porušenia ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, je tento právny úkon - kúpna zmluva postihnutý relatívnou neplatnosťou a na základe uvedenej skutočnosti sa žalobkyňa domáha vyslovenia neplatnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia predkupného práva.

11. Listom zo dňa 19.02.2018, ktorý bol odoslaný účastníkom kúpnej zmluvy dňa 20.02.2018, sa dovolala relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 30.01.2017, ktorá bola zavkladovaná Okresným úradom v Námestove, odborom katastrálnym, pod V 3181/2017zo dňa 17.01.2018 pod položkou zmien 38/2018.

12. Podľa § 137 písm. c/ CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení, či tu právny vzťah alebo právo je, alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Naliehavý právny záujem na podaní tejto určovacej žaloby žalobkyňa preukazuje tak, že ide o procesný nástroj ochrany jej práva ako žalobkyne, ktorým sa vyrieši stav právnej neistoty medzi účastníkmi konania a odstráni sa spornosť práva.

13. Na pojednávaní sa súd oboznámil s listinnými dôkazmi a to so žalobným návrhom, s plnomocenstvom, s výpisom z LV č. XXXX k.ú. Z. R., s výzvou, s vyjadrením žalovaného, s rozhodnutím Obce Z. R. o prerušení konania o dodatočnom povolení stavby, s oznámením žalovaného 8/ o zmene adresy, s potvrdením o zmene zákonného sudcu, s vyjadrením žalovanej 7/ a s rozhodnutím Okresného úradu Námestovo.

14. Zástupca žalobkyne na pojednávaní zotrval na podanej žalobe. Uviedol, že všetky skutočnosti, ktoré preukazujú dôvodnosť ich žaloby prezentovali v jej písomnej podobe.

15. Žalobkyňa zotrvala na podanej žalobe a uviedla, že ona aj na obecnom úrade uviedla, že je ochotná im to podpísať, ale najskôr nech si dedičia dajú do poriadku ten pozemok, o ktorý sa súdia.

16. Na pojednávanie sa nedostavili žalovaný 1/, 3/ a 7/, ktorí svoju neúčasť riadne ospravedlnili a požiadali o vykonanie pojednávania v neprítomnosti.

17. Súd preto vykonal pojednávanie v neprítomnosti žalovaných 1/, 3/ a 7/.

18. Žalovaný 2/ na pojednávaní vypovedal, že k tomuto môže uviesť len to, že prišli za ním a keďže tam má len meter a pol a neplánuje s ním nič robiť, tak to podpísal. Nejako bližšie vlastnícke vzťahy neskúmal. Bol za ním svokor H. C. - C. D..

19. Žalovaná 4/ uviedla, že prišiel svokor pána C., ktorý to vybavoval. Povedali jej, že tam vlastní len kúsoček, nejaký trištvrte metra a tak to podpísala. Nevedela o tom, že spoluvlastníčkou je aj pani žalobkyňa, keďže oni boli za ňou, ako za prvou. Za odpredanie časti svojho podielu nedostala žiadne peniaze, ale za svoj podiel ani nepožadovala nejakú finančnú náhradu.

20. Žalovaná 5/ na pojednávaní uviedla, že prišiel za ňou pán C. D. s tým, že tam mala tiež možno len meter. Vedela o tom, že sa jedná o mladých manželov, ktorí majú 4 deti a keďže nie je ten typ, aby sa s niekým sporila, tak to podpísala. Celé to však bolo také nedohodnuté. Ona v podstate ani o žalobkyni nevedela. Jediné čo ju zarazilo bolo to, že mala dostať za svoj podiel 20,- eur, čo však nie je pravda.

21. Žalovaný 6/ sa na pojednávaní vyjadril, že nevedel o tom, že tam figuruje pani P., ktorá za ním ani nebola, hoci sú susedia. Keď bol za ním pán D.Q., ukazoval mu kúpnu zmluvu, že vraj to kúpili a on nemal dôvod neveriť mu. Podpísal takto veľa ľuďom, ale naozaj nerozumie, prečo je ako žalovaný, nakoľko sa mohli dohodnúť.

22. Z výsluchu žalovaného 8/ vyplynulo, že nehnuteľnosť kúpil koncom roka 2014, kde po čase zistil, že k nej nemá prístupovú cestu. Na základe listov vlastníctva oslovil spoluvlastníkov, ktorí mu to podpísali. Vedel o tom, že je tam aj pani žalobkyňa, ale vzhľadom na predchádzajúci súdny spor vedel aj to, že sa s ňou dohodnúť nedá. Netušil, že podala žalobu a vlastne po nej inicioval stretnutia, dával návrh na mimosúdne dohody, ale bezúspešne. Na obecnom úrade povedala, že si tam chce postaviť dom a zasadiť zemiaky a dnes tvrdila, že nevie čo s takým kúskom bude robiť. K vyjadreniu žalobkyne, že by súhlasila s podpisom v prípade keby si dali dedičia do poriadku pozemky uviedol, že predmetnú nehnuteľnosť získal riadnou kúpnu zmluvou. Ak má nejaký problém s dedičmi, nech sa súdi s nimi, ale on s tým nemá nič. Zo strany pani žalobkyne sú ustavičné spory, fotili ho, taktiež na základe jej podnetu bolo zastavené stavebné konanie. Do tej stavby investoval peniaze a kvôli pani žalobkyni pokračovať v nej nemôže. Rieši sa tu nejaká prístupová cesta, ale v podstate bol tam plot v roku 2012, ktorý tam stál 20, možno 30 rokov, čiže ak nejaká prístupová cesta, tak by museli chodiť po jabloniach a po smrekoch, ktoré sú tam zasadené. Pani žalobkyňa po tom ako sa riadnou kúpnu zmluvou stal vlastníkom nehnuteľnosti, sa domáhala jeho majetku na základe vydržania. Už v tom predchádzajúcom konaní klamala. S manželkou sa chceli vrátiť na Slovensko, lebo ich to tu ťahalo, chceli vybudovať domov pre ich štyri deti, ale on je normálne zhnusený z tých ľudí, ktorí tu žijú. Pôvodne v zmluve bolo uvedené, že traja súrodenci Svajčíkovci dostanú za svoje podiely po 20,- eur, ale nakoniec sa dohodli, a to už v štádiu kedy sa zmluva nedala zmeniť, že vlastne nebude robiť problémy pri prípadnom prevode vlastníckych práv nehnuteľností, ktorá je situovaná v inej časti obce, ale tá suma 20,- eur tam v zmluve ostala a to len z dôvodu, že sa už zmluva nedala zmeniť.

22. Na základe vykonaného dokazovania potom súd žalobu zamietol.

23. V zákonom stanovenej lehote podala žalobkyňa proti rozsudku odvolanie.

24. Uznesením Krajského súdu v Žiline sp. zn. 11Co/162/2019 zo dňa 15.10.2019 bol rozsudok súdu prvej inštancie zrušený a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

25. V zmysle intencií krajského súdu, bolo nariadené pojednávanie, na ktorom sa súd oboznámil s listinnými dôkazmi a to s uznesením Krajského súdu v Žiline sp. zn. 11Co/162/2019 zo dňa 15.10.2019, s ospravedlnením žalovaného 1/ a s vyjadrením a ospravedlnením žalovanej 7/.

26. Zástupca žalobkyne na pojednávaní uviedol, že postupujúc v zmysle intencií Krajského súdu v Žiline a to najmä bodu 23 predmetného uznesenia, kde krajský súd nenariadil doplnenie dokazovania, len prehodnotiť právny stav, navrhol vyhovieť žalobe v celom rozsahu. Súčasne si uplatnil aj náhradu trov konania.

27. Žalovaný 1/, 3/, 6/ a 7/ sa na pojednávanie nedostavili, svoju neúčasť ospravedlnili.

28. Súd preto podľa § 180 Civilného sporového poriadku vykonal pojednávanie v ich neprítomnosti.

29. Žalovaný 2/ na pojednávaní uviedol, že okrem vyjadrení na predchádzajúcich pojednávaniach viac nemá čo k veci uviesť. V prípade, ak by sa to dalo vrátiť späť, tak by to urobil.

30. Žalovaná 4/ uviedla, že na pojednávaní je poslednýkrát, nakoľko mala ohľadom tejto veci opletačky a v súvislosti s jej účasťou na pojednávaní má problémy aj v práci.

31. Žalovaný 8/ sa vyjadril, že v prípade žalobkyne nejde vôbec o žiadnu spravodlivosť, ale ide jej len o to, aby robila zle. Raz to bolo preto, aby tam bola prístupová cesta, hoci to nie je pravda a druhýkrát si našla iné dôvody, pre ktoré mu robí problémy. K vyjadreniu pána J. uviedol, že keby šlo o dobrú vec ako je zriadenie prístupovej cesty, tak by predmetnú vec nevrátil. Ďalej sa vyjadril, že všetci žalovaní konali preto tak, aby mu pomohli a preto v prípade, ak predmetný spor prehrá, bude znášať trovy konania.

32. 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.

33. 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.

34. Rešpektujúc závery odvolacieho súdu, prvostupňový súd prehodnotil svoje doterajšie právne závery a vyhodnotil tak podanú žalobu ako dôvodnú.

35. Predkupné právo je prostriedkom obmedzujúcim právo spoluvlastníka v jeho dispozícii s majetkom - teda vo voľnej možnosti prevádzať svoj majetok na tretie osoby. Predkupné právo je dané zákonom, z ktorého vyplýva právo jednej strany na prednostnú ponuku na kúpu a možnosti jej využitia zodpovedá povinnosť druhej strany. V prípade, ak poruší niekto z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a skutočne vykonal prevod svojho spoluvlastnícku osobu na tretiu osobu (s výnimkou tretích osôb), vystavuje sa spolu s treťou osobou postihu uvedenému v § 40a Občianskeho zákonníka.

36. V prípade porušenia povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka, má oprávnený spoluvlastník právo

a/ dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40 a Občianskeho zákonníka,

b/ domáhať od nadobúdateľa, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil podiel od povinnej osoby, alebo

c/ si predkupné právo ponechať voči budúcemu nadobúdateľovi podielu.

37. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia neplatnosti právneho úkonu, pričom sa pred podaním žaloby dovolala relatívnej neplatnosti právneho úkonu. S poukazom na vyššie citované zákonné ustanovenia je takáto žaloba prípustným procesným prostriedkom reparácie porušenia hmotného práva v zmysle § 137 písm. d/ Civilného sporového poriadku. S poukazom na to, že bolo vykonaným dokazovaním preukázané, že žalovaní 1/-7/ ako podieloví spoluvlastníci pozemku, ktorý je predmetom žalobného návrhu si nespĺnili svoju zákonnú povinnosť voči ostatným podielovým spoluvlastníkom pri prevode svojich spoluvlastníckych podielov na základe kúpnej zmluvy zo dňa 30.01.2017 v prospech žalovaného 8/ a uvedené spoluvlastnícke podiely jej písomne neponúkli ako podielovej spoluvlastníčke.

38. S poukazom na tieto skutočnosti súd preto žalobe v celom rozsahu vyhovel.

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

40. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Podľa ods. 2 o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

41. S poukazom na úspešnosť žalujúcej strany s prihliadnutím na citované zákonné ustanovenie, súd rozhodol o nároku na náhradu trov konania tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti rozsudku.

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.