

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 27C/26/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2123203312
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslava Maláriková
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2024:2123203312.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava sudkyňou JUDr. Miroslavou Malárikovou v právnej veci žalobcu: I. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. XXXX/X, H., zastúpený advokátom: JUDr. Peter Debnár, Metodova 7, Bratislava, proti žalovaným: 1/ V. Y. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. X. I. XXXX/X, C., 2/ Z. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, V. C. S., zastúpená: Advokátska kancelária - JUDr. Miroslava Benediková, s. r. o., so sídlom Panenská 23, Bratislava, IČO: 47 237 104, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 12.10.2022 žalovanými, ktorej vklad bol povolený pod č. D. XXXX/XXXX dňa 02.06.2023, zapísaný Okresným úradom U. katastrálny odbor, katastrálne územie B. na LV č. XXX, ktorej predmetom bol byt č. XX na X p. vo vchode X. v celosti; nachádzajúci sa v bytovom dome v B. s. č. XXX, postavený na pozemku - parcela registra „X.“ č. XXX/X o výmere 616 m², druh: zastavané plochy a nádvoria, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku v 3311/128442, je neplatná.

II. Súd priznáva žalobcovi voči žalovanej 1/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

III. Súd žalobcovi nepriznáva nárok na náhradu trov konania vo vzťahu voči žalovanej 2/.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobu doručenu súdu dňa 01.06.2023, domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 12.10.2022 žalovanými, ktorej vklad bol povolený pod č. D. XXXX/XXXX dňa 02.06.2023, zapísaný Okresným úradom U. katastrálny odbor, katastrálne územie B. na LV č. XXX, ktorej predmetom bol byt č. XX na X p. vo vchode X. v celosti; nachádzajúci sa v bytovom dome v B. s. č. XXX, postavený na pozemku - parcela registra „X.“ č. XXX/X o výmere 616 m², druh: zastavané plochy a nádvoria, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku v 3311/128442 (ďalej len „byt“ alebo aj „nehnutelnosť“). Kúpnu zmluvu uzatvorila žalovaná 1/ počas manželstva so žalobcom. Okresný súd Trnava rozsudkom č. k. 11C/55/2022 zo dňa 14.03.2023 určil, že nehnuteľnosť patrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Okresný úrad Trnava katastrálny odbor rozhodnutím č. D. XXXX/XXXX-XX zo dňa 04.05.2023 rozhodol, že konanie o zápise vlastníckeho práva prerušuje na dobu 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia a žalobcu upozornil, že musí podať žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy na súd. Pretože žalovaná 1/ odpredala byt bez súhlasu žalobcu, domáha sa žalobou určenia neplatnosti kúpnej zmluvy.

2. Žalované sa k riadne doručenej žalobe nevyjadrili. Na pojednávanie sa nedostavili, žalovaná 1/ požiadala o pojednávanie a rozhodnutie v jej neprítomnosti. Žalovanú 2/ ospravedlnila jej právna zástupkyňa.

3. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou, listinnými dôkazmi a to kúpnu zmluvou č. D. XXXX/XXXX zo dňa 12.10.2022, jej doplnkom č. 1 zo dňa 19.10.2022, rozsudkom Okresného súdu Trnava č. k. 11C/55/2022-168 zo dňa 14.03.2023, rozhodnutím Okresného úradu U. katastrálny odbor č. D. XXXX/XXXX-XX zo dňa 04.05.2023, Listom vlastníctva č. XXX k. ú. B. zo dňa 06.02.2024. Iné návrhy na doplnenie dokazovania strany nenavrholi.

4. Na pojednávaní navrhla právna zástupkyňa žalovanej 2/, aby súd žalobu zamietol, pretože v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy bola dobromyseľná, vychádzala z údajov uvedených na liste vlastníctva, podľa ktorého bola predávajúca výlučnou vlastníčkou bytu. Vedela, že byt nadobudla žalovaná 1/ počas manželstva. Nemala v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy vedomosť o spornosti vlastníctva bytu. Žalovanou 1/ bola opakovane uistená, že je výlučnou vlastníčkou bytu. Ak by súd žalobe vyhovel navrhla, aby z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd žalobcovi nepriznal voči nej nárok na náhradu trov konania a to s poukazom na jej dobromyseľnosť pri uzatváraní kúpnej zmluvy.

5. Žalobca uviedol k náhrade trov konania, že žalovaná 2/ poznala situáciu medzi manželmi, nakoľko u nej žalovaná 1/ aj určitú dobu bývala aj s deťmi, preto nemohla byť dobromyseľná.

6. Podľa § 145 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení zmien a doplnkov (ďalej len „Občiansky zákonník“), b) Bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov; inak je právny úkon neplatný.

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.

Podľa § 137 CSP, 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.

7. Žalobca sa domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy pre rozpor s ustanovením § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keď žalovaná 1/ predala byt patriaci do bezpodielového spoluvlastníctva manželov bez jeho vedomia a súhlasu. Súd v konaní č. 11C/55/2022 dňa 14.03.2023 určil, že predmetná nehnuteľnosť patrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Na aktuálnom liste vlastníctva č. XXX k. ú. B. je evidovaná ako vlastníčka bytu žalovaná 2/. Žiadne skutkové tvrdenia medzi stranami nie sú sporné.

8. Na požadovanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy má žalobca naliehavý právny záujem. Zmluvou bol priamo dotknutý, lebo sa ňou bez jeho súhlasu predal nehnuteľný majetok patriaci do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Tento majetok je evidovaný v katastri ako vlastníctvo žalovanej 2/, a to práve na základe predmetnej kúpnej zmluvy. Určovací žaloba je spravidla vždy prípustná vo vzťahu k nehnuteľnostiam, lebo rozsudok vyhovujúci žalobe môže byť podkladom na vykonanie obnovy vlastníckeho práva predávajúceho v katastri, a to buď priamo na základe rozsudku o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, alebo nepriamo, keď po vyslovení neplatnosti kúpnej zmluvy okresný úrad, katastrálny odbor záznamom podľa § 34 a nasl. zákona č. 162/1995 Z. z. alebo opravou chýb v katastri podľa § 59 a nasl. uvedeného zákona zapíše vlastnícke právo v prospech predávajúceho.

9. Podľa § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon neplatný. Tu však ide o neplatnosť relatívnu (§ 40a Občianskeho zákonníka), čo znamená, že právny úkon sa považuje za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Predaj spoločnej nehnuteľnej veci nie je bežnou vecou, ktorú by mohol vybavovať každý z manželov. Preto ak ju jeden z manželov predá - uzavrie kúpnu zmluvu - bez súhlasu druhého manžela,

považuje sa takýto úkon za platný len do času, keď druhý manžel sa jeho neplatnosti dovolá, pričom dovolať sa musí voči všetkým účastníkom právneho úkonu (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp.zn. 2 Cdo 50/2000). Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu je jednostranný právny úkon adresovaný účastníkom právneho úkonu a možno ho urobiť oznámením alebo námietkou, a to aj ústne. Účinky dovolania sa neplatnosti právneho úkonu nastávajú okamihom, keď dôjde účastníkom právneho úkonu. Relatívnu neplatnosť možno uplatniť aj priamo v občianskom súdnom konaní v návrhu na začatie konania (vzájomnom návrhu), ktorý bol v zákonom stanovenej lehote riadne doručený účastníkovi, proti ktorému dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu smeruje. Ak účastníci zmluvy neuznajú jej neplatnosť, dotknutému manželovi zostane iba súdna ochrana, a to práve žalobou o určenie neplatnosti právneho úkonu.

10. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba je podaná dôvodne, nebolo sporné, že žalobca s predajom nehnuteľnosti patriacej do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalovanou 1/ nesúhlasil. Podanou žalobou sa dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, preto súd žalobe vyhovel.

11. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 257 CSP, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

12. Súd o trovách konania rozhodol v zmysle ustanovenia § 255 ods. 1 CSP a plne úspešnému žalobcovi vznikol nárok na náhradu trov konania voči žalovaným. Súd žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu len voči žalovanej 1/. O výške náhrady trov konania rozhodne súd podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením.

13. Súd podľa § 257 CSP, výnimočne neprizná úspešnej strane náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Predpokladom výnimočného použitia tohto ustanovenia je, aby išlo o prípad hodný osobitného zreteľa. Ide o odchýlku zo zásady zodpovednosti za úspech v konaní. Je odôvodnená tam, kde by strohá aplikácia ustanovenia o náhrade trov konania mohla v konkrétnych prípadoch viesť k nežiadúcej tvrdosti. Výnimočnosť prípadu môže spočívať jednak v okolnostiach danej veci, ale i v okolnostiach na strane strán konania. Úvaha súdu o tom, či ide o výnimočný prípad a či sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, musí vychádzať z posúdenia individuálnych okolností konkrétnej veci. Týmto okolnosťami môžu byť dôvody osobné, majetkové a sociálne pomery strán konania, dôvody uplatnenia nároku na súde, či postup strany v konaní.

14. Vo vzťahu k žalovanej 2/ súd žalobcovi nepriznal nárok na náhradu trov konania z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Týmto dôvodom je dobromyseľnosť žalovanej 2/, že uzatvára kúpnu zmluvu s výlučným vlastníkom bytu, nakoľko v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy bola na liste vlastníctva zapísaná ako vlastníčka len žalovaná 1/. Ďalším dôvodom je, že sa žalobca nepokúsil o mimosúdne vyriešenie sporu, relatívnej neplatnosti sa dovolal až podaním žaloby.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje, okrem osôb, ktoré sa tohto práva vzdali po vyhlásení rozsudku.

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.

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.

Odvolaie 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.

Odvolaie 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.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z. z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z. z.).