

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 29C/6/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8119202690
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Diana Vlčková
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2019:8119202690.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Dianou Vlčkovou v právnej veci žalobcu: T. E., F.. XX.X.XXXX, T. J. X, H., zastúpeného JUDr. Jozefom Tomkom, advokátom so sídlom Floriánova 2, Prešov, proti žalovanému: E. R., F.. XX.XX.XXXX, W. XX, zastúpeného JUDr. Marošom Džukom, advokátom so sídlom Kalinčiakova 871/6, Vranov nad Topľou, o určenie vlastníckeho práva, takto

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a .

II. P r i z n á v a žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca žalobou doručенou súdu dňa 7.2.2019 sa voči žalovanému domáhal určenia vlastníckeho práva k bytu číslo X, na X. H. T. C., J.. Č.. XXXX, postaveného na parcele číslo XXXX, zapísaného na LV č. XXXX P.. Ú.. H., k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti XX/XXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXX, zapísaného na A. Č.. XXXX ako aj k spoluvlastníckemu podielu XX/XXXX k parcele číslo XXXX - W. H. I. F. Z. R. XXXX E.X zapísanej na LV č. XXXX, P.. Ú.. H. R. H. X/X.

2. V odôvodnení žaloby uviedol, že dňa 6.11.2002 uzavreli dedičia D.. D. E. I. D. J. E., E. I. E. E. dohodu dedičov týkajúcu sa predmetnej nehnuteľnosti. S nebohým D.. E. uzavrel zmluvu na základe ktorej mu vyplatil za nehnuteľnosti sumu 800.000 Sk, avšak k formálnemu uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodu úmrtia D.. D. E. v roku 2003. Následne s jeho synmi 7.1.2009 uzavrel kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti vyššie uvedené. Podiel od E. E. získal tak, že za neho vyplatil dlžobu v exekúcií, avšak doposiaľ nepodal návrh na vklad predmetnej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností.

3. V konaní vedenom pod sp. zn. 20C/46/2006 sa domáhal určenia neplatnosti kúpnych zmlúv, ktoré bez jeho vedomia uzatvorili so žalovaným E. I. E. E.. Súd žalobu zamietol z dôvodu nepreukázania naliehavého právneho záujmu.

4. Žalovaný žiadal žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Uviedol, že žalobca sa predmetnou žalobou domáha určenia, že je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, napriek tomu, že výlučným vlastníkom nikdy nebol.

5. Žalobca svoj nárok a naliehavý právny záujem opiera o tvrdenie, že samotná skutočnosť, že vlastníctvo k predmetu kúpy nadobudne kupujúci nie okamihom uzavretia zmluvy, ale až vkladom do katastra nehnuteľnosti, nemôže mať vplyv na platnosť kúpnej zmluvy, ktorú s ním uzatvorili žalovaní v 1. a 2. rade.

6. Toto tvrdenie však nemá oporu v žiadnom z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov a priamo odporuje ustanoveniu § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

7. Navyše z ustanovenia § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že zmluva je účinná až rozhodnutím príslušného orgánu. Podľa § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodá návrh na rozhodnutie podľa odseku 1 platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

8. Z uvedeného dôvodu predložená kúpna zmluva nemôže vyvolávať žiadne účinky vzhľadom na uvedenú nevyvrátiteľnú domnienku o obojstrannom odstúpení od zmluvy predvídanej v citovanom ustanovení Občianskeho zákonníka. Uplynutím trojročnej lehoty počítanej od uzatvorenia zmluvy teda platí, že účastníci od zmluvy odstúpili, a teda týmto okamihom stratila uvedená zmluva zároveň aj platnosť.

9. Žalobca k vyjadreniu žalovaného uviedol, že jeho argumentácia o neúčinnosti kúpnej zmluvy je nedôvodná. Katastrálny zákon spája trojročnú povinnosť na predloženie zmluvy na vklad u zmlúv, u ktorých pre ich platnosť sa vyžaduje rozhodnutie príslušného orgánu. Jeho zmluva bola platná od okamihu jej podpisu. Postup podľa § 47 Občianskeho zákonníka sa týka iba tých zmlúv, kde zákon vyžaduje pri ich platnosti rozhodnutie príslušného orgánu napríklad obecného zastupiteľstva, Vlády SR a podobne, tak ako to uvádza rozsudok Najvyššieho súdu 2Cdo/184/2005.

10. Súd na základe skutkových tvrdení žalobcu, popretí skutkových tvrdení žalovaného, oboznámením dohody dedičov, potvrdenia, kúpnu zmluvou, zmluvou o nájme, obsahom spisu 20C/ 46/2016 zistil tento skutkový stav:

11. Podľa predloženej dohody dedičov zo dňa 6.11.2002 sa dedičia D.. D. E., E. E., E. E. I. E. E. dohodli, že ako dedičia po poručiteľke E. E. zomrelej dňa XX. X. XXXX, byt Č.. X, nachádzajúci sa na X. H. T. C., J.. Č.. XXXX, v 1/2 vrátane 1/2 spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako aj na zastavanej ploche, na ktorej je bytový dom postavený, nadobudnú v podiele D.. D. E. 5/8 a E. E., E. E. I. E. E. každý v podiele 1/8.

12. Z predloženého potvrdenia zo dňa 7. 10. 2002 vyplýva, že D.. D. E. prevzal od žalobcu sumu 800.000 Sk ako kúpnu cenu bytu.

13. Na základe uznesenia o prejednaní dedičstva po nebohej E. E. pod sp. zn. D 833/02, Dnot 132/02 jej spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach nadobudli E., E., E. I. D.. D. E. v rovnakom pomere po 1 (č.l. 43 spisu 20C/46/2016).

14. Keďže D.. D. E. zomrel dňa 7. 9. 2003, dedičstvo po ňom bolo prejednané v dedičskom konaní pod spisovou značkou 26D/1837/2003, Dnot 37/2005, pričom dedičstvo po ňom v zmysle uznesenia zo dňa 21. 2. 2007 nadobudol syn E. E. (č. l. 49 spisu 20C/46/2016).

15. Dňa 7. 1. 2009 E. I. E. E. ako predávajúci a žalobca ako kupujúci uzatvorili kúpnu zmluvu v predmete prevodu vlastníctva k bytu č. X, F. J. F. X. H. T. C. J.. Č.. XXXX zapísaného na LV č. XXXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu XX/XXXX zapísaných na LV č. XXXX, katastrálne územie H.Š., ako aj spoluvlastníckeho podielu XX/XXXX, na parc. č. XXXX zapísanej na LV č. XXXX. Podľa článku IV zmluvy, sa účastníci dohodli na kúpnej cene vo výške 800.000 Sk. Žalobca ako kupujúci nikdy podľa vlastného tvrdenia nepodal návrh na vklad uvedenej zmluvy do katastra nehnuteľnosti.

16. Z predloženého výpisu z katastra nehnuteľnosti vyplýva, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom predmetných huteľností v podiele X/X H. T. a žalovaný v podiele X/X H. T. I. T..

17. Žalovaný spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam nadobudol na základe zmlúv o prevode spoluvlastníckeho podielu k bytu uzatvorených C. R. X. XX. XXXX pod R. XXXX/XXXX a zo dňa 2. 3. 2016 pod R. XXX/XXXX.

18. Žalobca sa neplatnosti predmetných zmlúv domáhal v konaní vedenom pod sp. zn. 20C/46/2016.

19. Súd prvej inštancie žalobe rozsudkom zo dňa 7.3.2017 vyhovel titulom porušenia predkupného práva žalobcu zo strany predávajúcich.

20. Krajský súd v Prešove rozsudkom zo dňa 11. 12. 2018 9Co/96/2017 rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobu zamietol pre nedostatok naliehavého právneho záujmu.

21. V odôvodnení rozhodnutia konštatoval, že žalobca požadoval určiť neplatnosť kúpnych zmlúv z dôvodu, že mal uzatvorenú skoršiu kúpnu zmluvu zo dňa 7.1.2009, ktorá nebola zavkladovaná. Z obsahu argumentácie žalobcu nebolo možné vyvodiť naliehavý právny záujem na určení neplatnosti uvedených právnych úkonov pre porušenie jeho predkupného práva tak, aby mohol podať návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti titulom kúpnej zmluvy zo dňa 7.1.2009. Odvolací súd dospel k záveru, že na takomto požadovanom určení nemôže mať naliehavý právny záujem, keďže nemôže mať istotu, že predmetné spoluvlastnícke podiely bude nadobúdať od vlastníka.

22. Základným predpokladom úspešnosti určovacej žaloby podľa § 137 c) CSP je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Rešpektujúc zásadu hospodárnosti konania, súd sa musí zaoberať otázkou existencie naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe už po začatí konania, pričom tento musí byť vydaný aj v čase rozhodovania.

23. Určovacia žaloba predpokladaná uvedeným ustanovením je preventívneho charakteru a má miesto jednak tam, kde možno pomocou nej eliminovať stav ohrozenia práva alebo neistoty v právnom vzťahu, ak k zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak a jednak v prípadoch, v ktorých určovacia žaloba účinnejšie než iné právne prostriedky vystihuje obsah a povahu príslušného právneho vzťahu a jej prostredníctvom možno dosiahnuť úpravu tvoriacu určitý právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia budúcich sporov strán sporu.

24. Právny záujem na navrhovanom určení vlastníckeho práva žalobcu je daný tým, či tomuto svedčí vlastnícke právo na základe skoršieho nadobúdacieho titulu kúpnu zmluvou zo dňa 7. 1. 2009 oproti nadobúdacím titulom žalovaného z roku 2015, resp. 2016.

25. Žalobca sa predmetnou žalobou domáhal určenia, že je výlučným vlastníkom celej predmetnej nehnuteľnosti. Z predloženého výpisu LV č. XXXX, P.. Ú.. H. však vyplýva, že je vedený ako podielový spoluvlastník uvedených nehnuteľností pod T. R. H. X/X na základe kúpnej zmluvy pod R. XXXX/XXXX, z čoho nesporne vyplýva nedostatok jeho naliehavého právneho záujmu na určení jeho vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v rozsahu v akom už je zapísaný v katastri nehnuteľnosti ako podielový spoluvlastník.

26. Podľa § 5 ods. 1 Katastrálneho zákona vklad je úkon správy katastra; vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.

27. V zmysle ustanovenia § 28 Katastrálneho zákona sa práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v §1 ods. 1 (vlastnícke právo, záložné právo, vecné bremeno, predkupné právo, ak má mať účinky vecného práva, práva vyplývajúce zo správy majetku štátu, zo správy majetku obci, zo správy majetku vyšších územných celkov, nájomné práva, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej 5 rokov) zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak. Tieto práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak. Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o jeho povolení.

28. Podľa § 47 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 7.1.2009 ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím, a ak sa do troch rokov od uzatvorenia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

29. Účinnosť zmluvy vo všeobecnosti znamená skutočnosť, že zmluva začala spôsobovať chcené právne následky. Právny následok účinnosti spočíva najmä vo vzniku, zmene alebo zániku právneho vzťahu, respektíve nejakého práva či povinnosti. Od momentu účinnosti zmluvy sa možno úspešne domáhať plnenia zo zmluvy a jej jednotlivé ustanovenia sa stávajú súčasťou záväzkového právneho vzťahu, ktorý vzniká na základe zmluvy. Účinnosť zmluvy v zásade znamená právny moment, odkedy sú

účastníci zmluvou viazaný tým spôsobom, že sa môžu relevantne domáhať plnení z nej vyplývajúcich. Vo všeobecnosti má účinnosť zmluvy obligačný charakter daný vôľou zmluvných strán, ak právny predpis neustanovuje inak. Keď vo všeobecnosti platí, že vznik zmluvy a jej účinnosť spravidla nastávajú zároveň, v prípade zmluvy, na ktorej účinnosť je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, spravidla nenastane v jednom momente.

30. Ustanovenie § 47 ods. 1 OZ upravuje tzv. zákonnú odkladaciu podmienku. Zákonná odkladacia podmienka spája právne následky so skutočnosťou závislou od vôle príslušného orgánu t. j. od rozhodnutia. Zmluvné strany nemôžu vylúčiť aplikáciu ustanovenia § 47 ods. 1 OZ, lebo ide o kogentné ustanovenie. V 2. odseku citovaného zákonného ustanovenia je upravená domnienka odstúpenia od zmluvy, na ktorej účinnosť sa vyžaduje rozhodnutie príslušného orgánu, pričom ide o nevyvrátiteľnú domnienku. Hoci prejav vôle o odstúpení je jednostranným prejavom vôle, uvedená domnienka je domnienkou obojstranného odstúpenia od zmluvy. Uplynutím trojročnej lehoty počítanej od uzavretia zmluvy platí, že účastníci od zmluvy odstúpili a týmto okamihom stratí zmluva zároveň aj platnosť.

31. Súd prvej inštancie sa v plnom rozsahu stotožnil s právnym záverom prezentovaným v rozhodnutí Najvyššieho súdu SR pod sp. zn. ISžr/172/2012 zo dňa 12. 11. 2013, z ktorého vyplýva, že vklad ako rozhodnutie správy katastra má konštitutívne účinky - čo znamená, že bez povolenia vkladu určitého práva do katastra nehnuteľností, tieto nevzniknú. Slovenský právny poriadok zakotvuje ako podmienku vzniku práva k nehnuteľnosti rozhodnutie príslušného správneho orgánu a navyše pre takýto prípad stanovuje aj lehotu, v ktorej treba podať návrh na vklad s tým, že márnym uplynutím lehoty platí zákonná fikcia, že účastníci od zmluvy odstúpili. Právnym následkom odstúpenia od zmluvy je, že táto sa od počiatku zrušuje. Preto, ak je podaný návrh na vklad neskôr ako 3 roky od uzavretia zmluvy, a ide o prípad, kedy je zákonom požadované rozhodnutie príslušného správneho orgánu k tomu, aby vôbec vznik vecného práva nastal, nemožno takémuto návrhu vyhovieť, pretože v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení už niet právneho titulu, nakoľko táto bola v dôsledku márneho uplynutia zákonnej lehoty od počiatku zrušená (následky zákonnej fikcie odstúpenia od zmluvy v zmysle ustanovenia § 47 ods. 2 a § 48 ods. 2 O.z.).

32. Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom rozhodnutí poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu pod sp. zn. 2Sžo/285/2009 zo dňa 19.5.2010, ktorý uviedol cit.: "Navrhovateľ svojimi tvrdeniami v odvolaní a citovaním časti odôvodnenia rozsudku Najvyššieho súdu SR v sp. zn. 2Cdo/184/2005 obhajuje možnosť podať návrh na vklad vlastníckeho práva aj 11 rokov od uzatvorenia zmluvy. Pritom poukazuje na názor, spočiatku formulovaný v Českej republike, že podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti nie je obmedzené žiadnou lehotou počítanou od uzatvorenia zmluvy. Uvedený názor - že ustanovenie § 47 OZ je obsolentné a že rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľnosti nemá žiaden vplyv na účinnosť zmluvy, ktorou sa nehnuteľnosť prevádza - prehliada § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka a v ňom uvedený odkaz na katastrálny zákon ako aj § 28 ods. 2 a ods. 3 katastrálneho zákona, podľa ktorého práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa, alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak; právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o jeho povolení. Teda zmluvou zamýšľaný právny následok v takej zmluve nastáva až vkladom do katastra nehnuteľnosti a právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení.

33. Uvedenému právnemu záveru zodpovedá aj aktuálna rozhodovacia prax všeobecných súdov Slovenskej republiky ako aj Ústavného súdu, čo nesporne vyplýva z rozhodnutí Najvyššieho súdu SR 2Sžo/285/2009 a 2Sžo/248/2010 z 11.9.2011 v spojení s rozhodnutím Ústavného súdu SR pod sp. zn. IV.ÚS/66/2012, rozsudok Krajského súdu v Prešove 21Co/79/2018, ako aj Krajského súdu v Banskej Bystrici 23Sp/7/2012.

34. Z vyššie uvedených skutočností s poukazom na aktuálnu rozhodovacia prax všeobecných súdov Slovenskej republiky vyplýva jednoznačný záver, že z dôvodu straty obligačných účinkov kúpnej zmluvy zo dňa 7. 1. 2009 v predmete prevodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, jej nepredložením na rozhodnutie o povolení vkladu podľa § 47 Občianskeho zákonníka najneskôr do 7.1.2012, žalobca nenadobudol vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, a preto súd prvej inštancie žalobu ako nedôvodnú zamietol.

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

36. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

37. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP úspešnému žalovanému voči neúspešnému žalobcovi bol priznaný nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

38. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Prešov.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo 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.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku. Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku.