

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 12C/54/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6717213391
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 08. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kovalčíková
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2019:6717213391.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen, v spore vedenom pred sudkyňou JUDr. Janou Kovalčíkovou, v právnej veci žalobcu: A/ V.. M. F., M.. F., T.. XX.XX.XXXX, H. G. XXXX/XXX, XXX XX F. a B/ V.. S. F., M.. M., T.. XX.XX.XXXX, H. G. XXXX/XXX, XXX XX F., obaja zastúpení JUDr. Dušanom Kracinom, advokátom, so sídlom Nám. SNP 80/22, 960 01 Zvolen, proti žalovanému: U. Y., M.. Y., T.. XX.XX.XXXX, U. H. W. XX, XXX XX W., zastúpený MÉSZÁROS BARIAKOVÁ advokátska kancelária s.r.o., so sídlom P. O. Hviezdoslava 344/23, 960 01 Zvolen, IČO: 52 488 047, o nahradenie povinnosti prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Súd n a h r a d z u j e dňom právoplatnosti rozsudku povinnosť prejavu vôle žalovaného ku Kúpnej zmluve v tomto rozsahu:

Kúpna zmluva

ktorú uzavreli predávajúci U. Y., M.. Y., T.. XX.XX.XXXX, M. Č. XXXXXX/XXXX, občan SR, bytom W. XX /v ďalšom texte len predávajúci/ a kupujúci IT.. M. F., M.. F., T.. XX.XX.XXXX, M. Č. XXXXXX/XXX, občan SR a manželka IT.. S. F., M.. M., T.. XX.XX.XXXX, M. Č. XXXXXX/XXXX, občan SR, obaja bytom F., G. XXXX/XXX /v ďalšom texte len kupujúci/, takto

Čl.1.

Predávajúci týmto predáva spoluvlastnícky podiel v 2/96 - inách v pomere k celku a kupujúci kupujú tento spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti - pozemku, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu S., katastrálny odbor na LV č. XXXX, k.ú. W., v časti A: Majetková podstata - Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu ako parc. č. XXXX/XXX- pozemok - trvalé trávne porasty vo výmere 62349 m², dl'a H. na mene predávajúceho U. Y. v 2/96 - inách. Kupujúci kupujú vyššie uvedený spoluvlastnícky podiel v 2/96 - inách v pomere k celku k pozemku E KN parc. č. XXXX/XXX v k.ú. W. do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Čl.II.

Predávajúci a kupujúci sa týmto dohodli, že kúpna cena za spoluvlastnícky podiel v 2/96 - inách v pomere k celku k pozemku E KN parc. č. XXXX/XXX v k.ú. W. uvedený v Čl. I. tejto zmluvy, ktorý je predmetom predaja - prevodu je v sume 129,90 €, slovom jedenstodvadsaťdeväť EUR, 90 centov. Kupujúci sa zaväzujú celú kúpnu cenu v sume 129,90 €, slovom jedenstodvadsaťdeväť EUR, 90 centov uhradiť predávajúcemu do 10 dní od podpísania kúpnej zmluvy.

Čl.III.

Predávajúci ručí za vlastníctvo, resp. spoluvlastníctvo a nespornosť nehnuteľnosti, ktorá je predmetom predaja. Kupujúci prehlasujú, že stav kupovanej nehnuteľnosti poznajú, nakoľko sú jej spoluvlastníkmi.

Čl. IV.

Kupujúci nadobudnú vlastnícke, resp. spoluvlastnícke práva k prevádzanej nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I. tejto zmluvy vkladom do katastra nehnuteľností, Okresného úradu S., katastrálny odbor. Odo dňa podpisu tejto zmluvy sú však zmluvné strany viazané prejavmi svojej vôle vyjadrenými v tejto zmluve.

Čl.V.

V prípade, ak Okresný úrad S., katastrálny odbor nevykoná vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností v prospech kupujúcich z dôvodu akýchkoľvek ním označených chýb, alebo nedostatkov a Okresný úrad S., katastrálny odbor vyzve zmluvné strany na opravu, doplnenie alebo zmenu kúpnej zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne vykonať takúto opravu, doplnenie alebo zmenu, pokiaľ takáto zmena alebo doplnenie nie je v zásadnom rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy.

Čl.VI.

Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu zmluvy predložia za účelom vykonania vkladu vlastníckeho práva kupujúci, ktorí budú aj znášať príslušný poplatok za vykonanie vkladu vlastníckeho práva.

Čl.VII.

Zmluvu si účastníci riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zo slobodnej vôle podpísali. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch. pričom po jednom rovnopise si po podpísaní zmluvy ponechajú účastníci tejto kúpnej zmluvy a ďalšie 2 rovnopisy zmluvy budú odovzdané kupujúcimi Okresnému úradu S., katastrálny odbor spolu s návrhom na vklad.

Vo Zvolene, XX.XX.XXXX

predávajúci

kupujúci

U. Y.

V.. M. F.

V.K.. S. F.

II. Súd p r i z n á v a žalobcovi právo na náhradu trov konania proti žalovanému v rozsahu 100 percent.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia A/, B/ žalobou zo dňa 20.12.2017 si uplatnili proti žalovanému nahradenie povinnosti prejavu vôle žalovaného ku Kúpnej zmluve uvedenej vo výroku rozhodnutia. Na základe kúpnej zmluvy D. XXX/XXXX zo dňa 26.04.2017 -XXX/XXXX uzavretej XX.XX.XXXX D. R., bytom S. XXX a I. I.Ň., bytom R. U. XX odpredali žalovanému svoje spoluvlastnícke podiely k pozemku zapísanému v Katastri nehnuteľností Okresného úradu S., katastrálny odbor na LV XXXX pre k.ú. W. v časti A - majetková podstata parcely registra E, evidovanej na mape určeného operátu ako parcela číslo XXXX/XXX - pozemok - trvalé trávnaté porasty o výmere 62 349 m2. D. R. odpredal žalovanému spoluvlastnícky podiel k pozemku parcely E KN číslo XXXX/XXX v 1/96-ine (pôvodne zapísaný na LV číslo XXXX dľa H. XX). I. I. odpredala žalovanému spoluvlastnícky podiel k pozemku parcela E KN číslo XXXX/XXX v 1/96-ine (pôvodne zapísaný na LV číslo XXXX dľa H. XX). Stalo sa to napriek tomu, že spoluvlastníkmi pozemku parcely E KN číslo XXXX/XXX pre k.ú. W. sú žalobcovia (na LV číslo XXXX pre k.ú. W. zapísaní pod H. XX Z. H. XX). Predávajúci D. R. Z. I. I. urobili tak bez toho, aby splnili zákonnú povinnosť predkupného práva vyplývajúcu z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka. Spoluvlastnícke podiely

sú zapísané na LV XXXX pre k.ú. W. na mene žalovaného dľa H. XX v 2/96-inách. Listom zo dňa 27.11.2017 žalobcovia upozornili žalovaného na porušenie predkupného práva a zároveň žalobcovia, ako oprávnené osoby uplatnili nárok z predkupného práva. Z porušeného predkupného práva žalobcovia vykonali voľbu tak, že v liste zo dňa 27.11.2017 uplatnili nárok na pozemok, resp. spoluvlastnícke podiely k nemu v takom istom rozsahu a za takých istých podmienok ceny v akom boli pri porušení predkupného práva prevedené na žalovaného. Zároveň žalovanému zaslali riadnu kúpnu zmluvu v piatich vyhotoveniach s úpravou, aby túto zmluvu podpísal, čím došlo k prevodu spoluvlastníckeho práva na žalobcov. V liste bola určená lehota zaslania podpísanej kúpnej zmluvy, žalovaný podpísanú zmluvu nezaslal.

2. Žalobcovia k vyjadreniu žalovaných v písomnom podaní zo dňa 16.02.2018 uviedli, že žalovaný keď reagoval na list zo dňa 27.11.2017 listom zo dňa 19.12.2017, v ktorom uviedol, že sa cíti osobou blízkou, neuviedol ku ktorej osobe a neuviedol prečo má takéto pocity. Navrhol vypočuť svedka D. R. a I. I.Ú.. Navrhol vyžiadať od žalovaného krstný list jeho manželky.

3. Žalovaný v písomnom vyjadrení zo dňa 29.01.2018 uviedol, že je pravdou, že žalobcovia zaslali žalovanému list zo dňa 27.11.2017 s názvom porušenie predkupného práva. Na tento list žalovaný odpísal listom zo dňa 19.12.2017, nedošlo k porušeniu predkupného práva, nakoľko predmet pozemkov bol medzi blízkymi osobami, medzi D. R. a I. I.. Vzťahy medzi nimi sú na takej úrovni, ktorú je možné považovať za osoby blízke. Navrhol vypočuť D. R. Z. I. I., G. N. G.Z., J. X., I. Y.. Žalovaný v písomnom podaní zo dňa 02.03.2018 doložil krstný list manželky V. I. X. narodenej dňa XX.XX.XXXX, krstný list zo dňa 01.10.1972 kde krstní rodičia sú D. R. a N. R.O.X.. Žalovaný bol vypočutý na pojednávaní dňa 04.05.2018, uviedol, že pani I. je sestra krstného otca jeho manželky, je mu sesternica z druhého kolena. Stretával sa s ňou len prostredníctvom krstného otca, pána R.. S pani I. sa nestretáva tak často ako s pánom R., stretli sa len na 70-ke pána R.. Nevedel povedať či sa stretli pred dvomi, alebo tromi rokmi, len dva alebo trikrát sa stretol so synmi pani I.B.. Pán R. je krstným otcom pri krste jeho manželky. Manželkina mama a R. manželka sú sestry. Stretávajú sa štyrikrát do roka keď chodíva na meniny ku svokrovcom. Žije v jednej domácnosti so svokrom. S pánom R. sa pozná 19 rokov. Návštevy boli viac menej formálne, rozprávali sa o deťoch. Pán J. X. je jeho svokor. Na zmluve figuroval J. X., nejednalo sa o pozemky, ktoré sú sporné. Tvrdil, že vystupoval ako osoba blízka. Pán J. X. ako svokor žalovaného odpredal spoluvlastnícke podiely žalovanému v podstatne väčšej výmere ako kupoval od pána R. a pani I. a J. X. odpredal za 1,- Eur všetky pozemky a od pána R. a pani I. kupoval žalovaný po 10 centov za m².

4. Okresný súd rozsudkom číslo konania 12C/54/2017-91 zo dňa 08.06.2018 žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol, že súd priznáva žalovanému právo na náhradu trov konania proti žalobcom v rozsahu 100 percent. Výsluchom svedkov bolo preukázané, že nehnuteľnosti, ktorých nahradenia prejavu vôle, uzatvorenie kúpnej zmluvy, sa žalobcovia domáhajú boli prevedené na osoby v príbuzenskom pomere z dôvodu, že sú osoby blízke. Ujmu, ktorú by jedna z nich pocítovala dôvodne ako vlastnú.

5. Podľa § 391 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

6. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením číslo konania 11Co/309/2018-168 zo dňa 28.03.2019 zrušil rozsudok Okresného súdu Zvolen v celom rozsahu a vec mu vrátil na ďalšie konanie s odôvodnením, že okresný súd nedostatočne odôvodnil existenciu blízkeho vzťahu, absentuje však zistenie a odôvodnenie tohto zistenia, aký je príbuzenský pomer medzi žalovaným a predávajúcim D. R. a predávajúcou I. I., či sú so žalovaným príbuzní v prvej skupine blízkych osôb, príbuzný v priamom rade ako súrodenec, resp. manžel a manželka, alebo v druhej skupine blízkych osôb. Záver okresného súdu o príbuzenskom pomere je nedostatočný. Okresný súd konštatoval, že osoby, ktoré boli vypočuté ako svedkovia sú sebe navzájom blízke, avšak bez vysvetlenia aký vplyv má tento vzťah svedkov na vec samú, resp. aký vplyv má blízkosť svedkov na postavenie strán sporu z hľadiska predkupného práva. Konštatovanie okresného súdu, že ujma, ktorú by utrpela jedna z nich by druhá dôvodne pocítovala ako vlastnú nie je náležite odôvodnená. Úlohou okresného súdu je vysporiadať sa so všetkými aspektmi, najmä so stupňom príbuzenského vzťahu. Okresný súd musí vykonať dokazovanie k blízkosti príbuzenského vzťahu pre naplnenie definície blízkej osoby podľa § 116 Občianskeho zákonníka. Krajský súd uložil

okresnému súdu povinnosť zistiť a posúdiť pobyt žalovaného v čase vykonania namietaného úkonu a vplyv evidenčného a obvyklého pobytu na posudzovanú vec. V ďalšom sa okresný súd má zaoberať aj tvrdeniami žalovanej strany, pokiaľ ide o správnosť formulácie žalobného petitu, pomerné uplatňovanie nárokov z predkupného práva a tvrdením o potrebe domáhať sa nahradenia vyhlásenia vôle žalobou na plnenie. Prihliadne na novú procesnú úpravu zavedenú od 01.07.2017.

7. Súd na základe predložených listinných dokladov zistil nasledujúci skutkový stav:

8. Z Kúpnej zmluvy D. XXX/XXXX medzi predávajúcim J. X., M. X., T. XX.XX.XXXX, D. R., M. R., T. XX.XX.XXXX, I. I., M. R., T. XX.XX.XXXX a predávajúcim U. Y., T. XX.XX.XXXX, predmetom ktorej v časti II v k.ú. W. na LV číslo XXXX na predávajúceho 2 pod H. XX v 1/96-ine na predávajúcu 3 pod H. XX v 1/96-ine k celku parcely registra E, parcelné číslo XXXX/XXX o výmere 500 m² - trvalé trávnaté porasty, parcelné číslo XXXX/XXX o výmere 12078 m² - trvalé trávnaté porasty. Na LV číslo XXXX na predávajúceho 2 pod H. XX v 1/96-ine na predávajúcu 3 pod H. XX v 1/96-ine k celku, parcely registra E, parcelné číslo XXXX/XXX o výmere 62349 m² - trvalé trávnaté porasty, na LV číslo XXXX na predávajúceho 2 pod H. XX v 1/96-ine na predávajúcu 3 pod H. XX v 1/96-ine k celku, parcely registra E parcelné číslo XXXX/XXX o výmere 1287 m² - trvalé trávnaté porasty, parcelné číslo XXXX/XXX o výmere 10483 m² - trvalé trávnaté porasty, parcelné číslo XXXX/XXX o výmere 14612 m² - trvalé trávnaté porasty, parcelné číslo XXXX/XXX o výmere 9338 m² - ostatné plochy, parcelné číslo XXXX/XXX o výmere 423 m² - trvalé trávnaté porasty, parcelné číslo XXXX/XXX o výmere 128 m² - zastavané plochy a nádvoria, parcelné číslo XXXX/XXX o výmere 53 m² - zastavané plochy a nádvoria, parcelné číslo XXXX/XXX o výmere 65 m² - zastavané plochy a nádvoria. Na LV číslo XXXX na predávajúceho 2 pod H. XX v 1/96-ine na predávajúcu 3 pod H. XX v 1/96-ine k celku, parcela registra E parcelné číslo XXXX/XXX o výmere 1197 m² - lesné pozemky na základe Zmluvy uzatvorenej v W. zo dňa 24.03.2017. Z LV číslo XXXX Okresného úradu S., odbor katastrálny, okres S., obec W., k.ú. W. vyplýva, že na parcele číslo XXXX/XXX o výmere 62349 m² - trvalé trávnaté porasty je pod bodom 31 zapísaný Y. U., M. Y., T. XX.XX.XXXX, H. H. D. XXXX, R. v 2/96-inách na základe Kúpnej zmluvy V XXX/XXXX zo dňa 26.04.2017 - XXX/XXXX. Žalobcovia A/, B/ listom zo dňa 27.11.2017 zaslali žalovanému porušenie predkupného práva k nehnuteľnostiam na LV číslo XXXX pre k.ú. W., A majetková podstata, parcely registra E, evidované na mape určeného operátu, parcela číslo XXXX/XXX - pozemok - trvalé trávnaté porasty o výmere 62349 m². D. R. odpredal žalovanému spoluvlastnícky podiel k pozemku parcely E KN číslo XXXX/XXX v 1/96-ine a I. I. odpredala spoluvlastnícky podiel k parcele E KN číslo XXXX/XXX v 1/96-ine, prílohou je kúpna zmluva kde predávajúci U. Y. predáva kupujúcim žalobcom tieto spoluvlastnícke podiely v 2/96-inách. Podací lístok M. XXXXXXXXXX G. zo dňa 27.11.2017 z Pošty F. 1 sa nachádza na č.l. 17.

9. Svedok D. R. na pojednávaní dňa 04.05.2018 uviedol, že žalovaný je bratranec druhého stupňa, je krstný otec manželky žalovaného. Pozemky predal žalovanému, a to hektár za 3.000,- Eur, chcel mu za to zaplatiť. Nečítal kúpnu zmluvu, nezaujímalo ho to. Tvrdil, že oslavujú spolu narodeniny, meniny. Dozvedel sa, že postavil chatu, prišiel za žalobcom, že ako je možné, že postavil chatu na pozemku s tým, že on to kúpil od MNV.

Svedkyňa I. I. na pojednávaní dňa 04.05.2018 tvrdila, že má príbuzenský vzťah so žalovaným, jeho stará mama Y. Y. a jeho starý otec boli brat so sestrou. Pozemky predávala za 500,- Eur všetky. Nevedela povedať po čom predával pán X. pozemky pánovi Y., neprichádzalo do úvahy, že by tieto pozemky darovali. Bola u syna mesiac, mesiac a pol, stretli sa u brata na 70-tom výročí, stretli sa aj na 50-tom výročí manželstva. 70-ku mal pred štyrmi rokmi. Nechodili k pánovi Y..

Svedok J. X. na pojednávaní dňa 04.05.2018 uviedol, že nevedel za čo boli predané pozemky v kúpnej zmluve z marca 2017, žalovaný je jeho zať, nechodí k pani I., k R. áno. R. je jeho kmotor, švagor, chodia k nemu na návštevu, spolu chodia na hríby. Nevedel za čo predali pozemky. Vzťah hodnotil ako dobrý.

Svedok N. G. na pojednávaní dňa 04.05.2018 uviedol, že so žalovaným sú švagrovia a kmotrovia. Pán R. má manželku a to je sestra jeho svokry. Manželka pána R. je sestra jeho manželky. Pani I. teraz spoznal na pojednávaní. Pána R. spoznal ako zaťa pána X., navštevujú sa, sú kmotrovci. Navštevujú sa pri meninách, narodeninách, a to 6 - 7 krát do roka. Nevedel povedať prečo kupoval pozemky pán Y.. Svedok I. Y. uviedol, že žalovaný je jeho švagor. Žalovaný mu povedal, že má dosvedčiť, že odkúpil pozemky a že má dosvedčiť, že pán R. s pánom Y. sú rodina.

10. Právna zástupkyňa žalovaných po zrušujúcom uznesení v súlade s § 153, § 154 Civilného sporového poriadku nenavrhol ďalšie dokazovanie na skúmanie blízkosti príbuzenského pomeru žalovaného s navrhnutými svedkami.

11. 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.

12. 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.

13. Podľa § 602 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predáť, má predkupné právo.

14. Podľa § 602 ods. 2 Občianskeho zákonníka, také právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom.

15. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

16. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

17. Podľa § 229 Civilného sporového poriadku, právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav.

18. Nakoľko nedošlo k stretu predkupných práv zo strany ďalších spoluvlastníkov je jednoznačné a nespochybniteľné predkupné právo k celým spoluvlastníckym podielom. Ostatným spoluvlastníkom nič nebránilo uplatniť svoje predkupné práva. Žalobcovia však nemajú povinnosť s ďalšími spoluvlastníkmi uzatvárať nejaké dohody kto, kedy v akom rozsahu uplatní predkupné práva tak ako to tvrdí žalovaný vo svojom vyjadrení. Keby žiadny ďalší spoluvlastník neuplatnil predkupné právo, žalobcovia by uplatnili len podľa výšky podielov, žalovaný by sa protiprávne stal spoluvlastníkom nehnuteľnosti pozemku a jeho predkupné právo by bolo porušené. Ponuka predávajúcich mala smerovať všetkým spoluvlastníkom bez ohľadu na veľkosť ich spoluvlastníckych podielov (NS ČR zošit 7-8 2010, rozhodnutie číslo 75, strana 475, odsek 5). Právna úprava vychádza z toho (viď uvedené rozhodnutie NS ČR), že ponuka každého samostatne zaviazaného spoluvlastníka sa vzťahuje na jeho celý podiel, ktorý zamýšľa scudziť a je z titulu zákonného práva oprávneným spoluvlastníkom k dispozícii celý podiel. Každý z oprávnených spoluvlastníkov má právo vyžadovať celý ponúkaný spoluvlastnícky podiel alebo akúkoľvek jeho výšku aj podľa vyššie uvedeného rozhodnutia NS ČR platí, že potenciálny nárok tých oprávnených spoluvlastníkov, ktorí podiel vykúpiť nechcú prirastie tým spoluvlastníkom, ktorí ponuku prijali (strana 476 citovaného rozhodnutia). Zároveň musia ponuku aj v určenej lehote vykonať, inak právo zanikne preklúziou. Rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 7MCdo 1/2013 zo dňa 28.05.2014 uvádza, dohodu o výkone predkupného práva, s ktorou počíta druhá veta § 140 Občianskeho zákonníka môžu po realizácii ponuky uzavrieť všetci oprávnení spoluvlastníci a ak sa oprávnení spoluvlastníci nedohodnú, právo vykúpiť spoluvlastnícky podiel svedčí tým z oprávnených, ktorí majú o kúpu záujem a súčasne aj predkupné právo aj vykonali, pretože ponuka povinného sa vzťahuje na celý podiel, ktorý zamýšľa previesť je tým oprávneným spoluvlastníkom, ktorí predkupné právo vykonali k dispozícii celý tento podiel (prirastie im aj časť podielu, ktorá by pripadala na tých spoluvlastníkov, ktorí ponuku neprijali). Tu dohoda spoluvlastníkov pritom ani neprichádzala do úvahy. Svojim spoluvlastníckym podielom môže každý spoluvlastník nakladať podobne ako vlastník so svojou vecou, jeho zmluvná voľnosť je však obmedzovaná opätovným zakotvením predkupného práva do Občianskeho zákonníka s účinnosťou od 01.01.1992. Z neho vyplýva, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky

podiel previesť na cudzie osoby alebo na jedného zo spoluvlastníkov, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom, nielen niektorému z nich. Výnimkou je len prípad keď spoluvlastník prevádza svoj podiel blízkej osobe. Blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel. Iné osoby v rodinnom alebo v obdobnom pomere sa pokladajú za osoby k sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu. Žalovníci nepreukázali, že by blízke osoby ujmu, ktorá by utrpela z nich druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva, sú oprávnení vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielu. Aj v takomto prípade teda rozhoduje pomer spoluvlastníckych podielov. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom, preto hovoríme o zákonom predkupnom práve (na rozdiel od zmluvného predkupného práva, ktoré vzniká zo zmluvy podľa § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka). Podľa súčasnej právnej úpravy platí, že ak niektorý zo spoluvlastníkov prevádza svoj spoluvlastnícky podiel na inú, než blízku osobu, ostatní spoluvlastníci majú naň predkupné právo. Zo zákonnej dikcie vyplýva, že za prevod treba považovať tak odplatný prevod (napr. na základe kúpnej, či zámennej zmluvy), ako aj prevod bezodplatný (na základe darovania), ale aj vloženie spoluvlastníckeho podielu do obchodnej spoločnosti podľa § 59 Obchodného zákonníka. Občiansky zákonník neobsahuje ďalšiu úpravu vecného predkupného práva a ani priamo neodkazuje, že na toto právo z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aplikovať ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve tak, ako to bolo upravené v § 137 Občianskeho zákonníka z roku 1950 (Zákon č. 141/1950 Zb.). To však nebráni tomu, aby sa podľa analógie legis (§ 853) na tieto vzťahy použila všeobecná úprava o predkupnom práve zaradená do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu v § 602 až 606. To možno vyvodiť aj z § 603 ods. 3, ktorý priamo umožňuje predkupné právo dohodnúť aj ako vecné právo. Práva a povinnosti z právneho vzťahu z predkupného práva vznikajú okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov (povinná osoba) chce svoj podiel scudzit' a previesť ho na inú, než blízku osobu. Tento spoluvlastník je povinný ponúknuť svoj podiel na veci na kúpu ostatným spoluvlastníkom ako oprávneným osobám. V ponuke, ktorá pri prevode nehnuteľností musí byť písomná, by prevodca mal oprávnenému navrhnúť uzavretie zmluvy za určitých podmienok s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času, do ktorého má byť návrh prijatý. Prijatím návrhu oprávnený prejavuje vždy svoju vôľu zmluvu uzavrieť, čo sa samozrejme musí týkať aj kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu, ktorá by mala byť všeobecná cena, t.j. cena, za ktorú by sa spoluvlastnícky podiel mohol predat' bez toho, aby bol kupujúci alebo predávajúci k tomu nútený. Najčastejšie to bude cena, ktorú povinnému z predkupného právneho vzťahu ponúkla tretia osoba ako možné záujemca o kúpu podielu. Predkupné právo má majetkovú povahu, takže sa premičuje vo všeobecnej trojročnej premičacej lehote, ktorá začne plynúť odo dňa, keď oprávnený mohol svoje predkupné právo uplatniť po prvý raz. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má pri porušení povinnosti zo strany zaviazaného spoluvlastníka na výber tieto možnosti:

a) domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu do spoluvlastníctva na tretiu osobu (§ 40a). Prípadná žaloba oprávnenej osoby v takomto prípade smeruje voči všetkým účastníkom prevodnej zmluvy ako pasívne legitimovaným osobám. Treba ju podať najneskôr do uplynutia trojročnej premičacej lehoty (§ 101), ktorá začína plynúť od uzavretia zmluvy o prevode podielu medzi zaviazanou osobou a nadobúdateľom podielu,

b) domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od zaviazanej osoby. Ak tak nadobúdateľ podielu neurobí dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí povinnosť prejavu vôle nadobúdateľa (§ 229 CSP). Aj v tomto prípade to treba urobiť vo všeobecnej trojročnej premičacej dobe, ktorá začína plynúť od okamihu prevodného aktu medzi zaviazanou osobou a žaloba musí smerovať voči nadobúdateľovi ako pasívne legitimovanej osobe a nie voči bývalému spoluvlastníkovi.

19. Súd z listu zo dňa 27.11.2017 adresovanému žalovanému zistil, že žalobcovia týmto listom upozornili žalovaného na porušenie predkupného práva a zároveň ako spoluvlastníci - oprávnené osoby si uplatnili nárok z predkupného práva. Predmetný list bol doručovaný žalovanému poštovým podacím hárkom zo dňa 27.11.2017, čo vyplýva z podacieho lístku z pošty. V tomto liste požiadali žalobcovia žalovaného, aby s nimi zavrel kúpnu zmluvu za tých istých podmienok, za akých spoluvlastnícky podiel nadobudol.

20. Súd vykonaným dokazovaním zistil, že pôvodný spoluvlastník nehnuteľností na LV číslo XXXX pre k.ú. W. Okresného úradu S., odbor katastrálny žalovaný porušil ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka, keď porušil predkupné právo žalobcov. Žalovaný neponúkol na odkúpenie svoj spoluvlastnícky podiel nehnuteľností žalobcom, keď títo mali záujem o odkúpenie tohto spoluvlastníckeho podielu nehnuteľností. Dôkazom o porušení predkupného práva žalobcov je kúpna

zmluva D. XXX/XXXX zo dňa 24.03.2017 uzatvorená medzi predávajúcimi J. X., D. R., I. I. a kupujúcim U. Y.. Tieto osoby nie sú blízke osoby vo vzťahu k predávajúcemu ani v prvom rade, ani v druhom rade nakoľko nie je preukázané, že by ujmu, ktorú by jedna z nich pocítovala dôvodne ako vlastnú. Samotný žalovaný nepokladal vzťah k pani I. I. za blízky. Svedok D. R. nevedel v akom príbuzenskom vzťahu je k žalovanému. Uviedol, že žalovaný je jeho bratranec II. stupňa a je krstný otec manželky žalovaného. Pani I. I. sa so žalovaným nestretáva ani u žalovaného, ani u nej. Do úvahy by neprichádzalo darovanie pozemkov žalovanému. Samotný žalovaný opísal príbuzenské vzťahy so svedkom D. R. tak, že sa navštevujú na rodinných oslavách aj to iba kvôli tomu, že žijú v jednej domácnosti so svokrovcami. Svedok N. G. - švager žalovaného a zať svedka J. X. prvýkrát videl predávajúcu I. I. až na pojednávaní. Svedok I. Y., ktorý je švagram žalovaného a zaťom svedka X.M.I. uviedol, že žalovaný a X. sa stretávajú príležitostne pri rodinných oslavách, na cintorínoch, odkiaľ má pán D. R. manželku. Žalovaný k listu žalobcov zo dňa 27.11.2017 listom zo dňa 19.12.2017 uviedol, že sa len cíti osobou blízkou, neuviedol ku ktorej osobe a najmä neuviedol prečo má také pocity, resp. z akých dôvodov sa cíti byť osobou blízkou. Žalovaný nekonkretizoval prečo by ujmu, ktorú by utrpela jedna z nich pocítoval ako ujmu vlastnú. Žalovaný v tomto smere neunesol dôkazné bremeno.

21. Keďže podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované, žalobcovia ako oprávnení spoluvlastníci mali možnosť buď sa domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcim a žalovaným alebo sa mohli domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe) t. j. proti žalovanému, aby im predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od zaviazanej osoby. Keď tak žalovaný neurobil, žalobcovia využili možnosť, ktorú im dáva Civilný sporový poriadok a domáhali sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí povinnosť prejavu vôle žalovaného v súlade s § 229 Civilného sporového poriadku.

22. Súd preto podanej žalobe vyhovel a nahradil dňom právoplatnosti rozsudku povinnosť prejavu vôle žalovaného ku kúpnej zmluve, ktorá je presne špecifikovaná vo výrokovej časti tohto rozsudku, keďže v konaní bolo preukázané, že nehnuteľnosti, ktoré sú špecifikované v predmetnej kúpnej zmluve vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, sú pretransformované z pôvodných nehnuteľností, ktoré boli predmetom vyššie uvedenej kúpnej zmluvy, čo vyplynulo z vykonaného dokazovania.

23. Súd v zmysle rozhodnutia krajského súdu sa zaoberal aj trvalým pobytom žalovaného, zistil, že žalovaný má trvalý pobyt na adrese W. XX čo je v rozpore s pôvodne označovanou adresou H. D. XXXX, R.. Žalovaný uviedol, že býva na adrese W. XXX.

24. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

25. Žalobcovia boli úspešní, žalovaný neúspešný, žalobcom vzniklo právo na náhradu trov konania. Súd žalobcom priznal náhradu trov konania proti žalovanému v rozsahu 100 percent.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení. 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.

Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden

rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Odvolať 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.

Odvolať 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok); ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 370 ods. 1, § 376 ods. 1 CSP).