

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 11C/21/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6623201334
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Červenková
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2023:6623201334.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec, sudkyňou JUDr. Katarínou Červenkovou, v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.X.XXXX, C. XX, XXX XX D., zast.: PATÁČ & PARTNERS s.r.o., Karadžičova 16, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov, proti žalovanému: E. F. G., nar. X.X.XXXX, H. XXX, zast. Advokátska kancelária LawService, s.r.o. so sídlom Stráž 223, 960 01 Zvolen, o nahradenie prejavu vôle v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a.

II. Žalobkyňa je p o v i n n á nahradiť žalovanej trovy konania v rozsahu 100% do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručенou tunajšiemu súdu dňa 13.04.2023 domáhala nahradenia prejavu vôle žalovanej na uzavretie kúpnej zmluvy.

Žalobu odôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou v rozsahu 575450/4246700 v pomere k celku - pozemku reg. E s parc. č. 2236/6, druh pozemku trvalý trávny porast, o výmere 11699 m² zapísaný na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom pre katastrálne územie B. („Nehnutelnosť 1“)

a zároveň aj podielovou spoluvlastníčkou v rozsahu 575450/4246700 v pomere k celku

- pozemku reg. E s parc. č. 2236/1, druh pozemku trvalý trávny porast, o výmere 4066 m²

- pozemku reg. E s parc. č. 2236/3, druh pozemku trvalý trávny porast, o výmere 21606 m²

oba zapísané na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor pre katastrálne územie B. („Nehnutelnosť 2“).

2. Žalobkyňa uviedla, že vzhľadom na existujúce spoluvlastníctvo k uvedeným nehnuteľnostiam a z titulu § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) disponuje voči ostatným spoluvlastníkom týchto nehnuteľností predkupným právom. Jej predkupné právo však bolo v dôsledku prevodu vlastníckeho práva v prospech žalovanej ako nadobúdateľa, opakovane porušené, a to konkrétne pri:

a) prevode spoluvlastníckeho práva k Nehnutelnosti 1 a k Nehnutelnosti 2 v podiele 13893/84934 k celku na základe kúpnej zmluvy č. V-1898/2021 z 14.07.2021 – 2004/21 (pôvodný vlastník p. C. I.);

b) prevode spoluvlastníckeho práva k Nehnutelnosti 1 a k Nehnutelnosti 2 v podiele 436400/4246700 k celku na základe kúpnej zmluvy č. V-2633/2022 z 30.08.2022 – 2426/22 (pôvodný vlastník A. A.);

c) prevode spoluvlastníckeho práva k Nehnutelnosti 1 a k Nehnutelnosti 2 v podiele 694650/4246700 k celku na základe kúpnej zmluvy č. V-2823/2020 z 16.10.2020 – 2462/20 (pôvodný vlastník zatiaľ s istotou nezistený);

d) prevode spoluvlastníckeho práva k Nehnutelnosti 2 v podiele 575450/4246700 k celku na základe kúpnej zmluvy č. V-1144/2020 z 18.05.2020 – 1031/20

(pôvodný vlastník zatiaľ nezistený);

e) prevode spoluvlastníckeho práva k Nehnuteľnosti 2 v podiele 11509/84934 k celku na základe kúpnej zmluvy č. V-1005/2020 z 04.05.2020 – 927/20

(pôvodní vlastníci p. J. a p. K.).

3. Žalobkyňa v žalobe uviedla, že nemá záujem domáhať sa relatívnej neplatnosti, no vzhľadom na porušenie predkupného práva jej vzniklo právo domáhať sa, aby jej žalovaná ako nadobúdatelka, ponúkla na predaj nehnuteľnosti za rovnakých podmienok, za akých ich ona nadobudla. Prostredníctvom svojho právneho zástupcu preto vyzvala žalovanú na uzavretie kúpnej zmluvy, ktorá tvorila prílohu k výzve, na čo žalovaná prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedla, že potrebuje dlhšiu lehotu na výpočet kúpnej ceny a zabezpečenia znaleckého posudku na ohodnotenie nehnuteľností.

Žalobkyňa uviedla, že už z minulosti má negatívne skúsenosti, že žalovaná následne vec prestala riešiť alebo vôbec nereagovala, pričom ju ešte v roku 2021 vyzvala, aby jej predložila kúpne zmluvy, na základe ktorých bolo porušené jej predkupné právo, no žalovaná do dňa podania žaloby nereagovala. Žalobkyňa má za to, že žalovaná vytvára účelové obštrukcie, ktoré majú zapríčiniť márne uplynutie jej zákonnej lehoty na uplatnenie si vzniknutých nárokov, preto sa rozhodla aj vzhľadom na zabezpečenie dodržania premičacej lehoty domáhať sa svojho nároku súdnou cestou.

4. Na preukázanie svojich tvrdení žalobkyňa predložila súdu výpis z LV č. XXXXX pre kat.územie Lučenec, výpis z LV č. XXXX pre kat.územie Lučenec, kúpnu zmluvu zo dňa 08.04.2020 uzatvorenú medzi predávajúcim L. M. N. a kupujúcim C. E., Kúpnu zmluvu zo dňa 03.04.2020 uzatvorenú medzi predávajúcimi J. J., E. K. a kupujúcimi: E. F. G. a C. E., výzvu na uzavretie priloženej kúpnej zmluvy zo dňa 03.04.2023 spolu s ftk. poštového podacieho hárku, emailovú komunikáciu medzi právnou zástupkyňou žalobkyne a žalovanou a vyjadrenie k návrhu na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 10.06.2021.

5. Žalovaná sa k podanej žalobe vyjadrila prostredníctvom svojej právnej zástupkyne písomným podaním zo dňa 27.05.2023, v ktorom uviedla, že sporné nehnuteľnosti nadobúdala do svojho vlastníctva v dobrej viere a pôvodnými vlastníkmi ako predávajúcimi bola ubezpečená, že žalobkyňa kúpu za daných podmienok odmietla. Jej konanie sa preto žalovanej javí ako účelové, v snahe dosiahnuť prospech napriek tomu, že ostatní spoluvlastníci, ktorí previedli svoje spoluvlastnícke podiely, ani samotná žalobkyňa neprejavovali o tieto nehnuteľnosti záujem. Zároveň žalovaná uviedla, že žalobkyňa sa o nehnuteľnosti ako vlastníčka ani riadne nestarala a majetok nezveľaďovala.

V súvislosti s porušením predkupného práva žalovaná ďalej uviedla, že žalobkyňa si môže uplatňovať svoje nároky iba v rozsahu veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu, inak by neprípustným spôsobom zasahovala do práv, resp. právom chránených záujmov ostatných spoluvlastníkov v zmysle § 3 ods. 1 OZ.

6. Žalobkyňa na vyjadrenie žalovanej reagovala písomným podaním zo dňa 12.06.2023, kde poprela tvrdenia žalovanej v celom rozsahu a uviedla, že nebola nikdy vyzvaná na kúpu spoluvlastníckych podielov. Podľa žalobkyne je vysoko pravdepodobné, že žalovaná vykúpila pozemky za veľmi nízku cenu, pričom sa spoliehala na skutočnosť, že nikto z pomedzi ostatných spoluvlastníkov nehnuteľností, nevznesie svoje zákonné nároky.

Vo vzťahu k porušeniu predkupného práva žalobkyňa uviedla, že názor žalovanej o uplatňovaní podielu iba v rozsahu veľkosti vlastného spoluvlastníckeho podielu je už právne prekonaný nielen všeobecne známym zámerom zákonodarcu sceľovať pozemky, ale aj príslušnou judikatúrou. V tejto súvislosti poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 28.09.2021 sp.zn. 8Cdo/208/2019. Najdôležitejšou funkciou predkupného práva je právna istota ostatných spoluvlastníkov, alebo inak znemožnenie vstupu spoluvlastníkom nepohodlnej tretej osoby do spoluvlastníctva. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení uvádza, že sa nestotožňuje s právnym názorom žalovanej o tom, že spoluvlastník, ktorý by uplatnil nárok na odkúpenie celého podielu by zasiahol do práv ostatných spoluvlastníkov. Má za to, že do práv ostatných spoluvlastníkov už bolo zasiahnuté práve žalovanou ako treťou osobou a nemôže preto dôjsť k inému zásahu, ktorý už pretrváva. Z tohto dôvodu žiadala vyhovieť svojmu žalobnému návrhu.

7. Žalovaná vo svojej duplike, doručenej súdu dňa 02.10.2023, zotrvala na svojom predošlom vyjadrení a odmietla aj tvrdenia žalobkyne smerujúcim k tomu, že by výška kúpnej ceny, za ktorú nadobudla spoluvlastnícky podiel bola dôkazom o tom, že pri nadobúdaní nekonala v dobrej viere. Má za to, že výška kúpnej ceny je vecou dohody zmluvných strán, čo vyplýva zo zmluvnej autonómie strán

záväzkovo-právnych vzťahoch a tieto tvrdenia žalobkyne považuje za účelové. Žalovaná zotrvala aj na svojom vyjadrení o tom, že žalobkyňa má nárok len na pomerný podiel a nie celkový prevádzaný podiel a poukázala na viaceré súdne rozhodnutia v tomto smere, ktoré uvádzajú právo spoluvlastníka ktorého predkupné právo bolo porušené, domáhať sa len pomernej časti podielu od nadobúdateľa za rovnakých podmienok, za akých ich nadobudol.

8. Súd vo veci konal a rozhodol na pojednávaní dňa 13.11.2023, ktorého sa žalobkyňa ani jej právny zástupca nezúčastnili, svoju neúčasť na vytýčenom pojednávaní ospravedlnili písomným podaním zo dňa 9.11.2023 a z dôvodu zásady hospodárnosti konania súhlasili s prejednaním veci v ich neprítomnosti.

Pojednávania sa zúčastnila právna zástupkyňa žalovanej, ktorá žiadala žalobu zamietnuť z dôvodu, že žalobkyňa sa žalobou domáha celého nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu a nielen pomernej časti, ktorá jej prináleží, čo je podľa nej v rozpore so zákonom aj ustálenou judikatúrou súdov.

9. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s podanou žalobou, vyjadreniami sporových strán a ostatnými doručenými listinnými dôkazmi, na základe čoho zistil nasledovný skutkový a právny stav:

10. Obe sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXXX, vedenom Okresným úradom Lučenec, kat.odborom pre kat.územie Lučenec, a to pozemku reg. E s parc. č. 2236/6, druh pozemku trvalý trávny porast, o výmere 11699 m², pričom žalobkyňa je podľa časti B poradového čísla 1 podielovou spoluvlastníčkou vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele 575450/4246700, ktorý nadobudla uznesením Okresného súdu č. 5D/1487/99 z 20.4.2002.

Žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti

- podľa časti B poradové číslo 2 v podiele 347325/4246700, na základe Kúpnej zmluvy č. V – 93/2021 z 05.02.2021 – 426/21

- podľa časti B poradové číslo 3 v spoluvlastníckom podiele 347325/4246700, na základe Kúpnej zmluvy V – 92/2021 z 05.02.2021 – 414/21

- podľa časti B poradové číslo 4 v spoluvlastníckom podiele 13893/84934, na základe Kúpnej zmluvy č. V – 1898/2021 z 14.07.2021 – 2004/21

- podľa časti B poradové číslo 5 v spoluvlastníckom podiele 436400/4246700, na základe Kúpnej zmluvy č. V – 2633/2022 z 30.08.2022 – 2426/22

- podľa časti B poradové číslo 6 v spoluvlastníckom podiele 694650/4246700 na základe kúpnej zmluvy č. V – 2823/2020 zo dňa 16.10.2020.

Okrem žalobkyne a žalovanej je spoluvlastníkom vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti podľa časti B poradové číslo 7 a 8 aj C. E., a to v spoluvlastníckom podiele 575450/4246700, na základe kúpnej zmluvy V – 1075/2020 z 12.05.2020 a v spoluvlastníckom podiele 11509/84934 na základe Kúpnej zmluvy č. V – 1005/2020 z 04.05.2020.

11. Zároveň sú žalobkyňa a žalovaná spoluvlastníčkami nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor, pre kat.územie Lučenec, a to pozemku reg. E parcela č. 2236/1, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 4066m² a pozemku reg. E parcela č. 2236/3, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 21606, pričom žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou vyššie špecifikovaných nehnuteľností podľa časti B poradové číslo 1 v spoluvlastníckom podiele 575450/4246700 na základe uznesenia Okresného súdu č. 5D/1487/99 z 20.04.2002.

Žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou vyššie špecifikovaných nehnuteľností

- podľa časti B poradové číslo 2 v spoluvlastníckom podiele 347325/4246700 na základe Kúpnej zmluvy č. V – XX/XXXX z 05.02.2021 – 426/21

- podľa časti B poradové číslo 3 v spoluvlastníckom podiele 347325/4246700 na základe kúpnej zmluvy č. V – XX/XXXX z 05.02.2021 – 414/21

- podľa časti B poradové číslo 4 v spoluvlastníckom podiele 13893/84934 na základe kúpnej zmluvy č. V – XXXX/XXXX zo 14.07.2021 – 2004/21

- podľa časti B poradové číslo 5 v spoluvlastníckom podiele 436400/4246700 na základe kúpnej zmluvy č. V – XXXX/XXXX z 30.08.2022 – 2426/22

- podľa časti B poradové číslo 6 v spoluvlastníckom podiele 694650/4246700 na základe kúpnej zmluvy č. V – XXXX/XXXX z 16.10.2020 – 2462/20

- podľa časti B poradové číslo 7 v spoluvlastníckom podiele 575450/4246700 na základe kúpnej zmluvy č. V – XXXX/XXXX z 18.05.2020 – 1031/20

- podľa časti B poradové číslo 8 v spoluvlastníckom podiele 11509/84934
zmluvy č. V – XXXX/XXXX z 04.05.2020 – 927/20.

na základe kúpnej

12. Žalobkyňa v priebehu konania tvrdila, že jej predkupné právo bolo v dôsledku prevodu vlastníckeho práva v prospech žalovanej ako nadobúdateľky opakovane porušené, a to v prípade nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX pri prevode na žalovanú,

- na základe Kúpnej zmluvy č. V – XXXX/XXXX z 14.07.2021 v podiele 13893/84634 (vlastnícke právo žalovanej zapísané na LV č. XXXXX v časti B pod por.č. 4)

- na základe Kúpnej zmluvy č. V – XXXX/XXXX z 30.08.2022 – 2426/22 v spoluvlastníckom podiele 436400/4246700

(vlastnícke právo žalovanej zapísané na LV č. XXXXX v časti B pod por.č. 5)

- na základe Kúpnej zmluvy č. V – XXXX/XXXX z 16.10.2020 v spoluvlastníckom podiele 694650/4246700

(vlastnícke právo žalovanej zapísané na LV č. XXXXX v časti B pod por.č. 6).

a zároveň aj k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pri prevode na žalovanú, a to

- na základe Kúpnej zmluvy č. V – XXXX/XXXX zo 14.07.2021 – 2004/21 v spoluvlastníckom podiele 13893/84934

(vlastnícke právo žalovanej zapísané na LV č. XXXX, pod por.č. 4)

- na základe Kúpnej zmluvy č. V – XXXX/XXXX z 30.08.2022 – 2426/22 v spoluvlastníckom podiele 436400/4246700

(vlastnícke právo žalovanej zapísané na LV č. XXXX v časti B pod por.č. 5)

- na základe Kúpnej zmluvy č. V – XXXX/XXXX z 16.10.2020 – 2462/20 v spoluvlastníckom podiele 694650/4246700

(vlastnícke právo žalovanej zapísané na LV č. XXXX v časti B pod por.č. 6)

- na základe Kúpnej zmluvy č. V – XXXX/XXXX z 18.05.2020 – 1031/20 v spoluvlastníckom podiele 575450/4246700

(vlastnícke právo žalovanej zapísané na LV č. XXXX v časti B pod por.č. 7)

- na základe Kúpnej zmluvy č. V – 1005/2020 z 04.05.2020 – 927/20 v spoluvlastníckom podiele 11509/84934

(vlastnícke právo žalovanej zapísané na LV č. XXXX v časti B pod por.č. 8).

13. Výzvou zo dňa 03.04.2023 žalobkyňa vyzvala žalovanú k odpredaju nehnuteľností, pri ktorých bolo porušené predkupné právo za rovnakých podmienok za akých nehnuteľnosti nadobudla.

14. Listom zo dňa 10.06.2021 žalovaná prostredníctvom svojej právnej zástupkyne reagovala na výzvu žalobkyne zo dňa 03.04.2023 v ktorom uviedla, že jej neboli doručené všetky podklady pre riadne rozhodnutie, ale po preukázaní všetkých uvedených dokladov, ktoré žiadala žalovaná žalobkyňu predložiť, môže riadne a starostlivo rozhodnúť o prípadnom predaji svojho spoluvlastníckeho podielu.

15. Žalovaná sa v priebehu celého konania bránila tým, že uvedené nehnuteľnosti nadobudla v dobrej viere a bola pôvodnými spoluvlastníkmi ubezpečená, že žalobkyňa kúpu odmietla za daných podmienok. Zároveň poukazovala na skutočnosť, že žalobkyňa pri porušení predkupného práva si môže uplatňovať nárok iba v rozsahu veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu a nemá nárok na celý žalobou uplatnený spoluvlastnícky podiel.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. Každý zo spoluvlastníkov má k svojmu spoluvlastníckemu podielu tzv. dispozičné oprávnenie. Znamená to, že každý zo spoluvlastníkov môže na svoj spoluvlastnícky podiel aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov napr. zriadiť záložné právo, ustanoviť závetného dediča a podobne. Toto všeobecné dispozičné oprávnenie spoluvlastníka zákon obmedzuje predkupným právom ostatných spoluvlastníkov, ktoré má vecnú povahu tzn., že pôsobí voči tretím osobám. V ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka je zakotvené zákonné predkupné právo spoluvlastníkov. Predkupné právo obmedzuje spoluvlastníka v nakladaní s jeho podielom v tom zmysle, že je povinný, ak nejde o prevod blízkej osobe, podiel prednostne ponúknuť všetkým ostatným spoluvlastníkom, a to bez ohľadu na veľkosti ich spoluvlastníckych podielov. Spoluvlastník, ktorý chce svoj podiel previesť na inú osobu, musí ostatným spoluvlastníkom urobiť tzv. ponuku na odkúpenie podielu, ktorá podľa § 605 tretej vety Obč. zákonníka, musí obsahovať oznámenie všetkých podmienok, za ktorých navrhovateľ ponúka svoj podiel na kúpu, čo znamená, že vedľa podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, ako je predmet kúpy a cena veci, aj ďalšie podmienky alebo požiadavky, za ktorých má dôjsť k predaju a musí byť dodržaná jej písomná forma. Ponuku na odkúpenie musí zaviazaný spoluvlastník urobiť všetkým ostatným spoluvlastníkom, pričom lehota na vykonanie práva prednostnej kúpy a vyplatenie ceny podielu plynie každému z oprávnených spoluvlastníkov od doručenia riadnej ponuky. Následne záleží na samotných spoluvlastníkoch, či každý zo spoluvlastníkov odkúpi ponúkaný spoluvlastnícky podiel v pomernej časti, ktorá mu prislúcha v súvislosti s veľkosťou jeho podielu, alebo sa dohodnú na odkúpení ponúkaného spoluvlastníckeho podielu v prospech jedného, resp. niekoľkých z nich. Pokiaľ je teda spoluvlastníkov viac a nedôjde k vzájomnej dohode, majú právo odkúpiť len pomernú časť prevádzaného podielu podľa veľkosti vlastných spoluvlastníckych podielov.

Ak jeden zo spoluvlastníkov prevedie svoj spoluvlastnícky podiel bez toho, aby ponúkol ďalším podielovým spoluvlastníkom možnosť odkúpiť tento spoluvlastnícky podiel, nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ podiel získal, ale oprávnený má možnosť dovolať sa buď tzv. relatívnej neplatnosti (§ 40a Občianskeho zákonníka), alebo sa domáhať od nadobúdateľa, t.j. nového podielového spoluvlastníka, aby mu vec ponúkol na predaj podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Na základe takejto výzvy oprávneného vzniká nadobúdateľovi povinnosť ponúknuť oprávnenému spoluvlastnícky podiel na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých podiel nadobudol (§ 605 a § 606 Občianskeho zákonníka). Ak si nadobúdateľ túto právnu povinnosť nesplní, môže sa oprávnený domáhať na súde, aby jeho prejav vôle bol v tomto smere nahradený.

20. Súd v prvom rade konštatuje, že podanou žalobou sa žalobkyňa domáhala nároku z porušenia predkupného práva, a to konkrétne súdom nahradiť prejav vôle žalovanej uzavrieť so žalobkyňou kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckych podielov, ktoré nadobudla porušením predkupného práva.

Žalovaná, ktorá sa v konaní bránila, že svoje spoluvlastnícke podiely nadobudla od predchádzajúcich vlastníkov v dobrej viere a bola nimi ubezpečená, že žalobkyňa, ktorej boli spoluvlastnícke podiely ponúknuté na odkúpenie ich za daných podmienok odmietla, žiaden dôkaz preukazujúci toto tvrdenie súdu nepredložila ani neoznačila, pričom z predložených listov vlastníctva je zrejmé, že žalobkyňa svoje podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam nadobudla titulom dedenia už v roku 2002 a žalovaná rôznymi kúpnopredajnými zmluvami v priebehu rokov 2020 až 2022. Z uvedeného je zrejmé, že v čase, kedy žalovaná začala nadobúdať svoje spoluvlastnícke podiely už žalobkyňa podielovou spoluvlastníckou predmetných nehnuteľností bola, a teda vzhľadom na jej už existujúce spoluvlastníctvo, jej z titulu § 140 Občianskeho zákonníka vzniklo voči ostatným spoluvlastníkom predkupné právo, ktoré bolo zo strany žalovanej opakovane porušené, pričom v konaní nebol preukázaný opak. Toto dôkazné bremeno zaťažuje žalovanú ako nadobúdateľku nehnuteľností, aby v prípade súdneho konania preukázala, že zostávajúci spoluvlastník, resp. spoluvlastníci boli vyzvaní na odkúpenie prevádzaného podielu a túto ponuku odmietli.

21. Medzi žalobkyňou a žalovanou bolo sporné, či v prípade porušenia predkupného práva má opomenutý spoluvlastník právo od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu vykúpiť len takú časť prevedeného spoluvlastníckeho podielu, ktorá zodpovedá pomernej časti k výške jeho spoluvlastníckeho podielu, alebo má právo na vykúpenie celého spoluvlastníckeho podielu.

Uvedenú problematiku už riešili viaceré rozhodnutia Najvyššieho súdu SR (napr. sp.zn. 2Cdo/91/2008, sp.zn. 8Cdo/124/2018, 8Cdo/208/2019), podľa ktorých ak podielový spoluvlastník prevedie svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti na iného bez toho, aby ho písomne ponúkol ďalšiemu spoluvlastníkovi, resp. spoluvlastníkom, môže sa oprávnený domáhať toho, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj, avšak len pomerne do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. K rovnakým záverom dospeli vo svojich rozhodnutiach aj odvolacie senáty Krajského súdu v Banskej

Bystrici (napr. rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici 11Co/176/2019 z 13.11.2019, rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici 17Co/30/2022 zo dňa 23.11.2022, rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. 11Co/202/2019 z 30.07.2020), preto súd nevidí dôvod sa od ustáleného právneho názoru odchýliť.

Vo všetkých uvedených rozhodnutiach súdy konštatovali, že pokiaľ nedôjde k dohode medzi zostávajúci spoluvlastníkmi, aktívny spoluvlastník má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predaného spoluvlastníckeho podielu len časť pripadajúcu na jeho podiel, v pomere k dielom ostatných spoluvlastníkov. Ak má jeden zo spoluvlastníkov záujem o celý podiel, musia s tým vysloviť súhlas ostatní podieloví spoluvlastníci. Mlčanie a pasivita ostatných spoluvlastníkov však nemôže v žiadnom prípade nahradiť súhlas, preto ak spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku a súhlasom (dohodou) ostatných spoluvlastníkov nedisponuje, má právo len na pomernú časť podielu, nie na celý prevedený podiel.

22. Z vyššie uvedeného vyplýva, že aktívny spoluvlastník, v tomto prípade žalobkyňa, má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predaného spoluvlastníckeho podielu len časť pripadajúcu na jeho podiel v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov.

Je nesporné, že v čase každého prevodu spoluvlastníckeho podielu na žalovanú boli okrem žalobkyne podielovými spoluvlastníkmi aj ďalšie subjekty odlišné od osôb predávajúcich a žalobkyne, pričom k dohode s ostatnými spoluvlastníkmi o možnom vykúpení prevádzaného podielu len žalobkyňou nedošlo (túto skutočnosť žalobkyňa v konaní ani netvrdila, resp. žiadnu dohodu spoluvlastníkov nepredložila), preto žalobkyni vzniklo právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, nie v celosti.

23. Podporne súd uvádza, že ak v prípade prevodu spoluvlast.podielov na žalovanú, na základe Kúpnej zmluvy č. V – XX/XXXX z 05.02.2021 a kúpnej zmluvy č. V – XX/XXXX z 05.02.2021 nebolo porušené predkupné právo (uvedené porušenie v prípade týchto prevodov žalobkyňa v žalobe netvrdila), neexistuje žiaden zákonný, resp. racionálny dôvod, na základe ktorého by bolo možné jej postavenie ako oprávnenej podielovej spoluvlastníčky so všetkými právami a povinnosťami z toho plynúci odoprieť, preto následne v čase všetkých neskorších prevodov spoluv.podielov patrilo už aj samotnej žalovanej bezpochyby rovnako ako žalobkyni predkupné právo k prevádzaným podielom, čo znamená, že žalobkyňa bez dohody so žalovanou ako oprávnenu z predkupného práva nemôže mať právo na celý prevádzaný spoluvlastnícky podiel.

Z uvedeného vyplýva, že žalobkyňa by mala nárok domáhať sa celého spoluvlastníckeho podielu jedine v prípade, že na liste vlastníctva by nefigurovali už žiadne iné subjekty okrem žalobkyne a žalovanej, pričom v prípade žalovanej by muselo ísť o prípad, kedy by nadobudla všetky svoje spoluvlastnícke podiely z porušenia predkupného práva, čo v prípade žalovanej neplatí pri prevode podielu vo výške 347325/4246700 k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX na základe kúpnej zmluvy č. V – XX/XXXX z 05.02.2021 a V – XX/XXXX z 05.02.2021 (vlastnícke právo žalovanej uvedené v časti B pod por.č. 2 a 3) a rovnako tak vlastnícke právo žalovanej evidované na LV XXXXX vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 347325/4246700 nadobudnuté na základe kúpnej zmluvy V – XX/XXXX z 05.02.2021 a V – XX/XXXX z 05.02.2021 (vlastnícke právo žalovanej uvedené v časti B pod por.č. 2 a 3) ktoré žalovaná nadobudla po uplatnení predkupného práv.

Nakoľko sa žalobkyňa žalobou domáha nahradenia prejavu vôle k uzavretiu kúpnej zmluvy so žalovanou v nesprávnej výške spoluvlastníckeho podielu (väčšieho podielu ako jej prináleží) súd musel žalobu zamietnuť.

24. Pre úplnosť súd dodáva, že ani v prípade uplatnenia si správnej výšky spoluvlastníckeho podielu by nebolo možné žalobe vyhovieť, nakoľko obsahom rozsudku, ktorý nahrádza nedostatok vôle tretej osoby ako singulárneho právneho nástupcu pôvodného podielového spoluvlastníka (nadobúdateľa) z predkupného práva na uzatvorenie zmluvy o prevode podielu na oprávnenú osobu, je povinnosť urobiť konkrétnu ponuku návrhu na uzatvorenie zmluvy. Vo výroku rozsudku musí byť stanovené aj vzájomné plnenie oprávnenej osoby voči nadobúdateľovi, teda zaplatenie kúpnej ceny. Obsahom zmluvy musia byť zároveň rovnaké podmienky, za ktorých nadobudol nadobúdateľ podiel na veci od pôvodného podielového spoluvlastníka. Tento dôsledok vyplýva jednoznačne zo sankčnej povahy ustanovení § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

Pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle súd nemôže nič na podstatných náležitostiach budúcej zmluvy meniť, dopĺňovať, či upresňovať a je vylúčené, aby neurčité, prípadne v zmluve chýbajúce údaje, ktoré

majú byť predmetom prevodu boli napravné výkladom prejavu vôle účastníkov zmluvy o budúcej zmluve (§ 35 Občianskeho zákonníka). (Nahradenie prejavu vôle v teórii a súdnej judikatúre prof. JUDr. Peter Vojčík, CSc., JUDr. Jana Bajánková).

K danej problematike sa vyjadril aj Ústavný súd SR v uznesení III.ÚS 445/2016 – 10 z 28.06.2016, ktorý uviedol, „že podľa názoru ústavného súdu nemožno pochybovať o tom, že hoci súd v konaní o žalobe o nahradení prejavu vôle podľa § 161 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku v spojení s § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka rozhoduje o tom, aby žalovaný ponúkol sťažovateľovi na predaj dotknuté nehnuteľnosti, musí však prihliadať aj na podstatné náležitosti zmluvy k uzatvoreniu ktorej tento prejav vôle smeruje. Hoci z napadnutého rozhodnutia je zrejmé, že vo veciach existovalo viacero dôvodov, pre ktoré nebolo možné žalobe vyhovieť, pričom ktorýkoľvek z nich by bol aj samostatne dôvodom na zamietnutie žaloby, jedným z týchto dôvodov bola práve nezrozumiteľnosť petitu a uvedenie nevýhodnejších podmienok pre žalovaného oproti pôvodnej zmluve“.

25. Z formulácie petitu žaloby, ktorej súčasťou je aj znenie kúpnej zmluvy, na základe ktorej pri nahradení prejavu vôle žalovaného ako predávajúceho má dôjsť k dvojstrannému právnomu úkonu so žalobcom ako kupujúcim je zrejmé, že v článku 2 Kúpnej zmluvy s názvom: „ Kúpna cena“, nie je uvedená výška kúpnej ceny, za ktorú predávajúci predáva kupujúcemu predmet prevodu, pričom ide o jednu z podstatných náležitostí kúpnopredajnej zmluvy a ani v priebehu konania nedošlo k doplneniu tejto obligatórnej náležitosti.

Už samo o sebe táto skutočnosť – absencia jednej z podstatných obligatórnych náležitostí kúpnej zmluvy je dôvodom, pre ktorý by súd musel žalobu zamietnuť, keďže takáto kúpna zmluva nemôže byť platne uzavretá.

Kúpna zmluva je dvojstranný adresný právny úkon pozostávajúci z ponuky a prijatia ponuky, ktorý vzniká, ak sa zmluvné strany dohodnú na jej obsahu, teda ak došlo k vzájomnému konsenzu o predmete kúpy a cene. Súčasťou konsenzu zmluvných strán totiž musí byť aj dohoda o kúpnej cene, preto ak nedôjde k dohode o predmete zmluvy a cene, nedôjde ani k platnému uzavretiu kúpnej zmluvy.

26. Zároveň kúpnopredajná zmluva, ktorou sa nahrádza prejav vôle musí byť uzatváraná za totožných podmienok, na základe ktorých žalovaná spoluvlastnícky podiel nadobudla, pričom v danom prípade ani táto podmienka splnená nebola, keď v článku 3 bode 3.2 Kúpnej zmluvy, s názvom: „ Vyhlásenia zmluvných strán“ , si žalobkyňa do kúpnopredajnej zmluvy zakotvila zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- Eur pri porušení akýchkoľvek vyhlásení predávajúceho alebo kupujúceho, pričom takéto dojednanie o zmluvnej pokute nebolo súčasťou kúpnopredajných zmlúv, na základe ktorých žalovaná spoluvlastnícke podiely nadobudla.

27. Súd opätovne uvádza, že ak má byť rozsudkom súdu nahradené vyhlásenie vôle niektorého z účastníkov zmluvy o kúpe nehnuteľnosti, obsah tejto zmluvy musí byť uvedený vo výroku rozsudku, prípadne musí byť vo výroku rozsudku uvedený odkaz na obsah pripojeného vyhotovenia kúpnej zmluvy, ktorá sa tak stáva súčasťou výroku rozsudku. Z uvedeného dôvodu musí byť takáto kúpna zmluva po obsahovej stránke perfektná, jasná a zrozumiteľná a zároveň obsahovať totožné podmienky, na základe ktorých žalovaná spoluvlastnícke podiely k sporným nehnuteľnostiam nadobudla. Ak výrok neobsahuje údaj o kúpnej cene, rozsudok nemôže nahradiť nedostatok prejavu vôle predávajúceho s uzavretím kúpnej zmluvy (R53/1991). Určitosť prejavu vôle musí byť daná obsahom listiny, na ktorej je tento prejav vôle zaznamenaný.

O žalobe požadujúcej uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého obsahu uvedeného v navrhovanom petite žaloby môže súd rozhodnúť len tak, že žalobe buď úplne vyhovie, alebo žalobu zamietne, pričom súd nie je oprávnený obsah zmluvy nijakým spôsobom modifikovať ani dopĺňať, a nakoľko po preskúmaní petitu žaloby súd dospel k záveru, že tento neobsahuje podstatnú náležitosť zmluvy, ktorej uzavretia sa žalobkyňa domáhala, t.j. neobsahuje kúpnu cenu za predmet prevodu a naopak navyše obsahuje dojednanie o zmluvnej pokute, čo nemožno považovať za dojednanie rovnakých podmienok, súd aj vzhľadom na tieto skutočnosti by bez ohľadu na výšku požadovaného podielu musel žalobu o nahradenie prejavu vôle zamietnuť.

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

29. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

30. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

31. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa ustanovenia § 255. Žalovaná mala v spore plný úspech, keďže súd žalobu zamietol, preto jej patrí voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd v Lučenci.

Odvolanie je potrebné predložiť v potrebnom počte rovnopisov 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 na trovy toho, kto odvolanie podal.

Podľa § 363 CSP, 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).

Podľa § 365 ods. 1 CSP, 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.

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 povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.