

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 14C/2/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3823200356
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Fedor
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2023:3823200356.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom Mgr. Štefanom Fedorom v spore žalobkyne: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XX, E., právne zastúpená Advokátskou kanceláriou MCL, s.r.o., IČO: 50 074 369, so sídlom Mostová 2, Bratislava, proti žalovanému: A. F. G., H., nar. XX.X.XXXX, bytom F. XXXXX/XX, E., právne zastúpený JUDr. Dušanom Repákom, advokátom, so sídlom Křížna 47, Bratislava, o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Žalobu zamieťa.

II. Zrušuje neodkladné opatrenie nariadené uznesením Okresného súdu Prievidza č.k. 15C/43/2022-26 zo dňa 24.11.2022.

III. Žalovaný má proti žalobkyni nárok na náhradu 100% trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručanou tunajšiemu súdu dňa 27.1.2023 sa žalobkyňa domáhala aby súd nahradil prejav vôle žalovaného uzatvoriť na strane predávajúceho kúpnu zmluvu so žalovanou na strane kupujúceho v znení zmluvy, ktoré bolo uvedené v petite žaloby.

2. Žalobu odôvodnila žalobkyňa tým, že žalobca a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v obci I. E., katastrálne územie I. E.. Ide o pozemok parcela registra „C“, parcelné číslo 3787 o výmere 124 m², zastavaná plocha a nádvorie, evidovaný na liste vlastníctva číslo XXX, na ktorom má žalobkyňa spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4/24 k celku. Ďalej ide o pozemok parcela registra „C“, parcelné číslo 3764 o výmere 1019 m², trvalý trávnatý porast, evidovaný na liste vlastníctva číslo XXXX, na ktorom má žalobkyňa spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/6 k celku. Žalovaný na základe uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 20.5.2020 nadobudol od predávajúcej I. B. spoluvlastnícky podiel o veľkosti 11/60 k celku k pozemku parcelné číslo 3787. Žalovaný ďalej na základe uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 4.8.2021 nadobudol od predávajúcich J. E., K. L. a K. F. spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/70 k celku k pozemku parcelné číslo 3787. Žalovaný napokon na základe uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 4.8.2021 nadobudol od predávajúcich J. E., K. L. a K. F. aj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/70 k celku k pozemku parcelné číslo 4753. Pred uzatvorením nadobúdacích titulov si predávajúce nesplnili svoju povinnosť voči žalobkyni. Žalobkyňu písomne nevyzvali na odkúpenie spoluvlastníckych podielov za rovnakých podmienok a rovnakú kúpnu cenu, za akú mali v úmysle previesť svoje spoluvlastnícke podiely na tretiu osobu, na žalovaného. Kúpnyimi zmluvami sa spoluvlastnícke podiely k pozemkom neprevádzali na blízku osobu predávajúcich. Pretože neexistovala žiadna zákonná výnimka z uplatňovania zákonného predkupného práva, boli predávajúce zo zákona povinné písomne vyzvať žalobkyňu na odkúpenie spoluvlastníckych podielov. O prevode spoluvlastníckych podielov z predávajúcich na žalovaného sa žalobkyňa dozvedela až náhodou

lustráciou listu vlastníctva prostredníctvom verejne dostupného portálu katastra nehnuteľností. Listom zo dňa 26.10.2022 žalobkyňa vyzvala žalovaného, aby nadobudnuté spoluvlastnícke podiely k pozemkom ponúkol žalobkyni na predaj za rovnakých podmienok a kúpnej ceny, za aké ich nadobudol od pôvodných vlastníkov. Na osobnom stretnutí strán, ktoré sa uskutočnilo po doručení predmetného listu žalovaný neprejavil záujem vyhovieť žiadosti žalobkyne a rešpektovať jej predkupné právo. Na základe návrhu žalobkyne nariadil tunajší súd neodkladné opatrenie uznesením č.k. 15C/43/2022-26 zo dňa 24.11.2022, ktorým uložil žalovanému povinnosť aby sa zdržal nakladania s pozemkami parcelné číslo 3787 a 4753. Keďže došlo k porušeniu predkupného práva, žalobkyňa sa domáhala, aby na ňu žalovaný previedol spoluvlastnícke podiely k predmetným pozemkom za rovnakých podmienok a rovnakú cenu, za akých ich nadobudol od pôvodných vlastníkov.

3. Súd doručil žalovanému žalobcu do vlastných rúk. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že žalobu považuje za bezpredmetnú a predčasne podanú, nakoľko medzi stranami sporu prebiehali a aktuálne prebiehajú rokovania za účelom komplexného vyporiadania vlastníckych vzťahov strán k pozemkom nachádzajúcim sa v katastrálnom území I. E.. Žalovaný uviedol, že si je plne vedomý existencie inštitútu zákonného predkupného práva, ktoré vzniká podielovému spoluvlastníkovi na spoluvlastnícky podiel ostatných podielových spoluvlastníkov priamo zo zákona. Žalovaný si v však v čase uzatvorenia predmetných kúpnych zmlúv nebol vedomý opomenutia splnenia si tejto povinnosti zo strany predávajúcich voči žalobkyni. Žalovaný nemal vedomosť o tom, že predávajúce písomne nevyzvali žalobkyňu na odkúpenie predmetných spoluvlastníckych podielov za rovnakých podmienok a za rovnakej kúpnej ceny, za aké mali spoluvlastnícke podiely v úmysle previesť na žalovaného. Žalovaný bol a aj naďalej je voči žalobkyni plne súčinný. O uvedenom svedčí skutočnosť, že medzi stranami sporu prebehli vzájomné rokovania i ďalšia písomná komunikácia. Žalovaný má záujem vyriešiť vyporiadanie pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území I. E., obec I. E. komplexným spôsobom. Z uvedeného dôvodu považuje žalobu za predčasne podanú. Žalobkyňa sa podľa žalobcu v danom prípade domáha uplatnenia svojho zákonného predkupného práva nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Nesprávne si nárokuje celý spoluvlastnícky podiel zodpovedajúci predmetu prevodu toho ktorého nadobúdacieho titulu, tento podiel však nekorešponduje s veľkosťou jej spoluvlastníckeho podielu. Žalovaný poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp.zn. 2Cdo/91/2008 zo dňa 12.5.2009, v zmysle ktorého má spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku, právo len na pomernú časť spoluvlastníckeho podielu vypočítaného podľa veľkosti jeho vlastného spoluvlastníckeho podielu k tomu ktorému pozemku. Teoreticky by mohla nastať situácia, že by si každý zo spoluvlastníkov pozemkov uplatnil na súde podanou žalobou prevod celého spoluvlastníckeho podielu od žalovaného. Žalobkyňa má právny nárok len na pomernú časť prevedených spoluvlastníckych podielov, ktorá bude korešpondovať veľkosťou jej vlastného spoluvlastníckeho podielu k pozemku. Žalobkyňa sa v danom prípade môže domáhať výlučne X/XX-XX z prevedených spoluvlastníckych podielov k pozemku parcelné číslo 3787 a 1/6-iny z prevedeného spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcelné číslo 3764. Žalovaný žiadal, aby súd po vykonanom dokazovaní žalobu zamietol.

4. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného uviedla, že pred podaním žaloby riadne písomne vyzvala žalovaného na predaj predmetných spoluvlastníckych podielov a zároveň mu na splnenie tejto povinnosti poskytla primeranú lehotu. Žalovaný na výzvu nereagoval. Údajná nevedomosť žalovaného o porušení zákonného predkupného práva nebráni žalobkyni domáhať sa nárokov z jeho porušenia na súde. Žalobkyňa nesúhlasila s tvrdením žalobcu, že sa domáha svojho predkupného práva nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Predkupné právo spoluvlastníkov, ktorí nechcú odkúpiť svoj podiel, „prirastie“ ostatným spoluvlastníkom. Nie je pritom potrebné aby bola o neuplatnení predkupného práva uzatvorená výslovná dohoda, postačí, keď dá spoluvlastník zreteľne najavo, že predkupné právo nechce uplatniť. Žalobkyňa poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 29.2.2021, sp.zn. 22Cdo/2358/2010. Uviedla, že v súlade so závermi právnej doktríny platí, že ak dohoda o výkone predkupného práva nebola uzatvorená, právo odkúpiť podiel svedčí tým z oprávnených spoluvlastníkov, ktorí o kúpu majú záujem a predkupné právo skutočne vykonali. Keďže sa ponuka zaviazaného spoluvlastníka vzťahuje na celý podiel, ktorý zamýšľa scudziť, je z titulu zákonného predkupného práva oprávnených spoluvlastníkom, ktorí prejavili záujem relevantným spôsobom, k dispozícii opäť celý podiel.

5. Súd vo veci nariadil pojednávania, na ktorých vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu a listinnými dôkazmi.

6. Žalobkyňa na pojednávaní uviedla, že ona aj žalovaný vyrastali na laze. Obaja zdedili nehnuteľnosti. Žalobkyňa kúpila nehnuteľnosť parcelné číslo č. 933 v roku 2018. O kúpe žalovaného informovala zaslaním e-mailu, kde uviedla, že chce nehnuteľnosť prerábať, a že si to mieni vyporiadať. Išlo o parcely číslo XXXX a XXXX. Neporušila spoluvlastnícke právo žalovaného. Pozemky si predtým medzi sebou rôzne menili. Uzatvorili niekoľko zámenných aj darovacích zmlúv. Žalovaný ju oslovil, aby si to vyporiadali. Bolo to preto, aby žalovaný mohol stavať. Žalobkyňa preto očakávala, že takto bude postupovať aj žalovaný. O jej situácii vedel, komunikovali spolu telefonicky aj cez SMS správy. Zistilo sa, že katastrálna mapa sa nezhoduje s aktuálnymi pomermi. Parcela číslo 3787 kedysi slúžila ako prístupová cesta. Keď sa žalovaný stal vlastníkom, pokúšal sa to celé vyporiadať. Žalobkyňa v roku 2017 oslovila pani B.. Komunikovali spolu a ona informovala žalobkyňu, že pozemky neplánuje predať. Žalovaný oslovil pani B.. Predložil jej zmluvu, ktorá zahŕňala aj parcelu číslo 3787. Povedal jej, že vraj žalobkyňa o to nemá záujem. Žalobkyňa až neskôr, náhodnou lustráciou zistila, že to bolo odpredané. V roku 2021 písala žalovanému SMS správu, že došlo k porušeniu jej predkupného práva ohľadom parcely číslo 3787, a že to bude riešiť. Vtedy pani B. povedala žalobkyňi, ako to celé bolo. Táto parcela má 22m². Tu sa však nejedná o počet metrov, ale podstatná je ľudská stránka. Žalovaný má v úmysle stať sa majoritným vlastníkom. Dôvodom získania tohto pozemku je, aby došlo k odstráneniu oporného múru, ktorý tam postavil predchádzajúci vlastník. Žalovaný chce o tom ako majoritný vlastník rozhodovať. Jedná sa mu aj o prevod iných pozemkov. Žalovaný zavádza aj ostatných spoluvlastníkov. Napríklad aj pána C.. Žalobkyňa so žalovaným komunikovala slušne. On si je vedomý toho, že je tam doba tri roky a robí to tak, aby o tom ostatní spoluvlastníci nemali vedomosť. Ten pozemok nemá pre žalovaného žiaden význam. Rozbehol ďalšie súdne konanie, kde sa domáha odstránenia oporného múru. Žalobkyňa mu núkala výmenu pozemku, aby vyriešili aj iné nedorozumenia. Čo sa týka parcely číslo 3780, žalobkyňa žiadala o využívanie pozemku, ale žalovaný s tým nesúhlasil.

7. Žalovaný na pojednávaní uviedol, že je pravdou, že so žalobkyňou mali dobré vzťahy. Chceli si vysporiadať nehnuteľnosti v tomto katastrálnom území. Prebehlo niekoľko stretnutí, ale k dohode nedošlo. Žalobkyňa jeho návrhy odmietla. Oporný múr je na parcele číslo 3787. Žalobkyňa kúpila tento pozemok v roku 2017. Oporný múr žalobkyňa dobudovala a tým pádom zasiahla aj do parcely číslo 3787. Tento múr postavil predchádzajúci vlastník pozemku. Už aj jeho predtým upozorňovali. Žalobkyňa má teda na tomto pozemku čiernu stavbu. Žalovaný nemá problém čiastky „prepísať“ na žalobkyňu a pomôcť jej k vyriešeniu čiernej stavby. Celú situáciu chcel riešiť komplexne, a to aj s ďalším tretím spoluvlastníkom s tým, že si navzájom vyriešia spoluvlastnícke podiely aj na ostatných nehnuteľnostiach, avšak k dohode so žalobkyňou nedošlo. Tretí spoluvlastník je pán C.. Čo sa týka pani B., tá dostala od žalovaného zmluvu. Nebola však postavená pred hotovú vec, že by mala len pár sekúnd na podpis. Musela ísť svoj podpis na zmluve overiť. Mala tak zmluvu u seba niekoľko dní. Žalobkyňa tvrdí, že žalobca skupuje pozemky v jej okolí. K tomu žalovaný uviedol, že sa konalo stretnutie spoluvlastníkov, kde bolo viacero návrhov a žalobkyňa nesúhlasila. Žalovaný napríklad navrhoval výmenu parciel za domom žalovanej s parcelou za jeho domom. Žalobkyňa odmietla, aj keď mohla mať spoluvlastnícky podiel 51%. Pozemok parcelné číslo 3786/1 spoluvlastní žalobkyňa s pánom C.. Žalovaný nemá záujem vlastníť niečo za jej chalupou. Dal si vyhotoviť geometrický plán, zistil, že oporný múr zasahuje vo veľkosti 61m² do parcely o výmere 124m². Išlo mu o to, aby žalobkyňa ďalej nezasahovala do parcely. Poukázal na SMS komunikáciu, ktorú súdu predložila žalobkyňa, a to na správu zo dňa 17.10.2017 od pani B.. Z nej vyplýva, že žalobkyňa minimálne od roku 2017 vedela o ponuke pre pani B.. M. H. N. XXXX uviedol, že žalobkyňa ju vlastní už päť rokov, s manželom sa o ňu nestarajú, ani raz ju za ten čas nepokosili. Pán C. vedie so žalobkyňou spory ohľadom prízjazu k pozemku a nie je pravdou to, čo tvrdila žalobkyňa. Žalovaný nezačal ďalšie súdne konanie voči žalobkyňi. Parcela číslo 3787 nie je pod stavbou žalobkyne. Žalobkyňa ho v minulosti informovala, že má záujem o kúpu spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach, ktoré kúpila od pána O.. Poslala mu mail ale neriešili to. Neuplatnil si predkupné právo v záujme zachovania dobrých vzťahov. Žalovaný vedel, že si chce žalobkyňa vyporiadať spoluvlastnícke podiely. Kúpnu zmluvu uzavretú s pani B. zo dňa 20.5.2020 pripravil žalovaný po predchádzajúcej komunikácii s pani B.. To, že o podiel pani B. na parcele číslo 3787 mala záujem aj žalobkyňa sa žalovaný dozvedel až teraz. S pani B. sa na predaji dohodli telefonicky, zmluvu vypracoval žalovaný až následne. Dátum stretnutia spoluvlastníkov si už žalovaný nepamätá, mohlo to byť dva - tri roky dozadu. Zúčastnili sa ho žalobkyňa s manželom, pán C. a žalovaný. Keď žalovaný pani B. ponúkol kúpu jej podielu na pozemku č. XXXX, povedala mu, že mu ho odpredá. Nikto iný dovtedy o pozemok neprejavil záujem. Pani B. nepovedala žalovanému, že tento podiel chce kúpiť žalobkyňa.

8. Súd ďalej vykonal dokazovanie nasledovnými listinami: kúpna zmluva zo dňa 20.5.2020 č.l. 7, kúpna zmluva zo dňa 4.8.2021 č.l. 9, dodatok ku kúpnej zmluve zo dňa 29.10.2021 č.l. 12, výpis z LV č. XXX pre k.ú. I. E. č.l. 13, výpis z LV č. XXXX pre k.ú. I. E. č.l. 16, výzva na predaj spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam č.l. 18, uznesenie Okresného súdu Prievidza č.k. 15C/43/2022-26 zo dňa 24.11.2022, mailová komunikácia č.l. 50, výzva O. G. zo dňa 16.8.2023 č.l. 51, SMS komunikácia č.l. 52 – 53, mailová komunikácia č.l. 54, snímky z katastrálnej mapy č.l. 55 a 56, fotografie na č.l. 57, výzva F. D. G. zo dňa 28.8.2023, výpis z LV č. XXX pre k.ú. I. E. s údajmi platnými k 9.10.2023, návrh na hospodárenie s pozemkom zo dňa 26.9.2023 predložený žalobkyňou.

9. 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.

10. 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.

11. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť 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.

12. Podľa § 606 Občianskeho zákonníka kto je oprávnený kúpiť vec, musí zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným, ak nie je dohodnuté inak. Ak nemôže vec kúpiť alebo ak nemôže splniť podmienky ponúknuté popri cene a ak ich nemožno vyrovnáť ani odhadnou cenou, predkupné právo zanikne.

13. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala ochrany z dôvodu porušenia jej predkupného práva. Žalobkyňa má postavenie podielovej spoluvlastníčky predmetných nehnuteľností a tvrdila, že jej predkupné právo malo byť porušené tým, že spoluvlastníčky I. B., J. E., K. L. a K. F., ktoré prevádzali kúpnu zmluvou svoje spoluvlastnícke podiely na žalovaného tieto podiely najprv neponúkli na odkúpenie žalobkyňi.

14. Každý z podielových spoluvlastníkov je oprávnený disponovať svojim spoluvlastníckym podielom. Táto dispozícia je však obmedzená v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu. Podielový spoluvlastník nemôže disponovať svojim spoluvlastníckym podielom tak, že by porušil zákonné predkupné právo, ktoré majú v zmysle § 140 ostatní spoluvlastníci. Pri každom zamýšľanom prevode svojho spoluvlastníckeho podielu je podielový spoluvlastník povinný ponúknuť tento spoluvlastnícky podiel najprv na odkúpenie ostatným spoluvlastníkom. Výnimkou, kedy ostatným spoluvlastníkom predkupné právo nevzniká je prevod spoluvlastníckeho podielu na blízku osobu podľa § 116 Občianskeho zákonníka.

15. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva, má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva na výber tri možnosti ako sa domôcť ochrany svojho predkupného práva. Môže sa dovolať relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu. Ďalej sa môže domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa. Napokon má spoluvlastník aj tretiu možnosť a to uspokojiť sa s tým, že mu zostane jeho predkupné právo aj naďalej, avšak už voči nadobúdateľovi.

16. V prejednávanej veci si žalobkyňa vybrala druhú možnosť a domáhala sa, aby súd rozsudkom nahradil prejav vôle žalovaného (ako predávajúceho) uzatvoriť so žalobkyňou (ako kupujúcou) kúpnu zmluvu, ktorou jej odpredá spoluvlastnícke podiely k predmetným nehnuteľnostiam, ktoré na naho previedli predchádzajúce spoluvlastníčky.

17. Medzi stranami nebolo sporné uzatvorenie kúpnych zmlúv, na základe ktorých žalovaný nadobudol spoluvlastnícke podiely k predmetným pozemkom. Nebolo sporné ani to, že predkupné žalobkyne právo bolo porušené. Žalovaný to nenamietal. Uviedol, že si je vedomý existencie inštitútu zákonného

predkupného práva žalobkyne, no v čase uzatvárania zmlúv nevedel o jeho porušení predávajúcimi. Nemal vedomosť o tom, že predávajúce písomne nevyzvali žalobkyňu na odkúpenie predmetných spoluvlastníckych podielov predtým, než tieto podiely ich previedli kúpnyimi zmluvami na žalovaného.

18. Keďže porušenie predkupného práva nebolo sporné, súd sa ďalej zaoberal tým, či je dôvodné žalobe vyhovieť.

19. Účelom inštitútu zákonného predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka nepochybne je ochrana spoluvlastníkov spoločnej veci. Jeho cieľom je aby podľa možnosti bolo zachované vlastnícke právo doterajších spoluvlastníkov alebo aspoň niektorého z nich. Realizáciou predkupného práva sa chránia záujmy spoluvlastníkov. Tieto záujmy majú prednosť pred záujmami tretích osôb. Preto sú aj spoluvlastníci zákonom uprednostňovaní pri prípadnom predaji spoluvlastníckeho podielu jedného z nich. Má to zmysel aj v praktickom živote, keď nie je žiaduce rozširovať okruh spoluvlastníkov o tretie osoby proti vôli ostatných spoluvlastníkov.

20. Zároveň je však podľa názoru súdu nevyhnutné rozlišovať situáciu, keď je spoluvlastnícky podiel prevádzaný na tretiu osobu (t.j. osobu mimo okruh doterajších spoluvlastníkov) od situácie keď ide o prevod spoluvlastníckeho podielu z jedného zo spoluvlastníkov na iného spoluvlastníka, t.j. prevod v rámci okruhu doterajších spoluvlastníkov.

21. Aj odborná literatúra tieto situácie striktné rozlišuje. Napríklad A. P. dokonca uvádza, že ustanovenie § 140 OZ, ktoré upravuje nakladanie spoluvlastníka so svojím podielom na veci, je treba v súvislosti s ustanovením § 602 ods. 1 a § 606 OZ vykladať tak, že iba vtedy, ak chce niektorý zo spoluvlastníkov odplatne previesť svoj podiel na spoločnej veci na tretiu osobu, ktorá nie je preňho osobou blízkou (§ 116 a § 117 OZ) a táto tretia osoba ponúkne odkúpenie jeho podielu, vznikne spoluvlastníkovi povinnosť ponúknuť svoj podiel najskôr na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Ak takej tretej osoby niet a spoluvlastník nechce zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu (hodlá sa svojho podielu zbaviť), nemožno postupovať podľa ustanovenia § 606 OZ, ale len podľa ustanovenia § 141 ods. 1 OZ alebo ustanovenia § 142 ods. 1 OZ, teda zrušiť a vysporiadať podielové spoluvlastníctvo dohodou uzavretou s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi alebo vymôcť si na základe žaloby rozhodnutie súdu o jeho zrušení a vysporiadaní. (P. I.: Občiansky zákonník, Veľký komentár, komentár k ust. § 140, Eurokódex, 2015, prístupné na portáli epi.sk).

22. Súd konštatuje, že v prejednávanej veci išlo o prípad, keď niektoré z doterajších spoluvlastníčok nehnuteľností previedli kúpnu zmluvou svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam iba na jedného z doterajších spoluvlastníkov. Z dokazovania zároveň vyplynulo, že tieto podiely predtým neponúkli žalobkyňi ale ani ostatným spoluvlastníkom, na odkúpenie za rovnakých podmienok za akých ich predávali žalovanému. Predávajúce teda týmto opomenutím nepochybne porušili predkupné právo ostatných spoluvlastníkov nehnuteľností.

23. Súd poukazuje na to, že žalobkyňa sa žalobou domáhala nahradenia prejavu vôle žalovaného (t.j. prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu), na základe ktorého by jej žalovaný previedol všetky svoje spoluvlastnícke podiely, ktoré nadobudol od predchádzajúcich spoluvlastníčok. Bolo však potrebné vziať do úvahy, že ak by súd žalobe úplne vyhovel, v podstate by zobral žalovanému spoluvlastnícke podiely, ktoré mu boli odpredané a všetky by ich nadobudla žalobkyňa. Aj takýmto postupom by sa však zmenila nielen veľkosť spoluvlastníckych podielov ale zároveň aj pomery medzi všetkými spoluvlastníkmi. Podľa právneho názoru žalobkyne, ak by napr. predchádzajúce spoluvlastníčky dodržali svoje povinnosti zodpovedajúce predkupnému právu žalobkyne a pred zamýšľaným predajom svojich spoluvlastníckych podielov ponúkli tieto podiely iba žalobkyňi (t.j. neponúkli by ich aj ostatným spoluvlastníkom pomerne podľa veľkosti podielov) a žalobkyňa by ich odkúpila, podiely ostatných spoluvlastníkov by jej týmto prirástli. Súdu sa nejaví ako spravodlivé, že nakoniec by dostala prednosť pred ostatnými spoluvlastníkmi žalobkyňa. Súd si tu kladie otázku, prečo by tak malo byť a v čom by malo byť právo žalobkyne silnejšie oproti právu žalovaného. Takáto situácia by bola aj v rozpore s účelom ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka. V takomto prípade by neboli nijako chránené záujmy ostatných spoluvlastníkov, odlišných od žalobkyne a žalobcu. Preto podľa názoru súdu mala žalobkyňa predkupné právo len na takú časť spoluvlastníckych podielov prevádzaných na žalovaného, aká by pomerne zodpovedala veľkosti jej spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach.

24. Súd na podporu svojho názoru odkazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2Cdo/91/2008 zo dňa 12.05.2009. Podľa neho môže spoluvlastník uplatňovať nárok len na pomernú časť podielov podľa veľkosti svojho vlastného spoluvlastníckeho podielu. Tento spoluvlastník sa v prípade porušenia predkupného práva nemôže bez dohody s ostatnými spoluvlastníkmi o výkone predkupného práva domáhať prevodu celého podielu, pokiaľ ostatní spoluvlastníci zostávajú pasívni v obrane svojich práv. Mlčanie a pasivita nemôže v žiadnom prípade znamenať súhlas, preto má spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku, právo len na pomernú časť podielu a nadobúdateľovi

pripadá len taký spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom (spoluvlastníkovi), ktorí by sa prevodu nedomáhali. Z toho vyplýva, že tento aktívny spoluvlastník má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predaného spoluvlastníckeho podielu len jeho časť pripadajúcu na jeho podiel v pomere dielom ostatných spoluvlastníkov.

25. Podľa názoru súdu, závery citovaného rozhodnutia možno aplikovať na situáciu, keď sa prevod spoluvlastníckeho podielu uskutočňuje medzi doterajšími spoluvlastníkmi. Vtedy zároveň ani nemožno hovoriť o prirastaní podielov tých spoluvlastníkov ktorí si svoje predkupné právo neuplatnili tomu zo spoluvlastníkov, ktorý si ho naopak uplatnil. Prirastanie podielov len jednému zo spoluvlastníkov by v takomto prípade nebolo voči ostatným spoluvlastníkom spravodlivé.

26. Žalobkyňa sa žalobou domáhala nahradenia prejavu vôle žalovaného uzatvoriť so žalobkyňou kúpnu zmluvu, ktorou jej má previesť všetky celé nadobudnuté spoluvlastnícke podiely. Súd však dospel k záveru, že žalobkyňa nemá nárok na odkúpenie spoluvlastníckych podielov od žalovaného v takej veľkosti, v akej to požadovala, ale iba v ich pomernej časti, ktorá by zodpovedala veľkosti spoluvlastníckych podielov žalobkyne. Súd teda nemohol vyhovieť v plnom rozsahu žalobe tak, že by výrok rozsudku úplne zodpovedal žalobnému návrhu, t.j. nebolo možné bezo zmeny pojať podstatné náležitosti navrhovanej kúpnej zmluvy ako sú premet kúpy a kúpna cena do výroku rozsudku.

27. Náležitosťami žaloby o nahradenie prejavu vôle sa zaoberal Ústavný súd Slovenskej republiky v Uznesení sp.zn. III.ÚS 445/2016 zo dňa 28. 6. 2016, v uvedenom uznesení uvádza tieto právne názory, s ktorými sa aj stotožnil: „O žalobe požadujúcej uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého obsahu uvedeného v návrhu na začatie konania môže súd rozhodnúť len tak, že návrhu úplne vyhovie alebo ho zamietne, pričom súd nemôže obsah zmluvy modifikovať a ani dopĺňať chýbajúce potrebné náležitosti. ...Pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle súd nemôže nič na podstatných náležitostiach budúcej zmluvy meniť, dopĺňovať či upresňovať, je vylúčené, aby neurčité, prípadne v zmluve chýbajúce údaje o identifikácii veci, ktoré majú byť predmetom prevodu, boli napravné výkladom prejavu vôle účastníkov zmluvy o budúcej zmluve.“.

28. Aj na základe právnych záverov uvedených v citácii rozhodnutia ústavného súdu súd konštatuje, že vzhľadom na charakter nároku, ktorý bol žalobou uplatnený (nahradenie prejavu vôle) by bolo možné žalobe vyhovieť iba vtedy ak by súd dospel k záveru, že takúto kúpnu zmluvu je možné uzatvoriť. Keďže súd dospel k záveru, že žalobkyňa nemá nárok na odkúpenie spoluvlastníckych podielov tak ako to uplatnila v žalobe, žalobnému návrhu nebolo možné vyhovieť v plnom rozsahu v takom znení ako bol formulovaný. Nebolo ho zároveň prípustné zo strany súdu ani žiadnym spôsobom modifikovať a meniť tak podstatné náležitosti navrhovanej zmluvy. Súd preto musel žalobu zamietnuť.

29. Žalobkyňa vznesla prostredníctvom svojho právneho zástupcu v priebehu konania viacero výhrad a námietok a to voči žalovanému ako aj voči postupu súdu. Napríklad tvrdila, že sám žalovaný mal porušiť predkupné právo žalobkyne, alebo že mal úmyselne vyvolať protiprávny stav. Že mal nejakým spôsobom vplývať na pani B., ktorá bola jednou z predávajúcich, ktorá na žalovaného previedla svoj spoluvlastnícky podiel. Súdu je aj z prednesov strán zrejmé, že osobné vzťahy medzi stranami nie sú dobré a dlhodobou majú spory ohľadom užívania viacerých nehnuteľností, ktoré spoluvlastnia v katastrálnom území I. E.. Súd však v prvom rade poukazuje na predmet sporu. Žalobkyňa sa žalobou domáhala ochrany z dôvodu porušenia jej predkupného práva. Podľa názoru súdu, nebolo dôvodné aby sa súd zaoberal okolnosťami uzavretia a platnosťou kúpnych zmlúv, keďže to nebolo predmetom konania. Žalovaná sa nedomáhala určenia neplatnosti týchto zmlúv a predávajúce ani neboli stranami sporu. Nebolo sporné, že k porušeniu predkupného práva žalobkyne došlo, žalovaný to nenamietal. Predkupné právo však neporušil žalovaný ale predávajúce, ktoré na neho previedli svoje spoluvlastnícke podiely a to bez toho, že by boli ponúkli ostatným spoluvlastníkom na odkúpenie časti prevádzaných podielov, a to v takej veľkosti, ktorá by zodpovedala podielu toho, ktorého spoluvlastníka. Pokiaľ mala žalobkyňa pochybnosti o platnosti predmetných kúpnych zmlúv, mala sa ochrany domáhať iným spôsobom v inom súdnom konaní. Rovnako ak sú medzi stranami iné spory vplývajúce z ich spoluvlastníckeho právneho vzťahu a strany súd toho názoru, že sú ich práva ohrozené alebo porušené, majú možnosť sa domáhať ochrany primeranými právnymi prostriedkami.

30. Súd nevykonal dôkaz, ktorý navrhovala žalovaný a to výsluch navrhovanej svedkyne I. B.. Mala byť vypočutá okolnosťami uzavretia kúpnej zmluvy, ktorou previal svoj spoluvlastnícky podiel na žalovaného.

Súd opäť konštatuje, že platnosť kúpnych zmlúv nebola predmetom konania. Okolnosť porušenia predkupného práva žalovanej nebola v konaní sporná a preto súd z dôvodu hospodárnosti konania tento dôkaz nevykonal.

31. Keďže súd žalobu v celom rozsahu zamietol, zároveň v zmysle ustanovenia § 336 ods. 4 v spojení s ustanovením § 335 ods. 1 Civilného sporového poriadku zrušil neodkladné opatrenie, ktoré bolo na návrh žalobkyne nariadené uznesením tunajšieho súdu č.k. č.k. 15C/43/2022-26 zo dňa 24.11.2022.

32. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

34. Keďže súd žalobu zamietol, žalovaný bol v spore plne úspešný. Súd mu preto priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O konkrétnej výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Odvolanie sa podáva na Okresnom súde Prievidza v troch vyhotoveniach. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Trenčíne.

Podľa § 393 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 § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.