

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 16C/21/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6623201294
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dušan Kucbel
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2023:6623201294.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec, pred sudcom JUDr. Dušanom Kucbelom, v spore žalobcu Compagra s. r. o., so sídlom Partizánska 1070/4, Lučenec, IČO: 50 087 134, právne zastúpeného AK Antol, s. r. o., so sídlom Hviezdoslavova 546/14, Pezinok, IČO: 47 257 024, proti žalovanému A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, D., právne zastúpený Mgr. Michalom Kurnotom, advokátom, so sídlom Páľovská 400/5, Žaškov, IČO: 53 423 992, o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Súd n a h r á d z a súhlas žalovaného k uzatvoreniu kúpnej zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu v znení:

Kúpna zmluva uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len zmluva) uzatvorená medzi predávajúcim: A. B., D. B., narodený XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, trvalý pobyt C. XXX, XXX XX D. (ďalej len predávajúci) a kupujúcim Compagra, s.r.o., IČO: 50 087 134, so sídlom Partizánska 1070/4, 984 01 Lučenec (ďalej len kupujúci), (predávajúci a kupujúci budú v ďalšom texte spoločne označení ako zmluvné strany).

1 Predmet zmluvy

1.1 Predávajúci je podielovým spoluvlastníkom s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 2/9 k pozemku zapísanému v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Lučenec, odborom katastrálnym pre obec Radzovce, k.ú. D., evidovanému na liste vlastníctva číslo XXXX ako parcela registra „E“, parcelné číslo 1231/1 o výmere 97 886 m², druh pozemku: lesný pozemok.

1.2 Predmetom prevodu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy je spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 2/9 k nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1.1 tohto článku.

1.3 Predávajúci touto zmluvou predáva/prevádza na kupujúceho za kúpnu cenu uvedenú v článku 2 bod 2.1 tejto zmluvy spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 2/9 k pozemku špecifikovanému v bode 1.1 tohto článku tejto kúpnej zmluvy.

1.4 Kupujúci touto zmluvou kupuje/nadobudne za kúpnu cenu uvedenú v článku 2 bod 2.1 tejto zmluvy spoluvlastnícky podiel predávajúceho vo veľkosti 2/9 k pozemku špecifikovanému v bode 1.1 tohto článku tejto zmluvy do svojho podielového spoluvlastníctva.

2 Kúpna cena a platobné podmienky

2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za prevádzaný spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti špecifikovanej v článku 1 bod 1.1 je stanovená ich dohodou na sumu, ktorá predstavuje cenu vo výške 20 centov/ m², slovom dvadsať eurocentov za jeden meter štvorcový, to znamená úhrnom za prevod spoluvlastníckeho podielu, ktorému zodpovedá 21 752,44 m², je kúpna cena vo výške 4 350,50 Eur (slovom štyritisícristopäťdesiat eur a päťdesiat eurocentov), (len kúpna cena).

2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za touto zmluvou prevádzaný spoluvlastnícky podiel na predmetnej nehnuteľnosti bude kupujúcim predávajúcemu zaplatená v hotovosti v plnej sume 4 350,50 Eur (slovom štyritisícristopäťdesiat eur a päťdesiat eurocentov) pri podpise tejto zmluvy.

3 Prevod a nadobudnutie vlastníckeho práva

3.1 Návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností vedeného príslušným Okresným úradom, katastrálny odbor (ďalej len návrh na vklad) podajú zmluvné strany bez zbytočného odkladu po podpise zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom súčinnosť potrebnú pre podanie návrhu na vklad a/alebo v konaní o tomto návrhu. Návrh na vklad môže podať každá zo zmluvných strán aj samostatne.

3.2 Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom súčinnosť potrebnú pre podanie návrhu na vklad a/alebo v konaní o tomto návrhu. Správny poplatok spojený s prevodom a vkladom vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do príslušného katastra nehnuteľností uhradí kupujúci.

3.3 Vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu na prevádzanej nehnuteľnosti špecifikovanej v článku 1 bod 1.1 tejto kúpnej zmluvy so všetkými ním súvisiacimi právami a povinnosťami nadobúda kupujúci povolením vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor podľa tejto zmluvy.

3.4 V prípade, ak Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor z akýchkoľvek dôvodov preruší konanie o návrhu na vklad, sú zmluvné strany povinné v lehote určenej v rozhodnutí Okresného úradu Lučenec, katastrálneho odboru o prerušení katastrálneho konania uskutočniť všetky právne úkony potrebné k odstráneniu nedostatkov, pre ktoré došlo k prerušeniu konania o návrhu na vklad a zároveň bezodkladne podať dodatok k už podanému návrhu na vklad alebo odstrániť iné vady návrhu na vklad alebo zmluvy.

4 Odovzdanie a prevzatie nehnuteľnosti

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že dotknutá nehnuteľnosť v príslušnom spoluvlastníckom podiele sa považuje za odovzdanú a prevzatú kupujúcim dňom podpisu tejto zmluvy všetkými zmluvnými stranami. Podpis osobitného preberacieho protokolu sa nevyžaduje.

5 Spoločné a záverečné ustanovenia

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že právne vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa budú spravovať ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

5.2 Túto zmluvu možno meniť alebo doplniť výlučne iba v písomnej forme, a to očíslovanými dodatkami odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami.

5.3 Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží predávajúci, jedno kupujúci a dva budú určené pre potreby vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

5.4 Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola spísaná podľa ich slobodnej a pravej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pričom na znak svojho súhlasu s ňou a jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Patrik Nociar Compagra s.r.o.,
Predávajúci E. B., konateľ
Kupujúci

II. Žalovaný je p o v i n ý zaplatiť žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu o výške trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Predmetom sporu po zmene žaloby bolo nahradenie prejavu vôle žalovaného ako predávajúceho uzavrieť kúpnu zmluvu so žalobcom ako kupujúcim, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2/9 k pozemku parcely registra „E“, s parc. č. 1231/1, o výmere 97 886 m², lesný pozemok, nachádzajúceho sa v k. ú. D., evidovaného na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor (ďalej aj „pozemok“) za kúpnu cenu 4 350,50 Eur. Žalobca v spore argumentoval tým, že je podielovým spoluvlastníkom pozemku o veľkosti 2/3 v pomere k celku. Žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel k pozemku kúpnu zmluvou zo dňa 30.08.2021. Predkupné právo žalobcu bolo tým porušené, pretože mu nebola pôvodnými spoluvlastníkmi uskutočnená ponuka na kúpu spoluvlastníckeho podielu. So spoločnosťou AGRICOMP, s. r. o., IČO: 47 453 702, ktorá má k pozemku spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/9 v pomere k celku, sa dohodli na výkone predkupného práva k celému prevádzanému podielu v prospech v žalobcu.

Žalovaný sa v spore bránil tým, že žaloba slúži ako nástroj riešenia osobných sporov voči nemu (resp. jeho otcovi) v rozpore s dobrými mravmi. Žalobca nikdy v minulosti neprejavil najmenší záujem rozširovať svoje vlastnícke právo na dotknutom pozemku. Žalobca odmietol akúkoľvek dohodu riešenia. Podanou žalobou sa pokúšal žalobca nadobudnúť podiel za mimoriadne výhodných podmienok (súčasťou prevodu v dotknutej zmluve bolo množstvo pozemkov a kúpna cena bola dohodnutá s ohľadom na danú skutočnosť).

2. Na predbežnom prejednaní sporu spoločnosť AGRICOMP, s. r. o., IČO: 47 453 702, ktorá vystupovala ako žalobca 2/ po poskytnutí predbežného právneho názoru zobrala žalobu späť, preto súd konanie o žalobe žalobcu 2/ zastavil (uznesenie č. I. 73 spisu). Medzi stranami sporu podľa § 151 ods. 2 CSP v spojení s § 186 ods. 2 CSP nebolo na predbežnom prejednaní sporu sporné, že došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu pôvodného spoluvlastníka F. A. o veľkosti 1/9 v pomere k celku a G. A. o veľkosti 1/9 v pomere k celku k pozemku na žalovaného kúpnu zmluvou zo dňa 30.08.2021. Cena prevodu za 1 m² predmetného pozemku bola stanovená v sume 0,20 Eur. Nebolo tiež sporné, že pôvodní prevádzajúci spoluvlastníci neponúkli žalobcovi a ani spoločnosti AGRICOMP, s. r. o. na predaj svoje spoluvlastnícke podiely pred uskutočnením prevodu na žalovaného. Nebolo sporné, že žalobca uzatvoril dňa 07.02.2023 s druhým spoluvlastníkom AGRICOMP, s. r. o. dohodu o výkone predkupného práva v prospech žalobcu. Nebolo tiež sporné, že k predmetnému pozemku sú spoluvlastníkmi žalobca, žalovaný a spoločnosť AGRICOMP, s. r. o. V spore ďalej nebolo sporné, že kúpna cena za pozemok bola podľa zmluvy vyplatená predávajúcim (pôvodným spoluvlastníkom) ku dňu podpisu kúpnej zmluvy. Kúpna cena za prevedené spoluvlastnícke podiely k všetkým nehnuteľnostiam podľa kúpnej zmluvy od F. A. bola v sume 4221,40 Eur a od G. A. v sume 4221,40 Eur.

3. Súd v spore nevykonal ako dôkaz výsluch strán sporu (navrhovaný žalobcom), nakoľko všetky podstatné skutkové okolnosti boli považované za nesporné. Žalovaný a jeho právny zástupca s poukazom na to nepovažoval za potrebné vykonať ďalšie dokazovanie. Preto sa pojednávania nezúčastnil a súhlasil s prejednaním veci bez jeho účasti.

4. Pri svojom rozhodnutí súd vychádzal z tohto záveru o skutkovom stave: Žalovaný dňa 30.08.2021 ako kupujúci uzatvoril s predávajúcimi F. A. a G. A. kúpnu zmluvu, ktorou okrem iných spoluvlastníckych podielov nadobudol spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 2/9 v pomere k celku za cenu 0,20 Eur za 1 m². Každý z predávajúcich previedol na žalovaného spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/9 v pomere k celku k predmetnému pozemku. Kúpna cena bola predávajúcim vyplatená ku dňu podpisu kúpnej zmluvy. Predávajúci pred uskutočnením prevodu neponúkli žalobcovi a spoločnosti AGRICOMP, s. r. o., ako zvyšným spoluvlastníkom pozemku možnosť odkúpiť ich spoluvlastnícke podiely v rámci ich predkupného práva. Žalobca dňa 07.02.2023 uzatvoril s druhým spoluvlastníkom AGRICOMP, s. r. o. dohodu o výkone predkupného práva v prospech žalobcu. Kúpna cena za celý nadobudnutý spoluvlastnícky podiel žalovaného k predmetnému pozemku predstavovala sumu 4 350,50 Eur.

5. Súd subsumoval zistený skutkový stav pod ustanovenie § 140 v spojení s § 853 ods. 1 a 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. 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. Predkupné právo tak pôsobí zo zákona. Preto je zmluvná voľnosť podielového spoluvlastníka nakladať so svojim podielom obmedzená zákonným predkupným právom ostatných spoluvlastníkov. Ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka neobsahuje ďalšiu úpravu vecného predkupného práva, preto v súlade s § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka je potrebné aplikovať právnu úpravu zmluvného predkupného práva podľa § 602 až 606 Občianskeho zákonníka. V prípade, ak spoluvlastník prevedie svoj spoluvlastnícky podiel bez uskutočnenia ponuky na predaj svojho spoluvlastníckeho podielu podľa § 605 Občianskeho zákonníka, porušil predkupné právo ostatných spoluvlastníkov (§ 140 Občianskeho zákonníka). Potom spoluvlastník oprávnený z predkupného práva má pri ochrane svojich práv na výber, či: 1/ sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (v zmysle súčasnej úpravy § 137 písm. c) CSP určenia, že vlastník, ktorý svoj spoluvlastnícky podiel previedol, je spoluvlastníkom spoločnej veci, pozn. súdu), 2) bude sa domáhať voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu, aby mu v súlade s § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka ponúkol spoluvlastnícky podiel na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného spoluvlastníka; ak jeho výzve nadobúdateľ nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa, 3) uspokojí sa s tým, že mu zostáva predkupné právo zachované, avšak už voči nadobúdateľovi (porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo/122/2009).

6. Súd mal z nesporných skutočností preukázané, že uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 30.08.2021 medzi žalovaným a pôvodnými spoluvlastníkmi došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu podľa § 140 Občianskeho zákonníka k podielom pôvodných spoluvlastníkov pozemku. Pôvodní spoluvlastníci neponúkli ostatným spoluvlastníkom pozemku (teda aj žalobcovi) možnosť odkúpiť ich spoluvlastnícke podiely pred ich prevodom na žalovaného. Nebolo tvrdené a ani preukázané, že by išlo o prevod spoluvlastníckych podielov pôvodných spoluvlastníkov pozemku v prospech blízkych osôb podľa § 116 a 117 Občianskeho zákonníka.

7. Žalobca si z definovanej triády možností ochrany porušeného predkupného práva zvolil druhý spôsob, a to nahradiť prejav vôle žalovaného podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka v spojení s § 229 CSP. Žalobca navrhoval priamo nahradiť prejav vôle žalovaného na kúpnej zmluve, ktorou sa mal previesť spoluvlastnícky podiel žalovaného v jeho prospech. Pokiaľ ide o formuláciu žalobného návrhu, z § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka by mal byť žalobou uplatnený nárok na nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa podielu (žalovaného) uskutočniť ponuku oprávnenému spoluvlastníkovi (žalobcovi), teda návrh na uzavretie kúpnej zmluvy. Tomu zodpovedá uvedené znenie zákona. Zo znenia zákona nevyplýva možnosť, priamo požadovať nahradenie prejavu vôle žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu. Pripúšťa sa však aj výklad, podľa ktorého je možné požadovať nahradenie prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu. Z dôvodu, že ak sa oprávnený spoluvlastník domáha realizácie svojho práva vec kúpiť, prejavil vôľu ponuku kúpy prijať (porovnaj Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občianský zákoník I. § 140. Komentář. 1 vydání. Praha : C. H. Beck, 2008). Túto možnosť rozvinula aj judikatúra súdov (pozri rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33 Cdo 4846/2009 zo dňa 27.10.2011). Vzhľadom na to žalobca bol oprávnený požadovať priamo nahradenie prejavu vôle žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu.

8. Bolo následne na žalobcovi, aby preukázal, či v kúpnej zmluve boli dodržané rovnaké podmienky kúpy spoluvlastníckeho podielu oproti kúpnej zmluve, ktorou došlo k porušeniu jeho predkupného práva. Súd bol pritom viazaný žalobou. Je vylúčené, aby súd pri rozhodovaní menil, doplňoval, či upresňoval podstatné náležitosti kúpnej zmluvy (porovnaj bod 25. 1 uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo/20/2021 zo dňa 29.06.2022, rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33 Cdo 4846/2009 zo dňa 27.10.2011). Súd posúdením žalobného petitu (v ktorom je špecifikovaná kúpna zmluva) mal túto skutočnosť za splnenú. Predmetom prevodu z kúpnej zmluvy zo dňa 30.08.2021 bolo viacero podielov pôvodných spoluvlastníkov na žalovaného k viacerým nehnuteľnostiam za jednu kúpnu cenu voči každému z pôvodných spoluvlastníkov. Preto zistenie výpočtu kúpnej ceny za podiel k pozemku každého z pôvodných spoluvlastníkov bol určený prepočtom spoluvlastníckeho podielu k výmere pozemku x cena za 1 m² z celkovej výmery prevádzaných podielov k všetkým nehnuteľnostiam. Bolo

nespornou skutočnosťou a súd o nej nemal podľa § 186 ods. 2 CSP pochybnosti, že kúpna cena za prevod bola 0,20 Eur na 1 m² pozemku s prihliadnutím na podiel pôvodných spoluvlastníkov. Súd a strany sporu pritom vychádzali z predloženého výpočtu žalobcu na č. I. 7 spisu. Výmera podielu každého z pôvodných spoluvlastníkov k pozemku bola $10\,876,22\text{ m}^2 \times 2 = 21\,752,44\text{ m}^2 \times 0,20\text{ Eur} = 4\,350,50\text{ Eur}$. Žalobca tak v kúpnej zmluve navrhoval kúpiť podiel žalovaného za rovnakú kúpnu cenu, za akú žalovaný svoj podiel nadobudol. Po zmene žaloby (po predbežnom prejednaní sporu) žalobca tiež splnil aj totožnú podmienku týkajúcu sa splatnosti kúpnej ceny, ktorá nebola v pôvodnom znení žaloby splnená, a to ku dňu podpisu zmluvy.

9. Okrajovo súd poukazuje na to, že žalobca mal právo domáhať ochrany porušeného predkupného práva len vo vzťahu k predmetnému spoluvlastníckemu podielu k pozemku. Predmetný pozemok nebol súčasťou spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 a 9 ods. 9 zákona č. 97/2013 Z. z.

10. Žalobcovi podľa názoru súdu patrilo právo na odkúpenie (resp. nahradenie prejavu vôle) celého prevedeného spoluvlastníckeho podielu pôvodných spoluvlastníkov. Teda nie len časti, ktorá pripadá k pomeru jeho spoluvlastníckeho podielu. Z hypotézy § 140 Občianskeho zákonníka vyplýva, že oprávnený spoluvlastník má právo odkúpiť prevedený spoluvlastnícky podiel podľa pomeru k veľkosti jeho podielu na spoločnej veci len v prípade, ak sa oprávnení spoluvlastníci nedohodnú o spôsobe realizácie predkupného práva. Zákon tak prioritizuje dohodu spoluvlastníkov o výkone predkupného práva, ktorú je podľa názoru súdu potrebné rešpektovať. V dohode sa spoluvlastníci môžu dohodnúť, že predkupné právo bude využité len niektorým z nich, bez ohľadu na princíp majority. Túto dohodu však musia uzatvoriť všetci dotknutí spoluvlastníci nehnuteľnosti. Súd nenašiel relevantný právny dôvod, pre ktorý by nemal rešpektovať dohodu žalobcu a druhého spoluvlastníka zo dňa 07.02.2023, podľa ktorej si nároky z porušeného predkupného práva má žalobca uplatniť na celý spoluvlastnícky podiel žalovaného. Právnu úpravu § 140 Občianskeho zákonníka, t. j. možnosť dohody spoluvlastníkov o spôsobe výkonu predkupného práva je podľa názoru súdu potrebné aplikovať aj na prípady z porušenia predkupného práva. Teda, keď nedošlo k splneniu ponukovej povinnosti pôvodných spoluvlastníkov podľa § 605 Občianskeho zákonníka. Nielen teda na prípady, keď k splneniu ponukovej povinnosti došlo. V opačnom prípade by došlo k disproporčnej aplikácii § 140 Občianskeho zákonníka. Nie je daný žiadny logický dôvod, aby súd pri rozhodovaní prioritizoval pri porušení predkupného práva len možnosť pomerného nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu nadobúdateľa zo strany oprávneného spoluvlastníka podľa druhej vety § 140 Občianskeho zákonníka, keď dohoda spoluvlastníkov o spôsobe realizácie predkupného práva vyplýva z totožnej právnej normy. Dokonca ju predchádza, keďže je uvedená v jej prvej vete. Právna úprava ju teda prioritizuje.

Súd sa nesoťotožňuje so závermi judikatúry najvyšších súdnych autorít (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/91/2008), podľa ktorej ak nedošlo k uskutočneniu ponuky podľa § 605 Občianskeho zákonníka, tak dohoda spoluvlastníkov podľa § 140 Občianskeho zákonníka pri porušení predkupného práva nie je možná. Z dôvodu, že ak judikatúra vylúčila aplikáciu prvej vety ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka (možnosť dohody spoluvlastníkov) nemalo by sa potom rovnako aplikovať ani pravidlo uvedené v druhej vete (možnosť požadovať kúpu len pomernej časti spoluvlastníckeho podielu). V názore judikatúry najvyšších súdnych autorít súd nenašiel žiaden vecný argument, prečo došlo k uprednostneniu len jednej z dvoch hypotéz totožnej právnej normy. Najmä keď splnenie prvej hypotézy (existencia dohody) vylučuje druhú (pomerné výkup podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov).

11. Neprihliadanie na vôľu dotknutých spoluvlastníkov pri uplatňovaní nároku z porušenia predkupného práva vytvára pre nich neisté právne prostredie a núti ich k nehospodárnemu konaniu. Ak by súd nepripustil dohodu spoluvlastníkov ako v danej veci, bol by druhý spoluvlastník nútený rovnako ako žalobca podať žalobu, v ktorej by požadoval vykúpenie pomerného spoluvlastníckeho podielu od žalovaného, aby tým zabránil vstupu tretej osoby do ich spoluvlastníckeho vzťahu. Prípadne až potom takto získaný podiel by prevádzal na žalobcu. To však pre neho môže byť nehospodárne. Je potrebné rešpektovať vôľu dotknutých spoluvlastníkov, ktorí sa rozhodli, že porušené predkupné právo (aj za nich) si uplatní len jeden spoluvlastník, ktorý nadobudne celý podiel. Cieľom tejto dohody môže byť pohnútkou druhého spoluvlastníka (spoločnosti AGRICOMP s. r. o.), ktorý nemusel mať záujem ísť do súdneho sporu so žalovaným, avšak tiež zjavne nemal záujem, aby do ich podielového spoluvlastníctva žalovaný vstúpil. Nesúrodosť judikatúry, ktorá uvedené doposiaľ nie celkom rešpektovala, malo v spore za následok, že druhý spoluvlastník (AGRICOMP s. r. o.) vystupoval v spore ako druhý žalobca, hoci podľa žalobného návrhu sa rozhodnutie nemalo týkať vzniku, zmeny alebo zániku jeho práv.

To len svedčí o neistom právnom prostredí spoluvlastníkov pri uplatňovaní ich nárokov z porušenia predkupného práva, ktoré je potrebné ustáliť (judikátorne).

V tej súvislosti je nutné si položiť otázku, čo bolo cieľom zákonodarcu pri úprave predkupného práva a právnych následkov spojených s jeho porušením. Zjavne cieľom právnej úpravy, bolo zabrániť zmene v okruhu spoluvlastníkov, možnosť zväčšovania spoluvlastníckych podielov a tým zvýšiť atraktivitu spoluvlastníctva. Spoločnosť prostredníctvom prijatej právnej úpravy nemala za cieľ, aby oprávnení spoluvlastníci nemali možnosť vylúčiť vstup tretej osoby do spoluvlastníckeho vzťahu, resp. sa toho domôcť len prostredníctvom dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka a tým nútiť spoluvlastníka zotrvať v spoluvlastníctve proti jeho vôli, ktorú už prejavil. Ako uviedol Krajský súd v Banskej Bystrici v uznesení sp. zn. 16Co/29/2022 zo dňa 22.02.2023 pre pasívneho spoluvlastníka je nerozhodné, či podiel prirastie žalujúcemu spoluvlastníkovi, alebo tretej osobe. Vytváranie spoluvlastníckeho podielu, ktorý vznikol porušením predkupného práva je popretím autonómie spoluvlastníkov pri hospodárení so spoločnou vecou (pozri tiež body 24.1, 24.2, 25.2, 25.3, 30 dané rozhodnutia. Vo vzťahu k danej problematike sa súd tiež prikláňa k judikatúre Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 809/2015 zo dňa 08.09.2015 (v ktorej je citovaná aj ďalšia judikatúra k veci), podľa ktorej predkupné právo spoluvlastníkov, ktorí podiel nechcú vykúpiť, prirastie ostatnými spoluvlastníkom. To platí aj v prípade, keď predávajúci spoluvlastník poruší predkupné právo viacerých spoluvlastníkov a niektorí z nich dajú najavo, že nárok z porušenia predkupného práva si nechcú uplatniť. Dokonca podľa rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu ČR nie je ani potrebné, aby bola o neuplatnení uzatvorená dohoda; postačí, keď spoluvlastník dá zreteľne, hoci aj konkludentne, najavo, že predkupné právo uplatniť nechce.

V tejto súvislosti súd poukazuje na nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 341/07 zo dňa 01.07.2008, podľa ktorého: „Súd môže, ba dokonca sa musí od doslovného znenia právneho textu odchyliť v prípade, keď to zo závažných dôvodov vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť alebo požiadavka ústavne súladného výkladu zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov (čl. 152 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky). V takýchto prípadoch sa musí zároveň vyvarovať svojvôle (arbitrárnosti) a svoju interpretáciu právnej normy musí založiť na racionálnej argumentácii.“ Súd tiež poukazuje na dielo Baraka, podľa ktorého „sudca zohráva dôležitú úlohu v zákonodarnom projekte, t. j. vykladá zákony. Tie nemožno aplikovať, pokiaľ nie sú vyložené. Sudca môže dodať zákonu nový, dynamický význam, ktorý sa usiluje preklenúť medzeru medzi zákonom a životom meniacej sa reality bez toho, aby sa zmenil daný zákon. Zákon síce zostáva taký aký bol, ale mení sa jeho význam, lebo súd mu dal nový význam, ktorý zodpovedá novým spoločenským potrebám. Súd plní svoju úlohu ako mladší partner v legislatívnom projekte.“ (Barak, A. Sudca v demokracii, 1. vydanie, Bratislava: Kalligram, spol. s r.o., 2016, s. 33).

12. Súd sa tak v súlade s čl. 2 ods. 2 a 3 CSP odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu SR, uvedenej v rozsudku sp. zn. 2 Cdo 91/2008 zo dňa 12.05.2009. Procesnú prípustnosť tohto odklonu odôvodňuje právny názorom, podľa ktorého: „Súd v prvom rade poukazuje na to, že právna teória i súdna prax rozoznávajú dva základné typy záväznosti rozhodnutí najvyššieho súdu a to záväznosť kasačnú (inštančnú, t.j. v tej istej veci) a záväznosť precedenčnú (judikátornu); kým v prípade tzv. kasačnej záväznosti je súd nižšieho stupňa vždy povinný pri nezmenených skutkových a právnych okolnostiach veci bezvýhradne akceptovať právny názor najvyššieho súdu vyjadrený v zrušujúcom rozhodnutí, v prípade tzv. precedenčnej záväznosti existuje možnosť, aby všeobecný súd rôzneho stupňa (ne)reflekoval právne závery najvyššieho súdu tým, že v dobrej viere predostrie konkurujúce úvahy a začne s konkrétnym rozhodnutím najvyššieho súdu zmysluplný právny dialóg (porovnaj napríklad uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo/155/2011 zo dňa 21.12.2011); v tomto prípade vo svojej podstate argumentačnej záväznosti sa môže súd nižšieho stupňa odkloniť od príslušného súdneho rozhodnutia (rozhodnutí) najvyššieho súdu za predpokladu predloženia kritickej konfrontácie jeho dôvodov, podľa ktorých sa nemohol v obdobnej skutkovej a právnej situácii s predmetným rozhodnutím stotožniť; tento prístup sa preto nepovažuje za porušenie princípu právnej istoty.“ (uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 17Co/410/2014 zo dňa 14.05.2014).

13. Vo vzťahu k skutkovým odlišnostiam prípadu súd tiež uvádza, že v predmetnej veci bola dohoda spoluvlastníkov uzavretá pred začatím sporu (nie v jeho priebehu) a medzi žalobcom a druhým oprávneným spoluvlastníkom (a nie jeho právnym nástupcom po porušení predkupného práva, ako tomu bolo v judikovanom prípade). Za osobitný dôvod je potrebné považovať aj to, že druhý oprávnený spoluvlastník bol pôvodne žalobcom v spore. Rozhodol sa svoje predkupné právo neuplatniť v prospech žalobcu. Prejavil tým svoju vôľu, podľa ktorej mal záujem, aby sa podiel žalobcu zväčšil aj na jeho úkor.

14. Súd vyhodnotil procesnú obranu žalovaného o výkone práva žalobcu v rozpore s dobrými mravmi ako nedôvodnú. Žalobca uplatnil nárok na prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaného za totožných podmienok, za akých ho žalovaný získal. Skutočnosť, že kúpna cena bola stanovená jednotne za všetky spoluvlastnícke podiely pôvodných spoluvlastníkov k viacerým nehnuteľnostiam, nemôže byť na ťarchu žalobcu. Bol to žalovaný, kto si s pôvodnými spoluvlastníkmi dojednal jednotnú kúpnu cenu za všetky prevádzané spoluvlastnícke podiely. Ak cena prevádzaných podielov k predmetnému pozemku bola vyššia, pretože nehnuteľnosť má všeobecne vyššiu hodnotu, v čase prevodu z toho potom ťažil tiež žalovaný. Preto v následnom spore so žalobcom nemôže oprávnene túto skutočnosť namietat'.

15. Súd vyhláseným výrokom nepozmenil jednotlivé náležitosti kúpnej zmluvy, na ktorej došlo k nahradeniu prejavu vôle žalovaného. V súlade so súdnou praxou len gramaticky preformuloval prvú vetu výroku, keď namiesto navrhovaného znenia „súd nahrádza súhlas žalovaného k uzatvoreniu kúpnej zmluvy“ výrok rozsudku znie: „súd nahrádza súhlasný prejav žalovaného s uzavretím kúpnej zmluvy...“ Takto preformulovaný výrok rozhodnutia jednoznačne definuje, že sa nahrádza súhlasný prejav vôle žalovaného s uzavretím zmluvy v zmysle § 229 CSP, čo bolo obsahom podanej žaloby. Súd pri zmene prvej vety výroku postupoval v súlade právnym názorom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7 Cdo/268/2019, R 14/2021, t. j. je vecou súdu, aby v zmysle zásady iura novit curia podal správnu právnu kvalifikáciu uplatňovaného nároku.

16. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP podľa pomeru úspechu vo veci. Žalobca bol v spore úspešný v celom rozsahu. Preto súd žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, v lehote troch dní od právoplatnosti rozhodnutia súdneho úradníka o výške trov konania. Rozhodnutie o výške trov konania súd vydá po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Lučenec na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne vo vyhotovení trojmo.

V odvolaní musí byť uvedené, ktorému súdu je určené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, kto ho robí – odvolateľ, ktorej veci sa týka, v akom rozsahu odvolateľ napáda rozhodnutie, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody), čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh), odvolanie musí byť podpísané (§ 363 v spojení s § 127 C. s. p.). Odvolanie treba predložiť v troch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť (odvolacie dôvody) 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 (§ 365 ods. 1 C. s. p.).

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 (§ 365 ods. 2 C. s. p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Zák. č. 233/95 Z.z. a noviel – Exekučný poriadok.