

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 13C/51/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6623203062
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Šulaj
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2023:6623203062.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudcom JUDr. Jánom Šulajom v spore žalobcu: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. D. XXXX/XX, XXX XX E., zastúpený: MARENČÍKOVÁ advokáti, s.r.o., IČO: 50 451 456, so sídlom Snežienkova 4, 949 01 Nitra proti žalovanému: AGRICOMP, s.r.o., IČO: 47 453 702, so sídlom Ulica partizánska 1070/4, 984 01 Lučenec o uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam z dôvodu porušenia predkupného práva spoluvlastníka, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný ako predávajúci uzavrieť so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu v tomto znení:

„Kúpna zmluva uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, ktorú medzi sebou uzatvorili:

Predávajúci: AGRICOMP, s.r.o., IČO: 47 453 702, so sídlom ulica F. XXXX/X, XXX XX G., zastúpená konateľom H. C., ďalej ako „predávajúci“;

Kupujúci: A. B. C., narodený XX.XX.XXXX, bytom B. D. XXXX/XX, XXX XX E., občan SR, ďalej len „kupujúci“.

Čl. I.

1. Predávajúci vlastní nehnuteľnosti v katastrálnom území I. J., okres Lučenec, ktoré sú vedené Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor na LV č. XXX ako parcely registra „E“ parc. č. 1094/24 o výmere 1985 m², druh pozemku orná pôda, parc. č. 1108/5 o výmere 90 m², druh pozemku trvalý trávny porast, parc. č. 1114/14 o výmere 550 m², druh pozemku trvalý trávny porast; parc. č. 1114/15 o výmere 96 m², druh pozemku orná pôda; parc. č. 1120/4 o výmere 1130 m², druh pozemku trvalý trávny porast; parc. č. 1120/14 o výmere 1592 m², druh pozemku trvalý trávny porast; parc. č. 1127/2 o výmere 106 m², druh pozemku orná pôda, parc. č. 1129/2 o výmere 301 m², druh pozemku trvalý trávny porast; parc. č. 1132/4 o výmere 1625 m², druh pozemku orná pôda; parc. č. 1135/1 o výmere 3174 m², druh pozemku orná pôda; parc. č. 1138/7 o výmere 584 m², druh pozemku orná pôda; parc. č. 1139/4 o výmere 4531 m², druh pozemku orná pôda; parc. č. 1147/6 o výmere 3889 m², druh pozemku trvalý trávny porast; parc. č. 1147/13 o výmere 2811 m², druh pozemku trvalý trávny porast; parc. č. 1147/15 o výmere 3489 m², druh pozemku orná pôda; parc. č. 1147/23 o výmere 3275 m², druh pozemku orná pôda; parc. č. 1147/33 o výmere 4721 m², druh pozemku orná pôda vedené na predávajúceho pod B3 v 1/6 v pomere k celku, vedené na predávajúceho pod B4 v 1/6 v pomere k celku, vedené na predávajúceho pod B5 v 1/6 v pomere k celku, spolu veľkosť spoluvlastníckeho podielu predávajúceho predstavuje 1/2 k celku.

Výmera pripadajúca na predávajúceho na jeho spoluvlastnícky podiel 1/2 k celku predstavuje 5658,17 m². Uvedené nehnuteľnosti kupuje kupujúci od predávajúceho v podiele 1/2 k celku.

2. V čl. I. 1 popísané nehnuteľnosti sú v katastrálnom území I. J., so všetkými súčasťami a príslušenstvom predávajúci v spoluvlastníckom podiele 1/2, ktorý vlastní v celosti, predáva a kupujúci

jeho spoluvlastníckeho podielu kupuje v celosti za vzájomne dohodnutú cenu 2.715,93 Eur, slovom dvetisícšesťdesiatpäť Eur a deväťdesiattri centov. Kúpna cena bude vyplatená bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho v lehote 3 dní od nadobudnutia záväzkoprávnej účinnosti tejto zmluvy podľa ustanovenia článku IV bodu 3 tejto zmluvy.

3. Predávajúci a kupujúci podpisom tejto zmluvy potvrdzujú a vyhlasujú, že celkovú kúpnu cenu a spôsob jej zaplataenia považujú za konečné a možno ich meniť len po vzájomnej dohode.

4. Predmetné nehnuteľnosti natrvalo neodvolateľne predávajúci predáva tak, ako ich doteraz užíval alebo bol oprávnený užívať.

Čl. II.

1. Kupujúci pozná stav spoluvlastníckych podielov kupovaných nehnuteľností a kupuje ich v stave ako stoja, ležia a nachádzajú sa v čase podpisu tejto zmluvy. Takto stojace a ležiace nehnuteľnosti je predávajúci povinný odovzdať kupujúcemu podľa podmienok tejto zmluvy.

2. Predávajúci vyhlasuje, že nemá vedomosť o tom, že by prevádzané nehnuteľnosti mali skryté vady, ktoré by zakladali právo kupujúceho na zľavu z ceny alebo odstúpenia od zmluvy a ktoré by bol vedome alebo nevedome zamľčal a ohrozil tak platnosť tejto zmluvy a prevodu vlastníckeho práva.

3. Predávajúci vyhlasuje, že predmet kúpnej zmluvy sa prevádza bez záväzkov a tiarch z práv zodpovedajúcim práva k cudzím veciam, so všetkými práva, ktoré k predmetu kúpnej zmluvy prináležia, s výnimkou nájomnej zmluvy na nehnuteľnosti na dobu určitú.

4. Predávajúci vyhlasuje, že jeho spoluvlastnícke právo nie je obmedzené a nie je podmienené žiadnou skutočnosťou, ktorá by mohla mať za následok neúčinnosť tejto kúpnej zmluvy.

5. Kupujúci sa so stavom predmetu tejto zmluvy oboznámil jeho obhliadkou na mieste. Pre prípad, že sa v budúcnosti niektoré z vyhlásení predávajúceho ukáže nepravdivým, má kupujúci právo odstúpiť od tejto kúpnej zmluvy.

Čl. IV.

1. Kúpna zmluva podlieha rozhodnutiu Okresného úradu Lučenec, katastrálneho odboru o povolení vkladu do katastra nehnuteľností, proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustné odvolanie ani mimoriadny opravný prostriedok. Až do rozhodnutia Okresného úradu Lučenec, katastrálneho odboru sú účastníci svojimi prejavmi vôle viazaní.

2. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa pravej a slobodnej vôle, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za inak prípadne nevýhodných podmienok.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť a záväzkoprávnu účinnosť dňom nadobudnutia právoplatnosti rozsudku v súdnom konaní sp.zn.: 13C/51/2023, z ktorého výroku bude vyplývať pre predávajúceho povinnosť uzavrieť túto zmluvu, v súlade s ust. § 228 ods. 1 v spojení s ust. § 229 CSP.

4. Predávajúci nadobudnutím záväzkovej účinnosti tejto zmluvy splnomocňuje kupujúceho na všetky právne aj faktické úkony súvisiace s vkladom tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, najmä na podpis a podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností ako aj na odstránenie všetkých prípadných nedostatkov a chýb vytknutých správnym orgánom v rámci konania o povolení vkladu, vrátane podpísania prípadného dodatku k tejto zmluve za účelom odstránenia možných nedostatkov. Kupujúci toto splnomocnenie v udelenom rozsahu prijíma.

II. Žalovaný je p o v i n n ý nahradíť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %, vo výške ako bude rozhodnuté osobitným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom, v lehote troch dní od právoplatnosti tohoto uznesenia.

o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 10.08.2023 bola Okresnému súdu Lučenec (ďalej len „súd“) doručená žaloba, ktorou sa žalobca domáhal, aby žalovanému bola uložená povinnosť uzavrieť so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu z dôvodu porušenia jeho predkupného práva.

2. V žalobe uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Lučenec, obci a katastrálnom území I. J., ktoré sú vedené Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXX ako parcely registra „E“ parc.č. 1094/24 - orná pôda o výmere 1985m², parc.č. 1108/5 – trvalý trávny porast o výmere 90m², parc.č. 1114/14 – trvalý trávny porast

o výmere 550m², parc.č. 1114/15 – orná pôda o výmere 96m², parc.č. 1120/4 – trvalý trávny porast o výmere 1130m², parc.č. 1120/14 – trvalý trávny porast o výmere 1592m², parc.č. 1127/2 – trvalý trávny porast o výmere 106m², parc.č. 1129/2 – trvalý trávny porast o výmere 301m², parc.č. 1132/4 – orná pôda o výmere 1625m², parc.č. 1135/1 – orná pôda o výmere 3174 m², parc.č. 1138/7 – orná pôda o výmere 584m², parc.č. 1139/4 – orná pôda o výmere 4531m², parc.č. 1147/6 – trvalý trávny porast o výmere 3889m², parc.č. 1147/13 – trvalý trávny porast o výmere 2811m², parc.č. 1147/16 – orná pôda o výmere 3489m², parc.č. 1147/23 – orná pôda o výmere 3275m² a parc.č. 1147/33 – orná pôda o výmere 4721 m² vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1 k celku.

Spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1 k celku, je žalovaný, ktorý ich nadobudol od predchádzajúcich podielových spoluvlastníkov K. L. M., K. A. M., L. a K. M. M., od každého o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/6 k celku na základe jedného titulu nadobudnutia – kúpnej zmluvy z 12.08.2020, na podklade ktorej Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor povolil vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného v katastrálnom konaní V-2132/2020.

Žalobcu, ako podielového spoluvlastníka nehnuteľností, predávajúci pred uzavretím vyššie uvedenej kúpnej zmluvy so žalovaným ako kupujúcim riadne neoboznámili s ponukou týkajúcou sa podmienok prevodu ich spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam, teda v zmysle ust. § 605 Občianskeho zákonníka ohlásením všetkých podstatných podmienok predaja. Zároveň žalobca nemá vedomosť o tom, že by žalovaný bol blízkou osobou vo vzťahu k predávajúcim v zmysle ust. § 116 a § 117 Občianskeho zákonníka. Na základe uvedeného sa žalobca domnieva, že zo strany predávajúcich došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcu podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka tým, že svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam, každý o veľkosti 1/6, spolu o veľkosti 1 k celku, previedli na žalovaného s tým, že opomenuli žalobcovi ako jednému z podielových spoluvlastníkov nehnuteľností uskutočniť relevantnú a riadnu ponuku na odpredaj, pričom medzi žalobcom a žalovaným ako podielovými spoluvlastníkmi ani nedošlo k dohode o výkone predkupného práva.

Na základe uvedeného žalobca uplatňuje svoje práva ako spoluvlastník, ktorého zákonné predkupné právo bolo porušené, a domáha sa nahradenia prejavu vôle žalovaného na odpredaj dotknutého spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1 k nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 2.715,93 Eur rozhodnutím súdu.

3 Žaloba s prílohami a výzvou na vyjadrenie spolu s poučením boli žalovanému doručené dňa 06.09.2023 (č.l. 34 spisu), upresnenie žalobného petitu mu bolo doručené dňa 06.10.2023 (č.l. 43 spisu). Žalovaný sa k žalobe nevyjadril.

4. Na prejednanie veci súd nariadil pojednávanie na deň 12.10.2023. Zástupca žalobcu predvolanie na pojednávanie prevzal dňa 25.09.2023. Pojednávanie sa zúčastnil. Žalovaný predvolanie na pojednávanie prevzal dňa 06.10.2023. Pojednávanie sa nezúčastnil, svoju neúčast' neospravedlnil. Na pojednávaní žalobca zotrval na podanej žalobe a súčasne navrhol súdu aby rozhodol rozsudkom pre zmeškanie.

5. Podľa § 274 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) na pojednávaní rozhodne súd o žalobe podľa § 137 písm. a) na návrh žalobcu rozsudkom pre zmeškanie, ktorým žalobe vyhovie, ak

a) sa žalovaný nedostavil na pojednávanie vo veci, hoci bol naň riadne a včas predvolaný a v predvolaní na pojednávanie bol žalovaný poučený o následku nedostavenia sa vrátane možnosti vydania rozsudku pre zmeškanie a

b) žalovaný neospravedlnil svoju neprítomnosť včas a vážnymi okolnosťami.

6. Podľa § 137 písm. a) CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o splnení povinnosti.

7. Podľa § 275 CSP odôvodnenie rozsudku pre zmeškanie žalovaného obsahuje stručnú identifikáciu procesného nároku a právny dôvod vydania rozsudku pre zmeškanie.

8. Podľa § 277 ods. 2 CSP ak žalovaný z ospravedlniteľného dôvodu zmeškal pojednávanie vo veci, na ktorom bol vyhlásený rozsudok pre zmeškanie, súd na návrh žalovaného tento rozsudok uznesením zruší a nariadi nové pojednávanie.

9. Podľa § 277 ods. 3 CSP návrh podľa odsekov 1 a 2 môže žalovaný podať do 15 dní odkedy sa o rozsudku pre zmeškanie dozvedel; o tom žalovaného v rozsudku pre zmeškanie súd poučí.

10. Nakoľko žaloba podaná žalobcom je žalobou o splnenie povinnosti v zmysle § 137 písm. a) CSP, žalovaný bol v spore nečinný, bez ospravedlnenia sa nezúčastnil vytýčeného pojednávania, na ktoré bol riadne a včas predvolaný, zároveň bol poučený o následkoch nedostavenia sa, vrátane možnosti vydania rozsudku pre zmeškanie a žalobca navrhol súdu postup podľa § 274 CSP, súd má za to, že kumulatívne boli naplnené všetky podmienky pre vydanie rozsudku pre zmeškanie a preto žalobe v celom rozsahu rozsudkom pre zmeškanie vyhovel.

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

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

13. Súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a plne úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v súlade s ustanovením § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti rozsudku pre zmeškanie odvolanie nie je prípustné okrem prípadov odvolania podaného z dôvodu, že neboli splnené podmienky na vydanie rozsudku pre zmeškanie (§ 356 písmeno b) CSP).

Proti výroku o nároku na náhradu trov konanie je odvolanie prípustné.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia rozsudku, prostredníctvom Okresného súdu Lučenec, Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec na Krajský súd Banská Bystrica, a to písomne.

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).

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde, a aby každý účastník dostal jeden rovnopis odvolania. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Ak žalovaný z ospravedliteľného dôvodu zmeškal pojednávanie vo veci, na ktorom bol vyhlásený rozsudok pre zmeškanie, súd na návrh žalovaného tento rozsudok uznesením zruší a nariadi nové pojednávanie. Návrh môže žalovaný podať do 15 dní odkedy sa o rozsudku pre zmeškanie dozvedel (§ 277 ods. 2 a 3 CSP).