

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: PB-10C/130/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3722203502
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Júlia Stuhlmann – Podobová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2023:3722203502.2

Rozhodnutie

Okresný súd Trenčín, sudkyňa Mgr. Júlia Stuhlmann-Podobová, v právnej veci žalobkyne A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XX/XX, B., právne zastúpenej AK KONCOVÁ & PARTNERS, s.r.o. so sídlom Kpt. Jaroša 29, 911 01 Trenčín, IČO: 47 256 907, proti žalovaným 1/ E. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXX, 2/ G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX/XX, B., obaja právne zastúpení JUDr. Gabrielou Holmovou Divkovou, MBA so sídlom Šoltésovej 346/1, 017 01 Považská Bystrica, IČO: 42 273 773, o nahradenie prejavu vôle

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaný 1/ **m á** voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ktorú náhradu trov konania je žalobkyňa **p o v i n á** zaplatiť žalovanému 1/ do troch dní od právoplatnosti uznesenia o výške náhrady trov konania, ktoré po právoplatnosti tohto rozhodnutia vydá súdny úradník.

III. Žalovaná 2/ **m á** voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ktorú náhradu trov konania je žalobkyňa **p o v i n á** zaplatiť žalovanej 2/ do troch dní od právoplatnosti uznesenia o výške náhrady trov konania, ktoré po právoplatnosti tohto rozhodnutia vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa podala na tunajší súd žalobu, ktorou sa domáhala, aby súd nahradil prejav vôle žalovaných 1,2, ktorým je adresovanie ponuky - návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy žalobkyni, predmetom ktorej je ponuka na kúpu spoluvlastníckeho podielu vo výške u každého 7/18 k celku k pozemku parc. reg. „C“ - zastavaná plocha a nádvorie s parc. č. XXX/X o výmere 348 m², nachádzajúceho sa v k. ú. B., zapísaného na LV č. XXXX za kúpnu cenu podľa znaleckého posudku. V žalobe uviedla, že je podielovou spoluvlastníčkou pozemku parc. reg. „C“ - zastavaná plocha a nádvorie s parc. č. XXX/X o výmere 348 m², nachádzajúceho sa v k. ú. B., zapísaného na LV č. XXXX Okresného úradu Púchov, katastrálny odbor, pričom jej spoluvlastnícky podiel predstavuje podiel o veľkosti 6/27. Žalovaní 1 a 2 dňa 13. 7. 2021 ako kupujúci uzatvorili Kúpnu zmluvu s predávajúcimi B. J. a E. J., obaja bytom C. D. XX/XX, XXX XX B., predmetom ktorej bol odplatný prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 7/9 vo vlastníctve predávajúcich na predmetnej nehnuteľnosti - pozemku parc. reg. „C“ - zastavané plochy a nádvorie s parc. č. XXX/X k. ú. B.. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobkyňa v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi právnymi predchodcami žalovaných a žalovanými bola podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti a z dôvodu, že žalovaní a právni predchodcovia žalovaných nie sú blízkymi osobami v zmysle ustanovenia § 116 a § 117 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, má žalobkyňa predkupné právo na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7/9, ktorý nadobudli žalovaní od právnych predchodcov žalovaných - p. B. J. a jeho manželky E. J.. Právni predchodcovia žalovaných však u žalobkyne jej zákonné predkupné právo neuplatnili. Žalobkyňa výzvou zo dňa 5. 10. 2022 vyzvala žalovaných, aby jej v lehote 7 dní ponúkli spoluvlastnícke podiely, každý o veľkosti 7/18, na nehnuteľnosti - pozemku parc. reg. „C“ č. XXX/X v k. ú. B., a to za rovnakých podmienok, za ktorých im bola vec ponúknutá p. B. J. a jeho manželkou E. J., teda za rovnakých

podmienok, za ktorých vec získali. Žalovaná 2 na výzvu žalobkyne nereagovala a zostala pasívna. Žalovaný 1 kontaktoval právneho zástupcu žalobkyne telefonicky, pričom uviedol, že s ponúknutím spoluvlastníckeho podielu, ktorý nadobudol od manželov J. nesúhlasí. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 13. 7. 2021 uzatvorenej medzi žalovanými a právnymi predchodcami žalovaných bol taktiež odplatný prevod spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach, zapísaných na LV č. XXXX Okresného úradu Púchov, k. ú. B., žalobkyňa nedokázala určiť kúpnu cenu, za ktorú právni predchodcovia žalovaných ponúkli žalovaným ich spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. reg. „C“ č. XXX/X k. ú. B., Za účelom zistenia uvedenej skutočnosti žalobkyňa žiadala súd, aby súd zabezpečil znalecký posudok k nehnuteľnostiam, ktorý žalovaní nechali vypracovať za účelom čerpania hypotekárneho úveru. Žalobkyňa uviedla, že po oboznámení sa s uvedeným dôkazom žalobkyňa spresní petít žaloby. Po zabezpečení znaleckého posudku č. 74/2021 K. E. L. , znalca z odboru stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, zo dňa 27.6.2021, žalobkyňa doplnila žalobu tak, že sa ňou domáhala, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného 1/ a žalovanej 2/, ktorým je adresovanie ponuky - návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy žalobkyňi, predmetom ktorej je ponuka na kúpu spoluvlastníckeho podielu vo výške 7/18 k celku od každého žalovaného k pozemku parc. reg. „C“ - zastavaná plocha a nádvorie s parc. č. XXX/X o výmere 348 m², k. ú. B., zapísaného na LV č. XXXX za kúpnu cenu 4882,83 Eur u každého spoluvlastníka. Žalobkyňa si zároveň uplatnila nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Podľa žalovaných 1,2 bola žaloba nedôvodná a žiadali ju v celom rozsahu zamietnuť. Potvrdili, že žalobkyňa ich výzvou zo dňa 05.10. 2022 vyzvala, aby jej v lehote 7 dní ponúkli svoje spoluvlastnícke podiely, každý o veľkosti 7/18 na predmetnej nehnuteľnosti a žiadala, aby jej spoluvlastnícke podiely nadobudnuté od predávajúcich ponúkli za rovnakých podmienok, za ktorých boli ponúknuté im. Poukázali na to, že podiely nenadobudli od B. J. a E. J. na základe kúpnej zmluvy, ale tieto nadobudli titulom darovacej zmluvy V XXXX/XXXX dňa 11. 07. 2022 od svojich rodičov, ako blízkych osôb a preto k porušeniu predkupného práva žalobkyne s poukazom na ustanovenie § 140 a § 40a OZ, ktoré porušenie predkupného práva si uplatnila výzvou zo dňa 05.10. 2022, nemohlo dôjsť, a teda žalobkyňa nemá právo sa domáhať nahradenia prejavu ich vôle, keď nadobudnutím uvedených podielov neporušili jej predkupné právo, nakoľko zákon umožňuje previesť vec v podielovom spoluvlastníctve na osobu blízku bez povinnosti ponúknuť najskôr vec na odkup ostatným spoluvlastníkom, nakoľko treba vychádzať z ústavnej zásady (čl. 2 Ústavy SR), že každá fyzická alebo právnická osoba môže konať všetko, čo zákon výslovne nezakazuje. Podľa žalovaných predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom a ako také má vecnú povahu. Predkupné právo, ktoré má vecno-právnu povahu, pôsobí i voči tretím osobám. Ak povinná osoba (podielový spoluvlastník) vec scudzí bez toho, že by ju ponúkol oprávnenému (ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi), nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na ktorej základe nadobúdateľ vec získal, ale oprávnený spoluvlastník má na výber 3 možnosti a to domáhať sa relatívnej neplatnosti tejto zmluvy (§ 40a OZ), domáhať sa na nadobúdateľovi (novom podielovom spoluvlastníkovi), aby mu vec ponúkol na predaj podľa ustanovenia § 603 ods. 3 OZ, a ak jeho výzve nevyhoví má právo domáhať sa na súde nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa, prípadne sa so stavom uspokojí a zostáva mu zachované zákonné predkupné právo voči nadobúdateľovi. Teda porušenie predkupného práva nerobí zmluvu zo zákona neplatnou alebo neúčinnou, predkupné právo má v tomto smere účinok len vtedy, keď sa s úspechom uplatnilo, inak na právny úkon treba hľadieť ako na platný, so všetkými dôsledkami z toho vyplývajúcimi. Ak ten, kto nadobudol vlastnícke právo na základe právneho úkonu postihnutého vadou zakladajúcou jeho relatívnu neplatnosť, do doby uplatnenia predkupného práva získanú vec ďalej previedol, disponoval s vecou ako vlastníkom oprávnené a jeho dispozícia mala právne účinky prevodu vlastníctva. Preto keď z LV č. XXXX katastrálne územie B. je zrejmé, že podiely nadobudli titulom darovacej zmluvy V XXXX/XXXX dňa 11.07. 2022, každý od svojho rodiča - teda blízkej osoby (§ 116 OZ) a nie titulom kúpnej zmluvy zo dňa 13.07. 2021 od B. J. a jeho manželky E. J., namietali právo žalobkyne domáhať sa nahradenia prejavu ich vôle, pretože uplatňovaný nárok, s poukazom na uvádzané skutočnosti v žalobe a vo výzve zo dňa 05.10. 2022, nemôže existovať, čím nie je na vyhovenie žaloby daný hmotnoprávny základ. Zároveň tvrdili, že pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia (§ 217 ods. 1 CSP) čo znamená, že skutkový stav, na základe ktorého súd rozhoduje (§ 215 CSP) musí existovať v čase vyhlásenia rozsudku, inak povedané, súd nemôže rozhodnúť na základe takého stavu, ktorý už neexistuje. S poukazom na vyššie uvedené žiadali žalobu zamietnuť a priznať náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

3. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom LV č. XXXX k.ú. B., obsahom kúpnej zmluvy zo dňa 13.7.2021, obsahom výziev na ponúknutie spoluvlastníckych podielov zo dňa 5.10.2022, podacieho hárku zo dňa 11.10.2022, znaleckého posudku č. XX/XXXX K. E. L., znalca z odboru

stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, zo dňa 27.6.2021, LV č. XXXX k.ú. B., kópiou katastrálnej mapy, a zistil nasledovné:

4. Žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou parc. č. I. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 348 m², k. ú. B., zapísanej na LV č. XXXX v podiele 6/27.

5. Žalovaní sú podieloví spoluvlastníci, každý v podiele 7/18 nehnuteľnosti parc. č. I. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 348 m², k. ú. B., zapísanej na LV č. XXXX.

6. Žalovaní 1/ a 2/ uzatvorili dňa 13.07.2021 ako kupujúci kúpnu zmluvu s predávajúcimi B. J. a E. J., predmetom ktorej bol odplatný prevod spoluvlastníckeho podielu 7/9 k celku vo vlastníctve predávajúcich na nehnuteľnosti parc. č. I. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 348 m², k. ú. B., zapísanej na LV č. XXXX, podľa ktorej každý z kupujúcich nadobudol spoluvlastnícky podiel 7/18.

7. Žalovaní a predávajúci nie sú blízkymi osobami.

8. Predávajúci u žalobkyne predkupné právo neuplatnili.

9. Žalobkyňa výzvou zo dňa 05.10.2022 vyzvala žalovaných 1,2, aby jej v lehote 7 dní od doručenia výzvy ponúkli spoluvlastnícke podiely, každý o veľkosti 7/18 na predmetnej nehnuteľnosti, a to za rovnakých podmienok, za ktorých bola vec ponúknutá predávajúcimi žalovaným.

10. V máji 2022 žalovaní 1,/2/ previedli svoje spoluvlastnícke práva k predmetnej nehnuteľnosti na svojich rodičov, ktorí sa takto stali podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti.

11. Následne žalovaní1,/2/ nadobudli spoluvlastnícke podiely k parcele parc. č. I. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 348 m², k. ú. B., zapísanej na LV č. XXXX titulom darovacej zmluvy zo dňa 11.07.2022 od svojich rodičov. Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Púchov č.k. F./XXXX zo dňa 11.7.2022.

12. Podľa § 140 zákona č. 40/1964 Zb./ Občiansky zákonník/ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, § 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

13. Podľa § 603 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. /Občiansky zákonník/ ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

14. Podľa § 628 ods 1 zákona č. 40/1964 Zb. /Občiansky zákonník/ darovacou zmluvou darca niečo bezplatne prenecháva alebo sľubuje obdarovanému a ten dar alebo sľub prijíma.

15. V konaní nebolo sporné, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou parc. č. I. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 348 m², k. ú. B., zapísanej na LV č. XXXX. Podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti boli aj B. J. a E. J., ktorí v právnom postavení predávajúcich uzatvorili dňa 13.07.2021 kúpnu zmluvu so žalovanými ako kupujúcimi, predmetom ktorej bol odplatný prevod spoluvlastníckeho podielu 7/9 vo vlastníctve predávajúcich na nehnuteľnosti parc. č. I. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 553 m², k. ú. B., zapísanej na LV č. XXXX v prospech kupujúcich, a to vo vzťahu ku každému kupujúcemu po 7/18.

16. Podľa § 140 OZ platí, že v prípade ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osoby. Nesporné bolo, že žalovaní a predávajúci nie sú blízkymi osobami, preto žalobkyňa skutočne patrilo predkupné právo. Ďalej v konaní bolo nesporné aj to, že predávajúci u žalobkyne predkupné právo neuplatnili, inak povedané, tým, že predávajúci žalobkyňi predmetné nehnuteľnosti na predaj neponúkli, jej predkupné právo bolo porušené. (poznámka: pokiaľ by porušenie predkupného práva nebolo nesporné, súd by na vec jeho posúdenia aplikoval § 602 až 606 OZ).

17. V zmysle konštantnej judikatúry NS SR (viď. rozsudok NS SR sp. zn. 3 Cdo 262/2009 zo dňa 28.10.2010) má spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva, pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či:

a) sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu, alebo

b) sa bude domáhať voči nadobúdateľovi, 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. Žalobe vyhovujúce rozhodnutie nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav vôle nadobúdateľa, alebo

c) voči nadobúdateľovi mu zostane predkupné právo.

Tieto nároky vyplývajúce z § 140 a § 602 a nasl. OZ sa vzájomne vylučujú. Oprávnený sa nemôže domáhať zároveň všetkých týchto nárokov, prípadne viacerých z týchto nárokov (viď. uznesenie NS SR sp. zn. 2Cdo/28/2009 zo dňa 26.05.2010). Je len na vôli opomenutého vlastníka, ktorý z týchto spôsobov si vyberie a uplatní (viď. rozsudok NS SR sp. zn. 3Cdo/122/2009 zo dňa 22.09.2010).

18. Žalobkyňa si vybrala spôsob uvedený pod písm. b). Keďže je súd v zmysle § 216 CSP viazaný žalobným návrhom, súd vychádzal z vymedzenia poskytnutého žalobkyňou. Primárne súd upriamil pozornosť na splnenie procesných podmienok konania. Súd preskúmal prípustnosť žalobkyňou vymedzenej žaloby. Súd vychádzal z uznesenia ÚS SR III. ÚS. 445/2016-10 zo dňa 28.6.2016, v zmysle ktorého obsahom rozsudku, ktorý nahradzuje 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 - návrh na uzatvorenie zmluvy (§ 43a ods. 1 OZ). Vo výroku rozsudku musí byť stanovené aj vzájomné plnenie oprávnenej osoby voči nadobúdateľovi, teda zaplatenie kúpnej ceny. Obsahom zmluvy musia byť rovnaké podmienky, za ktorých nadobudol nadobúdateľ podiel na veci od pôvodného podielového spoluvlastníka. Z uvedeného je preto podľa názoru súdu zrejmé, že nárok tak, ako ho žalobkyňa vymedzila v žalobe, nemá oporu v zákone. Zo žaloby je nepochybné, že žalobkyňa požaduje nahradenie prejavu vôle adresovania ponuky (naviac samotný obsah možnej zmluvy nie je pre potreby zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností dostatočne konkretizovaný, viď. napr. identifikácia strán), nie nahradenie prejavu vôle uzatvorenia kúpnej zmluvy s obsahom totožným kúpnej zmluve zo dňa 13.07.2021. Vyhovením žalobe, tak ako bola vymedzená, by nebol nahradený chýbajúci zmluvný prejav. Pre úplnosť súd uvádza, že takto formulované rozhodnutie sa súdu javí ako neúplné, nejasné a materiálne nevykonateľné.

19. Vzhľadom na uvedené, sa súd v súlade so zásadou hospodárnosti ďalšími námietkami a tvrdeniami sporových strán nezaoberal. Zodpovedanie predmetných hmotnoprávných otázok totiž nemôže mať dopad na rozhodnutie súdu za stavu absencie esenciálnych procesných predpokladov konania. Z uvedeného dôvodu súd nevykonal ani navrhnutý dôkaz - výsluch žalobkyne.

20. Pokiaľ ide o trovy konania, žalovaní mali plný úspech, čím je odôvodnený ich nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% podľa § 255 ods. 1 CSP. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia rozsudku, cestou Okresného súdu Trenčín na Krajský súd v Trenčíne v troch vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP v podanom odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, uvedenie spisovej značky, čo sa ním sleduje a podpis, §127 ods.

1 a 2 CSP) 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 možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. a) až h) CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).