

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 13Co/840/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6706211319
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 08. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ferdinand Zimmermann
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2014:6706211319.1

Uznesenie

Krajský súd Banská Bystrica ako súd odvolací v právnej veci žalobcov: v 1. rade T.. R. V., narodený XX. XX. XXXX, bytom XXX XX N., L. XXXX/X, v 2. rade T.. E. V., narodená XX. XX. XXXX, bytom XXX XX N., L. XXXX/X, proti žalovaným: v 1. rade K.. C. L., narodený XX. XX. XXXX, bytom XXX XX F. F., Q. XXXX/XX, v 2. rade K.. V. L., narodená XX. XX. XXXX, bytom XXX XX F. F., Q. XXXX/XX, za účasti vedľajšieho účastníka na strane žalovaných: Občianske združenie CHRÁNENÉ BÝVANIE A CHRÁNENÉ DIELNE (OZ CHRABYD) (Protected housing and workshop), IČO: 37 830 945, Hviezdoslavova 11, 974 01 Banská Bystrica, všetci zastúpení splnomocnenou advokátskou kanceláriou: ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA JUDr. Igor Müller & Mgr. Martin Dikoš, s. r. o., 010 01 Žilina, Tolstého 20, za účasti ďalšieho vedľajšieho účastníka na strane žalovaných: Obec Vígľaš, 962 02 Vígľaš, Zvolenská 1, o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalovaných zo dňa 07. 03. 2012 a 21. 03. 2012 proti rozsudku Okresného súdu Zvolen č. k. 12C/180/2006-504 zo dňa 16. 12. 2011 v znení dopĺňacieho rozsudku č. k. 12C/180/2006-514 zo dňa 03. 02. 2012, takto

rozhodol:

Krajský súd rozsudok okresného súdu č. k. 12C/180/2006-504 zo dňa 16. 12. 2011, ktorým zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania a nehnuteľnosť prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných v 1. a 2. rade, žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom v 1. a 2. rade sumu 28 650 € do troch dní od právoplatnosti rozsudku a žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcom v 1. a 2. rade trovy konania v sume 33 594,94 € na účet ich splnomocneného právneho zástupcu, zrušuje a vec vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom č. k. 12C/180/2006-504 zo dňa 16. 12. 2011 okresný súd zrušil podielové spoluvlastníctvo stranám sporu k spoločným nehnuteľnostiam (v rozsudku bližšie individualizovaným a konkretizovaným) tak, že nehnuteľnosti prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva žalovaným v 1. a 2. rade a týmto uložil povinnosť zaplatiť žalobcom v 1. a 2. rade sumu 28 650 € do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť nahradiť spoločne a nerozdielne žalobcom v 1. a 2. rade trovy konania v sume 33 594,94 € na účet splnomocnenej advokátskej kancelárie do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia. Dopĺňacím rozsudkom č. k. 12C/180/2006-514 zo dňa 03. 02. 2012 okresný súd žalobu vo zvyšku (povinnosť žalovaných zaplatiť žalobcom sumu 4 543,19 €) zamietol, žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcom v 1. a 2. rade trovy konania v sume 680,35 € a to na účet ich splnomocneného právneho zástupcu do troch dní.

V odôvodnení rozsudku č. k. 12C/180/2006-504 zo dňa 16. 12. 2011 uviedol, že žalobcovia žiadali zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania. Okresný súd rozsudkom č. k. 12C/180/2006-298 zo dňa 13. 03. 2009 zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania tak, že toto prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných v 1. a 2. rade. Žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť zaplatiť žalobcom v 1. a 2. rade sumu 4 529,96 € spoločne a nerozdielne. V dôsledku podaného odvolania krajský súd uznesením č. k. 13Co/154/2009-327 zo dňa 22. 09. 2009

rozsudok okresného súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Odvolací súd uviedol, že Obec Vígľaš má právny záujem na výsledku konania, preto by mal právo zúčastniť sa konania ako vedľajší účastník, pretože rozhodnutím súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva môže byť obec Vígľaš dotknutá na svojich právach. Súd mal potom zistiť či sa mieni domáhať svojho práva z predkupného práva. V krajnom prípade mal súd návrh ako predčasný zamietnuť. Ak sa nebude obec domáhať svojho predkupného práva, môže súd návrhu vyhovieť. Má pritom prihliadnuť na primeranú náhradu na vyrovnanie ostatným spoluvlastníkom. Okresný súd rozsudkom č. k. 12C/180/2006-387 zo dňa 03. 09. 2010 návrh zamietol z dôvodu, že vedľajší účastník na strane odporcu Obec Vígľaš ako oprávnený z predkupného práva sa s možnosťou domáhal práva z predkupného práva. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č. k. 13Co/242/2010-411 zo dňa 18. 01. 2011 zrušil rozsudok okresného súdu, vec mu vrátil na ďalšie konanie z dôvodu, že ak by sa aj teoreticky pripustila platnosť dojednania predkupného práva, bolo dojednané len pre prípad nerealizovania projektu alebo skončenia jeho činnosti. Projekt sa realizuje, tento neskončil a teda Obci Vígľaš žiadne predkupné právo nevzniklo.

Účastníci sa stali spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy V 726/2002 vloženej do katastra nehnuteľností dňa 31. 10. 2002. Z obsahu zmluvy je zrejmé, že predávajúca Obec Vígľaš predaj podmienila realizáciou projektu Občianskeho združenia CHRÁNENÉ BÝVANIE A CHRÁNENÉ DIELNE a preto si vyhradila predkupné právo pre prípad, že nedôjde k realizácii projektu, alebo ak dôjde ku skončeniu činnosti občianskeho združenia. Možno mať za to, že zo strany obce išlo o podstatnú náležitosť zmluvy, bez ktorej by k uzavretiu zmluvy vôbec nedošlo. Dôvodne potom má obec právny záujem na výsledku sporu o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva a to ako osoba, ktorej patrí predkupné právo ak dôjde k porušeniu uvedenej podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy. Odvolací súd ďalej uviedol, že ak obec bude súhlasiť so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva, nič nebráni súdu spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať.

Súd z prednesu starostu Obce Vígľaš zistil, že Obec Vígľaš súhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva. Krajský súd v Banskej Bystrici v zrušujúcom uznesení neurčil povinnosť pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prihliadať na vložené investície občianskeho združenia. Súd zo znaleckého posudku zistil stanovenie všeobecnej hodnoty objektu Materská škola, súpisné č. XXX, na pozemku parc. č. XXXX a k pozemku parc. č. XXXX v kat. úz. U.. Ohodnotil výber vhodnej metódy na ohodnotenie uvedených nehnuteľností, znalec vychádzajúc z metódy polohovej diferenciacie stanovil hodnotu nehnuteľností na všeobecnú hodnotu v sume 57 300 €. Právny zástupca žalobcov vzniesol námietku premlčania vo vzťahu k všetkým nárokom vedľajšieho účastníka na strane žalovaného Občianskeho združenia a to s poukazom na absenciu akýchkoľvek dohôd o úhrade týchto nákladov a s poukazom na všeobecnú dvojročnú premlčaciu lehotu odpočítanú odo dňa vynaloženia nákladov. Poukázal na to, že nič nebráni súdu spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať, pričom žalobcovia majú právo žiadať vydať všetko čo sa na nehnuteľnosti ich pričinením zhodnotilo v zmysle ust. § 451 ods. 2 OZ. Vedľajší účastník na strane odporcu občianske združenie preukazovalo všetky náklady, ktorými predmetnú nehnuteľnosť zhodnotilo. Samotná Obec Vígľaš mala záujem, aby činnosť občianskeho združenia pokračovala ďalej.

Okresný súd ďalej konštatoval, že vzhľadom k tomu, že nedošlo k dohode o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, súd zrušil podielové spoluvlastníctvo a vykonal vyporiadanie na návrh žalobcov tak ako je uvedené vo výroku rozsudku. Prihliadol na to, že účastníci mali nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve po polovici, rozdelenie veci nie je dobre možné, preto súd prikázal vec za primeranú náhradu žalovaným tak, že vec sa bude dať účelne využívať. Žalovaným uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom sumu 28 650 €, vychádzal pritom zo znaleckého posudku, ktorý vychádzal z metódy polohovej diferenciacie. V zrušujúcom uznesení krajský súd uviedol, že znalec si môže vybrať metódu, ktorou ohodnotí nehnuteľnosť. Krajský súd v zrušujúcom uznesení neuviedol, že súd má prihliadať na vložené investície vedľajšieho účastníka do nehnuteľností a keby tak tomu aj bolo, žalobcovia vzniesli proti vloženým investíciám námietku premlčania. Táto námietka je v súlade s ust. § 107 ods. 1, 2 OZ, keď vložené investície sú premlčané po dvojročnej premlčacej dobe.

Žalovaní a vedľajší účastník na strane žalovaných v podanom odvolaní uviedli, že podľa nájomnej zmluvy zo dňa 12. 07. 2002 (článok II. zmluvy) bol nájom dojednaný na dobu určitú do 30. 06. 2012 s možnosťou ďalšieho predĺženia nájmu. Podľa kúpnej zmluvy zmluvné strany pre prípad nerealizovania projektu Občianskeho združenia CHRÁNENÉ BÝVANIE A CHRÁNENÉ DIELNE, alebo na prípad skončenia jeho činnosti dohodli predkupné právo v prospech predávajúceho, teda Obce Vígľaš (vedľajší účastník na

strane žalovaných). Obec Vígľaš podmienila prevod nehnuteľností realizáciou projektu Občianskeho združenia CHRÁNENÉ BÝVANIE A CHRÁNENÉ DIELNE, vyhradila si predkupné právo pre prípad, že nedôjde k realizácii projektu alebo ak dôjde ku skončeniu činnosti občianskeho združenia. Zo strany obce išlo o podstatnú náležitosť zmluvy, bez ktorej by k uzavretiu zmluvy nedošlo. Potom, vzhľadom na uvedené, ak súd pri rozhodovaní o primeranej náhrade neprihliadal na vložené investície vedľajšieho účastníka CHRÁNENÉ BÝVANIE A CHRÁNENÉ DIELNE, postupoval nesprávne. S ohľadom na podstatnú náležitosť kúpnej zmluvy, rozhodujúca bola činnosť vykonávaná občianskym združením v dotknutej nehnuteľnosti a práve toto občianske združenie nehnuteľnosť zhodnotilo. Občianske združenie podľa nájomnej zmluvy malo právo nájmu do 30. 06. 2002, potom najskôr od tohto dňa je možné začať počítať plynutie premlčacej lehoty na uplatnenie práva na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia. Kúpa nehnuteľnosti a jej prevádzka nesúvisí s komerčným alebo podnikateľským využitím za účelom dosiahnutia zisku. Občianske združenie nehnuteľnosť zhodnotilo. Žalobcovia pri podávaní žaloby sa riadili neprimeranou pohnútkou získať vyššiu hodnotu za ich spoluvlastnícky podiel než aká im právom prináleží s ohľadom na všetky rozhodujúce skutočnosti. Súd vychádzal len zo znaleckého posudku. Odvolateľ poukázal na stanovisko občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. CPJ 30/97 zo dňa 20. 10. 1997, keď za primeranú náhradu je potrebné chápať hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Za takú nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. Primeranú náhradu ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt napr. len na znalca, pretože tu nejde o postup podľa § 127 OSP.

Ak by súd zohľadnil investície občianskeho združenia do nehnuteľností dobré mravy pri výkone práva žalobcov na vyplatenie náhrady za prikázanie nehnuteľnosti do vlastníctva žalovaných, výšku kúpnej ceny nehnuteľností, ktorú zaplatili žalobcovia a žalovaní Obci Vígľaš, a ktorú by Obec Vígľaš zaplatila žalobcom a žalovaným ak by si uplatnila svoje predkupné právo pri ukončení činnosti občianskeho združenia, potom by súd nemohol vyhlásiť rozhodnutie, na základe ktorého by zaviazal žalovaných zaplatiť žalobcom sumu, v ktorej nijakým spôsobom nezohľadnil investície vedľajšieho účastníka na strane žalovaných. Vyporiadanie podielového spoluvlastníctva za cenu určenú znaleckým posudkom bolo v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko kúpna zmluva bola uzatvorená na nehnuteľnosť za účelom jej využitia na sociálny účel.

Namietal aj rozhodnutie o trovách konania, poukázal na ust. § 150 ods. 1 OSP, rozhodnutie o trovách konania považoval za nesprávne. Za dôvody hodné osobitného zreteľa považoval účel kúpnej zmluvy, prevádzkovanie činnosti občianskeho združenia, ktoré bolo sociálneho charakteru a vo vzťahu k tomu posudzovanie výkonu práva spoluvlastníkov nehnuteľností na zrušenie a vyporiadanie ich podielového spoluvlastníctva.

Žalobcovia v podanom odvolaní uviedli, že žiadajú rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdiť. Poukázali na to, že odvolanie bolo podané po uplynutí zákonom stanovenej lehoty. Žiadali priznať náhradu trov odvolacieho konania.

V dôsledku podaného odvolania krajský súd vec v medziach daných ust. § 212 ods. 1 OSP prejednal a rozsudok okresného súdu č. k. 12C/180/2006-504 zo dňa 16. 12. 2011 podľa ust. § 221 ods. 1 písm. h) OSP zrušil a podľa ust. § 221 ods. 2 OSP vec vrátil na ďalšie konanie z týchto dôvodov.

V konaní bolo nepochybne preukázané, že vlastníctvo k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, nadobudli účastníci sporu (podieloví spoluvlastníci kúpnu zmluvou od predávajúceho Obec Vígľaš. Obec Vígľaš previedla vlastníctvo k nehnuteľnostiam za dohodnutú kúpnu cenu 272 939,50 Sk (čl. III. Kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V/726/2002; č. I. 40 - 42 spisu).

Okresný súd rozsudkom č. k. 12C/180/2006-298 zo dňa 13. 03. 2009 v znení opravného uznesenia č. k. 12C/180/2006-319 zo dňa 28. 05. 2009 zrušil podielové spoluvlastníctvo stranám sporu k spoločným nehnuteľnostiam (v rozsudku bližšie individualizovaným a konkretizovaným) tak, že nehnuteľnosti prikázal do bezpodielového vlastníctva žalovaným v 1. a 2. rade a týmto uložil povinnosť zaplatiť žalobcom v 1. a 2. rade sumu 4 529,96 € spoločne a nerozdielne do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšku návrh zamietol. Rozhodol o náhrade trov konania tak, že žalobcom v 1. a 2. rade

uložil povinnosť nahradiť žalovaným trovy konania v sume 11 005,74 € do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia. V dôsledku podaného odvolania krajský súd uznesením č. k. 13Co/154/2009-327 zo dňa 22. 09. 2009 zrušil rozsudok okresného súdu a vec vrátil na ďalšie konanie. Z odôvodnenia uznesenia okresného súdu vyplýva, že účastníci zmluvy, ktorej vklad bol vykonaný pod V/726/2002 podľa čl. 7 kúpnej zmluvy sa dohodli, že v prípade nerealizovania projektu Občianskeho združenia CHRÁNENÉ BÝVANIE A CHRÁNENÉ DIELNE alebo skončenia jeho činnosti, predkupné právo na nehnuteľnosti uvedené v čl. 1 zmluvy bude mať predávajúci Obec Vígľaš za kúpnu cenu dohodnutú v čl. III zmluvy. Odvolací súd vyslovil právny záver, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť čo aj na druhého spoluvlastníka, mal by ho najskôr ponúknuť predávajúcej Obci Vígľaš.

V ďalšom okresný súd rozsudkom č. k. 12C/180/2006-387 zo dňa 03. 09. 2010 zamietol žalobu v celom rozsahu. O náhrade trov konania rozhodol tak, že žalobcom uložil povinnosť nahradiť žalovaným trovy konania v sume 14 134,75 € do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia. Žalobu zamietol z dôvodu, že vedľajší účastník na strane žalovaných Obec Vígľaš „sa v tomto konaní domáhala svojho práva z predkupného práva“ a teda žaloba bola predčasná. V dôsledku podaného odvolania krajský súd uznesením č. k. 13Co/242/2010-411 zo dňa 18. 01. 2011 zrušil rozsudok okresného súdu a vec vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení uviedol, že z obsahu zmluvy je zrejmé, že predávajúca Obec Vígľaš predaj podmienila realizáciou „Projektu Občianskeho združenia CHRÁNENÉ BÝVANIE A CHRÁNENÉ DIELNE“ a preto si vyhradila predkupné právo pre prípad, že nedôjde k realizácii projektu alebo ak dôjde ku skončeniu činnosti občianskeho združenia (čl. VIII. zmluvy). Možno mať preto za to, že zo strany obce išlo o podstatnú náležitosť zmluvy, bez ktorej by k uzavretiu zmluvy vôbec nedošlo. Dôvodne má potom obec právny záujem na výsledku sporu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a to ako osoba, ktorej patrí predkupné právo ak dôjde k porušeniu uvedenej podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy. Obec Vígľaš si môže predkupné právo uplatniť ak nastane jedna z dvoch zmluvne dohodnutých alternatív a to buď keď sa projekt nerealizuje, alebo keď sa skončí činnosť Občianskeho združenia CHRÁNENÉ BÝVANIE A CHRÁNENÉ DIELNE, pričom zákon vyžaduje, aby do dvoch mesiacov od obdržania písomnej ponuky vyplatila kúpnu cenu podľa vopred uzavretej dohody (čl. III. zmluvy) - § 605 OZ. Odvolací súd uviedol, že ak obec súhlasí so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva, nič nebráni súdu spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať. Toto isté platí aj v prípade, ak by obec nesúhlasila so zrušením a vyporiadanim spoluvlastníctva, ale nevyplatila by kupujúcim ponúknutú kúpnu cenu (čl. III. zmluvy) do dvoch mesiacov od obdržania písomnej ponuky. Ak obec nebude súhlasiť so zrušením a vyporiadanim spoluvlastníctva z dôvodov, ktoré bude možno považovať za také, že sú v rozpore s čl. VIII. zmluvy, teda súčasne so zrušením a vyporiadanim spoluvlastníctva by došlo aj k zániku činnosti občianskeho združenia, okresný súd musí najprv vyzvať žalobcov, aby dali obci písomnú (ak tak už neurobili - zo spisu to nevyplýva) ponuku na predaj ich podielov za cenu podľa čl. III. zmluvy. V prípade, že obec ponuku nevyplatí do dvoch mesiacov od obdržania písomnej ponuky, nič nebráni zrušiť a vyporiadať spoluvlastníctvo. Ak žalobcovia nepodajú ponuku podľa predchádzajúceho odseku, súd žalobu zamietne. Ak obec vyplatí ponuku včas, teda dôjde k zmene vlastníkov, majú žalobcovia právo žiadať od obce vydať všetko o čo sa nehnuteľnosti ich pričinením prípadne zhodnotili (§ 451 ods. 2 OZ).

V ďalšom okresný súd rozsudkom č. k. 12Co180/2006-504 zo dňa 16. 12. 2011 zrušil podielové spoluvlastníctvo medzi stranami sporu, vec prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných v 1. a 2. rade, žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom v 1. a 2. rade sumu 28 650 € do troch dní od právoplatnosti rozsudku; žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcom v 1. a 2. rade trovy konania v sume 33 594,94 € na účet ich splnomocneného právneho zástupcu do troch dní. Dopĺňacím rozsudkom č. k. 12C/180/2006-514 zo dňa 03. 02. 2012 vo zvyšnej časti žalobu zamietol (do zaplatenia sumy 4 543,19 €) žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcom v 1. a 2. rade trovy konania v sume 680,35 € a to na účet splnomocneného právneho zástupcu žalobcov, do troch dní.

V dôsledku podaného odvolania odvolací súd odmietol odvolanie žalovaných v 1. a 2. rade a vedľajšieho účastníka na strane žalovaných - Občianske združenie CHRÁNENÉ BÝVANIE A CHRÁNENÉ DIELNE (OZ CHRABYD) (Protected housing and workshop), Hviezdoslavova 11, 974 01 Banská Bystrica, proti rozsudku Okresného súdu Zvolen č. k. 12C/180/2006-504 zo dňa 16. 12. 2011. Žalobcom náhradu trov odvolacieho konania nepriznal. V dôsledku podaného dovolania Najvyšší súd SR uznesením č. k. 3Cdo/231/2013-844 zo dňa 06. 08. 2013 zrušil uznesenie krajského súdu č. k. 13Co/126/2012-568 zo dňa 26. 09. 2012 a vec vrátil na ďalšie konanie.

Okresný súd dopĺňacím rozsudkom č. k. 12C/180/2006-514 zo dňa 03. 02. 2012 zamietol žalobu žalobcov vo zvyšku t. zn. do zaplattenia sumy na vyrovnanie podielov 4 543,90 €, žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcom v 1. a 2. rade trovy konania v sume 680,35 € na účet ich splnomocneného právneho zástupcu. Krajský súd v dôsledku podaného odvolania zo strany žalovaných a vedľajšieho účastníka na strane žalovaných odvolanie proti tej časti výroku rozsudku, ktorým vo zvyšku návrh zamietol, odmietol podľa ust. § 218 ods. 1 písm. c), teda že odvolanie smeruje podľa rozhodnutiu proti ktorému odvolanie nie je prípustné. V časti, v ktorej okresný súd uložil žalovaným v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcom v 1. a 2. rade trovy konania rozsudok okresného súdu zrušil. V dôsledku podaného dovolania Najvyšší súd SR unesením č. k. 3Cdo/231/2013-844 zo dňa 06. 08. 20123 odmietol dovolanie žalovaných v 1. a 2. rade proti výroku uznesenia krajského súdu č. k. 13Co/127/2012-572 zo dňa 26. 09. 2012, ktorým krajský súd odvolanie žalovaných odmietol. Potom rozsudok okresného súdu v časti, v ktorej vo zvyšku návrh zamietol, je právoplatný, v časti, v ktorej žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcom v 1. a 2. rade trovy konania v sume 680,35 € a v tejto časti krajský súd uznesením č. k. 13Co/127/2012-572 zo dňa 26. 09. 2012 zrušil, je uznesenie krajského súdu právoplatné; nebolo dovolaním napadnuté; dovolací súd ani nerozhodoval o tejto časti výroku uznesenia odvolacieho súdu.

Odvolací súd poukazuje na doteraz zistený skutkový stav veci z ktorého vyplýva, že vlastníctvo k nehnuteľnostiam, ktoré je predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, nadobudli účastníci (podieloví spoluvlastníci) kúpnu zmluvou od predávajúcej Obec Vígľaš. Obec Vígľaš previedla vlastníctvo k nehnuteľnostiam za dohodnutú kúpnu cenu 272 939,50 Sk (čl. III. kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol vykonaný pod V/726/2002; č. I. 40 - 42 spisu).

Podľa čl. VIII. kúpnej zmluvy „zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nerealizovania projektu občianskeho združenia CHRÁNENÉ BÝVANIE A CHRÁNENÉ DIELNE, alebo skončenia jeho činnosti predkupné právo na nehnuteľnosti uvedené v čl. I. tejto zmluvy bude mať predávajúci Obec Vígľaš za kúpnu cenu dohodnutú v čl. III. tejto zmluvy. Účastníci zmluvy si teda dohodli predkupné právo. Dohodnuté zmluvné predkupné právo má iba záväzkovo právny charakter. Predkupné právo nevzniklo ako vecné bremeno, lebo nebolo vložené do katastra nehnuteľností (§ 603 ods. 2, 3 OZ). Predávajúca Obec Vígľaš teda podmienila predaj realizáciou „Projektu Občianskeho združenia CHRÁNENÉ BÝVANIE A CHRÁNENÉ DIELNE“ a preto si vyhradila predkupné právo pre prípad, že nedôjde k realizácii projektu, alebo ak dôjde ku skončeniu činnosti občianskeho združenia. Zo strany obce išlo o podstatnú náležitosť zmluvy, bez ktorej by k uzavretiu zmluvy nebolo došlo.

Podľa ust. § 154 ods. 1 OSP pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.

Z obsahu podania „Návrh na prerušenie konania“ sa javí, že občianske združenie s poukazom na čl. VII. bod 2. zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 01. 07. 2012 (správne čl. II. bod 2. zmluvy; č. I. 59 - 61 zmluvy) oznámilo skončenie nájmu nebytových priestorov, pričom nájomný pomer mal zaniknúť uplynutím trojmesačnej výpovednej doby dňa 30. 06. 2013 (č. I. 854 - 859 spisu).

Z podania nazvaného „Návrh na prerušenie konania“ vyplýva, že v konaní vedenom na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 8C/241/2013 sa bude riešiť otázka predkupného práva Obce Vígľaš a to vo vzťahu k žalobcom (v konaní vedenom pod sp. zn. 8C/241/2013 v postavení žalovaných). Vyriešenie tejto otázky môže mať význam pre rozhodnutie súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Podľa návrhu, ktorým sa žiada prerušenie konania v prejednávanej veci, Obec Vígľaš žiada nahradiť prejav vôle „žalovaného v 1. rade a žalovanej v 2. rade (vo veci vedenej pod sp. zn. 12C/180/2006 v postavení žalobcov v 1. a 2. rade) tak, že žalovaní v 1. rade a žalovaná v 2. rade ako predávajúci navrhujú žalobcovi (Obec Vígľaš) ako kupujúcemu uzavretie kúpnej zmluvy, text ktorej tvorí prílohu tohto rozsudku“.

V ďalšom okresný súd zistí štádium konania „o nahradenie prejavu vôle“ vedenom na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 8C/241/2013 a podľa výsledku zistenia, ak toto konanie nie je právoplatne skončené, súd si musí vyriešiť otázku, či nastala jedna z dvoch zmluvne dohodnutých alternatív (čl. VIII. zmluvy, ktorej vklad bol vykonaný pod V 726/2002; č. I. 40 - 42 spisu), či sa realizuje projekt občianskeho združenia CHRÁNENÉ BÝVANIE A CHRÁNENÉ DIELNE a či skutočne došlo ku skončeniu činnosti občianskeho združenia. Potom bude súd opätovne skúmať, či Obec Vígľaš si uplatňuje predkupné právo za podmienky, že nastala jedna z dvoch zmluvne dohodnutých alternatív, pričom zákon vyžaduje, aby

do dvoch mesiacov od obdržania písomnej ponuky vyplatila obec kúpnu cenu podľa vopred uzavretej dohody (čl. III. zmluvy) - § 605 OZ).

Ak by obec stratila možnosť s úspechom sa domáhať práva z predkupného práva, došlo by k porušeniu jej záväzkového práva; predkupné právo nebolo dohodnuté ako vecné právo, potom sa obec nemôže domáhať práva z predkupného práva, aby jej nadobúdateľ vec ponúkol na predaj (§ 603 ods. 3 OZ).

Podstatnou náležitosťou zmluvy, ktorej vklad bol vykonaný pod V 726/2002 bolo zabezpečenie činnosti občianskeho združenia. Ak bude obec súhlasiť so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva (za predpokladu, že nastala jedna z dvoch zmluvne dohodnutých alternatív, teda že sa projekt nerealizuje alebo sa skončila činnosť občianskeho združenia) súd môže zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo. Súd môže zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo aj za predpokladu, že obec nebude súhlasiť so zrušením a vyporiadaním spoluvlastníctva, ale nevyplatila by kupujúcim ponúknutú kúpnu cenu (čl. III. zmluvy) do dvoch mesiacov od obdržania písomnej ponuky.

Ak obec nebude súhlasiť so zrušením a vyporiadaním spoluvlastníctva (stále za predpokladu, že nastala jedna z dvoch zmluvne dohodnutých alternatív podľa čl. VIII. zmluvy) súd musí vyzvať žalobcov, aby dali obci písomnú ponuku na predaj ich podielov a to za cenu podľa čl. III. zmluvy. Súd zruší a vyporiada spoluvlastníctvo len na prípad, že obec kúpnu cenu nevyplatí do dvoch mesiacov od obdržania písomnej ponuky. Ak žalobcovia nepodajú ponuku, súd žalobu zamietne.

O veci senát odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.