

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 5C/43/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5414201499
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 08. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Bebej
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2014:5414201499.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín samosudcom JUDr. Petrom Bebejom v právnej veci žalobcu: Ing. Q. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. S., P. Z. XXXX/XX, zastúpený Mgr. Martinom Machajom, advokátom so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 47, proti žalovanému: X. Ž., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. V. XXX, zastúpený JUDr. Michaelou Pagáčikovou, advokátkou so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1710, v konaní o nahradenie vôle žalovaného, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Súd priznáva žalovanému voči žalobcovi náhradu trov konania pozostávajúcich z trov právneho zastúpenia vo výške 390,15 eura, ktorú je žalobca povinný zaplatiť zástupcovi žalovaného do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobou podanou na tunajší súd 09.04.2014, po jej oprave podaním z 15.04.2014, sa žalobca prostredníctvom svojho zástupcu domáhal vydania rozsudku nahradzujúceho vôľu žalovaného tak, že žalovaný ponúka žalobcovi na predaj nehnuteľnosti - pozemky zapísané na:

LV č. XXXX pre k. ú. Q.Á. Z., pod A parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parc. č. 39 - ostatné plochy o výmere 1449 m², parc. č. 40 - vodné plochy o výmere 1906 m², parc. č. 61/18 - lesné pozemky o výmere 3887 m², parc. č. 62 - lesné pozemky o výmere 18174 m², pod A parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu parc. č. 38 - orná pôda o výmere 21267 m², parc. č. 41 - TTP o výmere 15297 m², parc. č. 42 - orná pôda o výmere 17131 m², parc. č. 43 - TTP o výmere 5219 m², parc. č. 44/1 - TTP o výmere 3378 m², parc. č. 44/2 - lesné pozemky o výmere 1305 m², parc. č. 45 - orná pôda o výmere 8783 m², parc. č. 46 - TTP o výmere 3791 m², parc. č. 47 - orná pôda o výmere 2546 m², parc. č. 48 - TTP o výmere 396 m², parc. č. 49/1 - lesné pozemky o výmere 17432 m², parc. č. 49/2 - lesné pozemky o výmere 65 m², parc. č. 49/3 - lesné pozemky o výmere 73 m², parc. č. 49/4 - ostatné plochy o výmere 8658 m², parc. č. 50 - orná pôda o výmere 57320 m², parc. č. 51 - zastavané plochy nádvoria o výmere 759 m², parc. č. 52/1 - TTP o výmere 32105 m², parc. č. 52/2 - lesné pozemky o výmere 56 m², parc. č. 52/3 - lesné pozemky o výmere 23 m², parc. č. 52/4 - lesné pozemky o výmere 324 m², parc. č. 52/5 - lesné pozemky o výmere 12 m², parc. č. 53/1 - TTP o výmere 5859 m², parc. č. 53/2 - lesné pozemky o výmere 191 m², parc. č. 54/1 - TTP o výmere 57532 m², parc. č. 54/2 - lesné pozemky o výmere 26650 m², parc. č. 54/3 - lesné pozemky o výmere 321 m², parc. č. 55/1 - TTP o výmere 9857 m², parc. č. 55/2 - lesné pozemky o výmere 3978 m², parc. č. 56 - TTP o výmere 5413 m², parc. č. 57 - TTP o výmere 11894 m², parc. č. 58 - TTP o výmere 2762 m², parc. č. 59 - TTP o výmere 24432 m², parc. č. 60 - TTP o výmere 5614 m², parc. č. 61/1 - lesné pozemky o výmere 1559155 m², parc. č. 61/2 - TTP o výmere 5995 m², parc. č. 61/3 - TTP o výmere 568098 m², parc. č. 61/4 - TTP o výmere 399 m², parc. č. 61/5 - TTP o výmere 2265 m², parc. č. 61/6 - TTP o výmere 97 m², parc. č.

61/7 - TTP o výmere 5757 m², parc. č. 61/8 - lesné pozemky o výmere 379042 m², parc. č. 61/9 - lesné pozemky o výmere 262351 m², parc. č. 61/10 - TTP o výmere 41 m², parc. č. 61/11 - TTP o výmere 15 m², zapísané pod B 822 na meno žalovaného v podiele 432/633600-ín úč. v pomere k celku,

LV č. XXXX pre k. ú. S. pod A parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu parc. č. 61/1 - lesné pozemky o výmere 5398 m², parc. č. 61/3 - lesné pozemky o výmere 300 m², parc. č. 61/4 - lesné pozemky o výmere 1476 m², zapísané pod B 519 na meno žalovaného v podiele 432/633600-ín úč. v pomere k celku a na

LV č. XXXX pre k. ú. G. pod A parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. 297 - ostatné plochy o výmere 5017 m², parc. č. 317 - TTP o výmere 195 m², parc. č. 925 - lesné pozemky o výmere 35343 m², parc. č. 961 - lesné pozemky o výmere 30986 m², parc. č. 965/1 - lesné pozemky o výmere 23640 m², parc. č. 984 - lesné pozemky o výmere 4079 m², parc. č. 985 - lesné pozemky o výmere 6608 m², parc. č. 986/2 - TTP o výmere 338153 m², parc. č. 986/4 - lesné pozemky o výmere 147641 m², parc. č. 986/6 - TTP o výmere 5348 m², parc. č. 986/7 - TTP o výmere 447 m², parc. č. 986/8 - lesné pozemky o výmere 95 m², parc. č. 986/14 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 24 m², pod A parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu parc. č. 300 - TTP o výmere 4958 m², parc. č. 317 - orná pôda o výmere 284 m², parc. č. 425 - lesné pozemky o výmere 31483 m², parc. č. 566 - TTP o výmere 5639 m², parc. č. 986/101 - lesné pozemky o výmere 1609303 m², parc. č. 986/102 - lesné pozemky o výmere 27621 m², parc. č. 988/2 - ostatné plochy o výmere 4748 m², zapísané pod B 124 na meno žalovaného v podiele 123/27600-ín úč. v pomere k celku (ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“), a to za kúpnu cenu 2.158,80 eura, ktorá musí byť žalobcom zaplatená žalovanému do 2 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozsudku, ako aj náhrady trov konania.

Žalobu odôvodnil tým, že predmetné nehnuteľnosti nadobudol žalovaný na základe kúpnej zmluvy z 09.12.2013 spísanej vo forme notárskej zápisnice N 469/2013, NZ 50636/2013 notárom JUDr. Mariánom Zbojom od ich bývalej spoluvlastníčky U. B. j za dohodnutú kúpnu cenu 2.158,80 eura, ku ktorej bol vklad povolený pod č. V 1998/13. Listom z 19.02.2014, doručeným žalovanému 27.02.2014, žalobca vyzval žalovaného, aby mu predmetné nehnuteľnosti v uvedených podieloch ponúkol na predaj za kúpnu cenu 2.158,80 eura. Žalovaný listom zo 04.03.2014 s výzvou žalovaného (správne žalobcu) nesúhlasil a bez právneho dôvodu mu navrhol ich predaj v týchto podieloch za cenu 24.000,- eur. Žalobca poukázal na ustanovenie § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. a § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) s tým, že bývalá spoluvlastníčka týchto nehnuteľností neponúkla žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi spoluvlastnícky podiel na predaj ani prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva Q. Z. P. S., so sídlom O. XXX a ani prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva T. - V. W. Q. Č. G., so sídlom G. XXXX, čo dokladoval potvrdeniami týchto výborov. Podľa neho žalobca a bývalá spoluvlastníčka predmetných nehnuteľností nie sú blízkymi osobami podľa § 116 a 117 OZ. Tým podľa žalobcu došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcu.

Na pojednávaní dňa 27.08.2014 zástupca žalobcu zotrávajúc v celom rozsahu na podanej žalobe doplnil s ohľadom na vyjadrenie protistrany, že predmetom tohto sporu nie je otázka platnosti alebo neplatnosti notárskej zápisnice. V danom prípade bolo porušené predkupné právo žalobcu a predávajúca v notárskej zápisnici z 09.12.2013 pod bodom 4 uviedla nepravdivú skutočnosť bez ohľadu na to, či o predkupnom práve vedela alebo nevedela. Navrhol v ďalšom konaní vypočuť ako svedkyňu predávajúcu U. B. na otázku, či táto ponúkla svoj spoluvlastnícky podiel na odkúpenie, konkrétne či ho ponúkla na odkúpenie žalobcovi a tiež každého jednotlivého člena urbáru, či by mal záujem odkúpiť podiel na spoločnej nehnuteľnosti. V záverečnom vyjadrení poukázal aj na účinné znenie § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. (o pozemkových spoločenstvách - ďalej len „ZoPS“). Nie je vecou žalobcu skúmať, či aj niektorý iný z podielnikov spoločnej nehnuteľnosti a členov urbáru mal záujem odkúpiť podiel žalovaného. Navyše tento podiel nemožno deliť, pretože by došlo k porušeniu ustanovení zákona č. 180/1995 Z. z. o zákaze drobenia pôdy pod výmeru 2000 m². V čase, kedy bola uzatváraná kúpna zmluva, žalovaný nebol členom pozemkového spoločenstva, teda nešlo o prevod medzi členmi a v súčasnosti, keďže žalovaný je už členom pozemkového spoločenstva, ide o prevod medzi členmi.

Žalobca na tomto pojednávaní vypovedal, že pracuje vyše troch rokov aj ako predseda výboru Urbáru - pozemkového spoločenstva, miestna časť G.. Vždy ku koncu aktualizujú zoznam podielnikov, ktorých je 128 a zistil, že ako nový podielnik je žalovaný. Išiel na kataster, vyžiadal si kúpnu zmluvu, po

nahliadnutí do ktorej usúdil, že pri prevode tohto podielu nebolo postupované tak ako malo byť, pretože aj podľa stanov spoločenstva bola predávajúca povinná upovedomiť valnú hromadu, aby mala k takémuto prevodu súhlas valnej hromady. Keďže tomu tak nebolo a boli porušené jeho práva, podal túto žalobu. Za predchádzajúcej úpravy v prípade ako tento by takýto podiel vykúpil urbár, ale v súčasnosti už urbár podiely nemôže nadobúdať.

Žalovaný prostredníctvom svojej zástupkyne v písomnom vyjadrení k žalobe v podaní z 30.04.2014 žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Poukázal na to, že sporný právny úkon - kúpna zmluva z 09.12.2013 je prejavom slobodnej a bezvadnej vôle konajúcich osôb, bola vykonaná vo forme notárskej zápisnice a je tak verejnou listinou, čím sa eliminuje možnosť výskytu väd spôsobujúcich neplatnosť tejto listiny, odkazujúc na ust. § 3 ods. 4 a §36 ods. 1 Notárskeho poriadku. Žalovaný svojim konaním nijako neporušil predkupné právo žalobcu a pri prevode nehnuteľností postupoval v súlade s platnou legislatívou. Podľa neho ide o predčasné a nedôvodné podanie žaloby s ohľadom na to, že žalovaný sa listom zo 04.03.2014 pokúsil riešiť vzniknutú situáciu vzájomnou dohodou, resp. žalobcu vyzval, aby ho kontaktoval a bol pripravený so žalobcom rokovať o podmienkach prevodu predmetných nehnuteľností.

Zástupkyňa žalovaného žiadala žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Žalovaný pri kúpe spoluvlastníckeho podielu na spoločných nehnuteľnostiach vychádzal z toho, že tento podiel môže odkúpiť s poukazom na § 9 ods. 7 ZoPS v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy. Poukázala na aktuálnu právnu úpravu a ak žalobca sa petitom domáha nahradenia prejavu vôle ohľadne kúpy celého spoluvlastníckeho podielu, ktorý nadobudol žalovaný, tak týmto spôsobom by došlo k porušeniu predkupného práva ostatných spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Navrhnuté dôkazy žalujúcej strany navrhla zamietnuť ako nadbytočné, nemajúce vecný súvis s petitom žaloby. Majú vedomosť o tom, že predávajúca ponúkala svoj spoluvlastnícky podiel verejne na internete a predpokladá, že iným spôsobom ho nikomu inému neponúkala. V záverečnom vyjadrení uviedla, že žiada žalobu zamietnuť práve pre terajšie znenie ust. § 9 ods. 7 ZoPS a že by boli porušené práva ostatných podielnikov na realizáciu predkupného práva pri takom žalobnom petite, aký žalobca podal.

Žalovaný vypovedal, že si nebol vedomý pri uzatváraní kúpnej zmluvy, ktorú žiadal spísať u notára JUDr. Mariána Zboju, že by porušil nejaké predkupné práva žalobcu. O takom niečom ho neinformoval ani notár spisujúci zmluvu. On je vlastníkom v danom urbári len toho podielu, ktorý je predmetom žaloby. Nevie o tom, že by mu predávajúca p. B. niečo pred uzavretím zmluvy hovorila o predkupnom práve. Je pravdou to, čo povedal, že v k. ú. G. nenadobudol žiadny spoluvlastnícky podiel, ale v k. ú. Q. Z. nadobudol podiely. Už si nepamätá, či následne alebo možno aj predtým. Pani B. mala na internetovej stránke inzerát, že ponúka nejaké pozemky na predaj, bol tam aj telefonický kontakt, skontaktovali sa a potom uzatvorili zmluvu.

Vykonaným dokazovaním bolo nesporne preukázané, že žalované spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach nadobudol žalovaný kúpnu zmluvou z 09.12.2013 spísanou vo forme notárskej zápisnice N 469/2013, NZ 50636/2013 notárom JUDr. Mariánom Zbojom od ich dovtedajšej spoluvlastníčky U. B. za dohodnutú kúpnu cenu 2.158,80 eura, ku ktorej bol vklad povolený pod č. V 1998/13. Kúpna cena podľa zmluvy bola predávajúcej zaplatená v hotovosti pri podpise zmluvy. Tiež v bode 5 zmluvy bolo dohodnuté, že všetky náklady spojené s prevodom vlastníctva ako aj správny poplatok z návrhu na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností budú znášať (predávajúca a kupujúci) po 1/2-ici. Listom z 19.02.2014, doručeným žalovanému 27.02.2014, žalobca vyzval žalovaného, aby mu predmetné nehnuteľnosti v uvedených podieloch ponúkol na predaj za kúpnu cenu 2.158,80 eura. Na uvedený list reagoval žalovaný listom zo 04.03.2014, v ktorom vyslovil nesúhlas s podmienkami uvedenými v návrhu z 19.02.2014 a tento návrh odmietol. Žalovaný ponúkol žalobcovi možnosť rokovania o predaji predmetných pozemkov, pričom vyjadril otvorenosť prípadnému rokovaniu, resp. prípadným protinávrhom zo strany žalobcu a ponúkol žalobcovi tieto pozemky za navrhovanú kúpnu cenu 24.000,- eur. Pre prípad nesúhlasu s týmto návrhom vyjadril pripravenosť rokovať o podmienkach predaja, dúfajúc, že otázku ich predaja vyriešia vzájomnou dohodou ku spokojnosti všetkých zainteresovaných strán a v záujme zachovania dobrých vzťahov. Nebolo medzi účastníkmi sporné ani to, že žalovaný a predávajúca U. B., rod. S. neboli osobami sebe navzájom blízkymi, tak ako ich definuje ust. § 116 a 117 OZ a že títo prišli do vzájomného kontaktu (len) práve v súvislosti

s uvedenou kúpou, keď predaj podielov k týmto pozemkom mala predávajúca inzerovať na internete. Napokon nebolo sporným a svedčia o tom aj žalobcom doložené oznámenia B.Ý. V. W. Q. Z. P. S., so sídlom O. XXX a B. V. W. T. - V. W. Q. Č. G.W., P. S., so sídlom P. S., G. XXXX zo 14.02.2014, že predávajúca pred uzavretím uvedenej kúpnej zmluvy neponúkla svoj spoluvlastnícky podiel na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výborov týchto spoločenstiev. Zo zápisu na LV č. XXXX k. ú. Q.Á. Z. pod B 822 vyplýva, že žalovaný je zapísaný ako spoluvlastník v podiele až 3696/633600-ín, keď ako titul jeho nadobudnutia je uvedená nielen dotknutá kúpna zmluva V 1998/13, ale aj kúpna zmluva V 130/14 zo dňa 13.02.2014. Aj v prípade podielu žalovaného zapísaného na LV č. XXXX k. ú. S.U. je žalovaný, a to pod B 519 zapísaný ako podielový spoluvlastník vo väčšom podiele než je uvedený v žalobnom petite, a to v podiele 3696/633600-ín, pri ktorom sú opäť uvedené rovnaké dva tituly jeho nadobudnutia ako na LV č. XXXX k. ú. Q. Z. Iba na LV č. XXXX k. ú. G. je žalovaný pod B 124 zapísaný ako spoluvlastník v žalovanom podiele 123/27600-ín titulom len kúpnej zmluvy V 1998/13. Žalobca je zapísaný ako podielový spoluvlastník u všetkých dotknutých nehnuteľností (na LV č. XXXX k. ú. Q. Z. pod B 619 v podiele 1949/644600-ín, na LV č. XXXX k. ú. S. pod B 336 v podiele 1949/644600-ín a na LV č. XXXX k. ú. G. pod B 73 v podiele 555/27600-ín).

Žalobca sa podanou žalobou domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného tak, aby tento ponúkol žalobcovi na odpredaj sporné nehnuteľnosti v podieloch tak ako tvorili predmet kúpnej zmluvy spisanej 09.12.2013 vo forme notárskej zápisnice, ktorou ich nadobudol žalovaný od predávajúcej U. B., tvrdiac, že uzavretou zmluvou došlo k porušeniu jeho predkupného práva v zmysle § 140 OZ ako jedného zo spoluvlastníkov týchto nehnuteľností.

Podľa § 140 OZ, 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.

Podľa § 40a veta prvá OZ, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa (o.i.) ustanovenia § 140, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

Pokiaľ ide o otázku samotnej realizácie predkupného práva, vzhľadom na nedostatok výslovnej právnej úpravy predkupného práva v druhej časti OZ o vecných právach, je potrebné v zmysle ustanovenia § 853 OZ (analogia legis) aplikovať na danú vec všeobecné ustanovenia o predkupnom práve obsiahnuté v ôsmej časti OZ, čo možno vyvodíť aj z § 603 ods. 2 OZ priamo umožňujúceho dojednať predkupné právo aj ako vecné právo.

Podľa § 603 ods. 3 OZ, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

Z citovaných ustanovení vyplýva, že dotknutý spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, má tri zákonné možnosti ďalšieho postupu, z ktorých si môže zvoliť len jednu. Môže sa buď 1/ domáhať vyslovenia (relatívnej) neplatnosti zmluvy alebo sa 2/ domáhať voči nadobúdateľovi - tretej osobe, aby mu táto spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za podmienok, za ktorých mu mal vec pôvodne ponúknuť povinný spoluvlastník. Ak nadobúdateľ túto povinnosť nesplní dobrovoľne, môže sa oprávnený spoluvlastník domáhať na súde, aby jeho prejav vôle v tomto smere bol nahradený súdnym rozhodnutím vydaným podľa § 161 ods. 3 O. s. p. Napokon treťou možnosťou je, že si môže naďalej ponechať predkupné právo, ktoré do budúcnosti začne pôsobiť voči nadobúdateľovi veci.

Pokiaľ ide o žalobcom v tomto konaní zvolenú možnosť umožňujúcu domáhať sa nahradenia prejavu vôle tretej osoby, ktorá nadobudla dotknuté nehnuteľnosti zmluvou, ktorou bolo porušené predkupné právo spoluvlastníka, tak spoluvlastník sa môže (dôvodne) domáhať od tretej osoby, aby mu nehnuteľnosti ponúkla na odpredaj len vtedy, ak ide o zásadne rovnaké (alebo pre tretiu osobu výhodnejšie podmienky), ako sú podmienky, za ktoré ich tretia osoba kúpila od povinnej osoby. Ak

tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O. s. p.). Už v tomto štádiu realizácie práva ešte pred podaním žaloby žalobca podľa názoru súdu nepostupoval dôsledne, nakoľko síce písomne vyzval žalovaného na ponúknuť spoluvlastníckeho podielu za rovnakú kúpnu cenu (bez ďalších bližších podmienok), na ktorú výzvu žalovaný tiež písomne reagoval, navrhujúc v reakcii niekoľkonásobne vyššiu kúpnu cenu, ale súčasne vyjadril svoju pripravenosť na ďalšie rokovania, ak by tento návrh nebol pre žalobcu prijateľný, pri ktorom by mohlo dôjsť k vzájomnej dohode. Na to však žalobca už nijako nereagoval (opak toho ani nebol tvrdený) a rovno podal túto žalobu. Z tohto pohľadu možno súhlasiť s argumentáciou protistrany, že (z hľadiska nevyčerpania možností pre mimosúdnu dohodu, na ktorú vyjadril žalovaný aspoň slovnú pripravenosť), ak sám vo svojej výzve neuviedol zásadne rovnocenným spôsobom aj ostatné podmienky kúpy, aké boli v zmluve z 09.12.2013), ide o predčasne podanú žalobu, čo však ale zásadne nemá vplyv na možnosť podania žaloby žalobcom.

Žalobca žalobou žiadal nahradiť vôľu žalovaného tak, že žalovaný ponúka žalobcovi na predaj nehnuteľnosti - predmetné pozemky za kúpnu cenu 2.158,80 eura, ktorá musí byť žalobcom zaplatená do 2 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozsudku.

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; sám však nemôže obsah zmluvy modifikovať a ani dopĺňať chýbajúce potrebné náležitosti. Obsahom rozsudku nahradzujúceho nedostatok vôle tretej osoby (nadobúdateľa) ako singulárneho právneho nástupcu pôvodného podielového spoluvlastníka, na uzatvorenie zmluvy o prevode podielu na oprávnenú osobu, môže byť (a takto musí byť koncipovaná žaloba) len povinnosť tretej osoby (nadobúdateľa) urobiť konkrétnu ponuku - návrh na uzatvorenie zmluvy (§ 43a ods. 1 OZ). Vo výroku rozsudku súdu musí byť stanovené aj protiplnenie, teda zaplatenie kúpnej ceny oprávnenou osobou tretej osobe. Už bolo uvedené, že obsahom (navrhovanej) zmluvy musia byť rovnaké podmienky, za ktorých nadobudla tretia osoba podiel na veci od pôvodného podielového spoluvlastníka.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že prejav vôle tretej osoby, ktorý oprávnená osoba z predkupného práva žiada nahradiť musí preto obsahovať všetky zákonom požadované náležitosti kúpnej zmluvy a podmienky zásadne rovnocenné (prípadne aj výhodnejšie) než boli dojednané v zmluve, ktorou tieto nehnuteľnosti nadobudla tretia osoba od spoluvlastníka nerešpektujúceho predkupné právo.

V súdenom prípade ak by skutočne došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, s ohľadom na to, ako žalobca formuloval petit žaloby, nemožno takto podanej žalobe vyhovieť z nasledovného dôvodu:

V prvom rade v petite žaloby je síce uvedená rovnaká výška kúpnej ceny, ale odlišne (nie rovnocenne - a to v neprospech žalovaného) je uvedená lehota na zaplatenie kúpnej ceny, ktorá má byť zaplatená (až) do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozsudku, kdežto v kúpnej zmluve z 09.12.2013 je konštatované zaplatenie kúpnej ceny pri podpise zmluvy. Nijakým spôsobom nie je v návrhu kúpnej zmluvy (ponuke žalovaného, nahradenia vôle ktorého sa žalobca domáha) riešená otázka platenia všetkých nákladov spojených s prevodom nehnuteľností ako aj správneho poplatku, ktoré upravoval bod 5 kúpnej zmluvy z 09.12.2013 tak, že ich budú znášať každá zo zmluvných strán po 1/2-ici. Rovnocennosť podmienok podľa názoru súdu nevyjadruje len samotná kúpna cena, ale aj ďalšie podmienky, ktoré sú uvedené vyššie.

Nakoľko žalobcom požadované nahradenie prejavu vôle nie je rovnocenné podmienkam dojednaným v kúpnej zmluve z 09.12.2013, už len z tohto dôvodu (ak by aj malo žalobcovi svedčiť k zmluvou z 09.12.2013 prevádzanému podielu v čase jej uzavretia predkupné právo), musel súd žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

Tiež podľa názoru súdu nie je v petite žaloby dostatočne určité a zrozumiteľne vyjadrená aj veľkosť podielov ponúkaných na predaj, pokiaľ ide o podiely zapísané na žalovaného na LV č. XXXX k. ú. Q. Z. a LV č. XXXX k. ú. S.. Výška týchto podielov síce zodpovedá ich veľkostiam ako boli tieto predmetom

kúpnej zmluvy z 09.12.2013, ale veľkosť podielov zapísaných na žalovaného na uvedených LV pod B 822 LV č. XXXX k. ú. Q. Z. a pod B 519 LV č. XXXX k. ú. S., na ktoré číselné označenia podielov žalovaného žalobný petit odkazuje je iná (vyššia), pričom v žalobnom petite nie je jednoznačne uvedené, že predmetom ponuky majú byť len časti uvedených podielov (z podielu zapísaného pod B 822 LV č. XXXX k. ú. Q. Z. vo veľkosti 3696/633600-in len jeho časť vo veľkosti 432/633600-in a z podielu zapísaného pod B 519 LV č. XXXX k. ú. S. vo veľkosti 3696/633600-in opäť len jeho časť vo veľkosti 432/633600-in).

S ohľadom na vyššie uvedené dôvody, pre ktoré súd žalobu zamietol, považoval za nadbytočné vykonávať tie dôkazy, ktoré navrhol zástupca žalobcu (výsluch predávajúcej U. B. a aj každého jednotlivého člena urbáru, či by mal záujem odkúpiť podiel na spoločnej nehnuteľnosti) a preto tieto návrhy na vykonanie dokazovania zamietol. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že predávajúca neponúkla ostatným podielnikom dotknutých nehnuteľností (spoluvlastníkom) ich kúpu, a to ani prostredníctvom výboru pozemkových spoločenstiev hospodáriacich na týchto nehnuteľnostiach, akurát predaj týchto pozemkov mala inzerovať. Ďalší navrhovaný dôkaz nemá žiadny vecný súvis s dôvodmi, pre ktoré súd žalobu zamietol.

Okrem vyššie uvedených dôvodov zamietnutia žaloby je žaloba nedôvodná aj z ďalšieho dôvodu uvedeného v uznesení tunajšieho súdu z 15.04.2014 č. k. 5C/43/2014-25, ktorým súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia v tejto veci zamietol o.i. aj pre neosvedčenosť danosti ním uplatneného nároku.

K tomu uviedol, že v čase uzavretia uvedenej zmluvy ustanovenie § 9 ods. 7 ZoPS (v znení účinnom do 26.02.2014 - do novely ZoPS zákonom č. 34/2014 Z. z.) znelo nasledovne: „Na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve (§ 140 OZ), ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, môže ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe.“

Z citovaného ustanovenia § 9 ods. 7 ZoPS v znení účinnom v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi žalovaným a U. B. vyplýva, že na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve (ustanovenie § 140 OZ) okrem prípadu prevodu podľa § 11 ods. 2 (prevodov Slovenským pozemkovým fondom spravovaných podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, ku ktorým majú ostatní vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti predkupné právo, výmúc prípadu prevodu podľa § 11 ods. 8 ZoPS). V prípade prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti mal vlastník podielu nie povinnosť, ale len „možnosť“ ponúknuť svoj podiel ostatným vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva. Žalobca sa však v žalobe odvolával na teraz účinné znenie ustanovenia § 9 ods. 7 ZoPS, kde v druhej vete došlo k zmene slova „môže“ na slovo „musí“, a v podstate takýmto znením ustanovenia (v čase uzavretia zmluvy neúčinného) argumentuje ako nosným dôvodom pre dôvodnosť žaloby. Súd k tomu uvádza, že podľa jeho názoru ust. § 9 ods. 7 vety druhej ZoPS v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy sa vzťahuje všeobecne na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti, teda nielen na prevod podielu medzi členmi spoločenstva.

Odvolač súd v uznesení z 27.06.2014 č. k. 10Co/361/2014-45 k otázke prvostupňovým súdom konštatovanému neosvedčeniu nároku vo veci samej uviedol, že prevodca podielu v spoločnej nehnuteľnosti v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy z 09.12.2013 medzi žalovaným ako kupujúcim a U. B. ako predávajúcou, nebol v zmysle § 9 ods. 7 ZoPS (vtedy účinného) povinný tento svoj podiel ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti, ale predmetné ustanovenie deklarovalo len možnosť ponúknuť spoluvlastnícky podiel na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti.

Vyššie uvedené skutočnosti sú teda ďalším dôvodom, pre ktoré súd žalobu zamietol.

O trovách konania medzi žalobcom a žalovaným súd rozhodol s poukazom na § 142 ods. 1 O. s. p. tak, že priznal žalovanému (ako plne úspešnému účastníkovi) voči žalobcovi právo na ich náhradu. Žalovanému priznané trovy v celkovej výške 390,15 eura predstavujú dôvodne (účelne) vzniknuté a súčasne uplatnené trovy právneho zastúpenia, pozostávajúce z odmeny za 5 úkonov právnej služby 1/ príprava a prevzatie zastúpenia vrátane porady s klientom 28.04.2014, 2/ písomné vyjadrenie žalovaného k žalobe 30.04.2014, 3/ písomné vyjadrenie žalovaného k odvolaniu 19.05.2014, 4/ ďalšia porada s klientom 22.08.2014 a 5/ účasť na pojednávaní na tunajšom súde 27.08.2014. Za každý z úkonov uvedených pod 1, 2 a 5 prislúcha odmena vo výške 91,29 eura (vychádzajúc z § 10 ods. 1 a 2 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v aktuálne účinnom znení - ďalej len „vyhlášky“ a z tarifnej odmeny - výšky kúpnej ceny 2.158,80 eura). Za úkon uvedený pod 4/ súd priznal odmenu v účtovanej výške 30,43 eura (vo výške 1/3-iny základnej sadzby, hoci s poukazom na § 13a ods. 2 písm. d) vyhlášky by za takýto úkon prislúchala odmena vo výške 1/2-ice základnej sadzby). Za úkon 3/ prislúcha odmena vo výške 45,65 eura (vo výške 1/2-ice základnej sadzby zníženej podľa § 13a ods. 2 písm. b) vyhlášky, keďže šlo o vyjadrenie k odvolaniu smerujúceho proti uzneseniu, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie predbežného opatrenia). Zároveň ku každému z úkonov 1/ až 5/ prislúcha režijný paušál po 8,04 eura. Oproti predloženému vyúčtovaniu súd teda krátil účtovanú odmenu pri úkone 3/ z dôvodu uvedeného vyššie a tiež súd nezohľadnil účtovanú odmenu za úkon špecifikovaný ako ďalšia porada s klientom zo 16.05.2014. Jednak nie je z doloženého dokladu o tomto úkone zrejme, že by malo ísť o ďalšiu poradu s klientom a nie o prvú poradu tak ako je to na uvedenom doklade výslovne uvedené. Ak by aj malo skutočne ísť o ďalšiu poradu (len chybne by to bolo v danom doklade uvedené), súd uvádza, že nevidí zmysel a účelnosť takéhoto úkonu, ak takáto porada mala predchádzať vyjadreniu k odvolaniu žalobcu voči uzneseniu, ktorým bol jeho návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietnutý, k akým skutočnostiam významným pre podanie odvolania bolo potrebné radiť sa s klientom (otázka splnenia predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia je právnou otázkou, k čomu má disponovať potrebnou sumou poznatkov už samotný právny zástupca, ak navyše už v rámci prevzatia zastúpenia a prvej porady s klientom bol zástupkyňou žalovaného známy celý obsah uznesenia súdu o predbežnom opatrení, k čomu bola možnosť vzájomnej konzultácie žalovaného a jeho zástupkyne už v rámci prvej porady s klientom pri prevzatí zastupovania). Nešlo teda o náklady v súvislosti s takýmto úkonom, ktoré by boli vynaložené účelne a hospodárne a tak na ich náhradu úspešný účastník voči neúspešnej sporovej strane nemá nárok s poukazom na § 142 ods. 1 O. s. p., ktoré ustanovenie v jeho hypotéze stanovuje ako predpoklad priznania trov druhej sporovej strane okrem toho, že musí ísť o účastníka majúceho plný úspech vo veci aj to, že musí ísť o trovy potrebné na účelne uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Pri vyčíslení priznaných trov súd postupoval podľa § 18 ods. 1 v spojení s § 9, § 10 ods. 1, 2, § 13a ods. 1 písm. a), c), d), ods. 2 písm. b) a d), § 15, § 16 ods. 3 vyhlášky. Žalovanému priznané trovy je žalobca povinný zaplatiť s poukazom na § 149 ods. 1 O. s. p. zástupkyňou žalovaného, ktorá požiadala o ich poukázanie na účet č. XXXXXXXXXXXX/XXXX.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 204 ods. 1 O. s. p.), písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 42 ods. 3 O. s. p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, jeho datovania a podpísania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O. s. p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O. s. p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O. s. p.).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona - zákon č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších zmien (§ 251 ods. 1 O. s. p.).