

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 14Co/497/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6712218080
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 10. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Priehoda
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2014:6712218080.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v právnej veci žalobkyne Y. G., nar. XX. M. XXXX, trvale bytom L. XXX, K., zast. JUDr. Martinou Bariakovou, advokátkou AK Zvolen, so sídlom Bystrický rad 453/77, 960 01 Zvolen, proti žalovanému V. X., nar. XX. M. XXXX, trvale bytom I. XXX, zast. JUDr. Ľubicou Flíderovou, advokátkou AK Zvolen, so sídlom Trhová 1, 960 01 Zvolen, o nahradenie prejavu vôle, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu vo Zvolene zo dňa 4. apríla 2013 č. k. 6C/337/2012 - 50, takto

rozhodol:

Zrušuje rozsudok okresného súdu a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd žalobu žalobkyne zamietol a žalobkyňu uložil povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania 244,36 Eur na účet jej právnej zástupkyne. Rozhodol tak s odôvodnením, že v danom prípade nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy s implementáciou predkupného práva v zmysle § 602 OZ a preto žalobkyňa sa nemohla domáhať voči žalovanému nahradenia prejavu vôle, ktorým by bolo uzavretie zmluvy, ktorej predmetom by boli nehnuteľnosti v tých podieloch, ktoré žalovaný nadobudol od predchádzajúcich podielových spoluvlastníkov.

Proti rozsudku okresného súdu podala odvolanie žalobkyňa. Žiadala rozsudok okresného súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V dôvodoch odvolania poukazovala žalobkyňa na to, že v čase keď žalovaný nadobudol podiel na nehnuteľnostiach, bola už žalobkyňa podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností a preto žalobkyňu svedčilo zákonné predkupné právo k danému podielu. Zo strany predávajúcich ako podielových spoluvlastníkov však nedošlo k ponuke na odkúpenie spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnosti vo vzťahu k žalobkyňu, čím došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobkyne. Nesúhlasila preto so záverom okresného súdu, v ktorom uviedol, že keďže nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy s implementáciou predkupného práva, tak sa nemohla žalobkyňa domáhať voči žalovanému nahradenia prejavu vôle, ktorým by bolo uzavretie zmluvy, ktorej predmetom by boli tie nehnuteľnosti a v tých podieloch, ktoré žalovaný nadobudol. Podľa jej názoru okresný súd nesprávne aplikoval ustanovenie § 602 až 606 OZ týkajúci sa predkupného práva na skutkový stav v prejednávanej veci. Bolo nesporné, že v danom prípade zákonné predkupné právo žalobkyne bolo zo strany podielových spoluvlastníkov porušené, preto žalobkyňa sa mohla domáhať svojich práv z porušenia predkupného práva a to domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu medzi spoluvlastníkom, zaviazanou osobou a nadobúdateľom, domáhať sa mimosúdne od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu tretej osoby, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu alebo ponechať si predkupné právo, ktoré by však začalo pôsobiť až voči budúcemu nadobúdateľovi podielu. Je teda nesporné, že žalobkyňa sa mohla domáhať od nadobúdateľa, aby jej spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu bez toho, aby sa mohla dovolávať len relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Treba poukázať na to, že žalobkyňa splnila všetky povinnosti zákona a predtým ako podala žalobu na súd, písomne vyzvala žalované na uzavretie dohody o prevode vlastníckeho práva k predmetným podielom na jej osobu. Podľa jej názoru teda nie sú žiadne prekážky, ktoré by bránili tomu,

aby žalobe žalobkyne nebolo v celom rozsahu vyhovené. Žiadala preto rozhodnúť v zmysle podaného odvolania.

Krajský súd preskúmal rozsudok okresného súdu v rozsahu danom ustanovením § 212 ods. 1 O. s. p. bez nariadenia pojednávania podľa ustanovenia § 214 ods. 2 O. s. p. a tento v zmysle ustanovenia § 221 ods. 1 písm. h) O. s. p. zrušil a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Z obsahu spisu vyplýva, že žalobkyňa a žalovaný sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti vedenej na Správe katastra vo L. na LV č. XXX pre okres L. - obec K., kat. úz. L. a to v pomere 1/6 k celku žalobkyni a 5/6 z celku žalovaného k parc. KN-E XXXXX/X orná pôda o výmere XXX m², KN-E XXXXX/X orná pôda o výmere XXX m², KN-E XXXXX/X trvalé trávne porasty o výmere XXXX m² a KN-E XXXXX/X trvalé trávne porasty o výmere XXXX m².

Žalobkyňa preukazovala nadobudnutie vlastníckeho práva darovacou zmluvou zo dňa 4. mája 2011 a žalovaný kúpnu zmluvou zo dňa 11. 07. 2011. Bolo teda nesporné, že tak ako vyplýva aj z výpisu z katastra nehnuteľností listu vlastníctva č. XXX, že žalobkyňa v čase, keď nadobudol spoluvlastnícke podiely od podielových spoluvlastníkov žalovaný, bola táto už podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností. V zmysle ustanovenia § 140 OZ, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, iba že ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú po výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielu.

Podľa ustanovenia § 140 OZ je obmedzená zmluvná voľnosť spoluvlastníka nakladať so svojím podielom predkupným právom ostatných spoluvlastníkov. Z tohto dôvodu prevádzajúci spoluvlastník musí svoj podiel najskôr ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Tejto povinnosti korešponduje právo ostatných spoluvlastníkov na odkúpenie ponúknutého spoluvlastníckeho podielu. Môžu tak urobiť na základe vzájomnej dohody, pokiaľ by sa nedohodli, má každý z nich právo odkúpiť prevádzaný podiel podľa pomeru veľkosti podielov. Povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom nevznikne pri prevode spoluvlastníckeho podielu len na blízku osobu uvedenú v § 116 OZ. Ak niektorí z podielových spoluvlastníkov poruší povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a vykoná prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu, teda nie osobu blízku, vystavuje sa spolu s touto osobou forme postihu podľa ustanovenia § 40a OZ.

Je teda nesporné, že ustanovenie § 140 OZ upravuje osobitne zákonné predkupné právo podielových spoluvlastníkov. Toto zákonné ustanovenie však neobsahuje osobitnú úpravu o nárokoch podielových spoluvlastníkov voči spoluvlastníkom, ktorí si nesplnili svoju povinnosť zodpovedajúcu predkupnému právo ostatných spoluvlastníkov. Keďže úprava predkupného práva je upravená v § 602 a nasledujúcich OZ, tak je potrebné úpravu v týchto ustanoveniach použiť aj na daný právny vzťah a preto sa môže oprávnený spoluvlastník domáhať svojich práv v súlade s ustanovením § 603 ods. 3 OZ.

Podľa ustanovenia § 603 ods. 3, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované. Uvedené zákonné ustanovenia k ustanoveniu § 140 OZ je teda možné použiť cez ustanovenia § 853 OZ.

Je nesporné, že v danom prípade žalobkyňa sa podanou žalobou domáha vydania rozhodnutia, ktorým by bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa uzatvoriť kúpnu zmluvu so spoluvlastníkom, ktorému práva z predkupného práva svedčia. Urobila tak potom, čo sa snažila mimosúdne od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu - tretej osoby, aby jej predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu a to za rovnakých podmienok, za akých tento podiel odkúpil on od povinnej osoby. Krajský súd je toho názoru, že žalobkyňa takýmto spôsobom v danom prípade postupovať mohla.

V spise okresného súdu sa však nachádza tvrdenie žalovaného, že aj v prípade žalobkyne došlo k porušeniu predkupného práva, pretože podieloví spoluvlastníci, ktorí darovali podiel žalobkyni neponúkli svoj podiel na odpredaj ostatným spoluvlastníkom nehnuteľností a touto okolnosťou by sa mal okresný súd v ďalšom konaní vypořadovať. Ak totiž u žalobkyne došlo k tomu, že táto nadobudla spoluvlastnícky podiel od spoluvlastníkov nehnuteľností bez toho teda, že by tento bol ponúknutý ostatným spoluvlastníkom a spoluvlastníci nehnuteľností, ktorí odpredávali svoj podiel žalovanému postupovali takýmto istým spôsobom, bude potrebné skúmať, či medzi spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností nedošlo k vnútornej dohode, že svoje spoluvlastnícke podiely môžu ponúknuť tretím

osobám bez toho, že by si niektorý zo spoluvlastníkov robil nárok na spoluvlastnícky podiel druhého spoluvlastníka. Ak totiž v prípade nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu žalobkyňou nebola namietaná relatívna neplatnosť takéhoto právneho úkonu a ani ďalší spoluvlastníci sa nedomáhali toho, aby im bol ponúknutý predmetný spoluvlastnícky podiel na odpredaj, tak v prípade, že by existovala dohoda medzi podielovými spoluvlastníkmi, že nebudú navzájom voči sebe uplatňovať zákonné predkupné právo, tak potom za daných okolností aj v prípade žalobkyne by bolo prinajmenšom v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 OZ), aby uplatňovala vo vzťahu k žalovanému postup tak, ako ho za normálnych okolností umožňuje občiansky zákonník.

S uvedenými okolnosťami sa preto okresný súd v ďalšom konaní náležite vyporiada.

Právny záver okresného súdu v tom, že ak nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy s implementáciou predkupného práva v zmysle § 602 OZ, tak žalobkyňa sa nemohla voči žalovanému domáhať nahradenia prejavu vôle, ktorým by bolo uzavretie zmluvy, predmetom ktorej by boli podiely nehnuteľností, ktoré žalovaný nadobudol od svojich predchádzajúcich spoluvlastníkov, nie je správny. Ak totiž ustanovenie § 140 OZ upravuje zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, tak potom v prípade porušenia tohto zákonného predkupného práva je možné použiť aj postup podľa ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka v súlade s § 853 OZ. Toto však za predpokladu, že medzi podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nedošlo k vnútornej dohode o tom, že nebudú si vzájomne uplatňovať zákonné predkupné právo k spoluvlastníckym podielom a teda že umožnia to, aby spoluvlastnícke podiely bez zásahu alebo námietok spoluvlastníka nadobúdali aj tretie osoby bez toho, že by sa vystavovali postihu podľa § 40a OZ.

Z vyššie uvedených dôvodov preto krajský súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia. V zmysle ustanovenia § 226 O. s. p., ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, je súd prvého stupňa viazaný právnym názorom odvolacieho súdu. V novom rozhodnutí rozhodne okresný súd aj o trovách konania podľa § 224 ods. 3 O. s. p. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.