

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 21Co/96/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8413200001
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 04. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Antónia Kandravá
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2015:8413200001.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Antónie Kandravej a členov senátu JUDr. Petra Straku a JUDr. Michala Boroňa v právnej veci žalobcu Ing. C. Y., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. W. XXX, štátneho občana SR, právne zastúpeného JUDr. Ľubomírom Ivanom, advokátom so sídlom Zvolen, Dukelských hrdinov 16, proti žalovanému Ing. I. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., R. XXXX/XX, štátnemu občanovi SR, zastúpenému N. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., R. XXX/X, štátnou občiankou SR, o nahradenie prejavu vôle žalovaného, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Kežmarok č.k. 4C/1/2013-106 zo dňa 17.01.2014 takto jednohlasne

rozhodol:

I. P o t v r d z u j e sa rozsudok vo výroku I.

II. Z r u š u j e sa rozsudok vo výroku II. a v rozsahu zrušenia sa vec v r a c i a prvostupňovému súdu na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Okresný súd Kežmarok (ďalej len „prvostupňový súd“) napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že: „I. Nahrádza prejav vôle žalovaného, aby ako predávajúci uzavrel so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu nasledovne:

Ing. I. G., rod. G.

nar. XX.XX.XXXX, rod. č. XXXXXX/XXX

trvale bytom R. XXXX/XX, XXX XX C.

občan SR

ďalej len "predávajúci"

Ing. C. Y., rod. Y.

nar. XX.XX.XXXX, rod. č. XXXXXX/XXX

trvale bytom XXX, XXX XX G. W.

občan SR

ďalej len "kupujúci"

uzatvárajú kúpnu zmluvu v tomto znení:

Článok I

Všeobecné ustanovenia

1. Predávajúci je okrem iného vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 4/304 na pozemku - parcele registra "E" č. 383/1 o výmere 65635 m², trvalé trávnaté porasty, vedenej na Okresnom úrade Kežmarok, katastrálny odbor, nachádzajúcej sa v katastrálnom území G. W., obci G. W., okrese Y., zapísanej na LV č. XXXX (uvedený pozemok ďalej len "pozemok" a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4/304 na pozemku vo výlučnom vlastníctve predávajúceho ďalej len "predmet prevodu").

Článok II

Predmet zmluvy

1. Predávajúci touto zmluvou zo svojho výlučného vlastníctva predáva kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva predmet prevodu a kupujúci predmet prevodu do výlučného vlastníctva kupuje za celkovú dohodnutú kúpnu cenu vo výške 3 400,- eur, pričom v zmysle dohody účastníkov tejto zmluvy kupujúci zaplatí kúpnu cenu predávajúcemu do 3 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok III

Stav predmetu prevodu a pozemku

1. Kupujúci podrobne pozná technický stav prevádzaného predmetu prevodu a pozemku a v tomto stave predmet prevodu kupuje, pričom si nevymieňuje voči predávajúcemu žiadne osobitné vlastnosti predmetu prevodu, či pozemku. Kupujúci preberá predmet prevodu v stave, v akom stojí a leží.

Článok IV

Ťarchy

1. Predávajúci vyhlasuje, že na predmete prevodu, ktorý je predmetom prevodu v zmysle tejto zmluvy, neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva, ani iné ťarchy či práva tretích osôb,

2. Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený s predmetom prevodu nakladať.

Článok V

Iné ustanovenia

1. Zmluvné strany žiadajú, aby na jej základe bol na Okresnom úrade Kežmarok, katastrálny odbor, vykonaný vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, pričom zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za vklad do katastra nehnuteľnosti znáša kupujúci.

2. Daňové povinnosti hradia zmluvné strany v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

II. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi na náhrade trov konania sumu 123 eur a na náhrade trov právneho zastúpenia sumu 1 630,08 eur na účet právneho zástupcu JUDr. Ľubomíra Ivana, advokáta so sídlom Zvolen, Dukelských hrdinov 16, IČO: 42 197 821, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku“.

Prvostupňový súd svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že skutkovo mal za preukázané, že:cit. „Prisvedčil k tvrdeniu žalobcu, že bývalí podieloví spoluvlastníci v súvislosti s kúpnu zmluvou z 21. 06. 2012 uzavretou so žalovaným mu neponúkli svoje podiely k pozemku č.383/1, ku kúpe nepristúpili k realizácii i jeho predkupného práva.

Z aktuálneho internetového výpisu z listu vlastníctva č.XXXX katastrálne územie G. W. súd zistil, že žalobca je v súčasnosti zapísaný ako podielový spoluvlastník pozemku parcely registra "E" č. 383/1 - trvalé trávnaté porasty o výmere 65635 m² v podieloch pod B1 1/304, pod B2 1/304, pod B4 4/304, pod B5 2/304 a pod B6 1/152, tzn. celkom v spoluvlastníckom podiele vo výške 10/304 v pomere k celku. Ako ďalší podieloví spoluvlastníci sú pod B3 zapísaná Slovenská republika (správca Slovenský pozemkový fond, Búdková 36,Bratislava) v podiele 290/304 a pod B9 žalovaný v podiele 4/304 v pomere k celku. Ako titul nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu zapísaného pod B9 na žalovaného je uvedená kúpna zmluva V 1006/12 - 122/12.

Z pripojeného spisu bývalej Správy katastra Kežmarok sp. zn. V 1006/12 súd ďalej zistil, že 21.06.2012 bola medzi predávajúcimi J. Q., rod. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XX/XX, U., a Q. I., rod. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX/XX, Y., a žalovaným ako kupujúcim uzavretá písomná kúpna zmluva, na základe ktorej predávajúci previedli na žalovaného každý svoj spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele č. 383/1 - trvalé trávnaté porasty o výmere 65635 m² vo výške po 2/304 v pomere k celku, tzn. spolu spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 4/304 v pomere k celku, a to za kúpnu cenu celkom 3 400 eur (každý po 1 700 eur).Vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy bol povolený bývalou Správou katastra Kežmarok pod č. V 1006/2012.

Svedkyňa J. Q., bývalá podielová spoluvlastníčka, v svojej svedeckej výpovedi na pojednávaní konanom 18.10.2013 uviedla, že so žalovaným boli asi pred rokom na súde, kedy mu s bratom nedovolili osvedčiť si pozemok o výmere 2400 m² s tým, nech si ho kúpi. Preto potom k nim prišiel, že chce odkúpiť tých 2400m² s tým, že ich podiel bol cca. 30 - 33 m². Keď prišiel so zmluvu, nečítali ju, verili mu. Ponáhlal sa. Zmluvu podpísali. Keď prišli domov zistili, že je tam celkom iná parcela o inej výmere. Žalovaný ich podviedol, pretože nechceli odpredať podiely na celej parcele o výmere okolo 65000 m². Žalovaný si z tejto parcely vytýčil 2400 m² a oni mu navrhli, aby len toto od nich odkúpil, nie osvedčil .On ich však oklamal. Boli aj na katastri. Nakoniec im žalovaný povedal, že jemu to vybaví. Tak to aj dopadlo. Žalobcovi nepovažovali za potrebné ponúknuť svoje podiely, pretože všetci boli prítomní na súde, keď to žalovanému ponúkli.

Oboznámením spisu tunajšieho súdu sp.zn.2C 78/2010 súd zistil, že pod touto sp. zn. sa viedlo konanie žalobcu Ing. I. G. proti žalovaným 1. Ing. C. Y., 2. Slovenskej republike zastúpenej Slovenským pozemkovým fondom Bratislava, 3. J. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XX/XX, U. a 4. Q. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX/XX, Y., o určenie vlastníckeho práva k pozemku parcele č. 4383/43 - trvalý trávnatý porast o výmere 2328 m² v katastrálnom území G. W. zameranej geometrickým plánom č.59/2008 vyhotoveným Ing. D. Y. 19.9.2008. Podľa tohto geometrického plánu nachádzajúceho sa v spise na čl. 7 parcela č .4383/43 o výmere 2328m² bola zameraná z parcely č.383/1 - trvalý trávnatý porast o výmere 65635 m² a polohovo určená ako okolie parcely č.4383/25, ktorá bola vo vlastníctve Ing. I. G. a na ktorej stojí rekreačná chata v jeho vlastníctve. Konanie začalo na základe žaloby doručenej súdu 08.06.2010. Žalovaní v 3. a 4.rade do konania vstúpili v priebehu konania na základe uznesenia súdu z 08.12.2011, ktorým súd pripustil ich vstup do konania. Následne sa vo veci konalo jedno pojednávanie, a to 24.05.2012, na ktorom súd vyhlásil rozsudok v merite veci. Tento rozsudok nadobudol právoplatnosť v spojení s uznesením Krajského súdu Prešov z 29.11.2012 sp. zn. 5Co 155/2012 23.8.2012 (okrem výroku o trovách konania).Podľa zápisnice z pojednávania konaného 24.5.2012 na tomto pojednávaní boli prítomní všetci žalovaní. Z obsahu tejto zápisnice vyplýva, že žalovaní v 3. a 4.

rade tak, ako tvrdia v svojich svedeckých výpovediach v tejto veci, nesúhlasili s tvrdením Ing. I. G., že by pozemok, ktorý bol predmetom sporu, vydržal. Uviedli, že „nech si to kúpi, nie osvedčí.“

Na takto zistený skutkový stav prijal právny záver, podľa ktorého má žalobca v dôsledku porušenia predkupného práva právo na odkúpenie celého spoluvlastníckeho podielu nadobudnutého žalovaným v dôsledku porušenia jeho predkupného práva.

Vychádzal z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, ktorý predpokladá dohodu spoluvlastníkov o výkone predkupného práva a ustanovenie § 603 O.z. V súlade s judikatúrou súdov považoval oprávnený nárok žalobcu domáhať sa vydania rozhodnutia, ktorým sa nahradí nedostatok prejavu vôle žalovaného uzavrieť s ním kúpnu zmluvu za rovnakých podmienok, ako sú v zmluve, na základe ktorej žalovaný vec nadobudol.

K možnosti odkúpenia celého spoluvlastníckeho podielu napadnutého žalovaným v dôsledku porušenia predkupného práva vzhľadom na ďalšieho spoluvlastníka uviedol, že predkupné právo zanikne v prípade, že spoluvlastník o zamýšľanom prevode druhého spoluvlastníka vie a dá nepochybne najavo, že o vec nemá záujem a s predajom súhlasí, pričom môže ísť aj o ústne alebo konkludentne uzavretú dohodu spoluvlastníkov. V danej veci súd zastáva názor, že z obsahu zápisnice zo súdneho pojednávania vo veci sp zn. 2C 78/2010 z 25.04.2012, bez ďalšieho, nemožno vyvodiť záver, že by žalobca bol na tomto pojednávaní bez akýchkoľvek pochybností dal najavo svoj súhlas s predajom podielov J. Q. a Q. I. pozemku. Pre posúdenie existencie dohody podielových spoluvlastníkov o tom, že predkupné právo žalobcu k sporným podielom nebude uplatnené, súd však považoval za podstatnú predovšetkým okolnosť, že pokiaľ aj spoluvlastníci J. Q. a Q. I. na predmetnom pojednávaní súdu za prítomnosti žalobcu uviedli, že „nech si to kúpi, nie osvedčí“ žalovaný, prejavili tak vôľu vo vzťahu k pozemku tak, ako bol predmetom súdneho konania vedeného pod sp. zn. 2C 78/2010, tzn. k pozemku parc. č. 4383/43 o výmere 2328 m² vytvoreného z parcely č. 383/1 o výmere 65635 m², nie k parcele č. 383/1 o výmere 65635 m². Preto bez akýchkoľvek pochybností na tomto pojednávaní nemohlo dôjsť k dohode spoluvlastníkov o neuplatnení predkupného práva vo vzťahu k žalobcovi.

Poukázal na to, že sa spoluvlastníci môžu dohodnúť, že namiesto pomerného odkúpenia ponúkaného podielu odkúpi len jeden z nich podiel. Vychádzal z vyjadrenia Slovenského pozemkového fondu (č.l. 68), podľa ktorého štát ako spoluvlastník nemá záujem odkúpiť spoluvlastnícky podiel žalovaného.

Poukázal na ustanovenie § 140, § 40a, § 603 Občianskeho zákonníka.

O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešnému žalobcovi priznal náhradu trov konania, ktoré vynaložil na účelné uplatnenie svojich práv. Priznal mu náhradu za zaplatený súdny poplatok vo výške 123,- Eur a náhradu za poskytnuté právne služby advokátom vo výške 1.630,08 Eur.

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalovaný. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil a žalobu v celom rozsahu zamietol alebo rozsudok zrušil a vec vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie.

V odvolaní ďalej uviedol, cit.: „Okresný súd v Kežmarku dokazovaním nezistil úplný skutkový stav a zo skutkového stavu, ktorý v konaní zistil, vyvodil nesprávny právny záver. Jeho rozhodnutie preto nie je v súlade so skutkovým stavom a so zákonom.“

Žalovaný sa stal spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy uzavretej 21.06.2012 medzi ním a pôvodnými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti a to J. Q., nar. XX.XX.XXXX a Q. I., nar. XX.XX.XXXX, keď touto zmluvou mu odpredali a previedli na neho svoje spoluvlastnícke podiely, každý vo veľkosti 2/304 v pomere k celku. Vklad tejto kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený bývalým Katastrálnym úradom Prešov, Správou katastra Kežmarok pod č. V 1006/2012.

K uzavretiu kúpnej zmluvy došlo po tom, čo sa žalovaný neúspešne, ale v dobrej viere, domáhal určenia vlastníckeho práva k časti z uvedeného pozemku na základe vydržania. Konanie bolo vedené na Okresnom súde v Kežmarku pod č. k . 2C/78/2010.

Dôvodom pre podanie tejto žaloby bol fakt, že žalovaný v roku 1996 kúpil rozostavanú rekreačnú chatu od S. Y., ktorý už dávno pred tým užíval, staral sa, udržiaval pozemok a zveľaďoval ho v rozsahu ako bol vymedzený a následne ohraničený geometrickým plánom Ing. D. Y., t.j. o výmere 2328 m². Táto výmera zodpovedá výmere, skutočne právnym predchodcom žalovaného, užíwanej výmere, z predmetného pozemku. Žalovaný do tohto užívacieho stavu vstúpil, dôvodne a dobromyseľne sa domnieval, že nadobudol vlastníctvo k pozemku tak, ako ho už pred ním užíval S. Y.. Žalovaný od roku 1996 pozemok nerušene užíval, v užívaní pozemku ho nik nerušil, v užívaní pozemku mu nik nebránil a do užívania nezasahoval.

V súdnej zápisnici o pojednávaní, z pojednávania konaného dňa 24.05.2012 v konaní č.k. 2C/78/2010 Okresného súdu Kežmarok, na ktorom pojednávaní boh všetci v tomto spore žalovaní prítomní, spoluvlastníci J. Q. a Q. I. jednoznačne, zrozumiteľne, určito, dobrovoľne, nie v tiesni ani za iných okolností, ktoré by ich vôľu obmedzovali, vyjadrili, že svoje spoluvlastnícke podiely predajú žalovanému, nesúhlasia len s tým, aby vlastníctvo nadobudol na základe vydržania. Súhlas s predajom žalovanému vyjadril aj ďalší spoluvlastník SR, Slovenský pozemkový fond. Tento spoluvlastník svoj súhlas s odpredajom dal len pre odpredaj spoluvlastníckych podielov v prospech žalovaného. Nie aj v prospech žalobcu!

Právo žalobcu vyplývajúce mu z predkupného práva nebolo porušené, lebo o kúpu spoluvlastníckych podielov neprejavil riadne a včas záujem. Navyše žalobca v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka by mal právo vykúpiť len podiel zodpovedajúci pomerne podľa veľkosti jeho podielu na predmetnom pozemku a nie aj patriacu pomernú časť SR -Pozemkového fondu“.

Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) preskúmal vec spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo podľa zásad uvedených v § 212 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“), bez nariadenia pojednávania (§ 214 O.s.p.) a po tom ako bolo oznámenie o verejnom vyhlásení rozsudku vyvesené na úradnej tabuli súdu a na jeho webovej stránke najmenej 5 dní vopred rozsudok verejne vyhlásil a dospel k záveru, že v prejednávanej veci boli splnené podmienky pre potvrdenie napadnutého rozsudku (§ 219 ods. 1 O.s.p.).

Z obsahu spisu odvolací súd zistil, že súd prvého stupňa správne zistil skutkový stav veci, ako aj správne právne vec posúdil.

Odvolací súd sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku (§ 219 ods. 2 O.s.p.). V súvislosti s odvolacími námietkami žalovaného dopĺňa.

Odvolateľ mal za to, že prvostupňový súd nezistil úplný skutkový stav a zo skutkového stavu, ktorý v konaní zistil vyvodil nesprávny právny záver.

Žalovaný v podanom odvolaní namieta nedostatočne zistený skutkový stav veci a nesprávne jeho právne závery. Odvolací dôvod podľa ust. § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p. je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvého stupňa vec posúdil po právnej stránke, a ktoré nemajú v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s ust. § 132 O.s.p., a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy len skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov účastníkov nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli počas konania najavo.

Nesprávne sú aj také skutkové zistenia, ktoré súd prvého stupňa založil na chybnom hodnotení dôkazov. Typovo ide o situáciu, kde je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov účastníkov alebo ktoré vyšli najavo inak z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ust. § 133 až 135 O.s.p.

Odvolačný súd v prejednávanej veci dospel k záveru, že tento odvolací dôvod nie je naplnený.

Rozhodnutiu súdu nemožno vytknúť nedostatočné zistenie skutkového stavu, ani to, že by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov nevyplynuli a ani nevyšli za konania najavo. Ani, že by opomenul niektoré rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo že by v jeho hodnotení dôkazov bol logický rozpor, prípadne, že by výsledok jeho hodnotenia dôkazov nezodpovedal tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ust. § 133 až §135 O.s.p., alebo že by na zistený skutkový stav aplikoval nesprávne zákonné ustanovenia alebo použité zákonné ustanovenia nesprávne vyložil.

Súd prvého stupňa vykonal vo veci rozsiahle dokazovanie a náležite zistil skutkový stav, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa ustanovenia § 132 O.s.p., z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správny právny záver.

Žalovaný v odvolaní iba opakuje skutočnosti, ktoré uvádzal už v konaní pred súdom prvého stupňa a ohľadne ktorých súd vykonal dokazovanie a náležite a správne sa s nimi vyrovnal pri rozhodovaní vo veci samej.

Odôvodnenie rozsudku súdu prvého stupňa obsahuje odpovede na všetky argumenty uvádzané žalovaným v odvolaní a jeho odvolacie námietky nie sú spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku.

Žalovaný v podanom odvolaní namieta že žalobca o kúpe spoluvlastníckych podielov na spornom pozemku vedel a neprejavil od 24. 05. 2012 záujem. Poukázal na to, že podľa § 140 v spojení s § 605 Občianskeho zákonníka osobe majúcej predkupné právo je potrebné urobiť ponuku na dobu 60 dní s rovnakým obsahom, akú predávajúci spoluvlastník predbežne dojednal so záujemcom. Odmietnutím alebo márnym uplynutím lehoty predkupné právo zaniká a podiel je možné voľne predať.

Prvostupňový súd vychádzal z výsledkov dokazovania vykonaného v konaní Okresného súdu Kežmarok sp.zn. 2C/78/2010, predmetom ktorého bolo určenie vlastníckeho práva k pozemku č. 4383/45 - trvalý trávnatý porast o výmere 2328 m² v katastrálnom území G. W.. Tento pozemok bol vytvorený z pozemku č. 383/1. Žaloba žalobcu Ing. G. bola zamietnutá. Z obsahu zápisnice z pojednávania konaného 24. 05. 2012 zistil, že žalovaný v 3. a 4. rade (J. Q., Q. I.) vo svojich svedeckých výpovediach uviedli tiež, i: „nech si to kúpi a nie osvedčí“ (čl. 46 súdneho spisu 2C/78/2010). Následne 21.06.2012 bola uzavretá kúpna zmluva medzi žalovaným ako kupujúcim a J. Q. a Q. I. predmetom ktorej bol predaj spoluvlastníckych podielov predávajúcich u každého z nich podiel 2/304 k pozemku parcelné číslo 383/1 trvalé trávne porasty o výmere 65635 m², zapísaného na liste vlastníctva XXX pre obec a katastrálne územie G. W.. Medzi účastníkmi bola dohodnutá kúpna cena v sume 3.400,- Eur každému z predávajúcich bol zaviazaný kupujúci vyplatiť sumu 700,- Eur. Vklad kúpnej zmluvy bol povolený Správou katastra Kežmarok dňa 14. 11. 2012 pod č. V 1006/12.

Odvolačný súd v súlade so záverom prvostupňového súdu konštatuje, že bolo porušené predkupné právo žalobcu. Podstata predkupného práva spočíva v tom, že vlastník veci pokiaľ sa rozhodne vec predať je povinný ju prednostne ponúknuť na predaj tomu, kto je z predkupného práva oprávnený. Ponuku ku kúpe robí teda vlastník veci (povinný z predkupného práva) a záleží na oprávnenom, či ponuku príjme. Zmyslom úpravy zákonného predkupného práva v § 140 Občianskeho zákonníka, teda práva

spoluvlastníka je vyjadriť sa k tomu, kto s ním bude v spoluvlastníckom vzťahu, je tiež právom spoluvlastníka nadobudnúť na základe svojho úkonu spoluvlastnícky podiel iného spoluvlastníka, ktorý hodlá ďalší spoluvlastník predať. Účelom pri porušení predkupného práva povinným spoluvlastníkom voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu je nadobudnutie vlastníctva takéhoto podielu.

Z vykonaného dokazovania nie je možné prijať záver, že pôvodní podieloví spoluvlastníci ako povinné osoby z predkupného práva ponúkli žalobcovi ako ďalšiemu spoluvlastníkovi tento podiel ku kúpe. Na základe ich vyjadrenia na pojednávaní v konaní vedenom o určenie vlastníctva (2C/78/2010) nemožno konštatovať, že išlo o kvalifikovanú ponuku (výzvu) žalobcovi ako oprávnenému spoluvlastníkovi ku kúpe za rovnakých podmienok, za ktorých mali tieto svoje podiely ponúknuť žalovanému. Z ich prejavu, ktorý bol adresovaný na pojednávaní žalovanému je len zrejmé, že prejavili svoj názor, že nesúhlasia s osvedčením a teda s vlastníctvom v prospech žalovaného. Prejav podielových spoluvlastníkov nie je možné vyhodnotiť ako prejav vôle z ktorého je možné nepochybne mať za to, že ide o ponuku ku kúpe za jasných a zrozumiteľných podmienok predaja. Absentujú akékoľvek podmienky kúpy, cena za spoluvlastnícke podiely, lehota na jej vyplatenie. Žiadna takáto ponuka zo strany týchto podielových spoluvlastníkov ako povinných osôb nebola realizovaná. Z ich prejavu vôle nevyplýva, že svoj spoluvlastnícky podiel ponúkli žalobcovi za rovnakých podmienok, za akých ponúkli na predaj tento svoj podiel žalovanému. Tvrdenie žalovaného, že žalobca od 24.05.2012 vedel, že spoluvlastníci chcú svoje podiely na pozemku predať, komu a aj za akých podmienok nie je správne a pravdivé. A teda nie je možné konštatovať, že žalobca svoje predkupné právo nevyužil.

Podieloví spoluvlastníci nerešpektovali zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov a teda aj žalobcu. K porušeniu predkupného práva žalobcu v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka došlo.

Odvolací súd poukazuje na judikatúru súdov, ktorú rešpektuje a nenašiel dôvod na odklon od tejto judikatúry.

„Ak porušil niektorí z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a skutočne vykonal prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (nie na osobu blízku), vystavuje sa spolu s treťou osobou osobitnej forme postihu uvedenej v § 40 O.z.. Keďže v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov ustanovenie § 140 O.z. neobsahuje osobitnú úpravu, nič nebráni tomu, aby sa aj na tieto vzťahy použila všeobecná právna úprava o predkupnom práve nachádzajúca sa v § 602 a nasl. O.z.. V prípade porušenia predkupného práva je teda nutné pripustiť aj možnosť oprávneného subjektu oprávneného spoluvlastníka domáhať sa alternatívne práva vyplývajúceho mu z ustanovenia § 603 ods. 3 O.z. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri porušení povinností zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. Môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu alebo sa môže voči nadobúdateľovi domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil 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.). Treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi. Treba zdôrazniť, že súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a a § 603 ods. 3 O.z. je z právnej povahy veci vylúčené. Iné následky porušenia predkupného práva zákon nepripúšťa, a preto zo zákona nemožno vyvodit' ani iný spôsob ochrany oprávneného spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené.“ (porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky spisová značka 4 Cdo 48/ 2009 z 30.06.2010).

„Ak oprávnený spoluvlastník ktorého predkupné právo bolo porušené učinil nadobúdateľovi ponuku k odkúpeniu podielu a ten jeho návrh neprijal, nič nebráni tomu, aby sa oprávnený domáhal žalobou na súde nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa jeho návrh prijať, respektíve sa môže domáhať uzatvorenia zmluvy zodpovedajúceho znenia.. Právoplatnosťou rozsudku nahrádzajúceho prehlásenie vôle je kúpna zmluva uzavretá.“ (porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 19. 9. 2007 spisová značka 22 Cdo 1875/2005).

Žalobca sa domáhal podanou žalobou nahradenia prejavu vôle žalovaného, aby uzavrel zmluvu v konkrétnom znení. Pred začatím konania žalobca realizoval ponuku k odkúpeniu podielov získaných kúpnu zmluvou zo dňa 14. 12. 2012, ktorá bola doručená žalovanému 18. 12. 2012. Žalovaný návrh neprijal. Prvostupňový súd tak na zistený skutkový stav prijal správny právny záver, že žalobca je oprávnený domáhať sa uzatvorenia zmluvy zodpovedajúceho znenia.

K otázke veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ktorá je odvolateľom namietaná v tom zmysle, že mal právo žalobca v zmysle § 140 vykúpiť len podiel zodpovedajúci pomerne podľa veľkosti jeho podielu na predmetnom pozemku a nie aj časť ďalšieho podielového spoluvlastníka (Slovenského pozemkového fondu) je potrebné uviesť následovne. Je zrejme, že ak chce spoluvlastník svoj podiel previesť musí rešpektovať zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov. Zákonné predkupné právo, majú všetci spoluvlastníci ak ich je teda viac ako v prejednávanej veci je nevyhnutné aby sa dohodli na výkone predkupného práva a nič nebráni tomu, aby dohodli, že spoluvlastnícky podiel odkúpi len jeden z nich. Iba v prípade, ak sa nedohodnú o výkone predkupného práva a obaja majú o neho záujem, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Podielový spoluvlastník a to Slovenský pozemkový fond výslovne prejavil svoju vôľu, že nemá záujem o tento spoluvlastnícky podiel a preto nič nebráni tomu, aby tento podiel nadobudol iba žalobca za rovnakých podmienok aké boli ponúknuté zo strany podielových spoluvlastníkov, teda kupujúcich žalovanému.

Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd potvrdil napadnutý rozsudok ako vecne správny (§ 219 ods. 1 O.s.p.) vo veci samej.

Odvolací súd po preskúmaní k veci však dospel k záveru, že vo vzťahu k výroku o trovách konania je rozhodnutie prvostupňového súdu predčasné. Prvostupňový súd svoje rozhodnutie o trovách konania odôvodnil s poukazom na ustanovenie § 142 ods. 1 O.s.p. s poukazom na zásadu úspešnosti účastníka v konaní.

Podľa § 142 ods. 1 O.s.p., účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Základnou zásadou, ktorá ovláda rozhodovanie o náhrade trov civilného konania je zásada úspechu vo veci vyjadrená v ustanovení § 142 ods. 1 O.s.p. V tejto zásade sa premieta myšlienka, že ten, kto dôvodne uplatňoval alebo bránil svoje subjektívne právo alebo právom chránený záujem, mal by mať právo na náhradu trov konania, ktoré pri tejto procesnej činnosti účelne vynaložil proti účastníkovi, ktorý do jeho právnej sféry bezdôvodne zasahoval. S vedomím faktu, že zásada úspechu vo veci má hlbšiu súvislosť so štruktúrou a funkciou sporového civilného procesu, mal by súd vždy pristupovať k interpretácií a aplikácií § 150 O.s.p., ktorý túto zásadu umožňuje vo výnimočnom prípade prelomiť. Túto požiadavku, podľa ktorej nepriznanie náhrady môže byť len výnimočné môžu ospravedlniť iba dôvody hodné osobitného zreteľa (porovnaj napríklad R 34/1982).

Podľa ustanovenia § 150 ods. 1 O.s.p., ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Súd prihliadne najmä na okolnosti, či účastník, ktorému sa priznáva náhrada trov konania uviedol skutočnosť a dôkazy pri prvom úkone, ktorý mu patril; to neplatí, ak účastník konania nemohol tieto skutočnosti uplatniť a dôkazy.

Vychádzajúc z citovaného zákonného ustanovenia je zrejme, že ide o procesný inštitút, ktorý nie taxatívne, ale indikatívne vypočítava okolností relevantné pre jeho aplikáciu. Uvedené ustanovenie ani nemôže byť natoľko kauzistické, že by postihlo všetky rozmanitosti života. Predpokladom použitia tohto ustanovenia je, aby išlo o prípad hodný osobitného zreteľa, posudzovaný ako na strane toho komu má byť náhrada trov priznaná tak aj na strane účastníka ktorý by bol ináč povinný trovy konania nahradiť. Pri posudzovaní okolností hodných osobitného zreteľa sa prihliada predovšetkým na osobné, majetkové pomery, ako aj na ďalšie pomery všetkých účastníkov, okolnosti podania návrhu na začatie konania a uplatňovania práva účastníka, postoje účastníkov v konaní, ako aj zohľadnenie dopadu rozhodnutia

o trovách konania tak na povinného, ako aj na oprávneného účastníka z titulu práva na náhradu trov konania.

Rozhodovanie o trovách konania je integrálnou súčasťou súdneho rozhodnutia ako celku a je samo osebe spôsobilé zasiahnuť do práva účastníka podľa článku 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd ako to dôvodil aj Európsky súd pre ľudské práva (ďalej len „ELSP“) v rozhodnutí z 6. 2. 1954 vo veci Beer proti Rakúsku alebo v rozhodnutí zo dňa 07. 10. 2004 vo veci Baumann proti Rakúsku (č. 30428/96 alebo 7689/01).

Prvostupňový súd sa však nezaoberal v prejednávanej veci možnosťou aplikácie § 150 O.s.p., ktorá umožňuje odchýlku od zásady zodpovednosti za výsledok konania a zodpovednosti za zavinenie pri rozhodovaní o náhrade trov konania. nepostačuje pre záver súdu o neexistencii dôvodov hodných osobitého zreteľa iba tá okolnosť, že žalobcovia neuviedli dôvody hodné osobitého zreteľa pre nepriznanie trov konania.

Výnimočnosť prípadu, keď sú naplnené všetky predpoklady na priznanie náhrady trov konania, ak nedôjde k ich priznaniu celkom alebo sčasti znamená teda, že musí ísť o výnimočný prístup, ktorý sa musí v rozhodnutí aj náležite odôvodniť. Výnimočnosť môže spočívať tak v okolnostiach danej veci, ako aj v okolnostiach na strane účastníkov konania. Nepriznanie náhrady trov konania musí zodpovedať zvláštnym okolnostiam konkrétneho prípadu a jedným z rozhodujúcich hľadísk je aj to, aby sa takéto rozhodnutie nejavilo ako neprímeraná tvrdosť voči účastníkovi a aby neodporovalo dobrým mravom (porovnaj napríklad uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 5Cdo/67/2010, 4Cdo/231/2012).

Úlohou prvostupňového súdu bude teda opätovne rozhodnúť o trovách konania, ale sa musí vyporiadať s možnosťou aplikácie § 150 ods. 1 O.s.p. zistiť dôsledne či nejde o výnimočný prípad, ale k tomuto záveru môže dôjsť až po preskúmaní všetkých okolností konkrétnej veci, zistiť osobné, majetkové a zárobové pomery účastníkov konania, posúdiť okolností uplatnenia žaloby, prihliadnuť na okolnosti v prejednávanej veci, vzťahy medzi účastníkmi konania a až po zistení všetkých okolností relevantných pre rozhodovanie o náhrade trov konania podľa uvedeného zákonného ustanovenia posúdi či sú splnené dôvody pre aplikáciu ustanovenia § 150 ods.1 O.s.p. alebo nie.

Keďže sa prvostupňový súd s aplikáciou ustanovenia § 150 ods. 1 O.s.p. nevyrovnal dôsledne, jeho rozhodnutie o náhrade trov konania je z tohto pohľadu predčasné, a preto nepreskúmateľné. Ak dôjde k záveru, že nie sú splnené podmienky pre aplikáciu z uvedeného ustanovenia posúdi účelnosť vynaložených trov právneho zastúpenia.

Za tohto stavu odvolací súd rozsudok vo výroku o trovách konania zrušil v súlade s ustanovením § 221 ods. 1 písmeno f/ O.s.p. a vec vrátil na ďalšie konanie.

Rozhodnutie prijal senát pomerom hlasov 3 :0 (§ 3 ods. 9 zákona číslo 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.