

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 18Co/81/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8113202658
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Babinová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2015:8113202658.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom s predsedníčky senátu JUDr. Daniely Babinovej a sudcov JUDr. Mariany Muránskej a Mgr. Miloša Koleka v právnej veci žalobcu Y. A., rod. H., nar. XX.X.XXXX, bytom T. X, A., zastúpenej Mgr. Róbertom Kučerom, advokátom so sídlom Veľká Okružná 39, Žilina, proti žalovaným 1/ Y. U., nar. XX.X.XXXX, bytom G. U. XXX, zastúpený JUDr. Jozefom Karabašom, advokátom, AK so sídlom Ružová 10, Sabinov, 2/ Y. U., nar. X.XX.XXXX, bytom G. U. XXX, zastúpenej JUDr. Martinom Kirňákom, advokátom, AK so sídlom Hlavná 29, Prešov, o nahradení prejavu vôle žalovaných uzatvoriť kúpnu zmluvu, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu v Prešove, č.k. 9C 21/2013-97 z 19.12.2013 jednohlasne takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Priznáva náhradu trov odvolacieho konania žalovanej v 2/ rade vo výške 69,82 eur , ktoré je povinný zaplatiť žalobca na účet právneho zástupcu JUDr. Martinovi Kirňákovi, advokátovi v Prešove v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Nepriznáva náhradu trov odvolacieho konania žalovanému v 1/ rade.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa pripustil zmenu petitu žaloby podľa podania žalobkyne došlého súdu 5.12.2013 v tomto znení: Okresný súd nahrádza vyhlásenie vôle odporcov v 1/ a 2/ rade tak, že ako predávajúci uzatvárajú kúpnu zmluvu s navrhovateľku ako kupujúcu o predaji spoluvlastníckeho podielu vo výške X/XXX.-ín na nehnuteľnosti, pozemok vedený v katastri nehnuteľností ako parcela registra E, parcelné číslo XXX/XXX, orná pôda o výmere XXXXX m², ktorý sa nachádza v katastrálnom území G. U., obec G. U., okres L., evidovaný na LV č. XXX, vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Sabinov, pričom prevádzanému podielu zodpovedá výmera pozemkov vo veľkosti XXXX,XX m² a kúpnu cenu vo výške 7.129,05 eur a to podľa kúpnej zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou prílohou rozsudku. Žalobu zamietol. zaviazal žalobkyňu zaplatiť žalovanému v 1/ rade k rukám jeho právneho zástupcu JUDr. Jozefa Karabáša náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 271,52 eur v lehote 3 dní do právoplatnosti tohto rozhodnutia a zaviazal žalobkyňu zaplatiť žalovanej v 2/ k rukám je právneho zástupcu JUDr. Martina Kirňáka náhradu trov konania vo výške 344,55 eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že dňa 11.12.2013 oznámil súd prvého stupňa právnenému zástupcovi žalobkyne, že jeho žalobný návrh nezodpovedá odôvodneniu žaloby a to z toho dôvodu, že žalobkyňa v odôvodnení žaloby a vo svojich podaniach poukazuje na § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Podľa

tohto ustanovenia sa oprávnený spoluvlastník pri porušení predkupného práva môže od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkla na predaj, avšak petitom žaloby sa už nedomáha nahradenia vôle žalovaných týkajúcej sa ponuky veci na predaj, ale domáhala sa priamo nahradenia vôle s uzavretím zmluvy o predaji vecí. Následne žalobkyňa oznámila, že trvá na podanom petite a poukázala na rozhodnutia Krajského súdu v Banskej Bystrici. Z právnej úpravy Občianskom zákonníku vyplýva, že pri porušení predkupného práva tak ako tomu bolo aj v prípade predmetu konania, oprávnený spoluvlastník sa môže domáhať, aby mu nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu ponúkol ku kúpe za rovnakých podmienok kúpu spoluvlastníckeho podielu, za akých ich nadobudol on. V prípade, že k tomu nadobúdateľ napriek výzve nepristúpi, môže sa oprávnený spoluvlastník domáhať na súde nahradenia jeho prejavu vôle žalobou, ktorej petit znie „Navrhujem uzavretie tohto obsahu alebo uzavretie zmluvy, ktorej text tvorí prílohu rozsudku, prípadne nahrádza sa prejav vôle žalovaného, aby uzavrel zmluvu tohto znenia. Pre prípad, že oprávnený spoluvlastník sám urobí nadobúdateľovi ponuku ku kúpe spoluvlastníckeho podielu a ten jeho návrh neprijme, môže sa žalobou domáhať nahradenia prejavu vôle, jeho návrh prijať alebo uzavretia zmluvy zodpovedajúceho znenia. Rozdiel vo vyššie uvedených petitoch je ten, že pokiaľ petit 1 a 2 v prípade právoplatného rozsudku vedie k nahradenia ponukovej povinnosti nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu a k uzavretiu zmluvy je ešte potrebný právny úkon oprávneného spoluvlastníka. Petit 3 v prípade právoplatnosti vyhovujúceho rozsudku vedie bez ďalšie už k uzavretiu zmluvy bez potreby ďalšieho úkonu. V prejednávanej veci sa žalobca, čo potvrdil aj na pojednávaní dňa 19.12.2013, domáhal svojou žalobou toho, aby v prípade právoplatného rozsudku došlo k uzavretiu zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu. Podľa úpravy OZ sa však žalobca mohol domáhať iba nahradenia prejavu vôle žalovaných ako nadobúdateľov urobiť mu ponuku na kúpu spoluvlastníckeho podielu. Domáhať a priamo uzavretia zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu by sa mohol iba v prípade ak by žalovaný urobil sám ponuku na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu. Keďže túto ponuku žalobca neurobil, na petite žaloby zotrval napriek súdom poskytnutému poučeníu, musel súd žalobu zamietnuť z toho dôvodu, že sa žalobca domáhal práva, ktorého priznanie nemá oporu v hmotnom práve. Pokiaľ išlo o žalobcom predložené rozsudku Krajského súdu v banskej Bystrici, súdu prvého stupňa neboli dostatočne známe skutkové okolnosti prejednávaných vecí, minimálne z rozhodnutia 16Co 299/2012 vyplývalo, že v tomto prípade žalobca využil právo postupovať podľa § 602 Občianskeho zákonníka a vyzval žalovaný, aby mu predal nadobudnuté podiely na predmetných nehnuteľnostiach. V prejednávanej veci navrhovatelia teda urobili úkon, ktorý im následne umožnil domáhať sa priamo nahradenia vôle žalovaných uzavretím zmluvy v zmysle vyššie uvedeného výkladu podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR 22Cdo 1875/2005.

Výrok o trovách konania odôvodnil ust. § 142 ods. 1 O.s.p..

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podala odvolanie žalobkyňa. Táto uviedla, že ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka je umožnené dotknutému spoluvlastníkovi len sa domáhať, aby nadobúdateľ mu ponúkol spoluvlastnícky podiel na odpredaj. Ustanovenie § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka ani iné ustanovenie Občianskeho zákonníka neumožňuje dotknutému spoluvlastníkovi pri porušení jeho predkupného práva urobiť ponuku nadobúdateľovi ku kúpe spoluvlastníckeho podielu ako to uvádza súd prvého stupňa. Tento postup, teda ponuka dotknutého spoluvlastníka ku kúpe spoluvlastníckeho podielu nadobúdateľa na rozdiel od požiadavky dotknutého spoluvlastníka, aby mu nadobúdateľ ponúkol spoluvlastnícky podiel na predaj nemá oporu v hmotnom práve. Navrhovateľka sa petitom návrhu na začatie konania domáhala, aby súd prvého stupňa nahradil vyhlásenie vôle odporcov, že ako odpredávajúci uzatvárajú kúpnu zmluvu so žalobkyňou ako kupujúcou v presne špecifikovanom znení. V tejto súvislosti poukázala na skutočnosť, že znenie ňou navrhnutého petitu je v podstate totožné so znením petitu, ktorý uvádzal súd prvého stupňa na str. 7 napadnutého rozsudku ako ilustračné znenie petitu v prípade, ak sa navrhovateľ pred podaním návrhu domáhal od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu, aby mu ponúkol spoluvlastnícky podiel ku kúpe. Preto je pre žalobkyňu nepochopiteľné, že napriek totožnému zneniu petitu, ktorý navrhovala žalobkyňa a na ktorý poukázal súd prvého stupňa, došlo zo strany prvostupňového súdu k zamietnutiu žaloby. Žalobkyňa sa nestotožňuje ani s právnym názorom súdu prvého stupňa, podľa ktorého právoplatnosťou rozsudku, ktorým je nahradený prejav vôle žalovaného urobiť oprávnenému spoluvlastníkovi, teda žalobcovi ponuku ku kúpe spoluvlastníckeho podielu je treba považovať návrh na uzavretie zmluvy za perfektný, to je, že za prejav vôle žalovaného nahradeným súdnym rozhodnutím došlo oprávnenému spoluvlastníkovi, ako osobe, ktorej bol určený. Zmluva o kúpe spoluvlastníckeho podielu medzi nadobúdateľom a oprávneným spoluvlastníkom bude uzavretá ako náhle prijatie ponuky ku kúpe podielu nadobudne

účinnosť, to je keď oprávnený spoluvlastník urobí včasné vyhlásenie alebo iné včasné konania, že s ponukou súhlasí a vyjadrenie súhlasu od toho návrhu dôjde nadobúdateľovi. V tejto súvislosti je potrebné poznamenať, že katastrálny odbor príslušného okresného úradu by vlastnícke právo oprávneného spoluvlastníka k dotknutému vlastníckemu podielu nezapísal do katastra nehnuteľností záznamom, pretože verejná listina - súdne rozhodnutie by v petite, ktorý by bol pre kataster záväzný obsahoval len nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa podielu ponúknuť oprávnenému spoluvlastníkovi dotknutý spoluvlastnícky podiel. Nejednalo by sa teda o súdne rozhodnutie, ktoré by priamo nahradzovalo prejav vôle nadobúdateľa podielu uzatvoriť oprávneným spoluvlastníkom kúpnu zmluvu, a teda nešlo by o súdne rozhodnutie, ktoré by rozhodlo o vzniku právach nehnuteľností a ktoré by viedlo k zápisu vlastníckeho práva v prospech oprávneného spoluvlastníka. V tejto súvislosti poukázal na nález Ústavného súdu SR III. ÚS 341/07 a nález Ústavného súdu III. ÚS 72/2010. Ďalšie nálezy Ústavného súdu SR týkajúce sa princípu spravodlivosti a požiadavke materiálnej ochrany práv ochrany zákonnosti a tiež vykladanie a používanie ustanovení na vec vzťahujúcich sa zákonných predpisov v súlade s účelom základného práva na súdnu ochranu. Ďalej tiež poukázal na to, že účelom ustanovenia § 603 ods. 3 OZ je bezpochyby ochrana oprávneného spoluvlastníka voči nadobúdateľovi scudzeného spoluvlastníckeho podielu v dôsledku porušenia jeho zákonného predkupného práva. V tomto prípade má oprávnený práva domáhať sa, aby mu nadobúdateľ ponúkol vec na predaj a toto právo nie je podmienené tým, či nadobúdateľ chce vec predať inému. Tu ma právo domáhať sa predaja vecí už v povahu práva spätnej kúpy. Ide teda o sprísnenú podmienku, podľa ktorej je nadobúdateľ povinný vec ponúknuť na predaj, ktorú možno hodnotiť ako sankciu za porušenie predkupného práva. Dotknutý spoluvlastník má právo podať návrh na vydanie súdneho rozhodnutia, ktorým dôjde k nahradeniu prejavu vôle nadobúdateľa previesť na oprávneného spoluvlastníka podiel za rovnakých podmienok, za ktorých by ho nadobudol nadobúdateľ do svojho vlastníctva, a teda nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa podielu uzatvoriť oprávneným spoluvlastníkom kúpnu zmluvu.

K odvolaniu žalobkyne sa vyjadril žalovaný v 1/ rade, ktorý uviedol, že podielová spoluvlastníčka pani F. ponúkla listom zo 16.4.2011 svoj spoluvlastnícky podiel na predmetnú nehnuteľnosť ostatným spoluvlastníkom a tým splnila svoju povinnosť v súlade s ust. Občianskeho zákonníka. Preto nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne, ktorým ponúkla tento odpredaj svojho podielu. Ponuka mala všetky náležitosti na odkúpenie podľa § 140 OZ. Žalobkyňa reagovala listom z 2.6.2011, kde potvrdila prijatie ponuky, avšak svoje predkupné právo už neuplatnila, keďže kúpnu cenu za spoluvlastnícky podiel v zákonom stanovenej lehote 2 mesiacov nevyplatila. Na základe toho v auguste 2011 pani F. predala svoj spoluvlastnícky podiel žalovaným v 1/ a 2/ rade. Pokiaľ ide o názor súdu prvého stupňa, v ktorom sa uvádzalo, že došlo k porušeniu predkupného práva v predmetnej veci, tým sa žalovaný v 1/ rade nestotožňuje. Predmetom ponuky bol po celý čas podiel na parcele registra E 138/511 kat. úz. G. U., ktorý v čase ponuky zodpovedal X/X. V konečnom dôsledku však pani F. predávala niečo iné ako znela jej ponuka. Najprv totiž predala podiel v rozsahu X/XX, predaj ktorého bol predmetom konania na Okresnom súde v Prešove pod sp.zn. 10C 159/2011 a až následne predala podiel X/XXX. Tým došlo k porušeniu predkupného práva, pretože sa prejednávalo niečo iné, čo zodpovedalo aj inej cene. Z toho vyplýva, že v tomto prípade nešlo o predaj niečoho iného ako uvádza súd prvého stupňa, pretože totožnosť predmetu v tomto prípade nebola nijak spochybnená. Žalovaný v 1/ rade sa stotožnil s názorom súdu prvého stupňa, že sa žalobkyňa mohla domáhať iba nahradenia prejavu vôle žalovaných ako nadobúdateľov urobiť im ponuku na kúpu. Rovnako poukázali na to, že žalobkyňa neurobila žiadny úkon, ktorý by jej umožňoval priamo sa domáhať nahradenia prejavu vôle žalovaných uzavretím zmluvy. Poukázal na čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, ustanovenia § 3 ods. 1 OZ a čl. 12 ods. 4, čl. 13 ods. 2, 3, čl. 20 ods. 1, 4 a 5 Ústavy SR a čl. 11 ods. 3, 4 Listiny základných práv a slobôd. Vzhľadom na to, že išlo u žalobkyni o zjavne neopodstatnené uplatnenie jej práv zasiahla tým do už existujúcich vlastníckych práv žalovaných. Preto navrhol rozhodnutie súdu prvého stupňa potvrdiť a uplatnil si aj trovy konania.

K odvolaniu žalobkyne sa vyjadril aj žalovaný v 2/ rade. Ten uviedol, že podľa § 605 OZ bola ak nie dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť do 8 dní a nehnuteľnosť do 2 mesiacov po ponuke. Ak doba uplynie márne predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykonáva ohlásením všetkých podmienok a ak ide o nehnuteľnosť musí byť písomná. Poukázal na celý postup, ktorý dodržala pôvodná podielová spoluvlastníčka Y. F. prostredníctvom zastúpeného U. F.. Vzhľadom k tomu, že došlo k písomnej ponuke uplynutiu lehoty a zo strany žalobkyne nebola uhradená suma dohodnutej kúpnej ceny, nebolo porušené je predkupné právo a toto podľa § 605 OZ zaniklo. Keďže išlo o nehnuteľnosť táto ponuka musí byť realizovaná písomne a v tomto prípade bola dodržaná

táto formálna stránka. Jednoznačne bola určená lehota, ktorá uplynula márne, preto navrhol potvrdiť rozhodnutie súdu prvého stupňa a priznať mu náhradu trov právneho zastúpenia za jeden úkon právnej pomoci, to je vyjadrenie k odvolaniu vo výške 61,78 eur a 1 x režijný paušál vo výške 8,04 eur.

Odvolaací súd prejednal rozhodnutia ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v § 212 ods. 1, 2 O.s.p., a to bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a zistil, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné.

Súd prvého stupňa v konaní dostatočným spôsobom zistil skutočnosti dôležité pre rozhodnutie vo veci a na základe takto zistených skutočností aj vec správne právne posúdil. Na týchto skutkových a právnych záveroch sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania.

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 § 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.

Podľa § 605 OZ, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

Z obsahu spisu je zrejme, že žalovaní v 1/ a 2/ rade nadobudli kúpnu zmluvou od Y. F. podiel X/XXX na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX kat. úz. G. U., parcela registra E č. XXX/XXX - orná pôda o výmere XX XXX m². Vklad vlastníckeho práva bol povolený správy katastra L. pod č. U Listom splnomocnený zástupca podielovej spoluvlastníčky pani F. zo 16.4.2011 ponúkol na odpredaj túto nehnuteľnosť a podiel vo výške X/XXX ostaným podielovým spoluvlastníkom. Žalobkyňa reagovala listom zo dňa 2.6.2011 tak, že oznámila pani F., že využíva svoje zákonné predkupné právo a že teda s ňou uzavrie písomnú kúpnu zmluvu, zaplatí jej dohodnutú kúpnu cenu.

Ustanovenia § 605 a § 606 upravujú realizáciu predkupného práva a podmienky, za ktorých má byť uzavretá zmluva o kúpe premetu predkupného práva.

Z predkupného práva vyplýva povinnosť pôvodného kupujúceho, a ak ide o vecné predkupné právo, tak i jeho nástupcov, ponúknuť vec na predaj oprávnenej osobe. Pre formu tejto ponuky platí, že ak ide o nehnuteľnosť, musí byť písomná. U hnutelných vecí zákon žiadnu osobitnú formu nepredpisuje, avšak povaha tohto právneho úkonu vyžaduje, aby ponuka bola výslovná, nielen konkludentná. Ponuka musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých má byť kúpna zmluva uzavretá. Ak sa účastníci na týchto podmienkach vopred dohodli, platia pre predaj veci oprávnenej osobe tieto dohodnuté podmienky, ktoré musia byť v ponuke uvedené. Ak účastníci neuzavreli v tomto smere žiadnu dohodu, povinný uvedie v ponuke cenu ponúknutú inou osobou, prípadne i podmienky ponúknuté popri cene. Oprávnený môže vec kúpiť len vtedy, ak splní dohodnuté alebo stanovené podmienky a vyplatí hnutelnosť do ôsmich dní a nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke, pričom podmienky ponúknuté popri cene môže vyrovnáť odhadnou cenou. Pokiaľ sa účastníci dohodli na inej dobe plnenia, oprávnený musí vyplatiť vec v tejto dohodnutej dobe.

Ak dohodnutá alebo zákonom stanovená doba, ktorá je prepadná (prekluzívna) uplynie márne, či už preto, že oprávnený zostane po ponuke nečinný alebo z dôvodu, že nemôže splniť ponúknuté podmienky, predkupné právo zanikne, pokiaľ nejde o vecné predkupné právo.

Záveru súdu prvého stupňa majú oporu v zákone.

O trovách odvolacieho konania súd rozhodol podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 O.s.p., keďže mali úspech v odvolacom konaní žalovaní v 1/ a 2/ rade súd im priznal náhradu trov konania. Žalovaný v 1/ rade však nevyčíslil v lehote do 3 dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia výšku trov, ktoré žiadal priznať ako trovy právneho zastúpenia z obsahu tohto podania nebolo možné dospieť k iným záverom, preto súd podľa § 151 ods. 1 náhradu trov konania nepriznal žalovanému v 1/ rade.

Žalovaná v 2/ rade vyčíslila náhradu trov konania, preto jej bola priznaná podľa § 10 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. za jeden úkon právnej pomoci, t.j. vyjadrenie k odvolaniu a 1 x 8,04 režijný paušál podľa § 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z.z..

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.