

Súd: Okresný súd Považská Bystrica
Spisová značka: 8C/292/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3715208951
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 12. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Irikovská
ECLI: ECLI:SK:OSPB:2015:3715208951.3

Rozhodnutie

Okresný súd Považská Bystrica sudkyňou JUDr. Annou Irikovskou, v právnej veci navrhovateľa U. L. Š., O. XX. X. XXXX, V. P., B. XXXX/XX, právne zastúpený JUDr. Pavlom Loduhom, advokátom, Advokátska kancelária Považská Bystrica, Slovenských partizánov 1131/51 proti odporcovi C. L. Y., O. XX. X. XXXX, V. P., K. N.O. XXXX/XX, právne zastúpený Mgr. Jurajom Jancom, advokátom, Advokátska kancelária Ilava, Mierové nám. 52/6, v konaní o nahradenie prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu, takto

rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

O trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ svojim návrhom voči odporcovi sa domáhal, aby súd nahradil vyhlásenie prejavu vôle odporcu tak, že odporca ako predávajúci uzatvára s navrhovateľom ako kupujúcim kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckeho podielu v nasledovnom znení:

KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ust. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka

P r e d á v a j ú c i :

C. L. Y., E. Y., O. XX. X. XXXX, E.Č.
V. K. N. XXXX/XX, XXXXX P., D. F.

a z druhej strany

K u p u j ú c i :

U. L. Š., E. Š., O. XX. X. XXXX,
V. B. XXXX/XX, XXX XX P., D. F.

v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka uzatvárajú túto:

k ú p n u z m l u v u

čl. I.

Predávajúci C. L. Y. je výlučným vlastníkom podielu 21/94-ín v nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území Púchov, okres Púchov, zapísaných na G. Č. XXXX na Katastrálnom odbore Okresného úradu Púchov, a to:

čl. II.

Touto zmluvou predávajúci predáva podiel 20/94-ín a kupujúci kupuje podiel 20/94-ín v nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX na Katastrálnom odbore Okresného úradu Púchov.

čl. III.

Popis predmetu kúpy

Predmet kúpy je druhovo vymedzený ako: lesné pozemky, zastavané plochy a nádvoría, vodné plochy, ostatné plochy, orná pôda a trvalý trávny porast. Tieto nehnuteľnosti sú spoločným neoddeliteľným majetkom pozemkového spoločenstva: Urbárske pozemkové spoločenstvo Púchov, IČO: 00628344, LV č. 3941, ktoré na nich hospodári, poprípade ich prenajíma.

čl. IV.

Cena

Cena podielu 20/94-ín v predmetných nehnuteľnostiach bola zmluvnými stranami dohodnutá na 21.360 Eur.

Kúpnu cenu vo výške 21.360 Eur zaplatí kupujúci predávajúcemu v celosti do jedného mesiaca po nadobudnutí právoplatnosti rozsudku o nahradenie prejavu vôle.

čl. V.

Kupujúci nadobudne vlastníctvo k prevádzanému podielu k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. I. tejto zmluvy dňom právoplatného rozhodnutia Katastrálneho odboru Okresného úradu Púchov o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Do tejto doby sú účastníci zmluvy svojimi zmluvnými prejavmi viazaní.

čl. VI.

Predávajúci prehlasujú, že na prevádzaných nehnuteľnostiach viazne vecné bremeno:

Pod č.Z 686/14 zriaďuje sa vecné bremeno v súlade s ustanovením § 11 ods. 8 zák. č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech oprávneného: SPP -Distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, IČO: 35910739, na výkon činnosti a právo vstupu na pozemky parc. KN Eč. XXXX, za účelom prevádzky, kontroly, opravy, údržby a odstraňovania porúch a havárií v rozsahu špecifikovanom geom. plánom č. 44330227-178/2013 vypracovaným firmou Planika, s.r.o. Žilina - 445/14

čl. VII.

Účastníci tejto zmluvy zhodne prehlasujú, že zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok.

Účastníci tejto zmluvy zhodne, prejavom svojej vôle, ktorá je pravá, slobodná, vážna a určitá prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu v plnom rozsahu porozumeli a túto dobrovoľne a vlastnoručne podpísali na znak súhlasu s celým jej obsahom.

Akékolvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomnou formou po obojstrannom súhlase zmluvných strán.

Zmluva sa považuje za uzavretú v Púchove v deň právoplatnosti rozsudku o nahradenie prejavu vôle.

Svoj návrh navrhovateľ odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/94-ina nehnuteľností - parcel vedených na LV č. XXXX P. D. P., k. ú. Púchov, ktoré sú v užívaní urbárskeho spoločenstva Púchov. Odporca je spoluvlastníkom na vyššie uvedenom LV vo výške 21/94-ín. Podiel 14/94-inu odporca nadobudol rozhodnutím Obvodného pozemkového úradu v Považskej Bystrici č. H07/01191-R/965-BE1-A-50 zo dňa 26. 11. 2007. Podiel 20/94-ín nadobudol odporca na základe kúpnej zmluvy medzi ním a pánom U. U.Á., V. F. XX/XX, V., zo dňa 15. 5. 2015, zavkladovanej pod V1138/15-938/15. U. U. svoje podiely nadobudol od bývalých spoluvlastníkov na základe nasledovných kúpnych zmlúv:

V 477/2013 od predávajúceho P. U., za kúpnu cenu 1.060 Eur,

V 1360/2013 - od predávajúceho L. C. za kúpnu cenu 1.000 Eur,

V 1538/2013 od predávajúceho P.. D. X. za kúpnu cenu 1.250 Eur,

V 1714/2013 od predávajúceho U. P. X. za kúpnu cenu 1.000 Eur,
V 43/2014 od predávajúcej L. L. F. za kúpnu cenu 300 Eur,
V 191/2014 od predávajúcej V. X. za kúpnu cenu 1.250 Eur,
V 553/2014 od predávajúceho G. O. za kúpnu cenu 2.200 Eur,
V 740/2014 od predávajúcej I. P. za kúpnu cenu 1.000 Eur,
V 741/2014 od predávajúceho C. L. za kúpnu cenu 1.200 Eur,
V 755/2014 od predávajúceho L. U. za kúpnu cenu 2.000 Eur,
V 1070/2014 od predávajúceho U. B. za kúpnu cenu 1.700 Eur,
V 1264/2014 od predávajúcej W. O. za kúpnu cenu 800 Eur,
V 1265/2014 od predávajúceho C. L. za kúpnu cenu 1.700 Eur,
V 1742/2014 od predávajúcej V. X. za kúpnu cenu 650 Eur,
V 2226/2012 od predávajúceho M. U. za kúpnu cenu 1.000 Eur,
V 1053/2014 od predávajúceho I. U. za kúpnu cenu 450 Eur,
V 3201/2014 od predávajúceho P. P. za kúpnu cenu 1.000 Eur,
V 219/2015 od predávajúcej X. H. za kúpnu cenu 500 Eur,
V 1188/2013 od predávajúcej C. U. Y. za kúpnu cenu 1.000 Eur,
V 802/2015 od predávajúcej C. W. L. za kúpnu cenu 300 Eur.

Navrhovateľ poukázal na to, že vyššie uvedení jednotliví predávajúci a nadobúdateľ U. U. pri nadobúdaní týchto podielov porušili ustanovenia občianskeho zákonníka o predkupnom práve, pretože pri predaji neponúkli tieto podiely na kúpu ostatným spoluvlastníkom tak, ako im to ukladá zákon. On ako spoluvlastník mal záujem na odkúpení týchto podielov a keďže nesúhlasil, aby boli predané tretej osobe, listami doručovanými každému predávajúcemu doporučenou zásielkou sa dovoľával relatívnej neplatnosti. V prípade predávajúceho M. U. sa relatívnej neplatnosti dovoľával podaním žaloby na neplatnosť predmetnej kúpno-predajnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená medzi ním (M. U.) R. U. U.. Z dôvodu, že U. U. naďalej kupoval ďalšie podiely od ďalších spoluvlastníkov bez toho, aby ich tieto predávajúci ponúkli ostatným spoluvlastníkom, navrhovateľ v danom konaní zobral svoj návrh späť a neplatnosti aj tejto kúpnej zmluvy sa dovoľáva v tomto konaní (8C292/2015) a žiada, aby aj tento podiel mu bol ponúknutý za podmienok ako ho odkúpil U. U.. Pred uzatvorením prvej zmluvy, ktorá bola zavkladovaná pod V 2216/2012 predávajúci M. U. listom zo dňa 20. 9. 2012 ponúkol svoj podiel pred predajom U. U. Urbáorskemu spoločenstvu Púchov, a to napriek tomu, že toto spoločenstvo nie je spoluvlastníkom žiadneho podielu na vyššie uvedenom LV 3941. Urbárske spoločenstvo listom zo dňa 27. 9. 2012 M. U. odpovedalo, že na základe poverenia zo dňa 7. 12. 2008 a stanov tohto spoločenstva si predkupné právo neuplatňujú a môže tak predať svoj podiel tretej osobe. Navrhovateľ uviedol, že dňa 7. 12. 2008 sa konalo zasadnutie valného zhromaždenia Urbárskeho pozemkového spoločenstva Púchov (v ďalšom texte len UPS). V zápisnici z tohto zasadnutia v bode č. 8 uvedené: „účastníci valného zhromaždenia poverili zvolených zástupcov, aby ich zastupovali vo všetkých majetko-právnych veciach týkajúcich sa Urbárskeho pozemkového spoločenstva Púchov, prípadne povereného právneho zástupcu splnomocneného výborom UPS“. Z vyššie uvedeného bodu nie je možné konštatovať, že sa jednotliví podielovní spoluvlastníci vzdávajú svojho predkupného práva, alebo že udeľujú súhlas, aby o ich predkupnom práve rozhodovalo UPS. Zo všeobecných zásad občianskeho práva vyplýva, že ak je právo (v danom prípade predkupné) udelené zákonom, nemôže sa ho nositeľ do budúca vzdať. Taktiež stanov UPS neobsahujú žiadne ustanovenie, ktoré by oprávňovalo UPS rozhodovať o predkupnom práve jednotlivých podielových spoluvlastníkov.

Po odkúpení podielu od M. U. U. U. pokračoval v kupovaní podielov od ostatných podielových spoluvlastníkov, pričom podľa navrhovateľa stále porušoval ustanovenie § 140 OZ o predkupnom práve a tieto kúpno-predajné zmluvy sú relatívne neplatné, keďže vznikli už z predtým neplatného úkonu (kúpna zmluva U. - U.). Na uvedené U. U. M. písomne upozornil listom zo dňa 22. 5. 2015 a zároveň ho vyzval na predloženie ponuky voči jeho osobe, aby mu predmetné podiely ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok ako ich získal. Využil tak svoju možnosť dovolania sa porušenia predkupného práva v zmysle § 603 Obč. zákonníka. U. U. doporučeným listom dňa 1. 6. 2015 na výzvu odpovedal a uviedol, že je toho názoru, že predkupné právo neporušil, pretože predávajúci ponúkli pred predajom svoje podiely Urbáorskemu pozemkovému spoločenstvu Púchov. Nepovažuje preto tieto zmluvy za neplatné. Navyiac, ako reakciu na jeho dovolanie sa porušenia predkupného práva, U. U. predal nadobudnuté podiely podielovému spoluvlastníkovi C. L. Y.. Navrhovateľ uviedol, že je toho názoru, že daný úkon nesie znaky obchádzania zákona, nakoľko v tom čase už U. U. vedel, že podniká kroky na uplatnenie si svojho predkupného práva a taktiež C. L. Y., keďže je predsedom Urbárskeho spoločenstva Púchov a mal vedomosti, že namieta porušenie predkupného práva a napriek tomu, tieto podiely odkúpil. Daný

úkon považuje tiež za relatívne neplatný, nakoľko ani tu nedošlo k dodržaniu ustanovenia § 140 Obč. zákonníka a tieto podiely neboli ponúknuté ostatným podielovým spoluvlastníkom. Listom zo dňa 22. 6. 2015 preto žiadal, aby mu odporca ponúkol tieto podiely na predaj. Na túto výzvu odporca však nereagoval. Z uvedeného dôvodu žiadal, aby súd nahradil vyhlásenie vôle odporcu tak, ako je vyššie uvedené.

Odporca sa k podanému návrhu písomne vyjadril a žiadal návrh zamietnuť.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením návrhu, výsluchom účastníkov konania, výsluchom svedka U. U., oboznámením spisov Okresného úradu Púchov, odbor katastrálny V 477/2013, V 1360/2013, V 1538/2013, V 1714/2013, V 43/2014, V 191/2014, V 553/2014, V 740/2014, V 741/2014, V 755/2014, V 1070/2014, V 1264/2014, V 1265/2014, V 1742/2014, V 2226/2012, V 1053/2014, V 3201/2014, V 219/2015, V 1188/2013, V 802/2015, oboznámením listov, ktorými sa navrhovateľ voči predávajúcim spoluvlastníkom dovoľoval relatívnej neplatnosti, oboznámením pripojeného spisu tun. súdu sp. zn. 10C 246/2014, oboznámením výpisu z LV č. XXXX M.. Ú.. P., oboznámením dôkazov o doručovaní od dovolania sa relatívnej neplatnosti jednotlivých zmlúv, oboznámením listu zo dňa 20. 9. 2012 od M. U. adresovaného UPS Púchov a odpovede UPS Púchov k tomuto listu, oboznámením fotokópie stanov UPS, zápisnice zo zasadnutia valného zhromaždenia UPS zo dňa 7. 12. 2008, oboznámením listu právneho zástupcu navrhovateľa zo dňa 22. 5. 2015, ktorý bol adresovaný U. U. a doručenky od neho, oboznámením výzvy na predloženie ponuky na predaj spoluvlastníckych podielov za rovnakých podmienok zo dňa 22. 6. 2015, ktorý bol adresovaný odporcovi, oboznámením písomného vyjadrenia odporcu k žalobe a zistil nasledovný skutkový stav:

Navrhovateľ je podľa výpisu z LV č. XXXX M.. Ú.. P. podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností uvedených na tomto LV a to v podiele 1/94-ina pod poradovým číslom XX na LV. Ako titul nadobudnutia je uvedené rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Považskej Bystrici č. H07/01191-R/965-BE1-A-50 zo dňa 26. 11. 2007 o vlastníctve.

Odporca na predmetnom LV je ako podielový spoluvlastník zapísaný pod poradovým číslom 27, jeho podiel je 21/94-ín a titul nadobudnutia je rozhodnutia Obvodného pozemkového úradu v Považskej Bystrici č. H07/01191-R/965-BE1-A-50 zo dňa 26. 11. 2007 a kúpna zmluva zo dňa 15. 5. 2015 č. V1138/15. Uvedenou zmluvou odporca kúpil od U. U. podiel 20/94-ín. Vklad tejto zmluvy bol povolený dňa 2. júla 2015 Okresným úradom Púchov, katastrálnym odborom.

Na predmetnom LV, ktorý bol vyhotovený dňa 27. 8. 2015 je zapísaný 131 podielových spoluvlastníkov.

Predávajúci U. U. jednotlivé podiely získal od bývalých spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností na základe vyššie citovaných zmlúv s tým, že ako prvú zmluvu U. U. H. F. M. U. pod č. V2226/12, ktorej vklad bol povolený vtedajšou Správou katastra Púchov dňa 11. 1. 2013. Podľa predmetnej zmluvy predávajúci M. U. bol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na G. Č.. XXXX pre k. ú. Púchov v podiele 1/94-ina a pred tým, ako uzatvoril predmetnú kúpnu zmluvu s kupujúcim U. U., ponúkol svoj podiel UPS Púchov, o čom dôkaz predložil navrhovateľ (čl. spisu 52).

Z predmetného listu súd zistil, že M. U. adresoval daný list UPS Púchov dňa 20. 9. 2012 a uviedol v ňom, že je členom urbáru a vlastní podiel 1/94 na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX. Svoj spoluvlastnícky podiel chce predať budúcemu kupujúcemu za sumu 1.000 Eur, pričom od kupujúceho bude požadovať, aby celú dohodnutú kúpnu cenu zaplatil pri podpise kúpnej zmluvy. Vlastníkmi ostatných spoluvlastníckych podielov sú členovia urbárskeho pozemkového spoločenstva a týmto listom M. U. ponúkol uvedený spoluvlastnícky podiel na odkúpenie ostatným členom UPS za sumu 1.000 Eur. V danom liste ďalej uviedol, že ak členovia mienia využiť svoje zákonné predkupné právo a s jeho ponukou súhlasia, trvá na tom, aby bola v lehote 2 mesiacov odo dňa doručenia tejto ponuky uzatvorená písomná kúpna zmluva, aby mu v tejto lehote bola zaplatená aj požadovaná kúpna cena. Pokiaľ v stanovenej lehote vyššie uvedeným spôsobom UPS neuplatní predkupné právo, za tých istých podmienok predá svoj spoluvlastnícky podiel budúcemu kupujúcemu.

Na vyššie uvedený list UPS Púchov reagovalo listom zo dňa 27. 9. 2012 (čl. spisu 53), v ktorom je uvedené, že výbor UPS Púchov v zastúpení členov UPS, ktorých zastupuje na základe zákona stanov

UPS a poverenia udeleného na zasadnutí valného zhromaždenia UPS zo dňa 7. 12. 2008, oznamuje, že členovia UPS si predkupné právo neuplatňujú a svoj podiel môže M. U. predat' inej tretej osobe.

Zo stanov UPS Púchov článku 5.1 súd zistil okrem iného, že spoločenstvo hospodári s majetkom, ktorý je podielovým vlastníctvom členov UPS a z bodu II., že spoločenstvo hospodári s vlastným majetkom a nehnuteľnosťami ako aj s finančnými prostriedkami, ktoré získava zo svojej činnosti z príspevkov členov. Stanovy neobsahujú žiadne ustanovenia, podľa ktorých by spoločenstvo mohlo rozhodovať o vlastníckych podieloch svojich členov.

Zo zápisnice zo zasadnutia valného zhromaždenia UPS Púchov zo dňa 7. 12. 2008 z bodu 8 tejto zápisnice súd zistil, že účastníci valného zhromaždenia poverili zvolených zástupcov, aby ich zastupovali vo všetkých majetko-právnych veciach týkajúcich sa Urbárskeho pozemkového spoločenstva Púchov, prípadne povereného právneho zástupcu splnomocneného výborom UPS Púchov. Prítomných na tomto zasadnutí bolo 62 členov spoločenstva.

Zo spisu tun. súdu sp. zn. 10C246/2014 súd zistil, že dňa 27. 11. 2014 podali U.. L. Š., L. N., C.. K. Z., C.. U. Z., všetci členovia a podielníci urbárskeho pozemkového spoločenstva Púchov v zastúpení JUDr. Loduhom, žalobu proti M. U., C.. U. Y. R. U. U. o určenie neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a a § 140 Obč. zákonníka, ktorým návrhom sa navrhovatelia domáhali vyslovenia určenia relatívnej neplatnosti totožných zmlúv, ktoré sú uvádzané v návrhu navrhovateľa vedeným v tomto konaní (8C292/2015) s výnimkou zmluvy č. V802/2015, V 1053/2014 a 3201/2014. Konanie bolo pre späťvzatie návrhu zastavené a to najskôr len proti pôvodne žalovanej odporkyňi 2/ U. Y. uznesením sp. zn. 10C246/2014-35 zo dňa 26. 1. 2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 3. marca 2015 a proti zvyšným odporcom uznesením č. k. 10C264/2014-159 zo dňa 24. 7. 2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15. 8. 2015.

Relatívnej neplatnosti proti podielovým spoluvlastníkom, ktorí predávali svoje podiely U. U. sa navrhovateľ dovoľával aj listami zo dňa 9. 7. 2015 s poukazom na to, že jednotlivými kúpnyimi zmluvami bývalí podieloví spoluvlastníci ako predávajúci daným predajom porušili ustanovenie § 140 Obč. zákonníka, pretože k tomuto podielu on ako spoluvlastník mal predkupné právo. Odporca v daných listoch uviedol, že preto kúpna zmluva, ktorú ten ktorý podielový spoluvlastník uzatvoril s U. U. je relatívne neplatná a týmto listom sa voči tomu, ktorému predávajúcemu bývalému spoluvlastníkovi dovoľáva. Jednotlivé dovolania sa relatívnej neplatnosti boli predávajúcim doručené nasledovne: P. U. (V477/2013) dňa 23. 7. 2015, L. C. (V1360/2013), P.. X. D. (V1538/2013), U.. P. X. (V 1714/2013), V. X. (V191/2014), L. P. (V740/2014), C. L. (X.), U. B. (X.), W. O. (X.), C. L. (X.), V.W. X. (X.), P. P. (X.), X. H. (X.), Y. XX. X. XXXX, G. O. (X. XXX/XXXX), L. U. (X. XXX/XXXX), I. U. (X.) R. C.. W. L. (X.) Y. XX. X. XXXX, R. L.. L. F. (V43/2014) dňa 12. 7. 2015.

M. U. (V 2226/2012) nebol takýto list doručovaný, keďže voči nemu sa relatívnej neplatnosti danej kúpnej zmluvy dovoľával podaním žaloby v konaní sp. zn. 10C46/2014 a daný návrh bol M. U. doručený dňa 19. 12. 2014. Touto žalobou sa dovoľával relatívnej neplatnosti aj voči C.. U. Y., ktorej však následne poslal aj priamo list zo dňa 9. 7. 2015. Tento si však ona neprevzala v odbernej lehote. Taktiež danou žalobou bolo uplatnené dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv aj voči U. U., ktorý dňa 9.1.2015 splnomocnil U.. L. na zastupovanie v tomto konaní, doručienka od prevzatia návrhu sa v spise nenachádza, teda najneskôr 9.1.2015 mu musela byť žaloba doručená.

Odporca v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že nárok navrhovateľa považuje za nedôvodný, odporujúci zákonu a vychádzajúci z nesprávneho výkladu jeho jednotlivých ustanovení. Potvrdil, že odporca kúpil predmetný spoluvlastnícky podiel od p. U., avšak zmluva bola uzavretá 15.5.2015, teda ešte predtým, než navrhovateľ prostredníctvom svojho právneho zástupcu zaslal p. U. list, v ktorom ho žiada o uzatvorenie kúpnej zmluvy. Pán U. ani odporca teda v čase, keď uzatvárali kúpnu zmluvu, o tom, že navrhovateľ uplatní svoj nárok, ktorý je predmetom tejto žaloby, nevedeli a ani vedieť nemohli. Nemohlo teda dôjsť k akémukoľvek konaniu, ktoré by bolo možné považovať za obchádzanie zákona, práve naopak, konanie navrhovateľa a odporcu bolo realizáciou oprávnení, zo zákona vyplývajúcich. Uviedol ďalej, že navrhovateľ sa v zmysle ustanovenia § 603 OZ domáha z titulu porušenia jeho predkupného práva toho, aby odporca s ním uzatvoril kúpnu zmluvu za rovnakých podmienok, za akých nadobudol vlastnícke právo p. U.. Tento nárok je celkom zrejme v rozpore so zákonom, nakoľko zákon takéto oprávnenie podielovému spoluvlastníkovi, ktorého predkupné právo bolo porušené, dáva len voči tomu, kto vlastnícke právo nadobudol pri právnom úkone, v rámci ktorého došlo k porušeniu

predkupného práva, teda len voči p. U., nakoľko navrhovateľ tvrdí, že (údajne) práve pri prevodoch spoluvlastníckych podielov na neho došlo k porušeniu predkupného práva. K takémuto porušeniu však nedošlo a ani dôjsť nemohlo pri prevode vlastníctva z p. U.M. na odporcu. Preto odporca nie je vo veci pasívne legitimovaným účastníkom.

Občiansky zákonník stanovuje ako jeden z nárokov podielového spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, možnosť tohto spoluvlastníka domáhať sa od nadobúdateľa prevodu vlastníctva za rovnakých podmienok, za akých ho nadobudol. Zákon bližšie nestanovuje, akým spôsobom sa má toto právo uplatniť a následne realizovať. Z bežnej praxe však vyplýva, že je potrebné u nadobúdateľa nárok najskôr uplatniť - pričom zákon formu tohto uplatnenia nestanovuje - a následne nadobúdateľ buď nároku vyhovie a s osobou, ktorá nárok uplatnila, uzatvorí zmluvu, v ktorej mu podiel prevedie do vlastníctva za rovnakých podmienok, za akých ho sám nadobudol, alebo nadobúdateľ nároku nevyhovie a v takom prípade je možné podať žalobu o nahradenie prejavu vôle, kde súd nahradí prejav vôle nadobúdateľa na zmluve, ktorou dôjde k prevodu vlastníctva na navrhovateľa. Titulom nadobudnutia je teda v takomto prípade kúpna zmluva. Zákon tiež nestanovuje, ako postupovať v prípade, keď je spoluvlastníkov, ktorých predkupné právo bolo porušené, a ktorí z tohto dôvodu chcú svoj nárok uplatniť, viac. Oprávnenia vyplývajúce z porušenie ich predkupného práva majú totiž všetci spoluvlastníci rovnaké, oprávnenie žiadneho z nich nie je silnejšie ako oprávnenie ktoréhokoľvek ďalšieho. V takom prípade existujú dva možné výklady príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, a to buď (1) sa musia všetci spoluvlastníci o výkone predkupného práva dohodnúť a ak sa nedohodnú, majú právo vykúpiť podľa veľkosti podielov, alebo (2) každý zo spoluvlastníkov, ktorých predkupné právo bolo porušené, sa môže domáhať voči nadobúdateľovi uzatvorenia zmluvy, ktorou nadobudne celý spoluvlastnícky podiel, ktorý nadobúdateľ predtým nadobudol, a to bez ohľadu na to, či sa s ostatnými spoluvlastníkmi dohodol alebo nedohodol.

V prípade 1. alternatívy sa oprávnený môže domáhať predaja celého nadobudnutého podielu len vtedy, ak preukáže, že sa ešte pred podaním návrhu so všetkými ostatnými spoluvlastníkmi dohodol tak, že práve on je ten, kto je oprávnený nadobudnúť vlastníctvo a všetci ostatní sa svojho práva vzdávajú.

Ak sa spoluvlastníci na výkone práva nedohodnú, znamená to, že jeden oprávnený nemôže žalovať nadobudnutie celého spoluvlastníckeho podielu, ohľadne ktorého bolo predkupné právo porušené, ale len tej časti podielu, ktorá zodpovedá jeho spoluvlastníckemu podielu na celej nehnuteľnosti. Čiže žalobca by mohol žalovať len nahradenie prejavu vôle na zmluve, v ktorej nadobudne 1/94-inu toho, čo nadobúdateľ nadobudol. Takýmto spôsobom by však na jednotlivých pozemkoch, zapísaných na predmetnom LV, vznikli nové spoluvlastnícke podiely o menšej výmere, než sú minimálne výmery stanovené ustanoveniami zákona č. 180/1995 Z.z. a takáto zmluva by nebola spôsobilá na zápis do katastra nehnuteľností z dôvodu rozporu so zákonom. Teda aj takýto nárok žalobcu by bol jednoznačne v rozpore so zákonom.

V 2. prípade uplatnením a realizáciou tohto oprávnenia jedným spoluvlastníkom (a to tým, ktorý ho zrealizoval ako prvý) zanikajú obdobné opatrenia ostatných spoluvlastníkov. Opačný výklad by viedol fakticky k neriešiteľnej situácii, keď by sa jednotliví ďalší podieloví spoluvlastníci nezávisle od seba mohli od nadobúdateľa súčasne domáhať rovnakého nároku (pričom však navrhovateľ by mohol vyhovieť iba jednému z nich) a každá z týchto žalôb by individuálne (ak by sa samozrejme porušenie predkupného práva preukázalo) bola dôvodná, avšak nároky takýchto viacerých navrhovateľov by logicky navzájom voči sebe uspieť nemohli, pričom situácia, ktorá by nastala, by bola neriešiteľná.

Odporca v písomnom vyjadrení poukázal tiež na to, že v tomto prípade bol podielovým spoluvlastníkom, ktorý ako prvý uplatnil svoj nárok na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok, za akých ho nadobudol nadobúdateľ, práve on ako prvý uplatnil u p. U. svoj nárok z porušenia predkupného práva. Nárok uplatnil ústne a následne aj písomne a po viacerých stretnutiach a rokovaní sa odporca a p. U. dohodli a 15.5.2015 uzatvorili kúpnu zmluvu. Touto zmluvou odporca od p. U. podiel 20/94-ín na predmetných nehnuteľnostiach nadobudol za rovnakých podmienok, za akých tieto viacerými zmluvami v minulosti nadobudol p. U., teda za cenu 21.360,- €, splatnú pri uzatvorení zmluvy. To, že prevod podielov z p. U. na odporcu nebol oznámený ostatným podielovým spoluvlastníkom resp. im nebol uvedený podiel ponúknutý (čo navrhovateľ tiež namieta), vyplýva zo samotnej podstaty takéhoto „sankčného“ prevodu vlastníckeho práva. V rámci takéhoto prevodu sa predkupné právo ostatných spoluvlastníkov neuplatňuje, je totiž z jeho podstaty vylúčené, aby bol podiel predtým ponúknutý

ostatným spoluvlastníkom. Povinnosť nadobúdateľa ako predávajúceho ponúknuť v takomto prípade podiel ostatným spoluvlastníkom nie je možné vyvodiť zo žiadneho ustanovenia platných predpisov. Existuje len jeho nesporne zo zákona vyplývajúca povinnosť previesť podiel na toho, kto si svoj nárok uplatnil. Opačný výklad, teda že uplatnením nárokov z porušenia predkupného práva a uzatvorením zmluvy medzi oprávneným a nadobúdateľom sa akýkoľvek nárok ostatných spoluvlastníkov vyplývajúci z predmetného porušenia predkupného práva neskončuje, by bol v zrejmom rozpore s úmyslom zákonodarcu a s účelom a zmyslom zákona, ako aj s právnou istotou. Uvedené samozrejme platí za predpokladu, že za jediný správny výklad ustanovení zákona nebude považovaná varianta 1).

Tým, že navrhovateľ žaluje o nadobudnutie celého podielu a nepreukazuje svoje oprávnenie existenciou dohody s ostatnými spoluvlastníkmi, je celkom zrejme stotožnený s druhým vyššie uvedeným spôsobom výkladu nárokov z porušenia predkupného práva. Osobou, ktorá v zmysle argumentácie navrhovateľa porušila jeho predkupné právo (ale aj predkupné právo ostatných spoluvlastníkov), boli podľa žalobcu všetky osoby, ktoré predali svoje podiely p. U.. Avšak prvou osobou, ktorá voči p. U. uplatnila nároky z porušenia predkupného práva bol práve odporca, pričom jeho nárok bol uspokojený uzatvorením kúpnej zmluvy, ku ktorému došlo 15.5.2015. Tým zanikli nároky ostatných podielových spoluvlastníkov, vrátane navrhovateľa, z uvedeného porušenia predkupného práva. Navrhovateľ teda nie je aktívne legitimovaný na podanie žaloby, nakoľko týmto môže byť len osoba, ktorá nadobudla spoluvlastnícky podiel pri úkone, pri ktorom bolo porušené predkupné právo. Z vyššie uvedených skutočností je zjavné, že pri uvedenom prevode z p. U.Á. na odporcu predkupné právo porušené nebolo a ani byť nemohlo, nakoľko išlo o realizáciu oprávnenia, vyplývajúceho z porušenia predkupného práva.

Právny zástupca navrhovateľa poprel tvrdenie odporcu, že by navrhovateľ mal oprávnenie žiadať vyhlásenie vôle len primerane k svojmu spoluvlastníckemu podielu, teda že by mal žiadať len podiel zodpovedajúci 1/94-ine prevádzaných podielov, lebo by to znamenalo, že nadobúdateľ, ktorý získal podiel porušením predkupného práva sa stane spoluvlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti minimálne v tej časti podielov, ktoré si ostatní spoluvlastníci neuplatnili formou dovolania sa relatívnej neplatnosti. Poukázal na to, že súdna prax je jednotná, keď uznáva, že v zmysle zákona je podielový spoluvlastník, ktorý chce predať svoj podiel, povinný ho ponúknuť na kúpu ostatným spoluvlastníkom a v rámci tohto úkonu neponúka na predaj len alikvotnú časť každému zo spoluvlastníkov ale ponúka na predaj celý spoluvlastnícky podiel. Je bežné, že ak spoluvlastníci nevyužijú svoje právo na kúpu, alebo nedovolia sa relatívnej neplatnosti, že celý podiel predávajúceho, ktorý bol predmetom zmluvy, ktorou bolo porušené predkupné právo, kúpi ten spoluvlastník, ktorý sa relatívnej neplatnosti dovolá. Doručením sa dovolania relatívnej neplatnosti sa daný právny úkon stáva od samého začiatku neplatný s následkami absolútne neprávneho právneho úkonu. Ak by mal byť správny názor, že je možné dovolať sa iba alikvotnej časti podielu, ktorá zodpovedá spoluvlastníckemu podielu dovolateľa sa relatívnej neplatnosti, tak potom v mnohých prípadoch, akým sú práve urbárske spoločnosti, kde mnoho vlastníkov je neznámych, a teda sa nemohli dovolať relatívnej neplatnosti, by nastávala situácia, že ten, kto toto právo poruší, sa stane vždy spoluvlastníkom aspoň nejakej časti podielu, ktorý kúpil, hoci došlo k porušeniu predkupného práva. Týmto spôsobom by potom bolo možné bez problémov zákon obchádzať, pretože úmyslom hlavne pri takýchto nehnuteľnostiach, ako sú predmetom tohto konania, je kúpiť akýkoľvek podiel v týchto nehnuteľnostiach, pretože ak sa stane spoluvlastníkom legálnym, môže už skupovať ďalšie podiely. Okrem toho podieloví spoluvlastníci môžu, ale aj nemusia predkupné právo využiť.

Doručením dovolania sa relatívnej neplatnosti nastáva neplatnosť od samého začiatku resp. daný právny úkon sa stane neplatným s následkami absolútnej neplatnosti a zákon nehovorí, že by sa neplatnosť týkala iba časti prevádzaného podielu. V tomto prípade už prvá zmluva, ktorá bola uzatvorená medzi p. U. R. P. U. doručením žaloby o určenie jej relatívnej neplatnosti nastali prakticky účinky absolútne neplatného právneho úkonu, ktorý nie je možné obnoviť.

Len v súdnom konaní nemožno naraz žiadať aj vyslovenie neplatnosti aj nahradenie prejavu vôle, čo nie je tento prípad, pretože navrhovateľ si uplatňuje len nahradenie prejavu vôle. Pokiaľ navrhovateľ posielal listy, ktorými sa dovolával relatívnej neplatnosti, bola to jeho povinnosť vyplývajúca mu zo zákona a doručením takýchto listov nedochádza k zániku práva dovolávať sa nárokov podľa § 603. Ten koho právo bolo porušené má zákonom stanovenú 3 ročnú lehotu na uplatnenie si svojho práva. Nikde nie je povedané, že počas tejto 3 ročnej lehoty nemôže si meniť možnosti, ktoré mu dáva § 603 ods. 3

Obč. zák., avšak v súdnom konaní už môže uplatniť len jedno z týchto práv. Odporcovi bola doručená výzva na predloženie ponuky na predaj spoluvlastníckych podielov listom zo dňa 4.5.2015 (č.l. 78 spisu).

Z predmetnej výzvy súd zistil, že odporca vyzval U. U. na uzatvorenie kúpnej zmluvy s odôvodnením, že zistil, že kúpil viacero podielov od viacerých členov UPS Púchov, čím porušil jeho predkupné právo, keďže mu nikto z predávajúcich neponúkol svoj podiel na odkúpenie, pričom by taktiež mal záujem podiel kúpiť. Žiadal preto, aby mu U. U. podiel 20/94-in predal za rovnakých podmienok, za akých ich nadobudol a to bez zbytočného odkladu, po doručení tejto výzvy.

U. U. listom doručeným právnenému zástupcovi navrhovateľa dňa 1.6.2015 (čl. spisu 87) na výzvu reagoval a poukázal na to, že nemá vedomosť, prečo by mali byť zmluvy neplatné, keď predávajúci pred tým, než mu ponúkli svoje podiely, najskôr ich ponúkli ostatným členom UPS, a preto nebol porušený zákon.

Právny zástupca odporcu aj po prednese právneho zástupcu navrhovateľa trval na tom, že spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, sa môže domáhať nárokov z porušenia predkupného práva. Môže domáhať len tej časti, ktorá zodpovedá jeho spoluvlastníckemu podielu, prípadne ak preukáže dohodu s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi, tak sa môže domáhať nahradenia prejavu vôle tej časti, ktorá z tejto dohody vyplýva. Navrhovateľ nepreukázal dohodu s ostatnými spoluvlastníkmi, preto by sa mohol domáhať nahradenia prejavu vôle iba ohľadne 1/94 toho, čo odporca nadobudol, alebo sa môže domáhať nahradenia prejavu vôle ohľadom celého spoluvlastníckeho podielu, ale v tom prípade je treba pripustiť aj to, že uplatnením a následnou realizáciou tohto oprávnenia zanikajú takéto práva ostatných podielových spoluvlastníkov. Nárok z porušenia z predkupného práva voči p. U. ako prvý uplatnil odporca, pred tým, než navrhovateľ odporcu vyzval na uzavretie kúpnej zmluvy, a odporca následne s ním uzatvoril kúpnu zmluvu na celý jeho podiel 20/94-in, pretože týmto jeho uplatnením si predkupného práva zanikli obdobné práva ostatných spoluvlastníkov. Tým preto aj zaniklo právo navrhovateľa domáhať sa nahradenia prejavu vôle, ako aj právo domáhať sa iných nárokov z porušenia predkupného práva. Ďalšou podstatnou skutočnosťou je to, že v zmysle ustálenej judikatúry v prípade nárokov z predkupného práva ide o nároky, ktoré sa navzájom vylučujú, čiže ak sa účastník dovoľá relatívnej neplatnosti, už sa nemôže dovoľávať nahradeniu prejavu vôle. Je nevyhnutné, aby práva ostatných spoluvlastníkov takýmto prvým uplatnením si práva zanikli. V opačnom prípade by sa mohli jednotliví ďalší podieloví spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo porušené, domáhať voči odporcovi uzavretia zmluvy aj formou nahradenia prejavu vôle a všetky tieto prípadné žaloby by za predpokladu, že by porušenia predkupného práva boli preukázané, boli dôvodné. Každý z týchto spoluvlastníkov, bez ohľadu nato, kedy by podal návrh na súd, alebo kedy by právo uplatnil voči nadobúdateľovi, by mal vlastne nárok na to, aby s ním bola uzavretá zmluva a súdne konanie by vyhral. Pokiaľ má navrhovateľ svoj nárok iba vo veľkosti 1/94, tak je na mieste návrh zamietnuť, pretože ak by súd nahradil prejav vôle odporcu na žalobe, ktorou sa prevádza 1/94 z 20/94, čiže približne 1/5 terajšieho min. podielu v UPS Púchov, takáto zmluva bude nezapisateľná do KN z dôvodu zákazu drobenia pozemkov v opačnom prípade by k porušeniu ustanovenia zákona 180/1995 Z.z.

Odporca C. L. Y. vypovedal, že od r. 2008 bol tajomníkom v UPS, od r. 2014 predsedom a pri pripravovaní zhromaždenia v roku 2015 nahliadnutím do listu vlastníctva zistil, že asi 2 alebo 3 podieloví spoluvlastníci skupujú pozemky, teda podiely ostatných spoluvlastníkov, v tom čase p. U. mal skúpených asi 19 podielov a preto ho upozornil, že porušuje jeho predkupné právo a vyzval ho, aby mu „skúpené“, predal, s čím on napokon súhlasil, keďže začal byť napádaný aj zo strany ostatných spoluvlastníkov a následne došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy.

K okolnostiam uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi p. U. R. P. U. vypovedal, že, podľa jeho názoru za UPS mali oprávnenie dať súhlas na predaj podielu tretej osobe, ktorý aj dali p. U. v roku 2012 (čl. spisu 53), lebo aj podľa Stanov urbáru výbor mohol udeľovať takýto súhlas, ak s tým súhlasili ďalší 2 členovia výboru bez toho, aby oslovili v tomto smere aj ostatných spoluvlastníkov. Oslovení boli len členovia výboru, ostatní spoluvlastníci, pretože mnohí sa k pozemkom stavali laxne.

Právny zástupca navrhovateľa predložil súdu list zo dňa 17. 12. 2014 (č.l. spisu 83) podpísaný odporcom, ktorým navrhovateľovi odpovedali na jeho podnet na preverenie legitimacy prevodu členského podielu člena spoločenstva ako dôkaz o tom, že už v tom čase urbáru muselo byť zrejmé,

že p. U. skúpil väčšiu časť podielov, min. 15, v tom čase už bola podaná aj žaloba proti p. U., ktorý bol členom výboru. Uvedené dôkazy dosvedčujú, že odporca už dlhšiu dobu musel viesť o aktivite p. U. a zrejme to s ním bolo dohodnuté. Uviedol ďalej, že pokiaľ odporca tvrdí, že pri kúpe podielov odporcom sa už nejedná o relatívnu neplatnosť, s tým nie je možné súhlasiť, pretože aj naväzujúce úkony musia byť neplatné, inak by dochádzalo k obchádzaniu zákona. Nie je možné platne uzatvoriť zmluvu pokiaľ jej základom je predtým neplatný právny úkon. Zákonom je stanovená 3-ročná premlčacia lehota na vznesenie námietky relatívnej neplatnosti. Odporca vedel o porušení predkupného práva čo dosvedčuje daný list.

Právny zástupca odporcu poukázal na to, že tvrdenie právneho zástupcu navrhovateľa, že uplatnením predkupného práva jedným zo spoluvlastníkov a následným uzavretím zmluvy nezaničujú rovnaké práva ostatných spoluvlastníkov, nie je správne, pretože inak by v prípade, ak by p. U. vyhovel výzve navrhovateľa a uzavrel s ním dobrovoľne zmluvu, následne by ktorýkoľvek z ďalších podielových spoluvlastníkov mohol napadnúť navrhovateľa a žiadať od neho to isté.

Svedok U. U. vypovedal, že mal záujem stať sa členom urbárskeho spoločenstva, pretože dlhodobo sa venuje ochrane prírody a chcel svojim prínosom zabezpečiť ochranu daného lesa a preto začal postupne skupovať podiely. Nemal vedomosť o predkupnom práve ostatných spoluvlastníkov, keď kupoval prvý podiel bol uzročený s tým, že na podiele nie je žiadna ťarcha. Problémy nastali po tom, ako prichytil navrhovateľa pri krádeži dreva a neskôr začali aj ostatní spoluvlastníci útočiť pre porušovanie predkupného práva, preto sa rozhodol prediť svoje podiely odporcovi, ktorý taktiež mu začal vytykať, že mu neoznámil skupovanie podielov, že aj on by mal záujem tieto podiely kupovať a písomne ho vyzval na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Podiely neponúkol inému spoluvlastníkovi.

Uviedol ďalej, že členom UPS Púchov sa stal zavkladovaním prvej kúpnej zmluvy, kedy som kúpil prvý podiel a prestal som byť členom spoločenstva potom ako bol zrealizovaný vklad vlastníckeho práva v prospech odporcu. V UPS Púchov ako nečlen naďalej vykonáva funkciu predsedu dozornej rady. Ako predseda dozornej rady bol pozývaný na zasadnutie výboru spoločenstva a bol prítomný aj na zasadnutiach, kde boli prejednávané námietky navrhovateľa ohľadom porušenia jeho predkupného práva na základe listov, ktoré výboru. Porušovanie predkupného práva sa prejednávalo len všeobecne, nie vo vzťahu k jeho osobe, pretože podiely v spoločenstve skupovali ešte ďalší ako p. N. a p. Z.. V čase keď predával podiely odporcovi už vedel o tom, že existuje predkupné právo.

Právny zástupca navrhovateľa poukázal na skutočnosť, že pod V 802/15 kupoval svedok podiel od p. L., pričom rozhodnutie o vklade vlastníckeho práva k tomuto podielu v prospech svedka je z neskoršieho dátumu, než bola uzatvorená zmluva medzi svedkom a odporcom, teda predával podiel, ktorý mu ešte nepatrilo. Svedok k danej námietke uviedol, že vedel že o 2 - 3 dni bude mať zapísaný aj tento podiel a to je aj dôvod, pre ktorý kúpnu zmluvu uzavretú s odporcom dával na vklad až neskôr, ako bola kúpna zmluva vyhotovená.

Právny zástupca navrhovateľa v záverečnej reči poukázal na závery NS SR vo veci sp. zn. 2CDo28/29, podľa ktorých práva vyplývajúce z § 603 ods. 3 Obč. zák. a § 161 ods. 3 O.s.p. môže podielový spoluvlastník uplatniť i keď relatívnu neplatnosť zmluvy, na ktorom základe nadobúdateľ vec získal, neuplatnil vôbec alebo ju uplatnil napr. vadne alebo neúčinne. Uviedol, že niet sporu o tom, že došlo k uzatvoreniu kúpno predajnej zmluvy medzi U. U. R. D., P. P. U. ako predávajúcim porušil predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, pretože i keď svoj podiel predáva spoluvlastníkovi, musí ho skôr, ako ho predá ponúknuť na predaj všetkým spoluvlastníkom, a to s poukazom na ust. § 140 obč. zák. Navrhovateľ má právo podľa ust. § 603 ods. 3 Obč. zák. domáhať sa žalobou, aby mu odporca (nadobúdateľ) vec ponúkol na predaj, výzva mu bola doručená, odporca však nerešpektoval toto právo navrhovateľa a odmietol previesť nadobudnutý spoluvlastnícky podiel. Preto navrhovateľ žiadal, aby súd svojim rozhodnutím nahradil jeho prejav vôle a odporcovi uložil povinnosť nahradiť mu trovy konania.

Právny zástupca odporcu v záverečnej reči zopakoval tvrdenia uvedené v písomnom vyjadrení k návrhu a vo svojich predchádzajúcich prednesoch. Zdôraznil, že nároky z porušenie predkupného práva, tak ako vyplývajú z príslušného ust. obč. zák., sú nárokmi alternatívnymi a navzájom sa vylučujúcimi. Pokiaľ niekto uplatní relatívnu neplatnosť takéhoto úkonu, už sa nemôže domáhať nahradenia prejavu vôle voči nadobúdateľovi. Poukázal na to, že zo súdneho spisu vyplýva, že navrhovateľ sa dovolal relatívnej neplatnosti voči všetkým účastníkom predmetných zmlúv, ktoré predchádzali zmluve, ktorou

podieľy nadobudol odporca. Týmto je vylúčený jeho nárok na nahradenie prejavu vôle. Poukázal na to, že podľa zák. 97/2013 o pozemkových spoločnostiach sa predkupné právo medzi členmi spoločnosti, ktorí sú spoluvlastníkmi spoločne nehnuteľnosti neuplatňuje, teda platí výnimka zo zákonného predkupného práva, ktoré vyplýva z občianskeho zákonníka. To je aj jeden z dôvodov, pre ktorý p. U. nebol povinný ponúknuť svoje podieľy ostatným členom urbáru, keď ich predával odporcovi. Ale najpodstatnejším dôvodom, pre ktorý nedošlo k porušeniu predkupného práva podľa odporcu je to, že p. U. predával podieľy odporcovi už v rámci výkonu práv z porušenia jeho predkupného práva, ktorého sa odporca dovoľal, rovnako ako sa ho dovoľal navrhovateľ. Navrhovateľ sa však týchto svojich práv dovoľal neskôr. V prípade takéhoto prevodu už nie je povinnosť predávajúceho ponúknuť podieľy ostatným spoluvlastníkom. Návrh navrhovateľa preto odporca žiadal ako nedôvodný zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania.

Podľa ustanovenia § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, 15) / § 140 OZ/ ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho prediť tretej osobe.

Podľa ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka 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 ustanovenia § 40a veta prvá a druhá Občianskeho zákonníka § 40a ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovoľá. Neplatnosti sa nemôže dovoľávať ten, kto ju sám spôsobil.

Po vykonaní dokazovaní bolo jednoznačne preukázané, že odporca ako podielový spoluvlastník podielu 1/94-ina nehnuteľností - parcel vedených na LV č. XXXX M.. Ú.. P. tieto podieľy kúpil od U. U. titulom zmlúv uvádzaných v návrhu v jeho odôvodnení. Navrhovateľ sa domáha nahradenia prejavu vôle odporcu a žiada, aby bola jeho vôľa nahradená v kúpnej zmluve o prevode spoluvlastníckeho podielu, ktorej znenie v návrhu uviedol a ktoré je uvedené aj na začiatku odôvodnenia tohto rozsudku.

Jednoznačne navrhovateľ vychádzal z ustanovenia § 140 Obč. zák. resp. 603 ods. 3 OZ, a to napriek tomu, že niet sporu medzi účastníkmi o tom, že sa jedná o podieľy v nehnuteľnostiach, ktoré sú spoločným nedeliteľným majetkom pozemkového spoločnosti: Urbárske pozemkové spoločnosti Púchov, čo je konštatované aj v samotnej kúpnej zmluve, v ktorej žiada nahradiť prejav vôle odporcu. Teda sa jedná o spoločnú nehnuteľnosť v zmysle § 8 zák. č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach, pričom podľa článku V. Stanov UPS Púchov bod 1 je taktiež stanovené, že spoločnosť hospodári s majetkom, ktorý je podielovým vlastníctvom členov UPS. Je však nesporné, že pri prevodoch podielov spoločnej nehnuteľnosti sa neuplatňuje predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov tak ako to vyplýva z ustanovenia § 9 ods. 7 Zák. č. 97/2013, pričom povinnosť predávajúceho ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti je zachovaná a má byť realizovaná prostredníctvom výboru. Zákon to stanoví ako povinnosť.

Predkupné právo je upravené práve ustanovením § 140 Obč. zák., ktorý sa však nevzťahuje na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločnosti, pričom nesporne odporca ako aj predávajúci U. U. členom spoločnosti v čase uzatvárania zmluvy stále bol. Keďže nie je možné vychádzať z ustanovenia § 140 Obč. zák., nie je možné ani aplikovať na daný prípad ustanovenia § 40a Obč. zák., ktorý vymenúva prípady relatívnej neplatnosti taxatívne a medzi týmito prípadmi je aj § 140 OZ.

Uplatnenie nároku podľa § 603 ods. 3 OZ by bolo dôvodné jedine vtedy, ak by súd bol oprávnený posudzovať relatívnu neplatnosť právneho úkonu a potom podľa analógie legis (§ 853 OZ) by bolo možné vychádzať zo všeobecnej úpravy o predkupnom práve, ktorá je zaradená do 8. časti druhej hlavy druhého oddielu v §-och 602 až 606.

V danom prípade však práve z dôvodu, že sa jedná o podiely v spoločnej nehnuteľnosti, tak ako je vyššie uvedené, ustanovenia o predkupnom práve neplatia, teda nie je možné použiť ani ustanovenia o relatívnej neplatnosti právneho úkonu, čo v konečnom dôsledku znamená, že nie je možné ani vychádzať z § 603 ods. 2 OZ, a teda nahrádzať prejav vôle. Jednoznačne v tomto prípade je nutné vychádzať z § 9 ods. 7 zák. č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach, ktorý uplatnenie § 603 ods. 2 OZ vylučuje. Z uvedeného dôvodu preto súd nemohol návrhu navrhovateľa vyhovieť a tento zamietol.

Pre úplnosť súd dodáva, že z dokazovania vyplynulo a nie je to sporné ani medzi účastníkmi konania, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy medzi odporcom a U. U. bolo porušené ustanovenia § 9 ods. 7 veta druhá zák. č. 97/2013, teda že predávajúci neponúkol svoj podiel na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti. Táto skutočnosť však nemôže byť dôvodom, pre ktorý by súd návrhu navrhovateľa vyhovel, pretože tak, ako je vyššie uvedené, posudzovanie danej veci podľa § 603 ods. 2 OZ v tomto prípade nie je možné.

Súd tiež dodáva, že ak by sa nejednalo o spoločnú nehnuteľnosť v urbárskom pozemkovom spoločenstve, v danom prípade by súd musel aj v takomto prípade návrh zamietnuť a to aj vtedy, ak by bola preukázaná relatívna neplatnosť napádanej zmluvy, pretože navrhovateľ žiada nahradiť prejav vôle ohľadom 20/94-in, pričom nesporne nedošlo k ponúknutiu tohto podielu resp. jednotlivých podielov ostatným podielovým spoluvlastníkom, nebola preukázaná ani existencia dohody ostatných podielových spoluvlastníkov o výkone predkupného práva, a teda nebolo preukázané, že si celý podiel môže nárokovať len navrhovateľ. Uvedené znamená, že pokiaľ by bola preukázaná relatívna neplatnosť právneho úkonu, navrhovateľ by sa mohol domáhať podielu len vo výške zodpovedajúcej jeho podielu v spoločnej nehnuteľnosti (1/94), čo by znamenalo, že súd by nemohol nahradiť prejav vôle v kúpnej zmluve ohľadom 20/94-in, pretože súd je viazaný návrhom na začatie konania a v dôsledku tejto viazanosti nesmie na znení navrhovanej kúpnej zmluvy nič meniť.

S poukazom na vyššie uvedené dokazovanie preto súd návrh navrhovateľa v celom rozsahu zamietol.

O trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením vzhľadom k tomu, že súd doručuje rozsudok na pojednávaní, keďže posledné pojednávanie bolo odročené za účelom vyhlásenia rozsudku a odporca do spisu nedoložil uplatnenie trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia prostredníctvom tohto súdu na Krajský súd v Trenčíne v dvoch vyhotoveniach.

Z podaného odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42ods. 3) 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.