

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom
Spisová značka: 7C/26/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6415201503
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 01. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Lukáč
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2016:6415201503.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom na pojednávaní konanom dňa 18.01.2016, pred samosudcom JUDr. Petrom Lukáčom, v právnej veci navrhovateľa: D.. P. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. Č.. X, XXX XX E., zast. JUDr. Luciou Luptákovou, advokátkou so sídlom ČSA 198/31, 967 01 Kremnica, proti odporkyni: E. X., J.. E., Z.. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. Č.. X, XXX XX E., v zast. JUDr. Ľudmilou Petrušovou, advokátkou so sídlom AK Žiar nad Hronom, o návrhu na nahradenie prejavu vôle odporkyne na uzatvorenie kúpno predajnej zmluvy k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd n a h r á d z a prejav vôle žalovanej E. X., rod. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. Č.. X, XXX XX, občianky Slovenskej republiky, že ako predávajúca uzatvorila so žalobcom D.. P. F., rod. F., nar. XX.XX.XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom E. Č.. X, XXX XX, občana Slovenskej republiky ako kupujúcim, kúpno predajnú zmluvu o prevode spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1 v pomere k celku na nehnuteľnosti KN"E" parc. č. XXXX/X o výmere 206 m², trvalý trávnatý porast, zapísanej na LV č. XXX, katastrálne územie E., obec E., okres Ž. Z. O., vedenej Okresným úradom Ž. Z. O., katastrálnym odborom za dohodnutú kúpno predajnú cenu 55,00 € na základe kúpno predajnej zmluvy, ktorá tvorí súčasť rozsudku a tvorí s ním technicky neoddeliteľný celok.

II. Odporkyňa je p o v i n n á uhradiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 132,50 € a trovy právneho zastúpenia vo výške 610,53 € na účet právnej zástupkyne navrhovateľa JUDr. Lucie Luptákovovej, vedený v peňažnom ústave Tatra banka, a. s., č. účtu: 2915922571/1100 v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia pod následkom výkonu rozhodnutia.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa svojim návrhom doručeným Okresnému súdu v Žiari nad Hronom dňa 18.02.2015 domáhal, aby súd za odporkyňu nahradil prejav vôle odporkyne s uzatvorením kúpno predajnej zmluvy špecifikovaného znenia na podiel vo výške 1 k nehnuteľnosti identifikovanej ako KN „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 206 m², v kultúre trvalý trávnatý porast. Svoj návrh zdôvodnil skutočnosťou, že navrhovateľ je podielovým spoluvlastníkom k nehnuteľnosti, a to k parcele registra E pod č. XXXX/X o výmere 206 m², vedenej Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálnym odborom na LV č. XXX. Navrhovateľ ďalej v návrhu konštatoval, že v období mesiaca január roku 2015 lustráciou, výpisom z LV č. XXX, k. ú. E., obec E., zistil, že v nehnuteľnosti došlo k zmene vlastníckeho práva, a to spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1 v pomere k celku, a to na základe kúpno predajnej zmluvy uzatvorenej medzi odporkyňou a bývalým podielovým spoluvlastníkom F. Q., nar. XX.XX.XXXX. Navrhovateľ ďalej v návrhu namietol, že bývalý podielový spoluvlastník F. Q. v rozpore so zákonnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka nerealizoval oznámenie ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu k predmetnej nehnuteľnosti podielovému spoluvlastníkovi, a to navrhovateľovi, tak ako to ukladá ustanovenie § 140 prvá veta Občianskeho zákonníka. Navrhovateľ v zmysle § 603 ods. 3 prvá veta Občianskeho zákonníka

uplatnil zákonné právo a domáhal sa aby zo strany evidovanej podielovej spoluvlastníčky k predmetnej nehnuteľnosti bola nehnuteľnosť tomuto ponúknutá na predaj. V zmysle hore uvedeného zákonného ustanovenia vyzval odporkyňa na uzatvorenie kúpnopredajnej zmluvy, ktorej predmetom mal byť prevod spoluvlastníckeho podielu 1 k KN"E" parc. XXXX/X s uvedením termínu, za identických podmienok, ako došlo k odpredaju nehnuteľnosti od pôvodného evidovaného podielového spoluvlastníka p. F. Q.. Zároveň v návrhu uviedol, že odporkyňa žiadnym spôsobom na výzvu nereagovala. Navrhovateľ sa teda žalobou v zmysle § 161 ods. 3 O. s. p. domáhal nahradenia prejavu vôle odporkyne s uzatvorením kúpnopredajnej zmluvy z titulu porušenia predkupného práva.

Odporkyňa prostredníctvom splnomocnenej právnej zástupkyne vo svojom písomnom vyjadrení, ale aj na pojednávaní konanom dňa 18.01.2016, žiadala návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietnuť. Uznala síce skutočnosť, že v danom prípade pri uzatváraní kúpnopredajnej zmluvy nebolo urobené za dosť zákonným ustanoveniam ohľadom realizácie predkupného práva podielovému spoluvlastníkovi ako oprávnenému, vznesla však námietky procesnoprávneho i hmotnoprávneho charakteru, nakoľko konštatovala, že pokiaľ je nárok uplatnený v zmysle § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka, z citácie zákonného ustanovenia vyplýva, že prevod môže byť realizovaný len na celok a nie na podiel. Následne aplikovala a zdôvodňovala svoj právny názor analogickým postupom upraveným v ustanovení § 605 Občianskeho zákonníka kde zákonodarca stanovuje dobu do kedy sa má predaj uskutočniť a zároveň dobu do kedy musí oprávnená osoba vyplatiť kúpnopredajnú cenu, v danom prípade do 8, resp. do 60 dní. V náväznosti na túto okolnosť uviedla, že pokiaľ táto doba uplynie márne, zákonodarca s týmto spája zánik práva oprávneného na uplatnenie predkupného práva, čo sa stalo i v danom prípade. Následne analogicky namietla právnu skutočnosť, že samotný návrh ako taký nespĺňa náležitosti ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka v súvislosti s právnou skutočnosťou, že nahradenie prejavu vôle odporkyne sa v danom prípade má týkať len jednej polovice k celku KN"E" parc. č. XXXX/X, čo spôsobuje eventuálne kladné rozhodnutie súdu nevkladuschopným. Taktiež uviedla okolnosť, že pri uzatváraní kúpnopredajnej zmluvy s pôvodným podielovým spoluvlastníkom, konanie odporkyne nie je možné kvalifikovať ako svojvoľné nakoľko cez KN"E" parc. č. XXXX/X vedie jediná prístupová cesta k nehnuteľnosti vlastníčky patriacej odporkyne na KN"E" parc. č. XX/X.

Dokazovaním prevedeným na pojednávaní, vylúchom účastníkov konania, oboznámením sa s pripojeným dôkazným materiálom, výpisom z LV č. XXX Okresného úradu Ž. Z. O., odboru katastrálneho, mal súd preukázané, že navrhovateľ je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti registra „E“, a to parc. č. XXXX/X o výmere 206 m² v kultúre trvalý trávnatý porast nachádzajúci sa v k. ú. obce E., pre obec E., okres Ž. Z. O.. Nehnuteľnosť je vedená na LV č. XXX. Z pripojeného písomného dôkazného materiálu, a to aktuálneho výpisu z LV. č. XXX mal súd preukázané, že na základe kúpnopredajnej zmluvy uzatvorenej medzi odporkyňou a pôvodným podielovým spoluvlastníkom k nehnuteľnosti F. Q. uzatvorenej dňa 26.11.2014 došlo k prevodu podielu vo výške 1 k citovanej nehnuteľnosti z pôvodného evidovaného podielového spoluvlastníka F. Q. na odporkyňa. Kúpnopredajná zmluva bola vkladovaná Okresným úradom Ž. Z. O., odborom katastrálnym, pod č. vkladového konania V.-X..XX/XX. Z vylúchu účastníkov konania, čo v konečnom dôsledku potvrdila i samotná odporkyňa prostredníctvom splnomocnenej právnej zástupkyne, vyplynula pre súd okolnosť, že pred uzatvorením kúpnopredajnej zmluvy nebolo realizované právo evidovaného podielového spoluvlastníka k nehnuteľnosti, a to navrhovateľa, v zmysle § 140 prvá veta Občianskeho zákonníka. Túto právnu skutočnosť mal súd nesporne preukázanú z vylúchu účastníkov aj vyjadrenia samotnej odporkyne.

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe.

Z hore uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva okolnosť, že predkupné právo obmedzuje spoluvlastníka v nakladaní s jeho podielom v tom zmysle, že je povinný v prípade ak nejde o prevod blízkej osoby (§ 116, § 117 Občianskeho zákonníka), podiel prednostne ponúknuť všetkým ostatným podielovým spoluvlastníkom bez ohľadu na veľkosť ich spoluvlastníckych podielov. Spoluvlastník, ktorý chce svoj podiel previesť na inú osobu, musí ostatným spoluvlastníkom urobiť tzv. „ponuku na odkúpenie podielu“. V zmysle § 605 Občianskeho zákonníka, veta tretia, táto ponuka sa má vykonať ohlásením všetkých podmienok, za ktorých spoluvlastník ponúka svoj podiel na predaj a v prípade nehnuteľností musí byť takáto ponuka urobená písomne.

Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, 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 § 161 ods. 3 O. s. p., právoplatné rozsudky ukladajúce vyhlásenie vôle nahradzujú toto vyhlásenie.

Z prevedeného dokazovania mal súd preukázané, že pôvodný podielový spoluvlastník k nehnuteľnosti registra „E“, parc. č. XXXX/X o výmere 206 m², evidovanej na LV č. XXX pred uzatvorením kúpnopredajnej zmluvy s označenou odporkyňou, neučinil za dosť zákonnému ustanoveniu § 140 práv veta Občianskeho zákonníka. V náväznosti za toto porušenie práva samotného navrhovateľa zákonodarca v zmysle ustanovení § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, resp. § 161 ods. 3 O. s. p. dáva navrhovateľovi legitímne právo na uplatnenie nároku na nahradenie prejavu vôle aktuálne evidovanej podielovej spoluvlastníčky k predmetnej nehnuteľnosti s uzatvorením kúpnopredajnej zmluvy na podiel k celku k nehnuteľnosti registra „E“ identifikovanej ako KN“E“ parc. XXXX/X.

Odporkyňa vo svojej výpovedi, resp. písomnom vyjadrení vzniesla námietky ohľadom uplatneného nároku, ktoré však zdôvodnila ustanovením § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka následne analógiou aplikácie ustanovenia § 605 Občianskeho zákonníka. Takúto obranu odporkyne súd v danom prípade kvalifikoval ako nedôvodnú a právne irelevantnú. Nie je preukázané, že v danom prípade navrhovateľ uplatnil svoj nárok cez ustanovenie § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Súd v danom prípade nevidí dôvod pre aplikáciu ustanovenia § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka a následne použitia analógie v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka. Odporkyňa zároveň vo svojej výpovedi vzniesla námietku ohľadom právnej skutočnosti, že návrh ako taký nespĺňa základné náležitosti ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka a následne eventuálne vyhovie takémuto návrhu činí rozsudok nevkladuschopnou listinou. I v tomto smere súd konštatuje, že v danom prípade nič nebráni tomu, aby bol naplnený nárok navrhovateľa na uzatvorenie kúpnopredajnej zmluvy s aktuálne evidovanou podielovou spoluvlastníčkou na podiel 1 ku KN“E“ parc. č. XXXX/X. Akékoľvek dôvody v danom prípade konštatovanej súvislosti s právom prechodu cez KN“E“ parc. k nehnuteľnosti samotnej odporkyne k parc. KN“E“ č. XX/X sú v danom prípade irelevantné. Vzhľadom na takto zistený skutkový stav súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. V zmysle § 161 ods. 3 Občianskeho zákonníka kúpnopredajná zmluva, ktorá bola mimochodom doručená v rámci mimo súdnej pokonávky odporkyni zo strany navrhovateľa, tvorí neoddeliteľnú súčasť rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom, sp. zn. 7C 26/2015.

O trovách konania súd rozhodol s použitím § 142 ods. 1 O. s. p. vzhľadom na plný úspech navrhovateľa v konaní. Trovy konania predstavovali zaplatené súdne poplatky za návrh na vydanie predbežného opatrenia v konaní 5C 41/2015 Okresného súdu Žiar nad Hronom vo výške á 33,00 €, súdny poplatok s návrhu na nahradenie prejavu vôle v konaní 7C 26/2015 á 99,50 €. Trovy konania zároveň pozostávali z trov právneho zastúpenia za 8 úkonov právnej pomoci, a to prevzatie a príprava zastúpenia dňa 22.01.2015 á 64,53 €; výzva na uzavretie kúpnopredajnej zmluvy adresovaná dňa 26.01.2015 á 64,53 €; návrh na vydanie predbežného opatrenia dňa 06.02.2015 á 64,53 €; porada s klientom potvrdená podpisom klienta dňa 13.02.2015 á 64,53 €; samotný návrh na nahradenie prejavu vôle v konaní 7C 26/2015 doručený súdu dňa 18.02.2015 á 64,53 €; pojednávanie na Okresnom súde v Žiari nad Hronom dňa 08.6.2015 (nemeritórne) á 16,13 €; ďalšia porada s klientom v trvaní jednej hodiny potvrdená na úradnom zázname podpisom klienta dňa 05.08.2015 á 64,63; meritórne pojednávanie Okresného súdu Žiar nad Hronom dňa 18.01.2016 á 66,00 €; v celkovej výške 469,31 €. Trovy konania taktiež pozostávali z režijného paušálu za 8 úkonov právnej služby, a to 7 x á 8,39 € v roku 2015 a 1 x á 8,58 € v roku 2016; cestovných nákladoch a strate času v zmysle § 15 písm. b), resp. § 17 Vyhlášky, a to 1 x cesta na pojednávanie dňa 08.06.2015 á 10,32 €, 1 x cesta na pojednávanie Okresného súdu Žiar nad Hronom dňa 18.01.2016 á 7,03 €; náhrada za stratu času dňa 18.06.2015 dve začaté polhodiny á 13,98 €; dňa 18.01.2016 dve začaté polhodiny á 14,30 €. Trovy právneho zastúpenia takto predstavovali celkový finančný obnos 610,53 €.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Banskej Bystrici, písomne v 3 vyhotoveniach. Toto právo nemajú účastníci konania, ktorí sa ho po vyhlásení rozhodnutia vzdali písomne do zápisnice súdu.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a), rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia vecí.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu (z. č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.