

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 8C/34/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7817205885
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 12. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Dušáková
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2017:7817205885.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava v právnej veci žalobcu V. K. V., I.. XX. X. XXXX, Z. XXX XX Z. XX, zastúpený V.. W. O., F. F. M. M. O. L., Č. X. X, XXX XX L., proti žalovanému X/ B. X. O. L., R.: XX XXX XXX, zastúpený V.. V. X., F. F. M. M. O. L., I.. Z. XX/XX, XXX XX L., a 2/ L. Z. L.. Y., I.. XX. X. XXXX, Z. G. XXX, XXX XX V., zastúpená V.. B. K., F. F. M. M. O. L., I.W. M. X, XXX XX L., o nahradenie prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a** .

II. Súd zamietá návrh na prerušenie konania.

III. Súd žalovaným 1/, 2/ priznáva náhradu trov konania v plnom rozsahu **100 %**.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou zo dňa 29.05.2017, doručenou tunajšiemu súdu dňa 30.05.2017 domáhal, aby súd uložil žalovanému ad 1) ako predávajúcemu uzavrieť so žalobcom ako kupujúcim, kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam v k. ú. Z. zapísaných na LV č. XX pod B7 v podiele 5/248 parcely registra „C“ č. 972/15, výmera 947 m2, druh pozemku: zastavené plochy a nádvoria; na LV č. XX pod B6 podiel 36/576, parcely registra „E“ č. 891/1, výmera 3282 m2, druh pozemku - lesné pozemky, na LV č. XX pod B7 podiel 36/1152, parcely registra „E“ č. 29/1, výmera 1330 m2, druh pozemku - trvalý trávnatý porast; na LV č. XXX pod B 5 podiel 36/576: parcely registra „E“ č. 840 výmera 5842 m2, druh pozemku - trvalý trávnatý porast, parcely registra „E“ č. 841 výmera 13 310 m2, druh pozemku - trvalý trávnatý porast, za tých istých podmienok ako sú uvedené v NZ: XXXX/XXXX-X/XX povolenej pod V 500/16 uzavretej medzi žalovanou ad 2) ako predávajúcou a žalovaným ad 1) ako kupujúcim.

2. Žalobca tento svoj návrh odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v k.ú. Z., zapísaných na LV č. XX, LV č. XX, LV č. XX, LV č. XXX, Okresného úradu Rožňava - katastrálny odbor. Žalovaný ad. 1) ako kupujúci a žalovaná ad.) 2 ako predávajúca, uzatvorili Kúpnu zmluvu vo forme notárskej zápisnice NZ: XXXX/XXXX-X/XX, ktorá bola predmetom vkladového konania Okresného úradu Rožňava, katastrálneho odboru pod V 500/16, na základe ktorej sa žalovaný ad.) 1 stal vlastníkom nehnuteľností v k.ú. Z. zapísaných na LV č. XX pod B7 v podiele 5/248, parcely registra „C“ č. 972/15, výmera 947 m2, druh pozemku: zastavené plochy a nádvoria, na LV č. XX pod B6 podiel 36/576, parcely registra „E“ č. 891/1, výmera 3 282 m2, druh pozemku - lesné pozemky na LV č. XX pod B7 podiel 36/1152, parcely registra „E“ č. 29/1, výmera 1330 m2, druh pozemku - trvalý trávnatý porast, na LV č. XXX pod B 5 podiel 36/576, parcely registra „E“ č. 840 výmera 5842 m2, druh pozemku - trvalý trávnatý porast, parcely registra „E“ č. 841 výmera 13 310 m2, druh pozemku - trvalý trávnatý porast.

3. O zmene vlastníckeho práva zo žalovanej ad. 2) na žalovaného ad. 1) sa žalobca dozvedel z verejne prístupného portálu katastra nehnuteľností, pričom o takejto skutočnosti nebol nikým informovaný. Žalobcovi ako spoluvlastníkovi nehnuteľností evidovaných na LV č. XX, LV č. XX, LV č. XX, LV č. XXX

prináleží zákonné predkupné právo, v zmysle ust. § 140 OZ, ktoré bolo uzatvorením kúpnej zmluvy medzi žalovanou ad. 2) ako predávajúcou a žalovaným ad. 1) ako kupujúcim porušené, s poukazom na citované ustanovenie, v zmysle ktorého ustanovenia, 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. Žalovaný ad. 1) sa ohľadom tohto úkonu môže odvolávať na jeho predošlý nadobúdaci titul a to: Kúpne zmluvy, ktoré boli predmetom vkladového konania pod V 1870/15, V 27/16. Tieto právne úkony boli však urobené za tých istých okolností ako napadnutý právny úkon, preto ide podľa žalobcu od počiatku o neplatné právne úkony, na ktoré sa má takto aj pozerať, preto nemohli založiť zákonom stanovené predpoklady na ďalšie nadobúdanie nehnuteľností v prospech žalovaného ad. 1). V takto špecifikovanom prípade je potrebné zabrániť možnosti prevodu predmetných nehnuteľností na tretie osoby, čo pôvodne predstavovalo podmienku naliehavosti právneho záujmu pre vydanie navrhovaného neodkladného opatrenia. Naliehavosť právneho záujmu taktiež žalobca odôvodnil svojím zámerom a to predmetné nehnuteľnosti nachádzajúce sa na vyššie vymedzených listoch vlastníctva žalovanej ad. 2) kúpiť. Z uvedeného dôvodu žalobca pôvodne podanou žalobou sa zároveň domáhal aj vydania neodkladného opatrenia, v zmysle ktorého súd žalovanému ad. 1) mal uložiť povinnosť zdržať sa konaní, scudziť, predať, previesť, prenajať alebo zaťažiť právami tretích osôb vyššie uvedené nehnuteľnosti v k. ú. Z.. Žalobca však návrh na vydanie neodkladného opatrenia ešte pred začatím pojednávania zobral späť, keď súd uznesením zo dňa 23.06.2017 konanie o vydanie neodkladného opatrenia zastavil, a rozhodol, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Predmetné uznesenie, sp. zn. 8C/34/2017 - 21 nadobudlo právoplatnosť dňa 14.07.2017.

4. Žalobca v predmetnej žalobe zároveň poukázal na to, že konaním žalovaných ad) 1. a ad) 2. mu bolo odňaté právo kúpi nehnuteľností, o ktoré žalobca dlhodobo prejavil svoj záujem za účelom následného obhospodarovania predmetných nehnuteľností. Žalovaná ad. 2) zabránila jeho možnosti využiť zákonné predkupné právo, čím zároveň založila dôvod pre vadnosť napádaného právneho úkonu. Zmluvná voľnosť nakladať (scudziť, previesť) spoluvlastnícky podiel je obmedzená zákonným predkupným právom. Ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel predať, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým spoluvlastníkom. V ponuke sa má navrhnuť uzavretie zmluvy za určitých podmienok, s uvedením ceny podielu a času, do ktorého sa má návrh prijať. Žalobca svoj právny záujem na požadovanom určení vidí v tom, že nemá inú možnosť ako zákonným spôsobom dosiahnuť také právne pomery, aké by neohrozovali jeho záujem na nadobudnutí predmetných nehnuteľností pri rešpektovaní jeho predkupného práva, z pohľadu ostatných spoluvlastníkov. Žalobca je samostatne hospodáriacim roľníkom v k.ú. Z.. Žalovaný ad. 1) skupuje tieto nehnuteľnosti na účely svojej podnikateľskej činnosti, ktorá tvorí obdobný predmet podnikania ako je aj žalobcov, títo účastníci sú si navzájom konkurenciou a preto tvrdiť, že žalobcovi zostane zachované predkupné právo aj po prechode vlastníckeho práva na žalovaného ad. 1) je zavádzajúce. Na základe vyššie uvedeného žalobca preto trval na podanej žalobe v celom rozsahu.

5. Žalovaný ad. 1) so žalobou nesúhlasil a žiadal ju v celom rozsahu zamietnuť. Vo svojom vyjadrení poukázal na tú skutočnosť, že v zmysle aktuálnej právnej úpravy Civilného sporového poriadku, ďalej len (CSP) sa ukladá žalobcovi povinnosť formulovať žalobný návrh - petit a to v rámci formalizácie sporového civilného procesu. Žalobný návrh musí byť jasný, zrozumiteľný a presne formulovateľný, aby zodpovedal skutkovým odôvodneniam. Samotný žalobný návrh musí byť formulovaný tak aby ním bola v konečnom dôsledku splnená požiadavka materiálnej vykonateľnosti rozsudku. Žalobca, keďže sa predmetnou žalobou dožaduje, aby súd prvej inštancie rozhodol tak, že žalovaný ad. 1) je povinný ako predávajúci uzavrieť so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu k označeným nehnuteľnostiam, za tých istých podmienok ako sú uvedené v NZ:XXXX/XXXX - 5/16 povolenej pod V 500/16, uzatvorenej medzi žalovanou ad. 2) ako predávajúcou a žalovaným ad. 1) ako kupujúcim, žalovaný ad. 1) je toho názoru, že žalobcom podaná žaloba nespĺňa kritéria vyššie citovaných zákonných ustanovení § 137 CSP ako ani ustanovenia § 132 ods. 1 CSP. Samotný žalobný návrh je podľa názoru žalovaného ad. 1) neurčitý a tým aj nezrozumiteľný. Navyše takýto petit ako je uvedený v žalobe je podľa názoru žalovaného ad. 1) nevykonateľný. Žalovaný ad. 1) navyše zastáva názor, že žaloba žalobcu a samotný žalobný návrh nemá oporu ani v hmotnoprávných predpisoch, aj keď sa žalobca odvoláva na ust. § 140 Občianskeho zákonníka. V čase uzatvárania kúpnej zmluvy, ktorú žalovaný ad. 1) nadobudol bol žalovaný ad. 1) riadnym podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností, ktorú skutočnosť nakoniec vo svojej žalobe v podstate uznal aj žalobca. Preto ani z uvedeného dôvodu nemôže byť žaloba dôvodná. Žalovaný ad. 1) zároveň popiera tvrdenia žalobcu v predmetnej žalobe, že právne úkony, na základe ktorých sa stal vlastníkom spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom vkladu V 1870/15, V 27/16, sú od počiatku neplatnými právnymi úkonmi a že tieto nemohli založiť zákonom

stanovené predpoklady pre ďalšie nadobúdanie nehnuteľností žalovaným ad. 1). Okrem uvedeného, žalovaný ad. 1) poukazuje aj na to, že žalobca opomenul, že okrem strán sporu, t.j. žalobcu a žalovaného ad. 1) sú spoluvlastníkmi nehnuteľností aj ďalší spoluvlastníci a aj z toho pohľadu vzhľadom na judikatúru súdov SR sa javí žaloba ako nedôvodná. Tvrdenie žalobcu o tom, že žalovaný ad. 1) mu vytvára akúsi konkurenciu v súvislosti s jeho podnikaním nie je pravdivé tvrdenie. Pri dodržaní predpisov, vzťahujúcich sa na podnikateľskú činnosť, platí zásada voľnosti a slobody v podnikaní. Navyše žalovaný ad. 1), ako podnikateľský subjekt vznikol ešte v roku 1956 a takmer od tej doby vykonáva svoju podnikateľskú činnosť. Zároveň žalovaný ad. 1) spochybňuje aj tvrdenia žalobcu o naliehavom právnom záujme a tiež aj nedostatok pasívnej legitímácie žalovanej ad. 2) pre tento spor. Z uvedených dôvodov považuje žalovaný ad. 1) žalobu za nedôvodnú a žiada ju zamietnuť v celom rozsahu. Pre prípad úspechu v konaní si žalovaný ad. 1) uplatnil aj nárok na náhradu trov konania.

6. Žalovaná ad. 2) rovnako ako žalovaný ad. 1) so žalobou nesúhlasila a tiež ju žiadala v celom rozsahu zamietnuť ako neopodstatnenú a nedôvodnú. Žalovaná ad. 2) namietala hlavne nedostatok svojej vecnej pasívnej legitímácie v predmetnom konaní. Žalobcom uplatnený nárok neuznáva a to ani čiastočne. Žalovaná ad. 2) uviedla, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy bol žalovaný ad. 1) podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností, v dôsledku čoho žalobou uplatnený nárok na nahradenie prejavu vôle uzavrieť so žalobcom, ako kupujúcim kúpnu zmluvu nie je dôvodný. Žalovaná ad. 2) poukázala na výpisy LV č. XX, č. XX, č. XX a č. XXX pre k. ú. Z., z ktorých vyplýva, že žalovaný ad. 1) bol podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností, pričom veľkosť tohto spoluvlastníckeho podielu a jeho nadobudnutie vyplýva zo zápisov V 1870/15, V 27/16. Pokiaľ žalobca v podanej žalobe uvádza, že právne úkony, na základe ktorých sa žalovaný ad. 1) stal vlastníkom spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XX, č. XX, č. XX a č. XXX pre k. ú. Z., rozhodnutiami o povolení vkladu č. V 1870/15, V 27/16 sú od počiatku neplatnými právnymi úkonmi a tieto nemohli založiť zákonom stanovené predpoklady pre ďalšie nadobúdanie nehnuteľností v prospech žalovaného ad. 1), tieto tvrdenia žalobcu žalovaná ad. 2) popiera. Žalovaná ad. 2) previedla na žalovaného ad. 1) spoluvlastnícke podiely k dotknutým nehnuteľnostiam v dobrej viere, že žalovaný ad. 1) je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, pričom svedčil v čase uzavretia zmluvy, a svedčí mu aj doposiaľ, zápis v katastri nehnuteľností. Pokiaľ by právne úkony, na základe ktorých žalovaný ad. 1) nadobudol vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom dotknutých nehnuteľností na základe rozhodnutí o povolení vkladu č. V 1870/15, V 27/16, boli absolútne neplatnými právnymi úkonmi Okresný úrad Rožňava, katastrálny odbor skúmajúc plnenie formálnych i obsahových náležitostí týchto právnych úkonov ako mu to ukladá ust. § 31 Katastrálneho zákona, by vklad nepovolil. Žalovaná ad. 2) pre úplnosť ešte uviedla, že ani v hypotetickom prípade, že by právne úkony, na základe ktorých žalovaný ad. 1) nadobudol vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom dotknutých nehnuteľností, na základe rozhodnutí o povolení vkladu č. V 1870/15, V 27/16 boli relatívne neplatnými právnymi úkonmi, nemalo by to žiaden vplyv na skutočnosť, že žalovaný ad. 1) sa stal podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností, takáto - doposiaľ len tvrdená a nijakým spôsobom nepreukázaná neplatnosť právnych úkonov, by musela byť vyhlásená právoplatným rozhodnutím súdu a i v takomto prípade by išlo o právne relevantnú skutočnosť len o od okamihu právoplatnosti takéhoto rozhodnutia. Žalobca pri tom ani netvrdí, že takéto rozhodnutie bolo vydané, ba dokonca ani to, že vôbec bolo začaté súdne konanie o určenie neplatnosti týchto právnych úkonov. Žalovaná ad. 2) z opatrnosti, pokiaľ by súd považoval skutkové a právne tvrdenia žalobcu za dôvodné a zakladácej jeho právo domáhať sa požadovaného petitu, namietala petit žalobného návrhu, ktorý považovala za nejasný, neurčitý, nezrozumiteľný a nevykonateľný. I v hypotetickom prípade, že by súd žalobe vo veci samej vyhovel, žalovaná ad. 2) považovala žalobu vo vzťahu k nej samotnej ako nedôvodnú a preto navrhla, aby súd žalobu i v takomto prípade vo vzťahu k nej zamietol, keďže nie je ani pasívne legitímovaná v tomto spore a priznal jej plnú náhradu trov konania, pretože predmetný spor nezavinila ani neiniciovala.

7. Súd vo veci vytyčil pojednávanie na ktorom žalobca naďalej trval na predmetnej žalobe, zároveň navrhol, aby súd prípadne prerušil predmetné konanie do právoplatného ukončenia veci, vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 8C/33/2017 a to z dôvodu, že má za to, že výrok v uvedenom konaní, bude mať dopad na samotné rozhodnutie v predmetnej veci. V prejedávanej veci, pod sp. zn. 8C/33/2017 je napadnutý právny úkon pod vkladovým konaním č. V 1870/15 - 8215 z ktorého vadnosť, či bezvadnosť má nasledujúci vplyv na vady právneho úkonu, predstavujúci predmet tohto konania. Opakovane žalobca poukázal na skutočnosť, že žalovaný ad. 1) je podnikateľský subjekt dlhodobo pôsobiaci v oblasti poľnohospodárstva a od svojho vzniku sa zaoberá nákupom, nadobúdaním a užívaním pôdy, spôsobilej na poľnohospodárske účely. Inštitút podielového spoluvlastníctva je z jeho dlhoročnej činnosti dobre známy a preto žalobca má za to, že účelovo od prvého úkonu, ktorým sa stal podielovým spoluvlastníkom nadobúda ďalšie podiely, tak aby obišiel zákonné predkupné právo

ostatných podielových spoluvlastníkov. Má za to, že takýto prejav vôle nemôže požívať súdnu ochranu a v tejto súvislosti namietal aj platnosť takýchto právnych úkonov, v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka.

8. Žalovaný ad. 1) a žalovaná ad. 2) nesúhlasili s návrhom žalobcu na prerušenie konania a to s poukazom na to, že takýto procesný návrh mohol byť uplatnený skôr a navyše prerušenie konania v predmetnom spore nie je potrebné, keďže obdobné konanie vedené na tunajšom súde, pod. zn. 8C/33/2017 je samostatné konanie a nemá dopad na samotné rozhodnutie v predmetnej prejednávanej veci.

9. Žalovaný ad. 1) aj na pojednávaní zotrval na svojom vyjadrení s tým, že žalobu žiadal zamietnuť ako nedôvodnú, poukázal na neurčitosť samotného žalobného petitu a v tej súvislosti aj na koncentračnú zásadu a to v podstate námietky, ktoré boli vyslovené v konaní vedenom pod sp. zn. 8C/33/2017. Tvrdenie žalobcu o tom, že žalovaný ad. 1) konal účelovo a v rozpore s dobrými mravmi, považoval len za tvrdenie žalobcu, ničím nepodložené. Potvrdil, že žalovaný ad. 1) dlhodobo v predmetnej lokalite vykonáva svoju podnikateľskú činnosť a v tej súvislosti užíva nehnuteľnosti, ku ktorým má riadny právny vzťah. Tvrdenia žalobcu o tom, že žalovaná v ad. 2) ani nemala vedieť, čo vlastne predáva a že je dlhodobo odsťahovaná, sú taktiež nepodložené a z ničoho nevyplývajúce tvrdenia. Pokiaľ žalobca tvrdí, že má súhlas od ostatných spoluvlastníkov na odkúpenie sporných spoluvlastníckych podielov k týmto sporom, táto skutočnosť podľa názoru žalovaného ad. 1) samo osebe nie je preukázaná a keby tomu tak aj bolo, jeho naliehavý právny záujem neodôvodňuje podanie žaloby v takom znení ako je podaná. Žalovaný ad. 1) zároveň poukázal na to, že z verejných listín vyplýva, že už pred uzavretím predmetného právneho úkonu bol žalovaný ad. 1) vedený ako spoluvlastník predmetných nehnuteľností, čo nakoniec ani nie je sporné medzi stranami, pretože podľa názoru žalovaného ad. 1) táto skutočnosť vyplýva aj z tvrdenia samotného žalobcu a zároveň žalovaný ad. 1) poukazuje na to, že tomu nebolo tak len v súvislosti s vkladovým konaním pod V 1870/15.

10. Žalovaná ad. 2) zotrvala na svojej obrane a pripojila sa k všetkým námietkam prezentovaným žalovaným ad. 1) a to aj v písomnom podaní. Žalovaná ad. 2) opätovne poukázala na nedostatok svojej vecnej pasívnej legitímácie v tomto spore ako aj na fakt, že žalobca ani netvrdil a medzi stranami sporu nie je ani sporný fakt, že žalovaný ad. 1) bol v čase prevodu spoluvlastníckeho podielu podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností. Vo vzťahu k namietanej nejasnosti a neurčitosti žaloby poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/109/2004 publikovaný v časopise zo súdnej praxe pod č. 33/2005, podľa ktorého súd nemôže nahrádzať nedostatky petitu žaloby o nahradenie prejavu vôle. Vo vzťahu k možnosti žalobcu zabezpečiť dôkaz - kúpnu zmluvu, ktorý dôkaz žalobca navrhol obstaráť prostredníctvom súdu, poukázala na ust. § 68 ods. 5 Katastrálneho zákona, v zmysle ktorého žalobca ako podielový spoluvlastník mal možnosť ako aj právo nahliadnuť do Zbierky listín. Vzhľadom ku koncentračnej zásade, nevidela dôvod na odročenie pojednávania za účelom dopĺňovania dôkazov, ktoré mohli byť predložené samotným žalobcom už skôr a zároveň navrhla, aby súd vo vzťahu k nej žalobu zamietol a v prípade úspechu v konaní si uplatnila náhradu trov konania.

11. Súd sa oboznámil aj s listinnými dôkazmi, výpisom z obchodného registra, výpisom z LV č. XX k.ú. Z., výpisom z LV č. XX k. ú. Z., výpisom z LV č. XX k. ú. Z., výpisom z LV č. XXX k. ú. Z., uznesením o zastavení konania o vydaní neodkladného opatrenia zo dňa 23.06.2017, právoplatným dňa 14.07.2017, písomnými vyjadreniami žalovaného ad. 1), žalovanej ad. 2) pripojeným spisom tunajšieho súdu 8C/33/2017, ako aj ďalšími listinnými dôkazmi, ktoré sú súčasťou spisu.

12. Podľa § 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.

13. Podľa § 603 ods. 1 OZ predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj. Podľa ods. 2, predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpi vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnomu nástupcovi. Podľa ods. 3, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

14. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť 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.

15. Každý so spoluvlastníkov môže so svojím spoluvlastníckym podielom nakladať podobne ako vlastník so svojou vecou. Jeho zmluvná voľnosť je však obmedzená predkupným právom

ostaných spoluvlastníkov. Z predkupného práva vyplýva, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na iné osoby, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom. Výnimkou je len prípad keď spoluvlastník prevádza svoj podiel blízkej osobe. Predkupné právo spoluvlastníkov je založené priamo zákonom. Jeho existencia, však neobmedzuje dispozíciu vecou, pretože kým sa osoba dotknutá úkonom, pri ktorom sa nerešpektovalo predkupné právo, nedovolá neplatnosti právneho úkonu (§ 40a OZ) treba na tento úkon hľadieť ako na platný so všetkým dôsledkami s tými súvisiacimi.

16. Občiansky zákonník neobsahuje ďalšiu úpravu vecného predkupného práva a ani priamo neodkazuje, že na toto právo z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu, preto je potrebné aplikovať ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve. Vzhľadom na ustanovenie § 853 ods. 1/ OZ sa na tieto vzťahy používa všeobecná úprava o predkupnom práve v ustanoveniach § 602 až § 606 OZ.

17. V ponuke, ktorá pri prevode nehnuteľností musí byť písomná, by prevodca mal oprávnenému navrhnúť uzavretie zmluvy za určitých podmienok s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času, do ktorého má byť návrh prijatý. Ak oprávnená osoba podmienkam ponuky nevyhoví, jej predkupné právo zanikne. Predkupné právo sa realizuje len raz a to v pomerne krátkych prekluzívnych lehotách (8 dní pri hnutelných veciach a 2 mesiace pri nehnuteľných veciach, ak si účastníci nedohodli inú lehotu), ako je aj vyššie uvedené).

18. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka možnosť domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu alebo sa má možnosť domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od spoluvlastníka.

19. Povinný z predkupného práva musí vyčkať, kým márne uplynie lehota uvedená v § 606 OZ (nemôže ju skrátiť), v ktorej oprávnený môže ponuku prijať.

20. Právnu podstatu predkupného práva možno vymedziť ako právny vzťah, v ktorom jeden individuálne určený subjekt, t. j. konkrétna oprávnená osoba (spoluvlastník) má právo kúpiť (vykúpiť) vec od druhého individuálne určeného subjektu (spoluvlastníka) t. j. od konkrétne povinnej osoby ako prvý za predpokladu, že tento druhý spoluvlastník chce previesť svoj spoluvlastnícky podiel. Ide teda o vzťah, v ktorom právu oprávnenej osoby zodpovedá povinnosť povinnej osoby ponúknuť vec tejto oprávnenej osobe ako prvej ku kúpe (tzv. predkupné právo). Z uvedeného vyplýva, že hoci so svojim spoluvlastníckym podielom môže každý spoluvlastník nakladať obdobne ako vlastník so svojou vecou, jeho zmluvná voľnosť je obmedzená zo zákona predkupným právom ostatných spoluvlastníkov (spoluvlastníka). Podľa súčasnej právnej úpravy (§ 140 OZ) platí, že predkupné právo sa vzťahuje na prevod spoluvlastníckeho podielu a nie na jeho prechod napr. dedením - § 460 OZ a podobne. Inštitút predkupného práva uprednostňuje doterajších spoluvlastníkov pred tretími osobami, ktoré by vstúpili do nového spoluvlastníckeho vzťahu. Zákon teda obmedzuje povinného spoluvlastníka v jeho práve nakladať so spoluvlastníckym podielom (ius disponendi) univerzálne vo všetkých formách scudzenia (predaj, darovanie, zámena). Podielový spoluvlastník pri výkone svojho vlastníckeho práva k svojmu podielu je obmedzený v možnosti rozhodnúť sa, akým spôsobom prevedie na iného svoj spoluvlastnícky podiel. Pri odplatnom prevode platí jednoznačne pre neho zákonné obmedzenie, vyplývajúce z predkupného práva. V danom prípade aj nevyčkanie uplynutia zákonnej 2-mesačnej lehoty uvedenej v ustanovení § 605 OZ sa považuje za porušenie predkupného práva.

21. Ponuka je jednostranný právny úkon zviazaného spoluvlastníka, adresovaný spoluvlastníkovi oprávnenému. Keďže ide o návrh na uzavretie zmluvy, musí spĺňať všeobecné náležitosti vyplývajúce pre právne úkony v zmysle § 37 OZ (prejav vôle slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný) a tiež podľa § 43a/ ods. 1/ OZ vyjadriť vôľu navrhovateľa, aby bol návrhom viazaný prípadne jeho prijatia. Nakoniec podľa § 605 vety tretej OZ musí obsahovať oznámenie všetkých podmienok, za ktorých navrhovateľ ponúka svoj podiel na kúpu to znamená, popri podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy ako predmet kúpy a cena veci aj ďalšie podmienky, či požiadavky, za ktorých má dôjsť k predaju a musí byť dodržaná písomná forma. Prijatie ponuky je jednostranným právnym úkonom oprávneného spoluvlastníka adresovaný spoluvlastníkovi zviazanému, ktorý ku svojej platnosti vyžaduje všeobecné náležitosti stanovené v § 37 OZ. Podľa § 43c/ ods. 1/ OZ, ktorý upravuje prijatie návrhu, včasné prehlásenie vykonané osobou, ktorému bol návrh robený, alebo iné ich včasné konanie, z ktorého možno vyvodiť jeho súhlas, je prijatím ponuky. V § 605 vety prvej OZ je však vymedzená doba, v ktorej môže oprávnený spoluvlastník svoje právo prednostnej kúpy vykonať a zároveň spôsob, akým musí reagovať na ponuku k predaju, či si chce úspešne uplatniť svoje predkupné právo a vec kúpiť, t. j. musí ponúknuť vec vyplatiť. Z toho vyplýva, že k prijatiu ponuky k výkupu spoluvlastníckeho podielu dochádza vyplatením tohto podielu oprávnenou osobou v zákonnej 2-mesačnej lehote, keďže len prehlásenie o prijatí ponuky bez vyplatenia podielu v tejto lehote nemožno považovať za účinné prijatie

ponuky (nález ústavného súdu z 10. 5. 2006 publikovaný v ASPI pod číslom 36600) t. j. ponuka urobená v rámci predkupného práva nepredstavuje klasický návrh na uzavretie zmluvy vychádzajúci zo zásady občianskoprávnej zmluvnej voľnosti, v ktorom navrhovateľ môže vymedziť svojim prejavom vôle lehotu pre prijatie návrhu. Ponuka povinného, dokedy má byť predaj ukončený, musí rešpektovať i ustanovenie § 605 OZ (pokiaľ by nebola dohodnutá doba iná) čo je typicky využiteľné pre zmluvné predkupné právo nielen pre zákonné predkupné právo - § 140 OZ. Pokiaľ spoluvlastník nevyčká uplynutie zákonnej 2-mesačnej lehoty a ponúkaný spoluvlastník podiel prevedie, porušuje tým predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov.

22. Podľa ustanovenia § 40a OZ, 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 nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

23. Vo vyššie uvedenom ustanovení sú taxatívne vypočítané prípady, v ktorých je právny úkon relatívne neplatný. Relatívne neplatný právny úkon vyvoláva všetky účinky ako platný právny úkon, avšak tieto účinky pôsobia len do okamihu dovolania sa právnej skutočnosti opodstatňujúcej záver o relatívnej neplatnosti. Práva a povinnosť z právneho vzťahu z predkupného práva vznikajú okamihom, keď jeden z spoluvlastníkov chce svoj podiel scudzíť a previesť ho na inú ako blízku osobu. Tento spoluvlastník je povinný ponúknuť svoj podiel na veci na kúpu ostaným spoluvlastníkom ako oprávneným osobám. V ponuke, ktorá je jednostranným právnym úkonom adresovaným oprávnenému musia byť okrem všetkých náležitostí vyžadovaných zákonom pre právne úkony (§37 OZ) a pre návrh na uzavretie zmluvy (§43aOZ) obsiahnuté aj všetky podmienky za ktorých povinný ponúka svoju vec na kúpu, to je vedľa podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, ako je predmet kúpy a cena veci i ďalšie podmienky, či požiadavky, za ktorých má vec predať a pri nehnuteľnosti musí byť dodržaná písomná forma. Teda obsahom riadnej ponuky musia byť tie podmienky za ktorých má dôjsť medzi povinným a oprávneným z predkupného práva a ktorý z plnení môže oprávnený svoje predkupné právo vykonať, pričom označenie konkrétnej osoby ktorá prejavila záujem prípadne vec kúpiť nie je podmienkou ponuky vedľa ceny. Pokiaľ aj čas do ktorého má byť návrh prijatý uvedený nie je, v zmysle ust. § 605 OZ platí, že pri nehnuteľnosti sa má predaj uskutočniť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak oprávnená osoba podmienkam ponuky nevyhoví, jej predkupné právo zanikne. Potom už spoluvlastnícky podiel možno previesť na inú osobu. Spoluvlastníkovi tým zároveň vzniká predkupné právo voči nadobúdateľovi podielu ako novému spoluvlastníkovi. Pri porušení povinností zo strany zaviazaného spoluvlastníka sa môže oprávnený spoluvlastník z predkupného práva domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu, môže sa domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorý ich kúpil od zaviazanej osoby a ak tak nadobúdateľ podielu neurobí dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradil prejav vôle nadobúdateľa alebo si môže predkupné právo ponechať a predkupné právo začne pôsobiť voči nadobúdateľovi podielu. Porušenie predkupného práva môžu napadnúť aj ostatní podieloví spoluvlastníci, preto sa má za to, že pokiaľ by súd žalobe vyhovel, bol by prípadne uspokojený žalobca ale nie je zrejme keďže ostatní spoluvlastníci nie sú účastníkmi tohto konania, či nebolo porušené predkupné právo aj voči ostaným spoluvlastníkom, ktorou otázkou sa súd v tomto konaní, ale nezaoberal.

24. Inštitút predkupného práva medzi spoluvlastníkom je prostriedkom obmedzujúcim právo spoluvlastníka v jeho dispozícii s majetkom a to v možnosti previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Podľa súčasnej právnej úpravy predkupné právo medzi podielovými spoluvlastníkmi, ktoré vyplýva priamo zo zákona a má vecnú právnu povahu, je trvalým obmedzením jednej z troch najvýznamnejších zložiek obsahu vlastníckeho práva - právo nakladať so svojou vecou, konkrétne previesť ju na iného. Pôsobí voči každému spoluvlastníkovi veci a jeho právnym nástupcom a pre spoluvlastníka veci zakladá povinnosť, aby v prípade, že chce svoj podiel na veci scudzíť tento ponúkol na kúpu ostaným spoluvlastníkom. Ide o právny vzťah v ktorom právo jednej strany na prednostnú ponuku ku kúpe a možnosti jeho využitia, zodpovedá povinnosť druhej strany. Pretože ustanovenia o spoluvlastníctve neobsahujú podrobnejšiu úpravu práv a povinností zo zákonného predkupného vzťahu vychádza sa v zmysle § 853 OZ z analytickej aplikácie právnej úpravy predkupného práva, a to z ust. o zmluvnom predkupnom práve (602 a nasl. OZ), ktoré sú obsahom a účelom najbližšie zákonnému predkupnému právnemu vzťahu spoluvlastníkov.

25. Podľa § 191 ods.1 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Súd z dôvodov vyššie uvedených, s poukazom na citované ustanovenie, na základe vykonaného dokazovania dospel k tomu právnenému záveru, že žaloba žalobcu je nedôvodná a neopodstatnená. Hlavne s poukazom na tú skutočnosť, že petit žaloby je nejasný, nezrozumiteľný a nevykonateľný. Pre prípad, pokiaľ by súd aj považoval skutkové a právne tvrdenia žalobcu za dôvodné, na základe požadovaného petitu by nebolo možné žalobe vyhovieť, pretože predmetný petit súd považuje za neurčitý a hlavne nevykonateľný. Žalobca mal možnosť nahliadnuť do Zbierky listín za účelom doplnenia dôkazov, za účelom upresnenia petitu žaloby, t. j. zistenia podmienok uzavretých v kúpnej zmluve medzi žalovaným ad. 1) ako kupujúcim a žalovanou ad. 2) ako predávajúcou, keďže žalovaný ad. 1) bol už v čase kúpy podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností. Žaloba voči žalovanej ad. 2) je rovnako nedôvodná, hlavne s poukazom na to, že žalovaná ad. 2) nie je vecne pasívne legitimovaná v predmetnom spore. Žalovaná ad. 2) predviedla na žalovaného spoluvlastnícke podiely k dotknutým nehnuteľnostiam v dobrej viere, že žalovaný ad. 1) je podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností, keďže žalovanému v čase uzavretia zmluvy svedčil i doposiaľ svedčí jeho zápis v katastri nehnuteľností. Na rozdiel od doterajšej právnej úpravy, aktuálne platná právna úprava CSP ukladá žalobcovi povinnosť formulovať žalobný návrh - petit, a to v rámci formalizácie sporového civilného procesu. Žalobný návrh musí byť jasný, zrozumiteľný a presne formulovaný, aby zodpovedal skutkovým odôvodneniam. Samotný žalobný návrh musí byť formulovaný tak, aby ním v konečnom dôsledku bola splnená požiadavka materiálnej vykonateľnosti rozsudku. Žalobcom podaná žaloba nespĺňa kritéria vyššie citovaného zákonného ustanovenia, pretože samotný žalobný návrh je neurčitý, nevykonateľný a nemá oporu v hmotnoprávných predpisoch. Súd preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku, keď žalobu v celom rozsahu zamietol.

26. Pokiaľ žalobca žiadal v konaní doplniť dokazovanie, a to vyžiadaním si katastrálneho spisu pod č. V 500/2016, resp. vyžiadaním si listu vlastníctva pred účinnosťou vkladového konania, súd predmetný dôkaz nevykoval, resp. ho zamietol, pretože je povinnosťou žalobcu, aby predkladal súdu dôkazy na svoje tvrdenia, hlavne dôkazy, ku ktorým má prístup, ktoré ma možnosť si zabezpečiť, keďže súd nemá povinnosť nahrádzať listiny za žalobcu, resp. súd nemôže nahrádzať nedostatky petitu žaloby. Žalobca mal možnosť za účelom zistenia si dôkazov nahliadnuť do Zbierky listín, ktoré sú zverejnené.

27. Výrok o zamietnutí návrhu na prerušenie konania sa opiera o ustanovenie § 162 ods. 3 CSP, keď súd nemal preukázané, že konanie vedené pod sp. zn. 8C/33/2017 na tunajšom súde by malo vplyv na rozhodnutie predmetu tohto konania.

28. Podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru je úspechu vo veci.

29. Podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

30. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na vyššie citované zákonné ustanovenia a úspešným žalovaným ad 1) a ad 2) priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej samostatným uznesením súdnym úradníkom, v zmysle ustanovenia § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní od doručenia rozsudku, ktoré sa podáva na Okresný súd Rožňava a o odvolaní rozhodne Krajský súd v Košiciach.

Podľa ustanovenia § 363 Civilného sporového poriadku v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Podľa § 365 Civilného sporového poriadku odvolanie možno odôvodniť len tým, že a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Podľa odseku 2 citovaného § odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Podľa odseku 3 citovaného § odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 125 ods. 1,2,3 Civilného sporového poriadku podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. (2) Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. (3) Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Ak strana sporu (žalobca alebo žalovaný) nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže oprávnená strana podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.