

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 4C/256/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4616205991
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 10. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Marián Mokoš
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2018:4616205991.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany samosudcom Mariánom Mokošom v právnej veci žalobcu: S.. Y. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX/XX, XXX XX Q., proti žalovanému: Poľnohospodárske družstvo "Radošinka" so sídlom Nitrianska 512/108, 956 07 Veľké Ripňany, IČO: 00 205 851, zastúpenému Advokátska kancelária JUDr. Slávik a partneri s.r.o., so sídlom Nám. M. R. Štefánika 3, 955 01 Topoľčany, IČO: 36 861 375, o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

Súd nahrádza prejav vôle žalovaného ako predávajúceho k uzavretiu kúpnej zmluvy so žalobcom ako kupujúcim nasledovne:

Predávajúci:

Poľnohospodárske družstvo „Radošinka“

Sídlo: Nitrianska 512/108

Veľké Ripňany 956 07

Zapísané v OR OS Nitra, oddiel: Dr, č. vl. č. 16/N

IČO: 00 205 851

DIČ: 2020419566

Zastúpené:

Ing. Štefan Korec - predseda predstavenstva

Ing. Peter Ondrášek - podpredseda predstavenstva

Bankové spojenie: C. P.

Číslo účtu: SK XX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

a

Kupujúci:

S.. Y. K. rod. K.

Dátum narodenia: XX.XX.XXXX

Rodné číslo: XXXXXX/XXXX

Trvale bytom: Q. XX, XXX XX Q.

sa dohodli na uzatvorení tejto kúpnej zmluvy:

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

1. Predávajúci je podielovým spoluvlastníkom pozemkov v katastrálnom území L. I.:

- parcela registra E č. XXX - orná pôda o výmere 12 948 m²,
- parcela registra E č. XXX/X - orná pôda o výmere 1 740 m²,
- parcela registra E č. XXX/X - orná pôda o výmere 8 997 m²,
- parcela registra E XXXX - orná pôda o výmere 26 299 m²,
- parcela registra E č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 11 186 m²,

zapísaných na LV č. XXX, ktorý je vedený na Okresnom úrade Topoľčany, katastrálny odbor a to v podiele o veľkosti 1/4 v pomere k celku.

2. Predávajúci je podielovým spoluvlastníkom pozemku v katastrálnom území L. I.:

- parcela registra E č. XXXX/X - orná pôda o výmere 56 209 m² zapísaná na LV XXXX,

ktorý je vedený na Okresnom úrade Topoľčany, katastrálny odbor, a to v podiele o veľkosti 1/4 v pomere k celku.

Čl. II.

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je prevod spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach uvedených v článku I. tejto zmluvy z predávajúceho na kupujúceho.

Predávajúci predáva kupujúcemu v celosti svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach uvedených v článku I. tejto zmluvy a kupujúci tieto spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach uvedených v článku I. tejto zmluvy kupuje v celosti do svojho vlastníctva.

Čl. III.

Kúpna cena

Kúpna cena za predmet prevodu je 11.700 eur a kupujúci zaplatí kúpnu cenu predávajúceму do 7 dní po právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností na základe tohto rozsudku.

Čl. IV.

Nadobudnutie vlastníckeho práva

Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach uvedených v článku I. tejto zmluvy, ktoré sú predmetom tejto kúpnej zmluvy po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nim.

Čl. V.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany žiadajú, aby na základe tejto kúpnej zmluvy bol na Okresnom úrade Topoľčany, katastrálny odbor vykonaný vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho s tým, že správny poplatok za vklad do katastra nehnuteľností znáša kupujúci.

2. Zmluva sa považuje za uzavretú okamihom právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaný je povinný zaplatiť znalcovi Ing. Ladislavovi Bakičovi bytom M. A. Bazovského 2342/4, 955 01 Topoľčany znalečné v sume 39,88 eura do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne tunajší súd samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1./ Žalobca sa podanou žalobou domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorou bude na neho prevedený spoluvlastnícky podiel žalovaného na nehnuteľnostiach v kat.úz. L. I. zapísaných na LV č. XXX ako parcely registra E parc.č. XXX, XXX/X, XXX/X, XXXX a XXXX/XX a na LV č. XXXX ako parc. registra E č. XXXX/X a to v podiele 1/4 z dôvodu, že je podielovým spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností v podiele 1/4 a predchádzajúci spoluvlastník spoločnosť SkyGroup Slovakia s.r.o., ktorá bola tiež podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/4, previedla svoj spoluvlastnícky podiel na žalovaného zámennou zmluvou zo dňa 18.10.2013 bez toho, aby rešpektovala predkupné právo ostatných spoluvlastníkov. Z toho dôvodu došlo k porušeniu jeho predkupného práva a preto výzvou zo dňa 14.04.2016 vyzval žalovaného k odpredaju jeho spoluvlastníckeho podielu za kúpnu cenu 10.270,66 eura, avšak žalovaný sa k jeho výzve nevyjadril a iba telefonicky mu oznámil, že si svoju zákonnú povinnosť dobrovoľne nesplní. Nahradenia prejavu vôle žalovaného sa domáha k prevodu

celého spoluvlastníckeho podielu žalovaného, nakoľko ostatní spoluvlastníci súhlasia s tým, aby si v rámci uplatnenia svojho nároku z porušenia predkupného práva uplatnil aj ich podiely.

2./ Žalovaný nesúhlasil s uplatnením predkupného práva žalobcu v takom rozsahu, ako požadoval, pričom uznal, že pred uzavretím zámennej zmluvy nedošlo k vykonaniu ponuky podľa § 140 OZ žalobcovi na vykonanie jeho predkupného práva, avšak žalobca nie je oprávnený vykúpiť celý spoluvlastnícky podiel žalovaného, ale len takú časť, ktorá zodpovedá pomeru jeho podielu k podielom ostatných spoluvlastníkov. Podľa jeho názoru ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, vtedy majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti ich podielov a zákon prípadnú dohodu spoluvlastníkov o spôsobe výkonu predkupného práva viaže na dobu, kedy ešte toto predkupné právo je možné vykonať, t.j. keď ešte nebolo porušené. Takáto dohoda nie je možná v dobe, keď už predkupné právo ostatných spoluvlastníkov bolo porušené, pretože potom je možné už len uplatnenie práv z tohto porušenia predkupného práva a nemožno už robiť dohody zostávajúcich spoluvlastníkov o spôsobe výkonu predkupného práva. Svoj názor podoprel s poukazom na rozsudok NS SR sp.zn. 2Cdo/91/2008. Druhým problémom podľa neho je kúpna cena, nakoľko zámenná zmluva samostatné ocenenie zamieňaných nehnuteľností neobsahuje a podľa jeho názoru bude potrebné zisťovať cenu nehnuteľností, ohľadom ktorých sa uplatnilo predkupné právo znaleckým posudkom. V priebehu konania predložil do spisu znalecké posudky znalcov Ing. Jozefa Miklu a Ing. Stanislava Čanigu s tým, že súd by mal z nich vychádzať pri stanovení výšky kúpnej ceny za spoluvlastnícky podiel, ktorý má byť prevedený žalobcovi a podľa jeho názoru by mala kúpna cena predstavovať sumu 5.185 eur.

3./ Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, oboznámením sa so znaleckým posudkom č. 41/2018 znalca Ing. Ladislava Bakiča a s predloženými dokladmi, pričom zistil, že sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v kat.úz. L. I. zapísaných na LV č. XXX ako parcely registra E parc.č. XXX orná pôda o výmere 12948 m², parc.č. XXX/X orná pôda o výmere 1740 m², parc.č. XXX/X orná pôda o výmere 8997 m², parc.č. XXXX orná pôda o výmere 26299 m² a parc.č. XXXX/XX orná pôda o výmere 11186 m², ako aj nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX ako parcela registra E parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 56209 m² a to žalobca ako aj žalovaný každý v podiele 1/4. Z výpisov z LV vyplýva, že žalovaný nadobudol svoj spoluvlastnícky podiel zámennou zmluvou V3146/13 uzavretou so spoločnosťou SkyGroup Slovakia s.r.o. Piešťany dňa 18.10.2013. Výzvou zo dňa 14.04.2016 žalobca vyzval žalovaného, aby mu v zmysle § 603 ods. 3 OZ do 30 dní od doručenia výzvy ponúkol na predaj za kúpnu cenu 0,35 eura/m² spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach vyššie uvedených a to za celkovú kúpnu cenu 10.270,66 eura z dôvodu, že je od roku 2006 podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností a ďalší spoluvlastník S.. R. R. dňa 05.06.2013 previedol svoj spoluvlastnícky podiel vo výške 1/4 na spoločnosť SkyGroup Slovakia s.r.o. a následne táto spoločnosť dňa 18.10.2013 previedla svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach na žalovaného, čím došlo k porušeniu zákonného predkupného práva podľa § 140 OZ. K svojej výzve pripojil prehlásenie ďalších dvoch spoluvlastníkov, podľa ktorého súhlasia s tým, aby si v rámci uplatnenia nároku z porušenia predkupného práva uplatnil aj ich podiely k sporným nehnuteľnostiam. Žalovaný uvedenú výzvu prevzal dňa 21.04.2016 a vôbec na ňu nereagoval. Spoluvlastník nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX a LV č. XXXX Y. Q. dňa 24.03.2016 podpísal prehlásenie, podľa ktorého súhlasí s tým, aby si ďalší dvaja spoluvlastníci B. K. alebo žalobca v rámci uplatnenia nároku z porušenia predkupného práva uplatnili aj predkupné právo vyplývajúce z jeho tretinového podielu k prevedeným nehnuteľnostiam a spoluvlastníčka predmetných nehnuteľností B. K. dňa 22.08.2016 podpísala prehlásenie s rovnakým obsahom, pričom súhlas na uplatnenie nároku z porušenia predkupného práva udelila žalobcovi s tým, že predkupné právo si môže uplatniť aj k jej podielu.

4./ Znaleckým posudkom č. 41/2018 vypracovaným znalcom Ing. Ladislavom Bakičom bola stanovená všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu 1/4 parc. registra E č. XXX/X zapísanej na LV č. XXX v kat.úz. L. I. na sumu 1.700 eur a to metódou polohovej diferenciacie, keďže ide o pozemok určený územným plánom na výstavbu IBV a získané podklady nespĺňajú úplné požiadavky na porovnanie a stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku a teda v tomto prípade nebolo možné objektívne použiť porovnávaciu metódu. Zároveň znalec porovnávacou metódou stanovil všeobecnú hodnotu spoluvlastníckeho podielu 1/4 nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX ako parcely registra E parc.č. XXX, XXX/X, XXXX, XXXX/XX a na LV č. XXXX ako parc. registra E č. XXXX/X na sumu 10.000 eur. Znaleckým posudkom bola teda všeobecná hodnota všetkých sporných nehnuteľností stanovená spolu na sumu 11.700 eur.

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.

Podľa § 40a veta prvá Občianskeho zákonníka, 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.

Podľa § 603 ods. 3 OZ, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

5./ Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu na nahradenie prejavu vôle žalovaného s uzavretím kúpnej zmluvy je podaná dôvodne a preto jej súd vyhovel. Podľa § 140 veta prvá OZ, majú spoluvlastníci zákonné predkupné právo v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu okrem prípadu ak ide o prevod blízkej osobe a toto predkupné právo má vecno-právny charakter. Ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na niekoho iného, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 OZ aplikovať uplatnením analógie legis - § 853 OZ všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do 8 časti druhej hlavy druhého oddielu OZ (§ 602 až § 606 OZ). Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva, má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva na výber, či sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu, či sa bude domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka a ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa (predtým § 161 ods. 3 OSP, v súčasnosti § 229 CSP) alebo sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí (rozsudky Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo/48/2009 a 3Cdo/122/2009). Uplatnenie predkupného práva je možné aj pri bezodplatnom prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 1Cdo/102/2005 a uznesenie Ústavného súdu SR sp.zn. II.ÚS186/2012). V prípade zámennej zmluvy uzavretej žalovaným ide tiež o prevod spoluvlastníckeho podielu, ktorý však vo svojej podstate nie je bezodplatný, pretože jedna aj druhá strana zmluvného vzťahu nadobudla za nehnuteľnosti, ktoré previedla iné nehnuteľnosti v určitej hodnote.

6./ Je nesporné, že v prípade uzavretia zámennej zmluvy V3146/2013 medzi žalovaným a spoločnosťou SkyGroup Slovakia s.r.o. došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, keďže spoločnosť SkyGroup Slovakia s.r.o. ako podielový spoluvlastník nehnuteľností v kat.úz. L. I. zapísaných na LV č. XXX a LV č. XXXX neponúkla žalobcovi možnosť odkúpenia jej spoluvlastníckeho podielu a teda žalobcovi vzniklo právo na uplatnenie jeho nárokov z porušenia predkupného práva, pričom žalobca z možností, ktoré mu zákon poskytuje si vybral právo domáhať sa voči nadobúdateľovi - žalovanému, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu a keďže nadobúdateľ jeho výzve nevyhoviel, tak žalobca sa žalobou na súde domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného s uzavretím kúpnej zmluvy. Právo žalobcu vyplývajúce z porušenia predkupného práva nenamietal ani žalovaný, keďže uznal, že pred uzavretím zámennej zmluvy nedošlo k vykonaniu ponuky podľa § 140 OZ žalobcovi, avšak na základe stanoviska žalovaného bola spornou otázka výšky spoluvlastníckeho podielu, ktorý je žalobca oprávnený odkúpiť a otázka ceny za tento spoluvlastnícky podiel a preto sa súd v rámci dokazovania a rozhodovania vo veci musel vysporiadať s týmito dvomi otázkami. Žalovaný svoje stanovisko ohľadom výšky spoluvlastníckeho podielu, na ktorý mal žalobca nárok opieral o rozsudok NS SR sp.zn. 2Cdo/91/2008 zo dňa 12.05.2009 s tým, že žalobca má právo vykúpiť len takú časť jeho spoluvlastníckeho podielu, ktorá zodpovedá pomeru jeho podielu k podielom ostatných spoluvlastníkov. Podľa názoru súdu však uvedené rozhodnutie nie je možné aplikovať pri rozhodovaní o nároku žalobcu v tomto prípade, nakoľko v citovanom rozhodnutí ide o iný skutkový stav, keď druhý z obídených spoluvlastníkov si nároky vyplývajúce z predkupného práva neuplatnil a žalobkyňa na základe jeho pasivity si uplatnila nárok z porušenia predkupného práva aj v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu, teda bez predchádzajúcej dohody s obídeným spoluvlastníkom. Podľa názoru dovolacieho súdu nemôže mlčanie a pasivita v žiadnom prípade znamenať súhlas a preto má spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku, právo len

na pomernú časť podielu a nadobúdateľovi pripadá len taký spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom (spoluvlastníkovi), ktorí by sa prevodu nedomáhali. V tejto prejednávanej veci však je skutkový stav iný, nakoľko ďalší spoluvlastníci sporných nehnuteľností (Y. Q. a B. K.) písomne vyjadrili svoj súhlas s tým, aby si žalobca v rámci uplatnenia nároku z porušenia predkupného práva uplatnil aj predkupné právo vyplývajúce z ich spoluvlastníckych podielov a teda prakticky súhlasili, aby si žalobca uplatnil svoj nárok v rozsahu celého spoluvlastníckeho podielu žalovaného teda v rozsahu 1/4 a nie v rozsahu 1/12 k celku, ako to prezentoval žalovaný. Žalobca na preukázanie dôvodnosti svojho nároku vychádzal z rozsudku Krajského súdu Prešov sp.zn. 21Co/96/2014 zo dňa 21.04.2015, kde okrem iného sa uvádza, že zákonné predkupné právo majú všetci spoluvlastníci a ak ich je viac, je nevyhnutné, aby sa dohodli na výkone predkupného práva a nič nebráni tomu, aby dohodli, že spoluvlastnícky podiel odkúpi len jeden z nich. Iba v prípade, ak sa nedohodnú o výkone predkupného práva a obaja spoluvlastníci majú o neho záujem, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Ak podielový spoluvlastník výslovne prejavil svoju vôľu, že nemá záujem o tento spoluvlastnícky podiel, tak nič nebráni tomu, aby tento podiel nadobudol iba žalobca za rovnakých podmienok aké boli ponúknuté zo strany podielových spoluvlastníkov. Uvedeným rozhodnutím sa zaoberal Ústavný súd SR vo svojom uznesení sp.zn. II.ÚS/52/2016 zo dňa 21.01.2016, kde vyslovil názor, že napadnutý rozsudok krajského súdu nie je svojvoľný a právne závery v ňom uvedené nie sú v zjavnom vzájomnom rozpore, či urobené v zrejmom omyle a v nesúlade s platnou právnou úpravou, ani zásadne nepopierajú účel a význam aplikovaných právnych predpisov Občianskeho zákonníka. Ústavný súd SR právny názor odvolacieho súdu považoval za jeden z možných a teda za ústavne udržateľný. Okrem toho v odôvodnení svojho uznesenia citoval podstatnú časť odôvodnenia rozsudku okresného súdu a z neho aj časť, v ktorej sa uvádza, že v danej veci sporným medzi stranami bolo, či žalobca má v dôsledku porušenia predkupného práva právo na odkúpenie celého spoluvlastníckeho podielu nadobudnutého žalovaným v dôsledku porušenia jeho predkupného práva, alebo vzhľadom na ďalšieho podielového spoluvlastníka iba na pomernú časť zodpovedajúcu jeho spoluvlastníckemu podielu a súd vychádzal z ustanovenia § 140 OZ, ktoré predpokladá dohodu spoluvlastníkov o výkone predkupného práva a podľa jeho názoru sa spoluvlastníci môžu dohodnúť, že namiesto pomerného odkúpenia ponúkaného podielu, podiel odkúpi len jeden z nich.

7./ Vzhľadom k tomu, že žalobca sa s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi dohodol, že namiesto pomerného odkúpenia podielu žalovaného môže si uplatniť právo z porušenia predkupného práva aj za ostatných spoluvlastníkov, teda v rozsahu ich podielu a táto dohoda podľa názoru súdu neodporuje zákonu a je potrebné pri rozhodovaní ju rešpektovať a preto súd dospel k záveru, že s poukazom na dohodu spoluvlastníkov vznikol žalobcovi nárok na odkúpenie celého spoluvlastníckeho podielu žalovaného. Žalovaný síce namietal, že spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o výkone predkupného práva len pokiaľ im prevádzajúci spoluvlastník ponúkne svoj podiel a nie v dobe, keď už predkupné právo ostatných spoluvlastníkov bolo porušené, s čím sa však súd nestotožňuje, pretože porušením predkupného práva zo strany jedného zo spoluvlastníkov je znemožnené uzavretie akejkoľvek dohody medzi ostatnými spoluvlastníkmi, ktorí sa o porušení ich nároku dozvedeli až dodatočne a preto až keď získajú vedomosť o porušení predkupného práva, môžu uzavrieť dohodu, ktorou si vzájomné vzťahy upravujú tak, že predkupné právo si uplatní iba jeden z nich aj v rozsahu podielu ostatných spoluvlastníkov. Iba v prípade, ak by sa spoluvlastníci takýmto spôsobom nedohodli, majú právo uplatniť si svoje nároky z porušenia predkupného práva pomerne podľa veľkosti podielov. Podľa názoru súdu by ani nebolo spravodlivé, aby spoluvlastníkom, ktorých predkupné právo bolo porušené, nebolo umožnené uzavrieť takú dohodu, ktorú im umožňuje ustanovenie § 140 OZ uzavrieť v prípade rešpektovania ich predkupného práva. Z uvedených dôvodov súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu v časti, ktorou sa domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorou bude na žalobcu prevedený spoluvlastnícky podiel žalovaného na sporných nehnuteľnostiach v celom rozsahu t.j. v 1/4 k celku je dôvodná.

8./ Keďže žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel k sporným nehnuteľnostiam na základe zámennej zmluvy, ktorá neobsahovala ocenenie zamieňaných nehnuteľností, stala sa medzi sporovými stranami spornou otázkou výšky kúpnej ceny za prevádzaný spoluvlastnícky podiel žalovaného a preto muselo byť v priebehu konania prevedené znalecké dokazovanie na stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu žalovaného na sporných nehnuteľnostiach, pričom znaleckým posudkom č. 41/2018 vypracovaným znalcom Ing. Ladislavom Bakičom bola porovnávacou metódou stanovená všeobecná hodnota pozemkov zapísaných na LV č. XXX ako parc. registra E parc.č. XXX, XXX/X, XXXX, XXXX/XX a pozemku zapísanom na LV č. XXXX ako parc. registra E č. XXXX/X v

podiele 1/4 na sumu 10.000 eur a zároveň metódou polohovej diferenciacie všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu 1/4 na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX ako parc. registra E č. XXX/X ku dňu 18.10.2013 na sumu 1.700 eur. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu spoluvlastníckeho podielu sporných nehnuteľností ku dňu 18.10.2013 teda ku dňu, keď bola uzavretá zámenná zmluva, na základe ktorej sa žalovaný stal nadobúdateľom spoluvlastníckeho podielu na predmetných nehnuteľnostiach a teda súd pri určovaní kúpnej ceny za spoluvlastnícky podiel žalovaného nemohol vychádzať zo znaleckých posudkov predložených žalovaným, pretože v znaleckom posudku Ing. Jozefa Miklu boli nehnuteľnosti ohodnotené ku dňu 13.10.2016 a v znaleckom posudku Ing. Stanislava Čanigu bola hodnota spoluvlastníckeho podielu parc.č. XXX/X síce stanovená ku dňu 18.10.2013 na sumu 1.920 eur, avšak rozdiel oproti cene stanovenej znalcom Ing. Bakičom predstavuje len cca 11% a tento rozdiel je akceptovateľný a je daný hlavne skutočnosťou, že Ing. Bakič pri tvorbe koeficientu polohovej diferenciacie uplatnil faktor redukujúci koeficient - nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie. Súd teda pri určovaní kúpnej ceny vychádzal zo znaleckého posudku Ing. Ladislava Bakiča, ku ktorému žalobca nemal zásadné pripomienky a ktorý nakoniec akceptoval aj žalovaný. Žalobca síce v rámci dokazovania požadoval, aby zo strany žalovaného boli predložené účtovné doklady, ktorými zúčtoval spoluvlastnícke podiely na sporných nehnuteľnostiach nadobudnuté zámenou zmluvou, avšak súd doplnenie dokazovania v tomto smere nepovažoval za potrebné a preto návrh žalobcu na doplnenie dokazovania zamietol už aj vzhľadom na skutočnosť, že v priebehu konania bol vypracovaný znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu žalovaného na sporných nehnuteľnostiach a pri stanovení kúpnej ceny by súd z účtovnej hodnoty nehnuteľností vychádzať ani nemohol. Z uvedených dôvodov súd vyhovel žalobe žalobcu a v zmysle § 229 CSP nahradil prejav vôle žalovaného s uzavretím kúpnej zmluvy v takom znení, ako je uvedené vo výrokovej časti rozsudku s tým, že kúpna zmluva sa považuje za uzavretú okamihom právoplatnosti tohto rozsudku.

9./ Podľa § 262 ods. 1 CSP súd rozhodol o nároku znalca Ing. Ladislava Bakiča na zaplatenie znalečného v sume 39,88 eura tak, že s poukazom na ustanovenie § 255 ods. 1 CSP zaviazal žalovaného, ktorý nemal vo veci úspech zaplatiť znalcovi znalečné v sume 39,88 eura, nakoľko znalcovi bolo za vypracovaný znalecký posudok uznesením sp.zn. 4C/256/2016 - 306 zo dňa 19.06.2018 priznané znalečné vo výške 439,88 eura, ktorého časť bola zaplatená znalcovi z preddavku zloženého žalobcom v sume 200 eur a keďže po vypracovaní uvedeného uznesenia aj žalovaný zložil preddavok na znalca v sume 200 eur, tak zvyšná časť znalečného bude uhradená z tohto preddavku a ešte zostala na znalečnom neuhradená suma 39,88 eura, na zaplatenie ktorej zaviazal súd v konaní neúspešného žalovaného.

10./ O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Žalobca síce vo svojej žalobe uvádzal kúpnu cenu za prevádzaný spoluvlastnícky podiel žalovaného vo výške 10.270,66 eura a súd do výrokovej časti rozsudku stanovil kúpnu cenu na sumu 11.700 eur, avšak vychádzal zo znaleckého posudku, ktorý musel byť spracovaný vzhľadom na rozdielny názor sporových strán ohľadom výšky kúpnej ceny a preto tento rozdiel v kúpnej cene nie je možné hodnotiť ako neúspech žalobcu v spore.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd Topoľčany.

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