

Súd: Okresný súd Komárno
Spisová značka: 13C/30/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4218202645
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 03. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dagmar Aradská
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2019:4218202645.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno v právnej veci žalobcu: Obec Dedina Mládeže, IČO: 00 306 428, so sídlom: Námestie 4. apríla 7/8, 946 03 Dedina Mládeže, v konaní zastúpený Advokátskou kanceláriou JUDr. Ing. Ivan Katona, PhD., LL.M., s.r.o., skrátene AKIK, s.r.o., so sídlom G. Czuczora 4, Nové Zámky, IČO: 50 939 351 proti žalovanému: AGROREAL Dedina Mládeže, a.s., so sídlom: 946 03 Dedina Mládeže č. 190, IČO: 34 137 777, v konaní zastúpený spoločnosťou Advokátska kancelária CIMMERMANN, s.r.o., so sídlom Ľ. Podjavorinskej 23, Zlaté Moravce, IČO: 50 427 305, o nahradenie prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu

rozhodol:

Súd nahrádza prejav vôle žalovaného v kúpnej zmluve v znení:

Kúpna zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Predávajúca: AGROREAL Dedina Mládeže, a.s.
so sídlom: 946 03 Dedina Mládeže č. 190
IČO: 34 137 777
Konajúca prostredníctvom: Ing. Ľudovít Turoň - predseda
(ďalej len ako „predávajúca“)

Kupujúca: Obec Dedina Mládeže
IČO: 00 306 428
so sídlom: Námestie 4. apríla 7/8, 94603 Dedina Mládeže, SR
konajúca prostredníctvom: JUDr. Ing. Gabriela Gönczölová,
starostka obce
(ďalej len ako „kupujúca“)

Čl. I.

1.1. Predávajúca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX vedenom na Okresnom úrade Komárno, katastrálny odbor pre obec T. P., kat. úz.: T. P., označenej ako:
- parc.reg. „E“ KN č.: XXX, druh pozemku: orná pôda o výmere XXX m2.
Spoluvlastnícky podiel predávajúcej predstavuje X/XX k celku.
Predávajúca je ďalej podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX vedenom na Okresnom úrade Komárno, katastrálny odbor pre obec T. P., kat. úz.: T. P., označenej ako:
- parc. reg. „E“ KN č.: XXX, druh pozemku: orná pôda o výmere XXX m2.

Spoluvlastnícky podiel predávajúcej predstavuje X/X k celku.

V ďalšom texte uvedené nehnuteľnosti - parc. reg. „E“ KN č.: XXX a parc. reg. „E“ KN č.: XXX - sa označujú ako „predmet kúpy“.

1.2. Predávajúca predáva svoj spoluvlastnícky podiel o X/XX k celku na nehnuteľnosti - parc. reg. „E“ KN č.: XXX špecifikovanej v bode 1.1 v Čl. I. tejto zmluvy a svoj spoluvlastnícky podiel o X/X k celku na nehnuteľnosti - parc. reg. „E“ KN č.: XXX špecifikovanej v bode 1.1 v Čl. I. tejto zmluvy kupujúcej.

1.3. Kupujúca kupuje predmet kúpy od predávajúcej do svojho výlučného vlastníctva.

1.4. Predávajúca prehlasuje, že je oprávnená nakladať s predmetom kúpy v plnom rozsahu a jej zmluvná voľnosť nie je nikým a ničím obmedzená, je spôsobilá na právne úkony v plnom rozsahu.

1.5. Obecné zastupiteľstvo obce T. P. dňa X.X.XXXX prijalo uznesenie č. XXX/XXXX, ktorým v zmysle Čl. 4 ods. 3 Všeobecne záväzného nariadenia Obce T. P. č.X/XXXX Zásady nakladania a hospodárenia s majetkom Obce T.

P. zo dňa X.X.XXXX schválilo nadobudnutie predmetu kúpy do vlastníctva obce - kupujúcej za kúpnu cenu špecifikovanú v Čl. III. v bode 3.1 tejto zmluvy.

Čl. II.

2.1. Predávajúca vyhlasuje, že jej nie sú známe také vady a poškodenia predmetu kúpy a jeho vybavenia, na ktoré by mala kupujúcu osobitne upozorniť.

2.2. Kupujúca vyhlasuje, že sa pred uzatvorením tejto zmluvy oboznámila so stavom predmetu kúpy, jeho stav je jej známy a predmet kúpy v tomto stave kupuje od predávajúcej.

Čl. III.

3.1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy vo výške X,XX € za 1 m², t.j. spolu vo výške XXX,XX € (slovom: Š.S. B. Y. Š. B.), ktorú kupujúca zaplatí predávajúcej v hotovosti k rukám predávajúcej

do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného súdu Komárno o nahradení prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu, ktoré konanie je vedené na Okresnom súde Komárno pod sp. zn. 13C/30/2018.

3.2. Účastníci tejto zmluvy s týmto spôsobom zaplata kúpnej ceny súhlasia.

3.3. Kupujúca nadobudne predmet kúpy do svojho výlučného vlastníctva dňom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Komárno, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Čl. IV.

4.1. Predávajúca prehlasuje, že na predmete tejto zmluvy neviaznu žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená, záložné, ani iné práva tretích osôb.

4.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitných predpisov.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatíu predmetu kúpy dôjde v deň podpisu tejto zmluvy.

4.4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať na základe vzájomnej dohody zmluvných strán len písomným dodatkom podpísaným všetkými zmluvnými stranami.

4.5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, sú plne spôsobilí na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nebola ničím a nikým obmedzená. Zmluvu si prečítali, s obsahom tejto zmluvy súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi. Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých dva budú použité na katastrálne konanie, jeden rovnopis pre predávajúcu, po dvoch rovnopisoch pre kupujúcu a jeden rovnopis pre Okresný súd Komárno.

V Dedine Mládeže, dňa 06.08.2018

Predávajúci: Kupujúca:

AGROREAL Dedina Mládeže, a.s., Obec Dedina Mládeže
Ing. Ľudovít Turoň, v.r. JUDr. Ing. Gabriela Gönczölová, v.r.
predseda predstavenstva starostka obce

, ktorej žalobcom podpísané písomné vyhotovenie tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozsudku.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 100 % náhradu trov konania do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia o výške náhrady trov konania, o ktorej súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu 25.5.2018, v znení doplnenia doručeneho súdu 24.8.2018, sa žalobca voči žalovanému domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného pri uzatváraní kúpnej zmluvy so žalovaným ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim. Predmetom uvedenej kúpnej zmluvy mali byť spoluvlastnícke podiely žalovaného na nehnuteľnostiach evidovaných na LV č. XXXX a č. XXXX pre k.ú. T. P. Žalobca uplatnený nárok odôvodnil tým, že žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/24 na nehnuteľnosti evidovanej v LV č. XXXX pre k.ú. T. P. ako parc. reg. „E“ č. XXX - orná pôda o výmere XXX m² kúpnu zmluvou z XX.XX.XXXX, v znení dodatku z XX.XX.XXXX uzatvorenou s predchádzajúcim spoluvlastníkom pánom B. F., ktorej vklad bol povolený pod Q.-XXXX/XXXX rozhodnutím Okresného úradu Komárno, katastrálneho odboru z XX.X.XXXX. Žalovaný nadobudol aj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/6 na nehnuteľnosti evidovanej v LV č. XXXX pre k.ú. T. P. ako parc. reg. „E“ č. XXX - orná pôda o výmere XXX m² kúpnu zmluvou z XX.XX.XXXX, v znení dodatku z XX.XX.XXXX uzatvorenou s predchádzajúcim spoluvlastníkom pani U. S., ktorej vklad bol povolený pod Q.-XXXX/XXXX rozhodnutím Okresného úradu Komárno, katastrálneho odboru z X.X.XXXX. Žalovaný nadobudol uvedené spoluvlastnícke podiely bez toho, aby ich predávajúci ponúkli žalobcovi ako ich podielovému spoluvlastníkovi, ktorý má zákonné predkupné právo. Žalobca s poukazom na § 603 ods. 3 OZ vyzval žalovaného podaním z 3.5.2018, aby mu uvedené nehnuteľnosti ponúkol na predaj ako oprávnenému z predkupného práva za rovnakých podmienok a za rovnakú kúpnu cenu ako ich nadobudol on od predchádzajúcich spoluvlastníkov. Žalovaný na uvedenú výzvu nereagoval. Žalobca navrhol vo veci vykonať dokazovanie výsluchom strán sporu, v prípade žalovaného výsluchom predsedu predstavenstva G.. Ľ. S., ako aj výsluchom pôvodných spoluvlastníkov - B. F. a U. S. - ako svedkov.

Žalobca za dôkaz označil LV č. XXXX a č. XXXX pre k.ú. T. P., obe kúpne zmluvy z XX.XX.XXXX v znení ich dodatkov, rozhodnutia Okresného úradu Komárno, katastrálneho odboru Q.-XXXX/XXXX a Q.-XXXX/XXXX, ako aj výzvu z 3.5.2018 s doručenkou.

2. Žalovaný ponechal výzvu súdu z 30.8.2018, ktorá mu bola doručená dňa 10.9.2018 bez povšimnutia napriek tomu, že právny zástupca žalovaného podaním doručeným súdu 26.9.2018 požiadal o predĺženie lehoty na vyjadrenie žalovaného k žalobe o 15 dní z dôvodu, že G. L. S. - (údajne) konateľ žalovaného nedisponuje podkladmi.

Keďže žalovaný sa k žalobe nevyjadril ani do 19.1.2019, súd vytýčil vo veci pojednávanie s tým, že o zmene žaloby navrhnete v doplnení doručenom súdu 24.8.2018 nerozhodoval, s poukazom na § 141 CSP, keďže k zmene došlo pred doručením žaloby žalovanému.

3. Súd otvoril vo veci pojednávanie dňa 5.3.2019.

Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedol, že trvá na podanej žalobe. Starostka žalobcu uviedla, že v katastrálnom území obce ešte neprebehli pozemkové úpravy. Nachádza sa tam množstvo parciel s množstvom vlastníkov či spoluvlastníkov. Predmetné nehnuteľnosti v súčasnosti nie sú využívané ako poľnohospodárska pôda, nachádza sa na nich futbalové ihrisko a keďže obec chce požiadať o dotáciu na vybudovanie multifunkčného ihriska, žalobca má záujem stať sa vlastníkom predmetných nehnuteľností v celom rozsahu.

Právny zástupca žalovaného uviedol, že žalovaný na základe kúpnych zmlúv nadobudol pozemky uvedené v žalobe od ich pôvodných spoluvlastníkov, pričom tieto kúpne zmluvy Okresný úrad Komárno katastrálny odbor dňa X.X.XXXX, resp. XX.X.XXXX zavkladoval. Žalovaný uzatvoril kúpne zmluvy s predchádzajúcimi vlastníkami podielom z nehnuteľností s tým, že nehnuteľnosti, ktoré nadobúda sú bez právnych väd, teda žalovaný mal za to, že aj práva a povinnosti vyplývajúce z predkupného práva boli predávajúcimi riadne vysporiadané, čo potvrdil aj Okresný úrad Komárno katastrálny odbor tým, že povolil ich zavkladovanie do katastra nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva, že žalovaný nadobudol predmetné nehnuteľnosti v dobrej viere. V tejto súvislosti poukázal na ustálenú judikatúru súdov Slovenskej republiky ako aj Európskeho súdu pre ľudské práva, ktoré dobromyseľnému nadobúdateľovi vlastníckeho práva poskytujú súdnu ochranu. Poukázal aj na Nález Ústavného súdu SR I. ÚS 549/2015 zo dňa 16.3.2016, ktorým malo dôjsť k posunu dovtedajšej judikatúry Ústavného súdu v riešení otázky „ nemo plus iuris“ o nové interpretačné závery, najmä v zmysle zásadnej ochrany tej osoby, ktorá robila právny úkon s dôverou v určitý jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav. Princíp dobrej viery chrániaci účastníkov súkromnoprávných vzťahov je jedným z kľúčových prejavov princípu právnej istoty odvíjajúceho sa od princípu právneho štátu. Nadobúdateľovi vlastníckeho práva, pokiaľ toto právo nadobudol v dobrej viere, musí byť poskytovaná široká ochrana, pretože v opačnom prípade by si nikdy nemohol byť istý svojím vlastníctvom, čo by podľa Ústavného súdu bolo v rozpore s poňatím materiálnoprávneho štátu. Uvedený nález resp. záver tohto nálezu konzistentne potvrdzujú aj ďalšie senáty Ústavného súdu vo svojich náleзоch - I. ÚS 460/2017, I. ÚS 92/2018. Právny zástupca žalovaného zdôraznil, že nálezy Ústavného súdu vyplývajú aj z rozhodnutí Európskeho súdu pre ľudské práva, ktorý vo svojich rozhodnutiach celkom jednoznačne poskytuje ochranu dobromyseľnému nadobúdateľovi vlastníckeho práva, dokonca aj pre pôvodných vlastníkov. Opačná interpretácia by podľa nálezu Ústavného súdu narušila celý koncept právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv. Osobe, ktorá urobila určitý právny úkon s dôverou v určitý, jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navyše potvrdený údajom z verejnej, štátom vedenej, evidencie musí byť v právnom štáte poskytnutá ochrana. Z vyššie uvedeného vyplýva, že žalovaný predmetné podiely na nehnuteľnostiach nadobudol v dobrej viere, zmluvy boli posúdené aj štátnym orgánom, čo len utvrdilo žalovaného, že vlastníkom podielov nehnuteľností sa stal zákonne. Navrhol žalobu zamietnuť.

4. Súd v súlade s § 181 ods. 2 CSP určil, že medzi stranami nie je sporné, že žalovaný nadobudol spoluvlastnícke podiely z predmetných nehnuteľností, ktorých spoluvlastníkom je aj žalobca. Súčasne uviedol, že sa mu javí byť uplatnený nárok žalobcu dôvodným a prítomným oznámil, že vo veci vykoná dokazovanie oboznámením listinných dôkazov založených do spisu.

5. Kúpnu zmluvu z XX.XX.XXXX v znení dodatku z XX.XX.XXXX predávajúci Eduard F. odpredal žalovanému ako kupujúcemu z nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území T. P., obec T. P., okres Komárno, parcely registra „E“ evidované v LV č. XXXX ako parcela č. XXXX o výmere XXXX m² - trvalé trávne porasty spoluvlastnícky podiel X/XX k celku; v LV XXXX ako parcela č. XXXX o výmere XXX m² - trvalé trávne porasty a parcela č. XXXX o výmere XXX m² - orná pôda spoluvlastnícky podiel X/XX k celku; v LV č. XXXX ako parcela č. XXXX o výmere XXXX m² - trvalé trávne porasty spoluvlastnícky

podiel XX/XXX k celku; v LV č. XXXX ako parcela č. XXXX/X o výmere XXXX m² - trvalé trávne porasty spoluvlastnícky podiel X/XX k celku; v LV č. XXXX ako parcela č. XXXX/X o výmere XXX m² - lesné pozemky spoluvlastnícky podiel X/XX k celku; v LV č. XXXX ako parcela č. XXXX/X o výmere XXX m² - lesné pozemky spoluvlastnícky podiel X/XX k celku; v LV č. XXXX ako parcela č. XXXX o výmere XXX m² - orná pôda spoluvlastnícky podiel X/XX k celku; v LV č. XXXX ako parcela č. XXXX o výmere XXX m² - orná pôda spoluvlastnícky podiel XX/XXX k celku; v LV č. XXXX ako parcela č. XXX o výmere XXX m² - orná pôda spoluvlastnícky podiel X/XX k celku, to všetko za dohodnutú kúpnu cenu XXX eur.

Okresný úrad Komárno, katastrálny odbor rozhodnutím číslo Q. XXXX/XXXX z XX.X.XXXX povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalovaného na základe kúpnej zmluvy z XX.XX.XXXX, v znení dodatku z XX.XX.XXXX, uzavretej medzi účastníkmi zmluvy.

Podľa LV č. XXXX pre k.ú. T. P. na základe zámennej zmluvy Q.-XXXX/XXXX z X.XX.XXXX a kúpnej zmluvy Q.-XXXX/XXXX z XX.X.XXXX je žalobca vlastníkom podielu XX/XX z parcely registra „E“ parc. č. XXX o výmere XXX m² - orná pôda a žalovaný je vlastníkom podielu X/XX na základe kúpnej zmluvy Q.-XXXX/XX z XX.X.XXXX.

Kúpnu zmluvou z XX.XX.XXXX v znení dodatku z XX.XX.XXXX predávajúca U. S. odpredala žalovanému ako kupujúcemu z nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území T. P., obec T. P., okres Komárno, parcely registra „E“ evidované v LV č. XXXX ako parcela č. XXXX o výmere XXXX m² - trvalé trávne porasty spoluvlastnícky podiel 1/6 k celku; v LV XXXX ako parcela č. XXXX/X o výmere XX m² - orná pôda, parcela č. XXXX/X o výmere XXX m² - orná pôda, parcela č. XXXX o výmere XXX m² - trvalé trávne porasty spoluvlastnícky podiel 1/6 k celku; v LV č. XXXX ako parcela č. XXX o výmere XXX m² - orná pôda spoluvlastnícky podiel 1/6 k celku, to všetko za dohodnutú kúpnu cenu XXX eur.

Okresný úrad Komárno, katastrálny odbor rozhodnutím číslo Q. XXXX/XXXX z X.X.XXXX povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalovaného na základe kúpnej zmluvy z XX.XX.XXXX, v znení dodatku z XX.XX.XXXX, uzavretej medzi účastníkmi zmluvy.

Podľa LV č. XXXX pre k.ú. T. P. na základe zámennej zmluvy Q.-XXXX/XXXX z X.XX.XXXX je žalobca vlastníkom podielu 5/6 z parcely registra „E“ parc. č. XXX o výmere XXX m² - orná pôda a žalovaný je vlastníkom podielu 1/6 na základe kúpnej zmluvy Q.-XXXX/XX z X.X.XXXX.

6. Žalobca výzvou z 3.5.2018 žalovaného vyzval na ponúknuť spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX (podiel 2/24) a LV č. XXXX (podiel 1/6) pre k.ú. T. P. na predaj podľa § 603 ods. 3 OZ za rovnakú kúpnu cenu.

7. Podľa § 140 veta prvá OZ Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117).

8. V prejednávanej veci nebolo z hľadiska skutkového sporné, že žalobca je na základe zámennej zmluvy Q.-XXXX/XXXX od X.XX.XXXX podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a LV č. XXXX pre k.ú. T. P.. Teda podielovým spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností bol žalobca aj k XX.XX.XXXX, kedy ďalší spoluvlastník, či už z LV č. XXXX pre k.ú. T. P. (B. F.) alebo z LV č. XXXX pre k.ú. T. P.Ž. (U. S.) uzavrel so žalovaným kúpnu zmluvu, ktorou odpredal ako predávajúci svoj spoluvlastnícky podiel v prospech kupujúceho žalovaného na nehnuteľnostiach, ktorých spoluvlastníkom je aj žalobca. Pokiaľ žalovaný nepreukázal splnenie ponukovej povinnosti oboch predávajúcich ako povinných spoluvlastníkov voči žalobcovi ako oprávnenému spoluvlastníkovi a žalovaný netvrdil a nepreukázal, že kupujúci žalovaný je blízkou osobou (§ 116, § 117 OZ) každého z predávajúcich na základe kúpnych zmlúv z XX.XX.XXXX v znení ich dodatkov, súd dospel k záveru, že uzatvorením oboch kúpnych zmlúv došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu v zmysle § 140 veta prvá Občianskeho zákonníka (OZ).

9. Príslušný správny orgán, v danom prípade Okresný úrad Komárno, katastrálny odbor, pri konaní o vklade vlastníckeho práva v prospech kupujúceho neskúma splnenie ponukovej povinnosti povinného spoluvlastníka (predávajúceho) v prospech oprávneného spoluvlastníka (žalobcu). Takáto povinnosť správneho orgánu nevyplýva ani zo zákona č. 162/1995 Z.z., ktorý v § 30 ods. 4 vymenúva, čo tvorí prílohu návrhu na vklad. Predmet skúmania správneho orgánu pri konaní o vklade je vymedzený v

§ 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. Preto rozhodnutia Okresného úradu Komárno, katastrálneho odboru č. Q. XXXX/XXXX z XX.X.XXXX a č. Q. XXXX/XXXX z X.X.XXXX nemohli založiť dobrú vieru žalovaného pri zápise jeho spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX a LV č. XXXX pre k.ú. T. P., ktorých spoluvlastníkom je aj žalobca. Poukazovania žalovaného na nálezy Ústavného súdu SR I. ÚS 549/2015, I. ÚS 460/2017 a I. ÚS 92/2018 v súvislosti s ním tvrdenu dobromyseľnosťou žalovaného pri nadobudnutí spoluvlastníctva na uvedených nehnuteľnostiach sú podľa názoru súdu nedôvodné, najmä keď v náleze I. ÚS 549/2015 sa riešilo nadobudnutia vlastníctva od nevlastníka a nadobudnutie vlastníctva v rámci privatizácie, resp. v náleze I. ÚS 460/2017 sa riešila konkurencia určovacej žaloby a reštitučných predpisov a nadobudnutie vlastníctva na základe privatizačného rozhodnutia a nálezom I. ÚS 92/2018 ústavný súd zrušil uznesenie najvyššieho súdu z dôvodu, že tento nezohľadnil odlišné rozhodnutie najvyššieho súdu v skutkovo obdobnej veci a ani judikatúru ústavného súdu, rozhodol arbitrárne, čím porušil základné právo sťažovateľov na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 36 ods. 1 listiny a právo na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru. Vecne - posúdením otázky, či im (sťažovateľom) ako nadobúdateľom nehnuteľností nesvedčila dobromyseľnosť, hoci nehnuteľnosť nadobudli od nevlastníka - sa ústavný súd v uvedenom náleze nezaoberal. Teda z uvedených nálezov ústavného súdu je zrejmé, že ich predmetom boli skutkovo iné veci, ako je daná vec strán sporu. Žiadna zo strán sporu v danom prípade nespochybnila, že predávajúci B.. F. bol spoluvlastníkom predávaného spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre k.ú. T. P. ako aj nespochybnila, že predávajúca U.. S. bola spoluvlastníkom predávaného spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre k.ú. T. P..

10. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 OZ), má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: a/ sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§40a OZ) ; b/ sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnenému nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa; c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi.

11. Aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 OZ je potrebné aplikovať (uplatnením analógie legis - § 853 ods. 1 OZ) všeobecnú úpravu o predkupnom práve (§ 602 až § 606 OZ).

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.

12. V danom prípade sa žalobca ako oprávnený spoluvlastník domáhal po žalovanom ako nadobúdateľovi, aby mu odkúpené spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX a LV č. XXXX pre k.ú. T. P. ponúkol na predaj za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodných podielových spoluvlastníkov ako predávajúcich. Na základe výzvy žalobcu ako oprávneného spoluvlastníka z 3.5.2018 vznikla žalovanému ako nadobúdateľovi právna povinnosť ponúknuť (§ 605 tretia veta OZ) žalobcovi ako oprávnenému spoluvlastníkovi nadobudnuté spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach ku kúpe za podmienok, za ktorých mu boli predané povinnými osobami. Žalovaný na výzvu žalobcu vôbec nereagoval, a tak sa žalobca, ktorého predkupné právo bolo porušené, dôvodne domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného ako nadobúdateľa v kúpnej zmluve, ktorou žalovaný ako predávajúci odpredáva zakúpené spoluvlastnícke podiely z nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a LV č. XXXX pre k.ú. T. P. žalobcovi ako kupujúcemu za rovnakých podmienok. Žalovaný, ktorý navrhol žalobu zamietnuť (len) z dôvodu nadobudnutia spoluvlastníctva na dotknutých nehnuteľnostiach v dobrej viere, voči samotnému textu kúpnej zmluvy neuviedol žiadne námietky.

Žalobca text kúpnej zmluvy, v ktorej navrhol nahradiť prejav vôle žalovaného ako predávajúceho uviedol nielen v navrhnutom výroku rozsudku, ale predložil súdu aj ním (starostkou žalobcu) dňa 6.8.2018 podpísanú kúpnu zmluvu ako kupujúceho, spolu s uznesením č. 184/2018 z 28. zasadnutia Obecného zastupiteľstva T. P., konaného X.X.XXXX, ktorým obecné zastupiteľstvo schválilo odkúpenie spoluvlastníckeho podielu X/XX k celku na nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX pre k.ú. T. P. ako

parc. reg. „E“ KN č. XXX - orná pôda o výmere XXX m² a spoluvlastníckeho podielu X/X k celku na nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX pre k.ú. T. P. ako parc. reg. „E“ KN č. XXX - orná pôda o výmere XX7 m².

13. Vzhľadom na všetky uvedené dôvody a ich vzájomné súvislosti súd žalobe vyhovel a nahradil prejav vôle žalovaného ako kupujúceho v kúpnej zmluve uvedenej vo výroku tohto rozsudku. Z dôvodu hospodárnosti konania súd nevykonal žalobcom navrhnutý dôkaz výsluchom svedkov - G.. L. S. - predsedu predstavenstva žalovaného, ako aj výsluchom pôvodných spoluvlastníkov - B. F. a U. S.I.. Navyše, žalobca ani neuviedol, ku ktorým skutočnostiam takýto dôkaz navrhol vykonať. Keďže žalobca ako kupujúci prejavil svoju vôľu predmetnú kúpnu zmluvu uzavrieť aj tým, že jej písomné vyhotovenie podpísal, písomné vyhotovenie kúpnej zmluvy tvorí aj neoddeliteľnú súčasť tohto rozsudku.

14. Súd s poukazom na § 262 ods. 1 CSP rozhodol o náhrade trov konania podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že v konaní procesne úspešnému žalobcovi priznal 100% náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou Okresného súdu Komárno, Pohraničná č. 6, Komárno, na Krajský súd v Nitre.

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).

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 nevykonal 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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.