

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: CA-12C/11/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5323200321
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Anna Holeščáková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2024:5323200321.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina sudkyňou Mgr. Annu Holeščákovou v spore žalobkyne A. B., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX C. D. E. XXX, právne zast. Advokátskou kanceláriou MAJCHRÁK & MAJCHRÁK, advokáti, s.r.o., Fraňa Kráľa č. 2080, 022 01 Čadca, IČO: 36 416 525, proti žalovanému F. G., nar. XX.X.XXXX, XXX XX C. D. E. XXX, právne zast. Advokátskou kanceláriou TOMANÍČEK & PARTNERS, s.r.o., Sládkovičova č. 6, 010 01 Žilina, IČO: 47 239 000, o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a .

II. Žalovanému p r i z n á v a voči žalobkyni nárok a náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu 3.8.2022 sa žalobkyňa voči žalovanému domáhala nahradenia prejavu vôle a to povinnosti uzatvoriť s ňou ako kupujúcou z titulu porušenia predkupného práva kúpnu zmluvu v tomto znení:

“ KÚPNA ZMLUVA“

uzatvorená podľa ust. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka

1. Zmluvné strany

Predávajúci: F. G., H. G., nar. XX.XX.XXXX, RČ: 510515/402, bytom XXX XX C. D. XXX

I.: A. B., H. J., nar. XX.XX.XXXX, RČ: 636223/6650, bytom XXX XX C. D. XXX.

2. Predmet zmluvy

2.1. Predávajúci predáva a kupujúci od predávajúceho do svojho výlučného vlastníctva kupuje spoluvlastnícke podiely vo výške 1/32 a 5/144 k nehnuteľnosti - pozemku parcely registra "E" parc. č. 6031 - orná pôda o výmere 608 m2, zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. C. D. (ďalej len "Predmet kúpy"). 4

2.2. Predávajúci prehlasuje, že predmet kúpy nie je žiadnym spôsobom zaťažený, jeho prevod nie je obmedzený, že nebol odpredaný, založený, ani inak právne zaťažený žiadnymi právami tretích osôb.

3. Kúpna cena a platobné podmienky

3.1. Kúpna cena za predmet kúpy je stanovená na sumu 280,78 €.

3.2. Kupujúci zaplatí predávajúcemu kúpnu cenu v celosti do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

4. Ostatné zmluvné dojednania

4.1. Kupujúci prehlasuje, že predmet kúpy ako spoluvlastník pozná a kupuje ho v stave, v akom sa nachádza.

4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za vklad vlastníctva do KN bude hradíť kupujúci.
4.3. Vlastnícke právo k predmetu tejto zmluvy prechádza na kupujúceho vkladom jeho vlastníctva do katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor.
4.4. Na základe tejto zmluvy sa na liste vlastníctva č. XXXX pre obec Stará Bystrica, k.ú. C. D. vyznačia tieto údaje: Časť A: majetková podstata - bez zmeny Časť B: vlastník - A. B., H. J., nar. XX.XX.XXXX, RČ: 636223/6650, bytom 023 04 Stará Bystrica 688, Časť C: farchy - bez zmeny.

5. Záverečné ustanovenia

5.1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom právoplatnosti tohto rozsudku a jej vecno-právne účinky dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor do KN.
5.2. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch. Po jednom exemplári obdržia zmluvné strany a 2 exempláre Okresný úrad Čadca, katastrálny odbor.
5.3. Zmluvné strany po prečítaní tejto zmluvy vyhlásili, že s jej obsahom súhlasia, porozumeli jej, pričom ich zmluvná voľnosť nebola nijako obmedzená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Predávajúci : F. G. I. : A. B.“.

2. Právny zástupca žalobkyne podanie žaloby po skutkovej stránke odôvodnil tak, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou a to v ideálnom podiele XXXX/XXXX-XX nehnuteľnosti zapísanej v k.ú. C. D., ktorá je v KN vedenom Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor, zapísaná na LV č. XXXX ako parcela reg. E-KN č. 6031 - orná pôda o výmere 608 m² (zápis pod B1). Ďalšími podielovými spoluvlastníkmi sú F. G. (neznámy vlastník) pod B5 s podielom 1/672, H. G. (neznámy vlastník) pod B12 s podielom 1/24, Lojzo Pytel (neznámy vlastník) pod B18 s podielom 5/24, bod B19 s podielom 1/32 a B20 s podielom 3/112 a F. G. – žalovaný pod B17 s podielom 1/32 a pod B21 s podielom 5/144. Žalovaný podľa verejne dostupného a záväzného zápisu nadobudol vyššie označené spoluvlastnícke podiely a to podiel 1/32 na základe darovacej zmluvy, vklad ktorej bol povolený dňa 19.01.2021 pod V 5369/2020 (ďalej len darovacia zmluva č. 1), a to od darcu H. D. a podiel 5/144 na základe darovacej zmluvy, vklad ktorej bol povolený dňa 13.08.2021 pod V 5369/2020 a to od darcu K. C. (pozn. súdu zrejme nesprávne čo do označenia vkladového konania na katastri správne V 3241/2021). Tým, že predchádzajúci spoluvlastníci ako darcovia previedli im patriace podiely na žalovaného, ako obdarovaného, ktorý, podľa jej vedomostí, nie je vo vzťahu k nim, blízkou osobou, konali nezákonne, pretože žalobkyňu nevyzvali vo vzťahu k nimi predpokladaným úkonom na využitie jej patriaceho predkupného práva, nakoľko v rozhodnom čase bola spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, tak, ako sú definované v čl. II. Nakoľko právna úprava podielového spoluvlastníctva (§ 137 – 142 OZ) bližšie neurčuje, ako má postupovať podielový spoluvlastník pri porušení predkupného práva, do úvahy prichádza jednak ust. § 40a OZ, teda domáhanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu voči účastníkom zmluvy, alebo sa pri analogickom použití v zmysle ust. § 603 ods. 3 OZ možnosť domáhať sa, aby nadobúdateľ ponúkol na predaj vec na základe výzvy podielovému spoluvlastníkovi, ktorého predkupné právo bolo porušené. I keď darovacie zmluvy, ktoré uzavrel žalovaný, sú z princípu bezodplatné, v takomto prípade to nič nemení na tom, že sa možno domáhať toho, aby spoluvlastnícke podiely ponúkol na predaj, pričom pre určenie a stanovenie dohody o kúpnej cene určila výšku na základe toho, že v inom konaní pred týmto súdom, a to konaní vedenom pod sp. zn. 12C/73/2022, v ktorom žalovaný z obdobného právneho titulu porušenia predkupného práva žaluje ju - žalobkyňu, pričom žiada sumu 7,00 €/m² pozemku s obdobnou bonitou. Najmenším spoločným menovateľom spoluvlastníckych podielov je číslo 2016, preto potom žalovaným scudzované podiely veľkostí predstavujú k celku 133/2016 – in. Pri určení ceny za 1 m² vyššie v texte má celá nehnuteľnosť hodnotu 4 256,00 € (608 x 7,00 €). Potom by na podiel žalovaného z hľadiska kúpnej ceny pripadala suma 280,78 € (4 256,00 : 2016 x 133). Za túto sumu potom žiadala, aby žalovaný previedol predmetné nadobudnuté podiely na žalobkyňu.

3. K podanej žalobe na preukázanie tvrdení pripojil právny zástupca ako listinné dôkazy výpis LV č. XXXX kat. územia C. D., žalobu žalobcu F. G. zo dňa 3.8.2022.

4. Súd na podklade procesného návrhu žalobkyne vyžiadal spisy V 5369/2020 a V 3241/2021 a žalobu spoločne s prílohami, procesným poučením pre stranu sporu doručil žalovanému na vyjadrenie v lehote 15 dní, ktoré doručenie mal súd vykázané dňa 29.3.2023.

5. Žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu doručil súdu vyjadrenie (č.l. 29-30 spisu), v ktorom uviedol, že uzatvoril darovaciu zmluvu s H. D., ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu vo výške 1/32 k parc. č. E-KN 6031, orná pôda o výmere 608 m², zapísanej na LV č. XXXX pre okres Čadca kat. územie C. D.. Tiež uzatvoril darovaciu zmluvu s K. C., ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu vo výške 5/144 k parc. č. E-KN 6031, orná pôda o výmere 608 m², zapísanej na LV č. XXXX pre okres Čadca kat. územie C. D.. H. D. je jeho synovec z druhého kolena, s ktorého otcom sú bratrance, pravidelne sa navštevujú a vzájomne si pomáhajú. Vzhľadom na uvedené mal žalobca za to, že sa jedná o prevod medzi blízkymi osobami, na ktorý sa ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka neuplatňuje. Rovnako aj K. C. je jeho dlhoročným kamarátom, ktorého rovnako navštevuje a môže konštatovať, že ho považuje za osobu blízku. Poukázal na to, že blízkou osobou sú nielen osoby taxatívne vymedzené, ale aj osoby v pomere rodinnom, alebo obdobnom, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich druhá dôvodne pociťovala ako svoju vlastnú. Žalobca má za to, že aj v danom prípade vzhľadom na intenzitu vzájomného priateľského vzťahu, že aj v danom prípade ide o prevod na blízku osobu, kedy sa ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka neuplatňuje. Ujma, ktorú mohol žalovaný utrieť spočívala v zamedzení v prístupe k jeho nehnuteľnostiam, nakoľko súčasťou predmetnej parcely je aj prístupová cesta. V tomto smere existencia hrozby zamedzenia prístupu s ohľadom na konanie žalobkyne vo vzťahu k budovaniu zábran na par. C-KN XXXX/XX, XXXX/X ako aj par. č. E-KN 6031 bola v tom čase reálna a skutočná. Keďže žalobkyňa tieto zábrany vybudovala, tak preto žalovaný požiadal dané osoby o prevod ich spoluvlastníckeho podielu k par. č. 6031, cez ktorú okrem iného v súčasnosti prístup realizuje.

Z hľadiska možnosti vyhovenia žalobe však uviedol, že okrem žalobkyne boli podielovými spoluvlastníkmi v čase údajného porušenia predkupného práva, tak ako uvádza žalobkyňa aj F. G. pod B5 v podiele 1/672, H. G. pod B 12 v podiele 1/24, Lojzo Pytel pod B 18 v podiele 5/24, pod B 19 v podiele 1/32, pod B 20 v podiele 3/112. V žalobe nepreukázala žalobkyňa existenciu dohody podielových spoluvlastníkov o výkone predkupného práva a preto v súlade s § 140 OZ v spojitosti aj s rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 12. mája 2009, sp.zn. 2Cdo/91/2008 je nesprávny názor „že v prípade ak spoluvlastník, ktorý svoj nárok z porušenia predkupného práva neuplatnil, tak ďalší dotknutý spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené sa môže domáhať uplatnenia svojho predkupného práva aj nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, t. j. celého podielu zodpovedajúceho predmetu prevodu. Správnym je názor, podľa ktorého môže tento ďalší spoluvlastník uplatňovať nárok len na pomernú časť podielov podľa veľkosti svojho vlastného spoluvlastníckeho podielu. Tento spoluvlastník sa v prípade porušenia predkupného práva, nemôže bez dohody s ostatnými spoluvlastníkmi o výkone predkupného práva domáhať prevodu celého podielu, pokiaľ ostatní spoluvlastníci zostávajú pasívni v obrane svojich práv. Mlčanie a pasivita nemôže v žiadnom prípade znamenať súhlas, 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 (spoluvlastníkov), ktorí by sa prevodu nedomáhali. Z toho vyplýva, že tento aktívny spoluvlastník má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predaného spoluvlastníckeho podielu len jeho časť pripadajúcu na jeho podiel v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov. Je teda zrejme, že žalobkyňa v žalobe uplatňuje vyšší podiel, ako na ňu pripadá v zmysle pomernej možnosti vykúpenia pri výkone predkupného práva, a preto nie je možné žalobe vyhovieť.

6. K podanej žalobe pripojil žalovaný fotografie, darovacie zmluvy uzatvorené medzi žalovaným a H. D. a K. C., tiež čestné vyhlásenia K. C. a H. D..

7. Vyjadrenie súd doručil právnenému zástupcovi žalobkyne, ktorý požiadal o predĺženie lehoty na repliku a súčasne vzniesol návrh na prerušenie konania za účelom mimosúdnej dohody. Za súhlasného stanoviska protistrany súd konanie prerušil uznesením na 3 mesiace (č.l. 61), avšak v konaní k dohode nedošlo a na podklade návrhu právneho zástupcu žalobkyne súd rozhodol o pokračovaní v konaní.

8. Právny zástupca žalobkyne doručil súdu vyjadrenie (č.l. 69 a nasl. spisu), v ktorom tvrdenia o tom, že darcovia sú osobami blízkymi, sú tvrdenia špekulatívne, poukázal pritom na ust. § 116 OZ definujúce blízke osoby. Žalovaný kvalifikovane ani netvrdil, že existuje medzi ním a darcami kvalifikovaný vzťah, tvrdil, že sa s nimi iba stretáva. Objektívny dôkaz súdu predložený nebol. Žalovaný prezentoval názor, že sa domáha žalobkyňa niečoho, čo jej nepatrí. Poukázal na to, že tento názor nie je správny a považoval ho za rozporný so zákonom, v prípade citovaného rozhodnutia išlo o ojedinelé rozhodnutie, ktoré súdy

nemusia slepo nasledovať. Pasivita ostatných spoluvlastníkov nie je relevantná, právo náleží bdelym, nie spiacim. Prax aj česká dlhodobo a stabilne vykladá právne normy s identickým obsahom v súlade so žalobkyňou prezentovaným názorom. Nakoľko iní spoluvlastníci mimo žalobkyne si neuplatnili voči žalovanému nárok z titulu prípadne porušeného ich predkupného práva, potom má žalobkyňa nespochybniteľný a jasný nárok domáhať sa nahradenia prejavu vôle vo vzťahu k nadobudnutiu celého prevedeného podielu k jej doterajšiemu. Iný právny výklad by mohol viesť k tomu, že by časť prevádzaného podielu ostala tretej osobe, takýto výklad prax aj doktrína odmieta.

9. Súd vo veci stanovil pojednávanie, na ktoré predvolal obe strany sporu. Pojednávanie sa zúčastnili právny zástupca žalobkyne, žalovaný a jeho právny zástupca. Za splnenia procesných podmienok podľa § 180 CSP súd vec prejednal a vo veci meritórne rozhodol. Na pojednávaní súd vo veci podľa § 181 ods. 2 CSP vyslovil tiež predbežný právny názor (zápisnica č.l. 83 spisu).

10. Strany sporu nežiadali oboznamovať spisy vyžiadané z katastra a preto súd obsah týchto v rozhodnutí neuvádza, nakoľko neboli oboznamované postupom podľa § 204 CSP. Súd na pojednávaní oboznámil len aktuálny list vlastníctva XXXX k.ú. C. D.. Obsah spisu strany sporu nežiadali oboznamovať, všetky listiny boli stranám sporu doručené, listiny neboli rozporované.

11. Právny zástupca žalobkyne naďalej zotrval na podanej žalobe v nezmenenom rozsahu bez úpravy výšky spoluvlastníckeho podielu. Poukázal na to, že situácia by bola aktuálna, pokiaľ by podiely nadobudla osoba, ktorá je už podielovým spoluvlastníkom. V danom prípade tomu tak nebolo, do okruhu spoločenstva sa dostala aj iná osoba. Pokiaľ by aj súd nimi podanej žalobe nevyhoveli, budú sa brániť až na Ústavnom súde SR, nakoľko toto považuje za zásadnú otázku. Žiadal, aby súd podanej žalobe vyhovel v plnom rozsahu.

12. Právny zástupca žalovaného zotrval na svojej argumentácii, žiadal žalobu zamietnuť, poukázal na rozhodnutia, ktoré podporujú nimi prezentovaný názor a sú to rozhodnutia NS SR 9Cdo/291/2021, 6Cdo/83/2021.

13. Súd oboznámil prítomné strany sporu, že nevykoná dokazovanie výsluchom svedkov s prihladením k listinným dôkazom a stanovisku právneho zástupcu, pokiaľ trval na celom podiele, ktorý chcela nadobudnúť žalobkyňa z titulu porušenia predkupného práva.

14. Na daný spor súd aplikoval tieto zákonné ustanovenia:

Podľa čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd uvedenej ústavným zákonom č. 23/1991 Zb. každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Dedenie sa zaručuje.

Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, Ústavného zákona č. 460/1992 Zb. každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Dedenie sa zaručuje.

Podľa ust. § 136 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Podľa ods. 2 prvej vety cit. zák. ustanovenia spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové.

Podľa ust. § 140 prvej vety OZ ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117).

15. Súd v konaní postupoval v zmysle ust. § 191 CSP, podľa ktorého dôkazy 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. Podstatou predkupného práva je to, že spoluvlastník má právo kúpiť vec od druhého spoluvlastníka, t.j. konkrétnej 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. Toto má význam vo vzťahu k ochrane spoluvlastníka, ktorý má záujem naďalej vlastníť svoj spoluvlastnícky podiel na veci a v prípade úmyslu druhého spoluvlastníka previesť svoj spoluvlastnícky podiel na veci na ďalšiu osobu má preto právo vykúpiť tento spoluvlastnícky podiel i z dôvodu, aby nevznikol prípadný nechcený spoluvlastnícky vzťah s treťou osobou – novým nadobúdateľom.

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.

16. Súd mal v konaní preukázané, že porušenie predkupného práva sa týkalo nehnuteľností – podielov, ktoré nadobudol žalovaný darovacími zmluvami a teda predmetom sporu sú spoluvlastnícke podiely 1/32 a 5/144, ktoré sú a boli aktuálne aj v čase rozhodovania súdu vedené na LV č. XXXX kat. územia C. D. vo vzťahu k nehnuteľnosti parcele EKN č. 6031 – orná pôda o výmere 608 m². V tomto smere súd uvádza, že z tvrdenia žalobcu podporeného výpisom z listu vlastníctva č. XXXX k.ú. C. D. mal súd preukázané, že žalovaný darovacími zmluvami nadobudol v tejto nehnuteľnosti podiely a to 1/32 na základe darovacej zmluvy, vklad ktorej bol povolený dňa 19.01.2021 pod V 5369/2020 a to od darcu H. D. a podiel 5/144 na základe darovacej zmluvy, vklad ktorej bol povolený dňa 13.08.2021 pod V 3241/2021 od darcu K. C.. Žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou v predmetnej nehnuteľnosti v podiele XXXX/XXXX-XX nehnuteľnosti zapísanej v k.ú. C. D. (zápis pod B1). Ďalšími podielovými spoluvlastníkmi sú tiež i ďalšie osoby a to F. G. (neznámy vlastník) pod B5 s podielom 1/672, H. G. (neznámy vlastník) pod B12 s podielom 1/24, Lojzo Pytel (neznámy vlastník) pod B18 s podielom 5/24, bod B19 s podielom 1/32 a B20 s podielom 3/112 a F. G. – žalovaný, pod B17 s podielom 1/32 a pod B21 s podielom 5/144. Tieto skutočnosti ani sporné neboli medzi stranami sporu.

17. Spornými učinil žalovaný tvrdenia žalobcu o porušení predkupného práva vo vzťahu k darovaniu nehnuteľností, ktoré právny úkony mali spadať do režimu ust. § 140 prvej vety OZ ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117) a teda tvrdil, že obe darovacie zmluvy uzatvoril žalobca s darcami ako osobami, ktoré mali napĺňať pojem navzájom blízkych osôb, tak ako je definovaný v § 116 OZ.

18. Toto ustanovenie vymedzuje prioritne fyzické osoby, ktoré bez akýchkoľvek ďalších podmienok sú blízkymi osobami, predstavujúce osoby, ktoré sú v najbližších rodinných väzbách (predkovia a potomkovia, súrodenci a manželia). Následne toto ustanovenie definuje ako blízke osoby aj ďalšiu (počtom neohraničenú) skupinu osôb v pomere rodinnom alebo obdobnom (napr. priateľskom) za súčasného splnenia ďalšieho predpokladu, a to, aby ujmu jednej z dotknutých osôb by tá druhá dôvodne pocítovala ako svoju vlastnú ujmu. V tomto druhom prípade takýto pomer vychádza zo subjektívneho vnútorného emocionálneho vzťahu. Keďže ide o vnútorný psychický vzťah, možno jeho existenciu a intenzitu, resp. kvalitu usudzovať len z vonkajších konkrétnych individuálnych prejavov dotknutých subjektov. Tieto skutočnosti mali potvrdzovať čestné vyhlásenia darcov tak H. D. ako i K. C.. Súd však mal zato, že tieto čestné prehlásenia nepreukazujú takú intenzitu blízkeho vzťahu, ako uvádzal samotný žalobca a aj tvrdenia v podanej žalobe, že H. D. je jeho synovec z druhého kolena, s ktorého otcom sú bratrance, pravidelne sa navštevujú a vzájomne si pomáhajú a K. C. je jeho dlhoročným kamarátom, toto hodnoverne presvedčivo nepreukázali. Pokiaľ právny zástupca žalobcu uviedol, že ak považuje súd za potrebné, nech prípadne vykoná výsluch týchto svedkov, súd v tomto smere uvádza, že dôkazný návrh má byť jednoznačný a úlohou súdu nie je vykonávať dôkazy ktoré by „potreboval súd“, ale ktoré vznesla strana sporu na preukázanie nimi uvádzaných tvrdení. Súd však s prihliadnutím na stanovisko právneho zástupcu žalobcu čo do rozsahu podielu uplatneného v žalobe mal zato, že takéto dôkazy a ich vykonávanie boli v čase rozhodovania nadbytočné, nakoľko súd dospel k záveru, že pokiaľ si žalobkyňa uplatňuje žalobou nárok na uzatvorenie zmluvy v rozsahu plnej výšky podielov, ktoré nadobudol žalovaný darovacími zmluvami, teda tak podiely 1/32 ako i 5/144 bez prepočtu, ktorý by pripadol na jej spoluvlastnícky podiel, podanej žalobe nie je možné vyhovieť a súd ju musí zamietnuť ako celok bez toho, aby sám prepočítaval dôvodnosť jej nároku aspoň z časti.

19. Je potrebné uviesť a toto rovnako nebolo sporným, že preukázateľne na LV č. XXXX boli okrem žalobkyne a žalovaného zapísaní ďalší podieloví spoluvlastníci a to F. G. pod B5 v podiele 1/672, H. G. pod B 12 v podiele 1/24, Lojzo Pytel pod B 18 v podiele 5/24, pod B 19 v podiele 1/32, pod B 20 v podiele 3/112. Tieto osoby boli osobami neznámymi. Samotná skutočnosť, že tieto ako osoby neznáme (v katastri označení iba menom a priezviskom bez bližšej identifikácie) nevyužili možnosť uplatnenia žaloby z titulu porušenia predkupného práva nezakladá dôvod na to, aby ich časť podielov pripadajúca na podiely prevedené darovacími zmluvami automaticky prešla na žalobkyňu (právnym žalobcom označovanú za bdelú), ktorá sa domáha nahradenia prejavu vôle z titulu porušenia predkupného práva. Žalobkyňa si uplatnila nárok na podiely v celkom rozsahu 40,11 m²

(aktuálne vo vlastníctve žalovaného podiely 1/32 a 5/144 z parcely o výmere 608 m²), hoc podľa názoru súdu pri jej spoluvlastníckom aktuálnom podiele 1256/2016 by jej vznikol nárok v rozsahu 25,05 m² .

20. Pokiaľ aj poukazoval právny zástupca žalobkyne na rozhodnutie ÚS ČR z ktorého citoval (IV. ÚS 3578/12) išlo o situáciu, kedy tieto osoby nechceli vykúpiť podiel, respektíve dali najavo, že si nechcú uplatniť podiel z titulu porušenia predkupného práva. Súd v tomto smere uvádza, že v prípade porušenia predkupného práva podľa § 140 OZ žalobkyňa vzniklo v zmysle § 603 ods. 3 OZ právo, aby jej nadobúdateľ, teda žalobca ponúkol tieto na predaj za rovnakých podmienok, za ktorých ich nadobudol, pokiaľ tak neurobil dobrovoľne, že žalobkyňa má právo požadovať od žalovaného predaj avšak nie celých podielov, ktoré nadobudol darovacími zmluvami od H. D. a K. C., teda podielov 1/32 a 5/144, ale len ich časť (pomernú) zodpovedajúcu veľkosti jej spoluvlastníckeho podielu (§ 140 veta druhá OZ). Súd v tomto prípade nemôže vyhovieť žalobe len čiastočne, ale musí preto žalobu zamietnuť, pričom toto rozhodnutie je súladné s ustálenou rozhodovacou praxou a rozhodnutím Cpj 237/81 zverejnené v Zborníku najvyšších súdom č. I, II. a IV. a ktoré rozhodnutie nebolo legislatívnymi zmenami a tiež ani neskoršou judikatúrou doposiaľ prekonané. Súd v tomto smere podporne odkazuje i na aktuálne rozhodnutia NS SR vo vzťahu k riešeniu tejto problematiky a to rozhodnutia 4Cdo/48/2009, 4Cdo/20/2021.

21. Rovnako tak súd uvádza i novšie rozhodnutia k danej problematike ktorými argumentoval právny zástupca žalovaného napr. v roku 2024 je to rozhodnutie 6Cdo/293/2021 a rozhodnutie NS SR sp. zn. 9Cdo/293/2021 zo dňa 27.9.2023 z ktorého súd cituje : „Správnym je názor, podľa ktorého môže tento ďalší spoluvlastník uplatňovať nárok len na pomernú časť podielov podľa veľkosti svojho vlastného spoluvlastníckeho podielu. Tento spoluvlastník sa v prípade porušenia predkupného práva, nemôže bez dohody s ostatnými spoluvlastníkmi o výkone predkupného práva domáhať prevodu celého podielu, pokiaľ ostatní spoluvlastníci zostávajú pasívni v obrane svojich práv. Mlčanie a pasivita nemôže v žiadnom prípade znamenať súhlas, 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 (spoluvlastníkov), ktorí by sa prevodu nedomáhali. Z toho vyplýva, že tento aktívny spoluvlastník má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predaného spoluvlastníckeho podielu len jeho časť pripadajúcu na jeho podiel v pomere k dielom ostatných spoluvlastníkov.

22. Rovnako tak v uznesení NS SR v konaní vedenom pod sp. zn. 8Cdo/124/2018 akceptoval argumentáciu odvolacieho súdu (pozn. Krajského súdu v Žiline) v ním prejednávanej veci, podľa ktorej „dotknutí podieloví spoluvlastníci sa musia v každom prípade dohodnúť o výkone predkupného práva, ak sa chcú odchýliť od základného pravidla o pomernom uplatňovaní nárokov z predkupného práva, resp. nárokov z jeho porušenia. To znamená, že ak má záujem jeden spoluvlastník o celý prevedený podiel (nad rozsah, ktorý zodpovedá v pomere k ostatným podielom jeho spoluvlastníckeho podielu) musia s tým vysloviť súhlas ostatní podieloví spoluvlastníci; inak je oprávnený požadovať iba to, čo pripadá pomerne na jeho podiel. Právne nemožné by totiž bolo, ak by si každý spoluvlastník uplatňoval prevod celého podielu od nadobúdateľa.

23. S poukazom na vyššie uvedené súd podanej žalobe nevyhovel a túto v celosti zamietol.

24. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd pri aplikácii ust. § 255 ods. 1 CSP, kedy priznal súd plne úspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu 100% ako úspešnej strane sporu voči neúspešnej žalobkyne. O konkrétnej sume rozhodne po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením poverený súdny úradník (§ 262 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Žilina.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka, 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 musí byť podpísané.

Odvolanie podľa § 365 ods. 1 CSP možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila 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.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z.