

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 8C/109/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4123241121
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Bartová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2024:4123241121.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

8C/109/2023

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Danou Bartovou v spore žalobkyne: A. B., C. D., narodená XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/X, XXX XX, E., právne zastúpená Advokátska kancelária JUDr. TAKÁČOVÁ, s. r. o., so sídlom Mariánska 1359/4, 949 01 Nitra, IČO: 55 783 554, proti žalovanému: F. D., narodený XX.XX.XXXX, bytom 027 13 G. A. XXX, o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

8C/109/2023

I. Súd nahrádza prejav vôle žalovaného ako predávajúceho na strane jednej, že so žalobkyňou ako kupujúcou na strane druhej uzatvára kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/2 k celku k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, vydanom H. I. E., katastrálnym odborom pre k.ú. J., obec E., okres E., ako
pozemok parcela registra „C“ č. XXXX – záhrada o výmere 270 m²;
pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/X – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 72 m²;
pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/X – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78 m²;
stavba so súpisným číslom XXXX, postavená na pozemku parcela registra „C“ č. XXXX/X – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 72 m², druh stavby: Iná budova, popis stavby: obývaná chata,
za celkovú kúpnu cenu vo výške 20.000 eur v nasledovnom znení:

"Kúpna zmluva uzavretá v zmysle ustanovení § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci:

F. D., C. D.
trvalý pobyt XXX XX G. A. XXX
narodený dňa XX.XX.XXXX
rodné číslo: XXXXXX/XXXX
štátne občianstvo: SR
(ďalej len predávajúci")

a kupujúci:

A. B., C. D.,
trvalý pobyt C. XXXX/X, XXX XX E. - J.
narodená dňa XX.XX.XXXX

rodné číslo: XXXXXX/XXXX

štátne občianstvo: SR

(ďalej len „kupujúci“ a spolu s „predávajúcim“ ďalej len „zmluvné strany“)

ktorí súhlasne vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú na právne úkony plne spôsobilí a túto zmluvu uzatvárajú vážne, zo svojej slobodne, ničím nedonútenej vôle, za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

Predávajúci je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, vydanom H. I. E., katastrálnym odborom pre k.ú. J., obec E., okres E., ako

- pozemok parcela registra „C“ č. XXXX – záhrada o výmere 270 m²;

- pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/X – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 72 m²;

- pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/X – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78 m²;

- stavba so súpisným číslom XXXX, postavená na pozemku parcela registra „C“ č. XXXX/X – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 72 m², druh stavby: Iná budova, popis stavby: obývaná chata

(ďalej len „Nehuteľnosti“) v podiele 1/2 k celku.

II.

Predávajúci predáva Nehuteľnosti v podiele 1 k celku kupujúcej, ktorá ich kupuje do svojho vlastníctva.

III. Predmet prevodu

Predmetom prevodu sú Nehuteľnosti v podiele 1 k celku, ktoré nadobudne kupujúca.

IV. Kúpna cena a platobné podmienky

Kúpna cena bola stanovená na sumu 20.000 eur, ktorú kupujúca uhradí predávajúcemu do 3 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o nahradení prejavu vôle žalovaného na uzatvorenie tejto kúpnej zmluvy.

V.

Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti znáša kupujúca.

VI.

Vyhĺasenia zmluvných strán

Predávajúci vyhlasuje, že na prevádzaných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená ani iné právne povinnosti a zaväzuje sa, že až do dňa zápisu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho ich nijako nezaťaží, nezriadi na nich vecné bremeno a ani ich neprevedie na tretiu osobu.

Kupujúci vyhlasuje, že stav prevádzaných nehnuteľností je mu dobre známy a zároveň vyhlasuje, že si nevymieňuje od predávajúceho žiadne ich osobitné vlastnosti.

VII. Osobitné ustanovenia

Táto zmluva nadobudne platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

VIII. Záverečné ustanovenia

Po povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností účastníci zmluvy navrhujeme na list vlastníctva, katastrálne územie J. vykonať zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedeným v článku III. tejto zmluvy v prospech kupujúceho v prevádzanom podiele.

Predávajúci, týmto výslovne splnomocňuje kupujúcu A. B. na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti podľa tejto zmluvy, na komunikáciu s H. I. E., katastrálnym odborom a na vykonanie všetkých úkonov počas vkladového konania vrátane vykonania doplnenia alebo opravy zrejmych chýb a nedostatkov v tejto zmluve, ako aj na vykonanie všetkých tu nevymenovaných úkonov potrebných pre vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti podľa tejto zmluvy. Kupujúca je oprávnená splnomocniť podľa tohto odseku zmluvy tretiu osobu. Kupujúca A. B. toto splnomocnenie prijíma. Predávajúci udelenie splnomocnenia v uvedenom rozsahu potvrdzuje svojím podpisom na tejto kúpnej zmluve.

My, zmluvné strany týmto prehlasujeme, že sme si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a zhoduje sa s našimi súhlasnými, slobodnými a vážnymi prejavmi skutočnej vôle, zmluvu sme neuzatvorili v tiesni, ani v omyle a o jej obsahu sme sa dohodli úplne tak, aby medzi nami nedošlo k sporom.

V Nitre, dňa2024

Predávajúci:

Kupujúca :

.....

.....

F. D.

A. B.“

II. Súd žalobkyni priznáva voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

8C/109/2023

1. Žalobou (po jej doplnení) sa žalobkyňa domáhala o nahradenie prejavu vôle žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy titulom porušenia jej predkupného práva ako podielovej spoluvlastníčky pri prevode podielu na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú Zobor. Žalobu odôvodnila tým, že žalovaný dňa 20.12.2021 uzatvoril s K. D. ako predávajúcou kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho práva vo výške 1/2 k celku na žalovaného za kúpnu cenu 20.000 eur. Žalobkyni nebol ponúknutý na kúpu spoluvlastnícky podiel vo výške 1 k nehnuteľnostiam a súčasne žalovaný nebol blízkou osobou predávajúcej. Žalobkyňa bezúspešne vyzvala žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy v dôsledku porušenia predkupného práva pred podaním žaloby. Ku skutočnostiam ohľadne uzatvorenia kúpnej zmluvy uviedla, že predávajúca bola jej sestra (zomr. XX.XX.XXXX), ktorá bola vážne chorá a žalovaný zneužil jej ťažký zdravotný stav. Podľa názoru žalobkyne je kúpna cena neadekvátne, rovnako vyjadrila pochybnosti o tom, či bola kúpna cena bola jej sestre vyplatená.

2. Súd doručil žalovanému žalobu do vlastných rúk dňa 11.03.2024. Žalovaný sa napriek výzve súdu k žalobe žiadnym spôsobom nevyjadril, skutkové tvrdenia nepoprel.

3. Súd nariadil na prejedanie veci pojednávanie, ktoré vykonal za účasti žalobkyne a jej právnej zástupkyne a v neprítomnosti žalovaného postupom podľa § 180 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v platnom znení (ďalej len CSP), keď sa žalovaný napriek riadnemu predvolaniu na pojednávanie bez ospravedlnenia nedostavil. Právna zástupkyňa žalobkyne na pojednávaní uviedla, že bolo porušené predkupné právo žalobkyne ako podielovej spoluvlastníčky, nakoľko jej nebol ponúknutý spoluvlastnícky podiel na odkúpenie. Žalobkyňa vyzvala žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy, na čo žalovaný nereagoval, preto žalobkyňa pristúpila k podaniu žaloby. Žalobkyňa navrhuje, aby súd vyhovel žalobe v zmysle petítu podľa doplnenia žaloby a žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania.

4. Súd zohľadnil podstatné skutkové tvrdenia žalobkyne, vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, ktoré sú obsahom súdneho spisu, a to najmä kúpnu zmluvou, uznesením XXX/XX/XXXX, úmrtným listom, výpisom z LV č. XXXX, výzvou na uzatvorenie kúpnej zmluvy a zistil tento skutkový stav.

5. Žalobkyňa a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. J., obec E., okres E. ako parcely registra „C“ parc.č. 3860 o výmere 270 m2 záhrada, parc.č. XXXX/X o výmere 72 m2 zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. XXXX/X o výmere 78 m2 zastavaná plocha a nádvorie a stavby - obývaná chata súp. č. XXXX postavenej na parcele č. XXXX/X, každý v podiele 1/2 k celku.

6. Žalovaný nadobudol vlastnícke právo k uvedeným nehnuteľnostiam v príslušnom spoluvlastníckom podiele na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.12.2021 uzatvorenej s predávajúcou K. D., nar.

XX.XX.XXXX, za kúpnu cenu 20.000 eur. Vklad vlastníckeho práva bol povolený pod č. F. XXXXX/XX. Predávajúca neponúkla žalobkyni ako podielovej spoluvlastníčke podiel na odkúpenie.

7. Žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyzvala žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy k nehnuteľnosti v dôsledku porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka, žalovaný na výzvu nereagoval.

8. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Podľa ods. 2 cit. ust. spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

9. 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.

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

11. Žalobkyňa sa domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného uzatvoriť kúpnu zmluvu na prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam na základe toho, že pri prevode spoluvlastníckeho podielu na žalovaného došlo k porušeniu jej predkupného práva, keď zo strany predávajúcej nebola realizovaná ponuka na odkúpenie nehnuteľností žalobkyňou.

12. Občiansky zákonník nepožaduje k predaju spoluvlastníckeho podielu súhlas ostatných spoluvlastníkov, vyžaduje len rešpektovanie predkupného práva. Napriek tomu, že v zákonnej úprave nie je výslovne stanovené, že predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka má vecnú povahu a pôsobí voči tretím osobám, súdna prax so súhlasom širokej odbornej verejnosti zákonnému predkupnému právu túto povahu prisudzuje. Z tohto záveru vyplýva, že spoluvlastník veci, ktorého predkupné právo bolo porušené, má nároky vyplývajúce jednak zo všeobecných ustanovení o vecnom predkupnom práve (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka) a taktiež zvláštne nároky, ktoré sú stanovené v ustanovení § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka.

13. V tomto kontexte sa vyprofilovali nasledujúce právne prostriedky, ktorými sa oprávnený spoluvlastník môže domáhať nápravy porušenia predkupného práva spoluvlastníkov: a/ možnosť domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu medzi spoluvlastníkom (zviazanou osobou) a nadobúdateľom (tretou osobou) z dôvodu tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu (§ 40a Občianskeho zákonníka), b/ možnosť domáhať sa mimosúdne od tretej osoby (nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu, a to za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil spoluvlastnícky podiel od povinnej osoby (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka); a ak tak tretia osoba (nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu) neurobí dobrovoľne, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým by bol nahradený pri kúpnej zmluve prejav vôle nadobúdateľa (§ 229 CSP), c/ naďalej si ponechať predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť odteraz voči novému nadobúdateľovi podielu (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Výber právneho prostriedku oprávneného vlastníka smerujúceho k náprave dôsledkov porušenia jeho predkupného práva je plne v jeho autonómii. Aj napriek tomu, že oprávnený spoluvlastník má možnosť výberu z uvedených právnych možností, ich kumulácia je vylúčená (rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/91/2008). V prípade rôznych súdnych žalôb musí súd vždy uprednostniť riešenie neplatnosti právneho úkonu, s ktorým *expressis verbis* počíta aj samotný zákonodarcu v § 40a Občianskeho zákonníka (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. septembra 2021, sp. zn. 8 Cdo 208/2019).

14. Žalobkyňa v prípade porušenia jej predkupného práva zvolila možnosť domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým by bol nahradený pri kúpnej zmluve prejav vôle nadobúdateľa po tom, ako bezúspešne žiadala, aby jej nadobúdateľ predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu. V konaní vzhľadom na pasivitu žalovaného neboli sporné žiadne skutočnosti. Súd má preukázané, že kúpnu zmluvou zo dňa 20.12.2021, ktorou žalovaný nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na LV č. XXXX pre k.ú J. v podiele 1/2 k celku, bolo porušené predkupné právo žalobkyne ako podielovej

spoluvlastníčky, keď ponuka na odkúpenie podielu voči žalovanej ako oprávnenej spoluvlastníčke nebola vôbec urobená (teda nemohla uplatniť svoje predkupné právo), pričom nešlo o prevod medzi blízkymi osobami. Vzhľadom na zistený skutkový stav súd konštatuje, že žaloba je dôvodná, a preto súd nahradil prejav vôle žalovaného ako predávajúceho uzatvoriť so žalovanou ako kupujúcou kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/2 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, a to za rovnakých podmienok, za ktorých žalovaný kúpil spoluvlastnícky podiel od povinnej osoby (pôvodnej spoluvlastníčky), t.j. za kúpnu cenu 20.000 eur.

15. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov podľa pomeru jej úspechu vo veci. Keďže žalobkyňa bola v konaní úspešná v celom nároku, súd jej priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu, teda v rozsahu 100 %.

16. V zmysle § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

8C/109/2023

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Nitra. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Nitre.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je podanie určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis) 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) (§ 363 CSP).

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

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 (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.