

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 5C/328/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5315210178
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 07. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Andrea Kubjatková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2021:5315210178.17

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Č a d c i Mgr. Andreou Kubjatkovou v právnej veci žalobkyne: B. C., O.. D., L.. XX.XX.XXXX, J. XX I. D.. XXXXX, T.. J., W., právne zastúpenej Mgr. Zdeněkom Krmáškem, advokátom so sídlom 721 00 Ostrava - Svinov, U Rourovny 556/3, Česká republika, proti žalovaným v rade: 1/ C.M. C., L.. XX.XX.XXXX, J. XXX XX Č., G. XXXX/XA, 2/ R. C., O.. D.O., L.. XX.XX.XXXX, J. XXX XX Č., G. XXXX/XA, 3/ D., K., W.: XX XXX XXX, D. D. XXX XX Č., Y. XXX, všetci právne zastúpení spoločnosťou Advokátska kancelária VARMUS s. r. o., IČO: 36 863 203, so sídlom 022 01 Čadca, Palárikova 83, o povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu, takto

rozhodol:

I. Navrhovateľka uzatvára s odporcami v 1/ a 2/ rade kúpnu zmluvu nasledovného znenia:

KÚPNA ZMLUVA
ktorú uzavreli 01.07.2021

1./ Manželia:

C. C., O.. C.T.

nar. : XX.XX.XXXX O.. Č.: XXXXXX/XXXX
J. : G. XXXX/IA, XXX XX Č., SR štátny občan SR

a

R. C., O.. D.

nar. : XX.X.XXXX O.. Č.: XXXXXX/XXXX
J. : G. XXXX/IA, XXX XX Č., SR štátny občan SR
ako predávajúci v 1/rade na strane jednej (ďalej len „predávajúci v 1/rade“)

2./ D., K.

IČO : XX XXX XXX
D. : Y. XXX, XXX XX Č., SR
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka číslo 89/L
zast. : W.. G. Y.
ako predávajúci v 2 /rade na strane jednej (ďalej len „predávajúci v 2/rade“)

S.

B. C., O.. D.

nar. : XX.XX.XXXX

J. : XX I. D.. XXXXX T.. J., Izrael, štátny občan Izraela
ako kupujúci na strane druhej (ďalej len „kupujúci“)

Zmluvné strany sa dohodli takto:

I.

Predmet zmluvy

Predávajúci v 1/rade vyhlasujú, že sú podielovými spoluvlastníkmi v podiele 1 nehnuteľnosti a to:

- 1) rodinného domu sup. č. XXX postaveného na parcele KN-C XXX/X - zast. plochy a nádvoria vedený Okresným úradom Čadca, odbor katastrálny na LV č. XXXXX pre katastrálne územie Č., obec Č.a, okres Č..
- 2) parcely KN-C XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXm2 vedený Okresným úradom Čadca, odbor katastrálny na LV č. XXXXX pre katastrálne územie Č., obec Č., okres Č..

Predávajúci v 2/rade vyhlasuje, že je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1 nehnuteľnosti a to:

- 3) rodinného domu sup. č. XXX postaveného na parcele KN-C XXX/X - zast. plochy a nádvoria vedený Okresným úradom Čadca, odbor katastrálny na LV č. XXXXX pre katastrálne územie Č., obec Č., okres Č..
- 4) parcely KN-C XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXm2 vedený Okresným úradom Čadca, odbor katastrálny na LV č. XXXXX pre katastrálne územie Č., obec Č., okres Č..

II.

Kúpna cena

Kupujúca sa zaväzuje, že kúpnu cenu vo výške 22.430,62 € uhradí predávajúcim v 1/ a 2/rade každému vo výške 11.215,31 €, v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

III.

Predávajúci v 1/rade a predávajúci v 2/rade vyhlasujú, že touto zmluvou o d p r e d á v a j ú svoje nehnuteľnosti uvedené v článku I. - tejto zmluvy kupujúcemu do výlučného vlastníctva v podieloch tak, ako sú popísané a uvedené v článku I. tejto zmluvy.

Kupujúci predmetné nehnuteľnosti o d k u p u j e do výlučného vlastníctva v podieloch tak, ako sú popísané a uvedené v článku I. tejto zmluvy a prehlasuje, že dobre pozná stav predmetu zmluvy.

Predávajúci v 1/rade a v 2/rade p r e h l a s u j ú , že na prevádzaných nehnuteľnostiach opísaných v čl. I. tejto zmluvy neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená a zároveň predávajúci v 1/rade a v 2/rade ručia za nespornosť svojho vlastníctva.

Kupujúci p r e h l a s u j e , že je mu dobre známy právny a faktický stav prevádzaných nehnuteľností.

IV.

Všetky náklady spojené so spísaním a úplným prevodom predmetných nehnuteľností, vrátane správnych poplatkov spojených so začatím konania o povolení vkladu nadobudnutého práva do príslušného katastra nehnuteľností zaplatia predávajúci v 1/rade a v 2/rade.

Účastníci zmluvy sa dohodli na tom, že poplatky sa budú hradit' podľa zákona.

V.

Účastníci tejto zmluvy berú na vedomie, že vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam opísaných v čl. I. tejto kúpnej zmluvy prechádza na kupujúceho rozhodnutím Okresného úradu Čadca, katastrálny odbor o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti.

Účastníci zmluvy sú svojimi podpismi na zmluve viazaní do dňa rozhodnutia o vklade nehnuteľností do katastra nehnuteľností.

VI.

Táto kúpna zmluva je spísaná v 5 vyhotoveniach, z nich všetci účastníci obdržia po vydaní rozhodnutia o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti po jednom a ostávajúce vyhotovenia zostanú k dispozícii Okresného úradu Čadca, odbor katastrálny.

VII.

Záverečné ustanovenie

Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom a oprávnení k uzavretiu tejto zmluvy, a že táto zmluva bola spísaná podľa ich pravej, vážnej a slobodnej vôle, pre čo jej obsah potvrdzujú svojimi nižšie pripojenými podpismi.

C. C. R. C.
predávajúci v 1/rade predávajúci v 1/rade

D., K. B. C.
X.. W.. G. Y. kupujúci
predávajúci v 2/rade

II. Žalobkyni súd priznáva voči žalovaným v 1/ až 3/ rade náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa svojou žalobou podanou na súd dňa 23.11.2015 žiadala súd, aby vyniesol rozsudok, ktorým zaviaže žalovaných v 1/ a 2/ rade uzatvoriť s ňou kúpnu zmluvu, znenia uvedeného vo výroku rozsudku.

2. Žalobkyňa v žalobe uviedla, že je podielovou spoluvlastníčkou v podiele 1-ca nehnuteľnosti a to domu súpisné číslo XXX, postaveného na parcele KNC č. XXX/X zast. plochy a nádvoria a podielovou spoluvlastníčkou v podiele 1-ca parcele KNC č. XXX/X - zast. plochy a nádvoria o výmere XXX m², k.ú. Č.. Žalovaní v 1/ a 2/ rade sú podieloví spoluvlastníci v uvedenej nehnuteľnosti, každý v podiele 1-tina, ktorý nadobudli kúpnu zmluvou V 1621/2015 zo dňa 15.06.2015, ktorej pôvodným spoluvlastníkom podielu bol I. D., jej brat. I. D. odpredal žalovaným v 1/ a 2/ rade jej spoluvlastnícky podiel v 1-ci, pričom neponúkol žalobkyni na predaj tento podiel. Predkupné právo je založené priamo zákonom, ako také má vecno-právny charakter, pôsobí aj voči tretím osobám. Ak podielový spoluvlastník prevedie nehnuteľnosť bez toho, že by ju ponúkol oprávnenému - ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi, má tento podielový spoluvlastník právo domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu nehnuteľnosť ponúkol na predaj. Ak si nový podielový spoluvlastník nesplní túto povinnosť, môže sa oprávnený domáhať na súde, aby jeho prejav vôle bol nahradený súdnym rozhodnutím podľa § 161 ods. 3 OSP /poznámka sudkyne - tohto času 229 CSP/. Pôvodný spoluvlastník I. D. mal údajne svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach odpredať odporcom v 1/ a 2/ rade na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 07.06.2004. Zákon na predkupné právo ako vecné právo má prednosť pred zmluvným vzťahom. Aj keď sa pôvodný spoluvlastník zaviazal v zmluve o budúcej zmluve, že odpredá tento svoj spoluvlastnícky podiel odporcom v 1/ a 2/ rade, bolo jeho povinnosťou ponúknuť jeho spoluvlastnícky podiel žalobkyni, v zmysle § 140 OZ. Žalovaní v 1/ a 2/ rade odmietajú splniť svoj záväzok, vyplývajúci zo zákonného predkupného práva, zneužívajú svoj spoluvlastnícky podiel a obmedzujú žalobkyňu aj v užívaní jej

podielu. Žalovaní v 1/ a 2/ rade odmietajú uzatvoriť so žalobkyňou kúpnu zmluvu za rovnakých podmienok, ako túto nehnuteľnosť nadobudli od pôvodného spoluvlastníka I. D.. Keďže navrhovateľka nebola účastníčkou tohto zmluvného vzťahu - kúpnej zmluvy V 1621/2015, z tohto dôvodu jej nie je známa kúpna cena, za ktorú odkúpili žalovaní v 1/ a 2/ rade od žalobcu tento spoluvlastnícky podiel. Žalobkyňa, keďže nebola účastníčkou tohto zmluvného vzťahu, akceptuje kúpnu cenu, za ktorú odkúpili žalovaní v 1/ a 2/ rade tento spoluvlastnícky podiel. Po doručení spisu OÚ Čadca, odbor katastrálny V 1621/2015, upraví svoj návrh s tým, že kúpnu cenu uhradí žalovaným v 1/ a 2/ rade do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žiada žalobe vyhovieť.

3. Žalovaní 1/ až 3/ vo svojom vyjadrení sa k žalobe uviedli, že žalobkyňa spoločne s I. D., ako podieloví spoluvlastníci sporných nehnuteľností, každý v podiele 1-ca, ako budúci predávajúci, uzatvorili dňa 07.04.2004 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve so žalovanými, ako budúci kupujúcimi. I. D. svoj záväzok z tejto zmluvy splnil a to riadnou kúpnu zmluvou, zavkladovanou v katastri nehnuteľností pod číslom V1621/2015. Žalobkyňa odmietla svoj záväzok dobrovoľne splniť a preto si ho žalovaní uplatnili súdnou cestou. Rozsudkom OS CA zo dňa 08.02.2016 č.k. 10C/199/2015 bola žalobkyňa zaviazaná k povinnosti uzatvoriť kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckeho podielu v 1-ci k sporným nehnuteľnostiam. Žalobkyňa v konaní 10C/199/2015 namietala porušenie predkupného práva zo strany I. D., súd vyhodnotil túto námietku ako nedôvodnú, z dôvodu uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve. Na základe tejto zmluvy mali žalobkyňa a I. D. povinnosť previesť vlastnícke právo na žalovaných. Táto povinnosť mala prednosť pred zákonným predkupným právom. Žalovaní majú za to, že žalobkyni tak nevzniklo voči nim právo na uzatvorenie povinnosti uzatvoriť s ňou kúpnu zmluvu na prevod spoluvlastníckych podielov, ktoré nadobudli zákonne od I. D.. Žalobu žiadajú zamietnuť.

4. Právny zástupca žalobkyne na prvom pojednávaní uviedol, že navrhuje aby súd žalobe vyhovel z dôvodov, že zákonné predkupné právo má prednosť pred zmluvným predkupným právom. Pokiaľ bývalý spoluvlastník I. D. odpredal svoj spoluvlastnícky podiel, a nebol ponúknutý žalobkyni, domnievajú sa, že porušil svoje zákonné predkupné právo. Pokiaľ sa uvádza v konaní 10C/199/2015, že bola daná povinnosť v tomto konaní žalovanej uzatvoriť s odporcami danú kúpnu zmluvu, chcú uviesť, že účastníkmi tohto konania neboli tí, ktorí boli aj v konaní 5C/328/2015. Zároveň namietajú platnosť zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Je preukázané, že zmluvné strany si dohodli všeobecnú kúpnu cenu podľa znaleckého posudku. V danom prípade táto skutočnosť nebola naplnená. Z tohto dôvodu nemôžu žalovaní namietajú tento záväzok. Podľa § 37 OZ právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. V zmluve o budúcej kúpnej zmluve v článku III bod 2 sa uvádza: Budúci kupujúci C. C. a jeho manželka, D. K., atď..., sa zaväzujú, že odkúpia od budúcich predávajúcich ich spoluvlastnícke podiely s tým, že každému za ich spoluvlastnícky podiel bude vyplatených 500.000,- Sk, cca 16.596,- €. Zároveň v bode, v článku VII. bod 4 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je uvedené: zmluvné strany sú si vedomé tej skutočnosti, že všeobecná cena prevádzaných nehnuteľností bude určená znaleckým posudkom. Ak ide o kúpnu zmluvu, ktorej predmetom je odplatný prevod nehnuteľností, podstatnými náležitosťami, ktoré musia byť obsiahnuté, v dohode o budúcej kúpnej zmluve je cena, ktorú budú po uzavretí kúpnej zmluvy a odovzdaní nehnuteľnosti povinní kupujúci zaplatiť predávajúcemu. Súd nemôže pri nahradení prejavu vôle nič na podstatných náležitostiach meniť, dopĺňovať, či upresňovať. Je vylúčené, aby neurčité údaje boli napravované výkladom prejavu vôle účastníkov zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Chcú uviesť, že nebolo povinnosťou žalobkyne dodržať ustanovenia kúpnej zmluvy, ktorých platnosť, respektíve neplatnosť je namietaná. Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy je absolútne neplatná v zmysle § 34 Občianskeho zákonníka. Poukazujú na to, že nebolo povinnosťou ani bývalého spoluvlastníka I. D., ale ani v súčasnej dobe žalobkyne plniť si svoju povinnosť, ktorá jej bola daná v zmysle zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy bola uzatvorená v roku 2004. Zmenili sa absolútne podstatné pomery, z tohto dôvodu nevznikla žalobnícke povinnosť uzatvárať kúpnu zmluvu so žalovanými, a zároveň ani bývalý spoluvlastník I. D. nebol povinný uzatvoriť túto budúcu kúpnu zmluvu so žalovanými. Navrhujú, aby súd žalobe vyhovel, respektíve doplnil dokazovanie pripojením spisu 10C/199/2015, a zároveň pripojením spisu z odboru katastrálneho V1621/2015 z dôvodu, aby mohla žalobkyňa doplniť kúpnu zmluvu do výroku svojho rozhodnutia. Žalobkyňa nebola účastníčkou tohto konania, z tohto dôvodu nemohla doplniť kúpnu cenu do svojho žalobného petitu. V prípade úspechu navrhuje, aby mi bola priznaná náhrada trov konania, zároveň žiadajú súd, aby prerušil konanie do skončenia konania vo veci sp. zn. 10C/199/2015.

5. Právny zástupca žalovaných na prvom pojednávaní uviedol, že žalovaní v 1. až 3. rade žiadajú žalobu žalobkyne ako nedôvodnú zamietnuť, pokiaľ ide o dôvod uvádzaný v žalobe, že bolo porušené predkupné právo žalobkyne, toto predkupné právo žalobkyne zaniklo tým, že uzavrela zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Táto zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola platným právnym úkonom, čo bolo predmetom skúmania aj v spore vedenom na Okresnom súde v Čadci pod číslom 10C/199/2015. Navyše zo žiadneho právneho predpisu v prípade aj porušenia predkupného práva nevyplýva, že by súd mohol uložiť povinnosť druhej strane uzavrieť kúpnu zmluvu s osobou, ktorej predkupné právo malo byť porušené. Z obsahu žalobného návrhu vyplýva, že samotný návrh kúpnej zmluvy, ktorý je predmetom žalobného návrhu, je neplatným právnym úkonom, keďže neobsahuje ani výšku kúpnej ceny. Navrhujú, aby súd návrh na prerušenie konania zamietol, pokiaľ ide o novú skutočnosť uvádzanú právnym zástupcom žalobkyne v záverečnej reči, že by malo ísť o neplatnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, je to len právny názor žalobcu ničím nepodložený. Z obsahu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je zjavné, že si účastníci dohodli kúpnu cenu v budúcej kúpnej zmluve vo výške 500.000,-- Sk. Pokiaľ sa spomína v ďalších ustanoveniach znalecký posudok, je to z toho dôvodu, že v čase uzatvárania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve požadoval katastrálny úrad priložiť, alebo pripojiť k návrhu na vklad aj znalecký posudok. Kúpna cena budúca vo výške 500.000,-- Sk medzi účastníkmi bola jasne dohodnutá, a v tomto smere je medzi účastníkmi dohodnutý platný právny úkon o budúcej kúpnej zmluve so všetkými podstatnými náležitosťami, keďže bol dohodnutý predmet, kúpna cena, aj čas, dokedy má budúci predávajúci povinnosť takúto kúpnu zmluvu uzavrieť. Z týchto dôvodov navrhujú, aby súd vo veci rozhodol na prvom pojednávaní, a návrh žalobkyne, ako nedôvodný, zamietol.

6. Súd konanie prerušil uznesením č. k. 5C/328/2015-86 zo dňa 12.09.2016 do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Čadca pod sp. zn. 10C/199/2015.

7. Rozsudkom Okresného súdu v Čadci 10C/199/2015-101 zo dňa 08.02.2016 Okresný súd nahradil prejav vôle žalovanej /v tomto konaní žalobkyne/ uzatvoriť so žalobcami 1/, 2/ (C. C. a D. K.) kúpnu zmluvu, ktorou by odpredala svoj spoluvlastnícky podiel v jednej polovici v dome č. XXX, postaveného na parcele KNC č. XXX/X a polovicu parcele KNC XXX/X, k.ú. Č., žalobcom v 1/ a 2/ rade. Krajský súd v Žiline rozsudkom 11Co184/2016-162 zo dňa 28.02.2017 rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrh žalobcov v 1/ a 2/ rade zamietol. Odvolací súd zmluvu o budúcej zmluve považoval z dôvodu neurčitosti dojednania o kúpnej cene za neplatnú. Taktiež zastával názor, že pokiaľ zmluva o budúcej kúpnej zmluve uvažovala o uzatvorení jednej kúpnej zmluvy, nebolo možné domáhať sa nahradenia prejavu vôle osobitne iba vo vzťahu k žalovanej, ale bolo potrebné, aby boli žalovaní všetci, do úvahy prichádzajúci predávajúci, nakoľko aj súhlas o odpočítaní z dohodnutej úhrnnej kúpnej ceny 1.000.000,- Sk trov konania v súvislosti s konaním 13 NcC/27/2002, ako budú vyčíslené po právoplatnosti rozsudku súdu o odpočítaní dohodnutej zmluvnej odmeny vo výške 20 % z kúpnej ceny sa týkal všetkých do úvahy prichádzajúcich budúcich predávajúcich a ich právnych nástupcov. To, či žalobcovia uzatvorili prípadne kúpnu zmluvu o odpredaji spoluvlastníckeho podielu s I. D. je pre výsledok tohto sporu irelevantné, nakoľko v zmluve o budúcej kúpnej zmluve sa budúci predávajúci a ich právni nástupcovia nezaviazali uzatvoriť osobitné kúpne zmluvy, ale naopak uzatvoriť jednu kúpnu zmluvu v prospech žalobcov, ako budúcich kupujúcich, ktorá mala usporiadať všetky nároky z budúcej kúpnej zmluvy medzi zmluvnými stranami. Nebolo možné znenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v podstatných náležitostiach meniť, modifikovať a upresňovať vo vzťahu ku každému z budúcich predávajúcich osobitne.

8. Proti uvedenému rozsudku KS Žilina podali žalobcovia v konaní 10C/199/2015 dovolanie, ktoré NS SR uznesením 3Cdo27,28/2019 zo dňa 14.03.2019 odmietol s tým, že pokiaľ odvolací súd postupoval v súlade so všeobecnými právnymi závermi zodpovedajúcimi ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu v otázke náležitosti zmluvy o budúcej zmluve a dospel k záveru, že jej ustanovenia o budúcej kúpnej cene nie sú dostatočne jasné a úprimné, nešlo o judikatórny odklon v zmysle § 421 ods. 1 písm. a/ CSP. Nad rámec vyššie uvedeného poukázal na to, že otázka určitosťi zadefinovania kúpnej ceny v budúcej kúpnej zmluve nebola jedinou, ktorú považoval odvolací súd za kľúčovú pre rozhodnutie, keďže dospel taktiež k záveru, že právny vzťah osôb zúčastňujúcich sa na uzatvorení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, mal byť podľa ich dohody upravený jedinou kúpnu zmluvou - komplexne a za účasti všetkých dotknutých subjektov - stanovujúcou vzájomné práva a povinnosti všetkých jej účastníkov, teda nie jednotlivo osobitne s každým zvlášť, ako sa to stalo v danom prípade.

9. Proti vyššie uvedenému uzneseniu NS SR 3Cdo27,28/2019 zo dňa 14.03.2019 podali žalobcovia v prvom a druhom rade v konaní 10C/199/2015 ústavnú sťažnosť, ktorú Ústavný súd SR uznesením I.ÚS

528/2020-16 zo dňa 01.12.2020 zamietol z dôvodu, že v odôvodnení napadnutého uznesenia NS SR nevhliadol také závažné nedostatky, ktoré by po prípadnom prijatí ústavnej sťažnosti na ďalšie konanie, oprávňovali ústavný súd k vysloveniu záveru o porušení práva sťažovateľov na súdnu ochranu podľa § 46 ods. 1 Ústavy. Závery NS SR v tomto prípade nie je možné označiť za zjavne svojvoľné, alebo nelogické, či z iného dôvodu ústavne neudržateľné. Iba v takomto extrémnom prípade by totiž ústavný súd mohol zasiahnuť do výsostnej právomoci NS SR týkajúcej sa posudzovania prípustnosti podaného dovolania. K námietke porušenia základného práva vlastníť majetok podľa článku 20 ods. 1 Ústavy, napadnutým uznesením NS SR konštatoval, že tento článok priznáva len ochranu majetku, ktorý bol nadobudnutý v súlade s platným právnym poriadkom.

10. Po rozhodnutí ústavného súdu žalovaní vo svojom vyjadrení uviedli, že žalobkyňa spoločne s I. D. uzatvorili dňa 07.06.2004 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. I. D. si svoj záväzok z tejto zmluvy splnil riadnou kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený pod číslom V1621/2015. I. D. si navyše splnil svoju zákonnú povinnosť, keď svoj spoluvlastnícky podiel ponúkol písomne na predaj svojej sestre žalobkyni. Táto podiel odmietla kúpiť a sama mala záujem predať svoju polovicu žalovaným. O uvedených skutočnostiach má vedomosť vtedajšia právna zástupkyňa žalobkyne a jej brata JUDr. C. J., ktorú žiadajú vypočuť ako svedkyňu a taktiež I. D., ktorý osobne povedal žalovanému v 1/ rade, že svoj podiel ponúkol na predaj svojej sestre a tá ho odmietla kúpiť. Žalovaní majú za to, že žalobkyni nevzniklo žiadne právo voči nim na uzatvorenie povinnosti uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu na prevod spoluvlastníckych podielov, ktoré nadobudli od I. D.. Zo žiadneho zákonného ustanovenia platných právnych predpisov nemožno vyvodiť právo žalobkyne na zaviazanie žalovaných k povinnosti uzatvoriť s ňou kúpnu zmluvu obsahu, ktorý je predmetom žaloby. Aj keď bola zmluva o budúcej zmluve krajským súdom vyhlásená za neplatnú, ktorý rozsudok potvrdil aj NS SR, žalovaní majú za to, že I. D. v čase, keď prevádzal na žalovaných svoj podiel, konal v dobrej viere v súlade so zákonom a dohodou zmluvných strán. Preto by bolo v rozpore s dobrými mravmi, ak by bolo v predmetnom prípade súdom vyhlásené porušenie zákonného predkupného práva zo strany predávajúceho I. D.. Aj keď bola zmluva o budúcej zmluve vyhlásená za neplatnú, nemá to žiaden vplyv na porušenie zákonného predkupného práva zo strany I. D., keďže tento nemohol vedieť v čase splnenia zmluvy o budúcej zmluve, že táto bude neskôr vyhlásená za neplatnú, žiadajú žalobu zamietnuť.

11. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení sa k žalobe po rozhodnutí ústavného súdu súhlasila s vysloveným predbežným právnym názorom súdu, v ktorom bolo uvedené, že žalobu považuje v celom rozsahu za dôvodnú. Tvrdenia žalovaných, že v žiadnom právnom predpise nie je ustanovená prednosť zákonného predkupného práva pred zmluvným a s poukazom na ustanovenie § 140 OZ sa javia ako zmätočné. Taktiež neuviedli, z akého dôvodu prostriedok procesnej obrany - výsluch JUDr. C. J., ktorá disponuje listinnými dôkazmi k predmetnému konaniu, nemohli uplatniť už v priebehu konania, žiadala, aby súd na tento prostriedok procesnej obrany neprihliadal. Navrhovala žalobe vyhovieť a priznať náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

12. Súd v predbežnom právnom názore po rozhodnutí ústavného súdu obom stranám uviedol, že žalobu považuje v celom rozsahu za dôvodnú, nakoľko z rozsudku KS ZA 11Co/184/2016-162 zo dňa 28.02.2017 vyplýva, že zmluva o budúcej zmluve zo dňa 07.06.2004 je neplatná, z čoho teda vyplýva, že pôvodný spoluvlastník nehnuteľnosti I. D. porušil predkupné právo žalobkyne v zmysle § 140 OZ.

13. Na pojednávaní dňa 03.06.2021 právny zástupca žalobkyne uviedol, že poukazujú na ich písomné a ústne vyjadrenia, ktoré prebehli nielen v tomto konaní, ale aj v konaní Okresného súdu Čadca 10C/199/2015. Bolo preukázané, že bývalý spoluvlastník nehnuteľností I. D. neponúkol na predaj svoj spoluvlastnícky podiel žalobkyni a z titulu § 140 OZ, bolo preukázané, že pokiaľ sa žalovaní domáhajú vlastníckeho práva k predmetu tohto konania z titulu zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, táto zmluva bola vyhlásená za neplatnú. Výklad práva tak, ako je určitou formou prezentovaný právnym zástupcom žalovaných, podľa ich názoru nie je ústavný. Žiadna písomná ponuka zo strany I. D., bývalého spoluvlastníka k predmetu tohto konania nebola doručená, ani žiadne ústne podanie doručené. Zároveň doplnil žalobu o kúpnu cenu vo výške 22.430,62 €. Navrhujú, aby súd žalobnému návrhu vyhovel a priznal žalobkyni náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

14. Na pojednávaní dňa 03.06.2021 právny zástupca žalovaných 1/ až 3/ uviedol, že žalovaní sa v plnom rozsahu pridržiavajú svojich doterajších ústnych a písomných prednesov, pričom poukazujú

jednak na procesnú stránku sporu, kde súd je viazaný žalobou, pričom žaloba neobsahuje podstatnú náležitosť kúpnej zmluvy, ku ktorej by mali byť žalovaní zviazaní, to znamená kúpnu cenu. Úprava na dnešnom pojednávaní je jednak v rozpore s koncentračnou zásadou, čiže súd by na ňu nemal prihliadať a navyše nemôže súd na ňu prihliadať aj z dôvodu, že nebola uskutočnená procesným spôsobom písomnou formou tak, aby sa náležite k takejto zmene mohli vyjadriť aj žalovaní, aby súd mohol vôbec prihliadať na takúto zmenu žaloby. Preto aj z tohto dôvodu by mala byť žaloba žalobcov zamietnutá. Pokiaľ ide o samotné tvrdenie žalobcov, že malo dôjsť k porušeniu predkupného práva zo strany I. D. a neponúkol žalobkyňa svoj spoluvlastnícky podiel, oni súdu už tento výklad ponúkli, že obaja vtedajší spoluvlastníci, t.j. žalobkyňa a I. D. uzavreli medzi sebou zmluvu a aj so žalovanými, v ktorej sa zaviazali previesť spoluvlastnícky podiel na tretie osoby, t.j. na žalovaných a že vzájomne si neuplatňujú svoje predkupné právo, teda vzdali sa predkupného práva. Pokiaľ súdy rozhodli o neplatnosti zmluvy, rozhodli o neplatnosti v dôsledku dojednanej kúpnej ceny, ale nie o záväzku zmluvných strán. Preto pokiaľ je možno oddeliť obsah záväzkového vzťahu zmluvy od ďalšieho záväzkového vzťahu týkajúceho sa kúpnej ceny, tak samotná neplatnosť dohody nemôže mať vplyv na záväzok vtedajších spoluvlastníkov a na ich prejav vôle vzdať sa práva ponúknuť spoluvlastnícky podiel na predaj druhému spoluvlastníkovi. Je zjavné, že žaloba zo strany žalobkyne je špekulatívna a odporuje dobrým mravom. Súd by preto nemal prihliadať na takto špekulatívne uplatnený nárok zo strany žalobkyne, ktorá sa rozhodla predať nehnuteľnosť iným osobám a nie žalovaným, hoci ju k tomu viazala predchádzajúca zmluva o budúcej zmluve. Z týchto dôvodov navrhujú, aby súd žalobu žalobkyne zamietol a v prípade úspechu žiadajú priznať náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

15. Podľa § 140 OZ ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

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.

Podľa § 161 ods. 3 OSP, t.č. neúčinného, právoplatné rozsudky ukladajúce vyhlásenie vôle nahradzujú toto vyhlásenie.

Podľa § 229 CSP právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav.

16. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba je v celom rozsahu dôvodná, preto jej vyhovel. Súd mal preukázané, že navrhovateľka je podielovou spoluvlastníčkou v podiele 1-ca nehnuteľnosti a to domu súpisné číslo XXX, postaveného na parcele KNC č. XXX/X k.ú. Č., ako aj tejto parcely a žalovaní v 1/ a 2/ rade sú podielovými spoluvlastníkmi tejto nehnuteľnosti, každý v 1-tine. Uvedené podiely nadobudli kúpnu zmluvou V 1621/2015 zo dňa 15.06.2015 od I. D., bývalého podielového spoluvlastníka brata žalobkyne. Pôvodný spoluvlastník I. D. odpredal žalovaným v 1/ a 2/ rade tento svoj podiel bez toho, aby ho v zmysle § 140 OZ ponúkol navrhovateľke na predaj, čím podľa názoru žalobkyne, ako aj názoru súdu, došlo k porušeniu predkupného práva podľa § 140 OZ.

17. V konaní mal súd ďalej preukázané, že dňa 07.06.2004 bola uzatvorená zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi žalobkyňou, jej bratom I. D. a ich právnymi nástupcami, ako budúcimi predávajúcimi a C. C. S. D. K. - ako budúcimi kupujúcimi, predmetom ktorej bolo, že sa budúci predávajúci zaviazali previesť vlastnícke právo k svojim podielom v predmetných nehnuteľnostiach budúcim kupujúcim. Kúpna cena bola dohodnutá neurčitým spôsobom. Brat žalobkyne I. D. na základe tejto zmluvy dobrovoľne uzatvoril so žalovanými kúpnu zmluvu, ktorá bola zavkladovaná pod V 1621/2015 zo dňa 15.06.2015. Žalobkyňa odmietla svoj spoluvlastnícky podiel na základe zmluvy o budúcej zmluve odpredať budúcim kupujúcim, nakoľko mala za to, že táto zmluva je neurčitá, z dôvodu neurčitosti kúpnej ceny.

18. Žalovaní v tomto konaní podali na žalobkyňu žalobu v konaní 10C/199/2015, ktorou žiadali, aby okresný súd nahradil prejav vôle žalovanej uzatvoriť s nimi - ako žalobcami, kúpnu zmluvu v znení, ako bolo uvedené vo výrokovej časti rozsudku a to na základe uzatvorenej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi ňou ako žalovanou, jej bratom a žalobcami. Zaviazala sa ako aj jej brat budúcim kupujúcim odpredať ich spoluvlastnícke podiely v predmetnej nehnuteľnosti. Žalovaná sa v konaní 10C/199/2015 bránila tým, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve je neplatná z dôvodu neurčitosti kúpnej ceny, a taktiež z

dôvodu, že súd nemôže nič na podstatných náležitostiach meniť, doplňovať, či upresňovať. Je vylúčené, aby neurčité údaje boli napravované výkladom prejavu vôle účastníkov zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Okresný súd žalobe vyhovel a zaviazal žalovanú uzatvoriť so žalobcami v 1/ a 2/ rade kúpnu zmluvu, ktorou by odpredala svoje spoluvlastnícke podiely k predmetnej nehnuteľnosti žalobcom. Proti uvedenému rozsudku podala žalovaná odvolanie a Krajský súd v Žiline rozsudkom 11Co/184/2016-162 zo dňa 28.02.2017 zmenil rozsudok tak, že žalobu zamietol z dôvodu neurčitosti dojednania o kúpnej cene, ale taktiež aj z dôvodu, že budúca zmluva uvažovala iba o uzatvorení jednej kúpnej zmluvy, ktorou mali byť usporiadané všetky nároky z budúcej kúpnej zmluvy medzi zmluvnými stranami. Taktiež konštatoval, že nebolo možné znenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v podstatných náležitostiach meniť, modifikovať a upresňovať vo vzťahu ku každému z budúcich predávajúcich osobitne. Podané dovolanie voči uzneseniu Krajského súdu v Žiline bolo odmietnuté a sťažnosť žalobcov v tomto konaní bola ústavným súdom zamietnutá ako zjavne neopodstatnená.

19. V zmysle § 140 OZ ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo k tomuto podielu. Predkupné právo má povahu vecného práva a v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu, pôsobí aj voči právnomu nástupcovi kupujúceho, ktorý sa stal novým spoluvlastníkom namiesto predávajúceho. Vzniká zo zákona ako zákonné predkupné právo, súčasne so vznikom podielového spoluvlastníctva. Právo disponovať so spoluvlastníckym podielom prislúcha každému spoluvlastníkovi. Zmluvná voľnosť spoluvlastníka je však obmedzená, lebo svoj spoluvlastnícky podiel môže bez ďalšieho previesť iba na blízke osoby. Ak spoluvlastník prevádza svoj podiel na iné, než blízke osoby, musí najskôr svoj podiel ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Ide teda o povinnosť spoluvlastníka vyplývajúcu zo zákonného predkupného práva, ktorému korešponduje oprávnenie ostatných spoluvlastníkov o odkúpenie tohto spoluvlastníckeho podielu. Ak povinný spoluvlastník nerešpektoval zákonné predkupné právo a svoj podiel previedol na inú, než blízku osobu, bez toho, aby ho predtým ponúkol druhému spoluvlastníkovi, je právny úkon, na základe ktorého došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu neplatný, ale len v prípade, ak sa oprávnený spoluvlastník dovoľá jeho neplatnosti podľa § 40a OZ.

20. V danom prípade súd nemal preukázané, že by bývalý podielový spoluvlastník I. D., predtým ako odpredal svoj podiel žalovaným v 1/ až 3/ rade, tento ponúkol na predaj svojej sestre žalobkyni, ako jedinej podielovej spoluvlastníčke. Aj keď právny zástupca žalovaných vo svojom vyjadrení sa zo dňa 19.05.2021 uviedol, že I. D. si splnil túto svoju zákonnú povinnosť, keď spoluvlastnícky podiel ponúkol písomne na predaj svojej sestre žalobkyni a táto ho odmietla kúpiť, na pojednávaní uviedol, že touto písomnou ponukou mal na mysli práve zmluvu o budúcej zmluve. Z tohto dôvodu ani súd nevykonal dôkaz výsluchom JUDr. C. J., advokátky, ktorá mala disponovať listinnými podkladmi k predmetnému konaniu, nakoľko súd mal k dispozícii samotnú zmluvu o budúcej zmluve a je právne irelevantné, kto túto zmluvu pripravoval a mal k nej podklady. Aj napriek tomu, že vo svojom vyjadrení zo dňa 19.05.2021 uznal, že zmluva o budúcej zmluve bola neskôr krajským súdom vyhlásená za neplatnú z dôvodu nejasných ustanovení o cene a NS SR túto neplatnosť potvrdil, mal naďalej za to, že I. D. v čase, keď prevádzal na žalovaných svoj podiel podľa zmluvy o budúcej zmluve, konal v dobrej viere, v súlade so zákonom a dohodou zmluvných strán. Mal teda za to, že preto by bolo v príkrom rozpore s dobrými mravmi, ak by v tejto veci súd konštatoval porušenie zákonného predkupného práva zo strany predávajúceho I. D., nakoľko tento v čase, keď prevádzal svoj podiel, nemohol vedieť, že zmluva o budúcej zmluve bude neskôr vyhlásená za neplatnú.

21. Súd má za to, že nakoľko zmluva o budúcej zmluve bola prejudiciálne vyhlásená za neplatnú rozsudkom Krajského súdu Žilina 11Co/184/2016 a to v konaní 10C/199/2015, do právoplatnosti ktorého skončenia bolo konanie vo veci 5C/328/2015 prerušené, následne bolo prerušené do skončenia dovolacieho konania, ako aj do skončenia konania na ústavnom súde, ktorý svojimi rozhodnutiami len potvrdili rozsudok Krajského súdu v Žiline, že zmluva o budúcej zmluve je neplatná pre neurčitosť dohodnutej budúcej ceny, ako aj preto, že mala byť uzatvorená jedna kúpna zmluva, ktorá by vyriešila všetky nároky z budúcej kúpnej zmluvy medzi stranami bolo porušené predkupné právo žalobkyne. Okresný súd je viazaný právnym názorom vyšších súdov. Absolútna neplatnosť nastáva priamo zo zákona (ex lege) a pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. Z takéhoto právneho úkonu právne následky nikdy nenastanú a súd musí na túto neplatnosť prihliadať aj bez návrhu, z úradnej povinnosti. Nemohlo teda uzatvorením takejto zmluvy zaniknúť predkupné právo žalobkyne, ako tvrdí právny zástupca žalovaných. Nakoľko súd nemal preukázané, že by bývalý spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti I. D. dodržal predkupné právo v zmysle § 140 OZ, ponúkol žalobkyni - svojej sestre na predaj svoj podiel a zmluva o budúcej zmluve bola považovaná za neplatnú, mala žalobkyňa

jednoznačne v zmysle § 603 ods. 3 OZ, ako oprávnená spoluvlastníčka, ktorej predkupné právo bolo porušené, právo domáhať sa, aby nadobúdateľ - t.j. žalovaní v 1/ až 3/ rade jej ponúkli vec na predaj a ak tak neurobili dobrovoľne, mohla sa domáhať nahradenia prejavu vôle nadobúdateľov rozhodnutím súdu za rovnakých podmienok, ako získali tento podiel oni podľa § 229 CSP. Nakoľko žalovaní v 1/ až 3/ rade žalobkyňa odmietli dobrovoľne ponúknuť podiel jej bývalého spoluvlastníka I. D. na predaj, naopak viedli proti nej konania 10C/199/2015, v ktorom bola zaviazaná uzatvoriť s nimi kúpnu zmluvu ohľadne svojho podielu a ona viedla proti nim toto konanie 5C/328/2015, kde žiadala, aby žalovaní v 1/ až 3/ rade boli povinní uzatvoriť s ňou zmluvu za rovnakých podmienok, za akých uzatvorili kúpnu zmluvu s I. D., súd jej žalobe v plnom rozsahu, ako dôvodnej, vyhovel.

22. Právny zástupca žalovaných v konaní namietal, že právny zástupca žalobkyne na poslednom pojednávaní zmenil žalobu a to tak, že len vyhlásil znenie zmenenej žaloby do zápisnice, čo je neprípustné. Právny zástupca žalobkyne mal súdu predložiť zmenené znenie navrhovaného petitu, ku ktorému by sa oni mohli vyjadriť. Naopak právny zástupca žalobkyne namietal, že ide len o doplnenie žaloby, nakoľko v žalobe uvádzali, že neboli účastníkmi právneho úkonu a to kúpnej zmluvy medzi I. D. a žalovanými, ktorá bola zavkladovaná pod V 1621/2015 a tým pádom nemali vedomosť o kúpnej cene, ktorá bola medzi stranami dohodnutá. Až po tom, čo sa oboznámil právny zástupca žalobkyne so spisom OÚ Čadca, katastrálny odbor, pod číslom V 1621/2015, vyhlásil do zápisnice na pojednávaní, že navrhovaný petít kúpnej zmluvy v bode II. kúpna cena, žiadajú doplniť: kupujúca sa zaväzuje kúpnu cenu vo výške 22.430,62 € uhradiť predávajúcemu v rade 1/ a predávajúcemu v rade 2/, každému vo výške 11.215,31 €, v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

23. Právny zástupca žalovaných teda namietal, že išlo o zmenu žalobného petitu, naopak právny zástupca žalobkyne, že len o doplnenie, nakoľko nemali vedomosť o kúpnej cene. Súd sa stotožnil s tvrdením právneho zástupcu žalobkyne, nakoľko podľa § 140 ods. 1, 2 CSP sa za zmenu žaloby považuje návrh, ktorým sa rozširuje uplatnené právo, uplatňuje iné právo, alebo ide o podstatnú zmenu, alebo doplnenie rozhodujúcich skutočností tvrdených v žalobe.

24. V danom prípade toto ustanovenie § 140 ods. 1, 2 CSP naplnené nebolo, nakoľko právny zástupca žalobkyne len doplnil kúpnu cenu v navrhovanej sume, nakoľko ako uviedol, jeho klientka nebola účastníčkou zmluvy, ktorou I. D. prevádzal svoj podiel na žalovaných v tomto konaní. Nemohla mať teda vedomosť o kúpnej cene, o tejto sa dozvedeli až zo spisu V 1621/2015. Súd sa s týmto tvrdením stotožňuje a má za to, že nedošlo k zmene žaloby, len o doplnenie žaloby, pričom samotní žalovaní, keďže boli účastníkmi konania o uzatvorení zmluvy s I. D., mali jednoznačne vedomosť o tejto kúpnej cene a teda nešlo o žiadnu podstatnú zmenu žaloby, alebo doplnenie rozhodujúcich skutočností, tvrdených v žalobe. Na základe vyššie uvedených skutočností súd mal preukázané, že žaloba bola v celom rozsahu dôvodná a preto jej vyhovel.

25. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP. Žalobkyňa mala v konaní plný úspech, preto jej súd priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie (§ 355 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

Odvolanie je možné podať v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresnom súde Čadca písomne dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde (§ 362 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. 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) (§ 363 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom splnená dobrovoľne, je možné navrhnúť výkon rozhodnutia.