

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 11C/73/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6623203790
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Červenková
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2024:6623203790.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec, sudkyňou JUDr. Katarínou Červenkovou, v spore žalobcu: A. A., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom B., C. XXXX/X proti žalovanému: D. B. A., nar. X.X.XXXX, trvale bytom B., A. XXXX/XX, o nahradenie prejavu vôle žalovaného pri prevode nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd n a h r á dz a prejav vôle žalovaného D. B. A. E. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom A. XXXX/XX, XXX XX B., štátny občan SR, že ako predávajúci uzatvára so žalobcom A. A., E. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXXX/X, XXX XX B., štátny občan SR ako kupujúcim, kúpnu zmluvu s nasledovným obsahom:

Predávajúci predáva a kupujúci kupuje nehnuteľnosť evidovanú Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. B. ako parcela registra " E" parc.č. XXX/XX orná pôda vo výmere 34528 m2 v spoluvlastníckom podiele X/XX-XXX z celku, za kúpnu cenu 503,55 EUR (slovom: päťstotri eur a päťdesiatpäť centov) splatnou do 7-ich kalendárnych dní od uzavretia kúpnej zmluvy, pripadajúca výmera na prevádzaný podiel je 719,33 m2.

II. Žalovaný j e p o v i n ý nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100% do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na tunajšom súde dňa 27.09.2023 domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného uzatvoriť so žalobcom Kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti X/XX-XXX celku, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. územie B., ako pozemok parcely reg. „E“ č. XXX/XX orná pôda o výmere 34 528m2, za kúpnu cenu 503,55 Eur z dôvodu, že uzatvorením kúpnej zmluvy predchádzajúcim podielovým spoluvlastníkom so žalovaným, došlo k porušeniu jeho zákonného predkupného práva.

2. Na preukázanie svojich tvrdení žalobca predložil súdu výpis z LV č. XXXX pre kat. územie B., výzvu na predaj podielu adresovanú žalovanému zo dňa 24.08.2023, ftk. podacieho hárku a ftk. doručenky. Súčasne žalobca navrhol, aby okresný súd vyžiadal od Okresného úradu Lučenec, katastrálneho odboru spis č. V XXX/XXXX.

3. Žalovaný, ktorému bola žaloba a výzva na vyjadrenie sa k žalobe doručená dňa 18.01.2024, sa v súdom stanovenej lehote k podanej žalobe nevyjadril, preto skutkovým základom pre rozhodnutie súdu sa stali skutočnosťami tvrdené žalobcom a ním predložené listinné dôkazy.

4. Súd vo veci konal a rozhodol na pojednávaní dňa 08.04.2024, ktorého sa žalovaný i napriek tomu, že bol riadne na pojednávanie predvolaný nezúčastnil, svoju neúčasť na vytyčenom pojednávaní neospravedlnil. Prítomný žalobca zotrval na podanej žalobe a žiadal rozhodnúť v zmysle petitu žaloby.

5. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s podanou žalobou a pripojenými listinnými dôkazmi, na základe čoho zistil nasledovný skutkový stav:

6. Žalobca je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX-XXX z celku k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. územie B., a to pozemku parcely reg. „E“ č. XXX/XX orná pôda o výmere 34528m².

7. Na základe Kúpnej zmluvy č. V – XXX/XXXX zo dňa 10.02.2022, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom dňa 09.03.2022, sa stal žalovaný podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX pre kat. územie B., a to parcely reg. „E“ č. XXX/XX orná pôda o výmere 34528m² v podiele X/X-XXX v pomere k celku. Uvedený spoluvlastnícky podiel žalovaný nadobudol od predávajúceho F. G., nar. XX.XX.XXXX za kúpnu cenu 4.000,-Eur.

8. V čase rozhodnutia súdu bol žalovaný podielovým spoluvlastníkom parcely reg. „E“ č. XXX/XX už len v podiele 19/120-ín z dôvodu prevodu podielu o veľkosti X/XXX-XXX na H. I., Kúpnu zmluvou V – XXXX/XXXX zo dňa 19.06.2023.

9. Žalobca v priebehu celého konania tvrdil, že jeho predkupné právo bolo v dôsledku prevodu vlastníckeho práva v prospech žalovaného ako nadobúdateľa porušené.

10. Výzvou zo dňa 24.08.2023 žalobca vyzval žalovaného k odpredaju nehnuteľnosti, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, a to za rovnakých podmienok, za akých nehnuteľnosť nadobudol.

11. 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.

12. Podľa § 116 Občianskeho zákonníka, blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne počítavala ako vlastnú ujmu.

13. 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.

14. Každý zo spoluvlastníkov má k svojmu spoluvlastníckemu podielu tzv. dispozičné oprávnenie. Znamená to, že každý zo spoluvlastníkov môže na svoj spoluvlastnícky podiel aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov napr. zriadiť záložné právo, či ustanoviť závetného dediča. Toto všeobecné dispozičné oprávnenie spoluvlastníka zákon obmedzuje predkupným právom ostatných spoluvlastníkov (§ 140 Občianskeho zákonníka), ktoré má vecnú povahu tzn., že pôsobí voči tretím osobám. Predkupné právo obmedzuje spoluvlastníka v nakladaní s jeho podielom v tom zmysle, že je povinný, ak nejde o prevod blízkej osobe, podiel prednostne ponúknuť všetkým ostatným spoluvlastníkom, a to bez ohľadu na veľkosti ich spoluvlastníckych podielov. Spoluvlastník, ktorý chce svoj podiel previesť na inú osobu, musí ostatným spoluvlastníkom urobiť tzv. ponuku na odkúpenie podielu, ktorá podľa § 605 tretej vety Obč. zákonníka, musí obsahovať oznámenie všetkých podmienok, za ktorých navrhovateľ ponúka svoj podiel na kúpu, čo znamená, že vedľa podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, ako je predmet kúpy a cena veci, aj ďalšie podmienky alebo požiadavky, za ktorých má dôjsť k predaju a musí byť dodržaná jej písomná forma. Ponuku na odkúpenie musí zaviazaný spoluvlastník urobiť všetkým ostatným spoluvlastníkom, pričom lehota na vykonanie práva prednostnej kúpy a vyplatenie ceny podielu plynie každému z oprávnených spoluvlastníkov od doručenia riadnej ponuky. Následne záleží na samotných spoluvlastníkoch, či každý zo spoluvlastníkov odkúpi ponúkaný spoluvlastnícky podiel v pomernej časti, ktorá mu prislúcha v súvislosti s veľkosťou jeho podielu, alebo sa dohodnú na odkúpení ponúkaného spoluvlastníckeho podielu v prospech jedného, resp. niekoľkých z nich. Pokiaľ je teda spoluvlastníkov viac a nedôjde k vzájomnej dohode, majú právo odkúpiť len pomernú časť prevádzaného podielu podľa veľkosti vlastných spoluvlastníckych podielov.

15. Ak jeden zo spoluvlastníkov prevedie svoj spoluvlastnícky podiel bez toho, aby ponúkol ďalším podielovým spoluvlastníkom možnosť odkúpiť tento spoluvlastnícky podiel, nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ podiel získal, ale oprávnený má na výber, či a) sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka), 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 a ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa a v tomto prípade žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu, nahradí chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa, alebo c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné práva, avšak už voči nadobúdateľovi.

16. Súd konštatuje, že podanou žalobou sa žalobca domáha nároku z porušenia predkupného práva, a to konkrétne nahradenia prejavu vôle žalovaného, uzavrieť so žalobcom kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckeho podielu, ktoré nadobudol porušením predkupného práva. Z nepopretých skutkových tvrdení žalobcu, ako aj z pripojených listinných dôkazov dospel súd k záveru, že skutočne došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcu, a to uzatvorením kúpnej zmluvy č. V – XXX/XXXX zo dňa 10.02.2022, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom dňa 09.03.2022, na základe ktorej sa žalovaný stal podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX pre kat. územie B. v podiele X/X-XXX v pomere k celku, pričom v konaní nebol preukázaný blízky vzťah medzi žalovaným a predávajúcim. Práve z dôvodu neexistencie blízkeho vzťahu v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka, pri prevode predmetného spoluvlastníckeho podielu bolo potrebné rešpektovať právo ďalších podielových spoluvlastníkov podľa § 140 Občianskeho zákonníka.

17. Keďže žalovaný napriek žalobcovej výzve nepreviedol na žalobcu jemu prislúchajúcu pomernú časť podielu, využil žalobca svoje právo a domáha sa v konaní nahradenia prejavu vôle žalovaného, aby s ním uzatvoril ako s kupujúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je prevod sporného spoluvlastníckeho podielu, ktorý zodpovedá pomernej časti k výške jeho spoluvlastníckemu podielu, čo je v súlade nie len so zaužívanou súdnou praxou, ale aj judikatúrou (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp.zn. 2Cdo/91/2008, 8Cdo/124/2018 a 8Cdo/208/2019), a to za rovnakých podmienok za akých k prevodu došlo.

18. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, súd podanej žalobe vyhovel, keďže žalobca dostatočne listinnými dôkazmi preukázal, že k porušeniu jeho predkupného práva skutočne došlo, rešpektujúc žalobcov výber jednej z troch zákonných možností (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 22.09.2010, sp.zn. 3Cdo/122/2009) a nahradil súdnym rozhodnutím vôľu žalovaného, ako nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu, pri ktorom došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcu, a to za rovnakých podmienok za akých k prevodu došlo.

19. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

20. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

21. Podľa § 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.

22. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP. Žalobca mal v spore plný úspech, keďže súd žalobe vyhovel, preto mu patrí voči žalovanému plná náhrada trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd v Lučenci.

Odvolanie je potrebné predložiť v potrebnom počte rovnopisov tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na trovy toho, kto odvolanie podal.

Podľa § 363 CSP, 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).

Podľa § 365 ods. 1 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.

Podľa § 365 ods. 2 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.

Podľa § 365 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.