

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 4C/22/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5819200901
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 04. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Vanda Mikulášová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2020:5819200901.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou Mgr. Vandou Mikulášovou, v spore žalobcu: S. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., A. XXX, zastúpený: EMPIRI s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom v Bratislave, Bárdošova 2/A, IČO: 36 864 331, proti žalovanému: M. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., A. XXX, zastúpený: JUDr. Martin Benický, advokát, so sídlom v Oravskej Polhore 71, v konaní o určenie povinnosti uskutočniť prejav vôle, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a** .

II. Žalobca **je p o v i n n ý** zaplatiť žalovanému náhradu trov konania v pomere 100%, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca žalobou podanou súdu dňa 23.05.2019 žiadal, aby súd uložil žalovanému v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku ako zmluvná strana - predávajúci uzatvoriť so žalobcom ako zmluvnou stranou - kupujúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod sporných nehnuteľností na kupujúceho a kupujúci bez výhrad nadobudne vlastníctvo sporných nehnuteľností vo vymedzených spoluvlastníckych podieloch.

2. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný prevodom nadobudol nehnuteľnosti parc. reg. „C“ parc. č. XXXXX o výmere 1437 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. XXX, k.ú. V. v podiele 6/18, pozemok parc. reg. „C“ parc. č. XXXXX/X o výmere 568 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. XXX, k.ú. V., v podiele 6/18, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX o výmere 11082 m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX o výmere 4850 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX o výmere 2021 m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V. v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX, o výmere 2744 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 27927 m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 174 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V. v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 354 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 267 m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 686 m², druh pozemku lesný pozemok zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX o výmere 937 m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 29893 m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č.

XXXX o výmere 917 m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX o výmere 995 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 93 m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 1503 m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, ktoré pôvodná vlastníčka previedla na žalovaného na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.01.2019 za kúpnu cenu spolu vo výške 1.156,- eur, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 5442 m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V. v podiele 1/3, ktorý pôvodná vlastníčka previedla na žalovaného na základe zámennej zmluvy zo dňa 18.01.2019, zámenou za tam špecifikované nehnuteľnosti. Žalovaný je ako vlastník nehnuteľností zapísaných na príslušných LV č. XXX, XXXX a XXXX, k.ú. V.. Uviedol, že je preukázané, že pôvodná vlastníčka mala záujem previesť nehnuteľnosti na žalovaného a keďže nešlo o blízku osobu, ostatní spoluvlastníci vrátane žalobcu mali k nehnuteľnostiam predkupné právo. Keďže pôvodná vlastníčka neponúkla žalobcovi nehnuteľnosť na predaj predtým, ako ich previedla na žalovaného a to písomnou formou s ohlásením všetkých podmienok, porušila tým predkupné právo žalobcu. Žalobca sa uvedeného nároku domáha sám, keďže mu nie je známe, žeby ktorýkoľvek z ostatných spoluvlastníkov nehnuteľností mal záujem domáhať sa nárokov z porušeného predkupného práva a teda požaduje, aby mu žalovaný ponúkol na predaj všetky dotknuté spoluvlastnícke podiely. Keďže nehnuteľnosti prevedené kúpnu zmluvou boli na žalovaného prevedené od pôvodnej vlastníčky za cenu vo výške 1.156,- eur, žalobca sa domáha, aby mu ich žalovaný za túto sumu ponúkol na predaj. Celkovo išlo o prevod spoluvlastníckych podielov, ktorým zodpovedá výmera 7705,25 m², teda jednotková cena bola 0,1500276 eur/m². Pri nehnuteľnosti nadobudnutej zámennou zmluvou, sa žalobca v zmysle § 606 Občianskeho zákonníka domáha, aby mu ju žalovaný ponúkol za celkovú cenu vo výške 271,02 eur. Žalobca vychádza z toho, že spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach, ktoré žalovaný recipročne previedol na pôvodnú vlastníčku na základe zámennej zmluvy zodpovedajú výmere 1806,443 m². Keďže ide o pozemky podobnej, prípadne horšej kvality a dispozície, v mieste a čase ako pozemky, ktoré žalovaný nadobudol na základe kúpnej zmluvy za jednotkovú kúpnu cenu vo výške 0,1500276 eur/m², možno povedať, že žalovaný na základe zámennej zmluvy previedol na pôvodnú vlastníčku pozemky v celkovej hodnote 271,02 eur, za čo na neho ona previedla nehnuteľnosť nadobudnutú zámennou zmluvou. Žalobca teda žiada, aby na neho žalovaný previedol pozemok nadobudnutý zámennou zmluvou za uvedenú sumu 271,02 eur, čo zodpovedá samotným žalovaným akceptovanej sume vychádzajúcej z jednotkovej ceny 0,1500276 eur/m².

3. Vzhľadom na to, že súčasťou podanej žaloby bol aj návrh na vydanie neodkladného opatrenia, súd uznesením zo dňa 19.06.2019 dočasne zakázal žalovanému nakladať so spornými nehnuteľnosťami až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

4. Uznesením Krajského súdu v Žiline sp. zn. 5Co/217/2019 zo dňa 10.12.2019 bolo uznesenie okresného súdu potvrdené.

5. Súd nariadil vo veci pojednávanie, na ktorom sa oboznámil s listinnými dôkazmi a to s návrhom, s plnomocenstvom, s kúpnu zmluvou, so zámennou zmluvou, s výpisom z LV č. XXX k.ú. V., s výpisom z LV č. XXXX k.ú. V., s výpisom z LV č. XXXX k.ú. V., s darovacou zmluvou, so zmenou žaloby, s uznesením Okresného súdu Námestovo sp. zn. 4C/22/2019-36 zo dňa 19.06.2019, s vyjadrením žalovaného, s opravným uznesením Okresného súdu Námestovo sp. zn. 4C/22/2019-72 zo dňa 19.09.2019, so záznamom o zložení, so záznamom o zložení, s vyjadrením žalobcu, s uznesením Krajského súdu v Žiline sp. zn. 5Co/217/2019-118 zo dňa 10.12.2019, so stanoviskom k vyjadreniu, s vyjadrením žalovaného, s vyjadrením žalobcu a so spisom Okresného úradu Námestovo, katastrálny odbor č. V 165/19.

6. Zástupca žalobcu na pojednávaní zotrval na podanej žalobe a uviedol, že je toho názoru, že v danom prípade došlo k porušeniu zákonného predkupného práva. Čo sa týka nimi navrhovaného žalobného petitu, sú si vedomí dvojakej judikatúry, avšak vzhľadom na to, že účelom nie je rozdrobovať pozemky, ale ich sceľovať, je vhodnejšie, aby žalobca získal taký pomer, ktorý pani Z. predávala. Rovnako namietol tvrdenie, že neoslovili ostatných spoluvlastníkov, pretože ako dôkaz č. 4 zo dňa 22.11.2019 je zoznam všetkých spoluvlastníkov, ktorým oznámili, že došlo k porušeniu predkupného práva a aký postoj k tomuto mienia zaujať. Rovnako zaslali aj doručky od týchto spoluvlastníkov s tým, že doručka od pani M. Ž., rod. V., sa vrátila neprevzatá s tým, že na doručke je uvedené, že je mŕtva. Čo sa týka

sumy, nie je pravdou, žeby to bola suma určená len odhadom, ale vychádzali z jednotkovej ceny podľa m² s tým, že v ich vyjadrení zo dňa 22.11.2019 je uvedený aj vzorec, na základe ktorého došlo k výpočtu takejto sumy. Navrhol s poukazom na skutočnosť, že zo strany žalovaného nedošlo k žiadnej náprave a ani ponúknutiu možnosti nápravy, o vyhovenie návrhu v zmysle navrhovaného petítu.

7. Žalovaný sa na súdom nariadené pojednávanie nedostavil, jeho neúčast' bola ospravedlnená právnym zástupcom, ktorý sa na pojednávaní vyjadril, že je toho názoru, že žaloba nie je dôvodná. Poukázal na dovolanie sa relatívnej neplatnosti zo strany pani G. a pani L., pričom je toho názoru, že dovolaním sa relatívnej neplatnosti zneplatnil zmluvy od začiatku. Rovnako poukázal aj na odstúpenie pani Z. od zmlúv, pričom tieto skutočnosti robia žalobu nedôvodnou. Na margo svojich tvrdení poukázal aj na odbornú prednášku Andreja Poláka a judikatúru jednak Krajského súdu Košice sp. zn. 12Co/10/2019 ako aj nálezu Ústavného súdu SR č. 42/2015, ktoré riešia problematiku dovolania sa relatívnej neplatnosti zmlúv. Poukázal na skutočnosť, že žalobca neoslovil všetkých spoluvlastníkov a v prípade ak by došlo k vyhoveniu žaloby, získal by vyšší pomer ako mal. Rovnako poukázal na neodôvodnenie kúpnej ceny uvádzanej v žalobnom návrhu, ktorú aj napriek mnohým žiadostiam z jeho strany neodôvodnil v zmysle toho z čoho vychádzal pri jej určovaní. Preto navrhol žalobu zamietnuť.

8. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

9. Podľa § 603 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.

10. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok, ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

11. V danej veci porušila podielová spoluvlastníčka G. Z. právo ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a vykonala prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (nie na osobu blízku). Vystavila sa tak spolu so žalovaným osobitnej forme postihu uvedeného v § 40a Občianskeho zákonníka. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. Môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu, alebo sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil d povinnej osoby. Ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa (§ 229 CSP). Treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi. Žalobca sa žalobou domáhal voči žalovanému vydania rozhodnutia, ktorým súd nahradí vôľu žalovaného uzavrieť so žalobcom kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam parc. reg. „C“ parc. č. XXXXX o výmere 1437 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. XXX, k.ú. V. v podiele 6/18, pozemok parc. reg. „C“ parc. č. XXXXX/X o výmere 568 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. XXX, k.ú. V., v podiele 6/18, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX o výmere 11082 m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX o výmere 4850 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. 6006 o výmere 2021 m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V. v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX, o výmere 2744 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 27927 m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 174 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V. v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 354 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 267 m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 686 m², druh pozemku lesný pozemok zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX o výmere 937 m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 29893 m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX o výmere 917 m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na LV č. XXXX,

k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX o výmere 995 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 93 m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 1503 m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V., v podiele 1/12, ktoré pôvodná vlastníčka previedla na žalovaného na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.01.2019 za kúpnu cenu spolu vo výške 1.156,- eur.

12. Rovnako žiadal vydať rozhodnutie, ktorým súd nahradí vôľu žalovaného uzavrieť so žalobcom kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti pozemok parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 5442 m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. V. v podiele 1/3, ktorý pôvodná vlastníčka previedla na žalovaného na základe zámennej zmluvy zo dňa 18.01.2019, zámenou za tam špecifikované nehnuteľnosti.

13. V danom prípade je teda nesporné, že konaním pôvodnej vlastníčky došlo k porušeniu predkupného práva. Spornou je otázka, či v prípade porušenia predkupného práva sa môže jeden zo spoluvlastníkov domáhať prevodu celého podielu zodpovedajúceho predmetu prevodu, pokiaľ ostatní spoluvlastníci svoje právo nevyužili.

14. So svojim spoluvlastníckym podielom môže každý spoluvlastník nakladať podobne ako vlastník so svojou vecou. Jeho zmluvná voľnosť je však obmedzená opätovným zakotvením predkupného práva do Občianskeho zákonníka (s účinnosťou od 01.01.1992). Z neho vyplýva, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na cudzie osoby, alebo na jedného zo spoluvlastníkov, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom (nielen niektorému z nich). Výnimkou je len prípad, keď spoluvlastník prevádza svoj podiel blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva (napr. aj tak, že spoluvlastnícky podiel odkúpi len jeden z nich), sú oprávnení vykúpiť podiel pomerne, podľa veľkosti podielov, aj v takomto prípade teda rozhoduje pomer spoluvlastníckych podielov.

15. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo/91/2008 zo dňa 12.05.2009 za nesprávny je potrebné považovať 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 ostávajú 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, ktorí by sa prevodu nedomáhali. Z tohto 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 dielom ostatných spoluvlastníkov.

16. S poukazom na tieto skutočnosti potom súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

17. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP úspešnou stranou v konaní bol žalovaný a to v celom rozsahu, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% .

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je odvolanie prípustné.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje (§ 362 ods. 1C.s.p.). Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania stanovených v § 127 C.s.p. 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 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 C.s.p.).

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.