

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 13C/63/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6623203651
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Šulaj
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2024:6623203651.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudcom JUDr. Jánom Šulajom v spore žalobcu: A. B., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom A. X, XXX XX B., štátna občianka SR proti žalovanému: C. B. D., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXXX/XX, XXX XX B., štátny občan SR, o uplatnenie predkupného práva pri prevode nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. N a h r á d z a s a prejav vôle žalovaného C. B. D., E. D., narodeného XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXXX/XX, XXX XX B., štátny občan SR ako predávajúceho uzatvorí so žalobkyňou A. B., rodenou Némethovou, narodenou XX.XX.XXXX, trvale bytom A. X, XXX XX B., štátna občianka SR ako kupujúcou kúpnu zmluvu z nasledovným obsahom: „Predávajúci predáva a kupujúca kupuje nehnuteľnosť evidovanú Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. B., obec Filákov ako parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu, parc. číslo XXX/XX orná pôda vo výmere 34528 m² v spoluvlastníckom podiele X/XX-XXX z celku, za kúpnu cenu 335,70 Eur (slovom: tristotridsaťpäť eur a sedemdesiat centov) splatnou do 7 kalendárnych dní od právoplatnosti tohto rozsudku s pripadajúcou výmerou na prevádzaný podiel 479,55 m²“.

II. Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobkyňi trovy konania v rozsahu 100 %, vo výške ako bude rozhodnuté osobitným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom, v lehote troch dní od právoplatnosti tohoto uznesenia.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Lučenec dňa 20.09.2023 sa žalobkyňa domáhala uplatnenia predkupného práva pri prevode nehnuteľnosti. Žalobkyňa uviedla, že je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti - EKN parcely v podiele X/XX-XXX z celku: parc. č. 711/16 orná pôda vo výmere 34528 m², ktorá je vedená Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. B..

2. Na základe kúpnej zmluvy č. V-402/2022 zo dňa 10.02.2022, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor dňa 09.03.2022 sa stal žalovaný podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX k.ú. B. v podiele X/X-XXX.

3. V súčasnosti už žalovaný vlastní nehnuteľnosť v podiele XX/XXX-XX z celku, pretože žalovaný podiel o veľkosti X/XXX-XXX z celku previedol Kúpnu zmluvou č. V-1232/2023 zo dňa 19.06.2023 na podielovú spoluvlastníčku F. G. E. A., nar. 22.03.1960, bytom H. X, XXX XX B. v rámci súdneho konania vedenom Okresným súdom Lučenec, pod sp.z n. 13C/15/2023.

4. Prevodom na základe kúpnej zmluvy č. V-402/2022 uzavretej dňa 10.02.2022, ktorej vklad bol povolený dňa 09.03.2022 žalovaný kúpil spoluvlastnícky podiel od A. I., bytom J. XXX/X, XXX XX B. v spoluvlastníckom podiele 1/6-ina z celku, čím došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne.

Žalobkyni nebola doručená žiadna ponuka na odkúpenie nehnuteľností, pričom ponuka musí byť písomná.

5. K prevodu spoluvlastníckeho podielu sa nevyžaduje súhlas ostatných podielových spoluvlastníkov, no vyžaduje sa rešpektovanie predkupného práva. Napriek tomu že v zákonnej úprave nie je výslovne uvedené, že predkupné právo podľa § 140 OZ má vecnú povahu a pôsobí voči tretím osobám, súdna prax zákonnému predkupnému právu túto povahu prisudzuje.

6. Podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, má nároky vyplývajúce jednak z § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a taktiež nároky z ustanovení § 40a v spojení s ustanovením § 140 OZ.

7. Žalobkyňa žalovaného výzvou zo dňa 20.06.2023, odoslanou dňa 26.06.2023, vyzvala na uzatvorenie kúpnej zmluvy na pripadajúci spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti za tú istú cenu, za akú ich žalovaný nadobudol od A. I., čo bolo 0,70 EUR (0,6951) za 1 m². Žalovaný výzvu neprevzal v odbernej lehote a zásielka sa žalobkyni vrátila dňa 25.07.2023.

8. Žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti na LV č. XXXX k.ú. B. a žalovaný sa stal podielovým spoluvlastníkom na základe kúpnej zmluvy č. V-402/2022.

9. Predkupné právo žalobkyne porušeného bolo. Žalobkyňa sa domáha, aby nadobúdateľ odpredal žalobkyni spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti za tých istých podmienok, za akých ich nadobudol od pôvodného vlastníka.

10. Žalobkyňa nedisponuje kúpnu zmluvou č. V-402/2022, no má vedomosť za akú kúpnu cenu boli nehnuteľnosti nadobudnuté, čo bolo 0,70 EUR (0,6951) za 1 m².

11. Žalobkyňa má právo len na pomernú časť podielu podľa veľkosti vlastného spoluvlastníckeho podielu. Uvedená otázka bola riešená rozhodovacou činnosťou súdov Slovenskej republiky, napr. Najvyšší súd SR pod sp. zn. 2Cdo/91/2008 a tomu korešpondujúci rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 11Co/176/2019, ktoré konštatujú, že spoluvlastník je oprávnený požadovať z dôvodu porušenia jeho predkupného práva len pomernú časť nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu zodpovedajúcu veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu. Žalobkyňa si podanou žalobou uplatňuje právo k podielu vo výške X/XX-XXX z celku, pretože X/XX-XXX z podielu 1/6-ina je X/XX-XXX.

12. Žalovaný sa k žalobe nevyjadril.

13. Súd vykonal vo veci dokazovanie prečítaním výpisu z LV č. XXXX, výzvy na predaj podielov zo dňa 20.06.2023, fotokópie nedoručenej zásielky, podacieho lístku a zistil tento skutkový stav:

14. Z výpisu listu vlastníctva č. XXXX (č.l. 3-4) vyplýva, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti, parcela registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu, parc. č. XXX/XX orná pôda o výmere 34528 m² v podiele X/XX-XXX

15. Výzvou zo dňa 20.06.2023 (č.l. 5) označenou ako „Výzva na predaj podielov na pozemkoch na základe predkupného práva“ žalobkyňa vyzvala žalovaného na odpredaj jej pripadajúceho podielu na pozemku, ktorý žalovaný nadobudol od predávajúceho A. F., na ktorý má žalobkyňa predkupné právo, za rovnakú cenu ako ho žalovaný nadobudol, a to 0,70 € na 1 m², v lehote 7 dní.

16. Podľa § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), 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.

17. 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.

18. Podľa § 605 OZ, Ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

19. V zmysle § 140 veta prvá Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, spoluvlastníci majú predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe v zmysle §§ 116 a 117. V uvedenom ustanovení je upravené zákonné predkupné právo, ktoré má vecno-právny charakter. Ak niektorí zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na niekoho iného, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať analógiu legis v zmysle § 853 Občianskeho zákonníka všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka v §§ 602 až 606.

20. Porušenie predkupného práva nemá za následok absolútnu neplatnosť zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva na výber či:

a) sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka), jeho žaloba musí v takom prípade smerovať proti všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušeného jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní,

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, ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa, žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tom prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa, alebo

c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému vlastníkovi voľbu či vôbec, prípadne ktoré z vyššie uvedených riešení zvolí.

21. V prípade porušenia vecného predkupného práva má oprávnený (predávajúci) právo domáhať sa svojich práv aj voči nadobúdateľovi (tretej osobe), ktorý vec kúpil od zaviazaného.

22. Z vykonaného dokazovania je zrejmé a medzi stranami nebolo sporné, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom uplatneného práva žalobkyne na spätný odpredaj podľa § 603 ods. 3 OZ boli pôvodne v spoluvlastníctve A. F., ktorý ich na základe Kúpnej zmluvy č. V-402/2022 zo dňa 10.02.2022, ktorej vklad bol povolený dňa 09.03.2022 odpredal žalovanému.

23. Porušenie predkupného práva žalobkyne v zmysle vyššie uvedenej kúpnej zmluvy nebolo medzi stranami sporu sporným, a žalovaný tvrdenia žalobkyne ani nepoprel, súd preto podanej žalobe vyhovel.

24. Podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

26. 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.

27. Žalobkyňa bola v konaní úspešná, súd jej preto priznal právo na náhradu trov konania od žalovaného v celosti. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti vo veci samej samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia rozsudku, prostredníctvom Okresného súdu Lučenec, K. G. XX, 984 37 Lučenec na Krajský súd Banská Bystrica, a to písomne.

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde, a aby každá strana sporu dostala jeden rovnopis odvolania. Ak strana sporu nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jej trovy.

Podľa § 363 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).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, 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 Civilného sporového poriadku, 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 Civilného sporového poriadku, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Podľa § 367 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd.

Podľa § 367 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak sa rozhodlo o niekoľkých právach so samostatným skutkovým základom alebo ak sa rozhodnutie týka niekoľkých subjektov a ide o samostatné spoločenstvo podľa § 76 a odvolanie sa výslovne vzťahuje len na niektoré práva alebo na niektoré subjekty, nie je právoplatnosť výroku, ktorý nie je napadnutý, odvolaním dotknutá. To neplatí, ak od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol výslovne dotknutý, alebo ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 367 ods. 3 Civilného sporového poriadku, právoplatnosť ostatných výrokov nie je dotknutá ani vtedy, ak odvolanie smeruje len proti výroku o trovách konania, o príslušenstve pohľadávky, o jej splatnosti alebo o predbežnej vykonateľnosti.

Podľa § 368 Civilného sporového poriadku, osoba oprávnená podať odvolanie sa môže odvolania vzdať. Vzdať sa odvolania možno len voči súdu, a to až po vyhlásení rozhodnutia.

Podľa § 369 ods. 1 Civilného sporového poriadku, dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak odvolateľ vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova.

Podľa § 369 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak odvolateľ vezme odvolanie späť, právoplatnosť napadnutého rozhodnutia nastane, ako keby k podaniu odvolania nedošlo. Lehoty, ktoré majú plynúť od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, plynú v takom prípade od právoplatnosti uznesenia o zastavení odvolacieho konania.

Podľa § 369 ods. 3 Civilného sporového poriadku, ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví.

Podľa § 369 ods. 4 Civilného sporového poriadku, ak sa odvolanie vzalo späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.