

Súd: Okresný súd Piešťany  
Spisová značka: 22C/62/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2519201426  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 08. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľudmila Hricková  
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2019:2519201426.1

## Uznesenie

Okresný súd Piešťany v spore žalobcu: T. K., nar. X.X.XXXX, bytom M. XXXX/XXX, XXX XX W., zastúpeného právny zástupcom: JUDr. Dalibor Kuciaň, advokát so sídlom Žilinská cesta 130, 921 01 Piešťany, proti žalovanému: ZDROJ, a. s., so sídlom Krížna 44, 821 08 Bratislava, IČO: 35 705 388, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

- I. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a .**
- II. Žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa návrhom zo dňa 29.7.2019, doručeným Okresnému súdu Piešťany dňa 30.7.2019, domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovanému kúpiť, prípadne akýmkoľvek iným spôsobom nadobudnúť spoluvlastnícke podiely alebo ich časti k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v kat. úz. W., vedeným Okresným úradom W., katastrálnym odborom, zapísaným na LV č. XXXX ako 1) pozemok - parc. reg. CKN č. XXXX/1 - ostatná plocha o výmere 1045 m<sup>2</sup> - vo veľkosti 2/32 k celku, a pozemok - parc. reg. CKN č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 79 m<sup>2</sup> - vo veľkosti 2/32 k celku, ktorých výlučným vlastníkom je V. S., nar. XX.XX.XXXX, C. XX/XXX, W.Š., a ako 2) pozemok - parc. reg. CKN č. XXXX/X - ostatná plocha o výmere 1045 m<sup>2</sup> - vo veľkosti 3/32 k celku, a pozemok - parc. reg. CKN č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 79 m<sup>2</sup> - vo veľkosti 3/32 k celku, ktorých výlučným vlastníkom je Q. K., nar. XX.X.XXXX, B. XXXX/XXA, W., najmä zdržať sa všetkých právnych úkonov, ktoré by viedli k nadobudnutiu čo i len časti z týchto spoluvlastníckych podielov, a to do právoplatného skončenia konania vedeného pred Okresným súdom Piešťany pod sp. zn. 14C/16/2018. K návrhu pripojil ponuky na uplatnenie predkupného práva zo dňa 14.5.2019 a zo dňa 22.5.2019, plnomocenstvo udelené Q. K. advokátovi Mgr. Romanovi Chudému, plnomocenstvo udelené V. S. advokátovi Mgr. Romanovi Chudému, odpoveď na ponuku na uplatnenie predkupného práva a dovolanie sa neplatnosti ponuky na uplatnenie predkupného práva v časti požadovanej kúpnej ceny zo dňa 22.7.2019, dva podacie lístky, dva výpisy Slovenskej pošty, a. s. o sledovaní zásielok, výtlačky dvoch e-mailov zo dňa 25.7.2019 a plnomocenstvo žalobcu.

2. Neodkladnosť potreby úpravy pomerov žalobca odôvodnil skutočnosťou, že preukázal svoje spoluvlastníctvo, a tým aj predkupné právo na spoluvlastnícke podiely k predmetným nehnuteľnostiam, ktoré je porušované za aktívnej činnosti žalovaného v snahe vykúpiť spoluvlastnícke podiely ako podielový spoluvlastník alebo ako tretia osoba. Nariadením neodkladného opatrenia žalobca sleduje naplnenie požiadavky úplnej ochrany predkupného práva žalobcu, nakoľko účel sledovaný žalobcom nie je možné dosiahnuť inak.

3. V návrhu žalobca uviedol, že na základe žaloby zo dňa 26.3.2018, doručenej Okresnému súdu Piešťany dňa 4.4.2018, je na Okresnom súde Piešťany pod sp. zn. 14C/16/2018 vedené konanie o uloženie povinnosti prejavu vôle, z dôvodu, že žalovaný sa, v rozpore so zákonom, stal podielovým

spoluvlastníkom k nehnuteľnostiam zapísaných v KN ako parcely registra C - parc. č. XXXX/X o výmere 1045 m<sup>2</sup> - ostatné plochy a parc. č. XXXX/X o výmere 79 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, zapísaných na LV č. XXXX pre kat. úz. W., vedeného Okresným úradom W., katastrálnym odborom, o veľkosti 120/1200 vzhľadom k celku. Dňa 28.5.2019 bola žalobcovi doručená ponuka na uplatnenie predkupného práva zo dňa 14.5.2019 uskutočnená V. S., nar. XX.XX.XXXX, C. XX/XXX, W., v ktorom, okrem iného, uvádza, že predmetom predkupného práva je spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v katastrálnom území W., a to k pozemku, parc. reg. CKN č. XXXX/X o výmere 1045 m<sup>2</sup> - ostatná plocha - spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 2/32 k celku, a k pozemku, parc. reg. CKN č. XXXX/X o výmere 79 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie - spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 2/32 k celku, oba pozemky zapísané na LV č. XXXX pre okres W., obec W., katastrálne územie W., pričom predmetné pozemky ponúka za kúpnu cenu v celkovej výške 100.000,- eur. Dňa 28.5.2019 bola žalobcovi doručená aj ponuka na uplatnenie predkupného práva zo dňa 14.5.2019 uskutočnená Q. K., nar. XX.X.XXXX, B. XXXX/XXA, W., v ktorom, okrem iného, uvádza, že predmetom predkupného práva je spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území Piešťany, a to k pozemku, parc. reg. CKN č. XXXX/X o výmere 1045 m<sup>2</sup> - ostatná plocha - spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 3/32 k celku, a k pozemku, parc. reg. CKN č. XXXX/X o výmere 79 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie - spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 3/32 k celku, oba pozemky zapísané na LV č. XXXX pre okres W., obec W.P., katastrálne územie W., pričom tieto pozemky ponúka za kúpnu cenu v celkovej výške 150.000,- eur. Listami zo dňa 22.7.2019 sa žalobca dovolal neplatnosti oboch ponúk, pretože požadovaná kúpna cena 100.000,- eur, resp. 150.000,- eur je rozporná s cenovými predpismi, že ponuky neobsahujú všetky podstatné podmienky a sú v rozpore s dobrými mravmi. Kúpna cena predmetných nehnuteľností sa pohybuje v rozmedzí 300,- eur/m<sup>2</sup> až 400,- eur/m<sup>2</sup>, čo vyplýva i z doteraz uzatvorených kúpnych zmlúv medzi žalovaným a p. A. a p. S.. Kúpna cena za 10 % podielu k predmetným nehnuteľnostiam bola 42.000,- eur, pričom podieloví spoluvlastníci V. S. a Q. K. požadujú spolu za 15% podielu astronomických 250.000,- eur. Požadované kúpne ceny sú v rozpore s cenovými predpismi, čoho následkom je ich neplatnosť. Žalobca poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 25Cdo 2764/1999, podľa ktorého pojem „cena ponúknutá niekým iným“ má vystihovať cenu, ktorá je v danom čase, v danom mieste a za danú vec reálne (trhovo) dosiahnuteľná. Žalobca dodal, že predmetné ponuky neobsahujú ani čísla účtov, na ktoré by mohol žalobca zaplatiť kúpnu cenu. Ďalej poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33Odo 663/2004, podľa ktorého ponuka k uplatneniu predkupného práva je jednostranným právnym úkonom povinného z predkupného práva adresovaná oprávnenému, pričom musí, okrem požiadaviek všeobecne kladených na právne úkony a na náležitosti návrhu na uzatvorenie zmluvy, obsahovať všetky podmienky, za ktorých povinný vec ponúka, a ktorých splnením môže oprávnený svoje predkupné právo aj reálne vykonať. Rozhodujúcou podmienkou môže byť aj forma zaplataenia kúpnej ceny. Žalobca uviedol, že bez uvedenia čísla účtov nie je schopný uplatniť svoje predkupné právo aj s poukazom na zákon č. 394/2012 Z. z. o obmedzení platieb v hotovosti. Úmyselné neuvedenie čísel účtov, ako i nezákonné kúpne ceny sú len formálnym splnením povinnosti z predkupného práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi. Cieľom tejto formálnej ponuky je znemožniť žalobcovi uplatniť si jeho práva. Tým, že ponuky, minimálne v časti žiadaných kúpnych cien, ako podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy sú neplatné, dochádza tým aj k zmene podmienok predaja spoluvlastníckeho podielu. Dôsledkom toho je, podľa názoru žalobcu, potreba vykonať zo strany týchto podielových spoluvlastníkov nové ponuky, ktorých súčasťou budú požadované kúpne ceny v súlade so zákonom.

4. Žalobca dodal, že pod sp. zn. 14C/16/2018 je na Okresnom súde Piešťany vedený súdny spor medzi žalobcom a žalovaným o uloženie povinnosti prejavu vôle z dôvodu porušenia predkupného práva žalobcu p. F. A. a p. S. S. za aktívnej účasti žalovaného tak, ako k tomu zjavne dochádza aj pri ponukách týchto podielových spoluvlastníkov, ktorí ponúkajú svoje spoluvlastnícke podiely na predaj. Výsledok tohto súdneho sporu má tak vplyv aj na podielovosť (nepodielovosť) žalovaného k dotknutým nehnuteľnostiam, a tým i na režim výkupu podielov podľa veľkosti ich podielov, resp. vplyv na predaj podielov žalobcovi ako zákonnému podielovému spoluvlastníkovi, na rozdiel od žalovaného, ktorý získal status podielového spoluvlastníka len na základe porušenia predkupného práva žalobcu v minulosti. Keďže právny zástupca menovaných podielových spoluvlastníkov neprevzal dovolania sa neplatnosti právnych úkonov napriek tomu, že tieto sa mu dostali do jeho dispozičnej sféry, boli mu zaslané aj mailom. Žalobca má za to, že nariadenie neodkladného opatrenia nijakým spôsobom neobmedzí žalovaného, pretože žalobca v tomto konaní spochybňuje práva žalovaného ako podielového spoluvlastníka, ktorým sa stal po porušení predkupného práva žalobcu na základe uzavretých kúpnych zmlúv medzi žalovaným a p. F. A. a p. S. S.. Bez porušenia predkupného práva

žalobcu by sa žalovaný nikdy nestal podielovým spoluvlastníkom k nehnuteľnostiam a nedisponoval by ani s predkupným právom vo vzťahu k žiadnemu spoluvlastníckemu podielu k nehnuteľnostiam s právami k nemu patriacimi.

5. Z informatívneho výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. W., zadováženého súdom vytlačením z internetovej stránky katastrálneho portálu dňa 27.8.2019 (č. I. 56 spisu), súd zistil, že žalobca, žalovaný, V. S., nar. XX.XX.XXXX a Q. K., nar. XX.X.XXXX sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností spolu s ďalšími spoluvlastníkmi.

6. Súdu je z jeho úradnej činnosti známe, že v spore vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 14C/16/2018 sú stranami sporu tie isté subjekty v rovnakých procesných pozíciách, ktoré sú stranami sporu podľa návrhu zo dňa 29.7.2019 na nariadenie neodkladného opatrenia vedeného pod sp. zn. 22C/62/2019. Predmetom sporu vedeného pod sp. zn. 14C/16/2018 je nahradenie prejavu vôle spočívajúce v povinnosti spoločnosti ZDROJ, a. s. ako predávajúceho uzavrieť kúpnu zmluvu s T. K. ako kupujúcim s tým, že predmetom zmluvy by mal byť prevod spoluvlastníckych podielov k predmetným pozemkom v celkovej veľkosti 60/1200-ín, ktoré ZDROJ, a. s. nadobudol na základe samostatných kúpnych zmlúv od F. A. a S. S., ktoré boli spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností, pričom F. A. previedla v prospech spoločnosti ZDROJ, a. s. svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 60/1200-in a S. S.Á. spoluvlastnícke podiely vo veľkosti 24/1200-in a 3/100-in. Tieto spoluvlastníčky uzavretím predmetných kúpnych zmlúv so spoločnosťou ZDROJ, a. s., podľa tvrdenia T. K., porušili jeho zákonné predkupné právo, a preto sa T. K. žalobou domáha nahradenia prejavu vôle spočívajúceho v povinnosti spoločnosti ZDROJ, a. s. uzavrieť kúpnu zmluvu s T. K., na základe ktorej T. K. kúpi od spoločnosti ZDROJ, a. s. predmetné spoluvlastnícke podiely za rovnakých podmienok, za ktorých ich ZDROJ, a. s. nadobudol od F. A. a S. S.. Vo veci nebolo doposiaľ rozhodnuté.

7. Súdu je z jeho úradnej činnosti známe, že v spore vedenom pod sp. zn. 7C/27/2016 sú stranami sporu taktiež tie isté subjekty, ibaže v opačných procesných pozíciách, než sú stranami sporu podľa návrhu zo dňa 29.7.2019 na nariadenie neodkladného opatrenia vedeného pod sp. zn. 22C/62/2019. Predmetom sporu vedeného pod sp. zn. 7C/27/2016 je nahradenie prejavu vôle spočívajúce v povinnosti T. K. ako predávajúceho uzavrieť kúpnu zmluvu so spoločnosťou ZDROJ, a. s. ako kupujúcim, pričom predmetom zmluvy by mal byť prevod spoluvlastníckeho podielu k predmetným pozemkom vo veľkosti 4/64-ín. ZDROJ, a. s. svoju aktívnu legitímáciu v spore odvodzuje od jeho zákonného predkupného práva, ktoré má titulom spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, pričom spoluvlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam nadobudol na základe kúpnych zmlúv uzavretých s predchádzajúcimi spoluvlastníkmi F. F. a S. S.. ZDROJ, a. s. v spore sp. zn. 7C/27/2016 namieta porušenie jeho zákonného predkupného práva, ku ktorému došlo uzavretím dvoch kúpnych zmlúv medzi T. K. ako nadobúdateľom a vtedajšou spoluvlastníčkou A.. K. C., od ktorej T. K. nadobudol spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam vo veľkosti 3/64-ín a podiel vo veľkosti 3/64-ín, spolu 6/64-ín, pričom A.. C. neoznámila spoločnosti ZDROJ, a. s. ako spoluvlastníkovi predmetných nehnuteľností svoj úmysel predať spoluvlastnícke podiely, a teda nespĺnila si svoju zákonnú ponukovú povinnosť vo vzťahu k všetkým spoluvlastníkom. Nakoľko ešte pred uzavretím predmetných kúpnych zmlúv s A.. C. bola spoločnosť ZDROJ, a. s. spoluvlastníkom nehnuteľností v 120/1200-ách a T. K. v 1/20-ine (8/160-in), ZDROJ, a. s. sa predmetnou žalobou domáhal nahradenia prejavu vôle spočívajúceho v povinnosti T. K. uzavrieť so spoločnosťou ZDROJ, a. s. kúpnu zmluvu, na základe ktorej T. K. prevedie spoločnosti ZDROJ, a. s. spoluvlastnícke podiely nadobudnuté od A.. K. C. za rovnakých zmluvných podmienok, za ktorých nadobudol tieto spoluvlastnícke podiely T. K., avšak iba v rozsahu 2/3-ín prevedených spoluvlastníckych podielov, t. j. 2/3 z podielov v celkovej veľkosti 6/64-ín, v zodpovedajúcej veľkosti 4/64-ín. Vo veci nebolo do dnešného dňa rozhodnuté.

8. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

9. Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

10. Podľa § 343 ods. 1 CSP, zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

11. Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

12. Podľa § 325 ods. 2 CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby a) poskytla aspoň časť pracovnej odmeny, ak ide o trvanie pracovného pomeru a navrhovateľ zo závažných dôvodov nepracuje, b) zložila peňažnú sumu alebo vec do úschovy na súde, c) nenakladala s určitými vecami alebo právami, d) niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala, e) nevstupovala dočasne do domu alebo bytu, v ktorom býva osoba, vo vzťahu ku ktorej je dôvodne podozrivá z násillia, f) nevstupovala alebo iba obmedzene vstupovala do domu alebo bytu, na pracovisko alebo iné miesto, kde býva, zdržiava sa alebo ktoré pravidelne navštevuje osoba, ktorej telesnú integritu alebo duševnú integritu svojim konaním ohrozuje, g) písomne, telefonicky, elektronickou komunikáciou alebo inými prostriedkami úplne alebo čiastočne nekontaktovala osobu, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť takým konaním ohrozená, h) sa na určenú vzdialenosť nepribližovala alebo iba obmedzene približovala k osobe, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť jej konaním ohrozená.

13. Podľa § 326 ods. 1, 2 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

14. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327 (pozn. odmietnutie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia), nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

15. Podľa § 329 ods. 1 prvej vety CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

16. Podľa § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

17. Podľa § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“ v príslušnom tvare), 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.

18. Podľa § 602 ods. 1 OZ, kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predať, má predkupné právo.

19. 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.

20. Podľa § 606 OZ, kto je oprávnený kúpiť vec, musí zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným, ak nie je dohodnuté inak. Ak nemôže vec kúpiť alebo ak nemôže splniť podmienky ponúknuté popri cene a ak ich nemožno vyrovnať ani odhadnou cenou, predkupné právo zanikne.

21. Podľa § 853 ods. 1 OZ, občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie.

22. Podľa čl. 20 ods. 1, prvej a druhej vety Ústavy Slovenskej republiky, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

23. Neodkladné opatrenie môže súd nariadiť pred začatím konania, počas konania aj po jeho skončení vtedy, ak je potrebné neodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. V civilnom sporovom konaní je neodkladné opatrenie inštitútom, ktorý, okrem iného, umožňuje poskytnúť bezodkladnú ochranu porušeným alebo ohrozeným právam a oprávneným záujmom do času, kým sa spravidla definitívne nerozhodne vo veci samej. Podľa súčasnej právnej úpravy neodkladné opatrenia nie sú nevyhnutne viazané na konanie vo veci samej, ani na dočasný a provizórny charakter poskytnutej súdnej ochrany. Pre tento inštitút je v sporovom konaní charakteristický dispozičný princíp, teda že ho súd môže nariadiť iba na návrh. Špecifikom neodkladného opatrenia je zjednodušený a zrýchlený procesný postup pri rozhodovaní o návrhu na jeho nariadenie, keďže súd o ňom rozhodne spravidla bez vylúčeného a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Požiadavka odôvodnenosti potreby neodkladnej úpravy pomerov (pozn. ktoré musia mať povahu právnych vzťahov), bezprostredne súvisí s vecnou argumentáciou a netýka sa dokazovania v konaní o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, ktoré má povahu osvedčovania.

24. Nevyhnutným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je kumulatívne splnenie týchto zákonných podmienok: 1.) osvedčenie existencie právneho vzťahu (nemusí ísť o právny vzťah medzi stranami sporu), 2.) navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, 3.) uložením požadovaného obmedzenia neodkladným opatrením možno objektívne dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ neodkladného opatrenia domáha, 4.) navrhovaným neodkladným opatrením sa nevytvorí nenávratný stav, 5.) právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia iného neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, a 6.) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

25. Ustanovenie § 140 OZ zakotvuje zákonné predkupné právo spoluvlastníkov na spoluvlastnícky podiel k spoločnej veci. Pre nedostatok právnej úpravy zákonného predkupného práva spoluvlastníkov, je potrebné, v súlade s § 853 OZ, na zákonné predkupné právo subsidiárne primerane aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka obsahom a účelom najbližšie, v danom prípade ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve upravené v § 602 a nasl. OZ, s výnimkou ustanovení, ktoré sa týkajú výlučne zmluvného predkupného práva.

26. Zákonné predkupné právo obmedzuje spoluvlastníka v nakladaní s jeho podielom v tom zmysle, že je povinný - ak nejde o prevod blízkej osobe - ponúknuť podiel prednostne všetkým ostatným spoluvlastníkom bez ohľadu na veľkosť ich spoluvlastníckych podielov. Predkupné právo spoluvlastníka nie je prekážkou prevodu vlastníctva na nového nadobúdateľa, aj keď predávajúci scudzenú vec ponúkol najprv na kúpu tomu, kto mal k nej predkupné právo (R 19/1953). Inak povedané, pokiaľ spoluvlastník chce odplatne previesť svoj podiel k spoločnej veci na tretiu osobu, ktorá nie je pre neho blízkou osobou (§ 116, § 117 OZ), pričom táto tretia osoba navrhne odkúpenie jeho podielu, vznikne spoluvlastníkovi povinnosť ponúknuť svoj podiel na kúpu najskôr ostatným spoluvlastníkom. Ustanovenie § 140 OZ však nezakazuje spoluvlastníkovi vyvíjať aktivitu smerujúcu k predaju spoluvlastníckeho práva k spoločnej veci tretej osobe, t. j. snažiť sa nájsť vhodného kupca na svoj spoluvlastnícky podiel. Ponuka spoluvlastníka na odkúpenie podielu adresovaná inému spoluvlastníkovi musí obsahovať oznámenie všetkých podmienok, za ktorých prevádzajúci spoluvlastník ponúka svoj podiel na kúpu, najmä kúpnu cenu a jej splatnosť. Tento spoluvlastník následne nesmie svoj spoluvlastnícky podiel previesť tretej osobe za výhodnejších podmienok, než ktoré boli ponúknuté spoluvlastníkom. Hospodárne, logické a súladné so zákonom je aj také správanie spoluvlastníka, ktorý chce svoj podiel odplatne previesť, ktorý až po získaní ponuky na odkúpenie podielu od tretej osoby, uskutoční ostatným spoluvlastníkom ponuku na odkúpenie jeho podielu, obsahujúcu už konkrétne podmienky predaja dojednané s takouto treťou osobou.

27. Predkupné právo spoluvlastníka sa bez všetkého neporušuje tým, že ponuka neobsahuje údaj o splatnosti kúpnych cien a predávajúci následne uzavrel kúpne zmluvy obsahujúce individuálnu splatnosť kúpnych cien. Záver o tom, že sa porušilo predkupné právo spoluvlastníka, možno urobiť iba za predpokladu, že podmienky splatnosti sa natoľko podstatne líšili, že rozdiel medzi nimi mohol objektívne ovplyvniť úvahu oprávneného spoluvlastníka o prijatí ponuky na realizáciu predkupného práva (porov. Rc 128/2011).

28. Žalobca sa domáhal nariadenia neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písmeno d) CSP, ktorým žiadal, aby súd uložil zákaz žalovanému nadobudnúť spoluvlastnícke podiely k predmetným nehnuteľnostiam od konkrétnych spoluvlastníkov.

29. K žalobcom namietanej neprímerane vysokej kúpnej cene súd poznamenáva, že posúdenie, či kúpna cena ponúknutá iným spoluvlastníkom alebo treťou osobou je neprímerane vysokou alebo či je v rozpore s cenovými predpismi, je možné až po realizácii odplatného prevodu spoluvlastníckeho podielu. Skutočnosť, že ponuka neobsahuje informáciu o čísle účtu v peňažnom ústave, sama osebe nerobí ponuku neplatnou, ako sa mylne domnieva žalobca. Predmetná ponuka totiž nevylučuje zaplatenie kúpnej ceny na účet prevádzajúceho spoluvlastníka, a žiadne zákonné ustanovenie nezakazuje ani nevylučuje účet príjemcu konkretizovať až priamo v zmluve o odplatnom prevode spoluvlastníckeho podielu. Žalobca neuviedol žiadny právny predpis o cenách, v rozpore s ktorým by mala byť suma ponúkanej kúpnej ceny. Žalobcovo tvrdenie o rozpore so zákonom č. 394/2012 Z. z. o obmedzení platieb v hotovosti v danom prípade neobstojí, keďže ani rozpor s týmto zákonom nebol žalobcom osvedčený.

30. Žalobca osvedčil existenciu právneho vzťahu medzi ním, V. S. a Q. K., keďže sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností spolu s inými osobami, a osvedčil aj skutočnosť, že V. S. a Q. K. mu zaslali ponuku na uplatnenie predkupného práva k týmto nehnuteľnostiam. Neosvedčil však existenciu potreby neodkladnej úpravy pomerov ani obavu ohrozenia exekúcie. Pokiaľ ide o žalobcom navrhovaný zákaz žalovanému nadobudnúť spoluvlastnícke podiely od konkrétnych spoluvlastníkov k predmetným nehnuteľnostiam, takto formulované obmedzenie by žalovaného obmedzilo nad mieru primeranú pomerom, a nariadením navrhovaného neodkladného opatrenia by došlo k neprímeranému zvýhodneniu žalujúcej strany, a tým aj k značnej nerovnováhe strán sporu. Žalobca neosvedčil existenciu žiadneho zákonného dôvodu, pre ktorý by súd mal žalovaného obmedzovať v jeho ústavnom práve nadobúdať a vlastniť majetok (čl. 20 Ústavy SR). Samotná skutočnosť, že žalobca nie je schopný (alebo ochotný) zaplatiť za nadobudnutie predmetných spoluvlastníckych podielov sumu požadovanú spoluvlastníkmi, ktorí majú v záujme odplatne previesť svoje spoluvlastnícke podiely na inú osobu, nie je dôvodom pre nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia. Inak povedané, aj keby v konaní vedenom pod sp. zn. 14C/16/2018 súd uzavrel, že kúpne zmluvy, na základe ktorých sa ZDROJ, a. s. stal spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, sú relatívne neplatné, ani takýto právny záver sám osebe nemôže spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností zabrániť previesť svoj spoluvlastnícky podiel v prospech spoločnosti ZDROJ, a. s. alebo v prospech inej osoby potom, čo si prevádzajúci spoluvlastníci splnili svoju zákonnú ponukovú povinnosť vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom, ak ZDROJ, a. s. (či už ako spoluvlastník alebo ako tretia osoba) je schopný a ochotný zaplatiť za prevádzané spoluvlastnícke podiely odplatu vo výške a v lehote splatnosti, ktorú nie je ochotný alebo schopný zaplatiť žiadny z ďalších spoluvlastníkov. Preto ani žalovanému nemožno zakázať nadobudnúť majetok pozostávajúci z predmetných spoluvlastníckych podielov od konkrétnych spoluvlastníkov. Navyše, aj keby budúci prevod predmetných spoluvlastníckych podielov bol urobený v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách alebo ak by predstavoval porušenie zákonného predkupného práva žalobcu, oba prípady by spadali do kategórie tzv. relatívnej neplatnosti právnych úkonov podľa § 40a OZ, ktoré sa považujú za platné, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Relatívnu neplatnosť právneho úkonu však možno namietat až potom, čo bol takýto právny úkon uskutočnený, čo nie je daný prípad.

31. Na základe vyššie uvedených skutočností a citovaných zákonných ustanovení súd zistil, že v danom prípade neboli splnené všetky zákonné podmienky pre nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia tak, ako sú uvedené v odseku 24. tohto odôvodnenia. Žalobca síce osvedčil existenciu jeho spoluvlastníckeho právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam, avšak ním tvrdené, a predloženými listinami osvedčené, skutočnosti neodôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov, nakoľko dlhodobo nepretrvávajú reálna hrozba výrazného zásahu do jeho spoluvlastníckych práv. Uložením požadovaného obmedzenia neodkladným opatrením by navyše došlo k neprímeranému zvýhodneniu žalujúcej strany, a tým aj k značnej nerovnováhe strán sporu. Súdu preto neostávalo nič iné, iba návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu zamietnuť podľa § 328 ods. 1 CSP, nakoľko neboli splnené všetky zákonné podmienky na jeho nariadenie podľa § 325 ods. 1 CSP.

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

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

34. Žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa síce odvoláva na spor vedený na tunajšom súde pod sp. zn. 14C/16/2018, dokonca aj neodkladné opatrenie navrhuje obmedziť na dobu do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 14C/16/2018, to však nemení nič na skutočnosti, že žalobca odvodzuje svoj žalobný nárok vo veci sp. zn. 14C/16/2018 od iného skutkového základu (odsek 6. tohto odôvodnenia), než odvodzuje predmetný návrh z 29.7.2019 na nariadenie neodkladného opatrenia (sp. zn. 22C/62/2019). Od iného skutkového základu odvodzuje žalobný nárok aj ZDROJ, a. s. v spore vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 7C/27/2016 (odsek 7. tohto odôvodnenia), a teda nejde o totožné veci (rovnaké subjekty sporu, rovnaký predmet sporu a rovnaký skutkový základ, od ktorého žalobca odvodzuje svoj žalobný nárok).

35. Nakoľko týmto rozhodnutím sa konanie končí, súd rozhodol aj o nároku na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení. Keďže žalobca bol v konaní o nariadení neodkladného opatrenia neúspešný, žalovanému podľa § 255 ods. 1 CSP vzniklo právo na náhradu trov konania proti žalobcovi v plnom rozsahu. Nakoľko žalovanému zo spisu žiadne preukázateľné účelné trovy konania o neodkladnom opatrení nevznikli, za použitia základných princípov podľa čl. 4 ods. 2 (analógia) a čl. 17 CSP, súd žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznal.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie na Okresnom súde Piešťany do 15 dní od doručenia rozhodnutia, v dvoch písomných vyhotoveniach.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP). V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, 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 len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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).

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 (§ 366 CSP).

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