

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 10C/21/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6623201335
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 12. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Janka Gibaľová
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2023:6623201335.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudkyňou JUDr. Jankou Gibaľovou v spore žalobkyne: A. B., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XX, XXX XX D., zast.: PATÁČ & PARTNERS s.r.o. so sídlom Karadžičova 16, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 53 779 509 proti žalovanému: C. E., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom F. E. G. X, XXX XX B., zast.: LawService, s.r.o. so sídlom Stráž 223, 960 01 Zvolen, IČO: 36 861 723, o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalobkyňa je **p o v i n n á** nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o ich výške.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 13.04.2023 domáhala uloženia povinnosti žalovanému prejavíť vôľu uzavrieť kúpnu zmluvu medzi žalovaným ako predávajúcim a žalobkyňou ako kupujúcou, pričom predmetom prevodu bude nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXXX, k.ú. B., pozemok reg. „E“ parc. č. XXXX/X, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere XXXXX m², ktorého podielovým spoluvlastníkom (v podiele XXXXXX/XXXXXXXX H. XXXXX/XXXXX k celku) je žalovaný. Kúpna zmluva je obsahom navrhovaného výroku rozsudku.

Žalobkyňa uviedla, že ňou požadovaný nárok voči žalovanému vyplýva z ustanovenia § 603 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), na základe ktorého sa môže v prípade porušenia predkupného práva oprávnený (žalobkyňa) od nadobúdateľa (žalovaný) domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj za podmienok, za akých vec nadobudol.

Žalobkyňa je podielovým spoluvlastníkom (v rozsahu XXXXXX/XXXXXXXX k celku) pozemku reg. „I.“ s parc. č. XXXX/X, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere XXXXX m² zapísaný na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor pre katastrálne územie B.. Vzhľadom na existujúce spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti a z titulu § 140 OZ disponuje žalobkyňa voči ostatným spoluvlastníkom nehnuteľnosti predkupným právom. Predkupné právo žalobkyne však bolo v dôsledku prevodu vlastníckeho práva v prospech žalovaného ako nadobúdateľa opakovane porušené.

Predkupné právo žalobkyne bolo porušené konkrétne pri:

- prevode spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnosti v podiele XXXXXX/XXXXXXXX k celku na základe kúpnej zmluvy č. J./XXXX K. XX.XX.XXXX – XXX/XX (pôvodný vlastník p. L. M. N.);
- prevode spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnosti v podiele XXXXX/XXXXX k celku na základe kúpnej zmluvy č. J./XXXX K. XX.XX.XXXX – XXX/XX (pôvodní vlastníci p. F. F. a E. J.).

Z priložených zmlúv je zrejmé, že predmetné spoluvlastnícke podiely boli žalovanému predané za kúpnu cenu vo výške 4,- Eur/m². Vo všeobecnosti, v prípade porušenia povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka, má oprávnený spoluvlastník právo na:

- dovolanie sa tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a OZ;
- domáhanie sa od nadobúdateľa, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 OZ za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil podiel od povinnej osoby; alebo
- ponechanie si predkupného práva voči budúcemu nadobúdateľovi podielu.

Žalobkyňa neprejavila záujem o dovolanie sa relatívnej neplatnosti. S ohľadom na porušenie predkupného práva jej však vzniklo právo na domáhanie sa, aby jej žalovaný ako nadobúdateľ veci ponúkol na predaj za rovnakých podmienok, za akých ju sám nadobudol.

Žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu preto vyzvala žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy, ktorá tvorila prílohu k výzve a ktorej výsledkom mal byť prevod vlastníckeho práva predmetných spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnosti za kúpnu cenu vo výške 4,- Eur/m², t. j. za cenu, za ktorú žalovaný spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnosti nadobudol.

Žalovaný odpovedal prostredníctvom svojho právneho zástupcu, ktorý uviedol, že potrebuje dlhšiu lehotu na vypočítanie kúpnej ceny, ako aj na zabezpečenie znaleckého posudku na ohodnotenie nehnuteľností.

Žalobkyňa však už má skúsenosti z minulosti, že žalovaný následne vec prestane riešiť alebo vôbec reagovať, ako je zrejmé aj z priloženej komunikácie. Žalobkyňa ešte v roku 2021 vyzvala žalovaného, aby jej predložil kúpne zmluvy, na základe ktorých bolo porušené jej predkupné právo, no žalovaný na uvedené nereagoval.

Keďže má žalobkyňa za to, že žalovaný vytvára účelové obštrukcie, ktoré majú zapríčiniť márne uplynutie zákonnej lehoty na uplatnenie si žalobkyňou vzniknutých nárokov, žalobkyňa sa rozhodol (aj s ohľadom na zabezpečenie dodržania premlčacej lehoty) domáčať sa svojich nárokov súdnou cestou.

V zmysle rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky z 25.11.2010, sp. zn. 33 Cdo 3371/2008 však platí: „Právo podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti, ktorého predkupné právo bolo porušené, domáčať sa od nadobúdateľa, aby mu ponúkol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti na kúpu podľa § 603 ods. 3 OZ, sa premlčuje vo všeobecnej 3-ročnej premlčacej dobe (§ 101 OZ), ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, ku ktorému vznikli účinky vkladu práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy, ktorou bolo porušené predkupné právo.“

S ohľadom na absenciu dokumentov žalobkyňa nepozná niektoré z údajov žalovaného (napríklad rodné číslo alebo IBAN, kam má byť kúpna cena uhradená), preto bude žalobný návrh v rámci konania, t. j. po vyjadrení žalovaného, upresnený, resp. niektoré z údajov skorigované.

2. Žalobkyňa na preukázanie svojho nároku pripojila k žalobe výpis z LV č. XXXXX pre k.ú. B., kúpnu zmluvu č. J./XX, kúpnu zmluvu č. J./XX, výzvu právneho zástupcu žalobkyne na uzavretie priloženej kúpnej zmluvy zo dňa 03.04.2023, návrh kúpnej zmluvy medzi stranami sporu, podací lístok zo dňa 04.04.2023, e-mailovú komunikáciu medzi zástupcami strán sporu v dňoch 12.04.2023 a 13.04.2023, vyjadrenie právneho zástupcu žalobkyne k návrhu na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 10.06.2021 a e-mailovú komunikáciu zástupcov strán sporu v období od 22.06.2021 do 04.08.2021.

3. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 09.05.2023 žiadal žalobu žalobkyne ako predčasnú zamietnuť z dôvodu, že žalobkyňa nevyvinula žiadnu snahu či pokus o zmierlivé riešenie. Zároveň uviedol, že žalobu žalobkyne v celom rozsahu popiera napriek tomu, že má záujem o mimosúdne vysporiadanie celej záležitosti. K podaniu žaloby došlo z dôvodu porušenia ustanovenia § 140 OZ, že predávajúci neponúkol na odpredaj vopred svoj spoluvlastnícky podiel žalobkyne a až tak mohol žalovaný nadobudnúť sporné nehnuteľnosti. Žalovaný sporné nehnuteľnosti nadobudol do vlastníctva v dobrej viere a z dôvodu dobrých vzťahov. Vlastnícke právo je zaručené Ústavou Slovenskej republiky a v podstate prevod vlastníckeho práva v prospech žalobkyne bude vynútený. Preto je žalovaný toho názoru, že by bolo vhodnejšie zachovanie predkupného práva a aj žalobný výrok sa javí ako nejasný a nedôvodný.

4. Dňa 25.05.2023 bolo súdu doručené vyjadrenie žalobkyne k vyjadreniu žalovaného, v ktorom žalobkyňa opätovne poukázala na skutočnosť, že jej nárok voči žalovanému vyplýva z ustanovenia § 603 ods. 3 OZ, na základe ktorého sa môže v prípade porušenia predkupného práva oprávnený (žalobca) od nadobúdateľa (žalovaný) domáčať, aby mu vec ponúkol na predaj za podmienok, za akých vec nadobudol. Z hľadiska opodstatnenosti nároku žalobkyne je irelevantná dobrá viera alebo dobré vzťahy žalovaného s jeho právnyimi predchodcami. Napriek uvedenému však považovala žalobkyňa za nutné poukázať na celkom zrejmé zavádzanie zo strany žalovaného, nakoľko právna zástupkyňa žalovaného dňa 06.07.2021 uviedla právnomu zástupcovi žalobkyne nasledovné: „Pre pani O. a p. E. moja Advokátska kancelária písala kúpne zmluvy. Obaja kupujúci, ale i predávajúci boli oboznámení so skutočnosťou relatívnej neplatnosti právneho úkonu.“

Z komunikácie právnych zástupcov žalobkyne a žalovaného jednoznačne vyplýva, že žalovaný mal vedomosť o relatívnej neplatnosti právnych úkonov, a to ešte pred spísaním kúpnej zmluvy. Tvrdenia žalovaného je preto potrebné brať ako zavádzajúce a účelové. Je vysoko pravdepodobné, že žalovaný vykúpil pozemky za veľmi nízku cenu, pričom sa spoliehal na skutočnosť, že nikto spomedzi ostatných spoluvlastníkov nehnuteľnosti nevznesie svoje zákonné nároky.

Pokiaľ ide o mimosúdne riešenie vzniknutej situácie, komunikácia z obdobia roku 2021 mala smerovať práve k jej vyriešeniu. Žalovaný sa však dlhodobo odmlčal a napriek vedomiu o relatívnej neplatnosti vykupoval ďalšie spoluvlastnícke podiely. Oprávnené návrhy žalobkyne na mimosúdne riešenie tak žalovaný neuznal.

5. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 13.06.2023 na výzvu súdu podľa § 167 ods. 4 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) k vyjadreniu žalobkyne uviedol, že sporné nehnuteľnosti nadobúdala do svojho vlastníctva v dobrej viere a pôvodnými vlastníkmi ako predávajúcimi bol ubezpečený, že pani B. kúpu odmieta za daných podmienok. Konanie žalobkyne je účelové a snaží sa dosiahnuť svoj prospech napriek tomu, že tieto nehnuteľnosti neužívala a nikdy sa o ne riadne nestarala. Pozemky sa nachádzajú na nie lukratívnom mieste v Lučenci v blízkosti ochranného pásma železníc, v blízkosti je vodný tok a jeho ochranné pásmo. Žalobkyňa zaslala žalovanému návrh na uzavretie kúpnej zmluvy, ktorá kúpna zmluva je aj súčasťou navrhovaného petitu žaloby. Podaná žaloba o nahradenie prejavu vôle obsahuje znenie konkrétnej zmluvy, ktorá má byť medzi stranami sporu uzavretá. Žalovaný je toho názoru, že žalobný petit nesprávne vymedzuje práva a im zodpovedajúce povinnosti, čo môže mať za následok, že rozhodnutie by bolo nevykonateľné.

6. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 20.06.2023 nad rámec svojho vyjadrenia zo dňa 25.05.2023 reagovala na argumentáciu, ktorú použila advokátska kancelária zastupujúca tretiu osobu v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 11C/21/2023, ktoré má totožný stav a predpokladala, že bude súdom zohľadnená aj v tomto konaní. S ohľadom na skutočnosť, že aj žalovaný bol v minulosti zastúpený tou istou advokátskou kanceláriou pri mimosúdnych rokovaniach so žalobkyňou, žalobkyňa sa odôvodnene domnievala, že advokátska kancelária ešte len použije uvedený argument priamo na pojednávaní aj v tomto konaní. Preto žalobkyňa považovala za vhodné, aby súdu vopred ozrejmila svoje stanovisko.

V konaní vedenom tunajším súdom pod sp. zn. 11C/21/2023 bol žalovaným predložený nasledovný argument: „Pri porušení predkupného práva môže žalobkyňa uplatňovať svoje nároky iba v rozsahu veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu. Inak by neprípustným spôsobom zasahovala do práv resp. právom chránených záujmov ostatných spoluvlastníkov v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. (...) Žalovaného názor (vyrieknutý jediným kontroverzným rozhodnutím z roku 2008) je už právne prekonaný nielen všeobecne známym zámerom zákonodarcu sceľovať pozemky, ale aj príslušnou judikatúrou, ktorá poukazuje práve na zámer zákonodarcu, ktorý sa snaží o sceľovanie pozemkov.

Žalovaným deklarovaný postup reflektuje na neaktuálny stav, pričom sa odkláňa od významu a primárneho cieľa zákonného predkupného práva spoluvlastníkov, ktorým je zachovanie pôvodného okruhu spoluvlastníkov, resp. vylúčenie tretej osoby z okruhu spoluvlastníkov, a zároveň podporuje zvyšovanie počtu spoluvlastníkov, čo je v posledných rokoch v striktnom rozpore so zámerom zákonodarcu a judikatúry.

Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom rozsudku z 28. septembra 2021, sp. zn. 8 Cdo 208/2019 uvádza: „Účel a zmysel predkupného práva spoluvlastníkov je výstižne zhrnutý v právnej doktríne. Za najdôležitejšiu funkciu predkupného práva je považovaná právna istota ostatných spoluvlastníkov alebo inak znemožnenie vstupu spoluvlastníkom nepohodlnej tretej osoby do spoluvlastníctva. Predkupné právo spoluvlastníkov tiež posilňuje ich postavenie vo vzťahu k spoločne vlastnenej veci. Okrem toho predstavuje prevenciu právnych sporov, pretože zjednocuje vlastníctvo k veci a znižuje počet spoluvlastníkov. Inštitút predkupného práva spoluvlastníkov však neslúži len ako prevencia právnych sporov, ale aj ako prevencia mimoprávnych tenzií. Navyše, zjednocovaním vlastníctva (znižovaním počtu spoluvlastníkov) sa zvyšuje samotná atraktivita spoluvlastníctva. Nakoniec, predkupné právo spoluvlastníkov vyvažuje niektoré kľúčové nevýhody spoluvlastníctva. Právna rovnováha zabezpečovaná týmto inštitútom na jednej strane rešpektuje právo každého spoluvlastníka previesť svoj podiel a na strane druhej rešpektuje oprávnený záujem ostatných spoluvlastníkov.“

Česká súdna prax uvádza, že predkupné právo spoluvlastníkov, ktorí podiel (resp. tu jeho ideálnu časť, ktorá by na nich pripadala, keby zákonné predkupné právo uplatnili) vykúpili nechcú, „prirastie“ ostatným spoluvlastníkom (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33 Cdo 603/2008, tiež ako Rc 75/2010 a taktiež sp. zn. 22 Cdo 2358/2010).

Nárok požadovaný žalobkyňou voči žalovanému vyplýva z ustanovenia § 603 OZ, na základe ktorého sa môže v prípade porušenia predkupného práva oprávnený (žalobca) od nadobúdateľa (žalovaný) domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj za podmienok, za akých vec nadobudol, pričom zákon rozsah uplatnenia nelimituje na dovtedajší rozsah nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu. V zmysle § 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.“

Občiansky zákonník sice upravuje disponovanie právami podľa rozsahu spoluvlastníckych podielov, avšak výhradne explicitným popisom, napr.:

- v zmysle § 140 OZ, t. j. pri prevode za predpokladu, že je viacero spoluvlastníkov, ktorí majú záujem o kúpu ponúkaného podielu, čo v danom prípade nekorešponduje so skutkovým stavom;

- v zmysle § 142 ods. 2 OZ, t. j. pri súdnom nariadení predaja a s tým súvisiacim rozdelením výťažku v rozsahu podľa spoluvlastníckeho podielu.

Žalobkyňa poukázala napríklad, ako by fungovalo predkupné právo podľa predstáv prezentovaných žalovaným:

Hypotetický vlastník 9/10 podielu by sa rozhodol predat' svoj spoluvlastnícky podiel. V zmysle zákonných predpisov o uplatnení predkupného práva však musí ponúknuť spoluvlastnícky podiel najprv druhému spoluvlastníkovi. To, čo tvrdí žalovaný by prakticky znamenalo, že zvyšný vlastník 1/10 by nemohol kúpiť viac ako 1/10, event. v prípade porušenia predkupného práva by sa mohol domáhať iba v rozsahu 1/10. Inými slovami, podľa tvrdení žalovaného by sa zvyšný vlastník 1/10 mohol stať iba vlastníkom ďalšej 1/10, pričom zvyšných 8/10 by zrejme mohlo byť legálne predané tretej osobe. Uvedený postup by celkom maril snahu zákonodarcu o sceľovanie pozemkov v zmysle vyššie uvedeného.

Je logické, že v hypotetickom prípade môže vlastník 1/10 v rámci uplatnenia predkupného práva kúpiť celých ponúkaných 9/10. Rovnako v prípade, ak by došlo k porušeniu jeho predkupného práva, nebol by obmedzený na uplatnenie vzniknutých práv z titulu porušenia jeho predkupného práva iba na rozsahu jeho dovtedajšieho spoluvlastníckeho podielu.

Žalobkyňa nesúhlasí ani s názorom žalovaného, že spoluvlastník, ktorý by uplatnil nárok na odkúpenie celého podielu, by zasiahol do práv ostatných spoluvlastníkov. Do práva ostatných spoluvlastníkov už bolo zasiahnuté žalovaným – treťou osobou, a teda nemôže dôjsť k inému zásahu, aký už pretrváva.

Žalobkyňa zároveň poukázala na skutočnosť, že v dobrej viere informovala žalovaného, že na predmetných nehnuteľnostiach niekto vyrúbal stromy a vybudoval bez vedomia žalobkyne parkovisko, ktoré využívajú okolité spoločnosti. Žalobkyňa požiadala žalovaného o spoluprácu pri odstránení nelegálne vybudovaného parkoviska, ktoré je bezplatne využívané na úkor pozemkov vo vlastníctve sporových strán. Žalovaný však na žiadosť žalobkyne nijakým spôsobom nereagoval.

Žalobkyňa má za to, že žalovaný nemá k pozemkom nijaký skutočný vzťah a daný stav mu vyhovuje. Nakoľko vlastníctvo k nehnuteľnosti nadobudol v rozpore so zákonom, ochrana jeho práva je aj s ohľadom na jeho neskoršie hospodárenie a komunikovanie s ostatným spoluvlastníkom nehnuteľnosti nemorálna, a teda má za to, že nezákonná.

7. Vo veci sa uskutočnili dve súdne pojednávania, dňa 18.07.2023 a 21.11.2023.

8. Žalobkyňa sa na pojednávania nedostavila, svoju neúčast', ako aj neúčast' svojho právneho zástupcu ospravedlnila a žiadala o konanie a rozhodnutie vo veci v ich neprítomnosti. Súd preto vec prejednal a rozhodol v neprítomnosti žalobkyne v súlade s § 180 CSP. V ospravedlnení neúčasti na pojednávaní zo dňa 17.07.2023 žalobkyňa zároveň opätovne poukázala na argumentáciu uvedenú vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 20.06.2023, v ktorom poukazovala na prekonané právne názory, ako aj na široko uplatňovanú snahu zákonodarcu o sceľovanie pozemkov, teda o podporenie inštitútu zákonného predkupného práva. Pomerné uplatňovanie by bolo medzi žalobkyňou a výhradne žalovaným a ďalším žalovaným z toho istého titulu z iného konania na tunajšom súde, t. j. osobami, ktoré z princípu nebudú ochotné sa so žalobkyňou nijakým spôsobom dohodnúť. Takýmto spôsobom jediný, kto bude v skutočnosti poškodený, je pôvodný vlastník, t. j. žalobkyňa a právo bude chrániť nadobúdateľov, ktorí cielene porušili predkupné právo pôvodného vlastníka, t. j. žalobkyne. V ustanovení § 140 OZ je kľúčové, že sa tu nerieši vzťah k osobe, ktorá mieni spoluvlastníctvo opustiť, ale len vnútorný vzťah zostávajúcich spoluvlastníkov, ktorí sa rozhodli vykonať svoje predkupné právo. Kľúčové je slovo „o výkone“. Nikto okrem žalobkyne nemal v záujme svoje predkupné právo vykonať, a teda nie je dôvod, prečo by žalobkyňa nemohla nadobudnúť celý prevádzaný podiel. Nejde teda o tých spoluvlastníkov, ktorí sa rozhodli predkupné právo nevykonať, ale len o konkurenciu tých, ktorí sa ho rozhodli vykonať (teda v skutočnosti iba žalobkyňa).

9. Žalovaný na pojednávaniach prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadal žalobu zamietnuť z dôvodu, že petit žaloby (kúpna zmluva) obsahuje nesprávne vyčíslenie spoluvlastníckeho podielu, ktorý má byť predmetom predaja zo žalovaného na žalobkyňu a to z dôvodu, že nezodpovedá pomernej časti, na ktorú by mala žalobkyňa nárok a teda je tento petit, resp. kúpna zmluva v rozpore s ustanovením § 140 druhá veta OZ, podľa ktorého, ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Celý spoluvlastnícky podiel by bola žalobkyňa oprávnená nadobudnúť len so súhlasom ďalšieho spoluvlastníka, resp. na základe dohody s týmto ďalším spoluvlastníkom, v ktorej by sa tento ďalší spoluvlastník vzdal svojho predkupného práva v prospech žalobkyne, čo sa však v tomto prípade nestalo. Zároveň poukázal na to, že súd o žalobe o nahradenie prejavu vôle môže rozhodnúť len takým spôsobom, že buď ju zamietne, alebo jej vyhovie, ale v žiadnom prípade súd petit žaloby žiadnym spôsobom modifikovať, dopĺňať, upravovať tak, by bol v súlade so zákonom. Tiež uviedol, že pri porovnaní kúpnych zmlúv, na základe ktorých žalovaný nadobudol predmetný spoluvlastnícky podiel, a kúpnej zmluvy predloženej žalobkyňou, vidieť hneď niekoľko podstatných rozdielov, na základe čoho možno vyvodiť, že sa nejedná o rovnaké podmienky. Spomenúť možno napríklad zmluvnú pokutu, ktorá sa nachádza v kúpnej zmluve predkladanej žalobkyňou. Takisto sa v tejto kúpnej zmluve nenachádza ustanovenie o tom, kto bude povinný hradiť poplatky súvisiace s podaním návrhu na vklad do katastra tak, ako je to v pôvodnej zmluve. Žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel v dobrej viere, pričom sa domnieval, že jeho právny predchodca oslovil všetkých spoluvlastníkov na uplatnenie predkupného práva a že toto nebolo využité. Žalobkyňa sa o predmetné pozemky riadne nestarala, v skutočnosti boli v katastrofálnom stave, plné smetí a odpadkov, a to až do momentu, kým tam neprišiel žalovaný, a to napriek tomu, že ako spoluvlastníčka je takisto povinná sa o tieto pozemky starať, avšak žalobkyňa o to neprejavila žiaden záujem. Čo sa týka otázky premlčania, žalovaný uviedol, že táto otázka nie je jednoznačne vyriešená judikatúrou slovenských súdov. Vzhľadom na skutočnosť, že jedna kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 20.04.2020 a druhá 03.04.2020, pričom premlčacia doba je tri roky a plynie od dátumu podpisu kúpnej zmluvy, má žalovaný za to, že nárok odvodzovaný od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 03.04.2020 je premlčaný, keďže žaloba bola podaná na súde dňa 13.04.2023 a premlčacia doba uplynula dňa 03.04.2023.

10. Dňa 27.07.2023 žalobkyňa doručila súdu v poradí ďalšie písomné vyjadrenie, v ktorom uviedla, že žalovaný zakladá svoje argumenty predovšetkým na rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo 91/2008, ako aj ďalších rozhodnutiach, ktoré v zásade iba odkazujú na toto rozhodnutie, t. j. na 15 ročné rozhodnutie, ktoré už podľa názoru žalobkyne nenapĺňa účely predpokladané zákonodarcom. Naopak, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo 208/2019 celkom zrejme preferuje zachovanie právnej istoty pôvodných spoluvlastníkov, a to aj formou znemožnenia vstupu nepohodlnej tretej osoby do spoluvlastníctva. Podľa názoru žalobkyne rozsudok sp. zn. 8Cdo 208/2019 v plnom rozsahu podporuje postup, ktorého sa v rámci tohto konania dovoľáva, a zároveň deklaruje snahu o zmenu rozhodovacej praxe v zmysle zastaralého postupu uplatňovaného podľa rozhodnutia sp. zn. 2Cdo 91/2008. Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo 208/2019 správne poukazuje na skutočnosť, že zjednocovaním vlastníctva (zmenšovaním počtu spoluvlastníkov) sa zvyšuje samotná atraktivita spoluvlastníctva.

Česká súdna prax tiež uvádza, že predkupné právo spoluvlastníkov, ktorí podiel (resp. tu jeho ideálnu časť, ktorá by na nich pripadala, keby zákonné predkupné právo uplatnili) vykúpiť nechcú, „prirastie“ ostatným spoluvlastníkom (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky 33 Cdo 603/2008, tiež ako Rc 75/2010 a taktiež 22 Cdo 2358/2010).

V danom prípade pomerne uplatňovanie by bolo medzi žalobkyňou, žalovaným a p. O., ktorá je žalobkyňou žalovaná v totožnej veci na tunajšom súde pod sp. zn. 11C/21/2023, t. j. osobami, ktoré pre vlastný zisk nebudú ochotné sa so žalobkyňou nijakým korektným spôsobom dohodnúť. Takýmto spôsobom jediný, kto bude v skutočnosti poškodený, je pôvodný vlastník, t. j. žalobkyňa a (prekonaná) judikatúra bude chrániť nadobúdateľov, ktorí preukázateľne cielene porušili predkupné právo pôvodného vlastníka, t. j. žalobkyne. V tejto súvislosti tiež žalobkyňa poukázala aj na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 23Co/106/2019 zo dňa 30.09.2020.

Podľa názoru žalobkyne nemožno ignorovať ani skutočnosť, že čím menším spoluvlastníckym podielom pôvodný vlastník v čase porušenia jeho predkupného práva disponuje, tým je jeho zákonná ochrana nižšia a naopak, čím je jeho spoluvlastnícky podiel vyšší, tým je aj jeho zákonná ochrana vyššia. Takéto uvažovanie znevýhodňuje predovšetkým minoritných vlastníkov, pri ktorých potenciálny narušiteľ predkupného práva nemá reálny dôvod predkupné právo akceptovať, nakoľko právo minoritného vlastníka je natoľko slabé, že na neho netreba ani nazeráť. Z tohto pohľadu je preto nutné diferencovať

medzi primárnym postavením pôvodného vlastníka, ktorého predkupné právo bolo narušené, pretože podľa veľkosti jeho pôvodného podielu sa mení aj jeho pozícia. Tiež je potrebné diferencovať medzi situáciou, kedy si všetci spoluvlastníci uplatňujú predkupné právo, pretože za takých okolností sa nemení právne postavenie spoluvlastníkov a podiely sa každému zvyšujú pomerne (za daných okolností má rozhodnutie 2cdo 91/2008 racio) a medzi situáciou, ak si uplatňuje predkupné právo iba jeden zo všetkých spoluvlastníkov. Túto skutočnosť nevzalo na zreteľ ani rozhodnutie sp. zn. 2Cdo 91/2008, ani ďalšie rozhodnutia, ktoré iba mechanicky odkazovali na rozhodnutie sp. zn. 2Cdo 91/2008. Ide o pritom o kľúčové posúdenie, ktoré nemožno ďalej ignorovať.

Účelom zákonného predkupného práva (ratio legis) je, aby podľa možnosti bolo zachované vlastnícke právo doterajším spoluvlastníkom, resp. niektorému z nich. Pri výklade § 140 OZ je tak treba dať prednosť ochrane práv existujúcich spoluvlastníkov pred právami tretích osôb (rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky z 29.02.2012, sp. zn. 22 Cdo 2358/2010). Žalobkyňa taktiež poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 28 Cdo 2783/2019 zo dňa 27.11.2019: „Zmyslom zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov nie je bezdôvodné obmedzenie dispozičného práva spoluvlastníka, ale možnosť oprávneného subjektu zabrániť zmene v okruhu spoluvlastníkov spoločnej veci tým, že podiel sám odkúpi, čím je chránený proti nežiadúcemu vnikaniu cudzích osôb do spoločenstva.“

Žalobkyňa popiera akúkoľvek komunikáciu s predchádzajúcimi vlastníkmi, ktorí mali podľa prednesu právneho zástupcu žalovaného na pojednávaní zabezpečiť žalovaného, že bolo predkupné právo uplatnené a žalobkyňa toto odmietla. Napriek tomu, že žalobkyňa popiera aj ústnu komunikáciu, k naplneniu zákonných predpokladov bolo nevyhnutné vyzvať žalobkyňu na uplatnenie si predkupného práva v písomnej podobe a za zákonných podmienok. Žalobkyňa považuje tento argument za nepreukázaný, účelový a vymyslený. Právny zástupca žalovaného sám priznal, že žalovaný a p. O. boli vopred informovaní o relatívnej neplatnosti vykonaných právnych úkonov. Žalovaným deklarovaná snaha o uzavretie mimosúdnej dohody je dlhodobo predstieraná. Žalovaný v roku 2021 rokovanie bezdôvodne prerušil. Ďalší pokus o komunikáciu žalobkyne so žalovaným prebiehal v roku 2023, kedy žalobkyňa s odstupom času nahliadla na príslušné listy vlastníctva a zistila, že už všetky spoluvlastnícke podiely, s výnimkou jej, boli žalovaným a p. O. bez vedomia žalobkyne vykúpené. Žalobkyňa mala záujem celú vec uzavrieť raz a navždy. Požiadala preto právneho zástupcu žalovaného o komunikáciu a vyzval žalovaného a p. O. na prípadnú možnosť mimosúdnej dohody, pričom pre žalobkyňu existovali dva prijateľné závery, ktoré odprezentoval aj právnemu zástupcovi žalovaného a p. O.:

1. žalovaný a p. O. predajú svoj podiel žalobkyňi za cenu, za ktorú pozemky nadobudli porušením predkupného práva;

2. žalobkyňa predá svoj podiel žalovanému a p. O. za cenu určenú znaleckým posudkom.

Právny zástupca žalovaného (po dohode so svojimi klientmi) najprv súhlasil s prvou možnosťou a vypočítal na tento účel celkovú kúpnu cenu vo výške 166,775,52 Eur, s ktorou žalobkyňa súhlasila. Žalobkyňa sa domnieva, že žalovaný a p. O. pôvodne nepočítali s možnosťou akceptácie tejto ceny zo strany žalobkyne, a preto po jej prijatí právny zástupca žalovaného túto možnosť okamžite zamietol. Následne právny zástupca žalovaného (po dohode so svojimi klientmi) pristúpil k druhej možnosti a na tento účel nechal iniciatívne vypracovať znalecký posudok, ktorého výsledkom mala byť hodnota spoluvlastníckeho podielu žalobkyne, aby bola určená suma, ktorú má žalovaný a p. O. žalobkyňi vyplatiť. Znalecký posudok na objednávku p. O. vypracoval znalec L. F. O. ktorý určil, že spoluvlastnícke podiely vo vlastníctve žalobkyne, t. j. 5063,97 m² majú hodnotu vo výške 50.487,78 Eur, t. j. znalec určil, že pozemky v Lučenci majú hodnotu 9,68 Eur/m². V rámci všeobecného prehľadu o cenách nehnuteľností sa táto cena žalobkyňi nezdała reálna. Žalobkyňa preto pre objektivnosť iniciovala vypracovanie ďalšieho znaleckého posudku, a to znalcom L. H. P., ktorý určil, že spoluvlastnícke podiely vo vlastníctve žalobkyne, t. j. XXXX,XX m² majú v skutočnosti hodnotu vo výške 149.792,23 Eur, t. j. znalec určil, že totožné pozemky v B. majú hodnotu XX,XX Eur/m². Rozdiel medzi znaleckými posudkami bola suma vo výške 99.304,45 Eur. Po doručení znaleckého posudku vypracovaného p. P. žalovaný a p. O. prostredníctvom právneho zástupcu uviedli, že ponechajú celú vec na rozhodnutiu súdu a od mimosúdneho rokovania odstúpili s výhovorkou, že v dôsledku podania žaloby zo strany žalobkyne. Podľa názoru žalobkyne po všetkých týchto okolnostiach a skutočnostiach rozhodne nemožno hovoriť o dobrej viere žalovaného alebo p. O.. Hoci už X,XX I. je málo, žalovaný spolu s p. O. vykúpili pozemky za X – X I., pričom tieto vykupovali za účelom rozšírenia svojho podnikania na vedľajšom pozemku spoločnosťou KAM Rent, s.r.o., kde p. O. pôsobí ako spoločník spoločnosti. Napriek tomu, v momente ako mohli od žalobkyne kúpiť pozemky za skutočnú znaleckú cenu, už záujem neprejavovali.

Porušením predkupného práva zo strany žalovaného a p. O. až do rozmerov, kedy sa na liste vlastníctva nachádza iba žalobkyňa, žalovaný a p. O., spôsobuje de facto znemožnenie akéhokoľvek výkonu vlastníckeho práva žalobkyňou.

Konanie žalovaného a p. O. pri nakladaní s pozemkom a komunikácii s orgánmi štátneho stavebného dohľadu bližšie popísanej vo vyjadrení podľa názoru žalobkyne nie je správne a morálne a nemalo by v žiadnom smere požívať právnu ochranu. Rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo 208/2019 pritom primárne bráni vzniku stavu, kedy pôvodný vlastník musí akceptovať tretie osoby, ktoré teraz svoje nezákonne nadobudnuté vlastníctvo zneužívajú proti pôvodnému vlastníkovi. Opakovaným porušením predkupného práva bol spôsobený tento stav, ktorý je potrebné odstrániť. Pokračujúcou aplikáciou rozhodnutia sp. zn. 2Cdo 91/2008 by sa tento stav iba trvalo podporil.

Postup v zmysle rozhodnutia 2Cdo 91/2008 znamená, že žalobkyňa by sa domohla iba ďalšej časti pozemku a vo zvyšku by ostal žalovaný alebo p. O., t. j. osoby ktoré predkupné právo porušili. Toto rozhodnutie taktiež vylučuje kumuláciu prostriedkov, kedy by sa žalobkyňa voči zvyšnej časti mohla domôcť relatívnej neplatnosti, aby sa v zmysle 8Cdo 208/2019 nestrácala atraktivita pozemku a nedošlo k vstupu tretej, nežiadanej, osoby. Inými slovami, akýkoľvek postup mimo žalobkyňou navrhovaného znamená, že predkupné právo v skutočnosti nechráni pôvodných vlastníkov pred vstupom tretích osôb, ale chráni tieto tretie osoby pred nedobrovoľným vyštváním pôvodného vlastníka. Žalobkyňa ako jediný pôvodný spoluvlastník sa stala iba nežiaducou kulisou pri rozhodovaní nových spoluvlastníkov, ktorí nadobudli svoje podiely skrz porušenie predkupného práva pôvodného spoluvlastníka.

Pokiaľ právny zástupca žalovaného na pojednávaní namietal spornosť momentu začatia plynutia premičacej lehoty v prípade nároku podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti domáhať sa voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu, aby mu ponúkol na kúpu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel, žalobkyňa opätovne poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 25.11.2010, sp. zn. 33 Cdo 3371/2008 a tiež na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7 Cdo 269/2019 zo dňa 31.05.2022.

11. Žalovaný na vyjadrenie žalobkyne reagoval písomným podaním zo dňa 31.07.2023, v ktorom uviedol, že argumentácia žalobkyne ohľadom poškodenia žalobkyne z dôvodu pravdepodobnej nemožnosti dosiahnutia dohody s ďalším spoluvlastníkom (ktorý je žalovaným z toho istého titulu v inom konaní vedenom na súde) irelevantná. Žalobkyňa zo žiadneho právneho predpisu alebo zmluvného vzťahu nevyplýva právny nárok na uzavretie takejto dohody ani na nadobudnutie celého spoluvlastníckeho podielu. Nikoho nemožno nútiť, aby sa vzdal svojho predkupného práva v prospech iného podielového spoluvlastníka. Následkom nedosiahnutia konsenzu o výkone predkupného práva má poškodený z predkupného práva v zmysle rozhodovacej praxe súdov právo domáhať sa, aby mu nadobúdateľ za rovnakých podmienok ponúkol na predaj spoluvlastnícky podiel v rozsahu zodpovedajúcom veľkosti jeho vlastného spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti v pomere k spoluvlastníckym podielom ostatných podielových spoluvlastníkov (resp. má právo len na pomernú, a nie celú časť prevádzaného spoluvlastníckeho podielu, pretože zákon chráni práva a oprávnené záujmy aj ostatných spoluvlastníkov). Ak by aj k uzavretiu dohody s ďalším spoluvlastníkom nedošlo, nepoškodí to žalobkyňu, ale bude jej patriť len to, na čo má podľa zákona nárok. Závery žalobkyne o tom, že zamietnutím žaloby budú chránení „porušovatelia predkupného práva“, ktorí cielene chceli profitovať na žalobkyňi, neobstoja. Naopak, z konania žalobkyne možno usúdiť snahu o obohatenie sa o niečo, čo jej zákon ako menšinovej podielovej spoluvlastníčke nepriznáva.

Žalovaný nesúhlasil ani s tvrdením žalobkyne, že žalovaný cielene porušil predkupné právo žalobkyne. Žalovaný spoluvlastnícky podiel nadobudol od pôvodných spoluvlastníkov v dobrej viere, pričom bol týmito spoluvlastníkmi uistený o tom, že ponúkli svoj spoluvlastnícky podiel na predaj ďalším spoluvlastníkom, ktorí však svoje predkupné právo neuplatnili. Rovnako tak aj žalovaný sám telefonicky kontaktoval spoluvlastníkov o zámere kúpiť spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX, k.ú. B., pričom ku dňu prevodu spoluvlastníckych podielov nebol zo strany žalobkyne kontaktovaný. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 4441/2007, ktorý sa zaoberal prípadnom ústnej alebo konkludentne uzatvorenej dohody v prípade neuplatnenia predkupného práva, pričom dôvodil, že predkupné právo zanikne aj v prípade, že spoluvlastník má vedomosť o predaji spoluvlastníckeho podielu druhého spoluvlastníka, avšak svojím konaním dá najavo, že s predajom súhlasí, preto by bolo nadbytočné takémuto spoluvlastníkovi vec ešte ponúknuť na kúpu. Vzhľadom k tomu, že žalobkyňa mala vedomosť o predaji spoluvlastníckych podielov k vyššie uvedenej nehnuteľnosti, avšak táto nijakým spôsobom neprejavila záujem o ich kúpu tým, že nekontaktovala ostatných spoluvlastníkov ani žalovaného, tak jednoznačne prejavila súhlas s predajom spoluvlastníckych podielov v prospech žalovaného.

Ponuková povinnosť ponúknuť najprv svoj podiel na predaj ostatným spoluvlastníkom ako oprávneným z predkupného práva zaťažuje podielového spoluvlastníka, t.j. osobu, ktorá sa rozhodne predať svoj spoluvlastnícky podiel, a nie nadobúdateľa. Na základe uvedeného má žalovaný za to, že ak bolo porušené predkupné právo žalobkyne, k porušeniu tejto povinnosti by došlo zo strany pôvodných spoluvlastníkov, a nie žalovaného. Žalovaný zároveň odmietal akékoľvek tvrdenia žalobkyne smerujúce k tomu, že by sa žalovaný úmyselne akokoľvek podieľal na porušení jej predkupného práva s cieľom získať pre seba prospech v podobe predmetného spoluvlastníckeho podielu na úkor porušenia práv žalobkyne, a teda že by chcel žalobkyňu akokoľvek poškodiť.

K rozhodnutiu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 28.09.2021, sp. zn. 8Cdo/208/2019 žalovaný uviedol, že v žalovanej veci sa žalobcovia domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy z titulu porušenia predkupného práva, pričom žalobkyňa sa v tomto súdnom konaní domáha nahradenia prejavu vôle, preto je toho názoru, že žalobkyňou uvádzané rozhodnutie nie je možné aplikovať na prejednávajúcu vec. Ak žalobkyňa mala záujem na zachovaní pôvodného okruhu spoluvlastníkov, tak ako prezentuje aj vo svojich vyjadreniach, tak sa mala možnosť domáhať relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle ust. § 40a OZ, zmyslom ktorého je navrátenie do predošlého právneho stavu, a výsledkom ktorého je dosiahnutie stavu pred prevodom spoluvlastníckych podielov. Žalobkyňa však nevyužila tento inštitút vzhľadom k tomu, že podala žalobu o nahradenie prejavu vôle. Žalovaný sa domnieva, že žalobkyňa si musela byť vedomá, s prihliadnutím na ust. § 140 OZ, že takouto žalobou sa môže domáhať len pomernej časti prevádzaného podielu, a to podľa veľkosti vlastného podielu. Tvrdenia uvedené žalobkyňou obsiahnuté v jej vyjadreniach nemajú akúkoľvek relevanciu v prejednávanej veci.

Nakoľko žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel v dobrej viere, výhradne odmieta, že by predmetný spoluvlastnícky podiel nadobudol v rozpore s dobrými mravmi. Rovnako žalovaný odmieta, že by nemožnosť dosiahnutia dohody s ostatnými spoluvlastníkmi bola v rozpore s dobrými mravmi a dôvodom na vyhovie žalobe.

12. Vzhľadom na argumentáciu žalovaného žalobkyňa návrhom zo dňa 11.09.2023 navrhla zmenu žaloby, pričom táto sa týkala navrhovaného znenia kúpnej zmluvy, ktorá bola pojatá do petitu žalobného návrhu a mala sa stať súčasťou výroku rozsudku, a to ustanovenia o splatnosti kúpnej ceny (čl. II. bod 2.2 zmluvy), o zmluvnej pokute (ktorá sa vypúšťa) (čl. III. bod 3.2 zmluvy) a o správnom poplatku za vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (čl. III. bod 3.2 zmluvy), ktorých sa týkali námietky žalovaného. Žalovaný písomným podaním zo dňa 25.09.2023 so zmenou žaloby nesúhlasil. Uznesením č.k. 10C/21/2023-221 zo dňa 10.10.2023, právoplatným dňa 26.10.2023, súd zmenu žaloby pripustil.

13. Dňa 20.09.2023 bolo súdu doručené podanie žalovaného, v ktorom poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo/208/2019, 7MCdo/1/2013 a 4Cdo/48/2009 a rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 23Co/106/2016 zo dňa 30.09.2016. Zároveň uviedol, že nesúhlasí s tvrdením žalobkyne, že skutočnosť, že právna zástupkyňa, ktorá pre žalovaného pripravovala kúpne zmluvy, poučila žalovaného o možných následkoch porušenia predkupného práva, preukazuje jeho nekonanie v dobrej viere. Samotná skutočnosť, že bol žalovaný poučený svojim advokátom o možných následkoch relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa porušuje predkupné právo, ešte nepreukazuje jeho vedomosti o tom, že k porušeniu predkupného práva aj skutočne došlo. Žalovaný odmietal aj tvrdenia žalobkyne smerujúce k tomu, že by výška kúpnej ceny, za ktorú nadobudol spoluvlastnícky podiel, bola dôkazom o tom, že pri ich nadobúdaní nekonal v dobrej viere. Výška kúpnej ceny je vecou dohody zmluvných strán, čo vyplýva zo zmluvnej autonómie strán záväzkovo-právnych vzťahov. Takéto tvrdenia žalobkyne považuje za účelové.

V súvislosti s vypracovanými znaleckými posudkami žalovaný uviedol, že podľa jeho názoru hodnota pozemkov vo vlastníctve žalobkyne určená znaleckým posudkom vypracovaným znalkyňou L. H. P. nezodpovedá skutočnej hodnote pozemkov vzhľadom k tomu, že tieto pozemky sa nachádzajú v priemyselnej zóne, nejde o lukratívne pozemky a ich využitie na iné než priemyselné účely by nebolo možné. Zároveň je potrebné uviesť, že tento znalecký posudok je vypracovaný len na základe jednej ponuky zverejnenej na internetovom portáli spoločnosti zaoberajúcej sa predajom nehnuteľností, avšak bez ohľadu na to, že by znalec vykonal ďalšie porovnanie s inými obdobnými nehnuteľnosťami v danej lokalite. Hodnota uvedená v znaleckom posudku L. H. P. je nadcenená. Zároveň žalovaný dodal, že posúdenie hodnoty pozemkov vo vlastníctve žalobkyne nie je predmetom tohto sporu a je na sporových stranách, či a na akej sume sa napokon dohodnú.

Žalovaný tiež uviedol, že žalobe o nahradenie prejavuje vôle môže súd rozhodnúť buď len tak, že jej v celom rozsahu vyhovie alebo ju v celom rozsahu zamietne. Súd nemôže petit žaloby nijakým spôsobom meniť, dopĺňať alebo ho upravovať tak, aby bol v súlade so zákonom. Súd zároveň nemôže

žalobe o nahradenie prejavu vôle vyhovieť, ak zmluva, ktorá má byť uzatvorená, neobsahuje rovnaké zmluvné podmienky, za ktorých nadobúdateľ nadobudol spoluvlastnícky podiel od pôvodného vlastníka, čo v tomto prípade neobsahuje (napr. v kúpnej zmluve predkladanej žalobkyňou je navyše vyhlásenia zmluvných strán).

14. Súd po oboznámení sa so žalobou, písomnými vyjadreniami strán sporu a pripojenými listinnými dôkazmi zistil tento skutkový stav:

15. Z výpisu z LV č. XXXXX, k.ú. B. (č.l. 10, 11 spisu) je zrejmé, že žalobkyňa A. B. je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti pod P. v podiele XXXXXX/XXXXXXX (titul nadobudnutia: Pkvl. Č. XXX, P. – uznesenie OS č. XX XXXX/XX z 20.04.2002 – pol. vz. XXXX/XX, Rozhodnutia C. O. B. č. O. XX/XXXX zo dňa 07.11.2007 – K. XXXX/XX) a žalovaný C. E. je podielovým spoluvlastníkom podielov pod P. o veľkosti XXXXXX/XXXXXXX (titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. J./XXXX z 12.05.2020) a pod P. o veľkosti XXXXX/XXXXX (titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. J./XXXX z 04.05.2020).

16. Na LV č. XXXXX je vedená ako spoluvlastníčka nehnuteľnosti aj E. H. O., Q. O., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX P. XXX, ktorá je podielovým spoluvlastníkom podielov pod P. o veľkosti XXXXXX/XXXXXXX (titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. J./XXXX z 05.02.2021), pod P. o veľkosti XXXXXX/XXXXXXX (titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. J./XXXX z 05.02.2021), pod P. o veľkosti XXXXX/XXXXX (titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. J./XXXX z 14.07.2021), pod P. o veľkosti XXXXXX/XXXXXXX (titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. J./XXXX z 30.08.2022) a pod P. o veľkosti XXXXXX/XXXXXXX (titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. J./XXXX z 16.10.2020).

17. Listom zo dňa 10.06.2021 (č.l. 22 spisu) žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu v nadväznosti na deklarováný dlhodobý záujem žalovaného a p. O. o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemkom zapísaným na LV č. XXXXX H. XXXX, vyzvala žalovaného prostredníctvom jeho vtedajšej právnej zástupkyne F. L. P. na predloženie podkladov – výziev na uplatnenie predkupného práva zo strany pôvodných podielových spoluvlastníkov p. N. a p. F. alebo p. J. v prípade neskoršieho predaja spoluvlastníckeho podielu na pozemku žalovanému.

18. Z predloženej e-mailovej komunikácie (č.l. 23 spisu) vyplýva, že v mesiacoch jún – august 2021 bola medzi zástupcami strán sporu vedená elektronická komunikácia ohľadne nehnuteľnosti (okrem iného) vedenej aj na LV č. XXXXX. V uvedenej komunikácii zástupca žalobkyne upozorňoval na porušenie predkupného práva žalobkyne, vytýkal nedodržanie zákonnej lehoty ani písomnej formy výzvy zo strany pôvodných podielových spoluvlastníkov. Zástupkyňa žalovaného priznala, že kupujúci, ale i predávajúci boli oboznámení so skutočnosťou relatívnej neplatnosti právneho úkonu

19. Žalobkyňa listom zo dňa 03.04.2023 (č.l. 16 – 19 spisu) žiadala žalovaného ako opomenutý podielový spoluvlastník, aby jej odpredal za rovnakých podmienok, ako ich nadobudol, spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX, k.ú. B., o veľkosti XXXXXX/XXXXXXX z celku, ktorý nadobudol na základe kúpnej zmluvy č. J./XXXX z 12.05.2020 od pôvodného vlastníka L. M. N. a o veľkosti XXXXX/XXXXX z celku, ktorý nadobudol na základe kúpnej zmluvy č. J./2020 z 04.05.2020 od pôvodných vlastníkov F. F. a E. J., a to do 10 dní odo dňa doručenia výzvy, v ktorej lehote žalobkyňa žiadala o doplnenie údajov do priloženej kúpnej zmluvy a predaj nehnuteľnosti za rovnakých podmienok, za akých žalovaný nehnuteľnosť nadobudol (4,- Eur/m²), v opačnom prípade sa bude uspokojenia svojich nárokov domáhať súdnou cestou žalobou o nahradenie prejavu vôle. Podľa pripojeného podacieho lístku (č.l. 20 spisu) bola výzva žalovanému odoslaná dňa 04.04.2023.

20. Dňa 13.04.2023 bola na tunajšom súde podaná žaloba žalobkyne o nahradenie prejavu vôle vedená pod sp. zn. 10C/21/2023.

21. Z predložených kúpnych zmlúv vyplýva, že:

- kúpnu zmluvou zo dňa 08.06.2020 (č.l. 12, 13 spisu), ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod J./XXXX, nadobudol kupujúci C. E. (žalovaný) spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. B., parc. reg. „E“, parc. č. 2236/6 – trvalý trávny porast o výmere 11699 m² o veľkosti 575450/4246700 k celku od predávajúceho L. M. N.,
- kúpnu zmluvou zo dňa 03.04.2020 (č.l. 14,15 spisu), ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod V-1005/2020, nadobudol kupujúci C. E. (žalovaný) spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti

zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. B., parc. reg. „I.“, parc. č. XXXX/X – trvalý trávny porast o výmere XXXXX m² o veľkosti XXXXXX/XXXXXXXX + XXXXXX/XXXXXXXX k celku od predávajúcich F. F. a E. J. (rovnakou kúpnu zmluvou nadobudla od predávajúcich F. F. a E. J. do svojho spoluvlastníctva spoluvlastnícke podiely o veľkosti XXXXXX/XXXXXXXX + XXXXXX/XXXXXXXX na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. B., parc. reg. „I.“, parc. č. XXXX/X – trvalý trávny porast o výmere XXXX m² a parc. č. XXXX/X – trvalý trávny porasty o výmere XXXXX m² E. H. O.).

22. Z úradnej činnosti je súdu známe, že na tunajšom súde je pod sp. zn. 11C/21/2023 vedené aj konanie žalobkyne A. B. proti žalovanej E. H. O. o nahradenie prejavu vôle podľa § 603 ods. 3 OZ z dôvodu, že jej predkupné právo ako spoluvlastníčky nehnuteľností v rozsahu XXXXXX/XXXXXXXX k celku k pozemku parc. reg. „I.“, parc. č. XXXX/X druh pozemku trvalý trávny porast o výmere XXXXX m² zapísané na LV č. XXXXX, k.ú. B. a v rovnakom rozsahu k pozemku parc. reg. „I.“, parc. č. XXXX/X A. pozemku trvalý trávny porast o výmere XXXX m² a pozemku parc. reg. „I.“, parc. č. XXXX/X, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere XXXXX m² zapísané na LV č. XXXX, k.ú. B. bolo žalovanou porušené, a to konkrétne pri prevode spoluvlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy č. J./XXXX zo 14.07.2021 – XXXX/XX, od pôvodného spoluvlastníka C. G., na základe kúpnej zmluvy J./XXXX z 30.08.2022 -XXXX/XX, od pôvodného spoluvlastníka A. A., na základe kúpnej zmluvy J./XXXX z 16.10.2020 – XXXX/XX (pôvodný vlastník zatiaľ nezistený), na základe kúpnej zmluvy J./2020 z 18.05.2020 – XXXX/XX (pôvodný vlastník zatiaľ nezistený) a pri prevode spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX na základe kúpnej zmluvy J. – XXXX/XXXX z 04.05.2020 – XXX/XX (kde bol pôvodným vlastníkom pán F. a pani J.). Konanie sp. zn. 11C/21/2023 dosiaľ nie je právoplatne skončené (žaloba bola prvoinštančným súdom zamietnutá na pojednávaní dňa 13.11.2023).

23. Na Okresnom súde Lučenec bolo pod sp. zn. 11C/74/2023 vedené aj konanie žalobkyne A. B. proti žalovaným 1/ E. H. B. a 2/ C. E. o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. V predmetnej veci súd návrhu žalobkyne čiastočne vyhovel a uznesením č.k. 11C/74/2023-40 zo dňa 11.10.2023, právoplatným dňa 14.11.2023, nariadil neodkladné opatrenie, ktorým:

- uložil žalovanej 1/ povinnosť zdržať sa nakladania s nasledovnými nehnuteľnosťami:

a) parcela reg. „I.“ s parc. č. XXXX/X o výmere XXXXX m², druh pozemku trvalý trávny porast zapísaná na liste vlastníctva č. XXXXX vedený Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor pre katastrálne územie B.;

b) parcela reg. „I.“ s parc. č. XXXX/X o výmere XXXX m², druh pozemku trvalý trávny porast a parcela reg. „I.“ s parc. č. XXXX/X o výmere XXXXX m², druh pozemku trvalý trávny porast zapísané na liste vlastníctva č. XXXX vedený Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor pre katastrálne územie B., a to najmä tieto nehnuteľnosti prenajať, vypožičať, zničiť, poškodiť, urobiť neupotrebitelnými, zriadiť na týchto nehnuteľnostiach stavbu alebo nakladať s nehnuteľnosťami iným spôsobom, ktorým by v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky došlo ku zmene parcelného čísla, súpisného čísla alebo ku zmene tvaru a/alebo hraníc týchto nehnuteľností, a to až do právoplatného skončenia konaní vedených pod sp. zn. 11C/21/2023 a 10C/21/2023 tunajším súdom prvej inštancie o nahradenie prejavu vôle (výrok I.);

- uložil žalovanému 2/ povinnosť zdržať sa nakladania s nasledovnými nehnuteľnosťami:

a) parcela reg. „I.“ s parc. č. XXXX/X o výmere XXXXX m², druh pozemku trvalý trávny porast zapísaná na liste vlastníctva č. XXXXX vedený Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor pre katastrálne územie B.,

a to najmä tieto nehnuteľnosti prenajať, vypožičať, zničiť, poškodiť, urobiť neupotrebitelnými, zriadiť na týchto nehnuteľnostiach stavbu alebo nakladať s nehnuteľnosťami iným spôsobom, ktorým by v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky došlo ku zmene parcelného čísla, súpisného čísla alebo ku zmene tvaru a/alebo hraníc týchto nehnuteľností, a to až do právoplatného skončenia konaní vedených pod sp. zn. 11C/21/2023 a 10C/21/2023 tunajším súdom prvej inštancie o nahradenie prejavu vôle (výrok II.);

- v prevyšujúcom rozsahu návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol (výrok III.);

- žiadnej zo strán nárok na náhradu trov konania nepriznal (IV.).

24. Podľa § 140 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.

25. 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.

26. 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.

27. Podľa § 116 OZ, 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 pociťovala ako vlastnú ujmu.

28. Podľa § 117 OZ, stupeň príbuzenstva dvoch osôb sa určuje podľa počtu zrodení, ktorými v priamom rade pochádza jedna od druhej a v pobočnom rade obidve od najbližšieho spoločného predka.

29. Podľa § 123 OZ, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

30. Podľa § 137 ods. 1 OZ, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

31. Podľa § 132 ods. 1 OZ, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

32. Podľa § 132 ods. 2 OZ, ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

33. Podľa § 133 ods. 2 OZ, ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

34. Podľa § 101 OZ, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premičacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

35. V zmysle § 140 veta prvá OZ, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, spoluvlastníci majú predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe v zmysle § 116 OZ. V uvedenom ustanovení je upravené zákonné predkupné právo, ktoré má vecnoprávny charakter. Ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na niekoho iného, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu ostatným spoluvlastníkom. 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:

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

- 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 ho 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,

- sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo zachované, avšak voči nadobúdateľovi.

Zákon ponecháva oprávnenému vlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z vyššie uvedených riešení zvolí.

36. Žalobkyňa v predmetnom spore nenamietala relatívnu neplatnosť kúpnych zmlúv, ale žiadala nahradenie prejavu vôle pre porušenie § 140 OZ, keď došlo k prevodu spoluvlastníckych podielov v rozpore s týmto ustanovením. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorou žalovaný prevedie na žalobkyňou svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXXX, k.ú. B..

37. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX, k.ú. B., parc. reg. „I.“, parc. č. XXXX/X o výmere XXXXX m2 trvalé trávne porasty pod poradovým číslom P., spoluvlastnícky podiel XXXXXX/XXXXXXXX.

38. Nesporným tiež je, že žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXXXX/XXXXXXXX evidovaný na liste vlastníctva č. XXXXX, k.ú. B. pod P. na základe kúpnej zmluvy č. J./XXXX z 12.05.2020 od predchádzajúceho podielového spoluvlastníka L. M. N. (spoluvlastnícky podiel XXXXXX/XXXXXXXX) a spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXXX/XXXXX M. P. na základe kúpnej zmluvy č. J./2020 z 04.05.2020 od predchádzajúcich podielových spoluvlastníkov F. F. a E. J. (od každého spoluvlastnícky podiel XXXXXX/XXXXXXXX), a že žalovaný je v súčasnej dobe vedený na tomto liste vlastníctva ako podielový spoluvlastník dotknutých podielov. Spoluvlastnícke podiely boli predané žalovanému za kúpnu cenu X,- Eur/m2.

39. V konaní tiež nebolo sporné, že v prípade kúpnych zmlúv zo dňa 08.06.2020 a 03.04.2020 sa nejednalo o prevod medzi blízkymi osobami.

40. Žalobkyňa ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX, k.ú. B. namieta porušenie svojho predkupného práva a vyzvala žalovaného pred podaním žaloby na uzavretie kúpnej zmluvy. Žalovaný počas konania nárok žalobkyne popieral, žalobu žiadal zamietnuť, argumentujúc, že on nadobudol nehnuteľnosti v dobrej viere a po ubezpečení predávajúcimi, že žalobkyňa kúpu odmietla. Výrok považoval za nejasný a nedôvodný, nesprávne vymedzujúci práva a povinnosti, čo môže mať za následok, že rozhodnutie bude nevykonateľné. Žiadal zachovanie predkupného práva žalobkyne. Dôvodil tiež, že žalobe žalobkyne nemožno vyhovieť aj z dôvodu, že navrhované znenie kúpnej zmluvy nekorešponduje kúpnyh zmlúv, ktorými došlo k spornému prevodu nehnuteľností. Vzhľadom na námietky žalovaného žalobkyňa navrhla zmenu žaloby, ktorú súd pripustil uznesením č.k. 10C/21/2023-221 zo dňa 10.10.2023, právoplatným dňa 26.10.2023.

41. Sporným medzi stranami bolo, či má žalobkyňa ako opomenutý spoluvlastník nárok na celý prevedený spoluvlastnícky podiel žalovaného alebo len na pomernú časť predaných podielov podľa veľkosti svojho vlastného spoluvlastníckeho podielu. Žalovaný namietal tiež premlčanie nároku žalobkyne odvodzované od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 03.04.2020.

42. Súd na základe vykonaného dokazovania považuje za preukázané, že pôvodní podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti previedli svoje spoluvlastnícke podiely na žalovaného bez toho, aby tieto spoluvlastnícke podiely najprv riadne ponúkli ostatným spoluvlastníkom, teda aj žalobkyne. Uvedené nepochybne vyplýva z elektronickej komunikácie zástupcov strán sporu z roku 2021, keď zástupkyňa žalovaného F. L. P. v e-maile zo dňa 06.07.2021 adresovanom zástupcovi žalobkyne F. M. M. uvádza: „V danej veci p. E. a p. E. O. odkúpili spoluvlastnícke podiely nehnuteľností od spoluvlastníkov na základe ich prejavenej vôle. Všetci spoluvlastníci boli ústne (telefonicky) oboznámení so zámerom k nadobudnutiu nehnuteľností p. O. a p. E.. Všetky úkony k danej veci komunikovali s L. J. (tel. kontakt XXXX XXX XXX), ktorý uvedenú záležitosť technicky zabezpečoval pre záujemcov – kupujúcich. Pre pani O. a p. E. moja Advokátska kancelária spísala kúpne zmluvy. Obaja kupujúci, ale i predávajúci boli oboznámení so skutočnosťou relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Predávajúci p. E. a p. Q. poskytli písomné stanovisko, že zaslali písomný návrh ostatným spoluvlastníkom k odkúpeniu ich spoluvlastníckych podielov. Pán E. a p. O. riadne vyplatili kúpnu cenu, ktorú predávajúci požadovali a ktorá bola zmluvnými stranami dohodnutá.“.

43. Z ustanovenia § 605 OZ vyplýva, že ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. V prípade nehnuteľnosti sa musí ponuka vykonať ohlásením všetkých podmienok písomne. Z vyššie uvedeného však nepochybne vyplýva, že ponuka na predaj nehnuteľnosti nebola uskutočnená v súlade so zákonným ustanovením § 605 OZ minimálne, pokiaľ ide o formu, pričom z elektronickej komunikácie vyplýva, že zmluvné strany zmluvy o prevode nehnuteľnosti si boli vedomé relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Preto ide o porušenie zákonného predkupného práva. Skutočnosť, že žalovaný o porušení predkupného práva nemal vedomosť a nadobudol nehnuteľnosti v dobrej viere, je v tomto smere bez právneho významu.

44. Predtým, ako súd posúdi otázku, či má žalobkyňa právo na odkúpenie celých spoluvlastníckych podielov, ktoré nadobudol žalovaný k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXXX pod P. v podiele XXXXX/XXXXXX H. M. P. J. M. XXXXX/XXXXX, považuje súd za potrebné vyjadriť sa najprv k otázke premlčania nároku žalobkyne, keďže žalovaný premlčanie namieta.

45. Vo vzťahu k plynutiu premlčacej doby súd uvádza, že nárok spoluvlastníka (žalobkyne) domáhať sa, aby mu nadobúdateľ spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za akých ho kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka (§ 603 ods. 3 OZ), sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe. Spornou bola v konaní otázka, v ktorom okamihu začína premlčacia doba plynúť, či je to odo dňa uzatvorenia zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu alebo až od okamihu nadobudnutia vlastníckeho práva, pričom žalovaný argumentoval prvou možnosťou.

46. Pokiaľ ide o začiatok plynutia premlčacej doby, súd uvádza, že Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení z 31. mája 2022, sp. zn. 7Cdo/269/2019, ktoré bolo uverejnené v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod č. 53 z roku 2022 vyslovil, že „Oprávnenie spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené (§ 140 Občianskeho zákonníka) domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka vzniká až momentom, keď nadobúdateľ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti, keďže až týmto momentom je s predmetnou nehnuteľnosťou oprávnený nakladať (§ 123 Občianskeho zákonníka)“. Súčasne v tomto rozhodnutí vyslovil, že závery prijaté v súvislosti so začatím plynutia premlčacej lehoty spoluvlastníka na dovolanie sa relatívnej neplatnosti zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva (v spore vedeného Najvyšším súdom Slovenskej republiky pod sp. zn. 4Cdo/37/2007), nemožno uplatniť na obmedzenie práva spoluvlastníka požadovať od nadobúdateľa, aby mu ponúkol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti na kúpu, a to z dôvodu, že toto právo súvisí s nadobudnutím vlastníckeho práva. Od prijatia rozhodnutia sp. zn. 7Cdo/269/2019 pritom možno hovoriť o začiatku ustálenej rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vo vzťahu k otázke plynutia premlčacej doby pri práve spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, domáhať sa podľa § 603 ods. 3 OZ, aby mu nadobúdateľ ponúkol vec na predaj.

47. Všeobecná trojročná premlčacia doba, ktorá podľa § 101 OZ plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz, začína plynúť objektívne. Pri zmluvnom prevode nehnuteľnosti (resp. spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti) sa vlastníctvo nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností, resp. právoplatným rozhodnutím o povolení vkladu. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti teda nevzniká podpisom zmluvy, ale až na základe následného zápisu práva do katastra nehnuteľností. Aj keď právo spoluvlastníka bolo porušené už uzavretím predmetnej kúpnej zmluvy, oprávnenie domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj v zmysle § 603 ods. 3 OZ mu vzniká až momentom, keď nadobúdateľ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti, keďže až týmto momentom je s predmetnou nehnuteľnosťou oprávnený nakladať (§ 123 OZ). Nadobúdateľ sa uzavretím zmluvy ešte nestáva spoluvlastníkom nehnuteľnosti, a preto nemôže byť ani držiteľom práv vyplývajúcich z § 123 OZ (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/269/2019 zo dňa 31.05.2022).

48. Keďže účinky vkladu vlastníckeho práva žalovaným nastali právoplatnosťou rozhodnutia o vklade, kedy žalovaný bol zapísaný do príslušného katastra nehnuteľností pod J./XXXX z 12.05.2020 a J./XXXX z 04.05.2020, potom žaloba podaná na Okresnom súde Lučenec dňa 13.04.2023 je podaná v rámci plynutia zákonnej trojročnej premlčacej doby, a teda právo žalobkyne domáhať sa nahradenia prejavu vôle v zmysle § 603 ods. 3 v spojení s § 140 OZ nie je premlčané, pričom netreba opomínať ani prerušenie plynutia premlčacích dôb, ku ktorému došlo na podklade zákona č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

49. Žalobkyňa si uplatnila právo na odkúpenie celých spoluvlastníckych podielov, ktoré nadobudol žalovaný k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXXX, k.ú. B. kúpnyimi zmluvami č. J./XXXX zo dňa 12.05.2020 a č. J./XXXX zo dňa 04.05.2020. Žalovaný C. E. predmetné nehnuteľnosti nadobudol kúpnyimi zmluvami od predávajúceho L. M. N., podiel korešpondujúci zápisu pod P., XXXXX/XXXXXX a F. F. a E. J., podiel korešpondujúci pod P., XXXXX/XXXXX, t.j. nadobudol predmetné podiely v celosti tak, ako ich jeho právni predchodcovia vlastnili. Keďže došlo k porušeniu predkupného práva a vzniku práva žalobkyne domáhať sa prevodu spoluvlastníckych podielov za rovnakých podmienok, ako ich nadobudol žalovaný, vyvstáva otázka, či žalobkyňa má právo na spätný prevod podielov v celosti tak,

ako ich žalovaný nadobudol, resp. pomerne k výške svojho spoluvlastníckeho podielu, ktorý aktuálne vlastní, v pomere k spoluvlastníckym podielom ostatných spoluvlastníkov.

50. Vychádzajúc z ustanovenia § 140 vety druhej OZ sa každý spoluvlastník môže domáhať svojho nároku výlučne v rozsahu, ktorý pripadá pomerne na veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu. To znamená, že ak má záujem jeden spoluvlastník o celý prevedený podiel (nad rozsah, ktorý zodpovedá jeho spoluvlastníckemu podielu v pomere k ostatným podielom), musia s tým vysloviť súhlas ostatní podieloví spoluvlastníci, inak je oprávnený požadovať iba to, čo pripadá pomerne na jeho podiel. Ak takejto dohody medzi dotknutými spoluvlastníkmi niet, nároky z porušenia predkupného práva sú determinované veľkosťou spoluvlastníckeho podielu, t. j. každý spoluvlastník pri porušení predkupného práva môže uplatňovať svoje nároky iba v rozsahu veľkosti svojho podielu.

51. 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 zostávajú 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 (spoluvlastníkov), ktorí by sa prevodu nedomáhali. Z toho 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 k dielom ostatných spoluvlastníkov (rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo/91/2008).

52. Z uvedeného rozhodnutia jasne vyplýva, že dotknutí podieloví spoluvlastníci sa musia v každom prípade dohodnúť, ak sa chcú odchýliť od základného pravidla o pomernom uplatňovaní nárokov z predkupného práva, resp. nárokov z jeho porušenia. Nakoľko k dohode s ostatnými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v danom prípade nedošlo, žalobkyňa má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predmetného spoluvlastníckeho podielu len pomernú časť vo vzťahu k jej podielu pod P., vyjadrenú zlomkom XXXXXX/XXXXXXX, z podielov nadobudnutých žalovaným.

53. Otázka práva domáhať sa uplatnenia predkupného práva aj nad rozsah spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníka, t.j. celého podielu zodpovedajúceho predmetu prevodu, resp. právo len na pomernú časť podielu podľa veľkosti vlastného spoluvlastníckeho podielu bola riešená vo viacerých rozhodnutiach Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (napríklad sp. zn. 2Cdo/91/2008, 8Cdo/124/2018, 9Cdo/293/2021), z ktorých vyplýva, že ak podielový spoluvlastník prevedie svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti na iného bez toho, aby ho písomne ponúkol ďalšiemu spoluvlastníkovi, resp. spoluvlastníkom, môže sa oprávnený spoluvlastník domáhať toho, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj, avšak len pomerne do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Ani ďalšie rozhodnutia neupravujú otázku veľkosti „vykúpenia“ prevedeného spoluvlastníckeho podielu opomenutým spoluvlastníkom odlišne od rozhodnutia sp. zn. 2Cdo/91/2008. K rovnakým záverom dospeli vo svojich rozhodnutiach aj odvolacie senáty Krajského súdu v Banskej Bystrici (napr. rozhodnutia Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 11Co/176/2019 zo dňa 13.11.2019, sp. zn. 17Co/30/2022 zo dňa 23.11.2022, sp. zn. 11Co/202/2019 zo dňa 30.07.2020, sp. zn. 15Co/70/2021 zo dňa 19.01.2022). A hoci je súdu známe, že názory odvolacích senátov na rozhodovanie v tejto otázke nie sú jednotné, ako vyplynulo aj zo zasadnutia občianskoprávného kolégia Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 13.04.2023, z jeho záverov vyplynula potreba prihliadať na aktuálnu rozhodovaciu prax najvyššieho súdu vo veciach týkajúcich sa porušenia predkupného práva dotknutého spoluvlastníka, pričom vo vzťahu k rozhodnutiu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo/208/2019 predseda kolégia zdôraznil, že (len) ozrejmuje rozdiel následkov uplatnenia si nárokov z porušenia predkupného práva rôznymi spôsobmi. Preto súd nevidel dôvod odchýliť sa od ustáleného právneho názoru najvyššieho súdu.

54. Pokiaľ ide o rozhodnutie sp. zn. 8Cdo/208/2019, v tejto súvislosti súd dodáva, že záver, ktorý z rozhodnutia odvodzuje žalobkyňa, nemožno podľa názoru súdu dovodiť. Najvyšší súd Slovenskej republiky sa v rozhodnutí sp. zn. 8Cdo/208/2019 venuje inštitútu predkupného práva, jeho realizácii aj následkom jeho porušenia, z jeho obsahu však nevyplýva, že by mal dotknutý spoluvlastník v zmysle § 603 ods. 3 OZ právo vykúpiť celý spoluvlastnícky podiel žalovaného. Dovolací súd naopak uvádza, že iba relatívna neplatnosť právneho úkonu môže naplniť účel a zmysel predkupného práva a plne zaručiť ochranu oprávnených spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy čo aj len jedným z oprávnených spoluvlastníkov má za následok neplatnosť celej kúpnej zmluvy, nakoľko je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu a nie z pomeru podielov žalobcov na dotknutej nehnuteľnosti. Vo vzťahu k výkonu predkupného však najvyšší súd opakovane vo svojom rozhodnutí uvádza, že „ak je viac oprávnených spoluvlastníkov z predkupného práva, zákonodarcia predpokladá dohodu spoluvlastníkov o jeho výkone, hoci podrobnosti bližšie nešpecifikuje. Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť, že predkupné právo využije len niektorý z nich alebo viacerí. Len ak sa oprávnení spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva, vzniká im právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov (§ 140 OZ). (...) Ak prejavia záujem o predkupné právo viacerí, avšak sa nevedia na jeho výkone dohodnúť, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti svojich podielov“.

55. Iné závery nemožno vyvodiť ani z ďalšieho rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7MCdo/1/2013 zo dňa 28.05.2014, ktoré sa v podrobnostiach venuje prvej fáze realizácie predkupného práva, a to fáze ponuky povinného spoluvlastníka na odkúpenie podielu oprávneným spoluvlastníkom. Povinný spoluvlastník má povinnosť ponúknuť celý podiel, ktorý zamýšľa predať, a ponuka musí byť učená všetkým spoluvlastníkom, pričom je na rozhodnutí oprávnených spoluvlastníkov, či a v akom rozsahu ponuku prijmú. Títo sa majú predovšetkým dohodnúť o výkone predkupného práva. Iba v prípade, ak k takejto dohode medzi nimi nedôjde, majú následne (ak sa o výkone predkupného práva nedohodli) právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. Takáto postupnosť – po realizácii ponuky dohoda a podmienenosť práva výkopu podielu pomerne podľa veľkosti podielov skutočnosťou, že sa spoluvlastníci nedohodnú, zodpovedá zneniu druhej vety § 140 OZ: „ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov“. Z tohto ustanovenia naopak nemožno dovodiť požiadavku, aby povinní spoluvlastníci v realizovanej ponuke prednostne ponúkli svoj podiel oprávneným spoluvlastníkom podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov s určením ním zodpovedajúcej ceny.

56. Pokiaľ ide o poukazovanie strán sporu na českú judikatúru týkajúcu sa predkupného práva, v tejto súvislosti súd poznamenáva, že aktuálna česká právna úprava v podstate zrušila tento inštitút, pričom sa dlhodobo odlišovala aj judikatúra českých súdov od judikatúry slovenských súdov (bližšie aj uznesenie Ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 186/012). Z toho dôvodu už neprichádza do úvahy ani nazeranie na aplikačné problémy inštitútu predkupného práva výlučne prizmou českej súdnej judikatúry (k tomu aj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo/208/2019 zo dňa 28.09.2021).

57. Záverom súd uvádza, že o žalobe požadujúcej uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého obsahu uvedeného v predmetnej žalobe môže súd rozhodnúť len tak, že návrhu úplne vyhovie alebo ho zamietne, pričom súd nemôže obsah zmluvy modifikovať. Pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle súd nemôže nič na podstatných náležitostiach zmluvy meniť, dopĺňať či upresňovať, je vylúčené, aby súd neurčité, nesprávne, prípadne chýbajúce údaje o veci, ktorá má byť predmetom prevodu, napraval. Nesprávne uvedenie spoluvlastníckeho podielu (a teda aj jeho kúpnej ceny), na ktorý má žalobkyňa právo, je teda dôvodom zamietnutia žaloby (pozri napríklad uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky č.k. III. ÚS 445/2016-10 zo dňa 28.06.2016).

58. Žalobkyňa má právo na prevod časti podielu pôvodných spoluvlastníkov, ktorý žalovaný nadobudol, súčasťou výroku rozsudku je aj samotná navrhovaná zmluva o prevode. Súd však nemôže sám z vlastnej iniciatívy zmeniť požadovaný podiel a prípadne žalobe v časti vyhovieť, a to najmä vo vzťahu k obsahu samotnej navrhovanej zmluvy, pretože zmena takéhoto právneho úkonu náleží jedine žalobcovi. Z uvedeného dôvodu, keďže žalobkyňa sa domáhala prevodu podielu v celosti, súd žalobu zamietol.

59. Argumentáciu strán sporu ohľadne stavu, v akom sa sporný pozemok nachádzal predtým, ako sa ho ujal žalovaný (zanedbaný, plný odpadkov), ako aj posudzovania hodnoty pozemkov (znaleckými

posudkami), súd považuje za nadbytočnú, vo vzťahu k predmetu tohto konania právne irelevantnú a bez vplyvu na výsledok konania a preto sa ňou z dôvodu hospodárnosti nezaoberal.

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

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

62. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

63. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP. Žalovaný mal v spore plný úspech, preto má voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. O výške tejto náhrady rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia rozhodnutia, prostredníctvom Okresného súdu Lučenec, Ulica Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne.

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

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.

Podľa § 366 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).