

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 20C/3/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3123200573
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Hvizdoš
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2023:3123200573.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudcom Mgr. Petrom Hvizdošom v spore žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. E. F., 2/ G. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. E. F., obaja práv. zast. JUDr. Jiří Choutkom, advokátom so sídlom Štúrovo námestie 121, Trenčín proti žalovanému: H. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XX, C. D. E., práv. zast. Vojčík & Partners, s.r.o., IČO: 36 866 563 so sídlom Rázusova 13, Košice, o nahradenie vyhlásenia vôle žalovaného, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovaný má proti žalobcom 1/, 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou domáhali, aby súd rozhodol tak, že nahrádza vyhlásenie vôle žalovaného 1/ H. H., že ako predávajúci uzatvára kúpnu zmluvu so žalobcom 1/ a žalobkyňou 2/, ktorej predmetom je spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5/9 k celku k pozemkom:

- KN E parcela č. 505/1, výmera 42884m², druh pozemku lesný pozemok a parcela č. 506, výmera 1616m², druh pozemku trvalý trávny porast, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. C. D. E., obec C. D. E., J. K. evidovaný Okresným úradom Trenčín, Katastrálny odbor,

- KN E parcela č. 505/3, výmera 252m², druh pozemku orná pôda, ktorá nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. C. D. E., obec C. D. E., J. K. evidovaný Okresným úradom Trenčín, Katastrálny odbor,

- KN C parcela č. 512/23, výmera 144m², druh pozemku trvalý trávny porast a parcela č. 516/8, výmera 1642m², druh pozemku ostatná plocha, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. C. D. E., obec C. D. E., okres Trenčín evidovaný Okresným úradom Trenčín, Katastrálny odbor,

a to za kúpnu cenu 40.790,98- Eur, t.j. 3,- Eur/1m² v znení kúpnej zmluvy, ktorá tvorí súčasť rozsudku.

V žalobe uviedli, že spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností sú žalobcovia, ktorí vlastnia v ich bezpodielovom spoluvlastníctve podiel vo výške 1 / 4 k celku a žalovaný, ktorý vlastní podiel vo výške 13/20 k celku, žalovaný 2/ L. K., nar. XX.X.XXXX, ktorý vlastní podiel vo výške 1/10 k celku. Žalovaný 1/ ako spoluvlastník s pôvodným spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 1/10 k celku k pozemkom parcela č. 505/1 a parcela č. 506 k. ú. C. D. E. nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 27.01.2022, ktorá bola do evidencie katastra nehnuteľností zavkladovaná pod č. V-634/2022, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/4 k celku od pôvodného spoluvlastníka M. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. O. XXX/XX, G.. Následne žalovaný 1/ nadobudol 3x spoluvlastnícke podiely vo veľkosti 1/10 k celku k pozemkom parcela č. 505/1 a parcela č. 506, k. ú. C. D. E. na základe Kúpnej zmluvy, ktorá bola do evidencie katastra nehnuteľností zavkladovaná pod č. 4435/2022, od pôvodných spoluvlastníkov P. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. C. XXX, C. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, K. a Q. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XX, C. D. E.. Uvedenými prevodmi žalovaný 1/ nadobudol k pozemkom parcela č. 505/1 a parcela č. 506

k. ú. C. D. E. spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 11/20 k celku (zodpovedajúca výmera parc. č. 505/1 - 27874,6 m², parc. č. 506 – 1050,4 m²). Podľa žalobcom dostupných informácií vyššie uvedené prevody boli uskutočnené za kúpnu cenu 3,- Eur/1 m². Žalovaný 1/ nadobudol na základe darovacej zmluvy zo dňa 14.11.2022, ktorá bola do evidencie katastra nehnuteľností zavkladovaná pod zm. č. 172/22 spoluvlastnícke podiely vo veľkosti 13/20 k celku k pozemku parcela č. 505/3 k. ú. C. D. E. od pôvodných spoluvlastníkov H. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. E. F. (podiel 7/20), P. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. C. XXX (podiel 1/10), C. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, K. (podiel 1/10) a Q. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XX, C. D. E. (podiel 1/10). Pred uvedenými prevodmi nadobudla H. M. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 27.01.2022, ktorá bola do evidencie katastra nehnuteľností zavkladovaná pod zm. č. 633/2022 spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/4 k celku k pozemku parcela č. 505/3 od pôvodného spoluvlastníka M. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. O. XXX/XX, G.. Žalovaný 1/ nadobudol na základe darovacej zmluvy zo dňa 14.11.2022, ktorá bola do evidencie katastra nehnuteľností zavkladovaná pod zm. č. 172/22 spoluvlastnícke podiely vo veľkosti 13/20 k celku k pozemkom parcela č. 512/23 a parcela č. 516/8, k. ú. C. D. E. od pôvodných spoluvlastníkov H. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. E. F., P. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. C. XXX, C. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, K. a Q. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XX, C. D. E.. Pred uvedenými prevodmi nadobudla H. M. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 27.01.2022, ktorá bola do evidencie katastra nehnuteľností zavkladovaná pod zm. č. 633/2022 spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/4 k celku k pozemkom parcela č. 512/23 a parcela č. 516/8 od pôvodného spoluvlastníka M. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. O. XXX/XX, G.. Žalobcovia nárok hmotnoprávne opreli o ustanovenia § 116, § 140, § 602 ods. 1, § 603 ods. 3, § 605, § 853 Občianskeho zákonníka, ktoré odcitovali. Bývalí spoluvlastníci P. L., C. P., a Q. S. si splnili voči žalobcom zákonnú ponukovú povinnosť. Na základe predloženej ponuky žalobcovia písomne oznámili menovaným svoj záujem na odkúpenie ich spoluvlastníckych podielov, ale napriek tomu došlo bez ďalšieho k prevodu na žalovaného 1/. Zo strany pôvodného vlastníka M. N. nedošlo ani v jednom prípade k splneniu si ponukovej povinnosti, dohode vo vzťahu k výkonu predkupného práva spoluvlastníkov. F. H. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. E. F. je blízkou osobou žalovaného, pretože je jeho starou matkou. Vo vzťahu k žalobcom 1/ a 2/ tak došlo k porušeniu predkupného práva spoluvlastníka garantované ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka. Vychádzajúc z veľkosti nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 11/20 resp. 13/20 k všetkým vyššie uvedeným pozemkom a rešpektujúc pôvodné spoluvlastnícke podiely žalovaného 1/, ako aj nadobudnutý podiel vo veľkosti 1/10 k celku na parc. č. 512/23, č. 516/8 a č. 505/3 od H. M. ako blízkej osoby a pri rešpektovaní podielu žalovaného 2/ majú žalobcovia právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti ich podielov na pozemkoch, teda podiel vo veľkosti 5/9 k celku. Žalobcovia predložili žalovanému 1/ a pôvodnému spoluvlastníkovi H. M. listom zo dňa 10.05.2022 oznámenie týkajúce sa porušenia predkupného práva spolu s výzvou na uplatnenie si predkupného práva spoluvlastníka. Žalovaný 1/ a H. M. v reakcii na výzvu zo dňa 10.05.2022 oznámili, že z ich strany nedošlo k porušeniu zákona, uzatvorenie písomnej ponuky považujú za bezpredmetnú a žalobca 1/ a 2/ sa v tejto záležitosti mali obrátiť na M. N.. Vychádzajúc z uvedeného postoja žalovaného 1/ je vysoko pravdepodobné, že by v prípade uskutočnených ďalších prevodov spoluvlastníckych podielov na pozemkoch nezaujal iné stanovisko a bolo by teda neúčelné predkladať žalovanému 1/ ďalšiu výzvu resp. ponuku. Žalobcovia majú naliehavý právny záujem na ochrane svojich vlastníckych práv a vzhľadom na postoj žalovaného len prostredníctvom súdneho rozhodnutia je možné zabezpečiť ochranu vlastníckych práv.

2. Podaním zo dňa 6.3.2023 vzali žalobcovia žalobu späť voči L. K., ktorého v žalobe označili za žalovaného 2/ a preto súd uznesením č.k. 20C 3/2023-27 zo dňa 16.3.2023 konanie proti žalovanému 2/ zastavil.

3. K žalobe sa vyjadril žalovaný v písomnom podaní zo dňa 26.4.2023. V ňom uviedol, že nespochybnuje prevody a nadobúdacie tituly tak, ako sú opísané v žalobe ako aj ich podmienky, no má za to, že počas týchto prevodov nedošlo k porušeniu predkupného práva tak, ako uvádzajú žalobcovia, pričom dodal, že samotný návrh žalobcov (petit) je neurčitý a nevykonateľný. Žalovaný poprel, žeby došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov pri kúpnej zmluve zo dňa 27.1.2022 ohľadom prevodu podielov k parcelám č. 505/1 a č. 506 uzavretej medzi prevodcom N. M. a kupujúcim žalovaným a pri kúpnej zmluve zo dňa 27.1.2022 ohľadom prevodu podielov k parcelám č. 512/23, č. 516/8, č. 505/3, uzavretej medzi prevodcom N. M. a kupujúcou M. H.. N. M. totiž pred uzatvorením zmlúv zasielal všetkým podielovým spoluvlastníkom ponuku na odkúpenie vyššie uvedených nehnuteľností, a to za sumu 3,- Eur za 1m², pričom táto ponuka bola doručená žalobcom dňa 15.10.2021, čo potvrdili vlastnoručným podpisom na doručenke. Vzhľadom na to, že kúpne zmluvy boli uzatvorené až dňa 27.01.2022, t. j.

po uplynutí 2 mesačnej lehoty na uplatnenie predkupného práva, p. N. M. bol oprávnený predať svoje spoluvlastnícke podiely aj tretím osobám. Na základe uvedenej ponuky si žalovaný ako aj p. M. H. uplatnili svoje predkupné právo, a keďže žiaden iný spoluvlastník si platne predkupné právo neuplatnil, p. N. M. uzatvoril kúpnu zmluvu právne len s nimi. Žalovaný po rozhodnutí o vklade vlastníckeho práva sa stal podielovým spoluvlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností v podiele X/XX-XX (1/10 + 1/4) a rovnako aj M. H. podielovým spoluvlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností v podiele X/XX-XX (1/10 + 1/4). Následne bola uzatvorená kúpna zmluva zo dňa 03.06.2022, na základe ktorej došlo zo strany predávajúcich 1/ L. P., 2/ P. C., 3/ S. Q. na kupujúceho žalovaného k prevodu nehnuteľností v k. ú. C. D. E., a to pozemok parc. č. 505/1, parc. č. 506, spolu v podiele X/XX-XXX (t. j. každý z predávajúcich predával X/XX-XXX). Predávajúci L. P., P. C. a S. Q. uzatvorili s M. H. ako kupujúcou kúpnu zmluvu zo dňa 03.06.2022, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti v k. ú. C. D. E., a to parc. č. 512/23, parc. č. 516/8, parc. č. 505/3, spolu v podiele X/XX-XXX (t. j. každý z predávajúcich predával X/XX-XXX), pričom uvedené nehnuteľnosti boli prevádzané za sumu 14.000 Eur, jednotlivo každému z predávajúcich za podiel X/XX-XXX. Dňa 7.3.2022 boli žalobcom doručené ponuky L. P., P. C., S. Q. na odkúpenie spoluvlastníckych podielov k uvedeným pozemkom. Keďže kúpne zmluvy boli uzatvorené dňa 03.06.2022, zákonom stanovená lehota 2 mesiacov bola dodržaná. Žalobcovia síce predávajúcim oznámili, že si uplatňujú predkupné právo, ale nemožno považovať za platné len písomné uplatnenie predkupného práva bez vyplatenia kúpnej ceny. Uvedené vyplýva z ustanovenia § 605 Občianskeho zákonníka a jeho interpretácie učinenej Najvyšším súdom SR v rozsudku sp. zn. 2Cdo 44/2018 zo dňa 12.5.2009 (publikovaný pod R 49/2010), v zmysle ktorého k prijatiu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu dochádza vyplatením tohto podielu oprávnenou osobou v zákonnej dvojmesačnej lehote; samo vyhlásenie o prijatí ponuky bez vyplatenia podielu v tejto lehote nemožno preto považovať za účinné prijatie ponuky. Keďže žalobcovia v zákonom stanovenej dvojmesačnej lehote nevyplatili L. P., P. C. alebo S. Q. sumu za ponúkané nehnuteľnosti, nemožno list žalobcov zo dňa 11.03.2022 považovať za účinné prijatie ponuky a z tohto dôvodu aj v tejto časti je žaloba neoprávnená. V prípade darovacej zmluvy ohľadom prevodu podielu 13/20 na uvedených pozemkoch, ktoré žalovaný ako obdarovaný uzatvoril s M. H. ako darkyňou šlo o prevod medzi blízkymi osobami, čo nie je medzi stranami sporné. Ďalej žalovaný poukázal na ustálenú judikatúru, napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Cdo 91/2008 zo dňa 12.05.2009, v ktorom bol prijatý právny záver o tom, že oprávnený spoluvlastník sa môže v zmysle § 140 druhá veta Občianskeho zákonníka domáhať nahradenia prejavu vôle na súde len pomerne vzhľadom na veľkosť svojho podielu. Avšak žalobcovia sa domáhajú nahradenia prejavu vôle žalovaného o uzatvorenie kúpnej zmluvy v spoluvlastníckych podieloch bez rešpektovania pomeru vzhľadom na veľkosť svojho podielu pri každom jednotlivom prevode. Ak spoluvlastník žiada viac než koľko pripadá na jeho podiel, je povinný preukázať dosiahnutie dohody o výkone predkupného práva s ostatnými spoluvlastníkmi, tak ako to požaduje ustanovenie § 140 druhá veta Občianskeho zákonníka. 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. Uvedené žalobcovia nerešpektujú, pretože si uplatňujú podiel vo výške 5/9. Z obsahu žaloby nie je ani zrejmé, akým výpočtom žalobcovia k takému podielu dospeli. Z uvedených dôvodov žiadal žalovaný žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

4. Na vyjadrenie žalovaného reagovali žalobcovia v ich podaní zo dňa 5.6.2023. V ňom uviedli, že žalobcovia prakticky reagovali na ponuky p. P. C., p. L. P. a S. Q. písomne listom zo dňa 11.03.2022 a v prípade ponuky p. N. M. aj telefonicky. Poukázali na to, že ak sa podielový spoluvlastník rozhodne s predmetom podliehajúcemu predkupnému právu disponovať, je ho povinný ponúknuť takou ponukou, ktorá by mala mať všetky náležitosti návrhu na uzatvorenie zmluvy a ktorá umožňuje adresátovi sa k nej vecne vyjadriť. Súdna prax považuje za porušenie predkupného práva aj prípady, keď ponuka predložená spoluvlastníkovi neobsahuje údaje o splatnosti kúpnej ceny a predávajúci potom uzavrie kúpnu zmluvu, ktorá obsahuje individuálnu splatnosť kúpnej ceny. Predložené ponuky boli neurčité a nezrozumiteľné a teda neplatné s poukazom na ust. § 37 ods. 1, § 43a ods. 1 Občianskeho zákonníka. Obsah ponúk neumožňoval úhradu kúpnej ceny a to z niekoľkých dôvodov. Prvým dôvodom bola skutočnosť existencie viacerých podielových spoluvlastníkov. Žalobcovia nemohli vedieť, či niektorý z ďalších spoluvlastníkov prejavil záujem o kúpu spoluvlastníckeho podielu (napr. v prípade p. K. tento záujem existoval) a teda nemohli mať vedomosť, aký spoluvlastnícky podiel je ponúkaný. Súčasne ani jedna z ponúk neobsahovala spôsob a splatnosť kúpnej ceny, ponuky neobsahovali údaje týkajúce sa ceny jednotlivých parciel, ale ceny boli uvedené všeobecne, týkajúce sa podielov na všetkých parcelách. Súčasne stanovené lehoty (v prípade 10 dní na tel. kontakt alebo v prípade ostatných spoluvlastníkov

mesiac na uzatvorenie zmluvy), bez ohľadu na skutočnosť, že žalovaný uvádza dodržanie dvojmesačnej lehoty boli stanovené v rozpore s právnou úpravou. Po tom čo žalobcovia kontaktovali písomne aj telefonicky p. N. M., mal tento pokračovať v konaní smerujúcom k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ale menovaný sa odmlčal a až následne sa žalobcovi dozvedeli, že došlo zo strany menovaného k predaju parcel tretej osobe bez ďalšieho rokovania. Aj ostatní spoluvlastníci P. C., L. P. a S. Q. po predložení záujmu o kúpu zo strany žalobcov prestali komunikovať a bez ďalšieho uzavreli kúpnu zmluvu. Žalobcovia majú za to, že ponuky boli predložené len formálne a skutočným úmyslom bolo previesť spoluvlastnícke podiely na žalovaného. Z dôvodu nesprávneho výpočtu spoluvlastníckych podielov uviedli žalobcovia výpočet uplatneného podielu. Žalovaný nadobudol na všetkých listoch vlastníctva č. XXX, T. XXX L. T. XXX spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 13/20 k celku. Z uvedeného podielu nadobudol podiel vo veľkosti 1/10 k celku od pôvodnej spoluvlastníčky p. H. M., ktorá je vo vzťahu k žalovanému blízkou osobou, teda od ostatných spoluvlastníkov pri porušení predkupného práva nadobudol spoluvlastnícky podiel v celkovej veľkosti 11/20 k celku. Vychádzajúc z nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 11/20 k celku v prípade parcely č. 505/3, výmera 252 m², zapísaný na liste vlastníctva č. XXX, tomuto podielu zodpovedá výmera 138,6 m², Z uvedenej výmery pripadá na zákonne nadobudnutý podiel žalovaného vo veľkosti 1/10 k celku výmera 30,8 m², čomu zodpovedá podiel na celkovej výmere vo veľkosti 11/90 k celku a rovnako takýto podiel vo veľkosti 11/90 k celku pripadá aj na obídeného spoluvlastníka p. K.. Žalobcom následne pripadá výmera 77 m², čomu zodpovedá podiel na celkovej výmere vo veľkosti 11/36 k celku. Uvedené podiely sa vzťahujú aj na ostatné parcely zapísané na listoch vlastníctva č. XXX L. T. XXX.

S poukazom na uvedenú úpravu spoluvlastníckych podielov a pri rešpektovaní podielov žalovaného a ďalšieho spoluvlastníka p. K. žalobcovia zároveň navrhli, aby súd pripustil zmenu žaloby nasledovne: "Súd nahrádza vyhlásenie vôle žalovaného, že ako predávajúci uzatvára kúpnu zmluvu so žalobcom 1/ a žalobkyňou 2/, ktorej predmetom je spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 11/36 k celku:

a) k pozemkom KN E parcela č. 505/1, výmera 42884m², druh pozemku lesný pozemok a parcela č. 506, výmera 1616m², druh pozemku trvalý trávny porast, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. C. D. E., obec C. D. E., okres Trenčín evidovaný Okresným úradom Trenčín, Katastrálny odbor,

b) k pozemkom KN C parcela č. 512/23, výmera 144m², druh pozemku trvalý trávny porast a parcela č. 516/8, výmera 1642m², druh pozemku ostatná plocha, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. C. D. E., obec C. D. E., J. K. evidovaný Okresným úradom Trenčín, Katastrálny odbor,

c) k pozemku KN C parcela č. 505/3, výmera 252m², druh pozemku orná pôda, ktorá nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. C. D. E., obec C. D. E., okres Trenčín evidovaný Okresným úradom Trenčín, Katastrálny odbor, za kúpnu cenu 42.659,70 Eur t.j. 3,-/1m² v znení predloženom žalobcami 1/ a 2/, ktorá tvorí súčasť rozsudku."

5. Súd vychádzal z vyjadrenia žalobcov v ich podaní zo dňa 5.6.2023, že v žalobe nesprávne vypočítali spoluvlastnícke podiely, v dôsledku čoho v navrhovanej úprave žaloby znížili uplatnený spoluvlastnícky podiel z 5/9 na XX/XX-XX. Žalobcovia zároveň oproti žalobe zvýšili v navrhovanej kúpnej zmluve kúpnu cenu zo sumy 40.790,98 Eur na sumu 42.659,70 Eur, čo predstavuje kvantitatívne zvýšenie nároku. Preto súd vyhodnotil podanie podľa jeho označenia ako aj obsahu ako návrh na zmenu žaloby a súd uznesením č.k. 20C 3/2023-52 zo dňa 3.7.2023 pripustil zmenu žaloby v navrhnutom znení.

6. Na vyjadrenie žalobcov žalovaný reagoval v podaní zo dňa 2.8.2023. V ňom v nadväznosti na tvrdenia žalobcov o neurčitosti ponúk na odkúpenie spoluvlastníckych podielov odkázali na právne závery vyjadrené v náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 640/2014 zo dňa 1.4.2015, v zmysle ktorých právny úkon možno považovať za určitý vtedy, ak jeho obsah nie je vnútorne rozporný a súčasne je jeho predmet jasne určený. Vychádzajúc z princípu preferencie platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou súčasne platí, že aj v prípade určitých pochybností o určitosti obsahu či predmetu právneho úkonu bude tento neplatným len vtedy, ak tieto nedostatky nemožno preklenúť ani použitím interpretačných pravidiel ustanovených v § 35 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a § 266 ods. 1, 2 a 3 Obchodného zákonníka. Ak totiž tieto nedostatky možno takýmto spôsobom preklenúť, je ústavnou povinnosťou všeobecného súdu uprednostniť výklad, ktorý vedie k platnosti právneho úkonu, a nie naopak. V ponukách na odkúpenie spoluvlastníckych podielov, ktoré boli doručené žalobcom, sú jednoznačne a nezameniteľne špecifikované nehnuteľnosti a ich podiely (t. j. predmet kúpy), ich kúpna cena, ako aj jednoznačná vôľa predávajúcich ponúknuť tieto nehnuteľnosti za predmetnú kúpnu cenu žalobcom, a teda obsahujú všetky podstatné náležitosti kúpnej zmluvy. S poukazom na

citovaný nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sú predmetné právne úkony, t. j. ponuky na odkúpenie spoluvlastníckych podielov jednoznačne určité a teda platné. K tvrdeniam žalobcov, že nemohli mať vedomosť o tom, aký spoluvlastnícky podiel je ponúkaný vzhľadom na existenciu viacerých spoluvlastníkov, žalovaný uviedol, že v ponukách je konkrétne uvedený podiel, aký je ponúkaný na predaj v zmysle zákonného predkupného práva. Zo zákona ako aj súdnej praxe rovnako vyplýva riešenie situácie, ak o daný podiel majú záujem viacerí spoluvlastníci. Iní spoluvlastníci platne prijali ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu, a to vyplatením kúpnej ceny. K tvrdeniam žalobcov, že ani jedna z ponúk neobsahovala spôsob a splatnosť kúpnej ceny žalovaný uviedol, že splatnosť kúpnej ceny je uvedená priamo zákonom, a to konkrétne podľa ust. § 605 Občianskeho zákonníka je táto lehota 2 mesiace od doručenia ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu, ak nie je dohodnutá iná doba, a po uplynutí tejto lehoty predkupné právo zanikne. K neuvedeniu spôsobu vyplatenia kúpnej ceny v ponuke žalovaný uviedol, že žalobcovia ani nežiadali napr. o číslo bankového účtu a taktiež mohli kúpnu cenu vyplatiť či v hotovosti, poštovou poukážkou a pod.. Je irelevantné a nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu to, že v ponukách nebolo konkrétne určenie sumy za jednotlivé parcely, keďže zákon neuvádza, že ponuka obligatórne musí obsahovať konkrétne znenie kúpnej zmluvy, ale je postačujúce, že takáto ponuka obsahuje jej podstatné náležitosti. Žalovaný poprel tvrdenia žalobcov o akejsi „účelnosti previesť pozemky na niekoho iného len nie na žalobcov“. Žalobcom predsa boli doručené ponuky na odkúpenie predmetných nehnuteľností, pričom je nesporné, že žalobcovia platne neprijali tieto ponuky v lehote 2 mesiacov, a z uvedeného dôvodu predkupné právo zaniklo. K zmenenej žalobe žalovaný uviedol, že žalobcovia sa ňou domáhajú spoluvlastníckeho podielu o 1/4-inu menšieho ako v pôvodnej žalobe, a preto šlo o čiastočné späťvzatie žaloby.

7. Súd vykonal za prítomnosti strán dokazovanie výsluchom svedka A. B., oboznámením výpisov z LV č. XXX, T. XXX, T. XXX k.ú. C. D. E., ponúk na odkúpenie spoluvlastníckych podielov zo dňa 23.2.2022, listiny - záujem o kúpnu spoluvlastníckeho podielu zo dňa 11.3.2022, fotokópií podacích lístkov, výziev žalobcov zo dňa 10.5.2022 spolu s podacími lístkami, odpovede H. H., M. H., návrhu kúpnej zmluvy z č.l. 21, 22, podania žalobcov zo dňa 6.3.2023, vyjadrenia žalovaného k žalobe zo dňa 26.4.2023, rozhodnutí Okresného úradu Trenčín, katastrálneho odboru zo dňa 17.2.2022, 18.2.2022, 29.6.2022, 4.8.2022, fotokópií doručeníek, ponuky N. M. s podacím lístkom a doručenkou, vyjadrenia žalobcov zo dňa 5.6.2023, prílohy tohto podania z č.l. 49, vyjadrenia žalovaného zo dňa 2.8.2023, listu Okresného úradu Trenčín katastrálny odbor zo dňa 2.10.2023, kúpnych zmlúv zo dňa 27.1.2022, 3.6.2022, darovacej zmluvy zo dňa 14.11.2022, výpisov z LV č. XXX, T. XXX, T. XXX k.ú. C. D. E. zo dňa 27.10.2023.

8. Právny zástupca žalobcov na pojednávaní žiadal žalobe v znení jej pripustenej zmeny vyhovieť. Vychádzajúc z listinných dôkazov a výsluchu svedka považuje predložené ponuky jednotlivých spoluvlastníkov parciel na predaj iba za formálne, a to preto, že žalobcovia už v minulosti prejavili záujem o odkúpenie podielov, ak by niektorý zo spoluvlastníkov chcel podiely predat'. Žalobcovia majú za to, že záujem spoluvlastníkov odpredať podiely žalobcom neexistoval. Je vysoko pravdepodobné, že celý prevod majetku sa realizoval v prospech pána U.. Žalobcovia trvajú na tom, že ponuky na predaj sú neurčité, pretože v nich absentuje lehota a spôsob vyplatenia kúpnej ceny. Navyše ponuky sú limitované na trvanie jedného mesiaca resp. v prípade pána M. iba na 10 dní. Nesplňajú tak náležitosti, ktoré by mali mať budúce kúpne zmluvy. Žalobcovia reagovali na ponuky, dali najavo spoluvlastníkom, že majú záujem o kúpu podielov, ale spoluvlastníci ostali pasívni. Trval na tom, že vo vzťahu k žalobcom bolo porušené predkupné právo konaním spoluvlastníkov. Žalobcovia pri výpočte podielu na parcelách, ktoré žiadajú, aby bol prevedený zo strany žalovaného v prospech žalobcov rešpektovali podiel, ktorý nadobudol žalovaný legálne ako aj podiel druhého spoluvlastníka, teda žiadajú priznať podiel pomerne podľa veľkosti podielov spoluvlastníkov.

9. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní navrhol žalobu zamietnuť. Uviedol, že účastníci kúpnych zmlúv neporušili zákonné predkupné právo žalobcov. Pred ich uzavretím pôvodní spoluvlastníci ponúkli žalobcom na predaj predmetné podiely, pričom tieto ponuky obsahovali všetky náležitosti v zmysle zákona. Žalobcovia neprijali žiadnu z ponúk v lehote 2 mesiacov od doručenia tej ktorej ponuky. Ich predkupné právo teda zaniklo a spoluvlastníci mohli previesť podiely v parcelách na iné osoby. V ponuke nemusela byť uvedená splatnosť kúpnej ceny, pričom v tomto smere poukázal právny zástupca žalovaného na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 31Cdo/1926/2009, v zmysle ktorého predkupné právo spoluvlastníka nie je bez ďalšieho porušené, ak ponuka doručená podielovému spoluvlastníkovi neobsahovala údaj o splatnosti kúpnych cien, a neskôr predávajúci uzavrel kúpnu zmluvu, ktorá obsahovala individuálnu splatnosť kúpnych cien. Pokiaľ ide o pripustenú zmenu žaloby, v skutočnosti

žalobcovia zobrali žalobu čiastočne späť, pretože pôvodne žiadali nahradiť prejav vôle ohľadom podielu vo výške 5/9 k predmetným pozemkom, následne žiadali podiel už len vo výške 11/36, teda o 45% menej oproti pôvodnému žalobnému návrhu. Žalobcovia sa aj po pripustenej zmene žaloby domáhajú nahradenia prejavu vôle žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy ohľadom spoluvlastníckych podieloch bez rešpektovania pomeru vzhľadom na veľkosť ich spoluvlastníckeho podielu.

10. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

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

12. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

13. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka Ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

14. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka 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.

15. Podľa § 229 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) Právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahrádzujú tento prejav.

16. Žalobcovia ako spoluvlastníci pozemkov zapísaných na LV č. XXX, XXX, XXX k.ú. C. D. E. sú aktívne vecne legitimovaní domáhať sa práv, ktoré im vyplývajú z porušenia predkupného práva. Pretože ustanovenia § 136 a nasl. Občianskeho zákonníka o spoluvlastníctve neobsahujú podrobnejšiu úpravu práv a povinností zo zákonného predkupného právneho vzťahu, ktoré má vecno-právny charakter, vychádza sa v zmysle § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka z analogickej aplikácie právnej úpravy predkupného práva, a to z ustanovení o zmluvnom predkupnom práve (§ 602 a nasl. Občianskeho zákonníka), ktoré sú obsahom a účelom najbližšie predkupnému právnomu vzťahu spoluvlastníkov. Ustanovenia, ktoré sa týkajú iba zmluvného predkupného práva sa nepoužijú. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov má základ priamo v zákone , a to v ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka a vzniká so vznikom podielového spoluvlastníctva, t.j. voči každému spoluvlastníkovi trvá tak dlho, kým trvá jeho spoluvlastnícky vzťah k veci. Toto predkupné právo má vecnú povahu, čo znamená, že zaťažuje nielen súčasného podielového spoluvlastníka, ale i každého jeho právneho nástupcu (dediča) a pre spoluvlastníka zakladá povinnosť, aby v prípade, že chce svoj podiel na veci scudziť, prednostne ju ponúkol na výkup ostatným spoluvlastníkom. Ako vecné právo má absolútnu povahu a pôsobí aj voči tretím osobám. Predkupné právo zanikne až so zánikom podielového spoluvlastníctva. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má v zmysle ustálenej judikatúry súdov (napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Cdo 28/2009 zo dňa 26.5.2010, rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 48/2009 zo dňa 30.6.2010) v prípade porušenia povinnosti zo strany zaviazaného spoluvlastníka na výber tri možnosti: a) domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu medzi spoluvlastníkom - zaviazanou osobou a nadobúdateľom - treťou osobou z dôvodu takzvanej relatívnej neplatnosti právneho úkonu, b) domáhať sa od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu - tretej osoby, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu a to za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil spoluvlastnícky podiel od povinnej osoby; ak tak nadobúdateľ neurobí dobrovoľne má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým by bol nahradený pri kúpnej zmluve prejav vôle nadobúdateľa alebo c) naďalej si ponechať predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť odtiaľ voči budúcemu nadobúdateľovi podielu. Žalobcovia žalobou proti žalovanému uplatnili druhú možnosť v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, teda sa domáhali, aby im žalovaný spoluvlastnícke podiely ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých žalovaný kúpil spoluvlastnícke podiely v parcelách od povinnej osoby.

17. Tvrdenia žalobcov o tom, že N. M. pred uzatvorením kúpnych zmlúv zo dňa 27.1.2022 žalobcom neponúkol na predaj svoj podiel 1 / 4 k prevádzaným pozemkom boli čiastočne vyvrátené písomnou ponukou N. M. , ktorú vo fotokópii predložil súdu žalovaný spolu s poštovým podacím lístkom a potvrdením o doručení, z ktorých vyplýva, že ponuku prevzal dňa 15.10.2021 žalobca 1/. V ponuke N. M. ponúkol žalobcovi 1/ na predaj jeho podiel o veľkosti 25% , t.j. 1 / 4 z celku k parcelám nachádzajúcim sa v kat. území C. D. E., a to parc. č. 505/1 o výmere 42884 m2 (z toho výmera ponúkaného podielu 10721 m2), parc. č. 602 o výmere 1616 m2 (z toho výmera ponúkaného podielu 404 m2), parc. č. 512/23 o výmere 144 m2 (z toho výmera ponúkaného podielu 36 m2), parc. č. 516/8 o výmere 1642 m2 (z toho výmera ponúkaného podielu 410,50 m2), t.j. celková výmera ponúkaného podielu 11571,50 m2, a to za kúpnu cenu 3 Eura za 1 m2 s tým, že v prípade záujmu žalobcovia mali kontaktovať N. M. do 10 dní od doručenia na tam uvedené telefónne číslo.

18. Žalobcovia po predložení tejto ponuky súdu zo strany žalovaného nepopierali, že im bola ponuka doručená a že sa s ňou oboznámili. Aj vypočutý svedok A. B., syn žalobcov potvrdil, že táto ponuka N. M. bola žalobcom doručená a uviedol, že žalobcovia po jej doručení kontaktovali pána M. sprostredkovane, cez pána M. U. z realitnej agentúry, ktorého poverili, aby kontaktoval pána F. P., zástupcu pána M. s tým, že žalobcovia majú záujem o kúpu podielu pána M..

19. Pôvodní spoluvlastníci S. Q., L. P., P. C. vyhotovili dňa 23.2.2022 každý z nich osobitne ponuku na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1 / 10 (resp. 2/20) z celku k parcelám č. 505/1 , č. 506, č. 505/3, č. 512/23, č. 516/8 všetko k.ú. C. D. E. a adresovali aj doručili tieto ponuky ostatným spoluvlastníkom vrátane žalobcov, pričom táto skutočnosť nebola medzi stranami sporná. Menovaní spoluvlastníci v ponukách oznámili, že svoj podiel (každý po 1 / 10) zamýšľajú previesť kúpnu zmluvou na tretiu osobu za 14.000 Eur s tým, že ak majú žalobcovia záujem o kúpu podielu, v lehote 1 mesiaca mali uzavrieť kúpnu zmluvu a v prípade, že sa v lehote 2 mesiacov nevyjadria, budú považovať ponuku za neprijatú. Žalobcovia predložili ich list zo dňa 11.3.2022 (č.l. 14), ktorý nie je podpísaný, pričom z podacích lístkov vyplýva, že list zaslali poštou dňa 11.3.2022 spoluvlastníkom S. Q., L. P., P. C. a v liste žalobcovia uplatnili svoje predkupné právo na podiel 1 / 10 každého z troch menovaných spoluvlastníkov k parcelám č. 505/1, č. 506, č. 512/23, č. 516/8 k.ú. C. D. E. za kúpnu cenu 14.000 Eur.

20. Súd sa nestotožnil s tvrdením žalobcov, že v prípade ponúk menovaných spoluvlastníkov ide o neplatné právne úkony pre ich neurčitost' a nezrozumiteľnosť v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zrozumiteľnosť právneho úkonu znamená, že jeho adresát je objektívne schopný pochopiť výrazové prostriedky použité na vyjadrenie právneho úkonu s tým, že stačí, že takýto prejav je vo všeobecnosti zrozumiteľný. Právny úkon spĺňa požiadavku určitosti vtedy, keď nie je vnútorne rozporný jeho obsah alebo keď prípadný rozpor možno odstrániť výkladom. Súd mal za to, že ponuky N. M., P. C., L. P., S. Q. spĺňajú podmienky určitosti a zrozumiteľnosti právneho úkonu. Ponuky nie sú vnútorne rozporné. Z každej z nich sú zrejmé rozhodujúce skutočnosti: podiel v akej výške, ku ktorým parcelám a za akú kúpnu cenu ponúka na predaj spoluvlastník. Napokon aj svedok A. B. po nahliadnutí na ponuku N. M. potvrdil, že z obsahu tejto ponuky mu boli zrejmé tieto podstatné náležitosti ponuky. Neobstojí ani výhrada žalobcov, že v ponukách nie je uvedený spôsob a splatnosť kúpnej ceny a preto ponuky žalobcom neumožňovali úhradu kúpnej ceny. Podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy podľa § 588 Občianskeho zákonníka je dohoda zmluvných strán o predmete kúpy a kúpnej cene. Tieto náležitosti každá z ponúk obsahovala. Zákon nevyžaduje, aby ponuka obsahovala aj splatnosť kúpnej ceny a spôsob jej zaplatenia. Platné vykonanie ponuky a jej účinné prijatie nemajú za následok prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu, pretože k tomu musí byť uzatvorená kúpna zmluva, na základe ktorej bude povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Ak žalobcovia mali záujem o kúpu ponúkaného podielu, mohli kúpnu cenu spoluvlastníkovi vyplatiť či už v hotovosti, poštovou poukážkou, bezhotovostne teda prevodom na účet, ktorý si mohli od spoluvlastníka pred tým vyžiadať, pričom žalobcovia netvrdili, že žiadali od spoluvlastníkov číslo účtu za týmto účelom. Lehota splatnosti kúpnej ceny je stanovená v ust. § 605 Občianskeho zákonníka, a to do dvoch mesiacov od doručenia ponuky. K rovnakému záveru v obdobnej právnej veci dospel aj Najvyšší súd ČR v uznesení sp. zn. 31Cdo 1926/2009 zo dňa 11.5.2011, ktorý konštatoval, že predkupné právo spoluvlastníka nie je bez ďalšieho porušené, ak ponuka doručená podielovému spoluvlastníkovi neobsahovala údaj o splatnosti kúpnych cien, a neskôr predávajúci uzavrel kúpnu zmluvu, ktorá obsahovala individuálnu splatnosť kúpnych cien, pričom v prípade absencie splatnosti kúpnej ceny v ponuke platí 2 mesačná lehota v zmysle zákona. Je irelevantné pokiaľ v ponuke pán M. uviedol, že ak

žalobcovia majú záujem o kúpu, tak ho majú kontaktovať do 10 dní a tiež je bez právneho významu ak ostatní spoluvlastníci v ponukách uviedli, že pre prípad záujmu o kúpu podielu je lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy 1 mesiac. Tieto lehoty stanovené spoluvlastníkmi nemajú žiaden vplyv na platnosť ponúk ako jednostranných právnych úkonov, pretože lehota na vyplatenie kúpnej ceny za nehnuteľnosť je stanovená priamo zákonom a predstavuje minimálne 2 mesiace (v ponuke môže byť uvedená dlhšia lehota na vyplatenie). Nemožno súhlasiť ani s tvrdením žalobcov, že obsah ponúk neumožňoval zistiť, aký podiel bol žalobcom ponúkaný, keďže existovali aj ďalší spoluvlastníci pozemkov. Žalobcovia, ktorí mali záujem o odkúpenie podielu, mali v zákonnej lehote 2 mesiacov osloviť ostatných spoluvlastníkov, ktorých mohli zistiť z výpisu z listu vlastníctva a navrhnúť im dohodu o výkone predkupného práva a ak by s nimi túto dohodu neuzavreli, patrilo žalobcom podľa § 140 veta druhá Občianskeho zákonníka právo na odkúpenie podielu pomerne podľa veľkosti podielu žalobcov ako spoluvlastníkov. K rovnakým záverom v obdobnej právnej veci dospel Najvyšší súd SR v rozsudku sp. zn. 2Cdo 91/2008 zo dňa 12.5.2009. V danom prípade podľa tvrdení žalobcov, ktoré žalovaní nerozporovali prejavil záujem o kúpu prevádzaného podielu ďalší spoluvlastník pán L. K.. Žalobcami nebolo tvrdené, žeby uzavreli s ostatnými spoluvlastníkmi dohodu, na základe ktorej by boli žalobcovia oprávnení vykúpiť podiel vo väčšom rozsahu než im prináležalo podľa veľkosti ich podielov. Žalobcovia teda poznajúc veľkosť svojho podielu a veľkosť podielu, ktorý bol ponúkaný na predaj, vrátane jeho ceny vedeli vypočítať veľkosť podielu, na kúpu ktorého im za danej situácie vznikol nárok a aj tomu zodpovedajúcu kúpnu cenu. Aj Najvyšší súd SR v uznesení sp. zn. 7 MCdo 1/2013 zo dňa 28.5.2014 dospel k právnomu záveru, že povinný spoluvlastník má povinnosť ponúknuť oprávneným spoluvlastníkom celý podiel, ktorý zamýšľa predaj, a to bez ohľadu na veľkosť spoluvlastníckych podielov oprávnených spoluvlastníkov, lebo v čase realizácie ponukovej povinnosti z predkupného práva nemôže mať povinný spoluvlastník vedomosť o tom, či a k akej dohode o výkone predkupného práva medzi oprávnenými dôjde. Preto neobstojí námietka žalobcov, že ponuka je neurčitá z dôvodu, ak povinní spoluvlastníci v realizovanej ponuke neponúkli svoj podiel žalobcom podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov s určením ním zodpovedajúcej ceny.

21. Zo zhodných tvrdení strán vyplýva, že žalobcovia v zákonom stanovenej lehote 2 mesiacov nevyplatili žiadnemu zo spoluvlastníkov, ktorí zamýšľali previesť svoje podiely, na nich pripadajúcu časť kúpnej ceny za ponúkané spoluvlastnícke podiely k parcelám. V zmysle judikatúry Najvyššieho súdu SR (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo 44/2008 zo dňa 12.5.2009, publikovaný v zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky 6/2010 pod číslom 49) platí, že k účinnému prijatiu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti (§ 140 Občianskeho zákonníka) dochádza až zaplatením kúpnej ceny za ponúknutý spoluvlastnícky podiel v dvojmesačnej dobe od doručenia ponuky (§ 605 Občianskeho zákonníka), pokiaľ nebola dohodnutá iná doba jej zaplatenia. K prijatiu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu dochádza vyplatením tohto podielu oprávnenou osobou v zákonnej dvojmesačnej lehote. Samo vyhlásenie o prijatí ponuky bez vyplatenia podielu v tejto lehote nemožno preto považovať za účinné prijatie ponuky. Ak teda žalobcovia písomnými podaniami zo dňa 11.3.2022 oznámili spoluvlastníkom P. C., L. P., S. Q., že akceptujú ich ponuku zo dňa 23.2.2022, uvedené nebolo dostačujúce pre účinné prijatie ponúk, lebo žalobcovia žiadnemu z týchto spoluvlastníkov nevyplatili na nich pripadajúcu časť navrhovanej kúpnej ceny v zákonom stanovenej dvojmesačnej lehote. Z fotokópií poštových obálok vyplýva, že ponuky boli žalobcom doručené dňa 7.3.2022, a zákonná lehota 2 mesiacov uplynula dňa 7.5.2022, kedy zaniklo predkupné právo žalobcov vo vzťahu k týmto zamýšľaným prevodom podielov vo veľkosti po 1/10. Menovaní traja spoluvlastníci boli teda oprávnení po uplynutí zákonnej dvojmesačnej lehoty uzavrieť dňa 3.6.2022 kúpnu zmluvu s kupujúcim žalovaným ohľadom prevodu troch podielov po 1/10 k parcelám č. 505/1, č. 506, všetko k.ú. C. D. E. za kúpnu cenu 40.500 Eur a dňa 3.5.2022 kúpnu zmluvu s kupujúcou M. H. ohľadom prevodu troch podielov po 1/10 k parcelám č. 512/23, č. 516/8, 505/3, všetko k.ú. C. D. E. za kúpnu cenu 1.950 Eur. Povinní spoluvlastníci uzatvorili kúpne zmluvy ohľadom predmetných podielov na parcelách za celkovú kúpnu cenu 42.450 Eur, teda o 450 Eur vyššiu cenu než bola uvedená v ponuke (14.000 Eur x 3, t.j. 42.000 Eur) a preto zrealizovaná kúpna cena nebola výhodnejšia pre kupujúceho oproti ponúkanej kúpnej cene. V zmysle judikatúry súdov (napr. rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 30 Cdo 1370/2002 zo dňa 30.10.2002) by bolo predkupné právo žalobcov porušené len vtedy, ak by povinní spoluvlastníci napokon uzatvorili so záujemcami o kúpu kúpnu zmluvu s podstatne nižšou kúpnu cenou alebo za výhodnejších iných podmienok oproti podmienkam, za ktorých bol ponúknutý podiel na predaj oprávneným spoluvlastníkom.

22. Pretože menovaní traja spoluvlastníci vykonali vo vzťahu k žalobcom riadne ponuky na predaj podielov k uvedeným parcelám a žalobcovia ponuky účinne neprijali, nedošlo k porušeniu predkupného

práva žalobcov a nevznikla nadobúdateľovi týchto podielov povinnosť uzavrieť so žalobcami zmluvy o prevode týchto podielov na žalobcov za rovnakých podmienok. Z uvedeného dôvodu žalobe o nahradenie prejavu vôle žalovaného v tejto časti nebolo možné vyhovieť.

23. Žalobcovia tvrdili, že ponuku N. M. prijali telefonicky a prostredníctvom JUDr. Ivana Králik , zástupcu pána N. M.. Z doručky vyplýva, že ponuka bola žalobcovi 1/ doručená dňa 15.10.2021 a zákonná lehota 2 mesiacov uplynula dňa 15.12.2021, kedy zaniklo predkupné právo žalobcov vo vzťahu k zamýšľanému prevodu podielu vo veľkosti 1 / 4 k parcelám č. 505/1, č. 512/23, č. 516/8 k.ú. C. D. E.. Keďže však žalobcovia nevyplatili v zákonom stanovenej lehote 2 mesiacov N. M. na nich pripadajúcu časť kúpnej ceny za jeho podiel 1 / 4 v parcelách č. 505/1, č. 512/23, č. 516/8 k.ú. C. D. E., ponúknutých na predaj, bol N. M. oprávnený po uplynutí zákonnej dvojmesačnej lehoty uzavrieť kúpnu zmluvu za rovnakých podmienok. V kúpnej zmluve zo dňa 27.1.2022 uzatvorenej medzi N. M. a žalovaným je uvedená celková kúpna cena 33.000 Eur za podiel vo výške 1 / 4 v dvoch parcelách (č. 506 , č. 505/1). Výmera oboch parciel spolu predstavuje 43045 m² (1616 m² + 42884 m²) a prevádzaný podiel 1 / 4 z tejto výmery predstavuje výmeru 10761,25 m². Z uvedeného je zrejmé, že podiel 1 / 4 v pozemkoch N. M. predal žalovanému za kúpnu cenu 3,07 Eur za 1 m². Zrealizovaná kúpna cena teda nebola výhodnejšia pre kupujúceho oproti kúpnej cene ponúkanej žalobcom. N. M. teda prevodom podielu 1 / 4 v parcele č. 505/1 na žalovaného neporušil predkupné právo žalobcov. V kúpnej zmluve zo dňa 27.1.2022 uzatvorenej medzi N. M. a M. H. je uvedená celková kúpna cena 1000 Eur za podiel vo výške 1 / 4 v troch parcelách (č. 512/23, 516/8, č. 505/3). Výmera všetkých troch parciel spolu predstavuje 2038 m² (144 m² + 1642 m² + 252 m²) a prevádzaný podiel 1 / 4 z tejto výmery predstavuje výmeru 509,50 m². Z uvedeného je zrejmé, že podiel 1 / 4 v pozemkoch N. M. predal M. H. za kúpnu cenu 1,96 Eur za 1 m². Jedná sa o cca tretinu nižšiu kúpnu cenu oproti cene ponúkanej žalobcom, teda nejde o zanedbateľný rozdiel. Preto nemožno konštatovať, že predaj bol zrealizovaný za rovnakých podmienok a došlo tým k porušeniu predkupného práva žalobcov, keďže nebolo tvrdené, žeby N. M. vykonal voči žalobcom druhú platnú ponuku na predaj s touto nižšou kúpnu cenou.

24. Z ponuky N. M. je zrejmé, že N. M. ňou neponúkol žalobcom na predaj svoj podiel 1 / 4 v parc. reg. E č. 506 trvalý trávny porast o výmere 1616 m² k.ú. C. D. E.. Napriek tomu N. M. svoj podiel v tejto parcele na základe kúpnej zmluvy zo dňa 27.1.2022 zavkladovanej pod V 634/22 previedol spolu s podielom 1 / 4 v parcele č. 505/1 lesný pozemok o výmere 42884 m² k.ú. C. D. E. na žalovaného za kúpnu cenu 33.000 Eur, pričom právne účinky vkladu vlastníckeho práva v prospech žalovaného nastali dňa 17.7.2022, ako to vyplýva z rozhodnutia Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor V 634/2022 zo dňa 17.2.2022. Strany netvrdili ani nedoložili inú ponuku N. M., ktorou by ponúkol na predaj podiel 1 / 4 na parc. č. 506 k.ú. C. D. E. žalobcom. Preto ohľadom prevodu podielu tejto parcely na žalovaného kúpnu zmluvou zo dňa 27.1.2022 došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov a žalovaný bol povinný previesť pomernú časť podielu na žalobcov. Žalobcovia od žalovaného v liste zo dňa 10.5.2022 žiadali, aby im žalovaný spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1785714/10000000 k pozemkom parc. reg. E č. 505/1, č. XXX k.ú. C. D. E. ponúkol na predaj za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil spoluvlastnícky podiel k pozemkom od N. M., pričom žalobcovia v liste požadovali prevod za kúpnu cenu 3 Eur za 1 m². Žalovaný v liste spísanom spolu s M. H. adresovanom žalobcom odmietli vyhovieť ich požiadavke. Ako vyplýva z tvrdení žalobcov v žalobe a z výpisu z LV č. XXX k.ú. C. D. E. žalobcovia nadobudli na základe kúpnej zmluvy, zavkladovanej pod V 7249/16 podiel 1 / 4 k parcele č. 506, pričom tento podiel vlastnili aj v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi N. M. a žalovaným, a v uvedenom čase boli spoluvlastníkmi parcely aj N. M., L. P., P. C., S. Q., L. K.. Žalobcom vzniklo v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka právo domáhať sa voči nadobúdateľovi (žalovanému), aby im pomernú časť predaného spoluvlastníckeho podielu ponúkol za rovnakých podmienok (za cenu 3,07 Eur za 1 m²), za ktorých ich kúpil od povinnej osoby – spoluvlastníka N. M.. Prevádzaný podiel 1 / 4 z výmery parcely č. 506 predstavuje 404 m². Žalobcovia netvrdili, žeby uzavreli s inými spoluvlastníkmi dohodu o výkone predkupného práva, na základe ktorej by žalobcom patrilo právo na vykúpenie väčšieho podielu k parcele č. 506. Žalobcom teda v zmysle § 140 veta druhá Občianskeho zákonníka a judikatúry súdov (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo 91/2008 zo dňa 12.5.2009) vzniklo právo na odkúpenie prevádzaného podielu pomerne podľa veľkosti ich podielu. Vzhľadom na ich podiel 1 / 4 žalobcom patrí voči žalovanému právo na uzatvorenie kúpnej zmluvy , predmetom ktorej bude podiel 1 / 16 (1 / 4 z 1 / 4) na parcele č. 506, a na tento podiel pripadá výmera 101 m² (1 / 4 z výmery prevádzaného podielu 404 m²), a to za kúpnu cenu 310,07 Eur (101 m² x 3,07 Eur).

25. Z ponuky N. M. je zrejmé, že N. M. ňou neponúkol žalobcom na predaj ani svoj podiel 1 / 4 v parc. reg. E č. 505/3 orná pôda o výmere 252 m² k.ú. C. D. E.. Napriek tomu N. M. svoj podiel 1 / 4 v

tejto parcele na základe kúpnej zmluvy zo dňa 27.1.2022 zavkladovanej pod V 633/22 previedol spolu s podielom 1 / 4 v parc. č. 512/23 trvalý trávny porast o výmere 144m², a podielom 1 / 4 v parc. č. 516/8 ostatná plocha o výmere 1642m², k.ú. C. D. E. na M. H. za kúpnu cenu 1.000 Eur, pričom právne účinky vkladu vlastníckeho práva v prospech M. H. nastali dňa 18.2.2022, ako to vyplýva z rozhodnutia Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor V 633/2022 zo dňa 18.2.2022. Ako vyplýva z tvrdení žalobcov v žalobe a z výpisov z LV č. XXX, T. XXX k.ú. C. D. E. žalobcovia nadobudli na základe kúpnej zmluvy, zavkladovanej pod V 7249/16 podiel 1 / 4 k parcelám č. 505/3, 512/23, 516/8, pričom tento podiel vlastnili aj v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi N. M. a M. H., a v uvedenom čase boli spoluvlastníkmi parcely aj N. M., L. P., P. C., S. Q., L. K., M. H.. Žalobcovia boli oprávnení domáhať sa z dôvodu porušenia ich predkupného práva kúpnu zmluvou zo dňa 27.1.2022 ohľadom prevodu parciel č. 505/3, 512/23, 516/8, aby im nadobúdateľka M. H. ponúkla na predaj pomernú časť prevádzaného podielu v týchto parcelách za rovnakých podmienok, za akých ich nadobudla od N. M.. Žalobcovia od M. H. v liste zo dňa 10.5.2022 žiadali, aby im menovaná spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1785714/10000000 k pozemkom parc. reg. E č. 505/3, č. 512/23, č. 516/8 k.ú. C. D. E. ponúkla na predaj za rovnakých podmienok, za ktorých kúpila spoluvlastnícky podiel k pozemkom od N. M., t.j. za kúpnu cenu 3Eur za 1 m². M. H. spolu so žalovaným v liste adresovanom žalobcom odmietli vyhovieť požiadavke žalobcov. Z darovacej zmluvy uzatvorenej dňa 14.11.2022 (V 9049/2022) medzi M. H. ako daryňou a žalovaným ako darcom bolo preukázané, že daryňa bezodplatne previedla na žalovaného spoluvlastnícky podiel vo výške 13/20 (zahŕňajúci i podiel 1 / 4 , pri prevode ktorého N. M. porušil predkupné právo žalobcov) k parcelám č. 512/23, č. 516/8, č. 505/3 k.ú. C. D. E.. Podľa zhodných tvrdení žalobcov a žalovaného je M. H. starou matkou žalovaného, teda je jeho príbuznou v priamom rade, a sú navzájom blízke osoby v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka. Ohľadom tohto bezodplatného prevodu podielu vo výške 8/20 (podiel 6/20, resp. 3/10 nadobudnutý platne od S. Q. a spol. + pôvodný podiel M. H. 1/10, resp. 2/20) medzi blízkymi osobami nedošlo k ďalšiemu porušeniu predkupného práva. Predkupné právo spoluvlastníkov je vecnej povahy a zaväzuje aj právneho nástupcu povinnej osoby. Právo žalobcov ako oprávnených spoluvlastníkov domáhať sa predaja predmetného podielu 1 / 4 podľa veľkosti ich podielu im ostalo zachované aj po bezodplatnom prevode predmetného podielu zo strany M. H. na žalovaného. Vzhľadom na vyššie konštatované porušenie predkupného práva žalobcom vzniklo v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka právo domáhať sa voči žalovanému ako právnenému nástupcovi nadobúdateľky (M. H.), aby im pomernú časť predaného spoluvlastníckeho podielu k parcelám č. 505/3, 512/23, 516/8 v úhrnnej výmere 2038 m² ponúkol za rovnakých podmienok (za cenu 1,96 Eur za 1 m²), za ktorých ich právna predchodkyňa žalovaného kúpila od povinnej osoby – spoluvlastníka N. M.. Žalobcovia netvrdili, žeby uzavreli s ostatnými spoluvlastníkmi (L. P., P. C., S. Q., L. K.) dohodu o výkone predkupného práva, na základe ktorej by žalobcom patrilo právo na vykúpenie väčšieho podielu k parcelám č. 505/3, 512/23, 516/8. Žalobcom teda vzniklo právo na odkúpenie prevádzaného podielu 1 / 4 pomerne podľa veľkosti ich podielu. Vzhľadom na ich podiel 1 / 4 žalobcom patrí voči žalovanému právo na uzatvorenie kúpnej zmluvy , predmetom ktorej bude prevod podielu vo výške 1 / 16 (1 / 4 z 1 / 4) z parc. č. 505/3, 512/23, 516/8, a na tento podiel pripadá výmera 127,38 m² (1 / 16 z úhrnnej výmery 2038 m²), a to za kúpnu cenu 249,67 Eur (127,38 m² x 1,96 Eur).

26. Žalobcovia však po pripustenej zmene žaloby navrhovali nahradiť prejav vôle žalovaného ohľadom uzatvorenia kúpnej zmluvy k predmetným parcelám v podiele 11/36 k celku za kúpnu cenu 3 Eur za 1 m². Žalovaný namietal, že žalobcovia požadujú podiel bez rešpektovania pomeru vzhľadom na veľkosť ich spoluvlastníckeho podielu. Ako už súd uvádzal, žalobcom patrilo právo voči žalovanému na odkúpenie podielov len vo výške 1 / 16 z celku a za kúpnu cenu 3,07 Eur za 1 m² v prípade parcely č. 506 a za kúpnu cenu 1,96 m² za 1 m² v prípade parciel č. 505/3, 512/23, 516/8. Súd uvádza, že pri rozhodovaní je súd viazaný žalobou o nahradenie prejavu vôle v zmysle § 229 CSP tak, že tejto žalobe, čo do podstatných náležitostí daného právneho úkonu, môže len buď vyhovieť, alebo ju zamietnuť. Súd nemôže takejto žalobe vyhovieť len čiastočne. Ak by súd rozsudkom nahradil prejav vôle žalovaného ohľadom uzavretia kúpnej zmluvy na prevod parcely č. 506 len v rozsahu podielu 1 / 16 s inou kúpnu cenou vo výške 310,07 Eur (3,07 Eur za 1 m²) a na prevod parcely č. 505/3, 512/23, 516/8 len v rozsahu podielu 1 / 16 s inou kúpnu cenou vo výške 249,67 Eur (1,96 m² za 1 m²), zasiahol by do podstatných náležitostí zmluvy (predmet kúpy a kúpna cena) a vznikol by stav, ktorého účinky žalobcovia podanou žalobou nezamýšľali vyvolať. Súd by nahradil prejav vôle žalovaného uzavrieť zmluvu s inými podstatnými náležitosťami ako požadovali žalobcovia, teda nahradil by prejav vôle žalovaného smerujúci k uzavretiu právneho úkonu s iným obsahom, k uzavretiu akého smerovala vôľa žalobcov. Za návrh na uzavretie zmluvy treba považovať žalobný petit. Právoplatnosťou takéhoto rozsudku by nedošlo k uzavretiu právneho úkonu medzi stranami sporu, ako to vyplýva z ustanovenia § 229 CSP, keďže by nahradením prejavu vôle

žalovaného nedošlo zo strany žalovaného k akceptácii (prijatiu) návrhu žalobcov na uzavretie zmluvy. V zmysle § 44 ods. 2 Občianskeho zákonníka je totiž prijatie návrhu s obmedzeniami alebo inými zmenami odmietnutím návrhu a považuje sa za nový návrh. Súd vychádzal z právnych záverov súdov uverejnených v Zborníku IV. Najvyššieho súdu ČSSR str. 381, že o žalobe žiadajúcej uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého obsahu uvedeného v žalobe, môže súd rozhodnúť len tak, že návrhu celkom vyhovie, alebo ho zamietne; nemôže však sám obsah zmluvy modifikovať. Tieto právne závery tvoriace súčasť ustálenej rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu SR neboli legislatívnymi zmenami a neskoršou judikatúrou prekonané a sú stále aplikovateľné pri rozhodovaní o žalobách o nahradenie prejavu vôle, čo konštatoval aj Najvyšší súd SR napr. v uznesení sp. zn. 4Cdo 20/2021 zo dňa 29.6.2022 v obdobnej právnej veci. Najvyšší súd SR v uvedenom rozhodnutí v zmysle uvedenej judikatúry vyhodnotil ako správny záver odvolacieho súdu, v zmysle ktorého ak žalobca požadoval nahraďiť vôľu žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy k jednému pozemku vo väčšom podiele, než žalobcovi podľa zákona patrí, treba žalobu o nahradenie prejavu vôle ohľadom tohto pozemku zamietnuť, pričom žalobe ohľadom ďalšieho pozemku, vo vzťahu ku ktorému žalobca požadoval nahraďiť vôľu žalovaného v podiele v správnej výške možno vyhovieť.

27. Z uvedených dôvodov súd po zhodnotení vykonaného dokazovania žalobu výrokom I. zamietol v celom rozsahu.

28. Keďže žalobcovia ponuku N. M. na odkúpenie podielov v parcelách č. 505/1, č. 512/23, č. 516/8 neprijali účinne, bolo by neehospodárne v zmysle návrhu žalobcov prednesenom na pojednávaní predvolávať a vypočúvať ako svedkov M. U. a S. F. P. k tomu, či si žalobcovia uplatnili na základe ponuky N. M. predkupné právo. Aj po vykonaní tohto dôkazu by súd musel žalobu zamietnuť, keďže žalobcovia si nárokovali väčší podiel než na ktorý im vzniklo právo. Súd preto tento dôkaz nevykonal. Súd považoval za nadbytočné a neehospodárne vykonávať dokazovanie oboznámením odpovedí L. K. na ponuku na odkúpenie podielu v parcelách adresované S. Q., L. P., L. K. zo dňa 16.3.2022 s fotokópiami doručeníek, ktoré predložila strana žalobcov na pojednávaní na preukázanie toho, že aj L. K. reagoval kladne na ponuku na predaj zo dňa 23.2.2022. Žalobcovia totiž neprijali účinne ponuku od spoluvlastníkov S. Q., L. P., L. K. zo dňa 23.2.2022 a predkupné právo žalobcov zaniklo uplynutím prekluzívnej lehoty 2 mesiacov bez ohľadu na to, či si ďalší spoluvlastník L. K. uplatnil svoje predkupné právo u menovaných spoluvlastníkov, ktorí v tom čase zamýšľali prevod ich podielov.

29. Podľa § 255 ods. 1 CSP Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

31. Podľa § 262 ods. 2 CSP O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

32. Žaloba bola zamietnutá v celom rozsahu. Preto za použitia zásady úspechu žalovanému vzniklo podľa ust. § 255 ods. 1 CSP právo na náhradu trov konania voči žalobcom v plnom rozsahu. Preto súd podľa § 262 ods. 1 CSP výrokom II. priznal žalovanému proti žalobkyni náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti rozsudku podľa § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín na Krajský súd v Trenčíne.

Podľa § 127 ods. 1 CSP v odvolaní treba uviesť tieto všeobecné náležitosti: ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 365 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.

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