

Súd: Okresný súd Martin  
Spisová značka: 21C/124/2010  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5710206198  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 02. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dušan Pagáč  
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2014:5710206198.13

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Sudca Okresného súdu Martin JUDr. Dušan Pagáč, v právnej veci navrhovateľa: H.. X. X., K.. XX.XX.XXXX, bytom Q., O. XXXX/X, proti odporcovi v rade 1/: H.. X. W., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. Z. XX, XXX XX B., odporcovi v rade 2/: H.. X. S., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. W. XX, XXX XX Q., odporcovi v rade 3/: H.. Q. B., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. I. XXX/X, XXX XX Q., právne zastúpený: JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporcovi v rade 4/: Q.. X. Š., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. K. Č.. XXXX/XX, XXX XX B., právne zastúpený: JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporcovi v rade 5/: V. Y., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. X.. K. Č.. X/XX, XXX XX Q., právne zastúpený: JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporcovi v rade 6/: H.. J. B., K.. XX.XX.XXXX, bytom S. Č.. X, XXX XX Q., právne zastúpený: JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporcovi v rade 7/: X. Q., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. G. Č.. XX, XXX XX Q., právne zastúpený: JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporcovi v rade 8/: H.. X. Y., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. B. Č.. XXXX/XX, XXX XX Q., právne zastúpený: JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporcovi v rade 9/: B. Š., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. I. XXX/X, XXX XX Q., odporčkyni v rade 10/: H.. A. X., K.. XX.XX.XXXX, bytom G. Č.. XXXX/XX, XXX XX Q., právne zastúpená : JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporcovi v rade 11/: H.. Q. R., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. Q.. X. Č.. XXXX/XX, XXX XX Q., právne zastúpený: JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporčkyni v rade 12/: A. Z., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. W.. D. U. Q. X/XX, XXX XX B., právne zastúpená: JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporcovi v rade 13/: Q. Z., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. T. Č.. XX/XX, XXX XX Q., odporcovi v rade 14/: U. V., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. K. Č.. X/XX, XXX XX B., odporcovi v rade 15/: X. I., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. X.. Q. Č.. XX/XX, XXX XX Q., právne zastúpený: JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporcovi v rade 16a/ Y. W., K.. XX.X.XXXX, bytom v Q., O. XXXX/XX, odporcovi v rade 16b/ U. W., K.. X.X.XXXX, bytom v Q., G. T.Č.. X/X, odporcovi v rade 16c/ I. W., K.. X.X.XXXX, bytom v Q., Z. T.Č.. XXXX/X, (odporcovia v rade 16a/, 16b/ a 16c/ sú právni nástupcovia X. W., K.. XX.X.XXXX, G.. XX.X.XXXX) odporcovi v rade 17/: H.. X. S., K.. XX.XX.XXXX, bytom V. XXX, právne zastúpený: JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporcovi v rade 18/: W. Q., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. S.. X.. K. XX/XX, XXX XX Q., právne zastúpený: JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporcovi v rade 19/: X. W., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. Z. Č.. XX/XX, XXX XX Q., právne zastúpený: JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporcovi v rade 20/: P. S., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. Z. Č.. XX/XX, XXX XX Q., právne zastúpený: JUDr. Jozef Pliešovský, advokát so sídlom ul. A. Kmeťa č. 22, 036 01 Martin, odporčkyni v rade 21/: Z. W., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. S.. X.. K. Č.. XX/XX, XXX XX Q., odporcovi v rade 22/: H.. U. V., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. Ď. Č.. XX, XXX XX O., odporčkyni v rade 23/: V. V., K.. XX.XX.XXXX, bytom ul. Ď. Č.. XX, XXX XX O., v konaní o neplatnosť právneho úkonu, takto

### rozhodol:

I. Návrh na začatie konania o určenie, že kúpna zmluva zo dňa 18.09.2009, uzavretá medzi predávajúcimi, a to odporcom v rade 22/ H.. U. V. a odporčkyniou v rade 23/ V. V.R., a kupujúcimi odporcami v rade 1/ až 21/ v tej časti, ktorou odporca v rade 22/ predal svoj spoluvlastnícky podiel

v rozsahu 17/48-in k pozemkom, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území B., a sú zapísané na Okresnom úrade Martin, na liste vlastníctva č. XXXX, a to parcela č. XXXX/XXX o výmere 240m<sup>2</sup> - trvale trávnaté porasty, parcela č. XXXX/XXX o výmere 33 m<sup>2</sup> - trvale trávnaté porasty, parcela č. XXXX/XXX o výmere 243m<sup>2</sup> - trvale trávnaté porasty, parcela č. XXXX/XXX o výmere 10m<sup>2</sup> - trvale trávnaté porasty a parcela č. XXXX/XXX o výmere 279m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria a to odporcom v rade 1/ až 21/, a to každému rovným dielom, je neplatná, sa zamietá.

II. Návrh na začatie konania o určenie, že kúpna zmluva zo dňa 18.09.2009, uzavretá medzi predávajúcimi, a to odporcom v rade 22/ H.. U. V. a odporkyňou v rade 23/ V. V.R., a kupujúcimi odporcami v rade 1/ až 21/ v tej časti, ktorou odporkyňa v rade 23/ V. V.Č. predala svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/12-in pozemku, ktorý sa nachádza v katastrálnom území B., a je zapísaný na Okresnom úrade Martin na liste vlastníctva č. XXXX, a to parcela č. XXXX/XXX R. výmere 279 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, a to odporcom v rade 1/ až 21/, a to každému rovným dielom, je neplatná, sa zamietá.

III. O trovách konania súd rozhodne osobitne.

#### **o d ō v o d n e n i e :**

Návrhom na začatie konania, ktorý bol súdu doručený dňa 26.05.2010, navrhovateľ žiadal, aby súd určil, že kúpna zmluva, ktorú uzatvoril odporca v rade 22/ H.. U. V. a odporkyňa v rade 23/ ako predávajúci a odporcovia v rade 1/ až 21/, ako kupujúci dňa 18.09.2009, predmetom ktorej bol predaj spoluvlastníckych podielov odporcu v rade 22/ v rozsahu 17/48- in a podiel odporkyne v rade 23/ vo veľkosti 1/12- iny a to vo vzťahu k pozemkom, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území B. a to parcela číslo XXXX/XXX o výmere 240 m<sup>2</sup>, parcela číslo XXXX/XXX o výmere 33 m<sup>2</sup>, parcela číslo XXXX/XXX o výmere 243 m<sup>2</sup>, parcela číslo XXXX/XXX o výmere 10 m<sup>2</sup> a parcela číslo XXXX/XXX o výmere 279 m<sup>2</sup>, je neplatná. Navrhovateľ žiadal, aby súd určil, že právny úkon a to kúpna zmluva, ktorej predmetom boli uvedené parcely, je neplatná, pretože odporca v rade 22/ a odporkyňa v rade 23/ neponúkli odpredaj svojich spoluvlastníckych podielov jemu, ktorý je spoluvlastníkom týchto pozemkov v rozsahu 11/24- in, tak ako im to ukladá ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka.

Súd vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 21C/124/2010-176 zo dňa 21.10.2011, v znení opravného uznesenia a doplňujúceho rozsudku takto:

I. Kúpna zmluva zo dňa 18.09.2009 uzavretá medzi predávajúcimi a to odporcom v rade 22/ H.. U. V., odporkyňou v rade 23/ V. V.R. a kupujúcimi, odporcami v rade 1/ až 21/ v tej časti, ktorou odporkyňa v rade 23/ predala svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/12- iny k pozemkom, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území B. a sú na Správe katastra Martin zapísané na liste vlastníctva č. XXXX a to parcela č. XXXX/XXX o výmere 240 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty, parcela číslo XXXX/XXX o výmere 33 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty, parcela číslo XXXX/XXX o výmere 243 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty a parcela číslo XXXX/XXX o výmere 10 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty a to odporcom v rade 1/ až 21/ a to každému rovným dielom, je neplatná.

II. Návrh na začatie konania o určenie, že kúpna zmluva zo dňa 18.09.2009 uzavretá medzi predávajúcimi a to odporcom v rade 22/ H.. U. V. a odporkyňou v rade 23/ V. V. a kupujúcimi, odporcami v rade 1/ až 21/ v tej časti, ktorou odporca v rade 22/ predal svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 17/48-in k pozemkom, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území B. a sú zapísané na Správe katastra Martin, na liste vlastníctva č. XXXX a to parcela XXXX/XXX o výmere 240 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty, parcela číslo XXXX/XXX o výmere 33 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty, parcela číslo XXXX/XXX o výmere 243 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty, parcela číslo XXXX/XXX o výmere 10 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty a parcela číslo XXXX/XXX, o výmere 279 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria a to odporcom v rade 1/ až 21/ a to každému rovným dielom, je neplatná, sa zamietá.

III. Návrh na začatie konania o určenie, že kúpna zmluva zo dňa 18.09.2009 uzavretá medzi predávajúcimi a to odporcom v rade 22/ H.. U. V. a odporkyňou v rade 23/ V. V. a kupujúcimi, odporcami v rade 1/ až 21/ v tej časti, ktorou odporkyňa v rade 23/ V. V. predala svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/12- iny k pozemku, ktorý sa nachádza v katastrálnom území B. a

je zapísaný na Správe katastra Martin, na liste vlastníctva číslo XXXX a to parcela číslo X XXX/XXX o výmere 279 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria a to odporcom v rade 1/ až 21/ a to každému rovným dielom, je neplatná, sa zamietá.

Proti tomuto rozhodnutiu podal navrhovateľ odvolanie, na základe ktorého Krajský súd v Žiline uznesením č.k. 9Co/78/2012 zo dňa 21.06.2012, v časti výroku II. a III., ktorým bol návrh navrhovateľa zamietnutý, zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Výrok I. napadnutého rozsudku, ktorý odvolaním napadnutý nebol, ostal nedotknutý a je právoplatný.

Súd vo veci opätovne rozhodol, a to rozsudkom č.k. 21C/124/2010-340 zo dňa 09.04.2013, a to takto:  
I. Návrh na začatie konania o určenie, že kúpna zmluva zo dňa 18.09.2009, uzavretá medzi predávajúcimi, a to odporcom v rade 22/ H.. U. V. a odporkyňou v rade 23/ V. V., a kupujúcimi odporcami v rade 1/ až 21/ v tej časti, ktorou odporca v rade 22/ predal svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 17/48-in k pozemkom, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území B., a sú zapísané na Správe katastra Martin, na liste vlastníctva č. XXXX, a to parcela č. XXXX/XXX o výmere 240m<sup>2</sup> - trvale trávnaté porasty, parcela č. XXXX/XXX o výmere 33 m<sup>2</sup> - trvale trávnaté porasty, parcela č. XXXX/XXX o výmere 243m<sup>2</sup> - trvale trávnaté porasty, parcela č. XXXX/XXX o výmere 10m<sup>2</sup> - trvale trávnaté porasty a parcela č. XXXX/XXX o výmere 279m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria a to odporcom v rade 1/ až 21/, a to každému rovným dielom, je neplatná, sa zamietá.

II. Návrh na začatie konania o určenie, že kúpna zmluva zo dňa 18.09.2009, uzavretá medzi predávajúcimi, a to odporcom v rade 22/ H.. U. V. a odporkyňou v rade 23/ V. V., a kupujúcimi odporcami v rade 1/ až 21/ v tej časti, ktorou odporkyňa v rade 23/ V. V. predala svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/12-in pozemku, ktorý sa nachádza v katastrálnom území B., a je zapísaný na Správe katastra Martin na liste vlastníctva č. XXXX, a to parcela č. XXXX/XXX o výmere 279 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, a to odporcom v rade 1/ až 21/, a to každému rovným dielom, je neplatná, sa zamietá.

Uznesením Krajského súdu v Žiline č.k. 9Co/327/2013-369 zo dňa 05.09.2013 bol tento rozsudok zrušený, a vec bola vrátená na ďalšie konanie. Krajský súd uviedol, že odôvodnenie rozsudku okresného súdu nezodpovedá požiadavkám ustanovenia § 157 ods. 2 O.s.p. a nie je dostatočne presvedčivé, pretože v odôvodnení by nemalo byť miesto na úvahy vyplývajúce z rozdielných alternatív. Súd musí jednoznačne konštatovať z ktorých konkrétnych skutočností vychádzal, a pod ktoré konkrétne zákonné ustanovenie potom tieto podradil. Krajský súd konštatoval, že súd nesprávne vec posúdil, keď konštatoval, že navrhovateľ nemá naliehavý právny záujem na požadovanom určení a konštatoval, že prvostupňový súd nesprávne aplikoval ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V ďalšom konaní súd posudzoval, či prevod spoluvlastníckeho podielu odporcu v rade 22/ H.. U. V. v rozsahu 17/48-in k sporným pozemkom ( parcela č. XXXX/XXX až XXX ) na odporcov v rade 1/ až 21/ ( záhradkári ) a prevod spoluvlastníckeho podielu odporkyne v rade 23/ V. V. v rozsahu 1/12-iny k spornému pozemku ( parcela č. XXXX/XXX ) na odporcov v rade 1/ až 21/ ( záhradkári ) nie je neplatný pre rozpor s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka o predkupnom práve.

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel predáva, majú spoluvlastníci predkupné právo.

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

Pretože ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka, neobsahuje konkrétnu úpravu predkupného práva, súd analogicky na daný prípad aplikoval ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve podľa § 602 a nasledovných Občianskeho zákonníka.

Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

Spoluvlastník sa môže domáhať neplatnosti právneho úkonu ( kúpnej zmluvy ), ktorou druhý povinný spoluvlastník prevedie svoj spoluvlastnícky podiel na inú osobu a zákonné predkupne právo oprávneného spoluvlastníka nerešpektuje.

Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, do kedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do osem dní a nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupne právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok. Ak ide o nehnuteľnosť musí byť ponuka písomná.

Zaviazaná osoba z predkupného práva musí ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel oprávnenej osobe. Ponuka vykonaná zviazanou osobou adresovaná oprávnenej osobe musí zahŕňať ohlásenie všetkých podmienok ( § 605 Občianskeho zákonníka ). Pri porušení povinnosti zo strany zviazaného spoluvlastníka má oprávnený možnosť domáhať sa vyslovenia neplatnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu uskutočneného medzi zviazaným spoluvlastníkom a nadobúdateľom spoluvlastníckeho podielu.

Bolo preukázané, že niektoré pozemky, ktoré patria navrhovateľovi, užívajú aj odporcovia v rade 1/ až 21/ ( záhradkári ). Navrhovateľ odpadovým materiálom zahatal prístupovú cestu k záhradkám, čím chcel donútiť odporcov a ďalších záhradkárov v osade, aby jeho pozemky od neho odkúpili a snažil sa získať výhodnú vyjednávaciu pozíciu pri rokovaní o kúpnej cene. Odkúpením spoluvlastníckych podielov odporkyne v rade 23/ k štyrom sporným pozemkom, a to parcele č. XXXX/XXX až XXX, v rozsahu 1/12-iny by navrhovateľ získal k pozemkom, na ktorých sa nachádza prístupová cesta, majoritný podiel a mohol by rozhodovať o spôsobe užívania týchto pozemkov a tieto pozemky by mohol začať využívať na iný účel ako na cestu, čím by sa stalo jeho postavenie pri vyjednávaní so záhradkármi o odkúpení jeho pozemkov výhodným. Vo svojom liste zo dňa 21.07.2010 odporca v rade 22/ udáva, že svoje spoluvlastnícke podiely k sporným pozemkom predal odporcom v rade 1/ až 21/ aj preto, že navrhovateľ sa snažil získať k pozemkom, na ktorých sa nachádza prístupová cesta do záhradkárskej osady, majoritný spoluvlastnícky podiel v rozsahu 13/24-in a tieto pozemky chcel na základe tohto práva zablokovať ( 11/24-in plus 1/12-ina ). Hrozba takéhoto konania navrhovateľa, ktorá je v rozpore s etickými normami a pravidlami dobrého spolunažívania, je reálna, pretože navrhovateľ sa opakovane vyhrážal, že bude na pozemkoch v jeho spoluvlastníctve vysádzať stromy, a že tieto pozemky aj napriek nesúhlasu ostatných spoluvlastníkov oplotí. Za týchto okolností ponúkol odporca v rade 22/ navrhovateľovi svoje spoluvlastnícke podiely, aj podiely odporkyne v rade 23/ k devätnástim pozemkom. Navrhovateľ prejavil záujem len o spoluvlastnícke podiely odporkyne v rade 23/ k štyrom pozemkom, na ktorých sa nachádza prístupovú cestu. Tieto okolnosti a ciele navrhovateľa môžu pomôcť v prípade nejasností pri zisťovaní prejavenej vôle účastníkov.

Podľa § 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka, prejav vôle sa môže urobiť konaním, alebo opomenutím. Môže sa stať výslovne, alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosť o tom, čo chce účastník prejsť.

Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

Rozhodujúce právne úkony účastníkov ( ponuka na odkúpenie spoluvlastníckych podielov a odpoveď na túto ponuku ), v prípade nejasností a neurčitostí je potrebné vykladať podľa skutočnej vôle konajúceho, so zreteľom na okolnosti, za ktorý bol právny úkon urobený.

Spoluvlastnícky podiel navrhovateľa na sporných pozemkoch je 11/24-in ( t.j. 22/48-in), a spoluvlastnícky podiel V. V. ( odporkyne v rade 23/ ) na sporných pozemkoch je 1/12-ina, t.j. 4/48-iny. Získaním spoluvlastníckych podielov odporkyne v rade 23/ by navrhovateľ získal majoritný podiel v rozsahu 26/48-in. Potom, čo súd rozsudkom č.k. 21C/124/2010-176 zo dňa 21.10.2011 právoplatne rozhodol, že sporná kúpna zmluva zo dňa 18.09.2009, uzatvorená medzi predávajúcou - odporkyňou v rade 23/ V. V. a odporcami v rade 1/ až 21/, ktorou táto odporkyňa predala svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/12-iny, k sporným pozemkom je neplatná, sa obnovil pôvodný právny stav a navrhovateľove predkupné právo k týmto spoluvlastníckym podielom odporkyne v rade 23/ bolo obnovené. O odkúpenie týchto spoluvlastníckych podielov od odporkyne v rade 23/ navrhovateľ od roku 2011, záujem neprejavil. Dňa

28.06.2013 tieto spoluvlastnícke podiely previedla odporkyňa v rade 23/ na svojho brata H.. V. V., ktorý je takisto spoluvlastníkom sporných pozemkov. Jedná sa o prevod spoluvlastníckeho podielu na blízku osobu, na ktorú sa predkupne právo ostatných spoluvlastníkov nevzťahuje ( § 140 Obč. zákona ).

Bolo preukázané, že navrhovateľ o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu patriaceho odporcovi v rade 22/ H.. U. V. v rozsahu 17/48-ín k sporným pozemkom ( I. časť výroku ), záujem neprejavil. Navrhovateľ neprejavil ani záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu v rozsahu 1/12-iny k spornému pozemku parcela č. XXXX/XXX o výmere 279 m<sup>2</sup>, ktorý patrí odporkyňi v rade 23/ V. V.Č. ( II. časť výroku ). Navrhovateľ mal záujem len o spoluvlastnícke podiely odporkyne v rade 23/, a to len vo vzťahu k štyrom pozemkom z celkového počtu 19-tich ponúkaných pozemkov ( spoluvlastnícky podiel odporkyne v rade 23/ k pozemkom parc. č. XXXX/XXX až XXX bol 1/12-ina, t.j. 4/48-iny).

Listom zo dňa 19.06.2009, odporca v rade 22/ H.. U. V. ponúkol navrhovateľovi na odpredaj svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 9/24- ín, ako aj spoluvlastnícky podiel jeho dcéry V. V., ako odporkyňi v rade 23/, v rozsahu 1/12- iny k devätnástim pozemkom, ktoré sa nachádzajú v záhradkárskej osade E. vo B. a na Okresnom úrade Martin, pre katastrálne územie B., a boli zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX a XXXX. List odporcu v rade 22/ obsahuje špecifikáciu všetkých devätnástich ponúkaných pozemkov a navrhovateľa vyzýva, aby svoje predkupné právo uplatnil v lehote do 29.06.2009 a to za kúpnu cenu 15 € za m<sup>2</sup>. Navrhovateľa požiadal, že v prípade jeho záujmu je potrebné v stanovenej lehote poukázať 50 % z kúpnej ceny týchto pozemkov na adresu predávajúceho, ktorým je on a jeho dcéra V. V.. Odporca v rade 22/ v liste konštatuje, že po splnení týchto podmienok, bude v lehote pätnásť dní uzatvorená kúpna zmluva a súčasne bude uhradený aj zostatok kúpnej ceny. Táto ponuka spoluvlastníckeho podielu neobsahuje žiadne iné podmienky, ani výhrady.

Navrhovateľ tvrdil, že na túto ponuku reagoval listom. Rovnopis tohto listu, ktorý mal obsahovať prijatie ponuky na odkúpenie spoluvlastníckych podielov, navrhovateľ predložiť nevedel, pretože tento list zahodil. Zároveň v ten istý deň a to dňa 29.06.2009 navrhovateľ poukázal na účet odporcu v rade 22/ H.. U. V. časť kúpnej ceny vo výške 455 €.

Odporca v rade 22/, po uplynutí určeného termínu do 29.06.2009, odišiel na dovolenku a žiadny list navrhovateľa, ktorým by na jeho ponuku na odkúpenie spoluvlastníckych podielov reagoval, nedostal. Nedostal ani žiadne peniaze, ako zálohu na kúpnu cenu za spoluvlastnícke podiely. Poštovým podacím lístkom zo dňa 08.09.2009 navrhovateľ preukázal, že suma 455 € ktorú poukázal na účet odporcu v rade 22/, mu pošta vrátila. Odporca v rade 22/ na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 17.06.2011 vypovedal, že navrhovateľ mu asi dvanásť dní po uplynutí určeného termínu na ponuku telefonoval, teda po 29.06.2009 a oznámil mu, že mu poslal peniaze na kúpnu cenu pozemkov. Uviedol, že žiadne peniaze a ani list obsahujúci prijatie ponuky mu doručený nebol. Poukázal na to, že suma 455 €, ktorú mu mal navrhovateľ zaplatiť, tvorí len 1/10- inu z ceny, ktorú mal navrhovateľ zaplatiť.

Následne navrhovateľ listom zo dňa 15.07.2009, ktorý bol podľa podacieho lístku v ten istý deň odoslaný prostredníctvom pošty na adresu odporkyne v rade 23/ V. V., jej oznámil, že jej otec (odporca v rade 22/) mu v jej mene ponúkol na odpredaj spoluvlastnícke podiely v záhradkárskej osade, ktoré sú evidované na liste vlastníctva číslo XXXX a XXXX. Navrhovateľ odporkyňi v rade 23/ oznámil, že v určenej lehote na túto ponuku odpovedal a požadovanú sumu za jej podiely na parcele číslo XXXX/XXX až XXX odoslal. Navrhovateľ v prílohe listu zo dňa 15.07.2009 doručil odporkyňi v rade 23/ návrh kúpnej zmluvy na odpredaj spoluvlastníckych podielov patriacich odporkyňi v rade 23/ v rozsahu 1/12-iny a požiadal ju, aby v návrhu kúpnej zmluvy doplnila svoje rodné číslo. Navrhovateľ odporkyňi v rade 23/ doručil okrem návrhu kúpnej zmluvy aj list vlastníctva číslo XXXX a fotokópiu podacieho lístku, ktorým poukázal odporcovi v rade 22/ sumu 455 €, ako zálohu na kúpnu cenu za spoluvlastnícke podiely patriace V. V..

V liste zo dňa 15.07.2009, ktorým navrhovateľ reagoval na ponuku odporcu v rade 22/ na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu, nie je žiadna zmienka o záujme navrhovateľa o odkúpenie spoluvlastníckych podielov odporcu v rade 22/ k pozemkom parcela č. XXXX/XXX až XXX, ani o záujme odkúpiť jeho spoluvlastnícke podiely k ďalším 15-im pozemkom identifikovaným v ponuke odporcu v rade 22/ zo dňa 19.06.2009.

Na pojednávani, ktoré sa konalo dňa 17.06.2011, odporkyňa v rade 23/ V. V. vypovedala, že list navrhovateľa zo dňa 15.07.2009 jej doručený bol, avšak až po uplynutí stanovenej lehoty pre akceptáciu predkupného práva, teda po 29.06.2009. Odporkyňa v rade 23/ potvrdila, že súčasťou tohto listu bol aj návrh kúpnej zmluvy a poštový podací lístok na sumu 455 €.

Pochybnosti o tom, či mal navrhovateľ záujem aj o spoluvlastnícke podiely odporcu v rade 22/ vyvracia aj jeho výpoveď na pojednávani dňa 17.06.2011, kde tvrdil, že na základe ponuky H.. U. V.Č. ( odporcu v rade 22/ ) zo dňa 19.06.2009 mu boli ponúknuté na predaj spoluvlastnícke podiely odporcu v rade 22/ a odporkyne v rade 23/, a spoluvlastnícke podiely H.. V. V.. Celkovo mu boli ponúknuté spoluvlastnícke podiely k devätnástim pozemkom. Z toho akceptoval len ponuku ohľadne štyroch pozemkov. Navrhovateľ uviedol, že ohľadne týchto štyroch pozemkov navrhovanú kúpnu cenu v rozsahu 50% odporcovi v rade 22/ zaplatil. Túto skutočnosť preukázal poštovým podacím lístkom zo dňa 29.06.2009. Navrhovateľ ďalej vypovedal, že na základe ponuky odporcu v rade 22/ výmera pripadajúca na spoluvlastnícke podiely odporkyne v rade 23/ k sporným spoluvlastníckym podielom predstavuje 60,66 m<sup>2</sup> krát 15,- €, a z toho 50% predstavuje sumu 455,- €, ktorá zodpovedá spoluvlastníckym podielom odporkyne v rade 23/, a túto sumu navrhovateľ poslal na účet odporcu v rade 22/.

Výmera pripadajúca na spoluvlastnícke podiely odporcu v rade 22/ vo vzťahu k sporným pozemkom predstavuje 273 m<sup>2</sup> krát 15,- € = 4.095,- €, z toho 50% je 2.047,50 €. Navrhovateľ svoj záujem jednoznačne prejavil aj zaplatením kúpnej ceny, ktorá sa týka len spoluvlastníckych podielov odporkyne v rade 23/. Ak by prejavil záujem aj o spoluvlastnícke podiely k sporným pozemkom, ktoré patrili odporcovi v rade 22/, zaplatil by zálohu na kúpnu cenu vo výške 2.502,25 € ( 2.047,50 € plus 455 € ) a nie 455,- €.

Pretože navrhovateľ svoje predkupne právo voči spoluvlastníckym podielom odporcu v rade 22/ v určenej lehote do 29.06.2009 nevyužil, toto jeho predkupne právo zaniklo a odporca v rade 22/ oprávnené odpredal tieto svoje spoluvlastnícke podiely odporcom v rade 1/ až 21/, a to na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.09.2009. Odporca v rade 22/ konal čestne, a svoje spoluvlastnícke podiely odpredal až po uplynutí zákonnej dvojmesačnej lehoty podľa § 605 Občianskeho zákonníka ( ponuka odporcu v rade 22 zo dňa 19.06.2009, kúpna zmluva zo dňa 18.09.2009 ). Odporca v rade 22/ nepredal svoje spoluvlastnícke podiely odporcom v rade 1/ až 21/ za výhodnejších podmienok, než ako ich ponúkol navrhovateľovi. Spoluvlastnícke podiely odporcom predal za približne rovnakú sumu. Výmera pripadajúca na predávané spoluvlastnícke podiely predstavovala podľa kúpnej zmluvy zo dňa 18.09.2009 výmeru 1.537 m<sup>2</sup>. Z uvedenej výmery podiel každého kupujúceho v rozsahu 1/48-iny predstavoval výmeru 32 m<sup>2</sup>, za čo každý zaplatil 500,- €, t.j. odporca v rade 22/ predal svoje spoluvlastnícke podiely za sumu 15,60 € za m<sup>2</sup>. ( ponuka navrhovateľovi bola 15 € za m<sup>2</sup> ). Nejednalo sa z jeho strany o žiadnu špekuláciu, pretože podiely nepredal za výhodnejšiu sumu, než ako ponúkol navrhovateľovi.

V návrhu na začatie konania, ako aj z písomného vyjadrenia zo dňa 09.12.2013 ( č.l. spisu 375 rub ) vyplýva, že navrhovateľ svojim návrhom na začatie konania chce obnoviť pôvodný právny stav, aby sa mu opäť obnovilo jeho predkupne právo voči povinným spoluvlastníkom. Na otázku súdu, že ako mieni postupovať, ak by súd jeho návrhu vo vzťahu k odporcom vyhovel a určil by, že sporná zmluva je v tejto časti neplatná, navrhovateľ odpovedal vyhýbavo, nejasne a neurčito: „Ja konám a budem konať len v medziach zákona.“. Na pojednávani, ktoré sa konalo dňa 17.06.2011 však navrhovateľ vypovedal, že spoluvlastnícke podiely k sporným pozemkom, ktoré patrili odporcovi v rade 22/ nechce a má záujem len o spoluvlastnícke podiely odporkyne v rade 23/. Túto skutočnosť navrhovateľ konštatuje aj vo svojom liste zo dňa 15.02.2011, ktorý sa nachádza v súdnom spise na č.l. 75. V liste navrhovateľ uvádza, že má záujem o odkúpenie podielu, ktorý patrí odporkyne v rade 23/ v rozsahu 1/12-iny, a to k sporným pozemkom parcela č. XXXX/XXX-XXX a z tohto dôvodu v určenom termíne uhradil 50% z navrhovanej kúpnej ceny na dresu odporcu v rade 22/.

Listom zo dňa 25.08.2009 odporca v rade 22/ navrhovateľovi oznámil, že na jeho ponuku na odpredaj spoluvlastníckych podielov v určenej lehote nereagoval a preto jeho predkupné právo zaniklo.

Listom zo dňa 19.04.2010, navrhovateľ odporcom v rade 1/ až 21/ oznámil, že predkupné právo na spoluvlastnícke podiely V. V. ( odporkyňa v rade 23/ ) využil a v stanovenej lehote zaplatil požadovanú sumu za jej niektoré podiely, a zaslal jej aj návrh kúpnej zmluvy na odkúpenie týchto podielov. Navrhovateľ odporcov vyzval, aby sporné spoluvlastnícke podiely a to vo vzťahu k parcelám číslo XXXX/

XXX až XXX vrátili, v termíne do 15.05.2010, a aby sa obnovil pôvodný stav. V tomto liste navrhovateľa nie je žiadna zmienka o spoluvlastníckych podieloch k ďalším 15-im pozemkom, ktoré odporca v rade 22/ listom zo dňa 19.06.2009 ponúkol navrhovateľovi na odkúpenie za 15,- € za m<sup>2</sup>, ani zmienka o spoluvlastníckych podieloch odporcu v rade 22/ k pozemkom parcela č. 3004/507 až 510. V tomto liste zo dňa 19.04.2010 navrhovateľ opätovne uvádza skutočnosť, že návrhom na začatie konania chce dosiahnuť obnovenie pôvodného právneho stavu a jeho predkupného práva.

Podľa názoru súdu ponuka odporcu v rade 22/ zo dňa 19.06.2009 na odkúpenie spoluvlastníckych podielov je dostatočne jasná a zrozumiteľná. Navrhovateľ bol spoluvlastníkom sporných pozemkov a dobre poznal ich parcelné označenie, výmeru a polohu v teréne. Ponuka odporcu v rade 22/ na odkúpenie spoluvlastníckych podielov adresovaná navrhovateľovi, obsahuje riadnu identifikáciu ponúkaných spoluvlastníckych podielov, s uvedením katastrálneho územia, v ktorom sa tieto pozemky nachádzajú, uvedením čísla listu vlastníctva, parcelného čísla pozemku, jeho výmeru a veľkosť ponúkaného spoluvlastníckeho podielu odporcu v rade 22/ (9/24-in) a odporkyne v rade 23/ ( 1/12-ina ). Ponuka obsahuje aj navrhovanú kúpnu cenu a lehotu, v ktorej má oprávnená osoba svoje predkupne právo uplatniť. Ponuka obsahuje aj oznámenie, že v prípade prijatia ponuky bude kúpna zmluva uzatvorená do 15-tich dní, a v tejto lehote bude uhradený aj zostatok kúpnej ceny. Povinný spoluvlastník navrhovateľa upozornil, že ak si predkupne právo v uvedenej lehote neuplatní, spoluvlastnícke podiely budú odpredané. Pre jasnosť a určitosť ponuky by bolo úplne postačujúce aj uvedenie parcelného čísla a katastrálneho územia, pretože parcelné číslo je v rámci katastrálneho územia jedinečné a nezameniteľné. Odpoveď navrhovateľa zo dňa 15.07.2009 na ponuku odporcu v rade 22/, ktorú navrhovateľ adresoval odporkyni v rade 23/, je jednoznačná a konštatuje sa v nej, že požadovanú časť kúpnej ceny za podiely odporkyne v rade 23/ navrhovateľ zaplatil a zaslal jej aj návrh kúpnej zmluvy a žiadal, aby tam doplnila svoje rodné číslo. Ďalej jej oznámil, že ak s návrhom kúpnej zmluvy súhlasí, pošle jej ďalšie tri rovnopisy tejto zmluvy a zostatok kúpnej ceny zaplatí.

Návrhom navrhovateľ uplatnil voči odporkyni v rade 23/ aj právo na určenie neplatnosti spornej kúpnej zmluvy ohľadne parcely č. XXXX/XXX o výmere 274 m<sup>2</sup>. O túto parcelu nijakým spôsobom neprejavil záujem, a to ani voči spoluvlastníckym podielom odporcu v rade 22/, ani voči spoluvlastníckym podielom odporkyne v rade 23/. Súd nemal žiadne pochybnosti o tom, že odporca v rade 22/ riadnym a zrozumiteľným spôsobom ponúkol navrhovateľovi svoje spoluvlastnícke podiely k sporným pozemkom, aj spoluvlastnícke podiely V. V. na odkúpenie. Navrhovateľ na túto ponuku reagoval len návrhom na odkúpenie spoluvlastníckych podielov odporkyne v rade 23/.

Navrhovateľ argumentoval tým, že ponuka odporcu v rade 22/ zo dňa 19.06.2009 bola nejasná, pretože sa v nej ponúka aj parcela č. XXXX/XXX o výmere 442 m<sup>2</sup>. Podľa navrhovateľa má však táto parcela výmeru len 240m<sup>2</sup>.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že na základe objednávky samotného navrhovateľa, bol vypracovaný geometrický plán č. 56/2009 zo dňa 17.04.2009, na základe ktorého bola ponúkaná parcela č. XXXX/XXX o výmere 442 m<sup>2</sup> rozdelená na dve parcely, a to parcelu č. XXXX/XXX o výmere 240 m<sup>2</sup> a parcelu č. XXXX/XXX o výmere 202 m<sup>2</sup>. Vlastníkom tejto oddelenej parcely č. XXXX/XXX vo výmere 202 m<sup>2</sup> sa na základe kúpnej zmluvy a tohto geometrického plánu následne stal navrhovateľ. Z uvedeného vyplýva, že sám navrhovateľ dobre vedel, že pokiaľ časť ponúkanej parcely XXXX/XXX vo výmere 442 m<sup>2</sup>, a to o výmere 202 m<sup>2</sup> odkúpil, ponúkaná je len zostávajúca časť tejto parcely XXXX/XXX o výmere 240 m<sup>2</sup>. Aj na základe oddeľovacieho geometrického plánu, ktorý si navrhovateľa objednal, edel o akú parcelu sa jedná, a kde sa v prírode nachádza.

Z obsahu korešpondencie medzi účastníkmi logicky jednoznačne vyplýva, že o spoluvlastnícke podiely odporcu v rade 22/ navrhovateľ záujem nemal. Nemal záujem ani o spoluvlastnícky podiel odporkyne v rade 23/ k pozemku parcela č. XXXX/XXX. Použitie pomocných interpretačných pravidiel nebolo v danom prípade potrebné. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že navrhovateľ záujem o odkúpenie spoluvlastníckych podielov odporcu v rade 22/ nemal. Navrhovateľ chcel odkúpiť len niektoré spoluvlastnícke podiely od odporkyne v rade 23/ a získať tým majoritný spoluvlastnícky podiel na sporných pozemkoch, ktoré tvoria prístupovú cestu do záhradkárskej osady, ktorú v minulosti zahatal odpadovým materiálom a znemožnil tým prístup približne sto záhradkárom k svojim pozemkom a chatkám. Je nepochybné, že navrhovateľ nevyužil svoje predkupné právo na odkúpenie spoluvlastníckych podielov odporcu v rade 22/ k žiadnemu z ponúkaných pozemkov, čím mu toto právo

zaniklo. Z toho dôvodu odporca v rade 22/ oprávnené odpredal svoje spoluvlastnícke podiely odporcom v rade 1/ až 21/.

Pretože neuplatnením zákonné predkupné právo navrhovateľa podľa § 140 Občianskeho zákonníka zaniklo, súd jeho návrh o určenie, že sporná kúpna zmluva je neplatná, zamietol a rozhodol takto:

Návrh o určenie, že kúpna zmluva zo dňa 18.09.2009, uzavretá medzi predávajúcimi, a to odporcom v rade 22/ H.. U. V. a odporkyňou v rade 23/ V. V., a kupujúcimi odporcami v rade 1/ až 21/ v tej časti, ktorou odporca v rade 22/ predal svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 17/48-in k pozemkom, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území B., a sú zapísané na Okresnom úrade Martin, na liste vlastníctva č. XXXX, a to parcela č. XXXX/XXX o výmere 240m<sup>2</sup> - trvale trávnaté porasty, parcela č. XXXX/XXX o výmere 33 m<sup>2</sup> - trvale trávnaté porasty, parcela č. XXXX/XXX o výmere 243m<sup>2</sup> - trvale trávnaté porasty, parcela č. XXXX/XXX o výmere 10m<sup>2</sup> - trvale trávnaté porasty a parcela č. XXXX/XXX o výmere 279m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría a to odporcom v rade 1/ až 21/, a to každému rovným dielom, je neplatná, sa zamietá.

Návrh o určenie, že kúpna zmluva zo dňa 18.09.2009, uzavretá medzi predávajúcimi, a to odporcom v rade 22/ H.. U.L. V. a odporkyňou v rade 23/ V. V., a kupujúcimi odporcami v rade 1/ až 21/ v tej časti, ktorou odporkyňa v rade 23/ V. V. predala svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/12-in pozemku, ktorý sa nachádza v katastrálnom území B., a je zapísaný na Okresnom úrade Martin na liste vlastníctva č. XXXX, a to parcela č. XXXX/XXX o výmere 279 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, a to odporcom v rade 1/ až 21/, a to každému rovným dielom, je neplatná, sa zamietá.

Odporca v rade 22/ spornou kúpnu zmluvou odpredal odporcom v rade 1/ až 21/ svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 17/48-in, a to každému rovným dielom ( t.j. v rozsahu 17/1008-in ). Rovnako aj odporkyňa v rade 23/ odpredala spornou kúpnu zmluvou svoj spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/12-iny, a to odporcom v rade 1/ až 21/, a to rovným dielom ( t.j. každému 4/1008-iny ). Každý odporca v rade 1/ až 21/ získal spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/48-in ( 17/1008 plus 4/1008 = 21/1008, t.j. 1/48-in ).

Ak by aj súd návrhu navrhovateľa vyhovel a určil by, že sporná kúpna zmluva zo dňa 18.09.2009 je neplatná, nemalo by to pre navrhovateľa žiadny praktický význam, pretože ak by si v prípade takéhoto rozhodnutia následne uplatnil predkupne právo voči odporcovi v rade 22/, tento odporca by mu pozemky ponúknuť nemusel, a mohol by svoje spoluvlastnícke podiely previesť na svoju dcéru ( odporkyňa v rade 23/ ), alebo na svojho syna H.. V. V., ktorý je takisto spoluvlastníkom sporných pozemkov ( § 116, § 117 a § 140 Občianskeho zákonníka ).

Podľa § 151 ods. 3 O.s.p., v zložitých prípadoch, najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania, alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní, súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Podľa citovaného ustanovenia súd o trovách konania rozhodne osobitne, a to po právoplatnosti rozhodnutia, pretože v spore vystupuje 25 účastníkov a jedná sa o pomerne zložitý spor, v ktorom sa riešia tri samostatné nároky. Účastníci sú povinní vyčísliť náhradu trov konania v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní od jeho doručenia na Krajský súd Žilina prostredníctvom podpísaného súdu (dvojmo).

Podľa ust. § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa ust. § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci,

Podľa ust. § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinnosť stanovená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na začatie exekúcie.