

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 6C/41/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4621202180
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 04. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Ľuboš Chrenko
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2023:4621202180.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany sudcom Ľubošom Chrenkom v právnej veci žalobcu: Y. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX/X, XXX XX L., zastúpený: JUDr. Margita Kytnarová, advokátka so sídlom Sv. Cyrila a Metoda 4595/18, 955 01 Topoľčany, proti žalovanému: MUDr. G. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, XXXX H., A. A., zastúpený: ADVOKÁT JUDr. PETER TIMKO spol. s r. o., so sídlom Pri parku 8, 941 45 Maňa, o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Súd konanie, čo do požadovaného podielu 9/80-in, **zastavuje**.

III. Súd priznáva žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnej výške. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca podal dňa 28.09.2021 na tunajšom súde žalobu voči žalovanému, domáhajúc sa nahradenia prejavu vôle žalovaného, ktorý v postavení predávajúceho cez kúpnu zmluvu, tvoriacu pevnú súčasť rozsudku, predáva žalobcovi v postavení kupujúceho za kúpnu cenu 4.013,29 eur spoluvlastnícky podiel 2/5 k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Topoľčany, katastrálnym odborom na LV č. XXX, kat. úz. L. ako parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu parc. č. XXX ako orná pôda o výmere 19673 m². Žalobu odôvodnil tým, že žalobca má v podielovom spoluvlastníctve o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/80 a 1/10 nehnuteľnosť, nachádzajúcu sa mimo zastavaného územia obce L., zapísané v katastri nehnuteľností, vedenom Okresným úradom Topoľčany, katastrálnym odborom na LV č. XXX, kat. úz. L. ako parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu parc. č. XXX ako orná pôda o výmere 19673 m². Žalobca sa dozvedel, že žalovaný ako kupujúci uzavrel v roku 2019 kúpnu zmluvu s predávajúcim I. I., ktorej predmetom bol spoluvlastnícky podiel predávajúceho o veľkosti 2/5 k predmetným nehnuteľnostiam. Okresný úrad Topoľčany, katastrálny odbor, vklad kúpnej zmluvy povolil dňa 03.06.2019 pod V 1791/2019. Na tom základe bol žalovaný zaevidovaný na LV č. XXX pod por. č. XX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2/5-iny. V tom čase bol už žalobca podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/80, ktorý nadobudol na základe kúpnej zmluvy V 1261/2019, ktorej vklad bol povolený dňa 17.05.2019. Ďalší spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/10-ina žalobca nadobudol kúpnu zmluvou V 1791/2019 (správne V 4204/2019).. Žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi nebol predmet kúpy prednostne ponúknutý na odkúpenie.

1.1. Žalobca aj prostredníctvom svojho syna G.Z. oznámil žalovanému porušenie jeho predkupného práva. Žalovaný listom zo dňa 23.01.2020 oznámil synovi žalobcu jeho osobné údaje a cenu, za

ktorú kúpil predmetný spoluvlastnícky podiel s vyhlásením, že v tomto zmysle napísanú kúpnu zmluvu podpíše. Žalobca návrh kúpnej zmluvy podpísal spolu s návrhom na jej vklad do katastra nehnuteľností a doručil ho žalovanému dr.med. I.. Ten však napriek vyhláseniu z 23.01.2020 návrh kúpnej zmluvy, ani jej vkladu do katastra nehnuteľností, nepodpísal.

1.2. Žalobca listom zo dňa 16.04.2021 poslal žalovanému a predávajúcemu I. I. námietku neplatnosti kúpnej zmluvy s výzvou na bezodkladné ponúknutie svojho podielu na predaj za rovnakých podmienok, za akých ho kúpil. Žalovaný námietku s výzvou prevzal dňa 18.04.2021, avšak sa k nej nevyjadril. Predávajúci I. I. námietku s výzvou prevzal dňa 19.04.2021 a vo vyjadrení z 03.05.2021 oznámil, že po predbežnej dohode s kupujúcim (žalovaným) a zistení niektorých skutočností, prijímú ďalšie riešenia. Do dnešného dňa však k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo. V predmetnej veci medzi predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim nešlo o prevod medzi blízkymi osobami. Predávajúci, I. I., porušil právnu povinnosť uloženú v § 140 Občianskeho zákonníka. Žalobca ako spoluvlastník má postavenie dotknutej osoby, ktorej k predmetu kúpy prislúcha zákonné predkupné právo. Žalobca sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 1791/2019 v časti predmetu kúpy dovolal podaním námietky zo dňa 16.04.2021, ktorá sa dostala do dispozičnej sféry adresátov dňa 19.04.2021.

1.3. Žalobca k žalobe pripojil vyhlásenia a súhlas spoluvlastníkov predmetnej nehnuteľnosti W. G., K. G., C. G., G. T. a M. A..

2. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že žiada žalobu zamietnuť, vznáša námietku premlčania uplatneného nároku, namieta hmotnoprávnu nesprávnosť textovej formulácie žalobného petitu a tiež namietal, že žalobca nemôže požadovať nahradenie prejavu vôle voči celému rozsahu spoluvlastníckeho podielu 2/5-iny, ktorý žalovaný nadobudol, ale iba voči tej pomernej časti, ktorá zodpovedala podielu žalobcu, existujúcemu na LV č. XXX pre kat. úz. L. ku dňu uzavretia napadnutej kúpnej zmluvy.

3. Vo veci súd vytyčil termín pojednávania na deň 09.11.2022 na ktorom právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že na podanej žalobe trvajú. K námietke premlčania uviedla, že je nedôvodná vzhľadom na to, že zmluva bola uzavretá dňa 23.05.2019 a žaloba bola podaná na súde 28.09.2021, keďže premlčacia doba je trojročná.

3.1. Ohľadom hmotnoprávnej nesprávnosti textovej formulácie uviedla, že žalovaný neuvádza, v čom vidí nepresnosť. Domnieva sa, že môže ísť o názor, že petit mal znieť tak, že žalovaný je povinný uzavrieť v postavení predávajúceho kúpnu zmluvu, tvoriacu pevnú súčasť tohto rozsudku, ktorou žalovaný predáva žalobcovi v postavení kupujúceho, za určenú kúpnu cenu pozemky v podiele 2/5-iny k celku atď. Samotná námietka údajnej nesprávnosti textovej formulácie nemôže mať však žiaden právny účinok, pretože pre rozhodnutie súdu je rozhodujúci obsah petitu a nie iná formulácia, ktorá je totožná obsahovo s navrhovaným petitom. Okrem toho súdna prax potvrdzuje, že petit, ktorý žalobca navrhoval je bežne používaný, a teda právne obstojí aj navrhovaný výrok, že súd nahrádza prejav vôle. Žalobca nemá problém upraviť formuláciu.

3.2. Pokiaľ ide o tretiu námietku žalovaného, s touto sa nestotožnila, pretože žalobca priamo v žalobe pripojil súhlasy ostatných spoluvlastníkov a podpis každého jedného spoluvlastníka bol úradne osvedčený. Išlo o všetkých podielových spoluvlastníkov, okrem jednej, v podiele 1/10-ina. Vyslovene súhlas udelil pod poradovým č. 4 W. G., pod por.č. 5 K. G., pod por. č. 6 C. G., pod por. č. 9 G. T., pod por. č. 14 M. A., pod por. č. 16 žalobca má podiel 1/80-ina. Keďže súdy musia rozhodovať podľa stavu v čase rozhodovania, na LV č. XXX je pod por. č. XX žalobca podielovým spoluvlastníkom o veľkosti podielu 1/10-ina. Z uvedeného potom vyplýva, že žalobca má právo na uplatňovanie nároku na uzavretie kúpnej zmluvy nahradením prejavu vôle súdom na celý podiel 2/5-iny z celku. Pokiaľ ide o podielových spoluvlastníkov pod č. XX G. G. a č. XX C. G., týchto už neoslovili, lebo je to už nad 2/5-iny. Títo pribudli na LV po podaní žaloby.

3.3. Právna zástupkyňa žalobcu poukázala na konanie vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 5C/61/2017 v ktorom išlo o identický prípad, predložila súdu žalobu s prílohami sp. zn. 5C/61/2017, rozsudok tunajšieho súdu a rozsudok krajského súdu v predmetnej veci. Ďalej uviedla, že viaceré rozsudky súdov vrátane NS SR sp. zn. 2Cdo/28/2009 z ktorého vyplýva, že pokiaľ žalobca žaluje o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a súčasne ako ďalší výrok žiada nahradenie prejavu vôle alebo uloženie

povinností uzavrieť kúpnu zmluvu, potom súd nemôže vyhovieť obidvom nárokom, ktoré sa navzájom vylučujú. V predmetnom spore sa však žalobca nedomáha určenia neplatnosti zmluvy, domáha sa len nahradenie prejavu vôle, obsahovo uloženia povinnosti žalovanému, aby kúpnu zmluvu uzavrel a preto sa nemôže stotožniť s názorom, že žaloba je nedôvodná z dôvodu, že sa žalobca po výzve vyjadril o námietke relatívnej neplatnosti. Zo súdnej praxe nie je preukázané, že by súd vyhovel návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy, ak by pred podaním žaloby žalobca takúto námietku nevzniesol. Žalobca postupoval správne a v súlade s právnou praxou, keď v okamihu, keď žalovaný nereagoval na písomnú výzvu a nepristúpil na uzavretie kúpnej zmluvy dobrovoľne, bolo na žalobcovi, pre aký typ žaloby sa rozhodne, a teda či pre žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorá by však musela smerovať proti všetkým účastníkom kúpnej zmluvy, ale s výsledkom, že žalobca by tým v podstate nedosiahol sledovaný účel, teda nenadobudol by vlastnícke právo k predmetu sporu, ale len by sa nehnuteľná vec vrátila do vlastníctva pôvodného vlastníka. Druhú možnosť mal žalobca dať žalobu na súd o nahradenie prejavu vôle a túto aj využil, tým teda nevyužil tretiu možnosť, a to že mu zostane zachované prednostné právo kúpy alebo predkupné právo. V zhode s viacerými rozhodnutiami súdov v rôznych konaniach je zrejmé, že až okamih rozhodovania žalobcu o tom, akou formou sa právne dovoľá svojho nároku je rozhodujúci pre konečné rozhodnutie súdu. Nie je možné, aby súdy v presne rovnakej veci rozhodovali radikálne odlišne. Ak však tretia osoba pošle námietku relatívnej neplatnosti spoluvlastníkovi z LV aj kupujúcemu jeho podielu a neurobí ďalší krok na súde s príslušnou žalobou, nič sa neudeje, nikto nerešpektuje samotnú výzvu, aj keď preukazuje doporučeným zaslaním. Ani kataster nerešpektuje takúto námietku a povolí vklad takejto zmluvy a podľa platnej judikatúry tak koná po práve, pretože až riadne a včasné dovolenie sa príslušnou žalobou na súde bude aj kataster viazaný rozhodnutím súdu.

3.4. Právna zástupkyňa poukázala ďalej na rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo/136/2009, v ktorom sa súd zaoberal otázkou relatívnej neplatnosti právneho úkonu, pričom nerobí záver v tom zmysle, že ak sa dovoľá žalobca relatívnej neplatnosti zmluvy, tak už nemá právo dožadovať sa nahradenia prejavu vôle. Záver je taký, že je na žalobcovi, ktorú z týchto troch alternatív si vyberie. V predmetnom konaní žalobca predložil znenie zmluvy, ktoré žiada, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného, resp. určil povinnosť žalovanému takto zmluvu uzavrieť a z príslušných rozhodnutí súdov z toho vyplýva, že samotným rozhodnutím súdu, ktorým by ukladal takúto povinnosť už sa považuje zmluva za uzavretú, teda nemusí nasledovať podpísanie žalovaného na tejto zmluve.

4. Právny zástupca žalovaného k veci uviedol, že si nemyslí, že toto konanie je priestorom na lustráciu iných súdnych prípadov. Žalobu a kompletný spis vo veci vedenej na tun. súde sp. zn. 5C/67/2017 žalobcovi poskytol jeho syn G. G., aby tento predložil ako nejaký kvázi dôkaz v snahe nakloniť si súd na svoju názorovú stranu. Spis tunajšieho súdu nepredstavuje záväznú súdnu prax, nie je to prameň práva, lebo tieto rozsudky neboli publikované v Zbierke súdnych rozhodnutí a nemajú precedenčný charakter. Každý sudca v SR má plné právo, ba dokonca povinnosť, interpretovať a aplikovať právne normy podľa svojho najlepšieho presvedčenia a podľa citu pre spravodlivosť. V tomto zmysle názory iných kolegov tunajšieho zákonného sudcu nie sú relevantné.

4.1. Uviedol, že žaloba vykazuje také hmotnoprávne vady, pre ktoré v konečnom dôsledku nemôže obstať. Ak bude žalobca pokračovať v konaní, tak ani právoplatne neobstojí petit žaloby, vrátane jeho pevnej súčasti (kúpnej zmluvy) je podľa názoru žalovaného hmotnoprávne nevykonateľný, nesúladný s § 40a Občianskeho zákonníka a s § 140 Občianskeho zákonníka. Navyše je aj rozporný s precedentnou súdnou praxou Najvyššieho súdu SR, ktorý predstavuje vrcholnú súdnu autoritu v tom dôsledku, že jeho právne názory by mali súdy nižších inšancií zohľadňovať a rešpektovať. Namietol, že v článku 4. navrhovanej kúpnej zmluvy sa uvádzajú také skutočnosti, ktoré sú rozporné so skutočným stavom veci. Keďže nemožno súdne schváliť, resp. rozhodovať o takej zmluve, ktorá zjavne uvádza údaje rozporné so skutočnosťou a zároveň platí zásada, potvrdená súdnou praxou, že súd nemôže modifikovať textové znenie kúpnej zmluvy, ktorej je súčasťou petitu a nemôže do neho nijako zasahovať, potom urobil záver, že takáto kúpna zmluva nemôže byť v rozsudku odsúhlasená. Nebolo preukázané, že by sa všetci relevantní spoluvlastníci dohodli na podmienkach výkonu predkupného práva, osobitne zdôraznil, že tí spoluvlastníci, ktorí figurovali na LV č. XXX v čase porušenia predkupného práva, tzn. v čase uzavretia napadnutej kúpnej zmluvy V 1791/2019.

4.2. Pokiaľ ide o päť písomných vyhlásení od spoluvlastníkov na LV č. XXX, obsahovo sa týkajú predkupného práva voči osobe žalovaného. Namietol však, že sa mali po správnosti týkať osoby predávajúceho I. I.. Len vtedy by mohla byť ďalej vedená diskusia o tom, či tieto súhlasy spĺňajú

interpretačné náležitosti, ktoré sú implicitne zahrnuté v § 140 Občianskeho zákonníka. V tomto zmysle odkázal na precedentnú súdnu prax NS SR č.k. 2Cdo/91/2008, ktorý interpretuje § 140 Občianskeho zákonníka tak, že platí zásada alikvotnej reparácie porušeného predkupného práva. Trval na námietke, že jazykové vyjadrenie žalobného petitu nepresne vystihuje hmotnoprávnu podstatu toho, čoho sa žalobca v konaní domáha a čo sleduje. Keďže žalobca sa domáha väčšieho podielu, než mu garantuje § 140 OZ, súd preto nemá inú možnosť, než takýto petit neprijať, žalobu zamietnuť z dôvodu, že súd nemá hmotnoprávny mandát na to, aby akýmkoľvek spôsobom zasahoval a modifikoval do textu kúpnej zmluvy. Vzhľadom na uvedené vyjadril ochotu neprihliadať na vyjadrenú súdnu prax za podmienky, že žalobca prepracuje navrhnutú kúpnu zmluvu, ktorá je súčasťou petitu tak, že kúpna zmluva nebude znižovať na celý podiel 2/5-in k celku, ale iba na alikvotnú časť pomerne pripadajúcu voči jeho podielu na LV č. XXX v rozsahu 1/80 k celku, ktorý nadobudol titulom kúpnej zmluvy V 1261/2019. Ďalší podiel žalobcu na LV v rozsahu 1/10-ina k celku nie je voči predmetu sporu relevantný, lebo tento žalobca nadobudol až po uzavretí kúpnej zmluvy napadnutej v tomto súdnom konaní. Kúpna cena by zostala v sadzbe 0,51 eura za m². Takýto prepočet by rešpektoval rozsudok NS SR sp. zn., 2Cdo/91/2008. Ak žalobca túto ponuku neprijme, žaloba bude právoplatne zamietnutá.

5. Právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že nie je oprávnená vyjadriť sa k návrhu, ktorý bol vznesený na pojednávaní, nemá k tomu oprávnenie, resp. ak by to bolo v záujme klienta, určite by takýto návrh mohla akceptovať. Uvedené musí prerokovať s klientom. Podľa jej názoru je námietka žalovaného ohľadne spochybňovania písomných súhlasov účelová, pretože z obsahu jednotlivých súhlasov je zrejmé, k čomu dávali jednotliví spoluvlastníci súhlas a vyslovene v tých súhlasoch sa vyjadrili, že neuplatňujú svoje predkupné právo. Z uvedeného dôvodu vyjadrenie právneho zástupcu žalovaného, že ak neprijme túto ponuku, tak nedostane nič, považuje za nepodložené tvrdenie.

6. Na pojednávaní dňa 25.01.2023 právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že po porade so žalobcom a vzhľadom na vo veci predložené vyhlásenia a súhlasy piatich podielových spoluvlastníkov predmetnej nehnuteľnosti: W. G., K. G., C. G., G. T. a M. A., mení žalobca žalobný petit tak, že: žalovaný je povinný uzavrieť v postavení predávajúceho kúpnu zmluvu, tvoriacu pevnú súčasť tohto rozsudku, ktorou žalovaný predáva žalobcovi, v postavení kupujúceho, za kúpnu cenu 2.884,55 eura, pozemok v kat. úz. L., okres Topoľčany, v podiele 23/80-in k celku, zapísané na LV č. XXX, v registri „E“, druh orná pôda, parc. č. XXX s výmerou 19673 m². Súčasne predkladám súdu aj právnenému zástupcovi žalovaného upravenú zmluvu, ktorou má byť nahradený prejav vôle súdom, ktorá bude súčasťou rozsudku s tým, že zároveň žiada priznať žalobcovi náhradu trov konania vo výške 100%. K uvedenej zmene žaloby došlo s poukazom na § 140 OZ, podľa ktorého spoluvlastníci pri prevode spoluvlastníckeho podielu, ak sa nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Poukázala na to, že podľa LV č. XXX žalobca mal v čase prevodu podľa zmluvy V 1791/2019 podiel 1/80-inu k celku, pán G. mal 1/20-inu, pani G. 1/20-inu, pán G. 1/20-inu, pani T. 1/40-inu a pán A. 1/10-inu. Čiže spoluvlastníci, ktorí výslovne uviedli vo svojich vyhláseniach že „neuplatňujem svoje predkupné právo v zmysle § 140 OZ a bez akýchkoľvek námietok súhlasím s odkúpením spoluvlastníckeho podielu, ktorý je v súčasnosti zapísaný na LV č. XXX, v kat. úz. L. pod B LV č. XX, na žalovaného do vlastníctva žalobcu, na základe jeho námietky relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 1791/2019“. Čiže výslovne tam prejavili svoju vôľu, aby si na základe ich predkupného práva, mohol podiely im patriace odkúpiť žalobca. V danej veci nebolo pre rozhodnutie podstatné, že takéto vyhlásenie nedali všetci podieloví spoluvlastníci, pretože neboli všetci spoluvlastníci v čase uzavretia tejto zmluvy oprávnení k predkupnému právu a z toho pôvodného LV nedala vyslovene súhlas pani Q. V., poradové číslo X na LV a jej podiel si ani žalobca neuplatňuje.

7. Právny zástupca žalovaného uviedol, že má dve poznámky k prednesu právnej zástupkyne žalobcu. Prvá je procesná poznámka, ako sa žalobca vysporadúva so skutočnosťou, že v podanej žalobe sa domáha nahradenia prejavu vôle v podiele 2/5-iny k celku z predmetnej parcely a predložil zmenu žaloby, kde sa v texte kúpnej zmluvy domáha nahradenia prejavu vôle v podiele 23/80 k celku. Na ďalšie zaujaté stanoviska je potrebné vedieť, či v rozsahu, ktorý predstavuje rozdiel týchto dvoch zlomkov má považovať žalobu za vzatú späť.

7.1. Ďalej uviedol, že predloženie významnej zmeny žaloby, keďže sa žiadne skutkové okolnosti v spise nezmenili, ak sa takáto zmena udeje priamo na pojednávaní, tak žalovaná strana nemá šancu v priebehu niekoľkých sekúnd porovnať rozsiahlu kúpnu zmluvu s pôvodnou kúpnu zmluvou a už vôbec nemá šancu podrobiť skúške správnosti, či je v novom petite správne vypočítaný novo požadovaný podiel. Kým

žalujúca strana mala čas, aby si podiely v zmenenom petíte bez časovej tiesne prepočítala, žalovaná strana takýto čas nemala, čím bola porušená zásada rovnosti zbraní, na ktorú konštantne upozorňuje nielen Ústavný súd SR, ale aj Európsky súd pre ľudské práva.

8. Právna zástupkyňa žalobcu k údajnej zložitosti zmluvy uviedla, že zmluva je presne tá istá, akú dostal k dispozícii právny zástupca žalovaného. Zmeny nastali iba v časti výšky podielu, kde miesto 2/5-in upravili na 23/80-in a v časti kúpna cena prepočítali podľa nového podielu kúpnu cenu, ktorú má zaplatiť žalobca žalovanému a tomu potom zodpovedá ešte zmena vo výške podielu v článku 8. Teda nejde o žiadne rozsiahle zmeny. Pokiaľ ide o informáciu, tak 2/5-iny pôvodne žalovaného podielu sú v matematickom prepočte podielom 32/80-in k celku. Ako už vysvetlila úvodom žalobca si uplatňuje aj na základe vyjadrenia žalovaného len podiel zodpovedajúci veľkosti jeho podielu a súčtu podielov spoluvlastníkov, ktorí sa v jeho prospech vzdali proti žalovanému svojho práva na uplatnenie kúpy podielu v zmysle porušeného predkupného práva. Pokiaľ ide o rozdiel medzi podielom 23/80-in a 32/80-in, je to 9/80-in spoluvlastníckeho podielu, ktorý pokiaľ súd pripustí zmenu návrhu, tak v tejto časti berú späť. Na základe uvedeného žalobca berie späť žalobu v časti uplatneného nároku čo do 9/80-in k celku.

9. Právny zástupca žalovaného uviedol, že vo späťvzatej časti 9/80 k celku súhlasí so späťvzatím a v rozsahu tejto časti si žalovaný uplatňuje náhradu trov konania.

10. Právny zástupca žalovaného podaním zo dňa 12.03.2023 uviedol, že aj po úprave (resp. zmene) žaloby, ktorá bola súdom pripustená na pojednávaní dňa 25.01.2023, žaloba naďalej vykazuje hmotnoprávne vady, pre ktoré nemôže procesne obstáť, najmä (nie však výlučne) tie vady, na ktoré poukázali v ústnom prednese na pojednávaní 09.11.2022. Hmotnoprávne vady žaloby spôsobujú, že jediným správnym a so zákonom súladným rozhodnutím je zamietnutie žaloby vo zvyšnom rozsahu prevyšujúcom späťvzatie žaloby. Žiadal, aby súd takto rozhodol a pre taký prípad požadoval priznať žalovanému náhradu trov konania.

11. Právna zástupkyňa žalobcu vo svojej záverečnej reči na pojednávaní dňa 15.03.2023 uviedla, že žalobou zo dňa 28.09.2021 sa žalobca ako podielový spoluvlastník na súde domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného, ktorý v postavení predávajúceho cez kúpnu zmluvu, tvoriacu pevnú súčasť rozsudku, predáva žalobcovi v postavení kupujúceho za kúpnu cenu 4.013,29 eura spoluvlastnícky podiel 2/5-iny k nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Topoľčany, na LV č. XXX pre kat. úz. L., a to EKN parcelu č. XXX orná pôda o výmere 19673 m² a vo výroku II. priznania nároku na náhradu trov konania žalobcovi vo výške 100%. Dôvodom podania žaloby bolo konanie žalovaného, ktorý ako kupujúci uzavrel v roku 2019 kúpnu zmluvu s predávajúcim I. I., na jeho spoluvlastnícky podiel 2/5-iny k nehnuteľnostiam na LV č. XXX kat. úz. L.. Predmetnú zmluvu Okresný úrad Topoľčany povolil pod číslom V 1791/2019 dňa 03.06.2019. Poukázala na dôkazy predložené už v samotnej žalobe a na ich vyjadrenia vo veci, najmä na pojednávaní dňa 09.11.2022. Žalobe predchádzalo dňa 23.01.2020 oznámenie žalobcu o porušení predkupného práva žalovaným, na ktoré žalovaný reagoval súhlasom s uzavretím kúpnej zmluvy, ktorú aj dal vyhotoviť, doručil ju žalobcovi, tento ju podpísal spolu s návrhom na vklad, avšak žalovaný už svoj záväzok uzavrieť túto kúpnu zmluvu nedodrжал a k uzavretiu tejto zmluvy nepristúpil s vysokou pravdepodobnosťou aktu „pomsty“ za nedohodu v inej veci so synom žalobcu. Žalobca preto znova využil právo obídeného spoluvlastníka a v súlade s § 40a OZ vzniesol písomnú námietku relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 1791/2019 z 03.06.2019, pričom v nej výslovne konkrétne a zrozumiteľne vymedzil, ktorým zo zákonných spôsobov navrhuje svoje právo uspokojiť. Zdôraznila, že podľa konštantnej judikatúry bez dovolania sa relatívnej neplatnosti na súde by namietnutý právny úkon bol po uplynutí zákonnej lehoty považovaný za platný. Keďže žalobca priamo v námietke neplatnosti konkrétne vymedzil aj spôsob uspokojenia jeho práva obídeného spoluvlastníka, a to uzavretím kúpnej zmluvy a keďže k jej uzatvoreniu mimosúdne nedošlo, uplatnil žalobu na súde, aby chýbajúci prejav vôle za kupujúceho nahradil súd. Z troch zákonných možností, ako po vznesení relatívnej neplatnosti možno spor riešiť na súde, si teda žalobca vybral žalobu o nahradenie prejavu vôle v zhode s obsahom písomnej námietky. Žalobca teda nevyužil možnosť podať žalobu o určenie neplatnosti zmluvy, ani možnosť ponechať si predkupné právo. Využil možnosť podať žalobu o nahradenie prejavu vôle smerovanú voči nadobúdateľovi podielu, teda kupujúcemu, ktorým je žalovaný. Žalobca sa nedomáha na súde ničoho iného, preto je súd povinný rozhodovať ako o predbežnej otázke, či sa žalobca vôbec a včas dovolal neplatnosti zmluvy a ak áno, čo v konaní bolo preukázané, vo veci samej potom rozsudkom nahradí prejav vôle za žalovaného.

11.1. Na pojednávaní dňa 25.01.2023 žalobca upravil rozsah požadovaného podielu z pôvodne žiadaných 2/5-in na 23/80-in k celku a k tomu primerane upravil aj výšku kúpnej ceny zo sumy 4.013,29 eura na sumu 2.884,55 eura. Čo sa týka úpravy formulácie petitu tá aj po pripustení návrhu je obsahovo identická s pôvodným návrhom, iba použili formuláciu petitu, ktorú v presne rovnakom prípade použil Krajský súd v Nitre. V tomto smere sa pridržiava vyjadrení na pojednávaní dňa 25.01.2023.

12. Právny zástupca žalovaného vo svojej záverečnej reči uviedol, že čo sa týka meritórnej stránky prípadu naďalej tvrdil, že žalobný petít aj po jeho zmene (resp. čiastočnom späťvzati) vykazuje tak hmotnoprávne vady, pre ktoré nemôže obstať, predovšetkým žalobný petít nekorešponduje a procesne nevyjadruje tie právne následky, ktoré nastali na základe právnej aktivity žalobcu v predsúdnej fáze tohto sporu, keď žalobca podľa vlastnej úvahy zvolil príslušné právne nástroje na ochranu porušeného predkupného práva. V tomto kontexte žalobný petít nezodpovedá § 140 Občianskeho zákonníka a § 40a Občianskeho zákonníka.

12.1. Ďalej namietol, že jazykové vyjadrenie aktuálneho žalobného petitu nezodpovedá väčšinovej súdnej praxi v sporoch, ktorých predmetom je nahradenie prejavu vôle. Z tohto dôvodu označil žalobný petít ako právne nevykonateľný.

12.2. Zároveň namietol, že právnu vadu vykazujú aj písomné vyhlásenia, ktoré žalobca v snahe uspieť pred súdom predložil do súdneho spisu od spoluvlastníkov na LV č. XXX. Po správnosti sa tieto vyhlásenia mali týkať predávajúceho I. I. a len vtedy by mohla byť vedená diskusia, či tieto súhlasy spĺňajú náležitosti implicitne zahrnuté v § 140 Občianskeho zákonníka. Súčasné znenie žalobného petitu, konkrétne spoluvlastnícky podiel 23/80 k celku, tak ako je uvedený v petite, je nesprávne a vadne vypočítaný, teda zásadu alikvotného rátania spoluvlastníckych podielov pri porušení predkupného práva, pričom podrobnosti o správnosti tohto výpočtu už vo viacerých súdnych rozhodnutiach zaujala súdna prax. Keďže súd nemôže modifikovať textové znenie žalobného petitu, aj keby všetky vyššie označené argumenty odmietol, už len z tohto základného dôvodu je jediným zákonným riešením zamietnutie žaloby v rozsahu prevyšujúcom späťvzatú časť žaloby. Navrhol, aby súd vo zvyšnom rozsahu, ktorý je stále predmetom konania žalobu zamietol a pre prípad, že tomuto návrhu súd vyhovie, navrhol priznať žalovanému náhradu trov konania.

13. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom rozhodnutia Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor zo dňa 17.05.2019 č. V 1261/2019, spisu Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor sp. zn. V 1791/2019, LV č. XXX, oznámenia o porušení predkupného práva z 23.01.2020, návrhu kúpnej zmluvy, námietky neplatnosti kúpnej zmluvy a výzvy zo dňa 16.04.2021, vyjadrenia I. I. k námietke z 03.05.2021, vyhlásenia W. G., K. G., C. G., G. T. a M. A. o neuplatnení predkupného práva, ostatných listinných dôkazov a zistil tento skutkový stav:

13.1. Žalobca je vedený ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v kat. úz. L., zapísanej na LV č. XXX, pozemok reg. „E“ KN, parcelné číslo XXX orná pôda o výmere 19673 m², a to pod B 16, v podiele 1/80 na základe titulu nadobudnutia kúpna zmluva, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, dňa 17.05.2019, pod V 1261/2019 a tiež je vedený ako podielový spoluvlastník pod B 18 v podiele 1/10-ina, titul nadobudnutia kúpna zmluva vedená pod V 4204/2019.

13.2. Dňa 23.05.2019 uzavreli predávajúci I. I. a žalovaný ako kupujúci kúpnu zmluvu, ktorej predmetom sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. úz. L., zapísané v registri „E“ zapísané na LV č. XXX ako parc. č. XXX trvalé trávne porasty o výmere 842m² v podiele 1-ica, parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 5800 m² v podiele 1-ica, parc. č. XXX/XX orná pôda o výmere 5715 m² v podiele 1-ica, parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 1890 m² v podiele 1-ica, parc. č. XXX orná pôda o výmere 122 m² v podiele 1-ica, parc. č. XXX orná pôda o výmere 3910 m² v podiele 1-ica, parc. č. XXX/X trvalé trávne porasty o výmere 1719 m² v podiele 1-ica, na LV č. XXX ako parc. č. XXX/XX orná pôda o výmere 5713 m² v podiele 1-ica, na LV č. XXX ako parc. č. XXX orná pôda o výmere 19673 m² v podiele 2/5-in, na LV č. XXX ako parc. č. XXX orná pôda o výmere 2582 m² v podiele 1-ina. Z článku III. vyplýva, že kúpna cena bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 10.900,- eur. V článku IV. je uvedené, že predávajúci zodpovedá za nespornosť svojho vlastníckeho práva a za to, že prevádzané nehnuteľnosti nie sú zaťažené ťarchami a preto kupujúci žiadne ťarchy nepreberá. Zmluvné strany zároveň prehlásili, že zmluvu uzavreli slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a tiež nie v omyle.

13.2.1. Povoleniu vkladu došlo na základe rozhodnutia Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, zo dňa 27.06.2019, pod číslom vkladu V 1791/2019, tak ako to vyplýva zo spisu Okresného úradu Topoľčany, katastrálne odbor č. V 1791/2019.

13.3. Z výpisu z LV č. XXX k dátumu 17.09.2021 vyplýva, že parc. reg. „E“ č. XXX orná pôda o výmere 19673 m² je v podielovom spoluvlastníctve W. G. v podiele 1/20-iny, K. G., v podiele 1/20-iny, C. G. v podiele 1/20-iny, Q. V. v podiele 1/10-iny, G. T. v podiele 1/40-iny, M. A. v podiele 1/10-ina, Y. G. v podiele 1/80-iny, G. I. v podiele 2/5-iny, žalobcu v podiele 1/10-ina, G. G. v podiele 1/80-iny a C. G. v podiele 1/10-ina.

13.4. Z rozhodnutia Okresného úradu Topoľčany zo dňa 17.05.2019 vyplýva, že bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti pod V 1261/2019 k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v kat. úz. L., okrem iného, zapísaných na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX orná pôda o výmere 19673 m² v prospech žalobcu v podiele 1/80-ina.

13.5. Listom zo dňa 23.01.2020 zaslal žalovaný G. G. návrh kúpnej zmluvy, ktorú je ochotný podpísať, týkajúcej sa parc. č. XXX, zapísanej na LV č. XXX v kat. úz. L..

13.6. Podaním zo dňa 16.04.2021 žalobca prostredníctvom svojej právnej zástupkyne uplatnil námietku neplatnosti kúpnej zmluvy V 1791/2019 dňa 23.05.2019, nakoľko v čase jej uzavretia bol žalobca podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností. Keďže pred uzavretím predmetnej kúpnej zmluvy nedošlo k ponúknutiu spoluvlastníckeho podielu p. I. I. žalobcovi na odkúpenie, došlo k porušeniu zákonného predkupného práva. Z uvedeného dôvodu sa v súlade s ustanovením § 40a Občianskeho zákonníka dovoľal relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy. Zároveň žalobca vyzval žalovaného, aby mu bezodkladne ponúkol na predaj a zároveň mu predal predmet kúpy za rovnakých podmienok, za akých ho kúpil od predávajúceho - I. I.. Záverom uviedol, že v prípade ak sa tak nestane, uplatní nárok na súde. Výzvu prevzal žalovaný a p. I. I. dňa XX.XX.XXXX.

13.7. Z vyjadrení a súhlasu W. G. (s dátumom overenia podpisu dňa 19.05.2021), K. G. (s dátumom overenia podpisu dňa 31.05.2021), C. G. (s dátumom overenia podpisu dňa 21.05.2021), G. T. (s dátumom overenia podpisu dňa 16.08.2021) a M. A. (s dátumom overenia podpisu dňa 19.05.2021) vyplýva, že menovaní ako podieloví spoluvlastníci predmetných nehnuteľností si neuplatňujú svoje predkupné právo a bez akýchkoľvek námietok súhlasia s odkúpením spoluvlastníckeho podielu, ktorý je zapísaný pod BLV XX na Dr. med. G. I., do vlastníctva žalobcu ako podielového spoluvlastníka na LV č. XXX v kat. úz. L. pod BLV XX a BLV XX na základe jeho námietky relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 1791/2019.

14. Predmetom konania je nahradenie prejavu vôle žalovaného uzavrieť v postavení predávajúceho kúpnu zmluvu, ktorou žalovaný predáva žalobcovi v postavení kupujúceho za kúpnu cenu 2.884,55 eura, pozemok v kat. úz. L. v podiele 23/80-in k celku, zapísané na LV č. XXX ako parcela reg. „E“ č. XXX o výmere 19673 m² v podiele 23/80-in k celku titulom porušenia jeho predkupného práva. Žalobca sa dovoľal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 1791/2019 v časti predmetu kúpy podielu z LV č. XXX a to podaním námietky zo dňa 16.04.2021. Žalovaný namieta premlčanie uplatneného nároku, nevykonateľnosť navrhovaného petitu a tiež hmotnoprávne vady petitu, nakoľko nekorešponduje a nevyjadruje právne následky, ktoré nastali na základe právnej aktivity žalobcu v predsúdnej fáze tohto sporu a preto nezodpovedá § 140 OZ a § 40a OZ.

15. Podľa § 229 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav.

16. Podľa § 40a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovoľá. Neplatnosti sa nemôže dovoľávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovoľá.

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

18. Podľa § 603 ods. 3 OZ, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

19. Ustanovenie § 40a OZ upravuje tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Relatívna neplatnosť právneho úkonu je založená na vyvrátenej domnienke platnosti tohto právneho úkonu. Znamená to, že dokiaľ oprávnené osoby neuplatnia svoje právo dovolať sa neplatnosti právneho úkonu, bude sa naň pozeráť ako na platný, hoci bol postihnutý dôvodom relatívnej neplatnosti. Prípady relatívnej neplatnosti právnych úkonov sú taxatívne vypočítané v ustanovení § 40a OZ, medzi ktorými je aj nerešpektovanie zákonného predkupného práva spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu na iné než blízke osoby. Relatívna neplatnosť právneho úkonu pôsobí až od okamihu, keď sa jej oprávnený účastník dovolá. Do tej doby sa právny úkon považuje za platný so všetkými dôsledkami z toho vyplývajúcimi. Po márnom uplynutí trojročnej doby, ktorej sa oprávnený nedovolal neplatnosti právneho úkonu, sa jeho právo v dôsledku oprávnenej námietky premlčalo. Ak sa však v rámci trojročnej premlčacej doby (§ 101) oprávnený včas relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovolal, účinky neplatnosti nastávajú ex tunc - spätne k uzavretiu zmluvy. Oprávnený sa môže v premlčacej dobe dovolať neplatnosti právneho úkonu mimo súdneho konania prejavom vôle, adresovaným druhému účastníkovi právneho vzťahu. Právne účinky dovolania nastanú okamihom, keď prejav oprávneného dôjde druhému účastníkovi, resp. ostatným účastníkom právneho úkonu.

20. Z ustanovenia § 140 OZ vyplýva, že právo disponovať so spoluvlastníckym podielom prislúcha každému spoluvlastníkovi. Zmluvná voľnosť spoluvlastníka je však obmedzená, lebo svoj spoluvlastnícky podiel môže bez ďalšieho previesť iba na blízke osoby, ako sú uvedené v ustanovení § 116 a § 117 OZ. Ak však spoluvlastník mieni svoj podiel previesť na iné než blízke osoby, prípadne aj na jedného zo spoluvlastníkov, musí najskôr svoj podiel ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Ide teda o povinnosť spoluvlastníka vyplývajúcu zo zákonného predkupného práva, ktorej korešponduje oprávnenie ostatných spoluvlastníkov na odkúpenie tohto spoluvlastníckeho podielu. Pokiaľ spoluvlastník túto ponukovú povinnosť nesplní, môže sa oprávnený spoluvlastník podľa § 603 ods. 3 OZ voči nadobúdateľovi domáhať, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka, ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhovie má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa, žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa. Ďalej sa môže domáhať toho, že sa uspokojí oprávnený spoluvlastník tým, že mu zostane predkupné právo voči nadobúdateľovi. Okrem uvedených možností, nakoľko porušenie predkupného práva nemá za následok absolútnu neplatnosť zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu a v prípade ak dôjde k porušeniu povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva môže sa dovolať relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu. V danom prípade sa žalobca svojou žalobou domáha vyslovenia nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa uzatvorením kúpnej zmluvy k predmetným nehnuteľnostiam medzi stranami sporu, v zmysle ustanovenia § 603 ods. 3 OZ. Urobil tak potom, ako sa dovolal listom zo dňa 16.04.2021 relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy.

21. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalovaný dňa 23.05.2019 ako kupujúci uzatvoril s predávajúcim I. I. kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol okrem iného aj spoluvlastnícky podiel predávajúceho na LV č. XXX parc. č. XXX orná pôda o výmere 7869,2 m² v podiele 2/5-iny za celkovú dohodnutú kúpnu cenu 10.900,- eur. I. I. ako podielový spoluvlastník odpredal svoj podiel bez toho, aby ho ponúkol podielovému spoluvlastníkovi, žalobcovi, ako to vyplýva z LV č. XXX tým, že neponúkol svoj spoluvlastnícky podiel porušil svoju povinnosť, ktorá mu vyplýva z ustanovenia § 140 OZ. V konaní súd nemal za preukázané, že I. I. prevádzal svoj podiel na žalovaného ako na osobu blízku v zmysle ustanovenia § 116 a § 117 OZ, pričom dôkazné bremeno bolo na strane žalovaného.

22. V danej veci medzi stranami nie je sporné, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností. Žalovaný nadobudol podiel k nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy,

uvedenej vyššie (odsek 13.2.). Tiež nebolo sporné, že predávajúci z uvedenej kúpnej zmluvy pred jej uzavretím so žalovaným neponúkol svoj podiel písomne na predaj žalobcovi. Týmto došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, s poukazom na ustanovenie § 140 OZ, čo nepopiera ani žalovaný vo svojich vyjadreniach.

23. Prvou námietkou, ktorú vzniesol žalovaný bola námietka premlčania, čo sa týka uplatnenia nahradenia prejavu vôle súdom, vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe (§ 101 OZ), ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, kedy bola kúpna zmluva, ktorou bolo porušené predkupné právo zapísaná do katastra.

23.1. Oprávnenie spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené (§ 140 OZ) domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj v zmysle § 603 ods. 3 OZ vzniká až momentom, keď nadobúdateľ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti, keďže až týmto momentom je s predmetnou nehnuteľnosťou oprávnený nakladať (§ 123 OZ) (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 31. mája 2022 sp. zn. 7Cdo 269/2019 - R 53/2022).

23.2. Analogicky potom žalobný návrh žalobcu nie je premlčaný, nakoľko kúpna zmluva bola uzavretá dňa 23.05.2019 a zapísaná do katastra nehnuteľnosti dňa 03.06.2019. Premlčacia doba teda začala plynúť dňom 04.06.2019 a plynula do 04.06.2022. Žaloba bola podaná na súde dňa 28.09.2021. K premlčaniu by nedošlo ani v prípade, že by súd vychádzal v rámci posudzovania začiatku plynutia premlčacej doby od dátumu uzavretia kúpnej zmluvy, t.j. 23.05.2019, keďže k uplynutiu trojročnej premlčacej doby by došlo 23.05.2022.

24. Žalobca predložil súdu písomnú námietku relatívnej neplatnosti, a to list zo dňa 16.04.2021 a preukázal, že túto doručil všetkým účastníkom kúpnej zmluvy - kupujúcemu aj predávajúcemu. Dôjdením dovolania sa neplatnosti účastníkov právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť a nasleduje neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. V tejto súvislosti súd poukazuje na rozhodovacia prax súdov, podľa ktorej ak sa oprávnený spoluvlastník dovolal relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, nemôže sa úspešne domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na predaj, pretože ju nadobúdateľ platne nenadobudol (vzhľadom na dovolanie sa relatívnej neplatnosti zmluvy).

24.1. Ak nadobúdateľ nesplní povinnosť ponúknuť oprávnenému spoluvlastníkovi nadobudnutý spoluvlastnícky podiel na predaj, za podmienok, za ktorých podiel nadobudol, oprávnený spoluvlastník sa môže domáhať na súde, aby jeho prejav vôle bol nahradený rozhodnutím súdu. Právo, vyplývajúce z ustanovenia § 603 ods. 3 OZ a § 229 CSP, môže podielový spoluvlastník uplatniť, keď si relatívnu neplatnosť vôbec neuplatnil, alebo uplatnil vadne, alebo neúčinne. Súd poukazuje konkrétne na stanovisko NS SR vo veci sp. zn. 2Cdo 28/2009, v ktorom sa uvádza, že v prípade účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, nemôže sa oprávnený spoluvlastník úspešne domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na kúpu, pretože (nadobúdateľ) ju platne nenadobudol.

24.2. Súd ďalej poukazuje na stanovisko zaujaté Najvyšším súdom Českej republiky zo dňa 20.06.2001, sp. zn. 22Cdo 831/2000, predmetom ktorého konania bolo uloženie povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu. Najvyšší súd vo veci uvádza, že v prípade účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu nemôže sa oprávnený spoluvlastník úspešne domáhať, aby mu nadobúdateľ vec nadobudol ku kúpe, pretože ju nadobúdateľ platne nenadobudol.

24.3. Z rozsudku Krajského súdu v Nitre zo dňa 19.05.2021 sp. zn. 5Co/53/2020, ktorým bol potvrdený rozsudok tunajšieho súdu zo dňa 18.12.2019, č.k. 5C/53/2018-115 vyplýva, že sa žalobca domáhal proti žalovanému nahradenia prejavu vôle žalovaného, ktorý v postavení predávajúceho cez kúpnu zmluvu, tvoriacu pevnú súčasť tohto rozsudku, predáva žalobcovi, v postavení kupujúceho, nehnuteľnosti uvedené v odôvodnení tohto rozsudku. Súd prvej inštancie žalobu zamietol. V odôvodnení súd prvej inštancie uviedol, že vzhľadom k tej skutočnosti, že žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy v zmysle § 40a OZ, nemá už právo domáhať sa toho, aby mu bol ponúknutý spoluvlastnícky podiel na predaj, t.j. nahradenia prejavu vôle, pretože dovolaním sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, je táto v napadnutej časti od počiatku neplatná (ex tunc). V prípade účinného dovolania

sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, oprávnený spoluvlastník sa už nemôže domáhať, aby mu nadobúdateľ ponúkol vec na kúpu.

24.4. Citovaným rozsudkom krajského súdu bol rozsudok súdu prvej inštancie potvrdený. Z odseku 23. tohto rozsudku vyplýva, že „Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku odvolací súd poznamenáva, že s poukazom na aktuálne platnú rozhodovaciu činnosť všeobecných súdov SR v tejto oblasti (rozhodnutie NS SR zo dňa 31.8.2010, sp. zn. 5Cdo/211/2009 a rozhodnutie NS SR sp. zn. 2Cdo/91/2008) súd prvej inštancie zaujal správny právny záver podporený aj teóriou, konkrétne vysvetlivkami obsiahnutými v prvom diele Veľkého komentára Občianskeho zákonníka autora Imricha Feketeho vzťahujúcimi sa k obsahu ust. § 140 tejto publikácie. Podstata takto zaujatého právneho názoru spočíva v tom, že za stavu dovolania sa relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy žalobcom v zmysle § 40a Obč. zákonníka, k čomu aj v danom prípade právne relevantným spôsobom zo strany žalobcu a voči všetkým účastníkom kúpnej zmluvy aj došlo, žalobca už následne nemá právo domáhať sa toho, aby mu bol ponúknutý spoluvlastnícky podiel na predaj, t. j. nahradenia prejavu vôle, alebo uloženia povinnosti povinnému, aby tento v pozícii predajcu odpredal žalovanému v pozícii kupujúceho vlastnícky podiel v pomernej časti zodpovedajúcej výške spoluvlastníckeho podielu kupujúceho. Dovoláním sa relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy je táto zmluva v jej napadnutej časti od samého počiatku (ex tunc) neplatná. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že je bez právneho významu to, či sa dotknutý spoluvlastník mylne domnieva, že jeho námietka smeruje k absolútnej neplatnosti právneho úkonu, hoci s poukazom na obsah ust. § 140 Obč. zákonníka ide o namietanú relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Podstatným však zostáva to, že sa namieta, resp. namietala neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu z dôvodu, že nebolo rešpektované predkupné právo žalobcu (rozhodnutie NS ČR zo dňa 10.10.2001 sp. zn. 22Cdo/2474/2000). Právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu kvôli porušeniu predkupného práva dotknutého spoluvlastníka nastávajú okamihom, kedy prejav takto dotknutého spoluvlastníka dôjde prevodcovi (predávajúcemu) a nadobúdateľovi (kupujúcemu). Za takéhoto stavu účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcom sa už žalobca ako dotknutý spoluvlastník podanou žalobou nemohol úspešne domáhať toho, aby mu žalovaný nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj. Pri akceptovaní tohto hlavného dôvodu súd prvej inštancie správne žalobu žalobcu ako nedôvodnú zamietol“.

25. Na základe vyššie vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu je nedôvodná, a preto žalobu zamietol, nakoľko dovoláním sa relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy žalobcom voči účastníkom kúpnej zmluvy, žalobca už následne nemá právo domáhať sa ponúknutia spoluvlastníckeho podielu na predaj, t.j. nahradenia prejavu vôle, alebo uloženia povinnosti povinnému, aby tento odpredal žalovanému spoluvlastnícky podiel, tak ako to vyplýva z vyššie vysloveného právneho názoru. Tento právny názor je aj v súlade s právnym názorom vysloveným Ústavným súdom Slovenskej republiky v uznesení zo dňa 18.04.2018 pod č. I ÚS 131/2018, podľa ktorého pokiaľ sa sťažovatelia ako oprávnení spoluvlastníci pri porušení predkupného práva nedovolali neplatnosti právneho úkonu, podľa § 40a OZ, a domáhali sa (len) nadobudnutia prevedeného spoluvlastníckeho podielu podľa § 603 ods. 3 OZ, ide o situáciu, keď platnosť zmluvy a jej právne účinky zostávajú zachované, čo samo o sebe zakladá jednak právnu možnosť odstúpenia od takejto zmluvy a jednak možnosť uplatňovať zostávajúce nároky plynúce z porušenia predkupného práva, vrátane oprávnenia domáhať sa nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok, za akých došlo k jeho prevodu. Zrušením zmluvy v dôsledku odstúpenia (obdobne i dovoláním sa jej neplatnosti) ide o stav, keď zaniká efektívna možnosť dovolať sa práva na kúpu spoluvlastníckeho podielu, podľa § 603 ods. 3 OZ, z porušenia zákonného predkupného práva v zmysle § 140 OZ.

26. V závere, k námietke, že sa žalobca môže podľa § 140 OZ domáhať iba pomernej časti uplatneného nároku, v tejto súvislosti súd poukazuje na rozhodovaciu prax súdov, že v prípade, ak predávajúci spoluvlastník poruší predkupné právo viacerých spoluvlastníkov a niektorí z nich dajú najavo, že nárok z porušenia predkupného práva si uplatniť nechcú, nie je potrebné, aby bola uzavretá výslovne dohoda, postačuje, keď spoluvlastník dá zreteľne najavo, že predkupné právo si nechce uplatniť.

26.1. V prejednávanej veci žalobca predložil informatívny výpis z LV č. XXX pre kat. úz. L. ku dňu 19.06.2021, z ktorého vyplýva, že parc. č. XXX orná pôda je v podielovom spoluvlastníctve W. G. v podiele 1/20-iny, K. G., v podiele 1/20-iny, C. G. v podiele 1/20-iny, Q. V. v podiele 1/10-iny, G. T. v podiele 1/40-iny, M. A. v podiele 1/10-ina, Y. G. v podiele 1/80-iny, G. I. v podiele 2/5-iny, žalobcu v podiele 1/10-

ina, G. G. v podiele 1/80-iny a C. G. v podiele 1/10-ina. Podieloví spoluvlastníci W. G., K. G., C. G., G. T. a M. A. uviedli, že si neuplatňujú svoje predkupné právo a súhlasia s odkúpením spoluvlastníckeho podielu žalovaného pod R (pozn. súdu 2/5-iny) do vlastníctva žalobcu. Na pojednávaní dňa 25.01.2023 upravila právna zástupkyňa žalobcu žalobný petit tak, že sa domáhala nahradenia prejavu vôle iba v podiele spoluvlastníkov, ktorí s odkúpením spoluvlastníckeho podielu súhlasili a nevyužili svoje predkupné právo a z podielu žalobcu, t.j. spolu v podiele 23/80-in. Z uvedeného potom vyplýva, že žalobca, ak by sa nedovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, mal by právo domáhať sa ponúknutia spoluvlastníckeho podielu v tomto pomere.

27. V ďalšom súd poukazuje na stanovisko Najvyššieho súdu SR, zaujaté vo veci sp. zn. 5Cdo/111/2016, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia.

28. Podľa § 145 ods. 2 CSP, ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzátí žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

29. Podľa § 146 ods. 1 CSP, súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

30. Vzhľadom na späťvzatie žalobného návrhu, v časti uplatneného nároku čo do 9/80 k celku a súhlas zo strany žalovaného, súd v zmysle vyššie citovaných ustanovení konanie v tejto časti zastavil.

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

32. Podľa § 256 ods. 1 CSP, Ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

33. Podľa § 262 ods.1, 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

34. Priznanie nároku na náhradu trov konania vyplýva zo zamietnutia žaloby vo veci samej a úspešnosti žalovaného, ako aj z toho, že k čiastočnému zastaveniu konania došlo zavinením zo strany žalobcu. Vzhľadom na uvedené, súd priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v plnej výške, ktoré trovy pozostávajú z odmeny právneho zástupcu za zastupovanie. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, cestou Okresného súdu Topoľčany na Krajský súd v Nitre.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

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

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.

Odvolaacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

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

Exekučné konanie sa začína na návrh. Exekúciu možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nesplnil to, čo mu exekučný titul ukladá. (§ 48 ods. 1,2 zák. č. 233/1995 Z.z.).

Návrh na vykonanie exekúcie sa podáva príslušnému súdu. Na exekučné konanie je kauzálné príslušný Okresný súd Banská Bystrica (§ 49 zák. č. 233/1995 Z.z.).