

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 6Co/869/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5414201499  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 04. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Urbanová  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5414201499.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Urbanovej a členov senátu JUDr. Yvety Dzugasovej a Mgr. Miroslava Šeptáka, v právnej veci žalobcu: Ing. Q. Z., nar. XX.XX.L., bytom P. Z. XXXX/XX, XXX XX P. S., zastúpeného Mgr. Martinom Machajom, advokátom, so sídlom Y. XX, XXX XX P. S., proti žalovanému: X. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX R. V. XXX, zastúpenému JUDr. Michaelou Pagáčikovou, advokátkou, so sídlom Y. XXXX, XXX XX P. S., v konaní o nahradenie vôľe žalovaného, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 5C/43/2014-61 zo dňa 27. augusta 2014, takto

### rozhodol:

Rozsudok Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 5C/43/2014-61 zo dňa 27. augusta 2014 **p o t v r d z u j e .**

Žalobca je p o v i n n ý nahradiť žalovanému trovy odvolacieho konania, pozostávajúce z trov právneho zastúpenia v sume 99,33 Eur, na účet JUDr. Michaely Pagáčikovej, advokátky, so sídlom Y. XXXX, XXX XX P. S. do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd žalobu zamietol (veta I. výroku rozsudku). Súčasne priznal žalovanému voči žalobcovi náhradu trov konania, pozostávajúcich z trov právneho zastúpenia, vo výške 390,15 Eur, ktorú uložil žalobcovi zaplatiť zástupcovi žalovaného do troch dní od právoplatnosti rozsudku (veta II. výroku rozsudku).

V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že žalobou podanou na okresný súd 09.04.2014 a jej oprave podaním z 15.04.2014, sa žalobca prostredníctvom svojho zástupcu domáhal vydania rozsudku nahradzujúceho vôľu žalovaného tak, že žalovaný ponúka žalobcovi na predaj nehnuteľnosti - pozemky zapísané na:

LV č. XXXX pre k. ú. Q. Z., pod A parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parc. č. 39 - ostatné plochy o výmere 1449 m<sup>2</sup>, parc. č. 40 - vodné plochy o výmere 1906 m<sup>2</sup>, parc. č. 61/18 - lesné pozemky o výmere 3887 m<sup>2</sup>, parc. č. 62 - lesné pozemky o výmere 18174 m<sup>2</sup>, pod A parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu parc. č. 38 - orná pôda o výmere 21267 m<sup>2</sup>, parc. č. 41 - TTP o výmere 15297 m<sup>2</sup>, parc. č. 42 - orná pôda o výmere 17131 m<sup>2</sup>, parc. č. 43 - TTP o výmere 5219 m<sup>2</sup>, parc. č. 44/1 - TTP o výmere 3378 m<sup>2</sup>, parc. č. 44/2 - lesné pozemky o výmere 1305 m<sup>2</sup>, parc. č. 45 - orná pôda o výmere 8783 m<sup>2</sup>, parc. č. 46 - TTP o výmere 3791 m<sup>2</sup>, parc. č. 47 - orná pôda o výmere 2546 m<sup>2</sup>, parc. č. 48 - TTP o výmere 396 m<sup>2</sup>, parc. č. 49/1 - lesné pozemky o výmere 17432 m<sup>2</sup>, parc. č. 49/2 - lesné pozemky o výmere 65 m<sup>2</sup>, parc. č. 49/3 - lesné pozemky o výmere 73 m<sup>2</sup>, parc. č. 49/4 - ostatné plochy o výmere 8658 m<sup>2</sup>, parc. č. 50 - orná pôda o výmere 57320 m<sup>2</sup>, parc. č. 51 - zastavané plochy nádvoria o výmere 759 m<sup>2</sup>, parc. č. 52/1 - TTP o výmere 32105 m<sup>2</sup>, parc. č. 52/2 - lesné pozemky o výmere 56 m<sup>2</sup>, parc. č. 52/3 - lesné pozemky o výmere 23

m2, parc. č. 52/4 - lesné pozemky o výmere 324 m2, parc. č. 52/5 - lesné pozemky o výmere 12 m2, parc. č. 53/1 - TTP o výmere 5859 m2, parc. č. 53/2 - lesné pozemky o výmere 191 m2, parc. č. 54/1 - TTP o výmere 57532 m2, parc. č. 54/2 - lesné pozemky o výmere 26650 m2, parc. č. 54/3 - lesné pozemky o výmere 321 m2, parc. č. 55/1 - TTP o výmere 9857 m2, parc. č. 55/2 - lesné pozemky o výmere 3978 m2, parc. č. 56 - TTP o výmere 5413 m2, parc. č. 57 - TTP o výmere 11894 m2, parc. č. 58 - TTP o výmere 2762 m2, parc. č. 59 - TTP o výmere 24432 m2, parc. č. 60 - TTP o výmere 5614 m2, parc. č. 61/1 - lesné pozemky o výmere 1559155 m2, parc. č. 61/2 - TTP o výmere 5995 m2, parc. č. 61/3 - TTP o výmere 568098 m2, parc. č. 61/4 - TTP o výmere 399 m2, parc. č. 61/5 - TTP o výmere 2265 m2, parc. č. 61/6 - TTP o výmere 97 m2, parc. č. 61/7 - TTP o výmere 5757 m2, parc. č. 61/8 - lesné pozemky o výmere 379042 m2, parc. č. 61/9 - lesné pozemky o výmere 262351 m2, parc. č. 61/10 - TTP o výmere 41 m2, parc. č. 61/11 - TTP o výmere 15 m2, zapísané pod B 822 na meno žalovaného v podiele 432/633600-ín úč. v pomere k celku,

LV č. XXXX pre k. ú. S. pod A parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu parc. č. 61/1 - lesné pozemky o výmere 5398 m2, parc. č. 61/3 - lesné pozemky o výmere 300 m2, parc. č. 61/4 - lesné pozemky o výmere 1476 m2, zapísané pod B 519 na meno žalovaného v podiele 432/633600-ín úč. v pomere k celku a na

LV č. XXXX pre k. ú. G. pod A parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. 297 - ostatné plochy o výmere 5017 m2, parc. č. 317 - TTP o výmere 195 m2, parc. č. 925 - lesné pozemky o výmere 35343 m2, parc. č. 961 - lesné pozemky o výmere 30986 m2, parc. č. 965/1 - lesné pozemky o výmere 23640 m2, parc. č. 984 - lesné pozemky o výmere 4079 m2, parc. č. 985 - lesné pozemky o výmere 6608 m2, parc. č. 986/2 - TTP o výmere 338153 m2, parc. č. 986/4 - lesné pozemky o výmere 147641 m2, parc. č. 986/6 - TTP o výmere 5348 m2, parc. č. 986/7 - TTP o výmere 447 m2, parc. č. 986/8 - lesné pozemky o výmere 95 m2, parc. č. 986/14 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 24 m2, pod A parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu parc. č. 300 - TTP o výmere 4958 m2, parc. č. 317 - orná pôda o výmere 284 m2, parc. č. 425 - lesné pozemky o výmere 31483 m2, parc. č. 566 - TTP o výmere 5639 m2, parc. č. 986/101 - lesné pozemky o výmere 1609303 m2, parc. č. 986/102 - lesné pozemky o výmere 27621 m2, parc. č. 988/2 - ostatné plochy o výmere 4748 m2, zapísané pod B 124 na meno žalovaného v podiele 123/27600-ín úč. v pomere k celku (ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“), a to za kúpnu cenu 2.158,80 Eur, ktorá musí byť žalobcom zaplatená žalovanému do 2 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozsudku, ako aj náhrady trov konania.

Žalobu odôvodnil tým, že predmetné nehnuteľnosti nadobudol žalovaný na základe kúpnej zmluvy z 09.12.2013, spísanej vo forme notárskej zápisnice N 469/2013, NZ 50636/2013 notárom JUDr. Mariánom Zbojom, od ich bývalej spoluvlastníčky U. B. za dohodnutú kúpnu cenu 2.158,80 Eur, ku ktorej bol vklad povolený pod č. V 1998/13. Listom zo dňa 19.02.2014, doručeným žalovanému dňa 27.02.2014, žalobca vyzval žalovaného, aby mu predmetné nehnuteľnosti v uvedených podieloch ponúkol na predaj za kúpnu cenu 2.158,80 Eur. Žalovaný listom zo dňa 04.03.2014 s výzvou žalobcu nesúhlasil a bez právneho dôvodu mu navrhol ich predaj v týchto podieloch za cenu 24.000,00 Eur. Žalobca poukázal na ustanovenie § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. a § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“) s tým, že bývalá spoluvlastníčka týchto nehnuteľností neponúkla žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi spoluvlastnícky podiel na predaj ani prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva Mokradská Hoľa Dolný Kubín, so sídlom Babín 255, a ani prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva Urbár - pozemkové spoločenstvo miestna časť Záskanie, so sídlom Záskanie 2633, čo dokladoval potvrdeniami týchto výborov. Podľa neho žalobca a bývalá spoluvlastníčka predmetných nehnuteľností nie sú blízkymi osobami podľa § 116 a 117 OZ. Tým podľa žalobcu došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcu.

Na pojednávaní dňa 27.08.2014 zástupca žalobcu zotrúvajúci v celom rozsahu na podanej žalobe doplnil s ohľadom na vyjadrenie protistrany, že predmetom tohto sporu nie je otázka platnosti alebo neplatnosti notárskej zápisnice. V danom prípade bolo porušené predkupné právo žalobcu a predávajúca v notárskej zápisnici zo dňa 09.12.2013 pod bodom 4. uviedla nepravdivú skutočnosť bez ohľadu na to, či o predkupnom práve vedela alebo nevedela. Navrhol v ďalšom konaní vypočuť ako svedkyňu predávajúcu U. B. na otázku, či táto ponúkla svoj spoluvlastnícky podiel na odkúpenie, konkrétne či ho ponúkla na odkúpenie žalobcovi a tiež každého jednotlivého člena urbáru, či by mal záujem odkúpiť podiel na spoločnej nehnuteľnosti. V záverečnom vyjadrení žalobca poukázal aj na účinné znenie § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej aj „ZoPS, alebo zákon č. 97/2013 Z. z.“). Nie je vecou žalobcu skúmať, či aj niektorý iný z podielnikov spoločnej

nehnutelnosti a členov urbáru mal záujem odkúpiť podiel žalovaného. Naviac, tento podiel nemožno deliť, pretože by došlo k porušeniu ustanovení zákona č. 180/1995 Z. z. o zákaze drobenia pôdy pod výmeru 2.000 m<sup>2</sup>. V čase, kedy bola uzatváraná kúpna zmluva, žalovaný nebol členom pozemkového spoločenstva, teda nešlo o prevod medzi členmi a v súčasnosti, (keďže žalovaný je už členom pozemkového spoločenstva), ide o prevod medzi členmi. Okrem toho žalobca uviedol, že pracuje vyše troch rokov aj ako predseda výboru Urbáru - pozemkového spoločenstva, miestna časť Záskanie. Vždy ku koncu aktualizujú zoznam podielnikov, ktorých je 128 a zistil, že ako nový podielnik je žalovaný. Išiel na kataster, vyžiadal si kúpnu zmluvu, po nahliadnutí do ktorej usúdil, že pri prevode tohto podielu nebolo postupované tak ako malo byť, pretože aj podľa stanov spoločenstva bola predávajúca povinná upovedomiť valnú hromadu, aby mala k takémuto prevodu jej súhlas. Keďže tomu tak nebolo a boli porušené jeho práva, podal túto žalobu. Za predchádzajúcej úpravy, v prípade ako tento by takýto podiel vykúpil urbár, no v súčasnosti už urbár podiely nemôže nadobúdať.

Na základe vykonaného dokazovania mal prvostupňový súd nesporne preukázané, že žalované spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach nadobudol žalovaný kúpnu zmluvou zo dňa 09.12.2013, spísanou vo forme notárskej zápisnice N 469/2013, NZ 50636/2013 notárom JUDr. Mariánom Zbojom od ich dovtedajšej spoluvlastníčky U. B. za dohodnutú kúpnu cenu 2.158,80 Eur, ku ktorej bol vklad povolený pod č. V 1998/13. Kúpna cena podľa zmluvy bola predávajúcej zaplatená v hotovosti pri podpise zmluvy. Tiež v bode 5. zmluvy bolo dohodnuté, že všetky náklady spojené s prevodom vlastníctva ako aj správny poplatok z návrhu na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností budú znášať (predávajúca a kupujúci) po 1/2-ici. Listom zo dňa 19.02.2014, doručeným žalovanému 27.02.2014, žalobca vyzval žalovaného, aby mu predmetné nehnuteľnosti v uvedených podieloch ponúkol na predaj za kúpnu cenu 2.158,80 Eur. Na uvedený list reagoval žalovaný listom zo dňa 04.03.2014, v ktorom vyslovil nesúhlas s podmienkami uvedenými v návrhu z 19.02.2014 a tento návrh odmietol. Žalovaný ponúkol žalobcovi možnosť rokovania o predaji predmetných pozemkov, pričom vyjadril otvorenosť prípadnému rokovaniu, resp. prípadným protinávrhom zo strany žalobcu a ponúkol žalobcovi tieto pozemky za navrhovanú kúpnu cenu 24.000,00 Eur. Pre prípad nesúhlasu s týmto návrhom, žalovaný vyjadril pripravenosť rokovať o podmienkach predaja, dúfajúc, že otázku ich predaja vyriešia účastníci vzájomnou dohodou ku spokojnosti všetkých zainteresovaných strán a v záujme zachovania dobrých vzťahov. Nebolo medzi účastníkmi sporné ani to, že žalovaný a predávajúca U. B., rod. S. neboli osobami sebe navzájom blízkymi, tak ako ich definuje ust. § 116 a 117 OZ a že títo prišli do vzájomného kontaktu (len) práve v súvislosti s uvedenou kúpou, keď predaj podielov k týmto pozemkom mala predávajúca inzerovať na internete. Napokon nebolo sporným a svedčia o tom aj žalobcom doložené oznámenia Výboru Pozemkového spoločenstva Mokradská hoľa Dolný Kubín, so sídlom Babín 255 a Výboru pozemkového spoločenstva Urbár - pozemkové spoločenstvo miestna časť Záskanie, Dolný Kubín, so sídlom Dolný Kubín, Záskanie 2633 zo dňa 14.02.2014, že predávajúca pred uzavretím uvedenej kúpnej zmluvy neponúkla svoj spoluvlastnícky podiel na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výborov týchto spoločenstiev. Zo zápisu na LV č. XXXX k. ú. Q. Z. pod B 822 vyplýva, že žalovaný je zapísaný ako spoluvlastník v podiele až 3696/633600-in, keď ako titul jeho nadobudnutia je uvedená nielen dotknutá kúpna zmluva č. V 1998/13, ale aj kúpna zmluva č. V 130/14 zo dňa 13.02.2014. Aj v prípade podielu žalovaného zapísaného na LV č. XXXX k. ú. S. je žalovaný, a to pod B 519 zapísaný ako podielový spoluvlastník vo väčšom podiele než je uvedený v žalobnom petite, a to v podiele 3696/633600-in, pri ktorom sú opäť uvedené rovnaké dva tituly jeho nadobudnutia ako na LV č. XXXX k. ú. Q. Z.. Iba na LV č. XXXX k. ú. G. je žalovaný pod B 124 zapísaný ako spoluvlastník v žalovanom podiele 123/27600-in titulom len kúpnej zmluvy č. V 1998/13. Žalobca je zapísaný ako podielový spoluvlastník všetkých dotknutých nehnuteľností (na LV č. XXXX k. ú. Q. Z. pod B 619 v podiele 1949/644600-in, na LV č. XXXX k. ú. S. pod B 336 v podiele 1949/644600-in a na LV č. XXXX k. ú. G. pod B 73 v podiele 555/27600-in).

Žalobca sa podanou žalobou domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného tak, aby tento ponúkol žalobcovi na odpredaj sporné nehnuteľnosti v podieloch tak ako tvorili predmet kúpnej zmluvy spísanej dňa 09.12.2013 vo forme notárskej zápisnice, ktorou ich nadobudol žalovaný od predávajúcej U. B., tvrdiac, že uzavretou zmluvou došlo k porušeniu jeho predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“) ako jedného z spoluvlastníkov týchto nehnuteľností.

Prvostupňový súd citoval ust. § 140, § 40a vety prvej OZ a uviedol, že pokiaľ ide o otázku samotnej realizácie predkupného práva, vzhľadom na nedostatok výslovnej právnej úpravy predkupného práva v druhej časti OZ o vecných právach, je potrebné v zmysle ustanovenia § 853 OZ (analógia legis) aplikovať na danú vec všeobecné ustanovenia o predkupnom práve obsiahnuté v ôsmej časti OZ, čo možno vyvodiť aj z § 603 ods. 2 OZ priamo umožňujúceho dojednať predkupné právo aj ako vecné právo. 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.

Z uvedených zákonných ustanovení vyplýva, že dotknutý spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, má tri zákonné možnosti ďalšieho postupu, z ktorých si môže zvoliť len jednu. Môže sa buď 1/ domáhať vyslovenia (relatívnej) neplatnosti zmluvy alebo sa 2/ domáhať voči nadobúdateľovi - tretej osobe, aby mu táto spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za podmienok, za ktorých mu mal vec pôvodne ponúknuť povinný spoluvlastník. Ak nadobúdateľ túto povinnosť nesplní dobrovoľne, môže sa oprávnený spoluvlastník domáhať na súde, aby jeho prejav vôle v tomto smere bol nahradený súdnym rozhodnutím vydaným podľa § 161 ods. 3 O.s.p. Napokon treťou možnosťou je, že si môže naďalej ponechať predkupné právo, ktoré do budúcnosti začne pôsobiť voči nadobúdateľovi veci. Pokiaľ ide o žalobcom v tomto konaní zvolenú možnosť umožňujúcu domáhať sa nahradenia prejavu vôle tretej osoby, ktorá nadobudla dotknuté nehnuteľnosti zmluvou, ktorou bolo porušené predkupné právo spoluvlastníka, tak spoluvlastník sa môže (dôvodne) domáhať od tretej osoby, aby mu nehnuteľnosti ponúkla na odpredaj len vtedy, ak ide o zásadne rovnaké (alebo pre tretiu osobu výhodnejšie podmienky), ako sú podmienky, za ktoré ich tretia osoba kúpila od povinnej osoby. Ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O.s.p.). Už v tomto štádiu realizácie práva ešte pred podaním žaloby žalobca podľa názoru okresného súdu nepostupoval dôsledne, nakoľko síce písomne vyzval žalovaného na ponúknuť spoluvlastníckeho podielu za rovnakú kúpnu cenu (bez ďalších bližších podmienok), na ktorú výzvu žalovaný tiež písomne reagoval, navrhujúc v reakcii niekoľkonásobne vyššiu kúpnu cenu, ale súčasne vyjadril svoju pripravenosť na ďalšie rokovania, ak by tento návrh nebol pre žalobcu prijateľný, pri ktorom by mohlo dôjsť k vzájomnej dohode. Na to však žalobca už nijako nereagoval (opak toho ani nebol tvrdený) a rovno podal túto žalobu. Z tohto pohľadu možno súhlasiť s argumentáciou protistrany, že (z hľadiska nevyčerpania možností pre mimosúdnu dohodu, na ktorú vyjadril žalovaný aspoň slovnú pripravenosť), ak žalobca sám vo svojej výzve neuviedol zásadne rovnocenným spôsobom aj ostatné podmienky kúpy, aké boli v zmluve zo dňa 09.12.2013), ide o predčasne podanú žalobu, čo však ale zásadne nemá vplyv na možnosť podania žaloby žalobcom na súd.

Žalobca žalobou žiadal nahradiť vôľu žalovaného tak, že žalovaný ponúka žalobcovi na predaj nehnuteľnosti - predmetné pozemky za kúpnu cenu 2.158,80 Eur, ktorá musí byť žalobcom zaplatená do 2 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozsudku. O žalobe požadujúcej uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého obsahu uvedeného v návrhu na začatie konania môže súd rozhodnúť len tak, že návrhu úplne vyhovie alebo ho zamietne; sám však nemôže obsah zmluvy modifikovať a ani dopĺňať chýbajúce potrebné náležitosti. Obsahom rozsudku nahradzujúceho nedostatok vôle tretej osoby (nadobúdateľa) ako singulárneho právneho nástupcu pôvodného podielového spoluvlastníka, na uzatvorenie zmluvy o prevode podielu na oprávnenú osobu, môže byť (a takto musí byť koncipovaná žaloba) len povinnosť tretej osoby (nadobúdateľa) urobiť konkrétnu ponuku - návrh na uzatvorenie zmluvy (§ 43a ods. 1 OZ). Vo výroku rozsudku súdu musí byť stanovené aj protiplnenie, teda zaplataenie kúpnej ceny oprávnenou osobou tretej osobe. Už bolo uvedené, že obsahom (navrhovanej) zmluvy musia byť rovnaké podmienky, za ktorých nadobudla tretia osoba podiel na veci od pôvodného podielového spoluvlastníka.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že prejav vôle tretej osoby, ktorý oprávnená osoba z predkupného práva žiada nahradiť musí preto obsahovať všetky zákonom požadované náležitosti kúpnej zmluvy a podmienky zásadne rovnocenné (prípadne aj výhodnejšie) než boli dojednané v zmluve, ktorou tieto nehnuteľnosti nadobudla tretia osoba od spoluvlastníka nerešpektujúceho predkupné právo.

V súdenom prípade, ak by skutočne došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, s ohľadom na to, ako žalobca formuloval petiu žaloby, nemožno takto podanej žalobe vyhovieť z nasledovného dôvodu:

V prvom rade v petite žaloby je síce uvedená rovnaká výška kúpnej ceny, ale odlišne (nie rovnocenne - a to v neprospech žalovaného) je uvedená lehota na zaplataenie kúpnej ceny, ktorá má byť zaplataená (až

do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozsudku, no v kúpnej zmluve zo dňa 09.12.2013 je konštatované zaplatenie kúpnej ceny pri podpise zmluvy. Nijakým spôsobom nie je v návrhu kúpnej zmluvy (ponuke žalovaného, nahradenia vôle ktorého sa žalobca domáha) riešená otázka platenia všetkých nákladov spojených s prevodom nehnuteľností ako aj správneho poplatku, ktoré upravoval bod 5. kúpnej zmluvy z 09.12.2013 tak, že ich budú znášať každá zo zmluvných strán po 1/2-ici. Rovnocennosť podmienok podľa názoru súdu nevyjadruje len samotná kúpna cena, ale aj ďalšie podmienky, ktoré sú uvedené vyššie.

Nakoľko žalobcom požadované nahradenie prejavu vôle nie je rovnocenné podmienkam dojednaným v kúpnej zmluve zo dňa 09.12.2013, už len z tohto dôvodu (ak by aj malo žalobcovi svedčiť k zmluvou zo dňa 09.12.2013 prevádzanému podielu v čase jej uzavretia predkupné právo), musel súd žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

Podľa názoru súdu I. stupňa nie je tiež v petite žaloby dostatočne určité a zrozumiteľne vyjadrená aj veľkosť podielov ponúkaných na predaj, pokiaľ ide o podiely zapísané na žalovaného na LV č. XXXX k. ú. Q. Z. a LV č. XXXX k. ú. S.. Výška týchto podielov síce zodpovedá ich veľkostiam ako boli tieto predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2013, ale veľkosť podielov zapísaných na žalovaného na uvedených LV pod B 822 LV č. XXXX k. ú. Q. Z. a pod B 519 LV č. XXXX k. ú. S., na ktoré číselné označenia podielov žalovaného žalobný petit odkazuje je iná (vyššia), pričom v žalobnom petite nie je jednoznačne uvedené, že predmetom ponuky majú byť len časti uvedených podielov (z podielu zapísaného pod B 822 LV č. XXXX k. ú. Q. Z. vo veľkosti 3696/633600-ín len jeho časť vo veľkosti 432/633600-ín a z podielu zapísaného pod B 519 LV č. XXXX k. ú. S. vo veľkosti 3696/633600-ín opäť len jeho časť vo veľkosti 432/633600-ín).

Okrem vyššie uvedených dôvodov zamietnutia žaloby je žaloba nedôvodná aj z ďalšieho dôvodu uvedeného v uznesení Okresného súd Dolný Kubín súdu zo dňa 15.04.2014 č. k. 5C/43/2014-25, ktorým súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia v tejto veci zamietol o. i. aj pre neosvedčenosť danosti ním uplatneného nároku. K tomu uviedol, že v čase uzavretia uvedenej zmluvy ustanovenie § 9 ods. 7 ZoPS (v znení účinnom do 26.02.2014 - do novely ZoPS zákonom č. 34/2014 Z. z.) znelo nasledovne: „Na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve (§ 140 OZ), ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, môže ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe.“ Z citovaného ustanovenia § 9 ods. 7 ZoPS v znení účinnom v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi žalovaným a U. B. teda vyplýva, že na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve (ustanovenie § 140 OZ), okrem prípadu prevodu podľa § 11 ods. 2 (prevodov Slovenským pozemkovým fondom spravovaných podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, ku ktorým majú ostatní vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti predkupné právo, vyjmúc prípadu prevodu podľa § 11 ods. 8 ZoPS). V prípade prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti mal vlastník podielu nie povinnosť, ale len „možnosť“ ponúknuť svoj podiel ostatným vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva. Žalobca sa však v žalobe odvolával na teraz účinné znenie ustanovenia § 9 ods. 7 ZoPS, kde v druhej vete došlo k zmene slova „môže“ na slovo „musí“, a v podstate takýmto znením ustanovenia (v čase uzavretia zmluvy neúčinného) argumentuje ako nosným dôvodom pre dôvodnosť žaloby. Podľa názoru súdu sa však ust. § 9 ods. 7 vety druhej ZoPS v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy vzťahuje všeobecne na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti, teda nielen na prevod podielu medzi členmi spoločenstva. Odvolací súd v uznesení zo dňa 27.06.2014 č. k. 10Co/361/2014-45 k otázke prvostupňovým súdom konštatovanému neosvedčeniu nároku vo veci samej uviedol, že prevodca podielu v spoločnej nehnuteľnosti v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2013 medzi žalovaným ako kupujúcim a U. B. ako predávajúcou, nebol v zmysle § 9 ods. 7 ZoPS (vtedy účinného) povinný tento svoj podiel ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti, ale predmetné ustanovenie deklarovalo len možnosť ponúknuť spoluvlastnícky podiel na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti.

Z dôvodov, pre ktoré žalobu prvostupňový súd žalobu zamietol, považoval za nadbytočné vykonávať dôkazy, navrhnuté zástupcom žalobcu (výsluch predávajúcej U. B. a aj každého jednotlivého člena urbáru, či by mal záujem odkúpiť podiel na spoločnej nehnuteľnosti) a preto tieto

návrhy na vykonanie dokazovania zamietol. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že predávajúca neponúkla ostatným podielníkom dotknutých nehnuteľností (spoluvlastníkom) ich kúpu, a to ani prostredníctvom výboru pozemkových spoločností hospodáriacich na týchto nehnuteľnostiach, akurát predaj týchto pozemkov mala inzerovať. Ďalší navrhovaný dôkaz nemá žiadny vecný súvis s dôvodmi, pre ktoré súd žalobu zamietol.

Rozhodnutie o trovách konania prvostupňový súd odôvodnil ust. § 142 ods. 1 O.s.p. a priznal žalovanému, ktorý mal vo veci plný úspech voči žalobcovi právo na ich náhradu. Tieto trovy pozostávajú z trov právneho zastúpenia advokátky, ktorá zastupovala žalovaného v tomto konaní tak, ako boli presne vyšpecifikované a vyčíslené v napadnutom rozhodnutí.

Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca, ktorý sa domáhal jeho zmeny tak, že odvolací súd jeho žalobe v celom rozsahu vyhovie a súčasne zaviaže žalovaného nahradiť žalobcovi trovy, ktoré mu v súvislosti s týmto konaním vznikli.

Uviedol, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, v dôsledku čoho jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Podľa názoru odvolateľa výška žalovaného podielu v petite žaloby je jednoznačná a zrozumiteľná, a to vzhľadom na použité slovné spojenie pri vyjadrení podielu: „úč. v pomere k celku“. Z uvedeného textu je jednoznačné, akého podielu v pomere k celku sa žalobca domáha a nie je povinnosťou žalobcu v žalobe určovať, akého podielu sa domáha v pomere k podielu žalovaného, inak povedané 1 účasti v pomere k celku sa rovná 1 podielu osoby, ktorá vlastní polovicu celej nehnuteľnosti a v prípade, ak súd nemá odborné znalosti na posúdenie tejto otázky, mal postupovať v zmysle ust. § 127 O.s.p.. Čo sa týka podmienok uvedených v žalobnom návrhu a ich porovnávaní v zmluve popísanej v žalobe (ďalej aj „zmluva“) odvolateľ zdôraznil, že podaným návrhom sa žalobca nedomáhal nahradiť vôľu žalovaného pri uzatváraní zmluvy (§ 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka), ale sa domáhal nahradenia vôle žalovaného, aby mu ponúkol ním nezákonne nadobudnutý podiel na predaj (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Rozdiel medzi zmluvou ako dvojstranným právnym úkonom a návrhom na uzavretie zmluvy, ktorým je aj ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu je zrejмый už zo samotného znenia ust. § 43 a § 43a Občianskeho zákonníka a v tomto prípade je súd viazaný znením ust. § 605 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť (má sa na mysli dohoda o predkupnom práve, nie dohoda v zmluva), musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do 8 dní, nehnuteľnosť do 2 mesiacov po ponuke, a v tomto prípade nie je podstatné kedy a ako vyplatil kúpnu cenu žalovaný. Zároveň odvolateľ poukázal na znenie ust. § 34 a nasl. zákona č. 142/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v spojení s ust. § 2 zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, z ktorých vyplýva, že v tomto prípade nemôže správny orgán od nikoho žiadať správny poplatok. Odôvodnenie súdu ohľadom nemožnosti modifikácie obsahu zmluvy dopĺňania chýbajúcich potrebných náležitostí je vzhľadom na vyššie uvedené úplne bezpredmetné. V tomto konaní súd nemôže odôvodniť svoje rozhodnutie takýmto spôsobom, pretože sa nejedná o nahradenie vôle pri uzatváraní zmluvy a zároveň mu to nedovoľuje ani zákonná úprava, ktorá jednoznačne rozdeľuje a osobitne upravuje zmluvy a návrhy na uzavretie zmlúv, ako aj spôsob a rozsah nahradenie vôle osôb, ktoré porušia zmluvu, resp. ktorým zákon takúto povinnosť ukladá. Podľa názoru žalobcu výklad zákona, ktorý vykonal prvostupňový súd nie je ústavne konformný a nie je možné tolerovať príliš formalistický prístup, ktorý vedie k zjavnej nespravodlivosti. Všeobecný súd nie je absolútne viazaný doslovným znením zákona, ale môže a musí sa od neho odchyliť, pokiaľ to vyžaduje účel zákona, história jeho vzniku, systematická súvislosť alebo niektorý z ústavnoprávnych princípov. Pri výklade a aplikácii právnych predpisov teda nemožno opomíňať ich účel a zmysel, ktorý nie je vyjadrený len v slovách a vetách toho ktorého zákonného predpisu, ale i v základných princípoch právneho štátu (I. ÚS 361/2010-34, I. ÚS 255/2010). Prvostupňový súd pri výklade ust. § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. nesmie postupovať arbitrárne a v prípade predmetnej zákonnej úpravy mal pri výklade čerpať z vôle a akceptovať vôľu zákonodarcu, ktorá je prejavená a dá sa pochopiť z dôvodovej správy a z procesu prijímania pozmeňujúcich návrhov a ich odôvodnenia v prípade zákona č. 97/2013 Z. z. a z dôvodovej správy a z legislatívneho procesu prijímania zákona č. 34/2014 Z. z., ktorým bol zmenený aj zákon č. 97/2013 Z. z., ktoré sú zverejnené na webovej stránke NR SR a ktoré odvolateľ pripojil v prílohe. V dôvodovej správe k návrhu zákona č. 97/2013 Z.

z na jej strane 12 predkladateľ zákona uvádzal, že ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti chce predať svoj spoluvlastnícky podiel inému spoluvlastníkovi spoločnej nehnuteľnosti, ostatní spoluvlastníci nemajú predkupné právo. Môže sa však rozhodnúť, že tento podiel ponúkne všetkým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti; v tomto prípade túto ponuku realizuje prostredníctvom výboru, ktorý ju členom spoločenstva oznámi prostredníctvom pozvánky na zasadnutie zhromaždenia (ods. 7; § 14 ods. 1) a navrhované znenie tohto ustanovenia bolo: (7) „Na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, môže ho ponúknuť na predaj ostatným spoluvlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru“. V spoločnej správe výborov NR SR o prerokovaní vládneho návrhu zákona o pozemkových spoločenstvách (tlač 321) vo výboroch NR SR v druhom čítaní sa k ust. § 9 ods. 7 na str. 3 a 4 uvádza: „ Gestorský výbor odporúča schváliť 6. V § 9 ods. 7 sa v druhej vete sa bodka nahrádza bodkočiarkou a dopĺňajú sa slová „ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov môžu ho predať tretej osobe“. „Ide o spresnenie ustanovenia pri predaji podielov“. V pozmeňujúcom a dopĺňacom návrhu poslancov NR SR Q. E., X. Q., Z. Q. a Q. Z. k vládnemu návrhu zákona o pozemkových spoločenstvách (tlač 321) a v ust. § 9 ods. 7 na str. 3 uvádza: „9. V § 9 ods. 7 znie: (7) Na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti sa vzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve 15). Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, môže ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielu spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru. Pri prevode spoluvlastníckeho podielu iným spôsobom ako predajom, je vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti povinný túto skutočnosť písomne oznámiť výboru vopred. Poznámka pod čiarou k odkazu 15 znie: 15) § 140 Občianskeho zákonníka, s tým, že tento návrh odôvodnili poslanci NR SR tak, že: „Už pri vzniku urbárskych a iných spoločenstiev bolo definované predkupne právo členov spoločenstva ako jeden zo základných pilierov systému pozemkových spoločenstiev. Predkupné právo je takýmto spôsobom zakotvené v slovenskom právnom poriadku všeobecne, teda nielen v prípade spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti, ale aj v prípade spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré nie sú spoločnou nehnuteľnosťou a to v zmysle ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Vypustením možnosti uplatniť si predkupné právo v prípade prevodu podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva jeho predajom sa môže javiť ako účelové a potierajúce zmysel pozemkového spoločenstva ako takého. V praxi tak môže dochádzať k účelovému preskupovaniu podielu a vytváraniu väčšiny, ktorá má s pozemkovým spoločenstvom nekorektné úmysly. S cieľom zabrániť možnosti vzniku takýchto situácií považujeme za dôležité zachovanie predkupného práva vo všetkých prípadoch tak, ako to ustanovuje § 140 Občianskeho zákonníka. Na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 7 sa bude predkupné právo vzťahovať, či už v prípadoch prevodu podielu medzi členmi spoločenstva, alebo prevodu na tretie osoby. Vlastníkovi spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti sa ponecháva možnosť zavedená vládny návrhom zákona ponúknuť svoj podiel ostatným spoluvlastníkom prostredníctvom výboru spoločenstva, t. j. okrem štandardnej možnosti ponúknuť svoj podiel ostatným spoluvlastníkom priamo. Navyše sa však zavádza povinnosť vlastníka spoluvlastníckeho podielu, aby v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu spoločnej nehnuteľnosti iným spôsobom ako predajom (napr. darovaním alebo zámenou) informoval o tejto skutočnosti písomne vopred výbor spoločenstva“. V spoločnej správe výborov NR SR o prerokovaní vládneho návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony (tlač 757) vo výboroch NR SR v druhom čítaní sa na str. 23 k ust. § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. uvádza, že „v § 9 ods. 7 sa slovo „môže“ v prípade prvého použitia vo veci nahrádza slovom „musí“ s odôvodnením, že: „z doterajšej aplikačnej praxe vyplynula potreba upraviť ustanovenie tak, aby z neho jednoznačne vyplývala povinnosť ponuky predaja podielu prostredníctvom výboru spoločenstva“. Z uvedených skutočností je zrejmé, že účelom zákona nebolo obchádzať zákonné predkupné právo ustanovené Občianskym zákonníkom, ale posilnenie tohto predkupného práva v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na „nečlena“ pozemkového spoločenstva, t. j. aj na prevod spoluvlastníckeho podielu, ktorý je predmetom žaloby. V snahe zmierniť prísnosť zákona bol ustanovený taký postup, že pri prevode podielu na „nečlena“ pozemkového spoločenstva existovala popri zákonnej úprave možnosť ponúknuť tento podiel prostredníctvom výboru, t. j. nešlo o obmedzenie predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ale len o zjednodušenie postupu pri ponúkaní podielu na predaj „nečlenovi“ a to z dôvodu, že pozemkové spoločenstvá majú pomerne veľké množstvo členov. Zákonodarcu teda nemal nikdy v úmysle obmedzovať zákonné predkupné právo v zmysle ust. 140 Občianskeho zákonníka pri prevode spoluvlastníckeho podielu na „nečlena“

pozemkového spoločenstva. Postupom času sa však ukázalo, že takáto úprava spôsobuje aplikačné problémy, a preto sa úprava predkupného práva v podmienkach pozemkových spoločenstiev zmenila do stavu terajšieho, t. j. bola zavedená povinnosť ponúknuť pri prevode spoluvlastníckeho podielu na akúkoľvek tretiu osobu, ktorá nie je členom, ostatným členom prostredníctvom výboru. V tomto smere poukázal odvolateľ aj na názor JUDr. Jaroslava Puškáča, generálneho riaditeľa sekcie legislatívy Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka v SR zverejnený v Roľníckych novinách č. 40/2014 zo dňa 01.10.2014, ktorý podporuje ním prezentovaný názor. Vyplýva z neho, že zámerom tejto právnej úpravy bolo vyjsť v ústrety pozemkovým spoločenstvám a ich členom a uľahčiť prevody podielov medzi členmi pozemkového spoločenstva.

Žalobca tiež namietal, že okresný súd mal vykonať aspoň výsluch U. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX/XX, XXX XX G. za účelom zistenia, či táto ponúkla priamo svoj podiel na predaj, a to z toho dôvodu, že z vyhlásenia výborov dotknutých pozemkových spoločenstiev je zrejmé, že tak neurobila prostredníctvom výboru, a teda jej povinnosť ponúknuť svoj podiel na predaj ostatným spoluvlastníkom v zmysle ust. § 140 Občianskeho zákonníka tak nezanikla. Podľa názoru žalobcu podpora jeho argumentácii o porušení jeho predkupného práva a osvedčenie jeho nároku poskytuje aj znenie ust. § 9 ods. 7 obsiahnuté za bodkočiarkou a negatívne vymedzenie, že zákonné predkupné právo (§ 140 OZ) neplatí pri prevode medzi členmi spoločenstva. V prípade, že by zákonodarca chcel, aby zákonné predkupné právo v zmysle ust. § 140 OZ neplatilo pri každom prevode, bola táto poznámka nadbytočná.

Okrem tohto žalobca uviedol, že odôvodnenie napadnutého rozhodnutia je nezrozumiteľné, nedostatočné a arbitrálne, čím okresný súd odňal účastníkovi možnosť konať pred súdom.

Žalovaný vo svojom vyjadrení k odvolaniu navrhol napadnutý rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdiť.

V plnom rozsahu sa stotožnil s právnym názorom vysloveným prvostupňovým súdom v napadnutom rozhodnutí. Prvostupňový súd v súdnej veci dostatočne preskúmal a zhodnotil všetky relevantné skutočnosti, na základe zisteného skutkového stavu predmetnú vec po právnej stránke posúdil správne a svoje rozhodnutie dostatočne a vyčerpávajúco odôvodnil. Odvolanie žalobcu preto nie je dôvodné. Skutočnosť, že súd nerozhodol v súlade s právnym názorom žalobcu nemožno automaticky hodnotiť, že sa jedná o nesprávne posúdenie zo strany súdu. Samotný žalobca vo svojich vyjadreniach prednesených na pojednávaní dňa 27.08.2014 výslovne uviedol, že nenamietá, resp. nijakým spôsobom nenapadá platnosť notárskej zápisnice (teda kúpnej zmluvy uzatvorenej v takejto forme), avšak pri tomto prevode boli porušené jeho práva, nakoľko „predávajúca bola povinná upovedomiť valnú hromadu, aby mala k takémuto prevodu súhlas valnej hromady. Keďže tak tomu nebolo, boli porušené moje práva, podal som túto žalobu“. Žalobca sa tak podanou žalobou domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného tak, aby žalovaný ponúkol žalobcovi na predaj sporné nehnuteľnosti v podieloch tak, ako tvorili predmet spornej kúpnej zmluvy uzatvorenej vo forme notárskej zápisnice. Vo vzťahu k petitu podanej žaloby žalovaný zdôraznil, že obsahom rozsudku nahradzujúceho prejav vôle tretej osoby (v danom prípade žalovaného) na uzatvorenie zmluvy o prevode podielu na oprávnenú osobu (v danom prípade žalobcu), resp. obsahom navrhovanej zmluvy musia byť rovnaké podmienky, za ktorých nadobudla tretia osoba (žalovaný) podiel na veci od pôvodného vlastníka. Okresný súd správne uzavrel, že v danom prípade žalobcom požadované nahradenie prejavu vôle, formulované v petite žalobného návrhu, nezodpovedá podmienkam formulovaným v kúpnej zmluve zo dňa 09.12.2013 uzatvorenej vo forme notárskej zápisnice, resp. žalobcom požadované nahradenie prejavu vôle je formulované v neprospech žalovaného. Námietka odvolateľa, že okresný súd príliš formálne vychádzal zo znenia ust. § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách nie je na mieste. V rámci vykonaného dokazovania bolo preukázané, že žalovaný vlastní v rámci urbárskeho spoločenstva podiel, ktorý nadobudol kúpnu zmluvou od pôvodnej vlastníčky U. B., pričom žiadne ďalšie pozemky na spoločnej nehnuteľnosti od ostatných podielnikov žalovaný neskupoval. Akékoľvek tvrdenia žalobcu o tom, že zo strany žalovaného by sa mohlo jednať o akési hromadné skupovanie pozemkov z dôvodu nadobudnutia väčšinového podielu, resp. väčšinových práv pri rozhodovaní v rámci urbárskeho spoločenstva sú len jeho ničím nepodloženým tvrdením. Okresný súd posúdil vec po právnej stránke správne, keď pri svojom rozhodovaní reflektoval právnú úpravu účinnú v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi žalovaným ako nadobúdateľom a U. B. ako predávajúcou. Z dikcie ust. § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách účinnej v čase do 26.02.2014 jednoznačne vyplýva, že nebolo povinnosťou pôvodnej vlastníčky podielov spoločnej nehnuteľnosti ponúkať svoj podiel na predaj

ostatným vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru. Navyše, žalobca priamo na pojednávaní potvrdil, že on sám vykonáva funkciu predsedu výboru urbáru a je iba jedným z celkového počtu cca 128 podielnikov, teda spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti. Aktuálna práva úprava v ust. § 9 ods. 7 citovaného zákona upravuje predkupné právo ostatných členov spoločenstva, resp. podielnikov, keď zakotvuje ponukovú povinnosť, teda zakazuje resp. nedovoľuje prevod vlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti bez toho, aby predávajúca osoba (podielnik) o tejto skutočnosti neupovedomila príslušný orgán spoločenstva vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti (výbor) a ponúkla svoj podiel na predaj ostatným spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti. V zmysle podaného návrhu sa žalobca domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného a vykonanie prevodu, ktorým by práve žalobca nadobudol vlastníctvo sporného podielu na spoločnej nehnuteľnosti bez všetkého (teda aj bez ponuky podielu ostatným cca 128 podielnikom prostredníctvom výboru). Takto formulovaný petít žaloby teda odporuje súčasne platnej a účinnej úprave, t. j. zneniu ust. § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, v ktorom zákonodarca výslovne požaduje pred vykonaním prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti realizovať ponuku predaja aj voči ostatným podielnikom. Súd by vyhovením takémuto petítu návrhu odobril obchádzanie ponukovej povinnosti voči ostatným podielnikom a znemožnila, by sa tak realizácia ich predkupného práva.

Žalovaný stotožnil s názorom prvostupňového súdu o nadbytočnosti a nehospodárnosti dokazovania navrhovaného žalobcom v konaní. Vykonanie týchto dôkazov by iba potvrdilo skutočnosť, ktorá medzi účastníkmi nebola sporná a nemalo vecný súvis s petítom žaloby. Samotný žalovaný na pojednávaní uvádzal, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy vychádzal z aktuálne platnej dikcie zákona, v zmysle ktorej mal za to, že nebolo povinnosťou, ale iba možnosťou ponúknuť prevádzaný podiel na spoločnej nehnuteľnosti ostatným podielnikom. Zároveň žalobca priamo na pojednávaní v pozícii predsedu výboru urbáru dostatočne relevantným spôsobom potvrdil, že predávajúca neupovedomila výbor, resp. valnú hromadu o zamýšľanom prevode, resp. k takémuto prevodu nežiadala súhlas. S poukazom na uvedené skutočnosti vykonanie dokazovania v žalobcom navrhovanom rozsahu je neefektívne, nehospodárne a neúčelné, keďže skutočnosti, ohľadne ktorých žalobca navrhoval dokazovanie vykonať nemajú vplyv na konečné rozhodnutie vo veci samej. Napriek návrhu dôkazov procesných strán v konaní, konečný výber dôkazov, ktoré súd bude skutočne vykonávať je výlučne na zväžení súdu.

Krajský súd, ako súd odvolací, po zistení, že odvolanie bolo podané včas a smerovalo proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom, podľa § 212 ods. 1, 2 písm. b) O.s.p. preskúmal rozsudok okresného súdu v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní a po preskúmaní ho bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p. za použitia ust. § 156 ods. 3 O.s.p.) ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku i konania, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že okresný súd v prejednávanej veci zistil skutkový stav v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností, na podklade vykonaného dokazovania dospel ku správnym skutkovým zisteniam a prejednanú vec aj správne práve posúdil. Nakoľko i odôvodnenie písomného vyhotovenia napadnutého rozsudku zodpovedá kritériám uvedeným v ust. § 157 ods. 2 O.s.p., odvolací súd podľa § 219 ods. 2 O.s.p. konštatuje správnosť týchto dôvodov a v podstatných bodoch na ne odkazuje.

Odvolacie námietky žalobcu odvolací súd nepovažoval za dôvodné.

Tak ako správne konšatoval prvostupňový súd v napadnutom rozhodnutí v prejednávanej veci sa žalobca podanou žalobou domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného tak, aby tento ponúkol žalobcovi na odpredaj sporné nehnuteľnosti v podieloch tak, ako tvorili predmet kúpnej zmluvy spísanej dňa 09.12.2013 vo forme notárskej zápisnice, ktorou ich nadobudol žalovaný od predávajúcej U. B., tvrdiac, že uzavretou zmluvou došlo k porušeniu jeho predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, ako jedného zo spoluvlastníkov týchto nehnuteľností. Okresný súd tiež správne uzavrel, že pokiaľ ide o otázku samotnej realizácie predkupného práva s ohľadom na nedostatok výslovnej právnej úpravy predkupného práva v druhej časti Občianskeho zákonníka o vecných právach je potrebné v zmysle ust. § 853 Občianskeho zákonníka a analógiou legis aplikovať na danú vec všeobecné ustanovenia o predkupnom práve obsiahnuté v ôsmej časti Občianskeho zákonníka čo vyplýva aj z ust.

§ 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka, priamo umožňujúceho dojednať predkupné právo aj ako vecné právo.

Dotknutý spoluvlastník sa v prípade porušenia predkupného práva môže domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy (§ 40a veta prvá Občianskeho zákonníka) alebo môže domáhať voči nadobúdateľovi - tretej osobe aby mu táto spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za podmienok, za ktorých mu mal vec pôvodne ponúknuť povinný spoluvlastník. Ak nadobúdateľ túto povinnosť nesplní dobrovoľne, môže sa oprávnený spoluvlastník domáhať na súde, aby jeho prejav vôle v tomto smere bol nahradený súdnym rozhodnutím vydaným v súlade s ust. § 161 ods. 3 O.s.p. Ďalšou možnosťou je, že spoluvlastník si môže naďalej ponechať predkupné právo, ktoré do budúcnosti začne pôsobiť voči nadobúdateľovi veci.

Žalobca si zvolil v prejednávanej veci možnosť domáhať sa nahradenia prejavu vôle tretej osoby, ktorá nadobudla dotknuté nehnuteľnosti zmluvou, ktorou bolo porušené predkupné právo spoluvlastníka. Takouto žalobou sa však spoluvlastník môže domáhať od tretej osoby, aby mu nehnuteľnosti ponúkla na odpredaj len vtedy, ak ide o zásadne rovnaké (alebo pre tretiu osobu výhodnejšie podmienky), ako sú podmienky, za ktoré ich tretia osoba kúpila od povinnej osoby. Ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa § 161 ods. 3 O.s.p.. Prvostupňový súd na základe vykonaného dokazovania správne ustálil, že pokiaľ žalobca vo svojej výzve žalovanému neuviedol zásadne rovnocenným spôsobom okrem kúpnej ceny aj ostatné podmienky kúpy, aké boli dojednané v zmluve zo dňa 09.12.2013 a tiež z dôvodu nevyčerpania možnosti uzavretia mimosúdnej dohody na uzavretie ktorej vyjadril ochotu žalovaný, jedná sa o predčasne podanú žalobu. Rovnako správnym je záver prvostupňového súdu, že o žalobe požadujúcej uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého obsahu uvedeného v návrhu na začatie konania môže súd rozhodnúť len tak, že návrhu úplne vyhovie alebo ho zamietne, pričom súd nemôže obsah zmluvy modifikovať a ani dopĺňať chýbajúce potrebné náležitosti. Okresný súd správne vyhodnotil, že na rozdiel od pôvodnej kúpnej zmluvy v petite žaloby je uvedená iná lehota na zaplatenie kúpnej ceny, nie je v nej riešená otázka platenia všetkých nákladov spojených s prevodom nehnuteľnosti (viď bod 5. kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2013), čo podľa názoru odvolacieho súdu platí bez ohľadu na prípadné oslobodenie účastníkov od správnych poplatkov. Totožnosť zmluvných dojednaní sa nemôže totiž prejavovať len vo výške dojednanej kúpnej ceny. Za týchto okolností prvostupňový súd konštatoval správne, že už len z týchto dôvodov je nutné žalobu v tejto veci zamietnuť.

Odvolačný súd sa tiež stotožnil s názorom prvostupňového súdu, že v petite žaloby nebola dostatočným, určitým a zrozumiteľným spôsobom vyjadrená veľkosť podielov ponúkaných na predaj vo vzťahu k podielom zapísaných na žalovaného na LV č. XXXX pre k. ú. Q. Z. a LV č. XXXX pre k. ú. S., a to z dôvodov v ňom uvedených. Nie je úlohou súdu v tomto konaní, a následne ani správneho orgánu pri zápise takéhoto rozhodnutia vypočítavať podiel, teda konkrétnu výšku spoluvlastníckeho podielu, ktorý je predmetom zmluvy. Podiel vyjadruje mieru, ako sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci, pričom pri prevode nehnuteľností musí byť presne vyjadrený. Pokiaľ tak žalobca v petite žaloby neučinil, nie je povinnosťou súdu nahrádzať obsah jeho žaloby a právneho úkonu, vo vzťahu ku ktorému sa žalobca domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného. Tým by v podstate činnosť súdu rovnala nahrádzaniu plnenia povinností účastníka. Uvedené je neprípustné pre priamy rozpor takéhoto postupu s pozíciou súdu v sporovom civilnom konaní a v konečnom dôsledku i s ústavnou zásadou rovnosti účastníkov. Rovnako tak nemôže urobiť ani príslušný okresný úrad, odbor katastrálny pri zázname takéhoto rozhodnutia do katastra nehnuteľností.

Súdna prax je jednotná v názore, že ak súd niektorý dôkaz nevykoná, nemôže sa jednáť k odňatiu možnosti konať pred súdom (viď R 37/1993, R 125/1999, R 6/2000). Odvolačný súd zdôrazňuje, že k procesným právam účastníka nepatrí ako sa odvolateľ mylne domnieva, aby bol súdom vykonaný každý ním navrhnutý dôkaz. Rozhodnutie o tom, ktoré z navrhnutých dôkazov budú vykonané, patrí vždy výlučne súdu, a nie účastníkovi konania (§ 120 ods. 1 O.s.p.). Ak súd prípadne aj rozhodne, že navrhnuté dôkazy nevykoná (napr. preto, že sú pre vec nevýznamné alebo nadbytočné - čo je aj prípad súdnej veci), nemôže to byť považované za postup odnímajúci účastníkovi konať možnosť pred súdom. Prvostupňový súd preto postupoval v súdnej veci správne, keď s ohľadom na zistený skutkový stav ďalšie návrhy žalobcu na vykonanie dokazovania zamietol.

Ani odvolacia námietka žalobcu o nesprávnej interpretácii ust. § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach a formalistickom prístupe zo strany okresného súdu

pri jeho výklade a aplikácii v súvislosti s jeho meritórnym rozhodnutím nie je dôvodná. Prvostupňový súd pri svojom rozhodovaní totiž správne vychádzal z právnej úpravy, teda zákona č. 97/2013 Z. z. v znení účinnom do 26.02.2014. Prevodca podielu na spoločnej nehnuteľnosti v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2013 medzi žalovaným ako kupujúcim a U. B. ako predávajúcou nebol podľa vtedy účinného ust. § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. povinný tento svoj podiel ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti. Keďže žiadne zákonné ustanovenie v tom čase neukladalo vlastníkom podielu spoločnej nehnuteľnosti takúto povinnosť, ale len možnosť ponúknuť spoluvlastnícky podiel na predaj ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti, nemožno konštatovať zo strany predávajúcej U. B. porušenie predkupného práva žalobcu. Na uvedenom závere prvostupňového i odvolacieho súdu nič nemení ani priebeh legislatívneho procesu v NR SR vo vzťahu k zákonu č. 97/2013 Z. z. a jeho novelám, či znenie tohto zákona po uzavretí kúpnej zmluvy kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2013 medzi U. B. a žalovaným. Podstatným je znenie konkrétneho zákonného ustanovenia publikované v Zbierke zákonov Slovenskej republiky v čase uskutočnenia tohto právneho úkonu.

Prvostupňový súd v napadnutom rozhodnutí uviedol viacero dôvodov, pre ktoré nemožno žalobe žalobcu vyhovieť. Ktorýkoľvek z nich (aj samostatne) by bol dôvodom, ktorý vedie súd k jej zamietnutiu.

Krajský súd zdôrazňuje, že odlišné (subjektívne) hodnotenie vlastných argumentov žalobcom, resp. jeho neakceptovanie záverov okresného súdu nezakladá nesprávnosť napadnutého rozhodnutia, a nie je ani porušením práva na súdnu ochranu. Súčasťou tohto základného práva nie je totiž aj právo na procesný úspech. Inými slovami, nie je porušením práva na spravodlivý proces, ak súd nevyhovie procesnému alebo meritórnemu návrhu účastníka.

Na základe konštatovaného odvolací súd dospel k záveru, že okresný súd vykonal v prejednávanej veci dokazovanie náležitým spôsobom a v potrebnom rozsahu, spôsobom plne zodpovedajúcim kontradiktórnosti sporového konania, umožnil účastníkom realizáciu ich procesných práv a nadväzne zákonným spôsobom vyhodnotil tak procesnú aktivitu účastníkov konania, ako aj meritum veci. Po vykonaní a vyhodnení dokazovania zákonným spôsobom a v potrebnom rozsahu vydal vecne správne rozhodnutie, ktoré zodpovedajúcim spôsobom v zmysle ust. § 157 ods. 2 O.s.p. aj správne a presvedčivo odôvodnil.

Odvolací súd ako vecne správny potvrdil aj odvolaním výslovne nepadnutý, ale od rozhodnutia vo veci samej závislý výrok o trovách prvostupňového konania, ktorý plne zodpovedá zákonným ustanoveniam citovaným v napadnutom rozhodnutí.

O trovách odvolacieho konania rozhodol krajský súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p.. Žalobca nebol v odvolacom konaní úspešný, a preto je povinný nahradiť žalovanému trovy, ktoré mu v súvislosti s týmto štádiom konania vznikli.

Úspešný žalovaný si náhradu trov aktuálneho odvolacieho konania uplatnil, a to vo výške 99,33 Eur, pozostávajúcich z trov právneho zastúpenia jeho advokátky, a to za jeden úkon právnej služby - vyjadrenie k odvolaniu zo dňa 19.11.2014, v sume 91,29 Eur, účtovaný v súlade s ust. § 10 ods. 1 a 2 a § 13a ods. 1 pís. c) vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnej pomoci v znení neskorších predpisov, ku ktorému si uplatnila 1-krát režijný paušál v hodnote 8,04 Eur v súlade s ust. § 16 ods. 3 cit. vyhl.. Odvolací súd ich preskúmaním dospel k záveru, že tieto trovy boli vynaložené účelne a advokátka žalovaného si ich uplatnila v správnej výške.

Zároveň odvolací súd priznané trovy odvolacieho konania v celkovej sume 99,33 Eur, pozostávajúce z trov právneho zastúpenia, uložil žalobcovi zaplatiť na účet advokátky, ktorá zastupovala žalovaného v tomto konaní v súlade s ust. § 149 ods. 1 O.s.p..

Toto rozhodnutie senátu odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním pomerom hlasov 3 : 0 .

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.